

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: N 6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Úvěrová politika bank v oblasti hypotečního bankovníctví
v České republice a ve Francii

Vedoucí bakalářské práce:
Ing. Růžena VÍŠKOVÁ, Ph. D.

Autorka:
Bc. Radka FRÁNOVÁ

2006

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma:

„Úvěrová politika bank v oblasti hypotečního bankovníctví v České republice a ve Francii“

vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu literatury.

V Boršově n./Vlt., 16. dubna 2006

.....
Bc. Radka FRÁNOVÁ

PODĚKOVÁNÍ

Chtěla bych touto cestou poděkovat vedoucí diplomové práce Ing. Růženě Víškové, Ph.D. za vedení a odbornou pomoc při zpracování této diplomové práce.

ABSTRACT

Bank Credit Policies in the Field of Mortgage Banking in the Czech Republic and in France

Mortgage loans are considered to be one of the main means of residence financing. They are offered for a lower interest rate than other credits due to their security in mortgage to real estate, which means a less risk for banks.

Whereas they are still strictly used for financing acquisition of housing in France, they can be used for any purpose in the Czech Republic. Nevertheless, the diploma thesis is focused on mortgage loans dedicated to residence financing. The offers of mortgages in both states are analysed with the method TOPSIS (Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution). This method is used for examination of mortgages in general and subsequently for a concrete case.

Debt ratio (volume of mortgage credits advanced to GNP) shows that the indebtedness is higher in France than in the Czech Republic, which might be caused by a shorter tradition of mortgage market in the latter.

In the future harmonisation of mortgage loans is expected in all countries of the European Union (including the Czech Republic and France).

Key words:

indebtedness, mortgage loan, mortgage market, mortgage to real estate, residence financing

ABSTRAKT

Hypoteční úvěry jsou považovány za jeden z hlavních nástrojů financování bydlení. Jejich zajištění zástavním právem k nemovitosti snižuje rizikovost a umožňuje bankám poskytovat je s nižší úrokovou sazbou než jiné úvěry.

Zatímco ve Francii jsou hypoteční úvěry ještě přísně účelové a lze je použít pouze na financování pořízení nemovitosti, v České republice je možné čerpat bezúčelové hypoteční úvěry. Diplomová práce je nicméně zaměřena na úvěry určené na financování bydlení. Nabídky hypotečních úvěrů v obou zemích jsou vyhodnocena pomocí metody TOPSIS. Nejprve jsou úvěry zkoumány obecně, následně na konkrétním případě.

Ukazatel zadluženosti (poměr objemu poskytnutých hypotečních úvěrů k HDP) ukazuje, že ve Francii je vyšší zadluženost než v České republice. Lze to zdůvodnit tím, že v České republice je kratší doba existence hypotečního trhu.

Do budoucna se očekává harmonizace hypotečních úvěrů v rámci celé Evropské unie (tedy i v České republice a ve Francii).

Klíčová slova:

financování bydlení, hypotéka, hypoteční trh, hypoteční úvěr, úroková sazba

OBSAH

1. Úvod	1
2. Vývoj bankovního systému v České republice a ve Francii	2
2.1 Český bankovní systém	2
2.2 Francouzský bankovní systém	5
3. Literární rešerše k problematice hypotečních úvěrů a vymezení pojmů	8
3.1 Hypoteční úvěr versus hypotéka	8
3.2 Druhy hypotečních úvěrů	9
3.3 Výše hypotečního úvěru	10
3.4 Způsoby čerpání hypotečního úvěru	11
3.5 Způsoby splácení hypotečního úvěru	12
3.5.1 Řešení situace při platební neschopnosti dlužníka	13
3.6 Úroková sazba	13
3.6.1 Efektivní úrok	14
3.7 Hypoteční zástavní listy	15
4. Právní úprava hypotečních úvěrů	16
4.1 Česká právní úprava hypotečního úvěrování	16
4.1.1 Hypoteční úvěr	16
4.1.2 Hypoteční zástavní listy	17
4.1.3 Zástavní právo k nemovitostem	20
4.1.4 Státní podpora	21
4.1.5 Daňové aspekty	23
4.2 Francouzská právní úprava hypotečního úvěrování	26
4.2.1 Hypoteční úvěr	26
4.2.2 Ručení	26
4.2.3 Hypoteční zástavní listy	27
4.2.4 Pojištění	28
4.2.5 Právní ochrana dlužníka	29
4.2.6 Státní podpora	30
4.2.7 Daňové aspekty	32
5. Metodika	35
5.1 Metoda TOPSIS	35
5.1.1 Kritéria	35
5.1.2 Normalizovaná kritériální matice	36
5.1.3 Ideální a bazální varianta	37
5.2 Porovnání českých a francouzských hypotečních úvěrů	37
6. Současná nabídka hypotečních úvěrů v České republice	38
6.1 Zjištění nabídky	38
6.1.1 Hypoteční úvěry určené fyzickým osobám na financování bydlení	38
6.1.2 Neúčelové hypoteční úvěry (Americké hypotéky)	61
6.1.3 Hypoteční úvěry určené podnikatelům	65
6.2 Vyhodnocení nabídky účelových hypotečních úvěrů	66
6.3 Vyhodnocení nabídky bank pro konkrétní případ	71
7. Současná nabídka hypotečních úvěrů ve Francii	76
7.1 Úvěry podporované státem	77
7.2 Úvěry klasické	77
7.2.1 Úvěry s fixní úrokovou sazbou	78

7.2.2 Úvěry s proměnlivou úrokovou sazbou	78
7.2.3 Úvěry In Fine	78
7.2.4 Překlenovací úvěry	79
7.3 Zjištění nabídek úvěrů u vybraných francouzských bank	79
8. Porovnání hypotečních úvěrů určených na bydlení v České republice a ve Francii	82
8.1 Česká republika	82
8.2 Francie (kontinentální)	82
8.3 Porovnání dostupnosti pořízení vlastního bydlení	83
9. Posouzení stavu a vývoje hypoteční úvěrové politiky	85
9.1 Česká republika	85
9.1.1 Rozvoj hypotečního bankovníctví	85
9.1.2 Současná situace na hypotečním trhu a vize do budoucna	86
9.1.3 Hypoteční úvěr v jiných oblastech než bydlení	87
9.2 Francie	88
9.2.1 Vývoj hypotečního úvěru do budoucna	88
9.3 Shrnutí poznatků a doporučení	90
10. Závěr	93
11. Seznam použité literatury a pramenů	95
12. Příloha	97

1. ÚVOD

Hypoteční úvěr je chápán především jako produkt, pomocí něhož je financováno bydlení. Na českém trhu existuje od roku 1995, avšak rozkvět českého hypotečního bankovníctví nastal až o pět let později. V roce 2000 došlo k ekonomickému růstu doprovázeného poklesem úrokových sazeb a růstem příjmů domácností, což umožnilo, aby se hypoteční úvěr stal nosným nástrojem financování bydlení tak, jak je tomu ve státech s vyspělou tržní ekonomikou.

Cílem diplomové práce je posouzení stavu a vývoje hypoteční úvěrové politiky v České republice a ve Francii. Předmětem zkoumání je hypoteční úvěr jako produkt, práce se tedy nezabývá způsoby financování bydlení. Přesto je důraz kladen na využití hypotečního úvěru v oblasti bydlení. Důvodem je skutečnost, že ačkoliv česká legislativa připouští i poskytování bezúčelového hypotečního úvěru, ve Francii je tato problematika stále ve fázi projednávání a hypoteční úvěry jsou dosud poskytovány pouze účelově na bydlení.

Práce se nejprve zabývá představením českého a francouzského bankovního systému. Následuje vymezení pojmů a legislativní úprava hypotečního bankovníctví v obou zemích. Praktická část se skládá ze zjištění nabídky konkrétních institucí. V současné době však mezi bankami panuje velká konkurence a každá z nich se snaží vyjít klientovi maximálně vstříc, což má za následek nepřehledné množství hypotečních produktů s různými parametry. Způsob pojetí porovnání široké nabídky těchto produktů je uveden v metodice.

2. VÝVOJ BANKOVNÍHO SYSTÉMU V ČESKÉ REPUBLICE A VE FRANCII

2.1 Český bankovní systém

Vznik ryze českého, respektive československého bankovníctví lze situovat do období rozpadu Rakousko-Uherska, kdy se vznikem samostatného Československa vznikla i československá bankovní soustava. U bank, které byly z větší části v rukou zahraničních vlastníků, došlo k nucenému odkupu a převzetí většiny kapitálu českými firmami a institucemi (tzv. repatriace).

Obchodní bankovníctví až do vypuknutí 2. světové války bylo poměrně členité. VENCOVSKÝ, F. – 1999 (lit. 12) uvádí, že existovalo více než 2 000 peněžních ústavů, které byly vesměs různě specializovány.

Významnou roli po vzniku republiky vedle obchodních bank měly i zemské a hypoteční banky v Praze, Brně a Opavě. Od obchodních bank se lišily svou veřejnoprávní formou a ručením zemské samosprávy za jejich obchody. Jednalo se o následující instituce:

Hypoteční banka česká (do roku 1921 nesla název *Hypoteční banka království českého*)

Jejími posláními bylo poskytování dlouhodobých úvěrů na pozemky a domovní majetek.

V období konjunktury v letech 1925 – 1929 se podílela na rozvoji stavební činnosti a poskytovala dlouhodobé úvěry na elektrifikaci, která se v té době prováděla.

Činnost Hypoteční banky české se uzavřela v roce 1941, kdy byla okupačními orgány sloučena se Zemskou bankou pro Čechy.

Hypoteční a zemědělská banka moravská

Jádrem činnosti této instituce bylo poskytování komunálních úvěrů a finanční podpora meliorací a elektrifikace. Tato banka měla na Moravě víceméně shodné funkce jako Hypoteční banka česká v Čechách. V době normalizace jí potkal stejný osud.

Kromě výše zmíněných bank v tehdejší Československu působily v dané oblasti ještě *Zemská banka* a *Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav*.

Mnichovská dohoda ze září 1938 a následná německá okupace v roce 1939 měly za následek postupné podřízení celého českého bankovníctví německému vlivu.

Období po 2. světové válce bylo ve znamení odstraňování válečných škod. Pro znovunastartování výroby a obnovu země byl nezbytný fungující peněžní systém, čímž vzrostl tlak na zvýšení úlohy státu v bankovní sféře. Následkem toho došlo ke znárodnění a přeměně bank na národní podniky.

V období 60. a 70. let 20. století v Československu fungovala jednostupňová bankovní soustava. Centrální banka nebyla institucionálně oddělena od ostatních bank a byla podřízena rozhodnutím vlády, což mimo jiné znamenalo, že nemohla odmítnout poskytnutí úvěru celé řadě podniků. To samé platilo i pro ostatní banky, které v tomto modelu byly prodlouženou rukou centrální banky a tudíž státu.

V průběhu 80. let docházelo v převážné většině tehdejších socialistických zemí k přeměně bankovního sektoru na dvoustupňový model v důsledku politického uvolnění. V Československu byl přijat dokument „Zásady přebudování hospodářského mechanismu“, ve kterém byly vyjádřeny hlavní principy změny systému řízení ekonomiky. Na základě tohoto dokumentu banky již neměly pouze pasivně financovat úkoly národohospodářského plánu, ale měly při poskytování úvěrů klást důraz na návratnost poskytnutých prostředků a v souvislosti s tím zřetelně oddělit do té doby značně se prolínající návratné (úvěrové) a nenávratné (rozpočtové) financování.

Připravované změny se snažily principy bankovních systémů z tržní ekonomiky implementovat na podmínky centrálně plánované ekonomiky. Díky tomuto záměru bylo možné necelý měsíc po listopadové revoluci v roce 1989 přijmout zákon o bankách a spořitelnách, který umožňoval spolu s již v listopadu přijatým zákonem o Státní bance československé formování a fungování bankovního systému v podmínkách začínající transformace československé ekonomiky.

Po roce 1989 došlo ke změně politického a ekonomického systému - Československo se ze socialistické země transformovalo na demokratický stát. Ekonomická transformace zásadním způsobem zasáhla do struktury, postavení a úlohy bankovního sektoru v celém národním hospodářství. Bankovní sektor se v tržních podmínkách začal intenzivně rozvíjet v roce 1990, kdy vstoupil v platnost zákon č. 158/1989 Sb. o bankách a spořitelnách, který spolu se zákonem č. 130/1989 Sb. o Státní bance československé vytvářel podmínky pro existenci dvoustupňového bankovního systému. Na základě výše uvedených zákonů došlo k vyčlenění Státní

banky československé, která získala pravomoci centrální banky v tržní ekonomice a jejím hlavním cílem se stalo zabezpečování stability československé měny. Centrální banka se při realizaci měnové politiky stala nezávislá na vládě a politických rozhodnutích. Její aktiva a pasiva, která svou povahou měla spíše obchodně bankovní charakter, byla převedena na dvě nově vzniklé obchodní banky - *Komerční banka Praha s. p. ú.* a *Všeobecná úverová banka Bratislava s. p. ú.* a částečně též na Investiční banku. Ve své činnosti pokračovaly *Česká státní spořitelna s. p. ú.*, *Slovenská štátna spořitelna s. p. ú.*, *Československá obchodní banka s. p. ú.*, *Živnostenská banka s. p. ú.* a *Investiční banka s. p. ú.* Československá obchodní banka a. s. si ponechala svoji dosavadní formu akciové společnosti, ostatní banky se na základě zákona o bankách staly státními peněžními ústavy.

V roce 1990 vstoupily na český trh také zahraniční banky, i když v té době pouze formou svých reprezentačních kanceláří, jelikož jiná forma zastoupení nebyla za dané právní úpravy možná. BARTOŠEK, K. – FELBERGOVÁ D. – 1998 (lit. 2) uvádějí, že ke konci srpna 1990 u nás již existovalo 20 reprezentačních kanceláří zahraničních bank. V tomto období docházelo ke spolupráci českých bank s francouzskými, konkrétně Komerční banka spolupracovala se Société Générale a Investiční banka s Banque Indosuez.

V souvislosti s rozpadem České a Slovenské federativní republiky na dva státy došlo k rozdělení SBČS na dvě samostatné centrální banky - *Česká národní banka* a *Národná banka Slovenska*. Od 1. 1. 1993 se centrální bankou České republiky tedy stala Česká národní banka (ČNB). Její postavení je upraveno Ústavou České republiky a dále zákonem o České národní bance (č. 6/1993 Sb.), který nahradil do té doby účinný zákon o Státní bance československé (130/1989 Sb).

ČNB je v současnosti bankou, která má funkce obecně charakteristické pro centrální banky v tržních ekonomikách. Tyto funkce centrální banky VELEK, J. – 2000 (lit. 11) rozděluje do dvou skupin – makroekonomické a mikroekonomické. Pod makroekonomickou funkcí se rozumí především provádění měnové politiky, emise hotovostních peněz a operace se zahraničními měnami. Za mikroekonomickou funkci se pokládá regulace a dohled bankovního systému, funkce banky bank, někdy i postavení centrální banky jako reprezentanta státu v měnové oblasti.

2.2 Francouzský bankovní systém

První banka ve Francii byla založena roku 1716 Skotem Johnem Lawem. Po svém zakladateli nesla jméno *Lawova banka* a byla to první instituce na francouzském území, která emitovala bankovky na požádání směnitelné za drahé kovy. Tato banka se roku 1718 stala Královskou bankou poté, co stát skoupil většinu jejích akcií. V roce 1720 však zkrachovala, protože emitovala větší objem bankovek než činila zásoba drahých kovů a nebyla schopna uspokojit všechny žádosti o konverzi. Tato událost vyvolala ve Francouzích velkou nedůvěru k bankovním domům, která trvala až do roku 1776, kdy byla založena druhá banka, avšak slovo banka ve svém názvu z výše zmíněného důvodu nenesla. Jednalo se o *Eskontní pokladnu* (Caisse d'escompte), jejíž hlavní aktivitou byl eskont obchodních směnek.

Rozvoj bankovníctví začal až s příchodem průmyslové revoluce, kdy rostla poptávka po úvěrech na průmyslový rozvoj. Na trhu tehdy působila *Nejvyšší banka* (Haute banque) spolu s desítkami menších bankovních domů, často stávajících z obchodníka, který se poskytováním úvěrů zabýval jako vedlejší činností. Roku 1852 byla založena *Úvěrní banka na movitosti* (Crédit mobilier), která emitovala obligace, jimiž si opatrovala prostředky na dlouhodobé úvěry.

Mezi rokem 1848 a 1. světovou válkou dochází rovněž k rozmachu depozitních bank. Jako zajímavost lze uvést, že do tohoto období spadá i založení Sociétés générale, která je dnes vlastníkem české Komerční banky.

Neustále se rozvíjející bankovní systém si vyžádal státní dohled. Zákonem z 2. 12. 1945 byly zavedeny kontrolní instituce. Tento zákon rovněž definoval činnost bank, které rozdělil do dvou skupin – depozitní banky (banques de dépôt) a obchodní banky (banques d'affaires). Jejich funkce definuje JACOUD, G. – 1999 (lit. 6) takto:

Depozitní banky byly státní banky, které přijímaly vklady na viděnou nebo termínované vklady do dvou let, které nebylo možné vybrat předčasně. Takto byla zajištěna likvidita a předcházelo se tak úpadku.

Obchodní banky byly soukromé banky (díky silným aktivitám v zahraničí se jim vyhnulo znárodnění). Činností těchto bank byla správa jejich kapitálových účastí v existujících nebo nově vznikajících podnicích. Potřebný kapitál si opatrovaly z termínovaných vkladů nad 2 roky, přičemž stát rozhodl o subjektech, které mohly peníze za tímto účelem ukládat.

Stát také uděloval povolení k otevření nových poboček a zároveň stanovil bankám povinnost dodržovat minimální úrokové procento z úvěrů a maximální úrokové procento z vkladů.

K uvolnění přísných pravidel došlo až v 60. letech, kdy se rozdíl mezi depozitními a obchodními bankami téměř eliminoval.

Zákon z 11. 2. 1982 znárodnil 36 bank a zároveň přebral kontrolu nad 39 bankovními domy, které držely 90% celkových bankovních vkladů¹. Tento krok byl učiněn z důvodu potřeby makroekonomické regulace ze strany státu.

Po volbách v roce 1986 došlo k privatizaci 65 francouzských podniků včetně některých bank (např. Sociétés générales). Privatizace pokračovala v 90. letech.

V roce 1984 nabyt účinnosti zákon o bankách, který se nevztahoval pouze na banky v pravém slova smyslu, ale na veškeré právnické osoby, jejichž podnikatelskou činností byla některá z následujících aktivit: přijímání vkladů od veřejnosti, úvěrové operace, správa peněžních prostředků, poradenství ve finanční oblasti, úschova cenností.

Tento zákon rozdělil bankovní instituce do 6 skupin, které ZERAH, D. – 1993 (lit. 13) komentuje takto:

1. *Banky* (les banques) – mohou realizovat veškeré operace. Padá rozdělení na depozitní a obchodní banky.
2. *Banky vzájemné nebo spolupracující* (les banques mutualistes ou coopératives) – do této skupiny spadají tzv. lidové banky.
3. *Spořitelny a pojišťovny* (les caisses d'épargne et de prévoyance)
4. *Municipální pokladny* (les caisses de crédit municipal) – poskytují okamžité půjčky za zástavu.
5. *Finanční společnosti* (les sociétés financières) – sem spadají hypoteční banky a leasingové společnosti.
6. *Specializované finanční společnosti* (les institutions financières spécialisées) – stát jim svěřil činnosti veřejného zájmu (např. rozvoj průmyslu a obchodu – le Crédit national).

¹ zdroj: Jacoud, G.: Le système bancaire français. Armand Colin, Paris 1999. ISBN: 2-200-01935-1

Zákon o bankách rovněž ustanovil kontrolní orgány bankovního systému:

Národní rada pro úvěry a cenné papíry (Le Conseil national du crédit et du titre)

Je složena z 50 členů jmenovaných ministrem financí, který je zároveň jejím prezidentem. Plní poradní funkci státu.

Výbor pro úvěrové instituce a investiční podniky (Le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement)

Členy jsou guvernér centrální banky, který má funkci prezidenta, a ředitel státní pokladny². Výbor uděluje nebo odebrává oprávnění k bankovnímu podnikání v individuálních případech, popřípadě upravuje obecně závazná pravidla pro jednotlivé instituce.

Bankovní komise (La Commission bancaire)

Skládá se z 6 členů včetně guvernéra centrální banky a ředitele státní pokladny. Má kontrolní funkci – dohlíží na dodržování pravidel hospodaření bank, v případě jejich porušení je oprávněna udělovat sankce.

Zákon z 4. 8. 1993 ustanovil nezávislost centrální banky *Banque de France*. Banque de France byla do roku 1993 závislá na státu, který jejím prostřednictvím vykonával monetární politiku. Nezávislost od roku 1993 je zaručena založením Rady pro monetární politiku, jejíž členové jsou jmenováni a lze je odvolat pouze v případě vážného pochybení na žádost ostatních členů.

Funkcemi Banque de France od roku 1993, tak jak je uvádí ZERAH, D. – 1993 (lit. 13) jsou:

Emisní funkce – od roku 1993 byla jediným orgánem, který směl vydávat francouzský frank. Po zavedení eura v roce 2001 emituje tuto měnu, kterou na základě partnerských smluv dodává i ostatním centrálním bankám eurozóny.

Regulační funkce - reguluje množství peněz v oběhu, stanovuje úrokové sazby, řídí devizové rezervy.

Banka státu - vede účet státní pokladny.

Informační funkce - zhotovuje seznamy rizikových klientů, neplatičů úvěrů a také seznam osob, které vystavují nekryté šeky (šeky jsou ve Francii velice rozšířeným a oblíbeným platebním prostředkem).

² Státní pokladna je podle instituce, kterou lze přirovnat k finančnímu úřadu. Plní funkci výběřčího daní a zároveň vykonává úhradu veřejných výdajů. Vystupuje jak na straně věřitele (poskytuje půjčky veřejnému sektoru, provozní dotace), tak na straně dlužníka (kromě daňových příjmů si může opatřit zdroje emisí obligací nebo půjčkami u jiných finančních institucí). Zdroj: BIALES, C. – 1999 (lit. 3)

3. LITERÁRNÍ REŠERŠE K PROBLEMATICE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ A VYMEZENÍ VYBRANÝCH POJMŮ

Literatura zabývající se problematikou hypotečních úvěrů jako takových není na českém trhu příliš pestrá. Této oblasti je většinou věnováno několik kapitol v dílech pojednávajících o financování bydlení jako celku. Spíše než o odbornou literaturu se jedná o praktické příručky určené široké veřejnosti.

Jelikož situace na trhu s bydlením a možnosti jeho financování se neustále vyvíjí, vydávají se neustále stejné tituly, pouze přepracované. Okruh autorů rovněž není příliš rozmanitý. Často se tentýž autor podílí na více dílech, a tak se stává, že se čtenář setkává s identickými interpretacemi a názory. Tento fakt je ale do jisté míry zapříčiněn legislativní úpravou, která nedává příliš prostoru pro polemiku.

3.1 Hypoteční úvěr versus hypotéka

Hypoteční úvěr se po dobu své obnovené existence (od roku 1995) dostal do podvědomí veřejnosti jako úvěr, pomocí kterého lze financovat vlastní bydlení. Často dochází k zaměňování pojmů hypoteční úvěr a hypotéka, respektive pojmem hypotéka se rozumí hypoteční úvěr. Jako příklad lze uvést samotný název díla Jak správně na *hypotéky* (lit. 1), která se zabývá právě hypotečními úvěry. V předmluvě prvního vydání této knihy z roku 1997 tehdejší ministr pro místní rozvoj Tomáš Kvapil rovněž klade mezi oba pojmy rovnítko: „*Knížka, kterou držíte v ruce, je určena všem, kteří se chtějí o hypotékách i o celém systému tohoto specifického druhu půjčování peněz dozvědět co nejvíce.*“

Hypoteční úvěr je specifický druh úvěru, který ještě v nedávné minulosti musel být použit na investici do nemovitosti (výstavba, rekonstrukce, modernizace, koupě stávající nemovitosti apod.). Jeho splácení je zaručeno zástavním právem k nemovitosti. Ve Francii se pro hypoteční úvěr používá termín *crédit immobilier*, jehož doslovný překlad by zněl *úvěr na nemovitosti*. Legislativnímu vymezení hypotečního úvěru bude věnována samostatná kapitola.

Hypotéka je zástavní právo k nemovitosti, které dává právo věřiteli (hypoteční bance) nechat si zaplatit poskytnutý úvěr z prodeje zastavěné nemovitosti v případě, že dlužník není schopen úvěr splatit z jiných zdrojů. Nastane-li taková situace, banka se nestává majitelem nemovitosti, pouze má přednostní právo uspokojit svou pohledávku z jejího prodeje. Hypotéka je tzv. *akcesorickou zárukou*, což znamená, že je

neoddělitelně spojena s danou zajišťovanou pohledávkou a splacením této pohledávky zástavní právo zaniká.

Vedle pojmu hypotéka se v literatuře setkáme i s pojmem **abstraktní hypotekární dluh**. DVOŘÁK, P. – 2005 (lit. 5) upozorňuje, že pro označení abstraktní formy zástavního práva k nemovitostem není doposud vžitý termín. Důkazem toho je, že pro tentýž typ zástavního práva POLIDAR, V. – 1991 (lit. 7) používá termín **pozemkový (hypotekární) dluh**. Princip tohoto institutu spočívá v tom, že na podkladě zaknihovaného dluhu obdrží vlastník nemovitosti listinu, kterou se potvrzuje zřízení hypotekárního dluhu ve prospěch držitele listiny. Při žádosti o půjčku po sepsání úvěrové smlouvy pouze postoupí bance příslušnou listinu a obdrží úvěrový obnos. Po splacení půjčky banka listinu vrací spolu s potvrzením o zaplacení pohledávky. Dlužník může listinu postoupit dalšímu věřiteli a čerpat nový úvěr, aniž by bylo třeba provádět další zápisy v pozemkové knize. Jedná se tedy o *abstraktní zajištění*, které je na zajišťované pohledávce nezávislé, s uspokojením pohledávky nezaniká a lze ho použít k dalšímu zajištění.

3.2 Druhy hypotečních úvěrů

Nutno podotknout, že ačkoliv je hypoteční úvěr chápán většinou jako způsob financování bydlení, má širší využití. Lze ho využít rovněž k podpoře podnikání (zejména drobného).

Jednotliví autoři se v členění hypotečních úvěrů rozcházejí co do podrobnosti členění. BARDOVÁ, D. – OPLTOVÁ, R. - PAVELKA, F. – 1997 (lit.1) vycházejí z následujících hledisek:

Z hlediska účelu jejich použití hypoteční úvěry člení na:

Úvěry poskytované na bydlení - tedy na investice do bydlení, většinou jsou poskytované za příznivějších úvěrových a úrokových podmínek. Odráží se zde nižší míra rizika, neboť je prakticky ověřeno, že každý, kdo takový úvěr přijme, se ho snaží řádně splácet, aby nepřišel o střechu nad hlavou. Navíc v řadě zemí (ČR i Francie) jsou dokonce podporovány státem.

Podrobněji se ještě člení na:

- *úvěry na pořízení vlastního bydlení*
- *úvěr na pořízení bytů nebo rodinných domů za účelem jejich pronájmu*

- *úvěry na pořízení bytů nebo rodinných domů za účelem jejich dalšího prodeje*

Úvěry na ostatní účely – tedy na jiné investice než do bydlení. Po novele zákona o dluhopisech lze hypoteční úvěr čerpat i bezúčelově, jedná se o tzv. americké hypotéky.

Z hlediska úvěrovaného subjektu (neboli příjemce úvěru) lze hypoteční úvěry dělit na:

Úvěry fyzickým osobám – dále členěné na zaměstnance a OSVČ

Úvěry právnickým osobám – dále členěné na obchodní společnosti, družstva, obce, neziskové organizace apod.

Toto členění rovněž odráží míru rizikovosti. Za nejméně rizikové jsou považovány úvěry fyzickým osobám zaměstnancům, následně obcím, družstvům (zejména bytovým) a OSVČ. Naopak za nejrizikovější skupinu jsou považovány obchodní společnosti.

Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů (v mil. Kč) v letech 2000 – 2005 byly následující:

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (k 31.6.)
HU fyz. osobám na bydlení	28 963	43 691	66 223	102 436	154 395	185 725
HU podnikatelům	26 330	35 252	41 796	52 377	67 868	76 094
HU municipalitám	3 130	4 290	5 524	6 328	7 004	7 448

zdroj: www.czso.cz

3.3 Výše hypotečního úvěru

Pro výši hypotečního úvěru je rozhodující tzv. *cena obvyklá zastavené nemovitosti*. Každá banka má svou metodiku pro její stanovení a přihlíží přitom k situaci na trhu, tzn. za jakou cenu se obdobné nemovitosti v daném regionu prodávají. Dále je třeba si uvědomit, že ne každou nemovitost je banka ochotna vzít do zástavy. Banky dávají vždy přednost dobře prodejným nemovitostem typu rodinný dům, byt, bytový dům, víceúčelová budova. Podmínkou je, aby nemovitost byla vedena v katastru nemovitostí.

Výše úvěru je legislativně omezená (viz. kapitola 4.1.2). Podle české právní úpravy mohou banky poskytnout úvěr jen do 70% z obvyklé ceny zastavené nemovitosti.

V praxi se setkáváme, že banky nabízí poskytnutí hypotečního úvěru i do 100% ceny zastavené nemovitosti. To, že toto jednání není v rozporu se zákonem vysvětluje SYROVÝ, P. – 2003 (lit. 9) . Dříve banky doplňkové úvěry, které byly zajištěny stejnou nemovitostí jako hypoteční úvěr, ale toto zajištění bylo méně kvalitní a banky na něj musely získat zdroje jiné než hypoteční zástavní listy, které byly pro banku dražší, což se odrazilo i v úrokové sazbě, kterou si banka za doplňkový úvěr stanovila. V dnešní době se místo dvou poskytuje úvěr jediný, který je víceméně sloučením obou úvěrů. V jeho rámci však banky rozlišují, která část úvěru je do 70 % z hodnoty nemovitosti a která část ji překračuje. Klientovi je poté nabídnut hypoteční úvěr, který mívá vyšší úrokovou sazbu, než jakou by měl úvěr do 70% z hodnoty nemovitosti. Tato úroková míra se vypočte jako vážený průměr sazeb pro standardní hypoteční úvěr a pro úvěr doplňkový.

Další omezující faktor pro výši úvěru je *výše disponibilních zdrojů klienta* využitelných ke splácení. Tak jako i jiné druhy úvěrů, i úvěr hypoteční musí být primárně splácen z příjmů klienta, které musí být dostatečně vysoké, aby se dalo předpokládat řádné splácení jistiny a úroků po celou dobu splatnosti úvěru.

Každá hypoteční banka má výpočet pro platební schopnosti dlužníka svou vlastní metodiku. Obecně se vychází z odhadu nezbytných nákladů rodiny, k nimž se přičítají splátky úvěru a případné další povinné výdaje, jako jsou např. platby na různé druhy pojištění. Zohlední se také životní minimum rodiny, jehož výše se odvozuje od počtu lidí v domácnosti a věku dětí. Takto zjištěná částka se porovnává s celkovými čistými příjmy rodiny.

Empiricky je dokázáno, že klient je schopen dlouhodobě splácet hypoteční úvěr, pokud měsíční splátky úvěru nepřekročí jednu třetinu čistých příjmů rodiny dlužníka.

3.4 Způsoby čerpání hypotečního úvěru

Jednorázově čerpání - používá se v případech, kdy je z úvěru financovaná koupě již existujícího objektu, popřípadě pokud se hypotečním úvěrem splácí jiný úvěr.

Postupné čerpání – sjednává se v případě použití úvěru na financování výstavby či rekonstrukci, kdy úvěr je poskytován postupně v závislosti na nákladech.

Pokud financovaná nemovitost slouží zároveň jako zástava, výše poskytnutého úvěru nemůže přesáhnout zastavitelnou hodnotu.

Ještě do nedávné doby, kdy česká legislativa definovala hypoteční úvěr jako úvěr účelový, probíhalo jeho čerpání bezhotovostní formou – banka proplácela přímo faktury nebo závazky plynoucí z kupní smlouvy. Tento způsob usnadňoval kontrolu toho, na co byl úvěr používán.

3.5 Způsoby splácení hypotečního úvěru

Tak jako u čerpání, i při splácení se lze setkat se splácením jednorázovým a průběžným.

Jednorázové splácení spočívá v tom, že se po dobu trvání splatnosti úvěru splácí pouze úroky a jistina se splatí jednorázově na konci období.

Tento druh splácení se používá v případě, kdy dlužník ví, že bude disponovat potřebnou částkou k určitému datu v budoucnosti, ke kterému se stanoví datum splatnosti jistiny. Může se jednat o jednorázovou platbu z životního pojištění nebo stavebního spoření.

Další důvod, který může vést k volbě jednorázového splácení, je možnost snížení daňového základu o úroky z hypotečního úvěru. Tím, že klient v průběhu splatnosti nesplácí jistinu úvěru, ale pouze úroky, jsou úroky vyšší a tudíž daňový základ nižší. Zároveň klient zhodnocuje své prostředky placením životního nebo stavebního spoření, které může přinést větší výnos, než by byla úspora na úrocích při postupném splácení.

Neplánované jednorázové splacení může nastat v případě úmrtí klienta, kdy je úvěr splacen pojišťovnou z jeho životního pojištění, případně z prodeje nemovitosti.

Průběžné splácení je nejběžnější volenou formou splácení. Klient po dobu splatnosti úvěru splácí nejčastěji *konstantní měsíční anuitu*, které obsahují splátku jistiny, která postupně snižuje dluh, a splátku úroků. Jak postupným splácením klesá výše úvěru, klesá zároveň výše úroků placených z nesplaceného dluhu a roste tudíž splátka jistiny. Nutno podotknout, že výše anuit je konstantní pouze po dobu, po kterou je fixována úroková sazba z úvěru.

Převážně u podnikatelských hypotečních úvěrů se vyskytuje i varianta progresivního nebo degresivního splácení.

U progresivního splácení splátka úvěru postupně roste. Nejnižší je na počátku splácení a nejvyšší na jeho konci – tzn. úmor trvale roste, a to rychleji, než klesá úrok.

Degresivní splácení je charakteristické nejvyšší splátkou na počátku doby splatnosti a splátka každoročně klesá. Je toho docíleno tak, že se úmor po celou dobu nemění, ale klesají úroky v důsledku poklesu jistiny o splátky úmoru.

3.5.1 Řešení situace při platební neschopnosti dlužníka

Protože hypoteční úvěr má zpravidla dlouhou dobu splatnosti, existuje zde vyšší pravděpodobnost, že se klient dostane do finančních potíží (ztráta zaměstnání, nemoc, úraz) a nebude moci úvěr splácet. Pro tuto situace hypoteční banka nabízí ve spolupráci s pojišťovnami možnost pojistit se proti takovému nebezpečí. Ve Francii je životní pojištění při čerpání hypotečního úvěru povinné ze zákona, v České republice je pouze doporučováno a záleží na konkrétní bance, zda hypoteční úvěr je ochotna poskytnout nepojištěnému.

Není-li klient pojištěn a jeho platební neschopnost je dočasná, lze se s bankou domluvit na odkladu splátek, prodloužení doby splatnosti apod. Pokud však klient nebude schopen úvěr splatit ani do budoucna, měl by ve spolupráci s bankou v co nekratším čase nemovitost prodat. Čím déle by totiž klient s prodejem otálel, tím více by narostly sankční úroky z nesplaceného úvěru a tím méně by mu zbylo ze samotného prodeje. V krajním případě by mohla nastat i situace, kdy by výtěžek z realizace nemovitosti nebyl schopen pokrýt bankovní pohledávku v důsledku nárůstu sankčních úroků.

Nespolupráce dlužníka s bankou má negativní dopad i na banku, která musí ze zákona vytvářet rezervy k rizikovým pohledávkám a vzniká jí ztráta. To je také důvod, proč účtuje dlužníkovi sankční úroky.

3.6 Úroková sazba

Výše úrokové sazby se většinou sjednává před uzavřením smlouvy o hypotečním úvěru mezi bankou a klientem na individuální bázi. Faktory, na kterých záleží, uvádí SYROVÝ P. - 2003 (lit. 9) následovně:

Úrokové sazby na trhu

Zdrojem peněz na hypoteční úvěry jsou dluhopisy, proto výše úrokové sazby úvěru záleží na dluhopisových úrokových sazbách. Řečeno jinými slovy, cena hypotečního úvěru se odvíjí od toho, jak draze nebo levně banka zdroje koupí.

Bonita klienta

Čím větší a stabilnější příjmy bude klient vykazovat a čím bude vyšší hodnota zástavy, tím bude dlužník pro banku méně rizikový a z tohoto důvodu si bude moci dovolit nabídnout mu nižší úrokovou sazbu z úvěru.

Doba splatnosti hypotečního úvěru

Zde opět platí přímá úměrnost mezi výší úrokové sazby a rizikovostí. Čím je delší doba splatnosti, tím je větší riziko, že na straně klienta dojde ke změně platební schopnosti. Toto riziko bude samozřejmě vykompenzováno dražším úvěrem.

Doba fixace

Úroková sazba může být stanovena jako pevná po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se v praxi využívá kombinování obou způsobů, kdy dochází k fixaci sazby na období několika let, nejčastěji 5. Pro banku i pro klienta by totiž bylo příliš riskantní zavázat se k předem dané úrokové sazbě zavázat na tak dlouhou dobu, po jakou je úvěr splácen. V případě, že by sazba klesala, prodělával by klient, v případě opačném banka. Obecně platí pravidlo, že čím delší je doba fixace, tím vyšší je stanovená úroková sazba.

Klient má navíc k termínu, kdy mu doba fixace končí, právo úvěr částečně nebo zcela splatit, aniž by za to byl jakýmkoliv způsobem sankcionován.

Konkurenční prostředí hypotečních bank

Konkurenční prostředí mezi bankami nedovolí bance stanovit výrazně vyšší úrokovou sazbu, než jakou nabízí trh.

Obecně lze konstatovat, že výše úrokové sazby z hypotečních úvěrů je ve srovnání se sazbami jiných úvěrů nižší. Je to způsobeno relativně nízkým rizikem, které je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitostem.

3.6.1 Efektivní úrok

Termín efektivní úrok definuje ŠIMÁNKOVÁ, J. – SYROVÝ P. – ŠÍMA, J. – 2004 (lit. 10) jako jedno jediné číslo, které zohledňuje všechny náklady s úvěrem spojené. (U spotřebitelských úvěrů se používá roční procentní sazba nákladů,

tzv. RPSN). Je v něm zahrnuta nejen splátka, která závisí na úrokové sazbě, ale i poplatky za vedení účtu, za vyřízení úvěru a také je v něm zohledněna státní podpora.

Evropská pravidla pro poskytování informací klientům při sjednávání úvěru na bydlení stanovují bankám povinnost poskytnout písemně informace o všech nákladech a poplatcích, které klient během čerpání úvěru zaplatí. Postoj českých institucí k efektivní úrokové míře (tzv. APRC) v případě hypotečních úvěrů je rozdílný. Některé banky ho poskytují automaticky, avšak jiné ho neuvádí z důvodu, že tato sazba je zavádějící, protože odkrývá náklady pouze po dobu fixace (kdy se nemění úročení úvěru) a předem není možné celkový náklad zjistit, natož zaručit.

3.7 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční úvěry představují pro banku dlouhodobou pohledávku. Aby se banka nedostala do problémů s likviditou a byla zaručena její finanční rovnováha, musí si opatřit odpovídající dlouhodobé zdroje. Jedním z nich jsou právě hypoteční zástavní listy. Jak uvádí PAVELKA, F. – 1995 (lit. 7), hypoteční úvěry a hypoteční zástavní listy jsou dvě strany jedné mince.

Hypoteční zástavní listy patří do tzv. dluhových cenných papírů. Banka (emitent a prodejce v jedné osobě) se zavazuje, že po uplynutí doby splatnosti vyplatí jejich držitelům částku, kterou do nich investovali. Navíc do doby dospělosti banka v pravidelných intervalech vyplácí věřitelům úroky.

Zdroje, které banky získají emisí hypotečních zástavních listů, jsou ze zákona účelově určené, a to na poskytování hypotečních úvěrů. Dochází tak k několikanásobnému jištění (zástavním právem k nemovitosti, hypotečním úvěrem, kvalitou celkového hospodaření emitující hypoteční banky), čímž se tyto listy stávají velice kvalitními dluhopisy.

Legislativní úpravě těchto dluhopisů je věnována následující kapitola.

4. PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Tato kapitola si klade za cíl rozšířit výše uvedené termíny z hlediska legislativního ošetření dané problematiky.

4.1 Česká právní úprava hypotečního úvěrování

Snaha vrátit hypoteční bankovníctví do českého bankovního systému se projevila již roce 1990, kdy vstoupil v platnost zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který vymezoval hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr. DUŠEK, P. – KOS, B. – 2001 (lit. 4) uvádějí, že v tehdejší době nebyl dostatečně vyvinutý kapitálový trh, což ztěžovalo emisi hypotečních zástavních listů, dále nebylo dostatečně upraveno zástavní právo a neexistovala státní podpora, což při tehdejší výši úrokových sazeb činilo hypoteční úvěry prakticky nedostupnými.

K rozvoji hypotečního bankovníctví došlo až v roce 1995 díky novelám pěti zákonů:

- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech, který byl následně zrušen a nahrazen zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Model hypotečního bankovníctví v České republice není založen na institucionálně samostatných bankách, ale pouze na specializaci produktové. (Liší se tak od stavebních spořitelů, které jsou institucionálně odděleny).

4.1.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr definuje **zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.**, ve znění pozdějších předpisů, v §28 odst. 3 a 4 takto:

(3) Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít

teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.

(4) Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Novela zákona o dluhopisech, která nabyla účinnosti dnem vstupu České republiky do Evropské unie, vypouští ustanovení o účelu využití hypotečního úvěru, které uváděl §14 odst. 2 zákona č. 530/1990 Sb. (*Hypotéčním úvěrem je úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky*).

Hypoteční úvěr je tedy považován za jeden z druhů úvěrů. Jejich poskytování patří k jedné ze dvou základních bankovních činností (tzv. aktivní bankovní obchod). Mohou je tedy poskytovat všechny banky na základě udělené bankovní licence dle **zákona o bankách č. 21/1992 Sb.**, ve znění pozdějších předpisů.

Banky jakožto akciové společnosti podléhají ustanovení §§ 154 až 220 **obchodního zákoníku, č. 513/1991 Sb.**, ve znění pozdějších předpisů, pokud zákon o bankách nestanoví jinak.

Obchodní zákoník rovněž stanovuje podmínky smlouvy o úvěru v §§ 497 až 507, které se vztahují i na hypoteční úvěr. Tím, že tento zákon nesvěřuje poskytování úvěrů výhradně bankám, mohou je poskytovat dokonce i nebankovní subjekty. Pro jejich financování si však musí opatřit prostředky jiným způsobem než emisí hypotečních zástavních listů.

4.1.2 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny **zákonem o dluhopisech č. 190/2004Sb.**, ve znění pozdějších předpisů. Jejich definice je obsažena v §28 odst. 1: *Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem*

podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.

Zákon určuje i subjekty, které mohou tento druh dluhopisů vydávat, v § 28 odst. 2: *Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice (dále jen "emitent hypotečních zástavních listů").*

Krytí hypotečních zástavních listů

Pro krytí hypotečních zástavních listů mohou být obecně použity dva systémy – pohledávkový systém a zástavní systém.

Pohledávkový systém spočívá v krytí hypotečních zástavních listů v oběhu pohledávkami z hypotečních úvěrů. Znamená to, že hypoteční zástavní listy mohou být emitovány pouze k již poskytnutým hypotečním úvěrům. Mezi výhody tohoto systému patří, že investor nakupující hypoteční zástavní listy vidí, do jakých aktiv banka vloží jeho prostředky. Nevýhodou naopak je fakt, že banka před emisí hypotečních zástavních listů musí krýt poskytované hypoteční úvěry z jiných zdrojů.

Zástavní krytí je založeno na krytí souborem zástavních práv k nemovitostem. Hypoteční zástavní listy může banka emitovat tehdy, když jsou sjednány zástavní smlouvy, aniž by hypoteční úvěr musel být poskytnut. Výhodou tohoto systému je možnost emise hypotečních zástavních listů a opatření si tak zdrojů v předem známé výši ještě před samotným poskytnutím hypotečního úvěru. Tento postup má však i své nevýhody. Jednak se jedná o nižší kontrolu nad účelovostí použití zdrojů z emise a dále také o menší objemy emise, protože kdyby banka čekala, až bude mít dostatečný objem zástavních práv, prodlužovala by se čekací doba na úvěr.

V České republice se uplatňuje pohledávkový systém krytí, který je založen na těchto principech:

- Jmenovitá hodnota a poměrný výnos z hypotečních zástavních listů jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (tzv. řádné krytí), popřípadě lze použít krytí náhradní.

Řádné krytí upravuje § 30 odst. 1 zákona o dluhopisech: *Pro řádné krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem mohou sloužit pouze ty jeho pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části, které plní podmínky § 28 odst. 3 a 4. Tyto pohledávky nebo jejich části nesmí*

po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. Náhradní krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze při splnění podmínek stanovených tímto zákonem.

Náhradní krytí definuje § 31 odst. 1: Náhradní krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty, a to jen

- a) hotovostí,*
 - b) vklady u České národní banky,*
 - c) vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky,*
 - d) státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými Českou národní bankou podle zvláštního právního předpisu,*
 - e) státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou,*
 - f) dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu.*
- Součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, které slouží k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nesmí poklesnout pod celkovou výši závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu. Navíc tyto pohledávky nesmí po dobu, kdy slouží k řádnému krytí, převýšit 70% zástavní hodnoty zastavených nemovitostí (dle § 30).
 - Pro účely krytí lze pohledávku z hypotečního úvěru použít teprve v den, kdy emitent hypotečních zástavních listů se dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti. Na této nemovitosti nesmí váznout žádné jiné zástavní právo pokud § 30 odst. 2 zákona o dluhopisech nestanoví jinak.

Ačkoliv model českého hypotečního bankovníctví není postaven na institucionálně samostatných hypotečních bankách, jsou banky poskytující hypoteční produkty povinny tyto produkty oddělit od produktů univerzálních bank a vést

samostatnou evidenci o krytí souhrnu všech závazků z jimi vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu. Tuto povinnost jim ukládá § 32 zákona o dluhopisech, který rovněž uvádí, že obsah a způsob vedení této evidence stanoví ČNB opatřením vyhlášeným ve Věstníku České národní banky.

4.1.3 Zástavní právo k nemovitostem

Hypoteční úvěr se od ostatních úvěrů odlišuje tím, že jeho splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Pro toto zástavní právo se vžil pojem hypotéka, avšak definice tohoto výrazu v současném právním řádu České republiky chybí.

Zástavní právo definuje **občanský zákoník, zákon č. 40/1964**, ve znění pozdějších předpisů, v §§ 152 až 174.

Zástavního práva k nemovitostem se týká především § 157 odst. 1, podle něž *zástavní právo k nemovitým věcem a bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak*. Není-li nemovitost předmětem evidence v katastru nemovitostí, vzniká zástavní právo zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky (§158).

V občanském zákoníku se v §119 nachází rovněž definice nemovitosti:

(1) Věci jsou movité a nemovité.

(2) Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Nezastupitelným předpokladem pro hypoteční úvěrování je fungující systém evidence nemovitostí a právních vztahů k nim. K 1.1.1993 nabyt účinnosti **zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)**, kterým byl zřízen katastr nemovitostí České republiky.

Katastr definuje §1 odst. 2 tohoto zákona: *Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice (dále jen "nemovitosti") zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (dále jen "právní vztahy") a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.*

4.1.4 Státní podpora

Bytová výstavba je podporována vládami téměř všude na světě. V České republice je hypoteční úvěrování zvýhodňováno následujícími formami:

- Daňové osvobození úroků z hypotečních zástavních listů podle § 4 odst. 1 písm. y) a § 19 odst. 1 písm. l) **zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů**, ve znění pozdějších právních předpisů.

Tato daňová úleva snižuje náklady banky na hypoteční úvěry, čímž banka může tyto úvěry poskytnout za výhodnějších úrokových podmínek.

Osvobození úroků z hypotečních zástavních listů je pro zdaňovací období roku 2006 omezeno pouze na úroky z takových hypotečních zástavních listů, u kterých se jejich emitent zavázal použít k jejich řádnému krytí pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které byly poskytnuty výhradně na financování investic do nemovitostí, včetně jejich pořízení či výstavby, nebo na financování bytových potřeb podle § 15 odst. 3 tohoto zákona. Novela zákona tak reaguje na situaci, kdy byla ze zákona o dluhopisech vypuštěna pasáž o účelovosti hypotečního úvěru a lze ho tedy použít na jakýkoliv účel.

Osvobození hypotečních zástavních listů od srážkové daně může mít i „negativní“ dopad pro jejich nabyvatele. § 25 odst. 1 písm. i) zákona o daních z příjmů uvádí, že není možné do daňově uznatelných nákladů zahrnovat náklady vynaložené na příjmy od daně osvobozené. V případě, že by si podnikatel vzal na pořízení hypotečních zástavních listů úvěr, nemohl by si úroky z tohoto úvěru dát do daňově uznatelných nákladů. Na druhé straně pokud lze prokázat, že hypoteční zástavní listy nebyly pořízeny za účelem zisku z jejich úroků, ale za účelem zisku z jejich prodeje, bylo by možné úroky z takového úvěru za daňově uznatelný náklad považovat, protože prodej hypotečních zástavních listů od daně osvobozen není. Příjem z prodeje dluhopisů (a tedy i hypotečních zástavních listů) je u fyzických osob nepodnikatelů osvobozen, je-li doba mezi nabytím a prodejem delší než 6 měsíců (§ 4 odst. 1 písm. w)). Na fyzické osoby podnikatele se toto osvobození nevztahuje, pokud dluhopisy jsou zahrnuty do obchodního majetku. Existuje zde tedy volba, zda hypoteční listy do obchodního majetku zahrnout, či nikoliv.

U fyzických osob podnikatelů, kteří mají dluhopisy zahrnuty v obchodním majetku, a u právnických osob podléhá prodej hypotečních zástavních listů dani z příjmu.

V blízké budoucnosti by mělo dojít k úplnému zrušení osvobození úroků z hypotečních zástavních listů. Otázkou zůstává, jak se tento krok odrazí v zájmu investorů o hypoteční zástavní listy a následně v úrokových sazbách hypotečních úvěrů.

- Odpočty úroků zaplacených z hypotečních úvěrů od základu daně z příjmů podle § 15 odst. 3 **zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů**, ve znění pozdějších právních předpisů.

Jedná se o nepřímou dotaci státu, která je určena všem klientům, kteří čerpají hypoteční úvěr, který splňuje podmínky zákona o daních z příjmů. Klient si může snížení daňového základu o hrazené úroky z hypotečního úvěru uplatnit ve zdaňovacím období, ve kterém předmět bytové potřeby vlastnil a užíval ke svému trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů.

V případě, že účastníky smlouvy o hypotečním úvěru je více osob žijících v jedné domácnosti, uplatní odpočet buď pouze jeden z nich, anebo každý z nich, a to rovným dílem (tj. klienti se mohou rozhodnout, jaká kombinace je pro ně výhodnější).

Maximální částka, o kterou se snižuje základ daně ze všech úvěrů u poplatníků v téže domácnosti, nesmí překročit 300 000 Kč za zdaňovací období (kalendářní rok). Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit 1/12 této maximální částky za každý měsíc placení úroků. (Pokud klienti mají ještě úvěr ze stavebního spoření nebo mají více hypotečních úvěrů, částky úroků se sčítají).

- Státní finanční podpora do 36 let podle **nařízení vlády č. 249/2002 Sb.** (Státní finanční podpora dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. byla zrušena k 1.2.2004).

Tato forma podpory je určena těm klientům, kteří, zrovna tak jako jejich manželé, nedovrší v roce podání žádosti o podporu 36 let. Navíc ani jeden z manželů v době podání žádosti nesmí být vlastník ani spoluvlastník bytového domu, rodinného domu nebo bytu (vyjma kupované nemovitosti). Hypoteční úvěr musí být použit ke koupi bytu nebo rodinného domu s jednou bytovou jednotkou starší 2 let, přičemž musí sloužit k trvalému bydlení klientů a musí se nacházet na území České republiky.

Od 1.2.2005 je výše státní finanční podpory 0 %. Každý rok dochází k přepočtu výše podpory podle vývoje úrokových sazeb na trhu. Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu 5-ti let. Po uplynutí této doby je výše

úrokové dotace nově stanovena. Úroková dotace je poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však 10 let.

Úroková dotace se poskytuje k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 000 Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1 500 000 Kč. (Část úvěru překračující tyto limity není dotována).

▪ Novomanželská půjčka podle **nařízení vlády č. 616/2004 Sb.**

O tento typ státem dotované půjčky mohou požádat manželé, pokud alespoň jeden z nich v roce podání žádosti nedosáhl 36-ti let, a dále osoby, které trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě (i osvojené) a přitom v roce podání žádosti nedosáhly 36 let. Žadatel ani jeho manžel/ka nesmí být vlastníkem bytu, bytového domu, rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu. Půjčka může být poskytnuta pouze jedenkrát a musí být použita na následující účely:

- výstavba bytu podle zákona o vlastnictví bytů
- výstavba bytu v rodinném domě
- výstavba bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení
- koupě bytu nebo rodinného domu s jedním bytem
- úhrada za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu

Maximální výše půjčky činí 300 000 Kč a úroková sazba je 2 % p. a.. Maximální doba splatnosti je 20 let, přičemž splátky jistiny je možné odložit až na 10 let (po dobu odkladu platí klient pouze úroky). V případě, že byt je pořízován výstavbou, tak v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy je nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 000 Kč za každé narozené (nebo osvojené) dítě.

Aktuální stav novomanželských půjček je takový, že Státní fond rozvoje bydlení přestal přijímat nové žádosti z kapacitních důvodů. V současné době probíhá jednání s bankami o možném poskytování půjček přes bankovní ústavy.

4.1.5 Daňové aspekty

Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů

Daňové zvýhodnění hypotečních úvěrů *fyzickým osobám nepodnikatelům* ve formě odpočtů úroků od základu daně a osvobození úroků z hypotečních zástavních listů bylo rozebráno v kapitole 4.1.3.

U *fyzických osob podnikatelů* a u *právnických osob* jsou úroky z úvěru obecně daňově uznatelným nákladem. Toto ustanovení se vztahuje rovněž na hypoteční úvěry, u nichž nedochází k odpočtu ze základu daně, ale jedná se o náklad na dosažení, zajištění a udržení příjmu. Výše takovýchto nákladů není nikterak omezena, může dokonce vyjít i daňově uznatelná ztráta. V případě uplatňování paušálních výdajů (tj. procentem z příjmů), úroky jsou již v paušální částce započtené, respektive je nelze uplatnit.

Dani z příjmů podléhá i prodej nemovitosti. Osvobozen podle § 4 odst. 1 písm. b) tohoto zákona je prodej nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru v případě, že mezi nabytím a prodejem uplynula doba alespoň 5 let.

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Podle § 54 tohoto zákona jsou finanční činnosti od DPH osvobozeny.

V případě, že hypoteční úvěr bude využit na pořízení nemovitosti, budou se k dané problematice vztahovat daň z převodu nemovitostí a daň z nemovitosti upravené následujícími zákony:

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

Z „trojdaní“ se k problematice hypotečních úvěrů vztahuje daň z převodu nemovitostí. V roce 2006 činí tato daň 3% ze základu daně. Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je v případě úplatného převodu převodce (prodávající), nabyvatel je ručitelem. Pokud tedy příjemce hypotečního úvěru kupuje nemovitost, musí počítat s tím, že bude muset zaplatit daň z převodu nemovitostí v případě, že prodávající nedostojí své povinnosti. Měl by tedy mít k dispozici prostředky potřebné pro tento případ.

Z hlediska daně z příjmů je podle § 24 odst. 2 písm. ch) zákona o daních z příjmů je zaplacená daň z převodu nemovitostí daňově uznatelným nákladem, nevstupuje tedy do pořizovací ceny nemovitosti. Do daňově uznatelných nákladů si jí může dát i ručitel v případě, že ji zaplatí za původního vlastníka. Podmínkou ale je, že se musí jednat o zaplacení z titulu ručitelského závazku, tedy na výzvu finančního úřadu. Pokud by se ručitel zavázal zaplatit daň dobrovolně, jednalo by se o náklad daňově neúčinný.

Nabyvatel je ze zákona poplatníkem daně z převodu z nemovitostí pokud nemovitost získal při výkonu rozhodnutí nebo exekuci podle zvláštního právního předpisu, při vyvlastnění, konkursu, vyrovnání, vydržení nebo ve veřejné dražbě. Taktéž v případě nabytí nemovitosti při zrušení právnické osoby bez likvidace nebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací.

Jde-li o výměnu nemovitostí, jsou jak převodce, tak nabyvatel, povinni zaplatit daň společně a nerozdílně.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Daň z nemovitostí se skládá ze dvou částí – daně z pozemků a daně ze staveb. Osvobození od daně vyjmenovávají §§ 4 a 9. Z hlediska hypotečního financování stojí za zmínku tyto případy osvobození:

Novostavby obytných domů ve vlastnictví fyzických osob a byty ve vlastnictví fyzických osob v novostavbách obytných domů, pokud slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob blízkých, jsou osvobozeny na dobu 15 let, počínaje rokem následujícím po vydání kolaudačního rozhodnutí.

Obytné domy ve vlastnictví fyzických osob, které jsou držiteli průkazů ZTP a ZTP/P, a to v rozsahu, v jakém slouží k jejich trvalému bydlení. Jsou-li držitelé průkazů ZTP a ZTP/P majiteli staveb pro individuální rekreaci, jsou i tyto objekty od daně osvobozeny.

Na dobu 5 let jsou od daně jsou osvobozeny stavby, u kterých byly provedeny změny spočívající v systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie anebo změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení.

4.2 Francouzská právní úprava hypotečního úvěrování

4.2.1 Hypoteční úvěr (crédit immobilier, crédit foncier)

Hypoteční úvěr je ve Francii považován za jeden z druhů úvěrů stejně tak, jako v České republice. Poskytování úvěrů patří podle §L311-1 **finančního zákoníku (Code monétaire et financier)** k základním činnostem bank. V tomto zákoníku se nachází i legislativní úprava bankovních institucí a finančních produktů.

§ L 341-12 finančního zákoníku je věnován hypotečnímu úvěru. Definiuje ho jako *úvěr na financování opravy, koupě nebo výstavby nemovitosti za účelem trvalého bydliště, přechodného bydliště nebo za účelem pronájmu*.

Doba splatnosti se pohybuje od 2 do 25 let u úvěrů s pevnou úrokovou sazbou a od 3 do 25 let, pokud je úroková míra pohyblivá. Zákoník rovněž stanovuje možnost kdykoliv splatit úvěr předčasně. Banka může ve smlouvě o úvěru stanovit poplatek za předčasné splacení, který však nesmí být vyšší než 3% z dosud nesplacené jistiny. Klient je od tohoto poplatku osvobozen v případě, že úvěr předčasně splatil z důvodu prodeje nemovitosti kvůli pracovnímu přeložení (buď svého nebo manžela/ky), v případě ztráty zaměstnání nebo úmrtí.

4.2.2 Ručení

Jako záruka k hypotečnímu úvěru slouží ve Francii buď hypotéka, vzájemné ručení nebo ručení třetí osoby.

Hypotéka (hypothèque) je ve Francii obdobně jako v Čechách upravena **občanským zákoníkem (Code civil)**, konkrétně v §§ 2114, 2116, 2117, 2123 až 2134, 2146 a 2166.

Občanský zákoník rozlišuje tři druhy hypoték – zákonnou, smluvní a soudní, z nichž se hypotečních úvěrů týkají hypotéka zákonná a smluvní.

Zákonná hypotéka (hypothèque légale) pramení z § 2133 odst. 2, §§ 2114 až 2154-3 a § 2146 občanského zákoníku, kde je uvedeno, že věřitel, který poskytl peníze na koupi již existující nemovitosti, má přednostní nárok na výtěžek z jejího případného prodeje, a to do výše jeho pohledávky. Tento druh hypotéky se do hypoteční knihy zapisuje pouze pokud dojde k prodeji nemovitosti. V tomto případě dojde k zápisu do dvou měsíců od data prodeje s tím, že tento zápis je retroaktivní k datu prodeje.

Zákonná hypotéka je v porovnání se smluvní hypotékou pro dlužníka levnější, protože zde odpadají poplatky za zveřejnění v hypoteční knize.

Smluvní hypotéka (hypothèque conventionnelle) vzniká vždy výhradně notářským zápisem do hypoteční knihy (*conservation des hypothèques*). Tento druh hypotéky se používá v situaci, kdy věřitel poskytuje úvěr na financování výstavby nemovitosti, případně na rekonstrukci. Dlužník smluvní hypotékou uděluje bance právo, že v případě jeho platební neschopnosti bude moci uspokojit svou pohledávku z prodeje zastavené nemovitosti.

Hypotéka zanesená v hypoteční knize se vztahuje ke konkrétní nemovitosti a automaticky přechází i na nového majitele v případě jejího prodeje (§ 2166). Tento druh zástavy je poněkud dražší a jeho náklady nese dlužník. Je nutné počítat s daní vypočtenou procentem z výše úvěru, odměnou notáři a zapisovateli do hypoteční knihy a s kolkem. Např. za vyřízení hypotéky pro úvěr na 150 000 € se v kontinentální Francii pohybuje v rozmezí 953 -1 314 € (v závislosti na druhu hypotečního úvěru).

Hypotéka je povinná např. pro půjčku PAS (viz. kapitola 4.2.6).

Francouzské banky kromě ručení hypotékou přijímají i alternativní ručení.

Vzájemná záruka (caution mutuelle) je poskytována institucemi specializovanými na ručení v oblasti hypotečních úvěrů (např. Crédit Logement). Tyto instituce v případě nedodržení závazku ze strany dlužníka za něho splátky zaplatí s tím, že je na dlužníkovi zpětně vymáhají.

Ručení třetí osoby (caution personnelle et solidaire) je dalším způsobem ručení. Ručitel se za dlužníka zaručuje celým svým jměním splatit dluh v případě, že se dlužník dostane do prodlení. Zákon **Loi Dutreil** v §§ 11 a 12 ukládá dlužníkovi povinnost informovat průběžně ručitele o výši jeho závazku.

4.2.3 Hypoteční zástavní listy (obligations foncières)

Hypoteční zástavní listy mohou vydávat pouze hypoteční banky, které jsou upraveny § L 515-13 finančního zákoníku jako finanční instituce podnikající na základě povolení vydaného Výborem pro úvěrové instituce a investiční podniky (Le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement).

Hypoteční banky si smějí opatřovat prostředky emisí hypotečních zástavních listů pouze na takové hypoteční úvěry, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti nebo vzájemným ručením (institucí, která se na toto ručení specializuje).

Nemovitost, která může sloužit jako zástava k hypotečnímu úvěru, na který banka poskytne prostředky získané emisí hypotečních zástavních listů, se musí nacházet dle § L 515-14 finančního zákoníku na území Evropské unie, ve francouzských zámořských departementech (vyjmenovaných v § 74 francouzské ústavy), v Nové Kaledonii, Švýcarsku, Spojených státech amerických, Kanadě nebo Japonsku. § L 515-14 navíc stanovuje, že ocenění takovéto nemovitosti musí být učiněno v souladu s respektováním zásad opatrnosti a vylučuje jakoukoliv možnost spekulace.

Pro krytí souhrnu závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu mohou sloužit podle § R 515-2 finančního zákoníku pouze ty pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevýší 80% hodnoty zastavené nemovitosti. Podmínkou je, aby tyto úvěry byly uděleny fyzickým osobám na pořízení bydlení a zastavená nemovitost sloužila k bytovým účelům. V případě, že není tato podmínka splněna, snižuje se nejvyšší možná výše hypotečního úvěru sloužícího ke krytí hypotečních zástavních listů na 60% hodnoty zastavené nemovitosti.

Výše hypotečních úvěrů zajištěných vzájemným ručením je omezena na maximálně 20% z celkových aktiv hypoteční banky (§ R 515-6 finančního zákoníku).

4.2.4 Pojištění

Pojištění dlužníka upravuje **spotřebitelský zákoník (Code de la consommation)** v § L. 312-9. Podle tohoto ustanovení má banka právo vyžadovat, aby se dlužník pojistil standardním pojištěním (assurance collective). Klient může využít pojištění, které nabízí sama banka, která posléze poskytne hypoteční úvěr. Takovéto pojištění bývá levnější, avšak banka musí předem klienta seznámit, na jaká rizika se toto pojištění přesně vztahuje. Obecně pojištění k hypotečnímu úvěru kryje vždy rizika úmrtí a invalidity a ve většině případů i riziko pracovní neschopnosti. Důležitou roli hraje původ úrazu, protože levnější pojištění se většinou nevztahují na úrazy způsobené při sportu nebo dokonce při kutilství. Z tohoto důvodu by cena pojištění neměla být jediným kritériem, podle kterého klient pojištění volí.

Pojišťovna v případě úmrtí nebo trvalé invalidity dlužníka splatí celou zbývající jistinu. Pokud je dlužník v dočasné neschopnosti splácet, zaplatí se z pojištění splátky připadající na dobu, po kterou tento stav trvá.

Velice často se doporučuje připojištění pro případ ztráty zaměstnání.

4.2.5 Právní ochrana dlužníka

Nejen věřitel, ale i (budoucí) dlužník je francouzskými zákony chráněn.

Podle **zákona č. 2003-706 z 1. 4. 2003, o finanční jistotě** (*loi n°2003-706 du 1er août 2003 relative à la sécurité financière*), upravující § L 312-4 spotřebitelského zákoníku (*Code de la consommation : art. L. 312-4*) jsou banky povinny od 2. února 2004 uvádět výhradně roční efektivní úrokovou míru. Toto ustanovení se vztahuje zejména na oblast reklamy a propagace hypotečních úvěrů.

Zákony Scrivener (pod tímto názvem se uvádějí §§ 311 a 312 spotřebitelského zákoníku *Code de la consommation*) stanovují povinnosti poskytovatele úvěru a práva dlužníka.

Skrivener 1 se vztahuje především na spotřebitelské úvěry, avšak je aplikován i na hypoteční úvěry do 21 500 €, které jsou použity zpravidla na financování oprav a rekonstrukcí.

Banka jako budoucí věřitel je povinna předložit klientovi návrh smlouvy o úvěru a klient má 15 dní na to, aby se rozhodl, zda smlouvu podepíše. Po dobu těchto 15 dnů banka nesmí změnit smluvní podmínky. Nic nebrání tomu, aby klient podepsal smlouvu již v den jejího vydání (na rozdíl od podmínek *Skrivener 2*). Po podpisu smlouvy má klient ještě sedmidenní lhůtu, ve které může od smlouvy odstoupit.

Skrivener 2 se vztahuje na hypoteční úvěry nad 21 500 €, které jsou určeny především k pořízení nemovitosti. Banka u těchto úvěrů je povinna ze zákona doručit návrh smlouvy o úvěru poštou, a to jak budoucímu dlužníkovi, tak jeho spoludlužníkům (jsou-li) a ručiteli. Od doby doručení návrhu smlouvy běží třicetidenní lhůta, po kterou banka nesmí změnit podmínky smlouvy a po kterou se klient rozhoduje, zda smlouvu podepíše. K podpisu smlouvy však ze zákona nemůže dojít dřív, než jedenáctý den po doručení návrhu (existuje tzv. povinná minimální lhůta na rozmyšlenou).

Dohoda Belorgey (La convention Belorgey) byla podepsána orgány veřejné správy 19. září 2001. Jejím cílem je usnadnit přístup k úvěru a pojištění osobám se špatným zdravotním stavem. Tato dohoda se vztahuje na úvěry, které jsou poskytovány klientům do věku 60 let včetně (v okamžiku podpisu úvěrové smlouvy), do částky 250 000 € a s dobou splatnosti do 15 let.

Na základě lékařské zprávy banka rozhodne, zda lze klientovi poskytnout standardní pojištění. Pokud to možné není, zváží možnost individuálního přizpůsobení

pojištění. Jestliže ani toto není vzhledem ke zdravotnímu stavu klienta možné, obrátí se na sdružení Belorgey, s jehož pomocí se hledá řešení.

Zákon z roku 1990 (La loi de 1990) stanovuje věřiteli (bance) povinnost ověřit smlouvu, kterou uzavřel její klient se stavební firmou a uvolnit prostředky pouze v případě, že smlouva je po právní stránce v pořádku a je jistota, že dojde ze strany stavební firmy k plnění.

Tento zákon klade na banku velkou zodpovědnost, protože v případě neplnění ze strany stavební firmy může soud rozhodnout, že stavba bude dokončena na náklady banky. Z tohoto důvodu bankovní domy spolupracují s nezávislými externími firmami, které se na takovéto ověřování specializují (např. VERIFFIMO).

4.2.6 Státní podpora

Francouzská vláda se snaží podporovat bytovou výstavbu následujícími způsoby:

Půjčka s úrokem 0% (Le Prêt 0%)

Tento úvěr mohou poskytovat banky, které mají podepsanou smlouvu se státem. Stát těmto bankám uděluje slevu na dani jako kompenzaci za nulový úrok z úvěru.

Aby klient mohl využít tohoto úvěru, musí splnit tyto podmínky:

- využít půjčku výhradně na pořízení bytu nebo domu sloužícího k trvalému bydlišti žadatele
- žadatel je fyzická osoba, která není vlastníkem domu nebo bytu po dobu dvou let do okamžiku žádosti o půjčku. (Tato podmínka se nevztahuje na oběti přírodní katastrofy, které přišly v jejím důsledku o střechu nad hlavou, dále pak na domácnosti, v nichž alespoň jedna osoba je tělesně nebo duševně postižená).
- roční příjem domácnosti nepřesáhl částku, která je odvozena od počtu členů v domácnosti a místa bydliště (upraveno **ministerskou vyhláškou z 19. 12. 2003** a přílohou III daňového zákoníku (Code général des impôts)).

Výše půjčky je omezena nižším ze dvou kritérií – maximální výše 50% ze všech úvěrů, které jsou k financování pořízení nemovitosti použity, nebo maximální výše 20% nákladů pořízení (toto kritérium může být zvýšeno na 30% až 50% v závislosti na lokalitě financovaného bydlení).

Splátky půjčky se určují v závislosti na možnostech dlužníka, protože půjčka je zpravidla poskytována jako doplněk k hypotečnímu úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření. Minimální doba splatnosti je 6 let. Touto úpravou je de facto zaručena účelovost financovaného objektu alespoň na 6 let, protože dokud půjčka není splacena v celé výši, nemůže být obydlí, které bylo s její pomocí financováno, pronajímáno, používáno pouze k individuální rekreaci nebo přeměněno na prostory k podnikání.

Půjčka vylučuje nárok dlužníka na státní příspěvek na bydlení (*Aide Personnalisée au Logement*), tzv. APL.

Smluvní půjčka (Le Prêt Conventionné (PC))

Smluvní půjčka musí být podle **dekretu č. 2005-69 z 31. 1. 2005** (*Décret n°2005-69 du 31 janvier 2005 relatif aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété*) použita na financování koupě, výstavby či přestavby domu nebo bytu, ve kterém má (bude mít) žadatel o půjčku trvalé bydliště anebo který bude k bytovým účelům pronajímat. Pokud pronajímatel podepíše se státem dohodu, může nájemce dostávat příspěvek na bydlení APL.

Půjčka může financovat až 100 % nákladů pořízení.

Doba splatnosti obecně je minimálně 5 a maximálně 30 let, přičemž v individuálních případech je možné dobu zkrátit (zákonná minimální doba není dána) nebo prodloužit až na 35 let.

Půjčka na pořízení sociálního bydlení (Prêt d'Accession Sociale (PAS))

Na tuto půjčku má nárok žadatel, jehož příjem nepřesáhne hranici stanovenou ministerstvem (odvíjí od počtu členů v domácnosti a místa bydliště).

PAS může financovat stejně tak jako PC až 100 % nákladů pořízení. Doba splatnosti a podmínky její úpravy v individuálních případech je rovněž shodná s PC.

Jak smluvní půjčka (PC), tak půjčka na pořízení sociálního bydlení (PAS) neodpírají dlužníkovi nárok na pobírání státního příspěvku na bydlení (APL).

4.2.7 Daňové aspekty

Francouzský daňový systém rozlišuje dva typy investic do nemovitostí, pro které je způsob zdanění odlišný:

- pořízení nemovitosti za účelem vlastního bydlení
- pořízení nemovitosti za účelem jejího pronájmu

Investice do nemovitosti za účelem vlastního bydlení

Na rozdíl od českého systému, francouzský daňový řád nepřipouští možnost odpočtu úroků zaplacených z hypotečního úvěru od základu daně, ani jiný způsob jejich daňového zohlednění.

Formou slevy na dani lze však odečíst následující výdaje:

- u nemovitostí starších dvou let (počítáno od vydání kolaudačního rozhodnutí):
 - výdaje na trvalé změny v systému vytápění – 15% z ceny pořízení kotle s nižší spotřebou energie a 25% u kotlů fungujících na kondenzačním principu
 - 25% výdajů na izolační materiál
 - 15% z ceny pořízení elektrického výtahu
- u nemovitostí jak nových, tak starších:
 - výdaje na pořízení vytápění využívající obnovitelné energie nebo na tepelná čerpadla (40%)
 - výdaje na vybavení pro seniory se sníženou pohyblivostí a tělesně postižené osoby (25%)

Daná procenta se počítají ze skutečně vynaložených výdajů, maximálně však ze základu 8 000 € u jednočlenné domácnosti a 16 000 € u manželské dvojice, čímž se tyto částky zvyšují o 400 € za jedno vyživované dítě, 500 € za dvě děti a o 600 € za tři a více dětí. Výjimkou jsou poslední jmenované výdaje (na vybavení pro seniory a postižené osoby), kde je maximální hranice 5000 € pro jednočlennou a 10 000 € pro dvoučlennou domácnost, přičemž zvyšování částky za vyživované děti je shodné jako v ostatních případech.

Prodej nemovitosti, ve které měl prodávající trvalé bydliště, je osvobozen od daně z příjmů bez ohledu na dobu, po jakou dobu nemovitost obýval. (Do 1. 1. 2004 byl osvobozen pouze prodej nemovitosti, ve které prodávající bydlel minimálně 5 let).

Prodej nemovitosti podléhá dani z převodu nemovitostí, která činí 27% z daňového základu tvořeného rozdílem prodejní ceny a ceny, za kterou prodávající nemovitost dříve pořídil. Odečítají se ještě výdaje, které byly vynaloženy v souvislosti s údržbou nebo rekonstrukcí nemovitosti během jejího užívání původním vlastníkem. Navíc pokud prodávající obýval nemovitost více jak 5 let, za každý následující rok se daňový základ snižuje o 10%. Pokud je tedy prodávána nemovitost, v níž měl prodávající trvalé bydliště déle než 15 let, je prodej od daně z převodu osvobozen.

Investice do nemovitosti za účelem jejího pronájmu

Příjmy z pronájmu snížené o daňově uznatelné výdaje se sčítají s dalšími příjmy poplatníka. Součet veškerých příjmů podléhá dani z příjmů (progresivní zdanění jako v České republice).

V případě, že pronajímatel pořídí pronajímanou nemovitost na úvěr, jsou poplatky s ním spojené a úroky z tohoto úvěru daňově uznatelným nákladem. Maximální částka ani doba není nikterak omezena.

Pokud hrubé příjmy z pronájmu jsou menší než 15 000 €, může se pronajímatel rozhodnout a uplatňovat výdaje zjednodušenou paušální částkou ve výši 40% z hrubého příjmu z pronájmu. Tento režim však nesmí po dobu 3 let změnit.

Jsou-li příjmy z pronájmu vyšší než 15 000 €, uplatňují se skutečné výdaje. I v tomto případě pronajímatel uplatňuje automaticky paušální částku ve výši 14% z hrubých příjmů z pronájmu, ke kterým se přičítají skutečné výdaje (náklady na údržbu, daň z nemovitosti, úroky z úvěru, pojištění atd.).

Francouzská vláda se snaží podporovat investování do nemovitostí za účelem pronájmu několika zákony (více či méně uplatňovanými). Za nejjednodušší a také nejvíce využívaný zákon je považován zákon Robien.

Zákon Robien (La loi Robien)

Tento zákon je platný od 3. 4. 2003 a zaznamenal velký úspěch. Nákup nemovitostí za účelem pronájmu tvořil před vydáním tohoto zákona kolem 25% z celkových investic do nemovitostí, dnes je to zhruba 55%.³

Za předpokladu, že je nemovitost pronajímána k bytovým účelům minimálně na dobu 9 let a pod podmínkou, že nájemné nebude vyšší, než stanoví zákon

³ zdroj: www.anil.org

(v závislosti na lokalitě), může si investor odečíst z daní až 50% pořizovací ceny nemovitosti (8% prvních 5 let a 2,5% následující 4 roky). Po dobu, kdy investor uplatňuje tyto odpočty, dochází ke snížení automatické paušální částky výdajů ze 14% na 6%.

Další zákony upravující daňové zatížení u pronajímaných nemovitostí nemají všeobecné uplatnění a jejich využití je spíše na individuální bázi. Pro úplnost je uveden jejich přehled:

Pronájem zrekonstruovaných budov v památkově chráněných oblastech upravuje **Zákon Malraux (La loi Malraux)**, na investování do nemovitostí ve francouzských zámořských departementech (tzv. DOM TOM) se vztahuje **zákon Girardin (La loi Girardin)**, daňový režim rekreačních objektů stanovuje **zákon Demessine (La loi Demessine)**.

5. METODIKA

Hlavním cílem diplomové práce (praktické části) je vyhodnocení nabídky hypotečních úvěrů nabízených českými bankami podnikajícími na základě zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, a jejich srovnání s nabídkou hypotečních úvěrů ve Francii. Předmětem práce je zkoumání hypotečních úvěrů jako bankovních produktů, nikoliv tedy řešení problematiky financování bydlení. (Úvěry na bydlení poskytované stavebními spořitelny jsou záměrně vynechány, protože stavební spořitelny podnikají na základě zvláštního zákona). Hlavní důraz je nicméně kladen na hypoteční úvěry určené fyzickým osobám na financování vlastního bydlení. Neúčelové hypoteční úvěry a hypoteční úvěry určené fyzickým osobám podnikatelům či právnickým osobám jsou uvedeny se stručnou charakteristikou za účelem zmapování kompletní nabídky produktů ve zkoumané oblasti.

Tato diplomová práce je zpracována na základě údajů platných k 1. březnu 2006. Primární údaje jsou převzaty ze serveru www.finance.cz, který zveřejňuje seznam českých hypotečních bank včetně jejich nabídek. Aktuálnost těchto údajů byla ověřena a doplněna o další informace poskytnuté jednotlivými bankami na pobočkách v Českých Budějovicích.

Porovnávání hypotečních úvěrů je rozděleno do dvou částí. V první části jsou hodnoceny všechny úvěry na obecné bázi podle níže uvedených kritérií. Pro tuto část byly zdrojem informací internetové prezentace jednotlivých bank. V části druhé jsou hodnoceny nabídky pro jeden konkrétní případ, který byl předložen bankám s žádostí vypracovat pro něj nejlepší možné řešení.

Pro oba druhy hodnocení je použita metoda TOPSIS.

5.1 Metoda TOPSIS⁴

TOPSIS (Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution) je metoda vícekritériálního hodnocení. Spočívá ve výběru produktu, jehož kritéria jsou nejbližší k ideální a nejdále od bazální varianty, přičemž ideální a bazální varianta jsou fiktivní varianty vytvořené z nejlepších a nejhorších hodnot napříč produkty.

5.1.1 Kritéria

Zvolenými kritérii pro obecné hodnocení jsou minimální a maximální výše úvěru, minimální a maximální doba splatnosti, úroková míra pro dobu fixace 1 roku a

⁴ Vzorce a postupy této metody jsou převzaty ze skript: Vaněčková, E.: Rozhodovací modely. JU ZF, České Budějovice 1998. ISBN: 80-7040-258-X

5 let, poplatky za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru, za správu a vedení účtu, za změnu smluvních podmínek a doba vyřízení žádosti. Všechna kritéria jsou brána se stejnou vahou.

Poplatky za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru jsou u všech úvěrů kalkulovány pro částku ve výši 1 mil. Kč. U poplatku za změnu smluvních podmínek je počítáno s minimální částkou.

Pro vyhodnocení konkrétní nabídky byla zvolena tři kritéria – úroková míra, měsíční splátka a poplatky za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru s přičtením poplatku za vedení úvěrového účtu po celou dobu trvání úvěru.

Francouzské hypoteční úvěry jsou hodnoceny pouze na základě konkrétního případu a pouze u vybraných bank. Tyto banky byly zvoleny podle podílu, který zaujímají na hypotečním trhu. Provedení obdobného hodnocení na obecném základě tak, jak je vyhotoveno v případě českých bank není u francouzských dost dobře možný vzhledem k vysokému počtu institucí nabízejících hypoteční úvěry a nepřebornému množství variant hypotečních produktů.

Metoda TOPSIS předpokládá maximalizační charakter všech kritérií (tzn. za nejlepší považuje nejvyšší hodnoty). Aby bylo možné tuto metodu použít i v případech, kdy je nejlepší hodnota ta nejmenší (např. výše úroku, poplatky, doba zpracování žádosti atd.), je nezbytné převést tato minimalizační kritéria na maximalizační. Toho je docíleno tak, že každý prvek ve sloupci kritéria je odečten od jeho nejvyšší (nejhorší) hodnoty.

5.1.2 Normalizovaná kritériální matice

Prvky normalizované kritériální matice jsou vypočteny podle vzorce:

$$r_{ij} = \frac{g_{ij}}{\sqrt{\sum_{i=1}^m g_{ij}^2}}$$

kde g_{ij} jsou hodnoty kritérií
 $i = 1, 2, \dots, m$
 $j = 1, 2, \dots, r$

5.1.3 Ideální a bazální varianta

Ideální varianta je tvořena nejvyšší hodnotou každého kritéria a bazální varianta naopak obsahuje nejnižší hodnoty kritérií. Údaje jsou brány z normalizované kritériální matice.

Následuje výpočet vzdálenosti variant od ideální a bazální varianty podle vzorce:

$$\text{vzdálenost od ideální varianty: } d_i^+ = \sqrt{\sum_{j=1}^r (z_{ij} - H_j)^2} \quad \text{přičemž} \quad H_j = \max_i z_{ij};$$

$$j = 1, 2, \dots, r$$

$$\text{vzdálenost od bazální varianty: } d_i^- = \sqrt{\sum_{j=1}^r (z_{ij} - D_j)^2} \quad \text{přičemž} \quad D_j = \min_i z_{ij};$$

$$j = 1, 2, \dots, r$$

Relativní ukazatel vzdáleností variant od bazální varianty vypočtený jako:

$$c_i = \frac{d_i^-}{d_i^+ + d_i^-} \quad i = 1, 2, \dots, m$$

slouží ke konečnému seřazení produktů od nejlepších (s nejvyšší hodnotou c_i) k nejhorším.

5.2 Porovnání českých a francouzských hypotečních úvěrů

Porovnání hypotečních úvěrů mezi státy je pojato jako zhodnocení dostupnosti bydlení financovaného hypotečním úvěrem. Je vycházeno ze statistických údajů roku 2004, neboť k datu zpracování diplomové práce nebyly veškeré potřebné údaje pro rok 2005 ještě zveřejněny. Záměrně nejsou položky v € a Kč přepočítány na jednotnou měnu, neboť v obou zemích existují rozdílné příjmy obyvatelstva a tudíž by kursový přepočítání bylo zavádějící a neměl patřičnou vypovídací schopnost. Z tohoto důvodu je zhodnocení provedeno na základě poměrových ukazatelů, které tento nedostatek eliminují. Jedná se o:

- objem poskytnutých hypotečních úvěrů k HDP
- objem hypotečního úvěru připadajícího na jednoho obyvatele
- objem hypotečního úvěru na obyvatele vztaženého k průměrné roční mzdě
- průměrná cena bytu/ rodinného domu vztažená k průměrné roční mzdě

(Všechny údaje jsou v běžných cenách).

6. SOUČASNÁ NABÍDKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ V ČESKÉ REPUBLICE

6.1 Zjištění nabídky

6.1.1 Hypoteční úvěry určené fyzickým osobám na financování bydlení

Tato podkapitola si klade za cíl zmapovat nabídku produktů v oblasti hypotečního bankovníctví v České republice. Každý úvěr je zde stručně popsán a v přehledné tabulce uvedena kritéria, na jejichž základě budou úvěry následně vyhodnoceny.

Je třeba podotknout, že banky se snaží přizpůsobit svou nabídku osobní potřebě klienta, a tak níže uvedené údaje mají víceméně informativní charakter.

Kromě kritérií uvedených v tabulkách je nutno při rozhodování vzít v potaz další charakteristiky úvěrů, jako jsou:

- způsoby čerpání úvěru - většina úvěrů je nabízena s možností jak jednorázového, tak postupného čerpání, přičemž za každé čerpání bývá účtován poplatek
- zajištění úvěru – některé banky kromě zástavního práva k nemovitosti vyžadují pojištění nemovitosti s vinkulací pojistného plnění na banku, životní pojištění klienta apod.
- způsob placení poplatků za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru – některé banky vyžadují zaplacení před podpisem smlouvy (jsou banky, které jednou zaplacené poplatky nevrací, i když k podpisu smlouvy nedojde), jiné banky požadují splacení v okamžiku podpisu nebo některé stanovují i lhůtu po podpisu smlouvy
- kromě poplatků uváděných v tabulce mají některé banky zpoplatněny i vystavení potvrzení o výši zaplacených úroků pro daňové účely
- možnost expresního vyřízení úvěru a výši jeho poplatku
- sankce při opoždění splátek
- možnost vystavení příslibu a výši jeho poplatku
- dobu fixace – každá banka nabízí jiné doby fixace v rozmezí od 1 do 20 let. Klienti nejčastěji volí dobu 5 let. Z tohoto důvodu bude úroková míra pětileté fixace brána jako jedno z kritérií hodnocení. Úroková sazba jednoleté fixace je uvedena pro porovnání. Je nutné si uvědomit, že uvedené úrokové sazby platí zpravidla pro minimální objem úvěru a u většiny bank se jedná o sazbu „od“, tzn. že za tuto sazbu poskytují úvěr klientům s velmi dobrou bonitou.

BAWAG bank CZ, a. s.

Standardní hypoteční úvěr

Jedná se o účelový úvěr na financování nemovitosti určené k bydlení. Žadatel musí být starší 18 let s čistým příjmem nad 10 000 Kč měsíčně. Poskytuje se jednorázově na účet, který musí být založen u BAWAG bank. Splácení je formou měsíčních anuit, mimořádné splátky bez sankce jsou umožněny po ukončení fixního úrokového období .

Období fixace úrokové míry je 1-5, 10, 15 a 20 let. Poplatek za zpracování klient zaplatí pouze při schválení úvěru. Zajištění úvěru může být i nemovitostí ve vlastnictví třetí osoby.

Banka nabízí bezplatné finanční poradenství.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	
250 000	90% nemovitosti	4	30	3,49	4,29	0,40% z poskytnuté částky. min. 9 000 Kč, max. 25 000 Kč	150	2000	7

Citibank, a. s.

Citibank hypoteční úvěr

Citibank poskytuje hypoteční úvěr ve spolupráci s Hypoteční bankou, a.s. Žadatelem může být osoba starší 18 let s trvalým pobytem na území České republiky nebo s průkazem o povolení pobytu člena státu Evropských společenství. O úvěr mohou současně žádat až čtyři žadatelé ve dvou domácnostech. Manželé mající společné jmění manželů musejí žádat o úvěr společně.

Čerpání úvěru probíhá jednorázově, pokud je úvěr určen na nákup nemovitosti. Prostředky (až do 100% hodnoty zastavené nemovitosti) jsou převedeny bezhotovostně na účet uvedený ve smlouvě o úvěru a čerpání úvěru musí být ukončeno do 6-ti měsíců od data schválení úvěru. V případě, že je úvěrem financována výstavba nebo rekonstrukce, čerpá se úvěr na základě faktur, které jsou propláceny na účet dodavatelů. Celková částka čerpaných financí z úvěru nesmí v tomto případě přesáhnout 70%

aktuální ceny zastavované nemovitosti. Čerpání úvěru musí být ukončeno do 30-ti měsíců od data schválení úvěru.

Splácení úvěru je formou měsíčních anuit. Úroková sazba je pevná, fixovaná na 1, 3, 5, 10 a 15 let. Stálým klientům Citibank jsou nabízeny zvýhodněné sazby. Banka garantuje úrokové sazby po dobu 30 dnů. Pokud by v době platnosti garance úrokové sazby došlo ke snížení úrokové sazby, bude poskytnut hypoteční úvěr za nižší úrokovou sazbu.

Poplatek za zpracování je placen až při schválení úvěru.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	14
300 000	100% nemovitosti	5	30	4,14	4,84	0,70% z výše poskytnutého úvěru. Min. 6 000 Kč max. 25 000 Kč	150	2000 Kč (min.), 10 000 Kč (max.)	

Česká spořitelna, a.s.

HYPOHIT

Čerpání úvěru je jednorázové nebo postupné, přizpůsobené potřebám klienta. Použit ho lze na investici do nemovitosti, přičemž z úvěru mohou být uhrazeny i vedlejší poplatky (např. realitní a právní služby).

Po dobu čerpání se platí pouze úroky z vyčerpané částky úvěru, jistina se splácí až po úplném vyčerpaní částky formou měsíčních anuit. Fixace úrokových sazeb je 1, 2 a 3 roky.

Zajištění úvěru je zástavním právem k předmětné nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Tato nemovitost musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch České spořitelny.

Banka nabízí komplexní finanční zajištění s využitím služeb Stavební spořitelny České spořitelny a Pojišťovny České spořitelny a zajišťuje realitní služby prostřednictvím Realitní společnosti České spořitelny.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	3
300 000	90% nemovitosti	5	25	3,39	– (max.3 roky)	úvěr do 5 mil. - 0,9 % z hodnoty sjednaného úvěru, min. 9 500 Kč, max 25 tis. Kč. úvěr nad 5 mil. individuální sazba min. 35 tis. Kč	150	0,2 % z aktuálního zůstatku, min. 1000 Kč, max. 3000 Kč	

Nové TOP bydlení

Tento úvěr je velmi podobný úvěru HYPOHIT, liší se pouze v dobách fixace. Pevná úroková sazba je v tomto případě fixována na 4, 5, 10 nebo 15 let.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	3
300 000	90% nemovitosti	5	25	– (min.4 roky)	4,49	viz. úvěr HYPOHIT			

Standard

Pro tento úvěr platí obdobné charakteristiky jako pro výše uvedené úvěry. Pevná úroková sazba je stanovena na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	3
nestanovena	90% nemovitosti	5	25	2,99	3,99	viz. úvěr HYPOHIT			

Bonus

Od ostatních hypotečních úvěrů poskytovaných Českou spořitelnou se tento úvěr odlišuje dobami fixace stanovenými na 1, 2, 3, 4 nebo 5 let.

Dále je vyžadováno speciální úvěrové životní pojištění s vinkulací pojistného plnění na banku.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	
nestanovena	100% nemovitosti max. 6.000.000	5	25	3,89	4,99	viz. úvěr HYPOHIT			3

Kromě výše uvedených hypotečních úvěrů nabízí Česká spořitelna ještě produkty Novomanželská hypotéka a Hypotéka Student +. Protože se jedná o úvěry určené konkrétní klientele, nejsou zařazeny do celkového srovnávání úvěrů.

Novomanželská hypotéka je určena klientům do 36 let na pořízení vlastního bydlení. Výhodná je kombinace se státní půjčkou 300 000 Kč, která je posuzována jako vlastní příjem žadatele (není však podmínkou). Minimální výše úvěru není stanovena, maximální výše je omezena 90% hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění.

Pro první období fixace je úroková sazba snižena o 0,2 % oproti garantované sazbě nabízené pro hypotéku HYPOHIT nebo Nové TOP Bydlení.

Hypotéka Student +⁵ je poskytována všem klientům, kteří využívají nebo využívali studentský produkt Programu Student+ s pravidelným měsíčním příjmem poukazovaným na účet u České spořitelny, po dobu minimálně 6 měsíců před žádostí o hypoteční úvěr.

Doba splatnosti je 5 až 25 let a lze jej poskytnout do výše 90% hodnoty zastavené nemovitosti. Pevná úroková sazba je fixována na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let.

⁵ nabídka tohoto produktu je časově omezena do konce roku 2007

Československá obchodní banka, a.s.

Hypotéka na družstevní bydlení

Tento úvěr je poskytován jednorázově za účelem investice do bytu v družstevním vlastnictví, včetně koupě družstevního podílu.

K zajištění úvěru je vyžadováno zástavní právo k nemovitosti nacházející se na území ČR, pojištěné proti živelným a jiným rizikům. K zástavě nelze použít družstevní byt resp. podíl v bytovém družstvu.

Úroková sazba je pevná na období 1, 3 nebo 5 let, záleží jen na výběru klienta. Po dobu platnosti úrokové sazby je úvěr splácen anuitou v konstantní výši, zahrnující jak splátku jistiny, tak úrok.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	5
200 000	70% nemovitosti	5	30 (65 let věku klienta)	3,44	4,44	0,45 % z požadované částky úvěru. min. 8000 Kč max. 20 000 Kč	150 (se SP)	min. 2000 max. 10 000	

Hypotéka

Úvěr je určený na financování nemovitosti v České republice nebo mimo ni, avšak jako zástava musí sloužit nemovitost nacházející se na území ČR.

Žadatel musí být fyzická osoba způsobilá k právním úkonům, s trvalým pobytem na území ČR, ve věku 18 a více let a v době konečné splatnosti úvěru nesmí být žadatelem více jak 65 let. O úvěr mohou společně žádat manželé, rodiče a děti, příbuzní, druh a družka, i lidé v nepříbuzenském vztahu, maximálně však 4 žadatelé ze dvou domácností, přičemž alespoň jeden ze žadatelů musí být vlastníkem úvěrované nemovitosti nebo se jím stát v důsledku realizace investičního záměru.

Čerpání úvěru může být jak jednorázové, tak postupné, přičemž jsou prostředky převedeny přímo na účet klienta, popřípadě na jiný účet, který dotyčný určí.

Fixace úrokové sazby je nabízena na období 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let. Banka nabízí expresní vyřízení žádosti bez příplatku a 30 denní garanci úrokové sazby.

Splácení je formou pravidelných měsíčních anuit.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	5
200 000	100% nemovitosti	5	30	3,44	4,44	0,45 % z požadované částky úvěru. Min. 8000 Kč max. 20 000 Kč	150 220(se SP)	min. 2000 max.10 000	

Banka nabízí tento produkt ve dvou dalších variantách.

Hypotéka 2 v 1, která spojuje účelovou a neúčelovou část úvěru. Umožňuje tak získat finanční prostředky jednak účelově na nemovitost a také neúčelově, tedy na cokoliv (např. vybavení). Celý úvěr má shodnou úrokovou sazbu, a to na úrovni standardní ČSOB Hypotéky.

Hypotéka bez dokládání příjmů je poskytována maximálně do výše 50% hodnoty zastavené nemovitosti, přičemž cena této nemovitosti musí být minimálně 1 mil. Kč. Celý úvěr musí být použit na financování nemovitosti, případně na uhrazení poplatků s ním souvisejících.

ČSOB dále nabízí **Předhypoteční úvěr** určený na nákup nemovitosti do osobního vlastnictví, u které způsob nabytí nesplňuje podmínky zřízení zástavního práva k nemovitosti (jedná se konkrétně o případy privatizace obecních bytů, koupě parcely od obce, koupě nemovitosti v případě prodeje firemních nemovitostí - bytových jednotek, rodinných domů - do osobního vlastnictví fyzických osob – občanů, koupě bytů a rodinných domů v rámci developerských projektů). Úvěr bude následně přeřazen z ČSOB Hypotéky.

Podmínkou čerpání je uzavření smlouvy o ČSOB Hypotéce a splnění všech podmínek daných touto smlouvou s výjimkou zástavního práva a pojištění nemovitosti.

Splatnost úvěru je maximálně 1 rok, úvěr je splacen z poskytnuté ČSOB Hypotéky.

Maximální částka ČSOB Předhypotečního úvěru je dána max. částkou ČSOB Hypotéky a schopností klienta splácet.

eBanka, a. s.

Hypotéka Standard

Čerpání Hypotéky Standard je přísně účelové a provádí se na účet prodávajícího nebo dodavatele. Může být jednorázové nebo postupné. V průběhu čerpání se hradí pouze úroky z vyčerpané částky, po vyčerpání celého úvěru dochází ke splácení úroků a jistiny formou pravidelné měsíční anuity, která je inkasována z Osobního účtu vedeného v eBance. Úvěr je možné částečně nebo zcela splatit i před sjednaným datem splatnosti a to buď mimořádnou splátkou (po řádném a včasném splacení 12 řádných anuitních splátek, výše této splátky je od 50.000,- Kč až do 50% čerpané jistiny úvěru, za realizaci mimořádné splátky není účtován žádný poplatek) nebo mimořádnou splátkou při změně pevné úrokové sazby (výše splátky není omezena a je zcela bez poplatků) nebo předčasnou splátkou (možno realizovat společně s kteroukoliv řádnou splátkou, účtován je však poplatek podle ceníku platného v den uskutečnění případu). Při narození dítěte nebo při dlouhodobé pracovní neschopnosti může být poskytnut odklad až 8 splátek.

Úroková sazba je stanovena jako pevná na období 1, 2, 3, 4, 5, 6 nebo 7 let.

K úvěru získává klient zdarma životní pojištění, jehož pojistné platí po celou dobu splatnosti banka.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	
300 000	100% nemovitosti	5	30	2,99	3,99	úvěr do 1mil. 0,85%, min.5 000 do 5 mil. 0,65% min. 19 000 nad 5mil. individuální	150	2 000	3

GE Money Bank, a. s.

Hypoteční úvěry GE Money Bank jsou účelově určeny na investice do nemovitostí sloužících k bydlení. Žadatelem může být fyzická osoba, která je občanem ČR nebo která má trvalý pobyt na území ČR, případně osoba s průkazem o povolení k pobytu pro příslušníka členského státu EU.

Čerpání je jednorázové nebo postupné, podle účelu úvěru. Prostředky jsou bezhotovostně převedeny na účet uvedený v kupní smlouvě (u jednorázového čerpání) nebo banka proplácí faktury dle harmonogramu prací přímo dodavateli (u postupného čerpání). Čerpání musí být zahájeno do 12 měsíců a ukončeno do 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. 10% ze schváleného úvěru není nutné dočerpat.

Hypoteční úvěr je splácen měsíčními anuitami z běžného účtu vedeného u GE Money Bank. Den splátky si volí klient.

Banka ve spolupráci s Generali Pojišťovnou, a. s. nabízí zvýhodněné pojištění nemovitosti a ve spolupráci se společností CARDIF PRO VITA, a. s. pojištění schopnosti splácet pro případ nenadálých životních událostí (např. pracovní neschopnost či ztráta zaměstnání).

Optimum

Úvěr je kombinací životního pojištění a hypotéky. Neplatí se žádné poplatky za schválení hypotéky, za vedení úvěrového účtu a dokonce ani za životní pojištění.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	
300 000	85% nemovitosti max. 3 mil.	5	30	– (min. 3 roky)	6,29	zdarma	zdarma	2 000	3

Standard

Úvěr je vhodný pro klienty, kteří hledají ideální kombinaci poplatků a úrokové sazby.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	
300 000	85% nemovitosti	5	30	3,69	4,39	0,5 % z výše poskytnutého úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč.	150	2 000	3

Premium

Tento produkt je určen zejména klientům, kteří mají zájem o úvěr s vyšší jistinou. Úvěr je poskytován zdarma a sazby patří k nejnižším na trhu. Na druhé straně je poplatek za vedení účtu oproti ostatním úvěrům poměrně vysoký.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	
300 000	85% nemovitosti max. 3 mil.	5	30	2,79	3,99	zdarma	600	2 000	3

U všech třech výše uvedených úvěrů je umožněna varianta **Hypotéka naopak**, což je schválení hypotéky ještě před výběrem nemovitosti. Klient předem získá záruku výše a podmínek úvěru a může si až devět měsíců vybírat nemovitost podle svých představ.

Klientům, kteří již čerpají hypoteční úvěr od GE Money Bank, jehož částka je nižší než 85% hodnoty zastavené nemovitosti, je umožněno čerpat do hranice 85% **Doplňkový úvěr**, který není účelový. Jeho minimální částka je 100 000 Kč a maximální 1 mil. Kč (pokud není překročena hranice 85%).

HVB Bank ČR, a. s.

Majordomus Standard

Úvěr je určen na financování nemovitostí za účelem bydlení, případně na pořízení stavebního pozemku pod podmínkou, že stavba bude zahájena do 2 let (v tomto případě je výše úvěru do 70% tržní hodnoty zastavené nemovitosti) a rovněž nemovitostí ke komerčním účelům (zde je max. doba splatnosti 15 let).

Měna úvěru jsou buď CZK nebo EUR, USD, CHF za předpokladu, že klient má v těchto měnách příjmy. Úvěr může být poskytnut i cizincům (max. doba splatnosti je v tomto případě rovněž 15 let).

Splácení úvěru může být degresivní, progresivní, anuitní nebo jednorázové v kombinaci s životním pojištěním (klient do okamžiku jednorázové úhrady jistiny poskytnutého úvěru hradí měsíčně úroky z vyčerpané části jistiny).

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	5 -10
400 000	5 mil. (85 % nemovitosti, další zástava - až do 100 % investice)	5	30	3,45	4,27 a více (záleží na době splatnosti)	1% z objemu, min. 10 000 max. 25 000	150	2 000 splátkový kalendář 5 000 ostatní	

Majordomus HIT

Jedná se o úvěr obdobný předchozímu, avšak je zde zrychlený proces vyřizování a výhodnější úroky. Majordomus HIT může být použit na financování nemovitosti za účelem bydlení nebo k financování družstevních bytů.

Způsob splácení je zde formou pravidelných měsíčních anuit, úroková sazba je fixována v rozmezí 1 – 15 let.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	5 -10
400 000	5 mil. (85 % nemovitosti)	5	30	3,25	4,07 a více (záleží na době splatnosti)	0,9% min. 8 000 max. 25 000	150	2 000 splátkový kalendář 5 000 ostatní	

Majordomus Flexi je variantou vztahující se na účelové úvěry Majordomus do výše 10 mil. Kč splácených měsíčními anuitními splátkami.

Klient může kdykoliv v průběhu splácení úvěru, v termínu řádné splátky, uhradit část nebo celou nesplacenou jistinu hypotečního úvěru, a tím si zkrátit celkovou dobu splatnosti úvěru. To dříve bylo možné pouze v termínu refixace úrokové sazby, mimo tento termín mu byla ze strany banky účtována sankce.

Tato varianta hypotečního úvěru Majordomus je vhodná zejména pro klienty, kteří např. jednou za rok obdrží bonusy či zdědí větší obnos finančních prostředků.

Hypoteční banka, a. s.

Hypoteční úvěr

Tento klasický úvěr lze využít na pořízení nemovitosti, její modernizaci, koupi družstevního podílu nebo na nákup stavebního pozemku. Může se jednat i o investici do bytových, administrativních a polyfunkčních budov (s převažující plochou bydlení nebo administrativní), kde návratnost úvěru je postavena na výnosech z nájemného z této nemovitosti.

Čerpání je účelové bezhotovostní a provádí se na účet prodávajícího uvedeného v kupní smlouvě (jednorázové čerpání) nebo dodavatele (postupné čerpání).

Splácení je možné pravidelnými měsíčními anuitami, popřípadě progresivně nebo degresivně.

Úroková sazba je buď fixní (dle volby klienta na 1 rok, 3 roky, 5, 10 nebo 15 let) nebo je tvořena roční sazbou PRIBOR (je vyhlášována ČNB) a odchylkou, kterou stanoví banka. Každý rok je sazba upravena bankou dle aktuální výše sazby PRIBOR. Odchylka je pevná vždy na dobu 5 let, po uplynutí této doby může klient požádat o přechod na fixní sazbu. Současně má možnost splatit úvěr nebo jeho část bez jakýchkoli sankcí nebo poplatků.

Banka garantuje úrokové sazby po dobu 30 dnů. Pokud by v době platnosti garance došlo ke snížení úrokové sazby, bude klientovi poskytnut hypoteční úvěr za nižší úrokovou sazbu.

Hypoteční banka nevyžaduje, aby měl u ní klient vedený běžný účet. Žadatel nemusí mít uzavřené ani životní pojištění.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	3 - 5
300 000	70% nemovitosti	5	30 (65 let věku klienta)	3,19	4,09	výstavba, rekonstrukce, modernizace: 0,8 % (min. 6000, max. 25 000); ostatní účely: 0,6 % (min. 5000, max. 20 000)	150 220(se SP)	min. 2 000 max. 10 000	

Hypoteční úvěr 85

Tento úvěr umožňuje čerpat část úvěru přesahující 70% ceny nemovitosti. Tuto část může klient splatit kdykoliv, aniž by mu byla účtována sankce nebo poplatky.

Pokud při změně fixace zůstatek úvěru dosahuje 70% ceny nemovitosti a méně, převádí se úvěr automaticky na úrokové míry klasického hypotečního úvěru do 70%.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	3 - 5
300 000	85% nemovitosti	5	30 (65 let věku klienta)	3,34	4,24	viz. Hypoteční úvěr			

Hypoteční úvěr 100

Jedná se o úvěr, který může být použit na financování investic do vlastního bydlení a stavebního pozemku na území České republiky a je určena pro úvěry nad 85% hodnoty pořizované nemovitosti.

Tak jako u Hypotečního úvěru 85 platí, že část úvěru přesahující 70% hodnoty zastavené nemovitosti může klient kdykoliv splatit a pokud při změně fixace zůstatek úvěru dosahuje 70% ceny nemovitosti a méně, převádí se úvěr automaticky na úrokové míry klasického hypotečního úvěru do 70%.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	3 - 5
300 000	100% nemovitosti	5	30 (65 let věku klienta)	3,89	4,79	viz. Hypoteční úvěr			

Hypoteční úvěr na družstevní bydlení

Čerpání je účelové bezhotovostní, provádí se jednorázově na účet prodávajícího v kupní smlouvě nebo dodavatele. Musí být provedeno do 6 měsíců od data schválení úvěru.

Zajištění úvěru je vždy formou zástavního práva k nemovitosti ležící na území ČR (lze zastavit i více nemovitostí), předmětem zajištění musí být vždy jiná nemovitost než je objekt úvěru.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	3 - 5
300 000	70% zástavní hodnoty nemovitostí	5	30 (65 let věku klienta)	3,19	4,09	viz. Hypoteční úvěr			

Hypoteční banka nabízí Hypoteční úvěr ještě v dalších variantách:

Hypoteční úvěr bez doložení příjmů je určen fyzickým osobám starším 18-ti let s trvalým pobytem na území České republiky. Žadatelem je fyzická osoba, která nedokládá standardním způsobem příjmy pro splácení hypotečního úvěru. Tento produkt dovoluje vzít si úvěr i těm, kteří podle dosud běžného schématu ověřování bonity nebyli schopni získat úvěr, ale jejich finanční situace jim splácení hypotečního úvěru umožňuje. Typickým příkladem může být žena po mateřské dovolené či nově začínající podnikatelé.

Minimální výše tohoto úvěru je 200 000 Kč, maximální výše je 50% hodnoty zastavené nemovitosti, nejvíce však 5 mil. Kč.

Hypotéka bez poplatku je poskytována pro úvěry s 3letou a vyšší fixní úrokovou sazbou a pro úvěry se sazbou P plus. Konečná výše úrokové sazby je tvořena standardní úrokovou sazbou a fixní odchylkou, která se nemění po celou dobu splácení, a která odpovídá pouze nákladům na konkrétní hypoteční úvěr. Odchylka vždy obsahuje poplatek za zpracování hypotečního úvěru, potvrzení o zaplacených úrocích a poplatek za správu úvěru. Podle charakteru úvěru pak může obsahovat další poplatky, jako je např. poplatek za postupné čerpání úvěru.

Výhodou této varianty je fakt, že poplatky vstupují do úroků, o které lze snížit základ daně.

Hypotéka zpětně umožňuje proplatit i již dříve čerpané vlastní prostředky, které klient použil na financování objektu, na který nyní žádá úvěr.

Neúčelová část hypotečního úvěru je poskytována až do výše 20% účelové části hypotečního úvěru, maximálně však 300 000 Kč. Neúčelovou část úvěru může klient splatit kdykoliv bez sankcí.

Kombinované produkty jsou dlouhodobé účelové úvěry fyzickým osobám mající příjem ze závislé činnosti nebo z podnikání, které mohou být použity na investici do nemovitosti na území České republiky, a které jsou splaceny z finančního zdroje, který je vinkulován ve prospěch Hypoteční banky. Jedná se o kombinaci úvěru se stavebním spořením u ČMSS nebo s kapitálovým životním pojištěním uzavřeným u smluvních pojišťoven.

V kombinaci se stavebním spořením je účelem úvěru pouze investice do vlastního bydlení.

Kombinaci úvěru s kapitálovým životním pojištěním lze využít i jako investici do bytových, administrativních a polyfunkčních budov (s převažující plochou bydlení nebo administrativní), kde návratnost úvěru je postavena na výnosech z nájemného z této nemovitosti.

Hypoteční úvěr pro cizince je dlouhodobý účelový úvěr určený fyzickým osobám mající příjem ze závislé činnosti nebo z podnikání, který může být použit na investici do nemovitosti.

Žadatelem o úvěr je právnická osoba - společnost s ručením omezeným, která bude nabyvatelem nemovitosti. Úvěr je určen jak pro žadatele a vlastníky společnosti, kteří pobývají na území ČR na základě povolení k trvalému pobytu, tak pro ty, jenž nepobývají v ČR nebo nemají povolení k trvalému pobytu. Jedinými vlastníky společnosti musejí být cizinci požadující úvěr. Statutárním zástupcem s.r.o. může být pouze fyzická osoba. Jediným předmětem činnosti společnosti je správa a údržba nemovitostí, popř. pronájem nemovitosti.

Úvěr je zajištěn vždy zástavním právem k nemovitosti na území ČR a současně zástavním právem k obchodnímu podílu.

Úvěr může být poskytnut až do výše 85% hodnoty zastavené nemovitosti, přičemž minimální částka je 300 000 Kč.

ING Bank N. V.

Oranžová hypotéka

Všechny typy tohoto hypotečního úvěru (*Stabilita, Klasik, Profit*) poskytuje ING ve spolupráci s Raiffeisenbank. Podmínky jsou tedy shodné a úvěry jsou probrány v sekci Raiffeisenbank.

Oranžová hypotéka Investor

Jedná se o kombinaci hypotečního úvěru a investičního životního pojištění. Klient se během doby splatnosti úvěru sám rozhoduje při volbě investiční strategie, kterou může libovolně měnit. V okamžiku splatnosti je úvěr jednorázově uhrazen z investičního životního pojištění a výnos z investičního životního pojištění nad rámec hypotečního úvěru je vyplacen klientovi. Po dobu trvání úvěru splácí klient pouze úroky.

Tento produkt umožňuje maximalizovat daňové zvýhodnění. V případě nákupu a rekonstrukce nemovitosti lze po celou dobu trvání úvěru odečítat částku zaplacenou na úrocích ze základu daně a snížit tak celkové náklady na úvěr. Navíc je možné od základu daně odečíst uhrazené pojistné z investičního životního pojištění (až 12 000,- Kč ročně).

Oranžová hypotéka Investor je velmi flexibilní – přizpůsobí se zcela potřebám klienta, a proto nemá smysl a vlastně ani není možné uvádět její konkrétní parametry (např. úrokové míry).

Komerční banka, a. s.

Hypoteční úvěry Komerční banky jsou účelové úvěry určené na financování nemovitostí za účelem bydlení. Žadatelé mohou být občané ČR i cizinci s trvalým pobytem v ČR. U manželů musí být alespoň jeden z nich občanem ČR nebo mít povolení k trvalému pobytu.

Úvěry lze čerpat jednorázově nebo postupně po dobu 2 let od začátku čerpání (při využití státní finanční podpory se lhůta prodlužuje až na 4 roky), přičemž první čerpání musí být uskutečněno nejpozději 6 měsíců od podpisu smlouvy o úvěru.

Komerční banka nabízí dva druhy hypotečního úvěru:

Klasik

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	
200 000	70% nemovitosti	5	30	3,29	4,17	0,8% min. 9 000 max. 28 000	100 150(se SP)	2 000	14

Plus

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	
200 000	100% nemovitosti	5	30	3,29	4,39	0,8% min. 9 000 max. 28 000	100 150(se SP)	2 000	14

Komerční banka poskytuje rovněž **Předhypoteční úvěr** - krátkodobý nebo střednědobý úvěr, který slouží k investování do nemovitostí. Úvěr může být zajištěn ručením třetí osoby, zástavním právem k pohledávce či zástavním právem k nemovitosti.

Úvěr se poskytuje vždy v kombinaci s následným hypotečním úvěrem, a to v případech, kdy má klient zájem o poskytnutí hypotečního úvěru, ale nevlastní nemovitost vhodnou k jeho zajištění. Umožňuje též realizovat výstavbu či rekonstrukci svépomocí. Splácení předhypotečního úvěru je rozděleno na pravidelnou měsíční úhradu úroků a na splacení jistiny z následného hypotečního úvěru.

U předhypotečního úvěru se používá pevná úroková sazba po celou dobu trvání obchodu. Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena výší následného hypotečního úvěru, cenou zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka, objemem investice do nemovitosti (rozpočtovými náklady, kupní cenou apod.) a samozřejmě schopností klienta splácet.

Dále banka nabízí ve spolupráci s **Modrou pyramidou**:

Překlenovací hypoteční úvěr sloužící k investování do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno z kapitálového životního pojištění nebo stavebního spoření uzavřeného u Modré pyramidy stavební spořitelny.

U překlenovacího hypotečního úvěru se splácí po dobu trvání obchodu jen úroky. Jistina se splatí jednorázově nebo postupně ze stavebního spoření či kapitálového životního pojištění.

Doba splatnosti úvěru v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním činí 5 až 30 let, přičemž se používá pevná úroková sazba po dobu platnosti úrokových podmínek, tedy 1 rok až 10 let. V kombinaci se stavebním spořením je pak splatnost 1 rok až 7 let a sazba je pevná po celou dobu obchodu.

Tento typ úvěru je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území ČR, kterou je třeba pojistit. Zároveň musí být provedena vinkulace kapitálového životního pojištění nebo účtu stavebního spoření. Pro získání úvěru je také třeba, aby měl klient u KB korunový běžný účet pro fyzické osoby-občany.

Raiffeisenbank, a. s.

Žadatelem o hypoteční úvěry Raiffeisenbank může být občan ČR, občan EU s povolením k přechodnému pobytu v ČR delšímu než 3 měsíce či s povolením k dlouhodobému nebo trvalému pobytu nebo občan jakéhokoliv jiného státu s povolením k trvalému pobytu na území České republiky. Je-li žadatelem jediná osoba, musí být starší 23 let. Je-li žadatelů více (akceptují se max. 4), musí být osoba s nejvyšším příjmem starší 23 let, minimální věk ostatních osob je 18. V případě, že je úvěr ve výši 90% hodnoty zastavené nemovitosti, je minimální věk každého žadatele 23 let. Maximální věk v roce splatnosti hypotečního úvěru je ve všech případech 70 let.

Úvěry lze čerpat již na základě návrhu na vklad zástavní smlouvy (to znamená, že banka nečeká, až dojde ke vkladu zástavního práva na katastrálním úřadě, ale umožní čerpání již po předání zástavních smluv na podatelně katastrálního úřadu), čímž se urychlí vlastní čerpání úvěru.

V případě koupě jsou prostředky poukázány na účet prodávajícího, při výstavbě jsou peníze převáděny na běžný účet klienta vedený u Raiffeisenbank ve zvolené výši. Tyto prostředky jsou k volné dispozici klienta (není tedy nutné docházet do banky s fakturami). Účelovost použití peněz je nutné dokázat před připsáním další sumy úvěru na účet.

Doba fixace úrokové míry je na 1, 3, 5, 10 či 15 let. Mimořádné splátky jsou povoleny bez jakékoliv sankce k datu změny úrokové sazby. Mimo tento datum je povolena mimořádná splátka s poplatkem 10 % z výše mimořádné splátky. V případě

financování více než 70 % ze zástavní hodnoty je povolena mimořádná splátka bez sankce kdykoliv do výše 30 % hypotečního úvěru.

Životní pojištění je povinné pouze v případě financování více než 70 % ze zástavní hodnoty, přičemž pojištění musí být minimálně ve výši 30 % hypotečního úvěru. V případě, že se klient rozhodne pro zajištění životní pojistkou na plnou výši úvěru, nabízí banka úrokové zvýhodnění 0,1 %.

Klasik do 70%

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	5
250 000	70% nemovitosti, max.30 mil.	5	30	3,45	4,22	viz. úvěr Klasik do 100%			

Klasik do 100%

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	5
250 000	100% nemovitosti, max.30 mil.	5	30	3,95	4,72	0,8% z objemu, min.4 000 max. 30 000	100 150(se SP)	2 000(čerpání, splácení) 1 000 ostatní	

Stabilita

Tento hypoteční úvěr je kombinací hypotéky a životního pojištění. Klient bance splácí pouze úroky a pojišťovně hradí pojistné. Vypůjčené peníze jsou pak průběžně nebo na konci doby splatnosti úvěru jednorázově bance zaplacený z výnosu pojištění. Pokud by v době splatnosti došlo k neočekávané tragické události, nesplacený zbytek hypotéky by byl bance plně uhrazen z pojistného plnění.

Pojištění musí trvat po celou dobu splatnosti úvěru a jeho výše by měla odpovídat požadované částce hypotéky. Kombinovat lze i více pojistek, a to dokonce i pojistky nové s pojistkami již dříve uzavřenými nebo pojistky více žadatelů o úvěr (např. manželé).

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	5
250 000	80% nemovitosti, max.30 mil.	5	30	3,90	4,22	viz. úvěr Klasik do 100%			

Profit

Jedná se o úvěr určený fyzickým osobám nepodnikatelům, kteří chtějí pořídit nemovitost jako investici, tedy za účelem jejího pronájmu. Na splácení úvěru lze použít i budoucí příjmy z nájemného, které se přičítají k běžným příjmům již v okamžiku, kdy klient o úvěr žádá.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	5
250 000	90% nemovitosti, max.30 mil.	5	20	3,65	4,42	viz. úvěr Klasik do 100%			

Raiffeisenbank nabízí od července 2005 i **hypoteční úvěry bez dokládání příjmů**. Kromě financování nemovitostí za účelem bydlení lze tyto úvěry použít i na pořízení administrativní budovy, penzionu či hotelu s kapacitou do 20 lůžek nebo provozovny nevýrobního charakteru.

Klient si může vybrat ze dvou variant: Hypoteční úvěr Equi a Hypoteční úvěr Flexi.

Hypoteční úvěr Equi je základní formou těchto produktů, u níž klient prokazuje svou bonitu pouze vlastním prohlášením. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální je do 50% hodnoty zastavené nemovitosti, avšak ne více než 30 mil. Kč. Splatnost úvěru je v rozmezí od 1 do 30 let (podle typu účelu či financované nemovitosti) měsíčními anuitními splátkami.

Hypoteční úvěr Flexi je poskytován až do výše 80% hodnoty zastavené nemovitosti nebo nemovitostí (může jich být i více). Klient prokazuje svou bonitu buď dostatečnou hodnotou majetku, s kterým disponuje, nebo prokazuje své příjmy dostupnými dokumenty.

Volksbank CZ, a. s.

Hypotéka (financování bydlení)

Hypoteční úvěr je poskytován jak stávajícím, tak potencionálním klientům starším 18 let s trvalým pobytem na území ČR v CZK, popř. jiné volně směnitelné měně. Úvěr je možné kombinovat i s kapitálovým životním pojištěním.

Standardní doby fixace úrokové sazby jsou 1, 3 a 5 let, avšak dobu fixace lze přizpůsobit individuálním požadavkům klienta.

Banka umožňuje odklad splátek až na 24 měsíců od prvního čerpání úvěru.

Posouzení úvěrové žádosti a poradenství je zdarma.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	5
300 000	100% nemovitosti	není stanovena	25	indiv.	4,22	0,75% z výše úvěru. Min. 3 600 Kč, max. 25 000 Kč	100	min. 2000	

Wüstenrot hypoteční banka, a. s.

Hypotéka Wüstenrot

Žadatel o úvěr mohou být občané ČR starší 18 let způsobilí k právním úkonům nebo cizí státní příslušníci s trvalým pobytem na území ČR a dále občané EU, Norska, Islandu, Lichtenštejnska a USA s povolením k pobytu na území ČR . Společnými žadatel (resp. spolužadatel) o úvěr může být až 6 osob tvořících max. 3 domácnosti.

Životní pojištění klienta není plošně vyžadováno, pouze doporučováno bankou v případě, kdy o úvěr žádá jednotlivec nebo žadatel s rozhodujícím příjmem, který vykovává rizikové povolání.

Čerpání úvěru je jednorázové nebo postupné, nesmí však překročit dva roky a musí být zahájeno nejpozději do 6 měsíců od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém banka přijme zpět podepsanou úvěrovou smlouvu. Během čerpání platí klient měsíčně úroky z vyčerpané částky úvěru, po dočerpání splácí pravidelnou měsíční anuitou obsahující jak úroky, tak splátku jistiny.

Klient má možnost volby pevné úrokové sazby na dobu 1, 2, 5 nebo 10 let.

Poplatek za zpracování úvěru se platí až při podpisu smlouvy.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	15
300 000	90% nemovitosti	5	30 (70let věku klienta)	2,90	3,85	0,8 % z objemu úvěru, min. 4 000 Kč, max. 25 000 Kč	150	1 500	

Hypotéka do 100% má obdobné charakteristiky jako Hypotéka Wüstenrot. Je určena žadatelům do 36 let (tento věk nesmí přesáhnout alespoň jeden ze spolužadatelů) na koupi rodinného domu či bytu do vlastnictví nebo na získání členských práv v družstvu. Úvěr lze poskytnout až do výše 100% zastavené nemovitosti, což umožňuje mladým lidem pořídit si bydlení bez podílu vlastních prostředků.

Maximální doba splatnosti je v tomto případě zkrácena na 20 let.

Wüstenrot jako stavební spořitelna umožňuje kombinovat hypoteční úvěr se stavebním spořením. Produkt **Spoříme s Hypotékou** umožňuje odložit splátky jistiny úvěru a dává možnost ve výši těchto splátek uzavřít stavební spoření a využít všechny nabízené státní podpory. Po dobu odkladu splátek jistiny klient bance hraří úroky a odloženou jistinu splatí z výnosu stavebního spoření, které je zastaveno ve prospěch Wüstenrot. Ostatní charakteristické rysy jsou shodné jako u Hypotéky Wüstenrot.

Bydlíme s Hypotékou je produkt určený pro klienty, kteří nedisponují vlastním kapitálem nebo jej chtějí použít pro jiné účely. Představuje kombinaci Hypotečního úvěru Wüstenrot s kterýmkoliv z překlenovacích úvěrů Wüstenrot - stavební spořitelny, a.s. Hypotéka Wüstenrot financuje až 90 % zamýšlené investice do nemovitosti, zbytek je umožněno pokrýt některým z překlenovacích úvěrů od stavební spořitelny.

Živnostenská banka, a. s.

Pro všechny typy hypotečních úvěrů, které Živnostenská banka poskytuje, platí následující parametry:

Úrokovou sazbu lze zafixovat na 1 rok, 3 roky, 5 let či 10 let. Vždy ke konci sjednaného fixního období je možné úvěr částečně nebo zcela splatit bez jakýchkoliv

sankcí, mimo toto období je předčasné splacení možné za poplatek, který je stanoven individuálně na základě výše mimořádné splátky a celkové výše úvěru.

Poplatek za zpracování úvěru se platí pouze v případě, kdy je úvěr skutečně poskytnut. Tento poplatek je snížen o 1 000 Kč klientům, kteří využívají tzv. Osobních menu, účtů nové generace pro péči o osobní finance.

Banka nabízí kombinaci hypotečního účtu a jistotního účtu. Tato služba je vhodná v případě, kdy dochází ke koupi nemovitosti. Peníze jsou uhrazeny prodávajícímu až po řádném převodu nemovitosti na jméno klienta Živnostenské banky. Na druhé straně i prodávající má záruku, že peníze po převodu obdrží v pořádku.

Úvěr účelový rezidenční

Tento úvěr lze použít pouze na pořízení nemovitosti za účelem vlastního bydlení.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	9
200 000	100% nemovitosti	1	30	2,59	3,99	1 % z objemu poskytnutého úvěru, min. 8 000 , max. 30 000	100 200(se SP)	1000	

Úvěr účelový nerezidenční

Tento produkt je určen klientům, kteří pořizují nemovitost jako investici. S tímto úvěrem je možné využívat výhod hypotečního úvěru, přestože jeho účelem je např. pronájem nebo refinancování jakékoliv dřívější půjčky.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	9
200 000	80% nemovitosti	1	20	3,59	4,89	1 % z objemu poskytnutého úvěru, min. 8 000 max.30 000	100 200(se SP)	1000	

Úvěr s životním pojištěním

Tento druh hypotečního úvěru je nutné použít na financování vlastního bydlení. Díky kombinaci s kapitálovým životním pojištěním v průběhu trvání úvěru platí klient bance pouze úroky a pojišťovně pak pojistné, které dává jistotu splacení úvěru i v případě nečekané události. Vypůjčené peníze jsou jednorázově splaceny na konci doby splatnosti z výnosu pojištění.

Výše úvěru (Kč)		Doba splácení (roky)		Úroková sazba (%)		Poplatky			Doba vyřízení (dny)
min.	max.	min.	max.	fixace 1 rok	fixace 5 let	zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	správa a vedení účtu (Kč/měsíc)	změna smluvních podmínek	
200 000	100% nemovitosti	1	30	2,59	3,99	viz. Úvěr účelový rezidenční			9

6.1.2 Neúčelové hypoteční úvěry (Americké hypotéky)

BAWAG bank CZ, a. s.

Americká hypotéka

Tento produkt lze čerpat v minimální výši 250 000 Kč až do výše 90% hodnoty zastavené nemovitosti. Doba splácení je od 4 do 30 let, přičemž záleží na volbě klienta a účelu financování.

Česká spořitelna, a. s.

Spotřebitelský hypoteční úvěr

O úvěr může zažádat fyzická osoba starší 18 let, aniž by měla povinnost mít u České spořitelny spořicí nebo běžný účet. Úroková sazba je garantovaná po celou dobu splatnosti úvěru. Mimořádné splátky jsou umožněny bez jakýchkoliv sankcí.

Minimální výše úvěru je 150 000 Kč, maximální ve výši 70 % zastavené nemovitosti. Úvěr je nutno splatit maximálně do 15 let od prvního čerpání.

Hotovostní hypoteční úvěr

Finanční prostředky z úvěru jsou převedeny přímo na účet klienta či vyplaceny v hotovosti bez dokládání účelu úvěru. Pevná výše úrokové sazby je garantovaná po celou dobu splatnosti úvěru. Klient má možnost úvěr mimořádně splatit kdykoliv bez finančních sankcí.

Žadatel o úvěr (spolužadatelé, ručitelé) prokazuje příjmy na základě průměrného čistého příjmu za poslední tři měsíce.

Tento úvěr mohou čerpat i fyzické osoby podnikatelé, vedoucí buďto daňovou evidenci (v tomto případě klient předkládá daňové přiznání bez příloh za poslední dvě ukončená zdaňovací období a doklad o zaplacení daně) nebo účetnictví (předkládá se daňové přiznání s přílohami, doklad o zaplacení daně a čestné prohlášení o aktuální výši závazků klienta po lhůtě splatnosti vůči finančnímu úřadu, okresní správě sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovně).

Minimální částka činí 150 000 Kč, maximální je omezena 70% hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr je nutno splatit nejdéle do 15 let od jeho čerpání.

Československá obchodní banka, a. s.

Americká hypotéka

Žadatelem musí být fyzická osoba způsobilá k právním úkonům, s trvalým pobytem na území ČR, která má příjmy ze závislé činnosti, podnikání nebo z jiného bankou uznatelného příjmu. O úvěr mohou žádat až čtyři žadatelé ze dvou domácností. Ke dni konečné splatnosti úvěru nesmí věk žadatele přesáhnout 65 let.

Čerpání úvěru je jednorázové, zpravidla převodem peněžních prostředků přímo na účet klienta nebo na účet, který klient určí. Úroková sazba je pevná na období 1, 3 nebo 5 let, záleží jen na volbě klienta. Splácení je formou pravidelné měsíční anuity. Mimořádné splátky nebo celkové splacení úvěru je možné kdykoliv bez sankcí.

Úvěr je poskytován ve výši minimálně 200 000 Kč, maximální výše je stanovena individuálně v závislosti na bonitě klienta a hodnotě zastavené nemovitosti.

eBanka, a. s.

Americká hypotéka

Úvěr může být poskytnut fyzické osobě starší 18 let s trvalým pobytem na území ČR, přičemž spolužadatelé mohou být maximálně 4.

Čerpání úvěru je vždy jednorázové. Uskutečňuje se převodem na Osobní účet v eBance. Úvěr lze čerpat nejdéle do 6 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. Splácení probíhá formou pravidelné měsíční anuity, která je inkasována z Osobního účtu. Výše úrokové sazby je garantována na období 1, 2, 3, 4, 5, 6 nebo 7 let, podle požadavku klienta.

Minimální výše úvěru je 150 000 Kč, maximální je dána hranicí 70% hodnoty zastavené nemovitosti. Doba splácení je od 3 do 20 let.

HVB bank ČR, a. s.

Majordomus Speciál – Americká hypotéka

Úvěr se poskytuje v CZK, případně v EUR, USD nebo CHF, pokud má klient v těchto měnách příjmy, maximálně do výše 60% hodnoty zastavené nemovitosti.

Čerpání je jednorázové nebo postupné, maximálně však po dobu 6 měsíců. Délka čerpání úvěru je počítána od data uzavření smlouvy o úvěru. Úrokové sazby jsou fixovány od 1 do 15 let. Splácení je může být degresivní, progresivní nebo formou anuit po dobu 5 až 15 let.

Hypoteční banka

Americká hypotéka

Americká hypotéka je určena fyzickým osobám starším 18-ti let s trvalým pobytem na území České republiky nebo občanům ČR nebo držiteli průkazu o povolení pobytu člena státu Evropských společenství. O úvěr mohou současně žádat až čtyři žadatelé ve dvou domácnostech.

Čerpání je jednorázové, peníze jsou poukázány na klientem zvolený účet. Splácení je degresivní nebo formou anuit. Mimořádná splátka je možná kdykoliv bez sankcí. Úročení je buďto fixní sazbou fixovanou na 1, 3 nebo 5 let, anebo sazbou P plus, která je tvořena roční sazbou PRIBOR (je vyhlášována ČNB) a odchylkou (pevná vždy na dobu 5 let), kterou stanoví banka. Každý rok je sazba upravena bankou dle aktuální výše sazby PRIBOR

U tohoto produktu není vyžadováno životní pojištění ani vedení běžného účtu u Hypoteční banky.

Komerční banka, a. s.

Úvěr Garant

Jde o hotovostní úvěr od 200 000 do 1 000 000 Kč, přičemž peníze se převádějí přímo na běžný účet klienta. Maximální doba splatnosti je 10 let a splácení probíhá výhradně z běžného účtu u KB (účet může být založen před poskytnutím úvěru). Úvěr je vždy zajištěn nemovitostí, sloužící k nepodnikatelským účelům, a jeho výše může dosáhnout až 70 % obvyklé ceny této nemovitosti.

Raiffeisenbank, a. s.

Univerzál

Pravidla poskytování tohoto úvěru jsou totožná jako u klasických hypotečních úvěrů této banky (viz. výše) s tím rozdílem, že u tohoto produktu není sledován účel, na jaký jsou prostředky čerpány.

Volksbank CZ, a. s.

Americká hypotéka

Americká hypotéka je spotřebitelský úvěr, který je určen pro fyzické osoby občany starší 18 let. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Klient si může zvolit mezi variabilní úrokovou sazbou nebo sazbu zafixovat na libovolnou délku doby fixace. Splácení probíhá prostřednictvím anuitních splátek. Předčasné splacení bez poplatku je umožněno na konci doby fixace úrokové sazby.

Úvěr je poskytován v minimální výši 150 000 Kč, maximálně však do 60% hodnoty zastavené nemovitosti.

Wüstenrot hypoteční banka, a. s.

Flexibilní hypotéka

Žadatelé o tento úvěr musí splnit stejné podmínky jako v případě Hypotéky Wüstenrot.

Minimální doba splatnosti je obecně stanovena na 5 let, lze ji však v případě nižšího objemu úvěru (tj. od 150 000 do 300 000 Kč) zkrátit. Pevná úroková doba je fixována na 5 let ve všech případech (tedy i při splatnosti kratší pěti let).

Čerpání úvěru je nutné zahájit nejpozději do 6 měsíců do měsíce následujícího po měsíci, ve kterém banka přijme zpět podepsanou úvěrovou smlouvu. Splácení je formou měsíčních anuit.

Živnostenská banka

Hypoteční úvěr neúčelový

Tento produkt je určený klientům, kteří jsou vlastníky nemovitosti, která může sloužit jako zástava. Díky ní jsou úroky z úvěru výhodnější než u spotřebitelských úvěrů. Minimální výše činí 200 000 Kč, maximální je omezena 80% hodnoty zastavené nemovitosti. Splatnost je od 1 roku do 20 let.

6.1.3 Hypoteční úvěry určené podnikatelům

Česká spořitelna, a. s.

Hypotéka podnikatel je určena fyzickým osobám s příjmy z podnikání posuzovaných na základě obrátu. Jedná se o dlouhodobý úvěr k financování investic do rodinných domů a bytů, se splatností až 25 let s pevnou úrokovou sazbou fixovanou na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let.

Úvěr lze použít na investování do nemovitosti pro bydlení, na úhradu převodu družstevního podílu v bytovém družstvu při zástavě jiné nemovitosti, na splacení dříve poskytnutých úvěrů na investice do rodinného domu nebo bytu, vyjma hypotečních úvěrů poskytnutých Českou spořitelnou apod. Je možné z něj pokrýt také všechny prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti (poplatky za bankovní služby, ocenění nemovitosti, realitní a právní služby atd.).

Minimální podíl vlastních prostředků klienta je vyžadován ve výši 30 % celkových nákladů. Úvěr je možné poskytnout až do výše 90 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění, maximálně však do částky 6 mil. Kč. Minimální částka není stanovena.

Splácení je formou anuitních splátek po dobu 5 až 25 let.

Zajištění úvěru je smluvním zástavním právem k předmětné nebo jiné nemovitosti na území České republiky, která musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch České spořitelny. U samostatných klientů (svobodných, rozvedených, ovdovělých) pojištění hypotečního úvěru.

Československá obchodní banka, a. s.

Hypoteční úvěr pro právnické osoby a fyzické osoby podnikatele je určen na financování výstavby, pořízení nebo investici do nemovitosti. Doba splatnosti je maximálně 15 let, v některých případech (např. u bytové výstavby) až 20 let.

Výše úvěru je maximálně 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. Čerpání je jednorázové nebo postupné dle potřeby klienta, a to buď na účet dodavatele nebo na účet klienta.

Splácení je anuitní, přičemž se odděleně splácí jistina a úroky. Úroky jsou spláceny pravidelně, zpravidla měsíčně nebo čtvrtletně, jistinu lze splácet pravidelnými splátkami nebo nepravidelně.

Úroková sazba je pro období čerpání pohyblivá – vázaná na PRIBOR. Po dobu splácení je pak pevná s dobou fixace max. 5 let. Úrokové procento je závislé na délce splatnosti a bonitě klienta, kterou vyhodnotí banka.

Hypoteční banka, a. s.

Hypoteční úvěr pro podnikatele je dlouhodobý účelový úvěr fyzickým osobám – podnikatelům a právnickým osobám, který může být použit na investici do nemovitosti na území České republiky. Žadatel musí podnikat minimálně 2 ukončená zdaňovací období a jeho podnikání nesmí být v těchto obdobích ztrátové, navíc musí být osobou bez pochybností o kreditní spolehlivosti (nejsou známy informace o neplnění závazků vůči věřitelům – konkurz, nucené vyrovnání, nesplácené úvěry).

Hypoteční úvěr je poskytován až do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, přičemž minimální částka je 300 000 Kč. Podíl vlastních zdrojů na celkovém investičním záměru je vyžadován minimálně 30%.

Čerpání je účelové bezhotovostní a provádí se jednorázově nebo postupně na účet prodávajícího uvedeného v kupní smlouvě nebo dodavatele. Dobu splatnosti je možné zvolit v rozmezí 5 – 15 let, pro účely bydlení až 20 let.

Úroková sazba je buď fixní dle volby klienta na 1 rok, 3 roky, 5, 10 nebo 15 let nebo tvořena roční sazbou PRIBOR a odchylkou, kterou stanoví banka na 5 let. Klient může po skončení této doby přejít na fixní sazbu nebo úvěr předčasně splatit.

Dobu splatnosti si klient volí mezi 5 a 15 lety, pro účely bydlení až 20 let. Je-li klientem fyzická osoba podnikatel, musí být úvěr splacen nejpozději do 65 let věku žadatele.

Zajištění úvěru je vždy formou zástavního práva k předmětné nebo jiné nemovitosti ve vlastnictví dlužníka ležící na území České republiky (lze zastavit i více nemovitostí).

6.2 Vyhodnocení nabídky účelových hypotečních úvěrů

Vyhodnocení je provedeno metodou pro vícekritériální hodnocení zvanou TOPSIS. Zvolenými kritérii jsou minimální a maximální výše úvěru, minimální a maximální doba splatnosti, úroková míra pro dobu fixace 1 roku a 5 let, poplatky za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru, za správu a vedení účtu, za změnu smluvních podmínek a doba vyřízení žádosti.

Souhrnná tabulka:

	Kritérium	VU min	VU max	Doba min	Doba max	Úrok 1rok	Úrok 5let	Zpracování	Účet	Podmínky	Vyřízení
Bawag	<i>Standardní HU</i>	250 000	90	4	30	3,49	4,29	9000	150	2000	7
Citibank	<i>Citibank HU</i>	300000	100	5	30	4,14	4,84	7000	150	1000	14
Česká spořitelna	<i>HYPOHIT</i>	300000	90	5	25	3,39...		9500	150	1000	3
	<i>TOP bydlení</i>	300000	90	5	25	...	4,49	9500	150	1000	3
	<i>Standard</i>	...	90	5	25	2,99	3,99	9500	150	1000	3
	<i>Bonus</i>	...	100	5	25	3,89	4,99	9500	150	1000	3
ČSOB	<i>HypotékaDB</i>	200000	70	5	30	3,44	4,44	8000	150	2000	5
	<i>Hypotéka</i>	200000	100	5	30	3,44	4,44	8000	150	2000	5
eBanka	<i>HU</i>	300000	100	5	30	2,99	3,99	8500	150	2000	3
GE Money	<i>Optimum</i>	300000	85	5	30	...	6,29	0	0	2000	3
	<i>Standard</i>	300000	85	5	30	3,69	4,39	8000	150	2000	3
	<i>Premium</i>	300000	85	5	30	2,79	3,99	0	600	2000	3
HVB Bank	<i>Majord. Standard</i>	400000	85	5	30	3,45	4,27	10000	150	2000	8
	<i>MajordomusHIT</i>	400000	85	5	30	3,25	4,07	9000	150	2000	8
Hypoteční banka	<i>HU</i>	300000	70	5	30	3,19	4,09	8000	150	2000	4
	<i>HU 85</i>	300000	85	5	30	3,34	4,24	8000	150	2000	4
	<i>HU 100</i>	300000	100	5	30	3,89	4,79	8000	150	2000	4
	<i>HU DB</i>	300000	70	5	30	3,19	4,09	8000	150	2000	4
Komerční banka	<i>Klasik</i>	200000	70	5	30	3,29	4,17	9000	100	2000	14
	<i>Plus</i>	200000	100	5	30	3,29	4,39	9000	100	2000	14
Raiffeisenbank	<i>Klasik 100%</i>	250000	100	5	30	3,95	4,72	8000	100	2000	5
	<i>Stabilita</i>	250000	80	5	30	3,9	4,22	8000	100	2000	5
	<i>Profit</i>	250000	90	5	20	3,65	4,42	8000	100	2000	5
	<i>Klasik 70%</i>	250000	70	5	30	3,45	4,22	8000	100	2000	5
Volksbank	<i>Hypotéka</i>	300000	100	...	25	...	4,2	7500	100	2000	5
Wüstenrot	<i>HypotékaW.</i>	300000	90	5	30	2,9	3,85	8000	150	1500	15
Živnostenská banka	<i>Úvěr úč. nerez.</i>	200000	80	1	20	3,59	4,89	10000	100	1000	9
	<i>Úvěr úč. s ŽP</i>	200000	100	1	30	2,59	3,99	10000	100	1000	9
	<i>Úvěr úč. rez.</i>	200000	100	1	30	2,7	3,9	10000	100	1000	9
<i>Maximum</i>		400000		5		4,14	6,29	10000	600	2000	15

Jelikož metoda TOPSIS předpokládá maximalizační charakter všech kritérií (tzn. za nejlepší považuje jejich nejvyšší hodnoty), je nejprve nutné upravit úrokové míry, minimální částku, minimální dobu splatnosti, poplatky a dobu zpracování (podle postupu uvedeného v metodice). Výsledná tabulka vypadá takto:

	Kritérium	VU min	VU max	Doba min	Doba max	Úrok 1rok	Úrok 5let	Zpracování	Účet	Podmínky	Vyřízení
Bawag	<i>Standardní HU</i>	150 000	90	1	30	0,65	2	1000	450	0	8
Citibank	<i>Citibank HU</i>	100 000	100	0	30	0	1,45	3000	450	1000	1
Česká spořitelna	<i>HYPOHIT</i>	100 000	90	0	25	0,75	...	500	450	1000	12
	<i>TOP bydlení</i>	100 000	90	0	25	...	1,8	500	450	1000	12
	<i>Standard</i>	...	90	0	25	1,15	2,3	500	450	1000	12
	<i>Bonus</i>	...	100	0	25	0,25	1,3	500	450	1000	12
ČSOB	<i>HypotékaDB</i>	200 000	70	0	30	0,7	1,85	2000	450	0	10
	<i>Hypotéka</i>	200 000	100	0	30	0,7	1,85	2000	450	0	10
eBanka	<i>HU</i>	100 000	100	0	30	1,15	2,3	1500	450	0	12
GE Money	<i>Optimum</i>	100 000	85	0	30	...	0	10000	600	0	12
	<i>Standard</i>	100 000	85	0	30	0,45	1,9	2000	450	0	12
	<i>Premium</i>	100 000	85	0	30	1,35	2,3	10000	0	0	12
HVB Bank	<i>Majord. Standard</i>	0	85	0	30	0,69	2,02	0	450	0	7
	<i>MajordomusHIT</i>	0	85	0	30	0,89	2,22	1000	450	0	7
Hypoteční banka	<i>HU</i>	100 000	70	0	30	0,95	2,2	2000	450	0	11
	<i>HU 85</i>	100 000	85	0	30	0,8	2,05	2000	450	0	11
	<i>HU 100</i>	100 000	100	0	30	0,25	1,5	2000	450	0	11
	<i>HU DB</i>	100 000	70	0	30	0,95	2,2	2000	450	0	11
Komerční banka	<i>Klasik</i>	200 000	70	0	30	0,85	2,12	1000	500	0	1
	<i>Plus</i>	200 000	100	0	30	0,85	1,9	1000	500	0	1
Raiffeisenbank	<i>Klasik 100%</i>	150 000	100	0	30	0,19	1,57	2000	500	0	10
	<i>Stabilita</i>	150 000	80	0	30	0,24	2,07	2000	500	0	10
	<i>Profit</i>	150 000	90	0	20	0,49	1,87	2000	500	0	10
	<i>Klasik 70%</i>	150 000	70	0	30	0,69	2,07	2000	500	0	10
Volksbank	<i>Hypotéka</i>	100 000	100	...	25	...	2,09	2500	500	0	10
Wüstenrot	<i>HypotékaW.</i>	100 000	90	0	30	1,24	2,44	2000	450	500	0
Živnostenská banka	<i>Úvěr úč. nerez.</i>	200 000	80	4	20	0,55	1,4	0	500	1000	6
	<i>Úvěr úč. s ŽP</i>	200 000	100	4	30	1,55	2,3	0	500	1000	6
	<i>Úvěr úč. rez.</i>	200 000	100	4	30	1,44	2,39	0	500	1000	6

Normalizovaná kritériální matice vypočtená podle postupu v uvedeného v metodice:

	Kritérium	VUmin	VUmax	Doba min	Doba max	Úrok 1rok	Úrok 5let	Zpracování	Účet	Podmínky	Vyřízení
Bawag	<i>Standardní HU</i>	0,2075	0,1880	0,1429	0,1948	0,1489	0,1921	0,1210	0,1792	0,0000	0,1566
Citibank	<i>Citibank HU</i>	0,1383	0,2089	0,0000	0,1948	0,0000	0,1393	0,3631	0,1792	0,3482	0,0196
Česká spořitelna	<i>HYPOHIT</i>	0,1383	0,1880	0,0000	0,1623	0,1719	...	0,0605	0,1792	0,3482	0,2349
	<i>TOP bydlení</i>	0,1383	0,1880	0,0000	0,1623	...	0,1729	0,0605	0,1792	0,3482	0,2349
	<i>Standard</i>	...	0,1880	0,0000	0,1623	0,2635	0,2209	0,0605	0,1792	0,3482	0,2349
	<i>Bonus</i>	...	0,2089	0,0000	0,1623	0,0573	0,1249	0,0605	0,1792	0,3482	0,2349
ČSOB	<i>HypotékaDB</i>	0,2767	0,1462	0,0000	0,1948	0,1604	0,1777	0,2421	0,1792	0,0000	0,1958
	<i>Hypotéka</i>	0,2767	0,2089	0,0000	0,1948	0,1604	0,1777	0,2421	0,1792	0,0000	0,1958
eBanka	<i>HU</i>	0,1383	0,2089	0,0000	0,1948	0,2635	0,2209	0,6052	0,1792	0,0000	0,2349
GE Money	<i>Optimum</i>	0,1383	0,1775	0,0000	0,1948	...	0,0000	1,2105	0,2390	0,0000	0,2349
	<i>Standard</i>	0,1383	0,1775	0,0000	0,1948	0,1031	0,1825	0,2421	0,1792	0,0000	0,2349
	<i>Premium</i>	0,1383	0,1775	0,0000	0,1948	0,3094	0,2209	1,2105	0,0000	0,0000	0,2349
HVB Bank	<i>Majord. Standard</i>	0,0000	0,1775	0,0000	0,1948	0,1581	0,1940	0,0000	0,1792	0,0000	0,1370
	<i>MajordomusHIT</i>	0,0000	0,1775	0,0000	0,1948	0,2039	0,2132	0,1210	0,1792	0,0000	0,1370
Hypoteční banka	<i>HU</i>	0,1383	0,1462	0,0000	0,1948	0,2177	0,2113	0,2421	0,1792	0,0000	0,2154
	<i>HU 85</i>	0,1383	0,1775	0,0000	0,1948	0,1833	0,1969	0,2421	0,1792	0,0000	0,2154
	<i>HU 100</i>	0,1383	0,2089	0,0000	0,1948	0,0573	0,1441	0,2421	0,1792	0,0000	0,2154
	<i>HU DB</i>	0,1383	0,1462	0,0000	0,1948	0,2177	0,2113	0,2421	0,1792	0,0000	0,2154
Komerční banka	<i>Klasik</i>	0,2767	0,1462	0,0000	0,1948	0,1948	0,2036	0,1210	0,1992	0,0000	0,0196
	<i>Plus</i>	0,2767	0,2089	0,0000	0,1948	0,1948	0,1825	0,1210	0,1992	0,0000	0,0196
Raiffeisenbank	<i>Klasik 100%</i>	0,2075	0,2089	0,0000	0,1948	0,0435	0,1508	0,2421	0,1992	0,0000	0,1958
	<i>Stabilita</i>	0,2075	0,1671	0,0000	0,1948	0,0550	0,1988	0,2421	0,1992	0,0000	0,1958
	<i>Profit</i>	0,2075	0,1880	0,0000	0,1298	0,1123	0,1796	0,2421	0,1992	0,0000	0,1958
	<i>Klasik 70%</i>	0,2075	0,1462	0,0000	0,1948	0,1581	0,1988	0,2421	0,1992	0,0000	0,1958
Volksbank	<i>Hypotéka</i>	0,1383	0,2089	...	0,1623	...	0,2007	0,3026	0,1992	0,0000	0,1958
Wüstenrot	<i>HypotékaW.</i>	0,1383	0,1880	0,0000	0,1948	0,2841	0,2343	0,2421	0,1792	0,1741	0,0000
Živnostenská banka	<i>Úvěr úč. nerez.</i>	0,2767	0,1671	0,5714	0,1298	0,1260	0,1345	0,0000	0,1992	0,3482	0,1175
	<i>Úvěr úč. s ŽP</i>	0,2767	0,2089	0,5714	0,1948	0,3552	0,2209	0,0000	0,1992	0,3482	0,1175
	<i>Úvěr úč. rez.</i>	0,2767	0,2089	0,5714	0,1948	0,3300	0,2295	0,0000	0,1992	0,3482	0,1175
	<i>Ideální varianta</i>	0,2767	0,2089	0,5714	0,1948	0,3845	0,2367	0,6052	0,1992	0,3482	0,2349
	<i>Bazální varianta</i>	0,0000	0,1462	0,0000	0,1623	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Vzdálenosti variant od ideální a bazální varianty a relativní ukazatel vzdálenosti od bazální varianty:

		di+	di-	ci
Bawag	<i>Standardní HU</i>	0,7801	0,4435	0,3624
Citibank	<i>Citibank HU</i>	0,7800	0,5737	0,4238
Česká spořitelna	<i>HYPOHIT</i>	0,8303	0,4966	0,3743
	<i>TOP bydlení</i>	0,8052	0,5128	0,3891
	<i>Standard</i>	0,8000	0,5571	0,4105
	<i>Bonus</i>	0,8627	0,4814	0,3581
ČSOB	<i>HypotékaDB</i>	0,7995	0,5094	0,3892
	<i>Hypotéka</i>	0,7970	0,4950	0,3831
eBanka	<i>HU</i>	0,6944	0,7563	0,5214
GE Money	<i>Optimum</i>	0,9443	1,2644	0,5725
	<i>Standard</i>	0,8260	0,4563	0,3559
	<i>Premium</i>	0,9379	1,2611	0,5735
HVB Bank	<i>Majord. Standard</i>	0,9770	0,3111	0,2415
	<i>MajordomusHIT</i>	0,8960	0,3904	0,3035
Hypoteční banka	<i>HU</i>	0,7949	0,4792	0,3761
	<i>HU 85</i>	0,8016	0,4688	0,3690
	<i>HU 100</i>	0,8457	0,4276	0,3358
	<i>HU DB</i>	0,7949	0,4831	0,3780
Komerční banka	<i>Klasik</i>	0,8772	0,4260	0,3269
	<i>Plus</i>	0,8761	0,4443	0,3365
Raiffeisenbank	<i>Klasik 100%</i>	0,8424	0,4555	0,3509
	<i>Stabilita</i>	0,8353	0,4701	0,3602
	<i>Profit</i>	0,8173	0,4634	0,3618
	<i>Klasik 70%</i>	0,8016	0,4719	0,3706
Volksbank	<i>Hypotéka</i>	0,4856	0,4826	0,4985
Wüstenrot	<i>HypotékaW.</i>	0,7576	0,5021	0,3986
Živnostenská banka	<i>Úvěr úč. nerez.</i>	0,6807	0,7729	0,5317
	<i>Úvěr úč. s ŽP</i>	0,6174	0,8664	0,5839
	<i>Úvěr úč. rez.</i>	0,6190	0,8395	0,5756

Vyhodnocení úvěrů podle c_i (od nejlepšího k nejhoršímu):

			ci
1.	Živnostenská banka	<i>Úvěr úč. s ŽP</i>	0,583896
2.	Živnostenská banka	<i>Úvěr úč. rez.</i>	0,575592
3.	GE Money	<i>Premium</i>	0,573477
4.	GE Money	<i>Optimum</i>	0,572452
5.	Živnostenská banka	<i>Úvěr úč. nerez.</i>	0,531717
6.	eBanka	<i>HU</i>	0,521352
7.	Volksbank	<i>Hypotéka</i>	0,498463
8.	Citibank	<i>Citibank HU</i>	0,423796
9.	Česká spořitelna	<i>Standard</i>	0,410521
10.	Wüstenrot	<i>HypotékaW.</i>	0,398604
11.	ČSOB	<i>HypotékaDB</i>	0,389191
12.	Česká spořitelna	<i>TOP bydlení</i>	0,389078
13.	ČSOB	<i>Hypotéka</i>	0,383117

14.	Hypoteční banka	HU DB	0,377988
15.	Hypoteční banka	HU	0,37611
16.	Česká spořitelna	HYP OHIT	0,374251
17.	Raiffeisenbank	Klasik 70%	0,370562
18.	Hypoteční banka	HU 85	0,369015
19.	Bawag	Standardní HU	0,36244
20.	Raiffeisenbank	Profit	0,361838
21.	Raiffeisenbank	Stabilita	0,360152
22.	Česká spořitelna	Bonus	0,358141
23.	GE Money	Standard	0,355864
24.	Raiffeisenbank	Klasik 100%	0,350941
25.	Komerční banka	Plus	0,336502
26.	Hypoteční banka	HU 100	0,335835
27.	Komerční banka	Klasik	0,326866
28.	HVB Bank	Majordomus HIT	0,303456
29.	HVB Bank	Majoromus. Standard	0,241539

Při obecném vyhodnocení hypotečních úvěrů se na nejlepší pozici umístily účelový úvěr se životním pojištěním a účelový úvěr rezidenční od Živnostenské banky. Zaslouhou na tom má poměrně široké rozpětí výše úvěrů (od 200 000 Kč do 100% hodnoty nemovitosti) a možnost volby doby splatnosti od 1 roku do 30 let. Pozitivní vliv těchto kritérií překonal ne příliš příznivou hodnotu doby zpracování úvěru, která je v porovnání s ostatními bankami delší.

Třetí a čtvrté místo obsadila GE Money Bank. Úvěr Optimum se dostal na třetí místo navzdory vyššímu úroku, protože tato sazba byla vyvážena nulovými poplatky za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru a za správu a vedení úvěrového účtu. Čtvrté místo patří úvěru Premium, který je sice drahý z pohledu poplatku za vedení účtu, ale oproti tomu má nízké úroky a banka neúčtuje poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru.

Úvěry Hypoteční banky, která se jako jediná v České republice na hypoteční úvěry specializuje, se umístily až v druhé polovině žebříčku. Na druhou stranu je nutné zdůraznit, že tato banka přizpůsobuje svou nabídku opravdu „na míru“, proto v tomto případě může být metoda TOPSIS trochu zavádějící.

6.3 Vyhodnocení nabídky bank pro konkrétní případ

Výše uvedené vyhodnocení metodou TOPSIS vyhodnotilo bankovní úvěry na obecném základě. Banky však přizpůsobují svou nabídku klientovi individuálně (především na základě jeho bonity), a proto byly všechny osloveny s žádostí vypracovat nejlepší řešení pro jeden konkrétní případ, který zněl:

Pan Novák je zaměstnanec u jedné mezinárodní firmy, u které pobírá čistou měsíční mzdu 20 000 Kč. Je mu 29 let a rozhodl se pořídit si nový byt do osobního vlastnictví. Kupní cena bytu je 1 500 000 Kč, přičemž vlastní zdroje pana Nováka činí 500 000 Kč. Na zbytek investice (1 000 000 Kč) si hodlá vzít hypoteční úvěr s jednorázovým čerpáním. Tento úvěr bude jediným, který bude splácet (nemá tedy žádné finanční závazky z titulu jiných úvěrů nebo leasingu).

Pan Novák se rozhodl pro splácení úvěru po dobu 15 let a zvolil úrokovou míru s pětiletou dobou fixace.

Konkrétní nejlepší nabídka každé z bank je následující:

Banka	Úrok	Měsíční splátka (anuita)	Poplatky celkem poplatek za zpracování + za vedení účtu	APRC
<i>Bawag</i>	4,29	7 623	36 000 9 000 + 27 000	4,54
<i>Citibank</i>	5,14	7 981	34 000 7 000 + 27 000	x
<i>Česká spořitelna</i>	4,49	7 678,4	36 500 9 500 + 27 000	x
<i>ČSOB</i>	4,30	7 548	35 000 8 000 + 27 000	x
<i>eBanka</i>	4,00	7 396,90	35 500 8 500 + 27 000	4,53
<i>GE Money</i>	4,39	7 594	35 000 8 000 + 27 000	x
<i>HVB Bank</i>	4,07	7 462	36 000 9 000 + 27 000	4,65
<i>Hypoteční banka</i>	4,19	7 492,50	35 000 8 000 + 27 000	x
<i>Komerční banka</i>	4,69	7 748	27 000 9 000 + 18 000	x
<i>Raiffeisenbank</i>	4,52	7 660	36 000 8 000 + 18 000	x
<i>Volksbank</i>	4,3	7 578	25 500 7 500 + 18 000	x
<i>Wüstenrot</i>	4,20	7 498	35 000 8 000 + 27 000	x
<i>Živnostenská banka</i>	4,99	7 903	28 000 10 000 + 18 000	x

Klient má takovou bonitu, že mu úvěr poskytnou všechny banky. V jeho zájmu je, aby se rozhodl pro nejlevnější variantu. Pro její nalezení použijeme opět metodu TOPSIS.

Převod nákladových kritérií na maximalizační je následující:

	Úrok	Měsíční splátka	Poplatky celkem
<i>Bawag</i>	0,85	358	500
<i>Citibank</i>	0	0	2500
<i>Česká spořitelna</i>	0,65	302,6	0
<i>ČSOB</i>	0,84	433	1500
<i>eBanka</i>	1,14	584,1	1000
<i>GE Money</i>	0,75	387	1500
<i>HVB Bank</i>	1,07	519	500
<i>Hypoteční banka</i>	0,95	488,5	1500
<i>Komerční banka</i>	0,45	233	9500
<i>Raiffeisenbank</i>	0,62	321	500
<i>Volksbank</i>	0,84	403	11000
<i>Wüstenrot</i>	0,94	483	1500
<i>Živnostenská banka</i>	0,15	78	8500

Normalizovaná vícekritériální matice má v tomto případě tvar:

	Úrok	Měsíční splátka	Poplatky celkem
<i>Bawag</i>	0,363614	0,255371	0,0288435
<i>Citibank</i>	0	0	0,1442174
<i>Česká spořitelna</i>	0,225094	0,215853	0
<i>ČSOB</i>	0,290891	0,308871	0,0865305
<i>eBanka</i>	0,39478	0,416655	0,057687
<i>GE Money</i>	0,259724	0,276058	0,0865305
<i>HVB Bank</i>	0,37054	0,370217	0,0288435
<i>Hypoteční banka</i>	0,328984	0,348461	0,0865305
<i>Komerční banka</i>	0,155834	0,166205	0,5480263
<i>Raiffeisenbank</i>	0,214705	0,228978	0,0288435
<i>Volksbank</i>	0,290891	0,287471	0,6345567
<i>Wüstenrot</i>	0,325521	0,344537	0,0865305
<i>Živnostenská banka</i>	0,051945	0,05564	0,4903393
<i>Ideální varianta</i>	0,39478	0,416655	0,6345567
<i>Bazální varianta</i>	0	0	0

Vzdálenosti variant od ideální a bazální varianty a relativní ukazatel vzdálenosti od bazální varianty:

	di+	di-	ci
<i>Bawag</i>	0,155135	0,039308	0,202155
<i>Citibank</i>	0,324769	0,000433	0,00133
<i>Česká spořitelna</i>	0,222574	0,009459	0,040768
<i>ČSOB</i>	0,104163	0,035159	0,252356
<i>eBanka</i>	0,110742	0,110743	0,500003
<i>GE Money</i>	0,114474	0,022847	0,166376
<i>HVB Bank</i>	0,136628	0,075731	0,356617
<i>Hypoteční banka</i>	0,095674	0,056237	0,370195
<i>Komerční banka</i>	0,016207	0,124074	0,884466

<i>Raiffeisenbank</i>	0,188823	0,009873	0,049687
<i>Volksbank</i>	0,000755	0,324808	0,99768
<i>Wüstenrot</i>	0,096305	0,053897	0,35883
<i>Živnostenská banka</i>	0,072182	0,060628	0,4565

Pořadí bank na základě relativního ukazatele vzdáleností variant od bazální varianty:

	Banka	ci
1.	<i>Volksbank</i>	0,99768
2.	<i>Komerční banka</i>	0,884466
3.	<i>eBanka</i>	0,500003
4.	<i>Živnostenská banka</i>	0,4565
5.	<i>Hypoteční banka</i>	0,370195
6.	<i>Wüstenrot</i>	0,35883
7.	<i>HVB Bank</i>	0,356617
8.	<i>ČSOB</i>	0,252356
9.	<i>Bawag</i>	0,202155
10.	<i>GE Money</i>	0,166376
11.	<i>Raiffeisenbank</i>	0,049687
12.	<i>Česká spořitelna</i>	0,040768
13.	<i>Citibank</i>	0,00133

Z hlediska nákladů vychází jako nejlevnější úvěr poskytovaný Volksbank. Úroková sazba 4,3% je v porovnání s nabídkou konkurence průměrná, ale poplatky jsou v tomto případě tak nízké, že se jimi úrokový náklad vykompenzuje. Volksbank inzeruje úrokovou sazbu 4,2%, která se pak od skutečně nabídnuté liší o 0,1%, což lze považovat za ne příliš velký rozdíl.

Komerční banka zaznamenala nejrazantnější změnu umístění. Při obecném hodnocení se její úvěry umístily na posledních místech (vlivem vyšších poplatků za změnu podmínek smlouvy a především dlouhou dobou vyřízení žádosti o úvěr), avšak pro uvedený konkrétní případ nabízí druhé nejlevnější řešení. Celkové poplatky jsou druhé nejnižší, což opět vyrovná úrokovou sazbu 4,69%, která patří k těm vyšším. Rozdíl této sazby oproti inzerované činí 0,52%.

Třetí nejlevnější bankou je eBanka. Nabízí nejlevnější úrokovou míru, která se od inzerované téměř neliší (pouze o 0,01%). Poplatky jsou však v tomto případě jedny z nejvyšších, nicméně vyváženy úrokovou mírou.

U Živnostenské banky byl zaznamenán nejvyšší rozdíl mezi inzerovanou a skutečně nabídnutou sazbou, a to ve výši 1%. Úroková míra 4,99% je druhou nejvyšší. Banka se přesto umístila na čtvrtém místě, a to z důvodu nízkých poplatků.

Hypoteční banka obsadila páté místo. Nabízí úrokovou sazbu, která je čtvrtou nejlevnější (od inzerované se liší o 0,1%), poplatky se pohybují okolo průměru. V případě Hypoteční banky není nikterak velký rozdíl mezi umístění při obecném a konkrétním hodnocení.

Wüstenrot hypoteční banka obsadila šesté místo. Ke cti této banky je nutno uvést, že ačkoliv inzeruje úrokovou míru 3,85%, uvádí zároveň, že zaručuje sazbu 4,20% všem klientům. (Sazba 3,85% je určena VIP klientům, kterých je minimum).

HVB Bank nabízí jednu z nejnižších úrokových sazeb, která se shoduje se sazbou inzerovanou, avšak poplatky ve výši 36 000,- Kč patří k těm nejvyšším, čímž se banka dostává na sedmé místo. Oproti umístění v obecném hodnocení si však polepšila. Je to dáno tím, že kritéria maximální a minimální výše úvěru nejsou brány v úvahu. HVB Bank nabízí totiž hypoteční úvěry až od výše 400 000,-Kč a maximálně do 85% hodnoty zastavené nemovitosti.

ČSOB inzeruje úrokovou sazbu 4,44%, v našem konkrétním případě by klientovi byla poskytnuta sazba 4,55%, avšak v případě, že využije pojištění nabízené bankou a bude mu plat chodit na účet ČSOB, má nárok na slevu 0,25% z úrokové sazby. Po započtení této slevy vychází úroková sazba 4,30%, která je shodná s úrokovou mírou nabízenou Volksbank. ČSOB je ale co do poplatků o 9 500,- Kč dražší. Navíc je nutné zdůraznit, že poplatek za zpracování a vyřízení úvěru se hradí předem a je nevratný. ČSOB má dále zpoplatněno i vystavení potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely, které je u většiny bank zdarma.

BAWAG Bank patří co do zkoumaných poplatků k nejdražším bankám na trhu. Úroková sazba, která je poskytována, se zcela shoduje s tou, kterou banka inzeruje, a to 4,29%. Doba vyřízení se obvykle pohybuje kolem 7 dnů, avšak banka nabízí i expresní vyřízení, které je zdarma. BAWAG Bank nabízí po Živnostenské bance druhou nejkratší dobu splatnosti úvěru (4 roky).

GE Money bank v hodnocení konkrétního případu zaznamenala oproti obecnému hodnocení značný propad. Ačkoliv banka nabízí úvěry bez poplatků, pro daný případ doporučila úvěr Standard, který je optimální kombinací úrokové míry a poplatků. Banka dodržuje inzerovanou úrokovou míru, která činí 4,39%. Výše sledovaných poplatků se pohybuje okolo průměru. Navíc je účtován poplatek ve výši 50,- Kč za vystavení potvrzení o zaplacených úrocích pro daňové účely.

Raiffeisenbank nabízí v inzerci pro klasický hypoteční úvěr do 70% hodnoty zastavené nemovitosti úrokovou sazbu 4,22%. Jedná se v tomto případě o tzv. sazbu

„od“, neboť jak je patrné ze simulace hypotečního úvěru, pro zkoumaný případ byla nabídnuta sazba o 0,3% vyšší (4,52%). Poplatky se řadí k druhým nejdražším.

Česká spořitelna se co do nákladů spojených s hypotečním úvěrem řadí na předposlední místo. Za zpracování a vyřízení úvěru si v daném případě účtuje nejdražší poplatky a úroková míra 4,49% (odpovídá inzerované sazbě) patří k dražšímu průměru. Přesto Česká spořitelna patří k bankám, která zaznamenala velký nárůst objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. (V prvním kvartálu 2005 byl objem poskytnutých hypotečních úvěrů 3,5 mld. Kč, ve druhém pak 7,2 mld. Kč). Tento trend je způsoben faktem, že Česká spořitelna má nejnižší požadavky na bonitu klienta, tudíž hypoteční úvěr od ní dostane i klient, který u jiných bank nemá šanci. Ovšem za cenu vyšších nákladů.

Nejdražší nabídka hypotečního úvěru je od Citibank. Ačkoliv výší poplatků je Citibank čtvrtou nejlevnější bankou, poskytuje úrokovou sazbu 5,14%, což je mezi českými hypotečními bankami úplně nejvyšší míra. Navíc od inzerované úrokové sazby se liší o 0,3%.

7. SOUČASNÁ NABÍDKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ VE FRANCII

Ve Francii na hypotečním trhu působí více než 70 institucí, a proto není možné zaobírat se každou z nich a představit její kompletní nabídku.

U všech bank se klient setká s obdobnými typy úvěrů, které lze rozdělit do dvou skupin:

- úvěry podporované státem
- úvěry klasické

Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů (v mil.€) v letech 2000 – 2004 byly následující:

Rok	2000	2001	2002	2003	2004
Klasické HÚ nově poskytnuté v daném roce	55 655	58 531	68 433	85 385	102 623
HÚ podporované státem – nově poskytnuté v daném roce	8 077	7 651	10 041	10 433	10 703
Nově poskytnuté HÚ v daném roce celkem	63 723	66 182	78 474	95 818	113 326
Celkový objem HÚ	144 526	210 708	289 182	385 000	498 326

zdroj: www.insee.fr

7.1 Úvěry podporované státem (les prêts aidés par l'Etat)

Jedná se o úvěry určené osobám splňující určitá kritéria (výše příjmu, parametry nabývané nemovitosti – cena za m², způsob pořízení a druh nemovitosti). Patří sem:

Půjčka s úrokem 0% (Le Prêt 0%)

Smluvní půjčka (Le Prêt Conventionné (PC))

Půjčka na pořízení sociálního bydlení (Prêt d'Accession Sociale (PAS))

Této skupině úvěrů byla věnována kapitola 4.2.6.

7.2 Úvěry klasické (les prêts classiques)

Tyto druhy úvěrů jsou oproti předchozím pružnější, protože nepodléhají omezujícím kritériím. Mohou být zároveň doplňujícími úvěry k úvěrům podporovaným státem.

Klasické úvěry se ve Francii člení na:

Úvěry s fixní úrokovou sazbou (Les Prêts à taux fixe)

Úvěry s proměnlivou úrokovou sazbou (Les Prêts à taux révisable)

Úvěry „In Fine“ (Les Prêts In Fine)

Překlenovací úvěry (Les Prêts relais)

7.2.1 Úvěry s fixní úrokovou sazbou

Úroková sazba se stanoví ke dni podpisu smlouvy o úvěru a není možné ji v průběhu trvání změnit. Sazba je v tomto případě logicky vyšší než u úvěrů s proměnlivou úrokovou sazbou.

Po uplynutí jednoho roku až dvou let od podpisu smlouvy je možné na žádost klienta, pokud nastaly změny v jeho osobním nebo profesním životě, upravit měsíční splátky. Úroková sazba však zůstává zachována, mění se pouze doba splatnosti (zvyšuje se v případě snížení anuit a naopak). Některé instituce umožňují i přechod na proměnlivou úrokovou sazbu.

7.2.2 Úvěry s proměnlivou úrokovou sazbou

Úroková sazba je stanovena na úrovni tříměsíční nebo roční sazby EURIBOR, ke které se přičte odchylka stanovená bankou. Setkat se lze se dvěma typy:

- Proměnlivá sazba s neomezenou volatilitou – úroková sazba kopíruje vývoj sazby EURIBOR, růst ani pokles není nikterak omezen. Tento vývoj se odrazí buď ve výši měsíční anuity (doba splatnosti je neměnná) nebo v délce splácení (při zachování výše měsíční anuity).
- Proměnlivá sazba se zafixovanou volatilitou je mnohem častěji využívaná oproti předchozí variantě. Funguje na obdobném principu, avšak v tomto případě je stanoven horní (a u některých bank i dolní) strop ve výši 1 až 3 procentních bodů od sazby platné v den podpisu smlouvy.

7.2.3 Úvěry In Fine

Jak název napovídá, jedná se o úvěry, jejichž jistina je splacena jednorázově na konci doby trvání úvěru, přičemž v průběhu doby splatnosti jsou spláceny pouze úroky z úvěru a pojištění.

Úvěry In Fine jsou využívány především investory, kteří pořizují nemovitost za účelem pronájmu a úroky splácejí z inkasovaného nájemného. Zaplacené úroky jsou daňově uznatelným nákladem, snižují tedy daňový základ.

Banky zpravidla vyžadují, aby měl klient uzavřené kapitálové životní pojištění s plněním v den splatnosti hypotečního úvěru, vinkulované ve prospěch banky.

7.2.4 Překlenovací úvěry

Překlenovací úvěr je doslovný překlad pojmu *Le Prêt relais*, avšak ve Francii má odlišnou podstatu než v České republice a nemá nic do činění se stavebním spořením.

Překlenovací úvěr ve Francii slouží na financování pořízení nové nemovitosti, přičemž klient je zároveň již vlastníkem jiné nemovitosti, kterou má v úmyslu prodat a z výtěžku financovat nemovitost novou. Pokud nákup nové nemovitosti je uskutečněn před prodejem staré, může si klient opatřit prostředky překlenovacím úvěrem. Ten banky poskytují zpravidla do výše 70 až 80 % předpokládaného příjmu z prodeje staré nemovitosti (na základě odborné expertízy) s dobou splatnosti 1 rok (je-li jistina i úrok splacen jednorázově) až 2 roky (při pravidelných měsíčních anuitách).

7.3 Zjištění nabídek hypotečních úvěrů u vybraných francouzských bank

Situace na francouzském hypotečním trhu bude demonstrována na konkrétním příkladě obdobném tomu, jaký byl použit pro porovnávání českých hypotečních úvěrů. Hlavním cílem však v tomto případě nebude vyhodnotit banky od nejlevnějších k nejdražším, ale spíše poukázat na nákladnost hypotečního úvěru ve Francii.

Konkrétní zadání případu pro všechny banky zní:

Hypoteční úvěr bude použit za účelem koupě bytu. Celková investice činí 200 000 €, přičemž klient bude financovat z vlastních zdrojů 50 000 € a na zbytek si vezme úvěr (150 000 €). Doba splatnosti je 15 let. Klient nemá nárok na hypoteční úvěr podporovaný státem a rozhodne se pro úvěr s fixní úrokovou sazbou (prêt à taux fixe).

Ze 70 institucí, které ve Francii poskytují hypoteční úvěry, byly vybrány ty, které mají na francouzském hypotečním trhu největší podíly. Jedná se o 11 bank s dlouholetou tradicí a kapitálovou silou. Jejich seznam včetně nabídky řešení výše uvedeného konkrétního případu uvádí následující tabulka:

Banka	Úrok (APRC) (%)	Měsíční splátka (€)	Celkový náklad úvěru (€)	Podíl na hypotečním trhu (%) ⁶
<i>Banque Patrimoine & Immobilier</i>	4,1	1 117	51 071	4
<i>Banque Populaire</i>	3,89	1 101	48 231	10
<i>BNP Paribas</i>	4,00	1 110	49 716	9
<i>Caisse d'Epargne</i>	5,26	1 207	67 189	18
<i>Crédit Agricole</i>	3,8	1 095	47 020	13
<i>Crédit de Nord</i>	4,16	1 122	51 887	2
<i>Crédit Foncier</i>	4,9	1 178	62 110	3
<i>Crédit Lyonnais (LCL)</i>	4,27	1 130	53 389	8
<i>Crédit Mutuel</i>	3,95	1 106	49 040	11
<i>La Poste</i>	4,5	1 147	56 548	3
<i>Société Générale</i>	4,64	1 158	58 485	5

Protože předmětem zkoumání je úvěr s fixní úrokovou mírou, která se stanoví při podpisu smlouvy a po celou dobu splatnosti zůstává zachována (v případě platební neschopnosti klienta se upravují měsíční splátky pouze změnou doby splatnosti, nikoliv úrokové míry), je možné vypočítat efektivní úrokovou míru, ve které jsou již zahrnuty poplatky za zpracování žádosti o úvěr a poskytnutí úvěru, včetně poplatků za vedení úvěrového účtu. Suma těchto poplatků se nazývá *frais de dossier* a pohybuje se mezi 700 € a 2 000 €.

Všechny francouzské banky vyžadují při poskytování hypotečního úvěru životní pojištění klienta. Pokud klient využije jejich nabídky (bývá zpravidla výhodnější), má banka povinnost podat klientovi informaci o efektivní úrokové míře, která zahrnuje náklady spojené s tímto pojištěním.

Jelikož ne všechny české banky životní pojištění vyžadují, je i u francouzských institucí od tohoto pojištění abstrahováno z důvodu lepší vypovídací schopnosti následného srovnání. Pokud by bylo s pojištěním v efektivní úrokové míře kalkulováno, zvedla by se v průměru o 0,4 až 1% (záleží na věku a zdravotním stavu klienta, výši půjčky a doby splatnosti).

Vezmeme-li v úvahu, že roční efektivní úroková míra již zahrnuje veškeré poplatky, je možné podle její výše jednotlivé banky seřadit, aniž by bylo nutné použít metodu TOPSIS. Pořadí bank je následující:

⁶ zdroj: www.insee.fr

	Banka	Úrok (APRC) (%)	Měsíční splátka (€)	Celkový náklad úvěru (€)	Podíl na hypotečním trhu (%)
1.	<i>Crédit Agricole</i>	3,8	1 095	47 020	13
2.	<i>Banque Populaire</i>	3,89	1 101	48 231	10
3.	<i>Crédit Mutuel</i>	3,95	1 106	49 040	11
4.	<i>BNP Paribas</i>	4	1 110	49 716	9
5.	<i>Banque Patrimoine & Immobilier</i>	4,1	1 117	51 071	4
6.	<i>Crédit de Nord</i>	4,16	1 122	51 887	2
7.	<i>Crédit Lyonnais (LCL)</i>	4,27	1 130	53 389	8
8.	<i>La Poste</i>	4,5	1 147	56 548	3
9.	<i>Société Générale</i>	4,64	1 158	58 485	5
10.	<i>Crédit Foncier</i>	4,9	1 178	62 110	3
11.	<i>Caisse d'Epargne</i>	5,26	1 207	67 189	18

Toto pořadí je čistě informativní, protože v něm nefigurují všechny instituce. Nelze tedy tvrdit, že např. nejlevnější hypoteční úvěr ve Francii poskytuje Crédit Agricole.

Z tabulky lze vyčíst jiné zajímavosti. Banka Caisse d'Epargne je francouzskou obdobou České spořitelny. Svým podílem na trhu zaujímá prvenství, avšak co do nákladovosti se řadí mezi nejdražší. Důvod je tentýž jako u České spořitelny – malá náročnost na bonitu klienta za cenu dražšího úvěru.

Banque Patrimoine & Immobilier se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů, tak jako v České republice Hypoteční banka. Přes tuto specializaci však nezabírá dominantní postavení na trhu a nabízí úrokovou míru, která se řadí k průměru. Na základě prostudovaných materiálů o této instituci jí lze doporučit posouzení dosavadní marketingové strategie (banka se zaměřuje na investory, kteří pořizují nemovitosti za účelem pronájmu) a posoudit, zda by nebylo výhodné zařadit do svého portfolia více hypotečních produktů pro fyzické osoby pořizující si nemovitost k vlastnímu bydlení.

8. POROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ URČENÝCH NA BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE A VE FRANCII

Cílem této kapitoly je porovnat dostupnost bydlení s použitím hypotečního úvěru jakožto nástroje financování v obou sledovaných státech. Jelikož data za rok 2005 nebyla doposud zveřejněna, jsou použity údaje za rok 2004.

8.1 Česká republika

Průměrné ceny nemovitostí v roce 2004:

Typ bydlení	Průměrná cena (Kč)	Průměrná cena za 1m ² (Kč)
Rodinný dům (RD)	2 613 000	27 041
Přístavby k RD	890 000	13 726
Byt	1 459 000	21 597

zdroj: www.mojereality.cz

Průměrné ceny bytů podle jednotlivých krajů v roce 2004 (Kč/ m²):

<i>Hlavní město Praha</i>	27 107	<i>Plzeňský kraj</i>	17 827
<i>Jihočeský kraj</i>	21 051	<i>Olomoucký kraj</i>	17 675
<i>Královéhradecký kraj</i>	19 961	<i>Vysočina</i>	17 062
<i>Liberecký kraj</i>	19 930	<i>Zlínský kraj</i>	15 236
<i>Moravskoslezský kraj</i>	19 806	<i>Pardubický kraj</i>	15 042
<i>Ústecký kraj</i>	18 798	<i>Karlovarský kraj</i>	13 860
<i>Středočeský kraj</i>	18 231		
<i>Jihomoravský kraj</i>	17 837	ČR celkem	21 597

zdroj: www.mojereality.cz

Průměrná obytná plocha u nově vystavěných bytů činí 49 m², u rodinných domů 97 m².

8.2 Francie (kontinentální)

Průměrné ceny nemovitostí v roce 2004:

Typ bydlení	Průměrná cena (€)	Průměrná cena za 1m ² (€)
Rodinný dům	176 000	1 600
Byt v Paříži	261 181	4 376
Byt mimo Paříž	156 960	2 616

zdroj: www.erafrance.com

Průměrné ceny bytů podle regionů v roce 2004 (€/m²):

<i>Ile de France</i>	3 585	<i>Lorraine</i>	1 250
<i>z toho Paříž</i>	4 376	<i>Midi-Pyrenées</i>	2 000
<i>Alsace</i>	2 500	<i>Nord-Pas-de-Calais</i>	2 000
<i>Aquitaine</i>	2 450	<i>Normandie (Basse)</i>	2 500
<i>Auvergne</i>	1 700	<i>Normandie (Haute)</i>	1 400
<i>Bourgogne</i>	1 625	<i>Pays de la Loire</i>	2 020
<i>Bretagne</i>	2 050	<i>Picardie</i>	2 000
<i>Centre</i>	2 100	<i>Poitou-Charentes</i>	2 400
<i>Champagne-Ardenne</i>	1 300	<i>Provence Alpes - Côte d'Azur</i>	2 404
<i>Franche-Comté</i>	1 450	<i>Rhône-Alpes</i>	2 750
<i>Languedoc-Rousillon</i>	2 000		
<i>Limousin</i>	1 500	Francie celkem	2 616

zdroj: www.erafrance.com

Průměrná obytná plocha u nově vystavěných bytů činí 60 m², u rodinných domů 110 m².

8.3 Porovnání dostupnosti pořízení vlastního bydlení

	Česká republika	Francie
počet obyvatel	10 206 923	62 000 000
HDP	2 750 255 402 000 Kč	1 624 801 000 000 €
průměrná měsíční mzda	18 035 Kč	2 364 €
průměrná roční mzda	216 420 Kč	28 368 €
hypoteční úvěry (HU) jistina celkem	154 395 653 000 Kč	498 326 000 000 €
průměrný úrok z HU	4,5% (pětiletá fixace)	3,85% (taux fixe – pevná úr. míra)

zdroj: Český statistický úřad

zdroj: INSEE

Na základě údajů shrnutých ve výše uvedené tabulce lze vypočítat následující ukazatele:

	Česká republika	Francie
objem HU na HDP	5,6%	30,7%
objem HU na obyvatele	15 126,6 Kč	8 037,5€
HU na 1 obyvatele k průměrné roční mzdě	6,9%	28,3%
průměrná cena bytu k průměrné roční mzdě	6,7	5,53
průměrná cena RD k průměrné roční mzdě	12,07	6,2

V porovnání s Francií je dluh z hypotečních úvěrů k HDP v České republice o 25,1% menší. V přepočtu připadá 15 126,6 Kč hypotečního dluhu na jednoho českého občana a 8 037,5 € na jednoho Francouze. Zatímco Čech by hypoteticky dluh splatil ze svého ročního hrubého platu 14krát, respektive na umoření dluhu by mu stačilo pracovat jeden měsíc (za předpokladu, že by neměl jiné výdaje), průměrný francouzský občan by dluh splácel za stejných podmínek 3,4 měsíce, respektive by z roční hrubé mzdy úvěr umořil 3,5krát.

Ceny bytů a rodinných domů jsou ve Francii skoro vyrovnané, byty jsou dokonce dražší než rodinné domy. Důvodem je fakt, že 77% obyvatel žije ve městech a poptávka po bytech převyšuje nabídku, což má za následek roční nárůst cen bytů o 17,8% (mezi rokem 2003 a 2004). U rodinných domů je meziroční nárůst 12,5%. Průměrný Francouz by z hrubé roční mzdy pořídil průměrný byt za 5,53 roku, rodinný dům by si mohl koupit za 6,2 roku.

V České republice je tendence opačná – Češi dávají přednost bydlení v rodinném domě. Za průměrnou hrubou roční mzdu by si průměrný rodinný domek pořídili za 12 let, zatímco byt za 6,7 roku, tedy zhruba za poloviční dobu.

Průměrná úroková míra ve Francii činila v roce 2004 3,85%. Jedná se o pevnou úrokovou míru, která zůstává neměnná po celou dobu trvání úvěru. V této sazbě jsou již zahrnuty všechny poplatky s úvěrem související (tzv. efektivní úroková míra), kromě životního pojištění, které francouzské banky povinně vyžadují. Průměrná úroková míra v České republice ve výši 4,5% s dobou fixace na 5 let nezahrnuje poplatky ani pojištění (v ČR není povinné). Lze tedy konstatovat, že pořízení vlastního bydlení je nákladnější pro českého občana jak z hlediska ceny nemovitostí a hrubé mzdy, tak z pohledu nákladnosti hypotečního úvěru.

Nízkou míru zadluženosti hypotečním úvěrem v České republice ve srovnání s Francií je možné zdůvodnit tím, že tradice hypotečních úvěrů v české ekonomice není tak dlouhá jako ve Francii. Přesto však od roku 1996, kdy hypoteční úvěry začaly být v ČR poprvé poskytovány, došlo do roku 2004 k nárůstu ze 4,5 mld. Kč na 154 mld. Kč (viz. graf 2 v příloze). Významným impulsem pro rozvoj hypotečního trhu bylo poskytování státní podpory, která umožnila dostupnost hypotečního úvěru širší řadě obyvatelstva. S poklesem úrokových sazeb v české ekonomice však došlo ke zrušení státní podpory a česká vláda v současné době podporuje bydlení pouze umožněním odpočtu zaplacených úroků z hypotečního úvěru od základu daně.

Naopak francouzská vláda sice neumožňuje daňový odpočet zaplacených úroků, ale podporuje bytovou politiku dotovanými úvěry (půjčka na bydlení s 0% úrokem, smluvní půjčka a půjčka na pořízení sociálního bydlení). V roce 2004 připadalo z celkového objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů ve výši 113 236 mil. € na státem dotované úvěry 10 703 mil. €.

9. POSOUZENÍ STAVU A VÝVOJE HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ POLITIKY

9.1 Česká republika

Hypoteční úvěry jsou v České republice poskytovány od roku 1996. Na českém trhu v současnosti působí třináct hypotečních bank - Hypoteční banka (dříve Českomoravská hypoteční banka), ČSOB, Raiffeisenbank, HVB Bank, GE Money Bank (dříve GE Capital Bank), Česká spořitelna, Živnostenská banka, Komerční banka, Wüstenrot hypoteční banka, Volksbank, Bawag a Citibank. Vedoucí postavení na trhu z hlediska počtu i objemu poskytnutých úvěrů si udržuje Česká spořitelna. Ke konci roku 2004 evidovala více než 42 tisíc hypotečních smluv v nominální hodnotě téměř 50 mld. Kč. V roce 2004 se spořitelně podařilo uzavřít s fyzickými osobami více než 14 tis. nových smluv s celkovou smluvní jistinou 19 mld. Kč a upevnila si tak vedoucí postavení na hypotečním trhu - její podíl dosáhl 35 %. Na druhém místě svým tržním podílem 27% je Hypoteční banka a na třetím se umístila Komerční banka s 21%. Žádná z dalších licencovaných bank na českém hypotečním trhu nepřesáhla 10% podíl (viz. graf 1 v příloze).

9.1.1 Rozvoj hypotečního bankovníctví

Významným impulsem pro rozvoj hypotečního trhu byl výrazný pokles úrokových sazeb v české ekonomice. Od listopadu 2001 do června 2004 klesla dvoutýdenní repo sazba postupně z 5,3 % na 2,5 % p.a, minima 1,75% dosáhla v dubnu 2005. Banky na snižování úrokových sazeb ČNB samozřejmě reagovaly výhodnějším úročením hypotečních úvěrů. Historického minima bylo dosaženo v červenci a srpnu 2005, kdy bylo možné získat hypoteční úvěr s pětiletou fixací za 3,69%. V říjnu 2005 vlivem protiinflačního opatření ČNB úrokové sazby mírně vzrostly (z 1,75% na 2%), což vyvolalo paniku mezi zájemci o hypoteční úvěr a listopad se tak stal nejúspěšnějším hypotečním měsícem roku 2005. Přestože objem hypotečních úvěrů během prvního pololetí byl vůči stejnému období roku 2004 jen o 15 % vyšší, druhé pololetí bylo díky

příznivým úrokovým sazbám tak úspěšné, že předběžné odhady hovoří o celkovém meziročním nárůstu objemu minimálně o 30 %.

Zvýšení úrokové sazby ČNB pro zájemce o hypoteční úvěr znamená, že období historicky nejlevnějších hypoték je zřejmě u konce. Přesto by další vývoj sazeb neměl znamenat žádné prudké zdražování a aktuální výše repo sazby 2,00 % je stále velmi nízká. Nicméně lze doporučit volit delší dobu fixace a zajistit si výhodnou úrokovou sazbu do dalších let.

Česká republika má nízkou míru vlastnického bydlení (viz. graf 3 v příloze) a především mladí lidé touží po vlastním bydlení, čímž roste poptávka po nemovitostech. Tato poptávka je navíc podnícena skutečností, že do roku 2007 včetně platí snížená sazba DPH na stavební práce. Jelikož není jisté, jak se situace počínaje rokem 2008 bude dále vyvíjet (vláda slibuje vyjednání snížené sazby daně pro tzv. sociální bydlení, které bude napřed nutno redefinovat), je ze strany občanů velký zájem pořídit si nemovitost ještě před rokem 2008. To se projevuje rekordním růstem bytové výstavby, ke kterému právě nyní dochází. (Pro srovnání v polovině 90. let minulého století bylo ročně dokončeno jen několik stovek nových bytů, v roce 2004 počet dokončených nových bytů přesáhl deset tisíc). Zvýšená poptávka po nemovitostech má logicky za následek růst cen na trhu nemovitostí (staré byty, pozemky, nové byty i rodinné domy), které významně přispívají ke zvyšování celkového zadlužení domácností.

9.1.2 Současná situace na hypotečním trhu a vize do budoucna

V současné době je hypoteční úvěr klíčovým retailovým produktem na českém trhu bankovních služeb. Minimálně po dobu fixace úrokové míry je klient „polapen“ zvolenou hypoteční bankou a představuje pro ni mimořádný obchodní potenciál pro prodej jejích dalších finančních produktů. Podle odborných odhadů je získání nového zákazníka pro banku až pětikrát dražší než udržení zákazníka dosavadního. Z tohoto důvodu je mezi hypotečními bankami velký konkurenční boj a každá z nich se snaží vyjít klientovi maximálně vstříc a vyhovět jeho požadavkům. V jednotlivých případech byla doba splatnosti hypotečních úvěrů prodloužena i na více než 25 let a došlo tak například k rozšíření úvěrů s odloženou splátkou jistiny. Tyto úvěry jsou typicky nabízeny společně s kapitálově-pojistnými produkty, z jejichž pojistných částek jsou po splnění daných podmínek hypoteční úvěry splaceny. Zajímavou variantou je rovněž možnost začlenit poplatky související s hypotékou (za zpracování či správu

úvěru, výpisy z účtu apod.) do úrokové sazby. Výhodou takového řešení je možnost získat část těchto poplatků zpět prostřednictvím daňového odpočtu.

Novinkou roku 2004 je v souvislosti s novelou zákona o dluhopisech tzv. americká hypotéka - neúčelový spotřebitelský úvěr zajištěný nemovitostí. Americká hypotéka je levnější alternativou spotřebitelského úvěru a pro bytové účely je využívána minimálně (lze ji například použít pro financování koupě bytu v družstevním vlastnictví). Jejím prostřednictvím je však možné - na rozdíl od klasické hypotéky - získat v průměru 60 % z hodnoty zastavené nemovitosti.

V roce 2005 vzbudily největší zájem hypoteční produkty, u nichž není nutné doložit žadatelem příjmy. Tyto úvěry jsou však zpravidla úročeny vyšší sazbou a navíc jsou poskytovány jen do 50% z odhadní ceny nemovitosti. Přesto si našla hypotéka bez doložení příjmů svůj okruh klientů a lze předpokládat, že se v budoucnu ke dvěma bankám, které tyto produkty nabízejí (Hypoteční banka a ČSOB) přidají i další.

Další novinkou roku 2005 je hypoteční úvěr, kdy banka klientovi na základě jeho bonity přizná úvěr v určité výši, aniž by klient měl vybranou nemovitost (GE Money Bank).

Velký posun byl zaznamenán v přístupu bank při posuzování bonity u případů, kdy o úvěr žádají mladí lidé bez dostatečného příjmu (například studenti VŠ) a spolužadatelé jsou jejich rodiče. Banky v těchto případech vycházejí z úvahy, že tito mladí lidé začnou brzy samostatně vydělávat a skutečnost, že jejich rodiče brzy nebudou v produktivním věku, ustupuje do pozadí.

V roce 2006 nelze předpokládat, že by došlo k poklesu úrokových sazeb. Z vyjádření ČNB však vyplývá, že by nemělo dojít ani k jejich dalšímu rychlému zvyšování. Očekává se, že rychleji než samotný hypoteční trh poroste objem hypoték realizovaných prostřednictvím nezávislých hypotečních brokerů. V rámci konkurenčního boje bank pak mohou klienti očekávat zlepšování podmínek při poskytování úvěrů (nižší poplatky, vyšší procento půjčené částky vzhledem k odhadní ceně nemovitosti, nižší nároky na bonitu klienta).

9.1.3 Hypoteční úvěr v jiných oblastech než bydlení

Ačkoliv největší využití hypotečního úvěru je v oblasti bydlení, své místo má i v podnikatelské a municipální sféře.

K 30. 6. 2005 činila jistina úvěrů poskytnutých podnikatelům 76 mld. Kč. Meziroční tempa růstu nově uzavřených smluv se nikterak výrazně v jednotlivých

letech nevychylují a pohybují se kolem 20%. Rozdíly lze však vysledovat v poskytovaných sumách. Největší nárůst byl zaznamenán v roce 2001, kdy oproti roku 2000 vzrostla suma jistin o 33%. V následujících letech se meziroční nárůst pohybuje kolem 20%.

Nejmenší počet hypotečních smluv bylo uzavřeno s municipalitami. K 30. 6. 2005 jich bylo 749 a suma jistin činila 7,4 mld. Kč.

9.2 Francie

Úrokové sazby hypotečních úvěrů od roku 1991 klesají. Zatímco v roce 1991 činily v průměru 9,2%, v roce 2005 to bylo pouhých 3,45%. Tento vývoj se pozitivně promítl do rozvoje bydlení.

Objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů činil v roce 2004 113,3 mld. €, což je oproti roku 2003, kdy bylo poskytnuto 95,8 mld. €, o 18% více. Pro srovnání uveďme, že v roce 2000 činily nové hypoteční úvěry 63,7 mld. €. (V komparaci s tímto rokem je nárůst v roce 2004 77%).

Co se jednotlivých druhů hypotečních úvěrů týče, největší podíl tvoří klasické hypoteční úvěry. V roce 2004 činily 88,4% z celkového objemu hypotečních úvěrů (v roce 2003 to bylo 85,8%). Oproti tomu úvěry podporované státem tvoří stále menší procento. Zatímco v roce 2000 reprezentovaly 14,5%, v roce 2004 už jen 11,6%. Důvodem je fakt, že se úvěry stávají díky nízkému úroku dostupnější širšímu okruhu obyvatelstva a kritéria pro přidělení podporovaných úvěrů se zpřísnují.

Na rozkvětu trhu bydlení má svou zásluhu i investování do nemovitostí za účelem pronájmu, které se vzhledem k poměrně nízkým výnosům u alternativních možností stalo atraktivním. Svůj podíl na tom má zákon Robien, který umožňuje daňové zvýhodnění takovýchto investic.

V prosinci 2005 Evropská centrální banka zvýšila repo sazbu o 0,25%, což se již odrazilo v mírném nárůstu úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Prognózy uvádějí do konce roku 2006 nárůst o 0,70%. Tento vzrůst však nebude nikterak markantní a nezpůsobí pokles zájmu o hypoteční úvěry, protože úroková sazba bude i nadále přijatelná a ve srovnání s devadesátými lety minulého století téměř poloviční.

9.2.1 Vývoj hypotečního úvěru do budoucna

Rok 2006 bude pro francouzské hypoteční bankovníctví zlomovým rokem, protože dojde k reformě hypotečního úvěru. Zatímco do roku 2005 mohl být hypoteční

úvěr použit pouze na financování nemovitostí, od poloviny roku 2006 bude francouzská legislativa umožňovat existenci neúčelového hypotečního úvěru, tzv. americké hypotéky. Finanční instituce by je měly začít nabízet koncem roku 2006, případně počátkem roku 2007. Francouzská vláda si od tohoto kroku slibuje stimulaci spotřeby francouzských domácností a růst národní ekonomiky. Odborná veřejnost vůči tomuto tvrzení zůstává skeptická vzhledem k vysoké nezaměstnanosti a slabému ekonomickému růstu (2,3% v roce 2004), které podněcují spíše úspory než spotřebu.

Reforma přinese dva nové druhy hypotečního úvěru: obnovitelný hypoteční úvěr a doživotní půjčku.

Obnovitelný hypoteční úvěr (crédit hypothécaire rechargeable) umožní použít hypotéku (zástavní právo k nemovitosti) pro jiný úvěr než jen úvěr na pořízení nemovitosti, např. na financování vybavení domácnosti. Je určen primárně těm klientům, kteří čerpají klasický účelový hypoteční úvěr na bydlení, avšak mají ho již částečně splacený. Obnovitelný hypoteční úvěr jim dá možnost vzít si neúčelovou půjčku ve výši rozdílu hodnoty zastavené nemovitosti a nesplacené jistiny z účelového hypotečního úvěru.

Francouzská federace bank se obává negativní reakce ze strany sdružení na ochranu spotřebitele. Z tohoto důvodu bude projednáván návrh na nutnost podpisu dalšího dodatečného úvěru před notářem, aby bylo zaručeno, že byl klient plně seznámen s faktem, že za tento úvěr ručí svým bydlením, o které v případě platební neschopnosti může přijít.

Aby se podpořilo využívání obnovitelného hypotečního úvěru, vláda bude projednávat snížení poplatků za zřízení zástavního práva k nemovitostem, které je v současnosti poměrně nákladné (pro úvěr ve výši 150 000 € se poplatek pohybuje kolem 1 100 €).

Doživotní půjčka (le prêt viager hypothécaire) je určena spíše starším lidem. Její princip spočívá v poskytnutí buďto jednorázové půjčky nebo doživotní renty oproti zástavě nemovitosti. Jedná se o půjčku „in fine“, k jejímuž splacení dojde po smrti klienta, kdy banka zastavenou nemovitost prodá a dluh umoří z výtěžku prodeje. Tento vládní projekt vychází z názoru, že starší lidé vlastníci nemovitost mají většinu svých prostředků vázaných právě v této nemovitosti a že může být v jejich zájmu obdržet likvidní prostředky, které mohou eventuelně zvýšit jejich životní standard.

Odborníci upozorňují na fakt, že francouzský právní systém není na institut doživotní půjčky připraven a bude nutno provést reformu i dalších zákonů, především v oblasti dědického práva.

Předpokládá se, že doživotní půjčka bude využívána jen v krajních případech, a to osobami bez dědiců. Zkušenosti s doživotní půjčkou mají již v USA, Kanadě a Velké Británii, avšak ani v jedné z těchto zemí není tento produkt nikterak hojně využíván. Nízký zájem je zdůvodňován nízkou transparentností, vysokými poplatky a obtížnostmi ve spojitosti s oceňováním nemovitostí.

9.3 Shrnutí poznatků a doporučení

Hypoteční úvěry v obou sledovaných zemích jsou v obdobné fázi vývoje. Díky poklesu úrokových sazeb se staly v obou zemích oblíbeným prostředkem financování bydlení.

Úvěrové politiky bank v oblasti hypotečních úvěrů však v každé zemi mají svá specifika. První odlišností je způsob ručení. Česká legislativa vyžaduje zajištění výhradně zástavním právem k nemovitosti. Výše úvěru, na který si banka opatřuje prostředky emisí hypotečních zástavních listů, nesmí převýšit 70% hodnoty zastavené nemovitosti. Ve Francii je to 80% zástavní hodnoty u nemovitosti sloužící k bydlení, v ostatních případech se jedná o 60%. Francouzská právní úprava navíc dovoluje ručení tzv. vzájemnou zárukou, která je poskytována institucemi, které se na tento způsob ručení specializují. Vzájemnou zárukou však může být zajištěno maximálně 20% z celkových hypotečních úvěrů, které banka poskytla a emitovala k nim hypoteční zástavní listy.

Druhou odlišností je stanovení úrokové sazby. Zatímco v České republice se velmi zřídka setkáme, že by úvěr měl zafixovanou úrokovou sazbu po celou dobu jeho trvání, ve Francii se jedná o zcela běžnou věc. Klient má však právo úvěr předčasně splatit, přičemž mu banka může účtovat poplatek ve výši maximálně 3% z nesplacené jistiny. V případě, kdy klient úvěr předčasně splatí z důvodů citovaných v zákoně, je od tohoto poplatku osvobozen.

Fixní úroková sazba platná po celou dobu trvání úvěru ulehčuje francouzským bankám stanovení efektivní úrokové míry. Ze zákona jsou totiž povinny uvádět výhradně tuto sazbu, ve které jsou zakalkulovány veškeré náklady s úvěrem spojené. Do budoucna lze očekávat, že uvádění efektivní úrokové míry bude vyžadováno

i u českých bank, a to v důsledku integrace hypotečního trhu v rámci celé Evropské unie. Jelikož většina bank v České republice tento úrok doposud neuvádí a brání se tím, že není možné předem stanovit veškeré náklady s úvěrem spojené kvůli neznalosti výše úroků po skončení doby fixace, měla by česká vláda ve spolupráci s Evropskou unií stanovit jednotnou metodiku. Protože efektivní úroková míra má sloužit klientovi především k porovnání konkurence, jako nejschůdnější řešení se jeví přepočtení poplatků souvisejících s úvěrem na období první fixace. Ostatně tento způsob již používají francouzské banky u úvěrů s proměnlivou úrokovou sazbou (na bázi vývoje sazby EURIBOR).

Další odlišností je požadavek na uzavření životního pojištění dlužníka. Ve Francii je toto pojištění povinné, v České republice je doporučováno, avšak ne všechny banky na něm trvají. Ačkoliv se životní pojištění může na první pohled jevit jako nadbytečná finanční zátěž dlužníka, autorka se domnívá, že by mělo být povinné i v České republice. Dlužník by si měl uvědomit, do jaké míry na něm závisí jeho blízcí a jaká je jeho finanční situace. Pokud si nemůže dovolit větší výdaje navíc a nedisponuje žádným jiným majetkem, z jehož prodeje by v případě jeho úmrtí či invalidity bylo možné splatit dluh, aniž by byl ohrožen životní standard rodiny, měl by situaci řešit rizikovým životním pojištěním, které je nejlevnější. Na druhé straně však veškeré zaplacené pojistné jde na krytí rizika a pokud nedojde k pojistnému plnění, pojištěnci po vypršení pojistné smlouvy nejsou vyplaceny žádné peníze. V případě, že si dlužník může dovolit větší výdaje, měl by zvolit kapitálové nebo investiční životní pojištění, které se skládá z krytí rizika a spořicí složky. Nejenže na konci doby trvání smlouvy je pojištěnci vyplacena naspořená částka včetně úroků, ale zaplacené pojistné lze odečíst ze základu daně. To však pouze v případě, že je pojištění uzavřeno minimálně na 60 měsíců a do 60 let věku pojištěnce. Maximální částka, kterou lze odečíst od základu daně, činí 12 000 Kč ročně.

Jak ve Francii, tak v České republice je možné využít kapitálové nebo investiční životní pojištění k jednorázovému splacení hypotečního úvěru na konci doby jeho splatnosti, přičemž po dobu trvání úvěru se splácí pouze úroky. V České republice je tento způsob výhodný v případě, kdy dlužník má zájem na minimalizaci své daňové povinnosti. Zaplacené úroky z hypotečních úvěrů lze odečíst od základu daně, zrovna tak jako zaplacené pojistné při dodržení výše zmíněného pravidla. „dvou šedesátek“. Francouzské zákony tento způsob daňové optimalizace nepřipouštějí, nicméně

v případě, kdy dlužník nemovitost financovanou hypotečním úvěrem pronajímá, může si zaplacené úroky uplatnit jako daňově uznatelný náklad.

Ačkoliv v České republice tradice hypotečních úvěrů není tak dlouhá, lze říci, že česká legislativa je o krok před Francií v oblasti neúčelových hypotečních úvěrů. Na druhé straně francouzské neúčelové úvěry ve formě obnovitelného hypotečního úvěru a doživotní půjčky v České republice neexistují. Na obdobném principu jako obnovitelný hypoteční úvěr se v České republice lze setkat s produktem, kdy klient čerpá účelový hypoteční úvěr v nižší hodnotě než je 70% ze zástavní hodnoty nemovitosti a do zbylých 70% si může vzít neúčelovou část úvěru (např. Hypotéka 2 v 1 od ČSOB). Co se týče doživotní půjčky, česká legislativa tuto formu vůbec nepřipouští. Vzhledem k nízké transparentnosti a možnosti zneužití ji nelze v takové formě, v jaké je projednávána ve Francii, pro Českou republiku doporučit.

Vzhledem ke zvyšování repo sazby Evropskou centrální bankou a následně i centrálními bankami obou zemí (ČNB a Banque de France) úrokové sazby z hypotečních úvěrů do budoucna porostou. Proto lze současným žadatelům o úvěr doporučit volbu delší doby fixace, aby si zajistily příznivější úrokovou sazbu do budoucna.

Z provedené studie dále vyplývá, že výše úrokové sazby by neměla být jediným kritériem, podle kterého vybírat hypoteční úvěr. Zejména v České republice, kde tato sazba neodráží veškeré náklady s úvěrem spojené. Může se tedy stát, že banka nabízející zdánlivě vysoký úrok může být nejlevnější. Důkazem toho je banka Volksbank, která se díky nízkým poplatkům umístila na prvním místě jako nejlevnější, navzdory vyšší úrokové sazbě.

Dalším doporučením je nevybírat hypoteční banku podle inzerované úrokové sazby, protože ve většině případů banky prezentují nejnižší míru, za kterou poskytují nejmenší objem úvěru nejbonitnějším klientům. Důkazem toho jsou rozdíly prokázané v kapitole 6.3. Navíc je nutné znovu upozornit na fakt, který byl v této diplomové práci již několikrát zmíněn – konkurence mezi bankami je velká a každá z nich se snaží vyjít klientovi maximálně vstříc. Proto je možné, že instituce, která udělá nejlepší nabídku v jednom konkrétním případě nemusí být tím nejlepším řešením pro jiného klienta.

10. ZÁVĚR

Hypoteční úvěry jsou poskytovány v České republice i ve Francii především fyzickým osobám jako účelové úvěry na financování bydlení. Česká legislativa připouští i neúčelové hypoteční úvěry, tzv. americké hypotéky, zatímco ve Francii se o obdobném zákonu teprve jedná. Předpokládá se, že bude schválen v polovině roku 2006 a banky by mohly začít tento druh úvěrů poskytovat koncem roku 2006.

Hypoteční trh je v obou státech ve fázi dynamického růstu, který je způsoben především příznivým vývojem úrokových sazeb. V České republice poskytuje hypoteční úvěry 13 bank, ve Francii je jich kolem 70. Legislativní rámec obou zemí umožňuje poskytování hypotečních úvěrů i nebankovním subjektům.

V případě České republiky byla vyhodnocena nabídka hypotečních produktů všech bank nejprve na základě informací zveřejněných na internetových stránkách bank a následně byla zkoumána nabídka vypracovaná jednotlivými bankami jako nejlepší pro konkrétní případ. Při obecném vyhodnocení hypotečních úvěrů se na nejlepší pozici umístily účelový úvěr se životním pojištěním a účelový úvěr rezidenční od Živnostenské banky. Zásahu na tom mělo poměrně široké rozpětí poskytované výše úvěrů a možnost volby doby splatnosti od 1 roku do 30 let. Pozitivní vliv těchto kritérií překonal ne příliš příznivou hodnotu doby zpracování úvěru, která je v porovnání s ostatními bankami delší.

Nejlepší řešení z hlediska nákladů pro konkrétní případ nabídla banka Volksbank. Ačkoliv úroková sazba byla v porovnání s nabídkou konkurence průměrná, poplatky byly v tomto případě tak nízké, že se jimi úrokový náklad vykompenzoval.

U hypotečních úvěrů ve Francii nebylo možné popsat veškeré produkty všech bank z důvodu jejich enormního počtu. Vybráno proto bylo 11 zástupců, kteří zaujímají přední místa v objemech poskytnutých hypotečních úvěrů. U všech těchto institucí byla zkoumána nabídka pro případ obdobný českému. Jako nejlepší nabídka se podle nákladových kritérií jeví Crédit Agricole, avšak tvrzení, že je nejlevnější, by nebylo objektivní, protože nebyla provedena kompletní studie u všech institucí.

Jak ve Francii, tak v České republice se banky snaží vyjít klientům maximálně vstříc a jsou ochotny svou nabídku přizpůsobit přesně jejich potřebám. Tento fakt je nutno brát v úvahu, protože banka, která učiní nejlepší nabídku jednomu klientovi nemusí být tou nejlepší pro klienta jiného.

Česká republika v porovnání s Francií má nižší stupeň zadlužení (měřeno poměrem objemu hypotečních úvěrů k HDP). To je možné zdůvodnit tím, že tradice hypotečních úvěrů v české ekonomice není tak dlouhá jako ve Francii. Přesto však od roku 1996, kdy hypoteční úvěry začaly být v ČR poprvé poskytovány, došlo do roku 2004 k 342 % nárůstu. Zásahu na tom měl dobrý vývoj ekonomiky a pokles úrokových sazeb. V současné době jsou sazby tak nízké, že byla zrušena státní podpora a jediný způsob, jakým česká vláda podporuje bydlení, je pouze umožnění odpočtu zaplacených úroků z hypotečního úvěru od základu daně.

Francouzská vláda daňový odpočet zaplacených úroků neumožňuje, zato podporuje bytovou politiku dotovanými úvěry (půjčka na bydlení s 0% úrokem, smluvní půjčka a půjčka na pořízení sociálního bydlení). Vzhledem k nízkým úrokovým sazbám, jejichž vývoj je ve Francii obdobný jako v České republice, se počet dotovaných úvěrů snižuje.

Na základě poměrových ukazatelů průměrné výše hypotečního úvěru a průměrné mzdy a průměrné ceny nemovitostí k průměrné mzdě bylo zjištěno, že pořízení vlastního bydlení je dostupnější pro Francouze.

Do budoucna lze očekávat integraci hypotečního trhu v rámci celé Evropské unie. Cílem integrace by měl být výkonnější a konkurenceschopnější trh hypotečních úvěrů podílející se na růstu hospodářství, který bude zároveň respektovat a ochraňovat zájmy spotřebitelů. Jedná se zejména o poskytování informací klientovi před uzavřením úvěrové smlouvy tak, aby mu bylo umožněno porovnat konkurenci. V rámci Evropské unie by měl být stanoven jasně a jednotně způsob výpočtu roční procentní sazby nákladů, která by toto porovnání usnadňovala. Zatímco ve Francii mají banky povinnost tuto sazbu již uvádět, české banky se ve většině případech brání tím, že tato sazba nemůže být objektivní z důvodu změn úrokových sazeb po dobách fixace.

11. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ

Literatura

1. Bardová, D. - Opltová, R.- Pavelka, F.: Jak správně na hypotéky. Consultinvest, Praha 1997. ISBN: 80-901486-5-4
2. Bartošek, K. – Felsbergová D., - Jaroš, P.: Bankovníctví v České republice. 3. přepracované vydání, Bankovní institut a. s., Praha 1998. ISBN: neuvedeno
3. Bialès, C.: Dictionnaire d'économie et des faits économiques et sociaux contemporains. Foucher, Paris 1999. ISBN: 2-216-08475-1
4. Dušek, P. – Kos, B.: Právo hypotečního úvěrování. C. H. Beck, Praha 2001. ISBN: 80-7179-384-1
5. Dvořák, P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přepracované a rozšířené vydání, Linde Praha a. s., Praha 2005. ISBN: 80-7201-515-X
6. Jacoud, G.: Le système bancaire français. Armand Colin, Paris 1999. ISBN: 2-200-01935-1
7. Pavelka, F.: Hypoteční úvěry. Hospodářská komora České republiky ve vydavatelství PP Agency, Praha 1995. ISBN: neuvedeno
8. Polidar, V.: Management úvěrových obchodů bank. Economia a. s., Praha 1991. ISBN: 80-85378-03-5
9. Srový, P.: Financování vlastního bydlení. 3. rozšířené vydání, Grada Publishing, Praha 2003. ISBN: 80-247-0662-8
10. Šimánková, J. - Srový P. – Šíma, J.: Jak na úvěry. ASPI Publishing, Praha 2004. ISBN: 80-7357-015-7
11. Velek, J.: Základní informace o českém bankovníctví. Bankovní institut, Praha 2000. ISBN: 80-7265-094-3
12. Vencovský, F. a kol.: Dějiny bankovníctví v českých zemích. Bankovní institut a. s., Praha 1999. ISBN: 80-7265-030-0
13. Zerah, D.: Le système financier français (Dix ans de mutations). La documentation Française, Paris 1993. ISBN 2-11-002972-2

Periodika

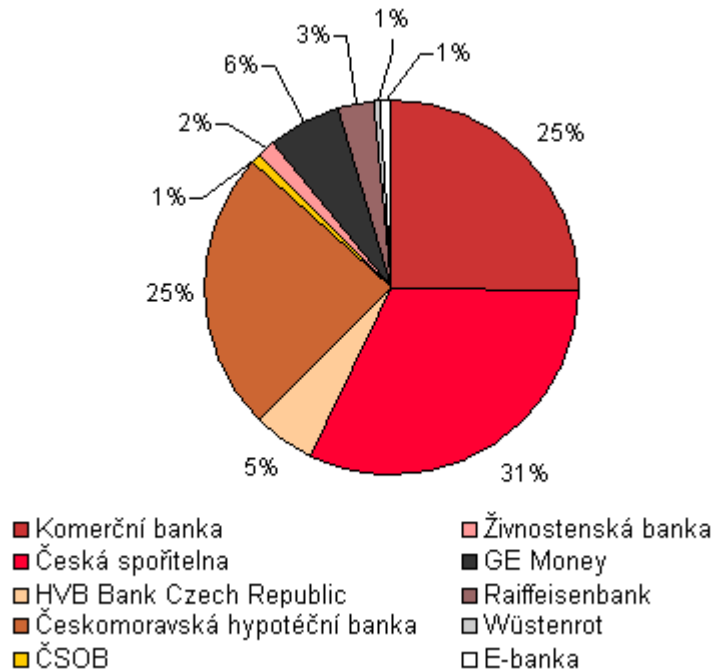
14. Capital: Spécial Immobilier, n.163. Prisons Presse, avril 2005, Paris.
ISSN: 1162-6704
15. Capital: Spécial Immobilier, n.168. Prisons Presse, september 2005, Paris.
ISSN: 1162-6704
16. Bankovníctví, měsíčník Hospodářských novin, č. 1/2005. Economica a. s., Praha
2005. ISSN: 1212-4273
17. Achremenko, M.: Sazby hypoték se opět vydaly z kopce. Deník
Českobudějovické listy, roč. 15, č. 32/2006, VLTAVA – LABE - PRESS,
České Budějovice 2006, s. 5, ISSN: 1210-5023
18. Jelínek, V.: Finance na bydlení? Stačí si vybrat. Deník Českobudějovické listy,
roč. 15, č. 49/2006, VLTAVA – LABE - PRESS, České Budějovice 2006, s. 7,
ISSN: 1210-5023

Internetové stránky

- | | |
|---|---|
| 19. http://www.anil.org | 36. http://www.gemoney.cz |
| 20. http://www.banquepopulaire.fr | 37. http://www.hvb.cz |
| 21. http://www.bawag.cz | 38. http://www.hypo.org |
| 22. http://www.bnpparibas.net | 39. http://www.hypotecnibanka.cz |
| 23. http://www.bpi-online.net | 40. http://www.insee.fr |
| 24. http://www.caisse-epargne.fr | 41. http://www.kb.cz |
| 25. http://www.citibank.cz | 42. http://www.laposte.fr |
| 26. http://www.creditagricole.fr | 43. http://www.lcl.fr |
| 27. http://www.credit-du-nord.fr | 44. http://www.meilleurtaux.fr |
| 28. http://www.creditfoncier.fr | 45. http://www.mmr.cz |
| 29. http://www.creditmutuel.fr | 46. http://www.mojereality.cz |
| 30. http://www.csas.cz | 47. http://www.notaires.fr |
| 31. http://www.czso.cz | 48. http://www.raiffeisenbank.cz |
| 32. http://www.ebanka.cz | 49. http://www.societegenerale.fr |
| 33. http://www.erafrance.com | 50. http://www.volksbank.cz |
| 34. http://www.finance.cz | 51. http://www.wustenrot.cz |
| 35. http://www.fincentrum.idnes.cz | 52. http://www.zivnobanka.cz |

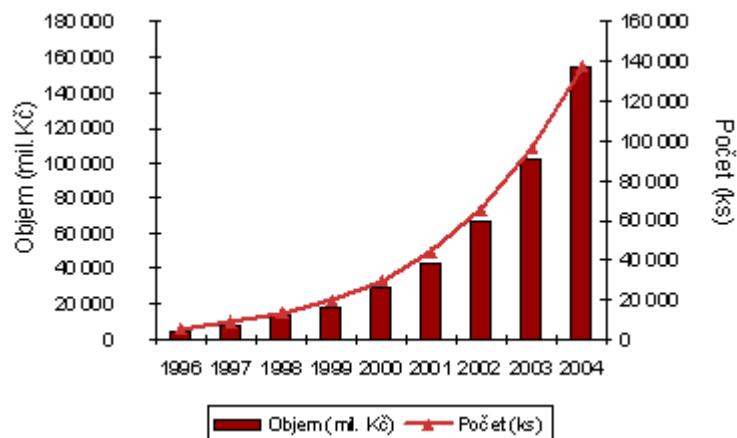
12. PŘÍLOHA

Graf 1: Tržní podíl jednotlivých hypotečních bank podle smluvní jistiny hypotečních úvěrů k 31. 12. 2004 (úvěry fyzickým osobám)



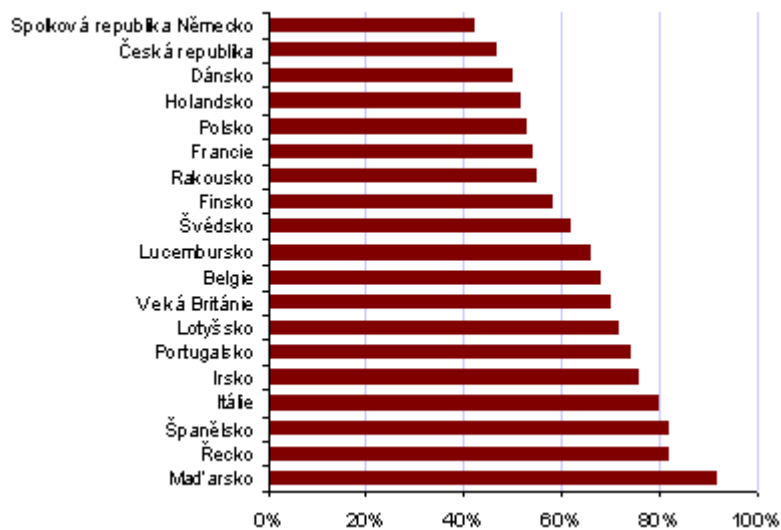
zdroj: www.mmr.cz

Graf 2: Hypoteční úvěry - fyzické osoby



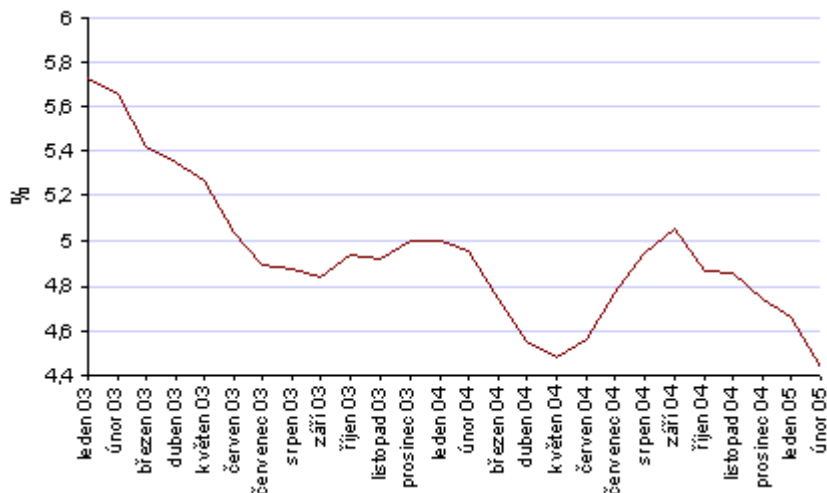
zdroj: www.mmr.cz

Graf 3: Míra vlastnického bydlení (% populace)



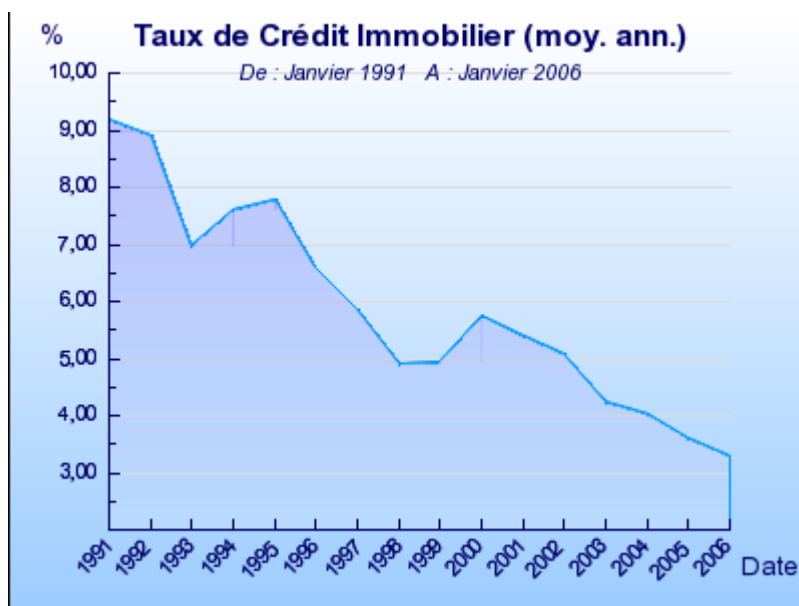
zdroj: www.emf.com

Graf 4: Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v České republice



zdroj: www.fincentrum.cz

Graf 5: Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů ve Francii



zdroj: www.meilleurtaux.com