

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Zemědělská fakulta

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: N6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

Hypoteční bankovníctví v ČR a oceňování zástav

Vedoucí diplomové práce:
Ing. Růžena Víšková, Ph.D.

Autor:
Bc. Hana Hromadová

2006

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Hypoteční bankovníctví v ČR a oceňování zástav“ vypracovala samostatně, na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

V Českých Budějovicích dne 23. dubna 2006

Děkuji vedoucí diplomové práce Ing. Růžně Víškové, Ph.D. za vedení a odbornou pomoc, která mi pomohla ke zdárnému dokončení diplomové práce.

V Českých Budějovicích dne 23. dubna 2006

Abstrakt

Hlavním tématem diplomové práce je posouzení současné situace v hypotečním bankovníctví v České republice především z hlediska významu hypotečních úvěrů. Důraz je kladen nejen na vymezení kritérií pro poskytnutí hypotečního úvěru, ale především na zhodnocení aktuální nabídky hypotečních bank a její porovnání s alternativními způsoby financování. Snahou je ukázat jaké možnosti financování bydlení v současnosti trh nabízí. Volba nejvhodnějšího bankovního produktu totiž vždy závisí na požadavcích konkrétního klienta.

Klíčová slova: hypoteční bankovníctví, hypoteční úvěr, hypoteční banka, financování, bydlení, trh.

Abstract

The main theme of my diploma work is to appraise the current state of mortgage banking within the Czech Republic, particularly the importance and role of mortgage loans. The emphasis is put on comparing criteria for providing mortgage loans and especially on evaluating the current offers of mortgage banks and comparing these with alternative ways of financing. The aim of the work is to introduce various possibilities of housing financing on present market and the ability of the market to comply with any special need of each particular client.

Keywords: mortgage banking, mortgage loan, mortgage bank, financing, housing, market.

Obsah:

1. Úvod.....	9
2. Metodika.....	10
3. Hypoteční bankovníctví v ČR.....	13
3.1. Hypoteční trh v ČR.....	13
Hypoteční trh v rámci Evropské unie.....	17
4. Hypoteční úvěr.....	18
4.1. Vymezení hypotečního úvěru.....	18
4.2. Druhy hypotečních úvěrů.....	20
4.3. Poskytování hypotečních úvěrů.....	22
4.4. Čerpání a splácení hypotečních úvěrů.....	25
4.5. Úroková sazba a doba fixace.....	28
4.6. Hypoteční zástavní list.....	29
4.7. Státní podpora hypotečního úvěrování.....	31
5. Zajištění úvěru.....	36
5.1. Ručení.....	36
5.2. Bankovní záruka.....	37
5.3. Zástavní právo.....	37
5.4. Pojištění.....	40
5.5. Úvěrové životní pojištění.....	40
5.6. Kapitálové životní pojištění.....	41
6. Hypoteční banky a jejich produkty.....	42
6.1. Obecná kritéria – výběr vhodného hypotečního úvěru.....	44
6.2. Česká spořitelna.....	46
6.3. Hypoteční banka.....	48
6.4. Komerční banka.....	50
7. Alternativní možnosti financování.....	52
7.1. Kombinace hypotéky a kapitálového životního pojištění.....	52
7.1.1. Příklad financování hypotečního úvěru.....	53

7.2. Stavební spoření	56
7.2.1. Úvěr ze stavebního spoření.....	58
7.2.2. Překlenovací úvěr.....	61
7.2.3. Příklad financování rodinného domu.....	63
7.3. Kombinované systémy financování.....	67
7.3.1. Příklad použití stavebního spoření na splácení hypotečního úvěru.	67
8. Závěr.....	70
Seznam použité literatury a internetových adres.....	73,74
Přílohy	

1. Úvod

Podíl nájemného a dalších poplatků za bydlení se v celkových životních nákladech neustále zvyšuje, a to především ve velkých městech. Stále více lidí v České republice hledá řešení v bydlení ve vlastním domě či bytě.

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby a zároveň představuje základní občanské právo, které je zakotveno ve Všeobecné deklaraci lidských práv¹. Toto právo sice není vymahatelné ani nárokovatelné, ale existuje tu určitý závazek státních institucí a dalších orgánů veřejné správy, které by se měly snažit zajistit tak rozsáhlý bytový fond, pokrývající potřebu, co nejširší části obyvatelstva.

Současný trh nabízí řadu nástrojů financování bydlení. Samotná volba zůstává na každém klientovi a ne všechny produkty jsou pro běžného občana stejně výhodné. Klient je zpravidla schopen z vlastních prostředků zaplatit pouze část ceny pořizované nemovitosti.

Před zahájením financování je dobré mít jasný plán, který se týká zejména velikosti, vybavení a umístění nemovitosti. Po zvážení těchto aspektů lze přistoupit ke zpracování finančního rozpočtu a zamyšlení nad vhodným způsobem financování. Chybou by bylo zahájit financování stavby z vlastních prostředků, a teprve v okamžiku, kdy se jich nedostává, začít se sháněním dalších zdrojů. Zejména kvůli dlouhé době splatnosti, úrokovým dotacím a možnosti odečíst zaplacené úroky z daní, tvoří hypoteční úvěr zpravidla základ každého financování.

Zvolit vhodný hypoteční produkt nebo využít jinou kombinaci financování bydlení není v praxi zcela jednoduché. V závislosti na individuální situaci každého člověka není vždy možné nebo vhodné financovat celý záměr pouze z jednoho druhu úvěru a je potřeba využít kombinace úvěru ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů.

Pochopení principu hypotečního financování a splnění požadovaných kritérií je nezbytným předpokladem pro uskutečnění investice do nemovitosti.

¹ Deklarace byla schválena Valným shromážděním OSN 10.12.1948

2. Metodika

Cíl práce

Problémy spojené s financováním bydlení se netýkají pouze úzkého okruhu vybraných lidí, ale celého spektra naší společnosti. Musí je řešit téměř každý z nás a proto i tato diplomová práce se jim blíže věnuje. Problematika financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru je řešena komplexně a to z důvodu pojetí bydlení jako existenční potřeby. Z hlediska výdajů obyvatelstva je už dnes bydlení jedna z hlavních položek a její význam v rodinných rozpočtech bude nepochybně narůstat.

Cílem diplomové práce je posouzení současné situace v hypotečním bankovníctvím v České republice, především z hlediska významu hypotečních úvěrů a charakterizovat ostatní možnosti úvěrového financování bydlení.

Z konkrétních produktů na trhu je práce zaměřena především na hypotéky a posléze na stavební spoření, jakožto nejvíce využívané nástroje financování bytových potřeb nejen na českém trhu. Lidí, kteří jsou si schopni zaplatit kupní cenu bytu, domu nebo jejich rekonstrukci z vlastních úspor, je spíše menšina, proto by se tato práce mohla stát vodítkem, jaké možnosti financování bydlení v současnosti trh nabízí a za jakých podmínek.

Úvodní část diplomové práce je zaměřena na charakterizování vývoje hypotečního bankovníctví a jeho současnou situaci v kontextu s Evropskou unií. Detailněji jsou vymezeny jednotlivé charakteristiky hypotečního úvěru, který upravuje zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Tato část práce neobsahuje úplný teoretický rozbor problematiky hypotečního úvěrování, spíše se zaměřuje na vymezení nejdůležitějších otázek, se kterými se v souvislosti se stávající právní úpravou účastníci právních vztahů v oblasti hypotečního úvěrování nejčastěji setkávají. Jejich pochopení je nezbytným předpokladem pro uskutečnění investic do nemovitostí.

Vedle vymezení kritérií a požadavků pro čerpání a splácení hypotečního úvěru jsou zde také shrnuty některé praktické postupy hypotečních bank při poskytování hypotečních úvěrů, způsoby zajištění i způsob získávání finančních prostředků prostřednictvím vydávání hypotečních zástavních listů. Informace jsou čerpány především z publikací

Dušek, P., Kos, B.:Právo hypotečního úvěrování, Šimánková J., Syrový P., Šima J.: Jak na úvěry, Bardová, D., Opltová, R., Pavelka, F. Jak správně na hypotéky.

Samostatná část práce pojednává o daňových otázkách spojených s hypotečním financováním, především z pohledu zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Pro informaci o zapojení státu do rozvoje hypotečních úvěrů je zařazena také kapitola o aktuálních formách státních podpor hypotečnímu úvěrování bytové výstavby, jejíž podmínky stanovuje nařízení č. 244/1995 Sb. a č. 249/2002 Sb.

Praktická část diplomové práce není koncipována jako výčet konkrétních produktů jednotlivých hypotečních bank pro posouzení současné situace na hypotečních trhu.

Vzhledem k velkému nárůstu bankovních institucí poskytující hypoteční úvěr i rozšíření jejich nabídky, by nebylo možné reálně postihnout šíři celého trhu. Důraz je proto kladen na aktuální nabídku tří stěžejních hypotečních bank, které dosáhly v roce 2005 většinového podílu na trhu hypotečních produktů a na základě komparativní metody je posouzena výhodnost konkrétních hypotečních úvěrů.

Pro zjednodušení je zvolen modelový příklad zadání konkrétního žadatele o hypoteční úvěr, který je u každého bankovního subjektu vyhodnocen ve dvou úrovních:

- pro hypoteční úvěr do 100 procent výše zástavní hodnoty nemovitosti
- a pro hypoteční úvěr do 80 procent výše zástavní hodnoty nemovitosti.

Pro výpočet jednotlivých anuitních splátek je použit tzv. anuitní nebo též amortizační koeficient. Anuitní koeficient se počítá jako umořovatel, jehož výše je závislá na dvou činitelích, a to době splatnosti hypotečního úvěru a úrokové sazbě:

$$a = \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Anuitní koeficient se používá pro výpočet anuity i pro výpočet výše úvěru. Banka jej používá i pro výpočet maximálně možné výše hypotečního úvěru, kterou u ní žadatel může vzhledem k svým příjmům a výdajům získat. Jednotlivé výpočty jsou zpřesněny podle požadavků na bonitu žadatele, kterou mají hypoteční banky nastavenou odlišně.

Podklady pro zpracování jsou čerpány z informací, které jednotlivé hypoteční banky uveřejňují na svých internetových stránkách, z publikace Syrový, P.: Financování vlastního bydlení a z odborných konzultací a propočtů agentury Gepard finance a. s.

Poslední část diplomové práce je věnována alternativním možnostem financování. Předně je zde na modelovém příkladě provedena analýza výhodnosti financování hypotečního úvěru formou kapitálového životního pojištění, která je v praxi často hypotečními bankami preferována. Tato problematika byla zpracována na základě publikace Šimánková J., Syrový P., Šima J.: Jak na úvěry a odborných konzultací v oblasti hypotečního financování agentury Gepard finance a. s.

V další části je detailněji rozebrán princip stavebního spoření a poskytování úvěru ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů, a to v závislosti na komparaci s hypotečním úvěrem. Na zjednodušeném modelu financování rodinného domu jsou analyzovány odlišné principy financování vlastního bydlení. Výchozí údaje pro zpracování a výpočet modelového příkladu poskytla Stavební spořitelna České spořitelny a Českomoravská stavební spořitelna.

3. Hypoteční bankovníctví v ČR

3.1. Hypoteční trh v ČR

Hypoteční bankovníctví má v České republice již poměrně dlouhou tradici. První hypoteční banka vznikla v roce 1865 v Praze, jednalo se o Hypoteční banku Království českého, která sloužila pro získání úvěru na domovní a pozemkový majetek. Další vývoj hypotečního bankovníctví byl pozastaven hned dvakrát. Poprvé z důvodu vzniku říšského protektorátu Čechy a Morava, podruhé kvůli nastolení komunistického režimu. Tehdejší zavedení centrálně plánované ekonomiky způsobilo i centralizaci bankovníctví, která měla za následek likvidaci hypotečního bankovníctví.

Obnovení českého hypotečního bankovníctví začalo počátkem devadesátých let dvacátého století, a to přijetím zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Tento zákon vymezoval pojem a podstatu hypotečních zástavních listů a způsobů jejich krytí, a zároveň i pojem hypotečních úvěrů. Výrazný rozvoj hypotečního bankovníctví umožnilo přijetí zákona č. 84/1995 Sb., nazývaného též jako hypoteční zákon, který byl novelizován v roce 2002. Přijetí zákona č. 84/1995 Sb. umožnilo stimulovat obnovu a rozšiřování bytového fondu a pomohlo zlepšit podmínky i v oblasti výstavby a obnovy nebytových prostor určených pro podnikání.

Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb, který vstoupil v platnost vstupem České republiky do Evropské unie, definoval nově hypoteční úvěry. Jestliže dříve bylo možné poskytovat hypoteční úvěr pouze na investice do nemovitostí na území České republiky, na jejich výstavbu či pořízení, tento zákon vymezil hypoteční úvěry jako všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

V České republice patří hypoteční úvěry k jednomu ze základních pilířů financování bydlení. První bankovní licence, opravňující k provádění hypotečních obchodů, byla v ČR udělena v září 1995 Českomoravské hypoteční bance. V současné době poskytuje hypoteční úvěr čtrnáct bankovních subjektů²:

1. Česká spořitelna, a. s.
2. Českomoravská hypoteční banka, a. s.
3. Československá obchodní banka, a. s.
4. eBanka, a. s.
5. GE Money Bank, a. s.
6. HVB Bank Czech Republic
7. Komerční banka, a. s.
8. Raiffeisenbank a. s.
9. Wüstenrot hypoteční banka a. s.
10. Živnostenská banka
11. BAWAG Bank
12. Citibank
13. ING Bank N.V.
14. Volksbank CZ

Od poloviny 90.let začaly být nabízeny hypoteční úvěry speciálními útvary komerčních bank a jedinou specializovanou hypoteční bankou (Českomoravská hypoteční banka). Ovšem bez výrazného úspěchu, protože v té době operovala česká ekonomika v prostředí vysokých úrokových sazeb. Obrat přišel až v roce 2000 s privatizací největší české retailové banky. Součástí smlouvy o prodeji státního podílu v České spořitelně rakouské Erste Bank byl i závazek nového vlastníka podpořit českou ekonomiku zvýhodněnými úvěry pro malé a střední firmy a také úvěry na bydlení³.

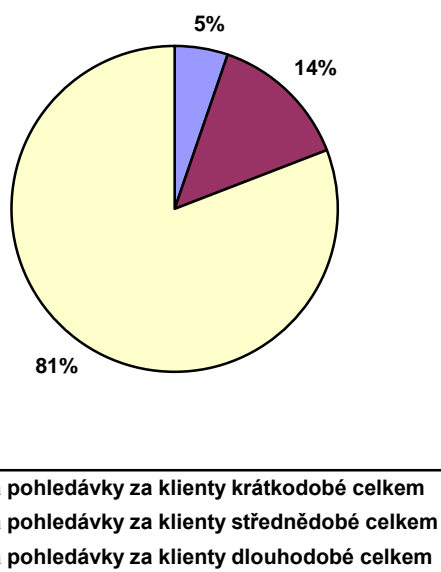
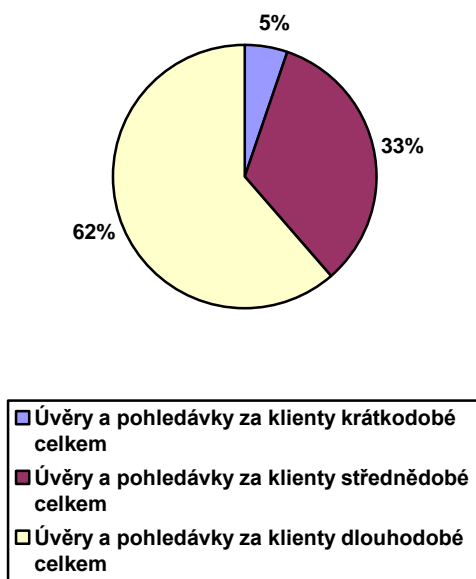
² <http://www.finance.cz>, 22.2.2006

³ <http://www.csu.cz>, Zadluženost domácností, 20.1.2006

Významný růst dlouhodobé zadluženosti domácností je patrný od roku 2000 v souvislosti s větším rozšířením hypotečních úvěrů (grafy č.1 a 2).

Graf č. 1: **Struktura zadluženosti podle časového hlediska** (leden 2000)

Graf č. 2: **Struktura zadluženosti podle časového hlediska** (srpen 2005)



Zdroj: ČNB, vlastní propočty

Na začátku února v roce 2002 přesáhl objem hypotečních úvěrů poprvé objem úvěrů ze stavebního spoření⁴. Dosáhl tehdy hodnoty 36,6 mld. korun, naproti tomu objem úvěrů ze stavebního spoření 31,2 mld. korun. Boj o klienty se tak mezi hypotečními bankami začal odehrávat především prostřednictvím ceny půjčovaných peněz a větší pestrosti produktů.

Velkou roli v stálém růstu poptávky po hypotečních úvěrech hraje také ochota českých domácností se zadlužit. Změna z roku 1995 na 2005 představovala nárůst dluhu českých domácností o více než 800 procent⁵. Mezi hlavní důvody růstu dluhu můžeme zařadit především změněný pohled na zadluženost, snadnou dostupnost peněz od bank, růst životní úrovně a hlad po vlastním bydlení.

⁴ [http:// www.csu.cz](http://www.csu.cz), 21.1.2006

⁵ [http:// www.csu.cz](http://www.csu.cz), Zadluženost domácností, 20.1.2006

Vysoká poptávka po bydlení patrná od roku 2002 způsobila růst cen nových i starších bytů. Nejvyšších hodnot dosáhly krátce před vstupem do Evropské unie. Použijeme-li jako srovnávací základnu průměr roku 2000, pak ve čtvrtém čtvrtletí roku 2001 vyrostly ceny bytů o téměř čtvrtinu, rok nato o 47 procent a ve čtvrtém čtvrtletí roku 2003 podle zatím posledního propočteného údaje ukázal cenový index za celou dobu ČR nárůst 81 procent⁶. Na poptávce na trhu nemovitosti se však tento cenový vývoj v důsledku nižších úrokových sazeb neprojevil.

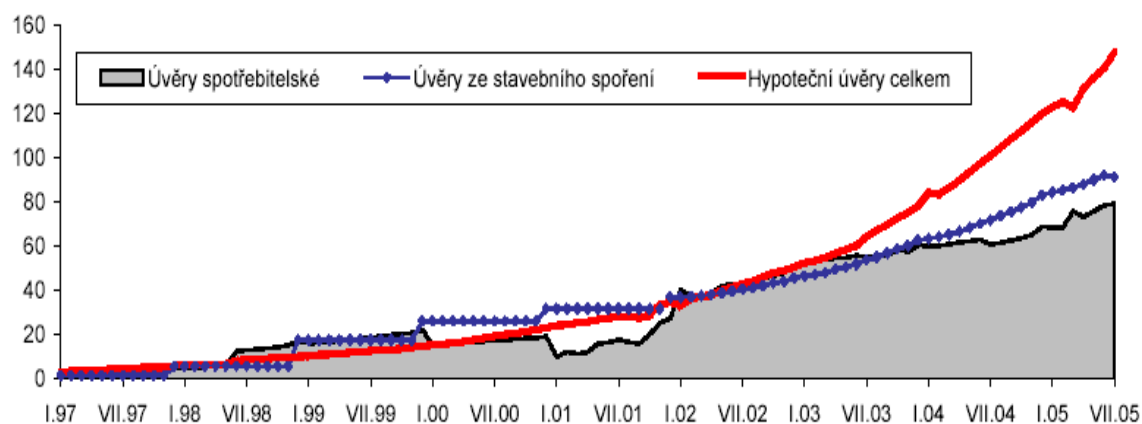
Tabulka č. 1: Poskytnuté hypotéky

BANKA	1.POL. 2003	1.POL. 2004	1.POL. 2005*
Česká spořitelna	4187	8272	8102
Hypoteční banka	4169	5308	6264
Komerční banka	3605	3989	6221
GE Money bank	1036	1554	1409
Raiffeisenbank	544	735	868
HVB Bank	369	437	438
Celkem všechny banky	14 018	21062	23397

* Od roku 2005 se změnila metodika vykazování. Do statistik se nezapočítávají takzvané americké hypotéky.
Zdroj: <http://www.mmr.cz>, dne 14.11.2005

Objem hypotečních úvěrů do poloviny roku 2005 oproti roku 2002 se výrazně zvýšil, a to 4,2krát. Tento nárůst představoval zvýšení z 33,1 mld. korun na 140,6 mld. korun.

Graf č. 3: Úvěry na bydlení a spotřebitelské úvěry (v mld. korun)



Zdroj: ČNB

⁶ <http://www.csu.cz>, Zadluženost domácností, 20.1.2006

3.2. Hypoteční trh v rámci Evropské unie

Po vstupu České republiky do Evropské unie mohou tuzemské hypoteční banky půjčovat svým klientům peníze na stavbu nemovitosti a koupi nemovitosti na území celého evropského společenství. Ačkoliv se jedná o novou oblast, kde mohou tuzemské hypoteční banky nabízet své produkty, je tato alternativa stále na počátku. Objem hypotečních úvěrů poskytovaných do evropského společenství se pohybuje pouze kolem 1 procenta všech poskytovaných hypotečních úvěrů⁷.

Zlepšení této situace by mělo pomoci přijetí tzv. Zelené knihy⁸, která byla vydána Evropskou komisí v červenci 2005 a která vychází ze 48 doporučení pro harmonizaci hypotečního úvěru v rámci Evropské Unie. Cílem tohoto projektu, na kterém významně spolupracuje ministerstvo financí, ministerstvo spravedlnosti, ministerstvo průmyslu a obchodu, České bankovní asociace a další, je integrace evropského hypotečního trhu. Jedná se o sjednocení pravidel, zlepšení podmínek pro klienty a umožnění bankám jednodušší expanzi na nové trhy.

Lze však předpokládat, že i když v budoucnosti budou upraveny a zlepšeny podmínky pro tuzemské hypoteční banky pro poskytnutí úvěru v rámci Evropské unie, financování bydlení zůstane prioritou v České republice. Objem poskytnutých hypoték v rámci evropského společenství bude činit pouze zlomkový podíl celkového objemu. Prostor pro další rozšíření hypotečních úvěrů je však zatím ještě značný – zatímco v zemích Evropské unie dosahuje průměrné zadlužení hypotékou v průměru 300 000 Kč, v České republice je to zatím přibližně jen 20 000 Kč⁹.

⁷ <http://www.mfcr.cz> , 18. 11.2005

⁸ <http://www.mfcr.cz>, Budoucnost hypoték, 18. 11. 2005

⁹ EURO 46: Teď již bez emocí, 14. 11. 2005

4. Hypoteční úvěr

4.1. Vymezení hypotečního úvěru

V současnosti je hypoteční úvěr upraven v § 28 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech jako: *„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.,,*

Zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Před přijetím tohoto zákona bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka není daná zákonem a hypoteční úvěry jsou všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

Hypoteční banky i nadále nabízejí hypoteční úvěry, které jsou účelově vázané na pořízení nemovitosti. Tyto hypotéky mají stále lepší parametry než neúčelové, tzv. americké hypotéky.

Nové znění zákona umožnilo jednu zásadní změnu, kterou je možnost financovat klasickým hypotečním úvěrem koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu. Všechny tyto případy nebyly před přijetím tohoto zákona možné.

Hypoteční úvěr může být použit zejména na:

- pořízení nemovitosti nákupem nebo výstavbou,
- koupi stavebního pozemku,
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti,
- opravu, rekonstrukci nebo modernizaci nemovitosti,
- koupi spoluvlastnického podílu nemovitosti,
- splacení dříve poskytnutých úvěrů použitých na investice do nemovitostí
- a kombinaci výše uvedených účelů.

Hypoteční úvěr lze použít i jako investici do bytových, administrativních polyfunkčních budov (s převážující plochou bydlení nebo administrativní), kde návratnost úvěru je postavena na výnosech z nájemného z dané nemovitosti.

Objektem hypotečního úvěru k investici do nemovitosti může být:

- stavební pozemek,
- nemovitost sloužící k bydlení,
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci,
- bytový dům, provozní dům,
- nemovitě příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku),
- případně podnikatelské objekty.

Hypoteční úvěr je jistěn zástavním právem k nemovitosti, tzv. *hypotékou*. Hypotéku vystavuje dlužník nebo jeho ručitel ve prospěch úvěrující banky. Jejím prostřednictvím je hypoteční úvěr spojen s konkrétní nemovitostí. Z tohoto spojení vyplývají charakteristické vlastnosti hypotečních úvěrů:

- dlouhodobost – vyplývá ze souvislosti mezi dobou splatnosti úvěru a dobou životnosti úvěrovaného objektu (zde platí obecné pravidlo, že doba splatnosti hypotečního úvěru by neměla být delší než je doba životnosti úvěrovaného objektu),
- relativně nízké úročení – vyplývá především z jejich poměrně nízké rizikovosti (nemovitosti představují jednu z nejkvalitnějších záruk, které mohou být bance poskytnuty).

4.2. Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze v současné době rozlišit na dva základní typy, a to dle účelu využití úvěru:

- účelové a
- neúčelové, tzv. americká hypotéka.

Účelové hypoteční úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti, objektu bydlení a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví.

Neúčelový hypoteční úvěr, americká hypotéka, nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo zájezd kolem světa.

Účelový i neúčelový úvěr musí být zajištěn nemovitostí v osobním vlastnictví. Účelové úvěry mají většinou nastaveny lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než neúčelové úvěry. Hypoteční banka při jejich poskytnutí ví, na co jsou prostředky z úvěru přesně použity.

V rámci bankovní praxe přistupují banky k diverzifikaci hypotečních úvěrů zejména podle jejich účelu.

Z hlediska **výše úvěru** je možné hypoteční úvěry rozlišit podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60 procent ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 nebo 100 procent.

Z hlediska **úvěrovaného subjektu** se rozlišují:

- hypoteční úvěry nepodnikatelské (poskytované fyzickým osobám),
- hypoteční úvěry podnikatelské,
- komunální úvěry (poskytované obcím).

Hypoteční úvěry *podnikatelského charakteru* jsou spojeny s investicemi do nemovitostí určených k podnikání (např. kancelářské budovy, hotely, sklady, obchody, nájemní bytové domy). Tyto úvěry jsou považovány za rizikovější než úvěry nepodnikatelského charakteru především proto, že jejich splácení je závislé na úspěšnosti realizovaného projektu.

Hypoteční úvěry nepodnikatelského charakteru obvykle souvisí s investicemi do nemovitostí soužících k uspokojení osobních potřeb žadatele o úvěr (např. byty, rodinné domy, rekreační domy). Splátky těchto úvěrů většinou pocházejí z pravidelných příjmů ze zaměstnání, případně u podnikatelů z příjmů z podnikání. Proto jsou nepodnikatelské úvěry méně rizikové. Za bezpečné jsou především považovány hypoteční úvěry určené na investice do bydlení.

Některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinaci se

- stavebním spořením,
- životním pojištěním nebo
- hypotečními zástavními listy.

Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance například jenom úroky hypotéky a následně jednorázově hypotéku nebo její část splácí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo hypotečních zástavních listů.

Z rozdílů mezi uvedenými druhy hypotečních úvěrů pramení odlišnosti v základních podmínkách, za kterých se úvěry poskytují. Jedná se zejména o výši úroků a dobu splatnosti. Hypoteční úvěr je poskytován s minimální dobou splatnosti 5 let a s nejčastější maximální dobou splatnosti 30 let pro fyzické osoby a 20 let pro podnikatelské subjekty a obce.

4.3. Poskytování hypotečního úvěru

Pro poskytnutí hypotečního úvěru musí žadatel splnit dvě základní podmínky:

- prokázat takové příjmy, ze kterých je možno splatit hypoteční úvěr v dohodnuté době a při dohodnuté úrokové sazbě,
- doložit existenci odpovídající nemovitostní zástavy poskytnutého hypotečního úvěru.

O hypoteční úvěr může žádat:

- fyzická osoba, občan
- obce a města
- podnikatelé - právnické osoby
- fyzické osoby podnikatelé

Při poskytování hypotečních úvěrů banky posuzují tři základní okolnosti¹⁰:

1. Výše zástav

Zastavená nemovitost je prostředkem zajišťujícím krytí poskytnutého hypotečního úvěru, tj. jeho dosud nesplacené části, včetně ostatních náležitostí (např. úroků, výdajů spojených s realizací zástavy a dalších závazků dlužníka).

Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru nebo to může být jiná či jiné nemovitosti nacházející se na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Pokud banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovou výši.

¹⁰ Bardová, D., Optová R., Pavelka F., Jak správně na hypotéky, Praha: Consulinvest, 1997, s.20

Za poměrně bezpečnou výši krytí hypotečních úvěrů se ve vyspělých zemích pokládá rozmezí 70 – 90 procent obvyklé tržní ceny zastavené nemovitosti. Většina bank v České republice půjčuje mezi 85 – 100 procent z odhadní ceny nemovitosti.. Pokud se stane, že klient nemá naspořenou zbývající část a splňuje ostatní podmínky, může banka poskytnout tzv. doplňkový úvěr až do výše 20 procent ceny zastavené nemovitosti.

2. Doložená investice do nemovitostí

Při žádosti o hypoteční úvěr musí žadatel vedle účelu prokázat i výši zamýšlené investice do nemovitosti. Výše investice se stává omezujícím faktorem v případě, kdy klient má možnost dát do zástavy nemovitost vyšší hodnoty, než je investice na kterou je úvěr poskytován. Banka totiž nemůže půjčit více, zbytek je nutné zaplatit z jiných zdrojů.

Pokud je úvěr použit na investici do nemovitostí, banka požaduje následující doklady o nemovitosti.

V případě koupě nemovitosti je nutné doložit:

- kupní smlouvu (smlouvu o budoucí kupní smlouvě),
- výpis z katastru nemovitostí (zda nemovitost existuje, kdo ji vlastní a že na ní nevázne jiné zástavní právo či věcné břemeno).

V případě výstavby, rekonstrukce a oprav:

- stavební povolení (s nabytím právní moci),
- projektovou dokumentaci,
- rozpočet stavby,
- případně smlouvy s dodavateli,
- výpis z katastru nemovitostí (existence a vlastnictví stavebního pozemku či nemovitosti).

3. *Platební schopnost klienta*

Obecně závisí na čistých příjmech klienta a na výši splátky úvěru. Banka bude vždy požadovat:

- doložení výše příjmů (daňové přiznání, potvrzení příjmu od zaměstnavatele) žadatelů, případně spoludlužníků či ručitelů,
- ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva a vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky,
- někdy také vinkulaci životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky.

Při posuzování platební schopnosti o nepodnikatelský hypoteční úvěr mohou vůči bance vystupovat:

- žadatel (tj. osoba, která iniciuje žádost o úvěr, je nositelem a realizátorem záměru investovat do nemovitosti),
- spolužadatelé (tj. osoby, které jsou na realizaci investice do nemovitosti nějakým způsobem zainteresovány, např. osoby spřízněné s žadatelem příbuzensky nebo osoby propojené s žadatelem majetkově),
- ručitel (tj. fyzická nebo právnická osoba, která se za úvěr zaváže).

Při hodnocení platební schopnosti klienta žádajícího o hypoteční úvěr podnikatelského charakteru se posuzují jeho podnikatelské schopnosti (podle předložených daňových přiznání, různých finančních výkazů) a budoucí úspěšnost zamýšleného investičního záměru. Pro kladné ohodnocení podnikatelského záměru je zapotřebí, aby výnosy z něj byly minimálně stejně vysoké jako budoucí splátky úvěru.

Výše splátky úvěru závisí především na době jeho splatnosti a úrokové sazbě. Ovlivňovat je může i způsob čerpání a splácení úvěru.

Obecně platí:

- Čím vyšší je úrok z úvěru, tím nižší úvěr si je možno vzít.
- Čím delší je doba splatnosti úvěru, tím vyšší úvěr je možno čerpat. Delší doba splatnosti znamená nižší podíl úmoru – splátek hypotečního úvěru.
- Čím delší je doba splatnosti úvěru, tím větší je objem úroků, které klient zaplatí, a to i při stejné úrokové sazbě.

Při volbě doby splatnosti hypotečního úvěru musí tedy klient současně zvažovat možnou výši úvěru a celkovou výši zaplacených úroků.

Schopnost splácení úvěru jak u fyzických osob, tak u podnikatelských subjektů, se tedy stanoví na základě porovnání úvěrové kapacity klienta se splátkami úvěru.

4.4. Čerpání a splácení hypotečních úvěrů

Čerpání hypotečního úvěru je možné pokud jsou splněny podmínky pro čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě.

Jednou z nejdůležitějších podmínek je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí. V současné době již některé banky umožňují čerpat část nebo celý úvěr pouze na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva, čímž klient získá peníze podstatně dříve.

Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostně, při neúčelovém úvěru zasláním peněz na účet požadovaný klientem, při účelovém úvěru většinou formou proplacení dodavatelských faktur nebo odesláním kupní ceny na účet prodávajícího podle kupní smlouvy.

Čerpání může být buď jednorázové nebo může probíhat postupně. U postupného čerpání jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání.

Jednorázové čerpání hypotečních úvěrů se obvykle používá v případě koupě nemovitosti, neúčelovém úvěru, splacení dříve poskytnutého úvěru na investice poskytnuté do nemovitosti nebo při získání vlastního podílu na nemovitosti¹¹. Banka po splnění podmínek uvolní naráz všechny prostředky na předem stanovený účet.

¹¹ Šimánková J., Syrový P., Šima J. Jak na úvěry. Praha : ASPI Publishing, 2004, s. 29

Postupné čerpání se upřednostňuje, dochází-li k financování výstavby nové nemovitosti nebo opravě či modernizaci nemovitosti již existující¹². Zde banka uvolňuje prostředky podle toho, jak klient předkládá jednotlivé faktury a účty a zároveň kontroluje, jak a zda stavba opravdu roste. Pro postupné čerpání hypotečního úvěru platí následující varianty:

1. Vždy po dobu čerpání klient platí úroky z vyčerpané částky. Úrok se tedy neplatí z celé schválené částky úvěru, ale jen z té, která byla čerpána.
2. Čím déle klient čerpá, tím více zaplatí na úrocích.
3. Pokud na počátku čerpání klient vyčerpá většinu úvěru, zaplatí větší úroky a obráceně, pokud větší částku vyčerpá ke konci doby čerpání, tím méně zaplatí na úrocích.

Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 – 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti.

Hypoteční banky nabízejí svým klientům obvykle čtyři možné způsoby splácení hypotečního úvěru¹³:

1. **Splácení degresivní** – splátka pravidelně každoročně klesá. Nejvyšší splátka je na počátku období splatnosti hypotečního úvěru, nejnižší na jeho konci. Pro tento způsob splácení je typické, že úmor (tj. splátka jistiny) se po celou dobu splácení nemění a úrok, v důsledku poklesu jistiny o splátky úmoru, neustále klesá.
2. **Splácení konstantní (anuitní)** – výše splátky se po dobu splácení hypotečního úvěru nemění. Mění se podíl úmoru a úroků. A to tak, že úmor neustále roste a úrok trvale klesá. Tento způsob splácení hypotečního úvěru má tu výhodu, že představuje trvalou a stabilní položku rodinného rozpočtu. Lze dobře plánovat a zajišťovat.

¹² Šimánková J., Syrový P., Šima J. Jak na úvěry. Praha : ASPI Publishing, 2004, s. 30

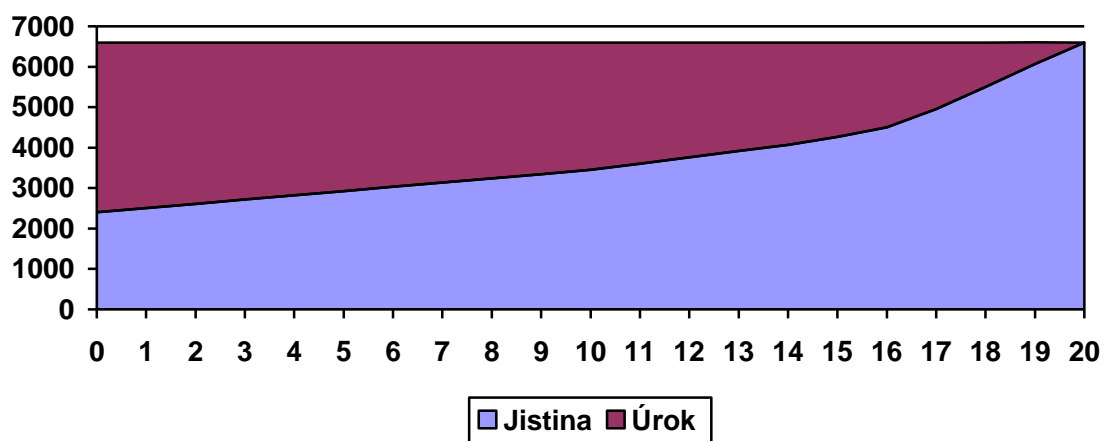
¹³ Šimánková J., Syrový P., Šima J. Jak na úvěry. Praha : ASPI Publishing, 2004, s. 30

3. **Splácení progresivní** – splátka hypotéky postupně roste. Nejnižší splátka je na počátku doby splatnosti hypotečního úvěru a nejvyšší na jeho konci. Pro progresivní splácení je typickým znakem, že úmor trvale roste, a to rychleji, než klesá úrok

4. **Odklad splátek jistiny** – bance se splácí pouze úroky z vyčerpané částky a vedle toho klient investuje do kapitálového životního pojištění. Z něj po uplynutí sjednané doby dojde k jednorázovému splacení hypotéky.

Jednorázové splácení hypotečního úvěru se v praxi téměř nepoužívá. Banky preferují postupné splácení, a to formou anuitních splátek, tj. splátek o konstantní výši po celou dobu splácení úvěru.

Graf č. 4: Složení anuitní splátky úvěru



Úhradu splátek provádí banka inkasem z běžného účtu klienta vedeného u banky. První splátka úvěru bývá sjednána na první měsíc po ukončení období čerpání. Den splatnosti jednotlivých splátek je stanoven v úvěrové smlouvě. V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce. V případě mimořádné splátky ze strany klienta mimo tyto termíny si banky stanovují vysoké sankce za předčasné splácení.

V případě neúčelové hypotéky, která spadá pod režim zákona o spotřebitelském úvěru č. 321/2001 Sb., lze kdykoli učinit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru.

Splátky hypotečních úvěrů nejsou jedinou platbou, kterou musí klient zaplatit při sjednávání, čerpání a splácení. Další platby mohou být formou:

- pravidelných výdajů (pojištění zastavené nemovitosti, pojištění klienta, výdaje související se správou hypotečního úvěru),
- jednorázových výdajů (výdaje spojené s vyřizováním náležitostí v souvislosti s řízením při schvalování žádosti o hypoteční úvěr).

Splatnost hypotečního úvěru se obecně pohybuje od 5 do 30 let. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího mladšího spoludlužníka.

4.5. Úroková sazba a doba fixace

Úroková sazba z hypotečních úvěrů se odvozuje od ceny zdrojů, které banka používá k jejich financování. Mezi tyto zdroje se zahrnují hypoteční zástavní listy a jiné dluhopisy, úločky na účtech u banky a úvěry na mezibankovním peněžním trhu. K této úrokové sazbě refinančních prostředků je přičtena marže hypoteční banky, ze které jsou pokryty bankovní věcné a personální náklady spojené se správou úvěru, riziková prémie, náklady na vlastní kapitál a zisk poskytovatele úvěru¹⁴.

Sazba může být stanovena jako pevná po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů. To znamená pevná sazba po několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru.

Banky tedy nabízejí úroky pevné (fixované) na různě dlouhá období. Nejčastější a nejvíce využívaný způsob v současnosti je na dobu tří let. Všechny banky mají v nabídce fixaci na kratší i delší dobu (ČSOB až na 20 let).

Volba doby fixace úroku by měla vycházet z klientovi momentální situace, očekávání jeho budoucnosti a v neposlední řadě také z ekonomického vývoje. V časech, kdy *„jsou úrokové sazby obecně na nízké úrovni je vhodné pracovat s delší dobou fixace, a když úroky jsou vysoko, může být vhodnější kratší doba fixace.“*¹⁵ V některých případech banky nabízejí

¹⁴ Dušek, P., Kos, B. Právo hypotečního úvěrování. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001, s. 169

¹⁵ Šimánková J., Syrový P., Šima J. Jak na úvěry. Praha : ASPI Publishing, 2004, s. 26

plovoucí úrok – tedy sazbu, která je navázána na vývoj určité sazby národní banky. Banka tuto sazbu sleduje a nabízí klientovi úrok kopírující sazbu navýšený o nějaké procento.

4.6. Hypoteční zástavní list¹⁶

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy vydávané hypotečními bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu hypotečních zástavních listů je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70 procent ceny zastavených nemovitostí. Vedle institutu řádného krytí funguje také tzv. náhradní krytí, což mohou být jen vysoce likvidní a bonitní prostředky jakými jsou například hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u České národní banky. Takto kvalitní krytí činí z hypotečního zástavního listu jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů.

Hypoteční zástavní listy jsou zvláštním druhem dluhopisů. Jsou brány jako cenné papíry, které svým prodejem získají vydavateli půjčku od těch, kdo si tento papír koupí. Kupec tím, že si dluhopis koupí, poskytne vydavateli dluhopisu úvěr a vydavatel se tímto listem zavazuje, že bude kupci pravidelně vyplácet úrok, a že po uplynutí doby splatnosti mu částku uvedenou v dluhopise vrátí.

U poskytnutí hypotečního úvěru vystupuje banka v pozici věřitele a klient v pozici dlužníka. U prodeje hypotečních zástavních listů je naopak banka v pozici dlužníka a klient v pozici věřitele. Hypoteční zástavní listy nemají žádnou výpovědní lhůtu. Protože se s nimi obchoduje na pražské burze nebo v RM – Systému, lze je kdykoli v obchodní dny na těchto trzích prodat.

¹⁶ Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

Odlišnosti hypotečních zástavních listů od jiných dluhopisů:

- Hypoteční zástavní listy mohou být vydávány pouze bankami, které k tomu mají zvláštní oprávnění od některého z centrálních orgánů. V České republice má toto oprávnění Česká národní banka se souhlasem Ministerstva financí.
- Jmenovitá hodnota hypotečních zástavních listů, včetně úroků musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující nemovitosti.
- Zdroje, které hypoteční banky z emise a prodeje hypotečních zástavních listů získávají, jsou ze zákona účelově určeny na poskytování hypotečních úvěrů.

Hypoteční zástavní list je vysoce kvalitní cenný papír, který je několikanásobně zajišťován, a to především:

- zástavním právem k nemovitostem,
- hypotečními úvěry,
- kvalitou celkového hospodaření emitující hypoteční banky,
- státním a bankovním dozorem nad jejich vzdáváním a obchodováním s nimi.

Každý majitel hypotečního zástavního listu od banky dostává pravidelně vyplácené úroky, jejich výše je počítána procentem z nominální, čili jmenovité hodnoty hypotečního zástavního listu. Úroky se nejčastěji stanoví jako pevné po celou dobu splatnosti a jsou v České republice osvobozeny od daně z příjmů.

4.7. Státní podpora hypotečního úvěrování

Hypoteční úvěrování je podporováno prostřednictvím daňových úlev a finančních podpor. Jejich výčet uvádím níže.

Od daně z příjmu jsou osvobozeny¹⁷

- příjmy z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem;
- příjmy z prodeje nemovitostí, bytů a nebytových prostor výše neuvedených, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let; nejsou-li zahrnuty do obchodního majetku;
- úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory;
- úrokové výnosy z hypotečních zástavních listů;
- dotace ze státního rozpočtu, z rozpočtu měst, obcí, vyšších územních samosprávných celků, státních fondů, z přidělených grantů nebo příspěvek ze státního rozpočtu poskytnutý na pořízení hmotného investičního majetku či na jeho zhodnocení;
- příjem získaný formou nabytí vlastnictví k bytu jako náhrady za uvolnění bytu, a dále náhrada (odstupné) za uvolnění bytu, vyplacená užívateli bytu za podmínky, že náhradu (odstupné) použil nebo použije na uspokojení bytové potřeby nejpozději do jednoho roku následujícího po roce, v němž náhradu (odstupné) přijal;
- příjmy z regulovaného nájemného z bytů, z nájemného za garáže a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a garáží.

Odečitatelné položky od základu daně z příjmu

- Fyzické osoby čerpající hypoteční úvěr mají možnost odečíst zaplacené úroky ze základu pro výpočet daně z příjmu.
- Zrychlené odpisy z pořizovací nebo reprodukční pořizovací ceny domu.

¹⁷ Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů

Od daně z nemovitosti jsou osvobozeny¹⁸

- stavby a pozemky ve vlastnictví státu;
- stavby a pozemky ve vlastnictví obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí;
- 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 (osvobození od daně na dobu 15 let od kolaudace);
- obytné domy ve vlastnictví fyzických osob sociálně potřebných a zdravotně postižených, slouží-li k jejich trvalému bydlení;
- stavby s provedenými změnami způsobu vytápění z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální biomasy, anebo změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení (osvobození od daně na dobu 5 let);
- obytné domy vrácené v restituci (osvobození od daně do r. 2007);
- soukromé obytné domy postavené před r. 1948 (osvobození od daně do roku 2007);
- byty převedené do vlastnictví fyzických osob z vlastnictví státu, obcí a družstev (osvobození od daně do r. 2002).

Výraznější podpora ze strany státu je dána zejména možností odpočtu zaplacených úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu a osvobozením novostaveb od daně z nemovitosti po dobu 15 let. Osvobození od daně z příjmů z prodeje nemovitostí, které slouží k trvalému bydlení, včetně převodu členských práv a příjmů získaných jako náhrady za uvolnění bytu, napomáhají k snadnějšímu financování potřeb bydlení.

¹⁸ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti

Státní podpora na pořízení staršího bydlení¹⁹

Tato podpora slouží na pořízení nemovitosti, kde uplynula doba od kolaudace 2 a více let. Pořizovaná nemovitost musí sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (případně ve společném jmění manželů). Podpora má omezení z hlediska věku žadatele. Věkové omezení znamená, že žadatel ani jeho manžel/manželka nesmí v roce podání žádosti překročit 36 let. Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotéky. Výše úrokové dotace se může pohybovat v rozmezí 1-4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly banky nové úvěry v předešlém kalendářním roce.

Pokud tato průměrná sazba klesne pod 5%, není státem podpora vyplácena.

Podpora je vždy poskytována po dobu platnosti úrokové sazby (fixace), kterou má klient sjednanou, maximálně na dobu pěti let. Po uplynutí této doby mu je výše úrokové dotace nově stanovena. Takto lze podporu vyplácet maximálně po dobu 10 let.

Státní podpora je poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 000 Kč, a v případě domu s jedním bytem nepřekročí 1 500 000 Kč. Úvěr, který je nad tuto částku, není dotován.

Státní podpora na novou bytovou výstavbu²⁰

Stát stanovil také podmínky pro podporu nové bytové výstavby. Jeho užití je možné v případě kdy je hypoteční úvěr použit na:

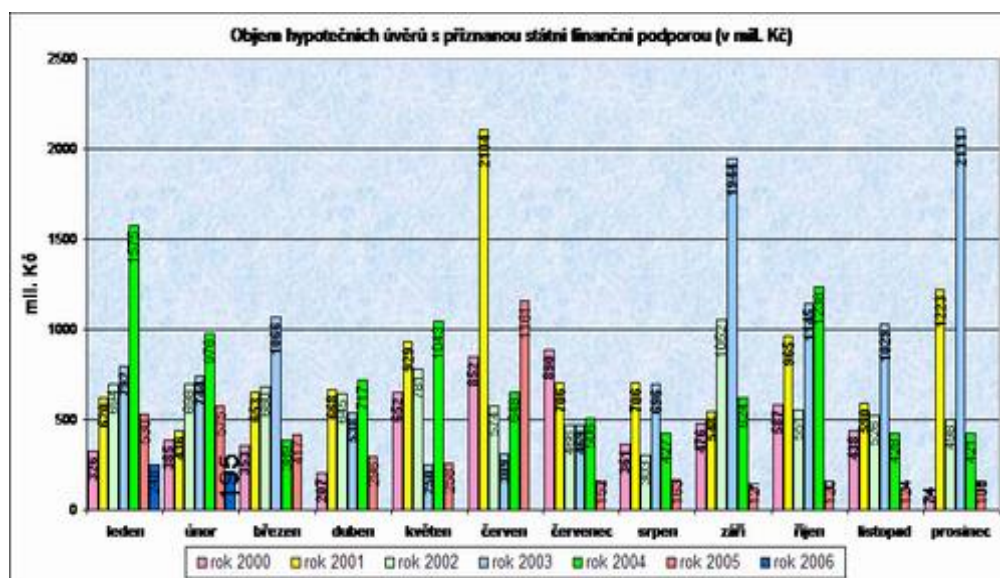
- výstavbu bytové jednotky, rodinného domu nebo na vznik bytové jednotky z prostor, které nikdy nebyly bytem, včetně nástavby, vestavby a přestavby za podmínky, že kolaudačního rozhodnutí nabyde právní moci do 4 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení,
- koupi rodinného domu, bytu, které byly nově postaveny, dojde-li k uzavření kupní smlouvy nejpozději do dvou let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí,
- koupi a dostavbu bytu či domu za předpokladu, že kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejpozději do dvou let od uzavření kupní smlouvy.

¹⁹ www.mmr.cz, 18.11.2005, podmínky této podpory stanovuje nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

²⁰ www.mmr.cz, 18.11.2005, podmínky této podpory stanovuje nařízení č. 244/1995 Sb.

Tento příspěvek není omezen žádnou věkovou hranicí žadatele. Pouze žádost musí být předložena nejpozději do 4 let od skončení čerpání hypotečního úvěru. Doba poskytování příspěvku je na celou dobu splácení úvěru, maximálně však na 20 let. Výše úrokové dotace se dle nařízení může pohybovat v rozmezí 1-4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly banky nové úvěry v předešlém kalendářním roce. Pokud tato průměrná sazba klesne pod 7 %, podporu nebude stát vyplácet. Z tohoto důvodu není podpora od roku 2003 poskytována.

Graf č. 5: Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou (v mil. Kč)

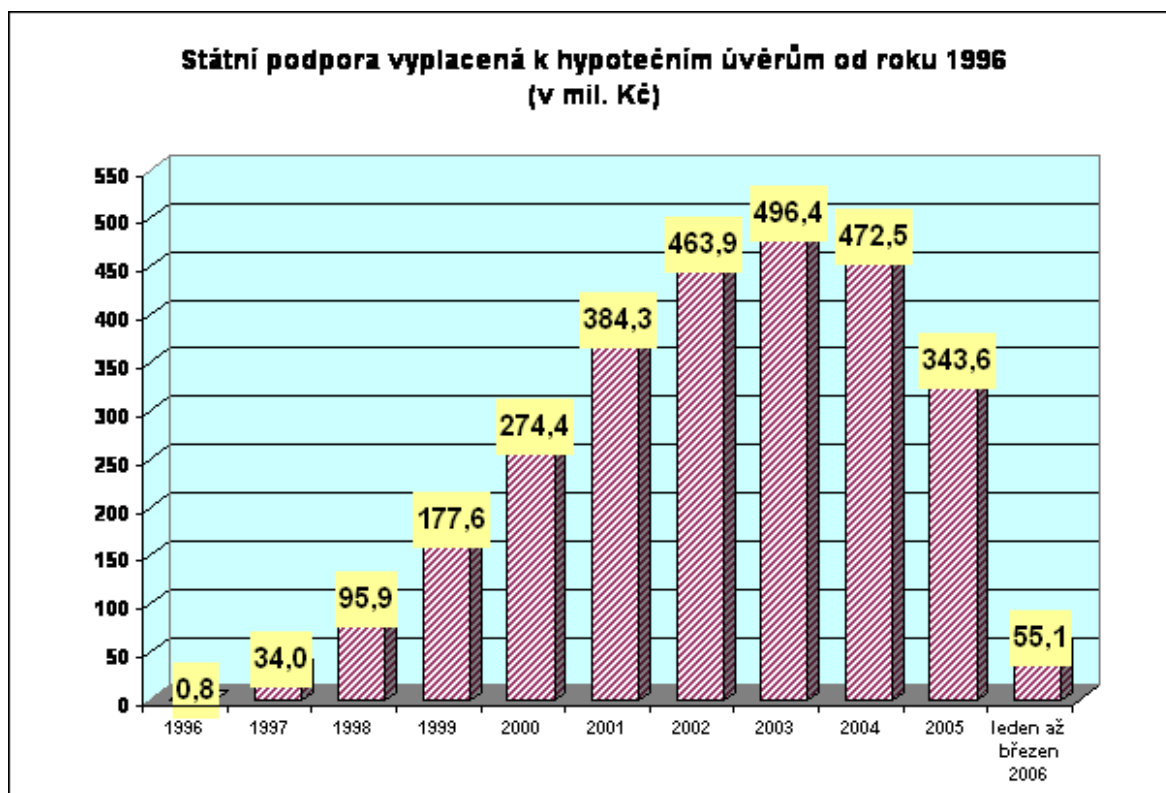


Zdroj : <http://www.mmr.cz>, 15.3.2006

Tabulka č. 2: **Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou**
(v mil. Kč)

Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou	v mil. Kč
do 31. 12. 1996	127
v roce 1997	1 557
v roce 1998	2 336
v roce 1999	3 403
v roce 2000	5 601
v roce 2001	10 148
v roce 2002	7 468
v roce 2003	11 093
v roce 2004	8 992
v roce 2005	4 025
1. 1. 2006 - 28. 2. 2006	443
celkem do 28. 2. 2006	55 193

Graf č. 6: **Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)**



Zdroj: [http:// www.mmr.cz](http://www.mmr.cz), 15.3.2006

5. Zajištění úvěru

K poskytnutí hypotéky nestačí pouze prokázat dostatečné příjmy. Od poskytnutí úvěru do jeho splacení uplyne poměrně dlouhý čas i v horizontu několika desítek let. Za tuto dobu se může několikrát podstatně změnit situace klienta a to jak k lepšímu, tak i horšímu. Proto se všechny banky snaží o to, aby měli splacení úvěru zajištěno i jiným způsobem. Možné alternativy jsou²¹:

- zástavní právo k nemovitosti ve prospěch úvěrující banky,
- ručení třetí osobou,
- zástavní právo k pohledávce nebo cennému papíru ve prospěch úvěrující banky.

Zlatým pravidlem hypotečních bankovních obchodů je podmínka, aby splacení úvěru bylo zajišťováno tím objektem, na který je úvěr poskytován. U hypotečních úvěrů jsou to ze zákona nemovitosti. Znamená to, že hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která se nachází na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

5.1. Ručení

Ručení patří mezi nejznámější formy zajišťování úvěru. Představuje závazek ručitele, že uhradí případný závazek věřiteli, pokud by tak nečinil dlužník.

Ručení třetí osobou používají hypoteční banky jako formu dodatečného zajištění hypotečního úvěru zejména v případech, kdy žadatel o úvěr je sám, bez dalších spolužadatelů.

Ručitelem se stane po podepsání tzv. ručitelského prohlášení. Toto prohlášení je možné uzavřít i jako ručení pouze do určité výše závazku. Pokud však výše nebyla dojednána, ručí ručitel za celý závazek dlužníka. V případě, že za jeden závazek ručí více ručitelů, ručí každý z nich za celý závazek. Po uhrazení závazku však ručitel má právo požadovat po dlužníkovi, aby vše, co uhradil, dostal zpět.

²¹ Šimánková J., Syrový P., Šima J. Jak na úvěry. Praha : ASPI Publishing, 2004, s. 27

5.2. Bankovní záruka

Bankovní záruka je zvláštní, ale velice kvalitní typ zajištění. Mezi bankou a klientem je uzavřena mandátní smlouva a banka vystaví na základě žádosti tzv. záruční listinu, ve které jsou obsaženy podmínky záruky. V záruční listině se vystavující banka zavazuje, že uspokojí věřitele do výše určité peněžní částky podle obsahu záruční listiny. Jsou zde obsaženy přesné podmínky a také termín, do kterého musí oprávněný uplatnit právo ze záruky.

Bankovní záruku jsou banky schopny poskytnout pouze pro své velmi vážené klienty.

5.3. Zástavní právo

Poskytnutí hypotečního úvěru je ze zákona vázáno na jeho krytí nemovitostí zástavou. Tato podmínka je splněna, pokud ten, kdo o hypoteční úvěr žádá, disponuje nemovitostmi v dostatečném počtu a hodnotě. Předmět zástavního práva a objekt financovaný hypotečním úvěrem jsou zpravidla shodné. Může se však také použít nemovitost, která je ve vlastnictví jiné osoby než klient.

K zajištění hypotečního úvěru mohou sloužit tyto objekty²²:

- rodinný dům včetně pozemku,
- byt ve vlastnictví,
- bytový (nájemní) dům,
- stavební pozemek,
- nedokončená stavba včetně pozemku, pouze na dobu výstavby nebo rekonstrukce,
- nemovitosti nebytového charakteru.

Jako zajištění mohou sloužit pouze nemovitosti, až na výjimky, nezátížené předcházejícím zástavním právem ani věcným břemenem. V České republice takovou výjimku představuje zástavní právo, které na nemovitosti vázne z titulu úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, a nebo v případě pohledávky, která bude hypotečním úvěrem splacena.

Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70 procent zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Pokud banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší.

²² Šimánková J., Syrový P., Šima J. Jak na úvěry. Praha : ASPI Publishing, 2004, s. 27

Nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu. Na nemovitosti také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání.

Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Pokud je objekt úvěru a zástava totožná a jedná se o výstavbu, musí být v každém okamžiku vyčerpané peníze z úvěru zajištěny nejméně na 143 procent. Banka v tomto případě uvolňuje peníze postupně, podle toho jak roste cena nemovitosti v důsledku její výstavby.

Při zajišťování hypotečního úvěru nemovitosti zástavní právo vzniká na základě sepsání zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí.

Zástavní smlouva²³ obvykle popisuje smluvní strany - zástavního dlužníka a zástavního věřitele, pohledávku, která je zástavou jištěna a samotnou zástavu. V případě hypotečního úvěru se jedná o zastavenou nemovitost. Pro zajištění stability hodnoty zastavené nemovitosti je majitel nemovitosti povinen zástavu pojistit, a tak zabránit případnému znehodnocení zástavy.

V případě nesplacení hypotečního úvěru má hypoteční banka právo na výnos z prodeje zastavené nemovitosti.

Stanovení ceny zástavy pro hypoteční úvěr

V oblasti hypotečního úvěrování má stanovení ceny nemovitých zástav naprosto rozhodující význam. Správné určení hodnoty zastavované nemovitosti umožňuje zajištění míry rizika a hranic pro přípustnou výši úvěrových prostředků banky. Hypoteční banka musí při stanovení zadlužitelné ceny nemovité zástavy řešit určitý rozpor zájmů. Na jedné straně při stanovení ceny tlačí směrem dolů zájem o co nejbezpečnější zajištění návratnosti poskytnutých prostředků a snížení rizika daného úvěru, na druhé straně směrem nahoru je to snaha v co nejvyšší míře uspokojit požadavky zákazníka²⁴.

²³ Bardová, D., Optová R., Pavelka F., Jak správně na hypotéky, Praha: Consulinvest, 1997, s.43

²⁴ Dušek, P., Kos, B. Právo hypotečního úvěrování. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001, s. 141

Z tohoto důvodu je základním požadavkem při oceňování ohodnotit zástavu tzv. dlouhodobě dosažitelnou cenou po celou dobu trvání úvěrového vztahu. Do této hodnoty se při výpočtu v praxi započítávají různé druhy srážek a výsledkem výpočtu je cena zadlužitelná.

Hypoteční banky musí při stanovení ceny nemovitosti vycházet zejména z toho, že poskytnutý úvěr bude splácen zpravidla po dobu 15, 20, ale i více let. Je nutné odhadnout hodnotu zástavy pro co možná nejdelší časový úsek, po který se zjištěná hodnota nemění. Uvedené požadavky na zadlužitelnou hodnotu pro účely hypotečního financování tedy nesplňují existující metodiky pro stanovení tržní ceny, která odráží momentální hodnotu konkrétní nemovitosti v časově omezeném období²⁵.

Při zjišťování zástavní hodnoty nemovitosti mohou hypoteční banky využívat vlastních i externích znalců. Některé banky používají externí znalce, kteří jsou povinni dodržovat metodické pokyny banky při postupech ocenění. Tyto znalce si zpravidla vybírá klient z pevného okruhu osob – znalců certifikovaných hypoteční bankou. Jiné hypoteční banky se naopak orientují pouze na odhady pořízené jejich vlastními znalci.

Základní předpoklad pro stanovení ceny nemovitostí je jejich reálná prodejnost, to znamená, že pro ně v dané zemi musí existovat trh. Dále je nezbytné zohlednit zejména:

- polohu pozemku, tj. jeho umístění v prostoru a charakter okolí,
- blízkost možného napojení na inženýrské sítě u pozemků určených ke stavebním účelům,
- bonita u zemědělských pozemků,
- velikost, tvar a charakter nemovitosti,
- univerzální využitelnost financované či zastavované stavby
- a životnost.

²⁵ Dušek, P., Kos, B. Právo hypotečního úvěrování. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001, s. 142

5.4. Pojištění

Nemovitost, která je předmětem zástavního práva k zajištění hypotečního úvěru, musí být pojištěna proti živelným i jiným rizikům na částku, která v době vzniku pojistné události umožní plnou náhradu nákladů na obnovení původního stavu nemovitosti. U dosud nepojištěných nemovitostí je uzavření pojistné smlouvy a vinkulace pojistného plnění na celou dobu trvání hypotečního úvěrového obchodu jednou z podmínek čerpání úvěru. U nemovitostí již pojištěných banka akceptuje existující pojištění za předpokladu, že vyhovuje podmínkám úvěru, zejména pokud jde o výši pojistné částky, druh a rozsah pojištěných škod. Pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch banky. Banka může dále požadovat, aby měl klient uzavřeno životní pojištění. Životní pojištění ve vazbě k hypotéce se rozděluje na dvě kategorie²⁶:

- úvěrové
- a kapitálové.

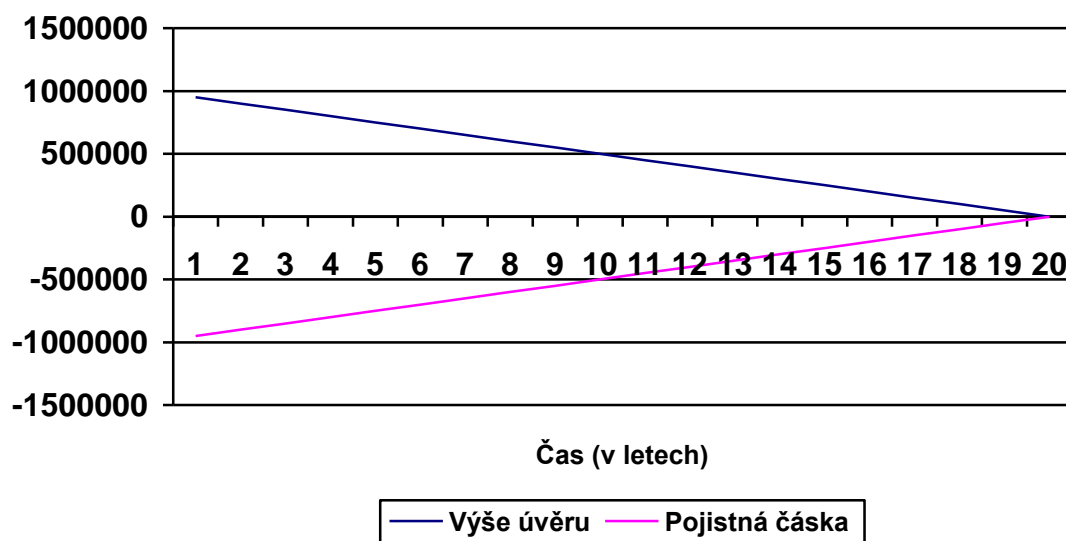
5.5. Úvěrové životní pojištění

Velmi častým požadavkem na pojištění bývá situace, kdy žádá o úvěr pouze jeden člověk nebo u žadatelů od určitého věku. Nejčastější rozsah krytí tohoto pojištění bývá pro případ smrti, trvalé invalidity, někdy i dlouhodobé pracovní neschopnosti.

Úvěrové pojištění je pojistka, kde k plnění dochází pouze v případě, kdy dojde k pojistné události (smrt, úraz a následná invalidita...). Některé pojišťovny nabízejí a některé banky akceptují pojištění s klesající pojistnou částkou, která v podstatě kopíruje splácení hypotečního úvěru. V případě smrti pojištěného pojišťovna vyplatí pojistnou částku, která je přesně rovna výši úvěru. Velkou výhodou tohoto pojištění je jeho nesrovnatelně nízká cena oproti kapitálovému životnímu pojištění.

²⁶ Šimánková J., Srový P., Šima J. Jak na úvěry. Praha : ASPI Publishing, 2004, s. 30

Graf č. 7: Pokles pojistné částky podle poklesu výše hypotečního úvěru



5.6. Kapitálové životní pojištění

Některé pojišťovny přišly s nabídkou kapitálového životního pojištění jako prostředku ke splacení jistiny poskytnuté hypotéky. U hypotečního úvěru splácíme po sjednanou dobu pouze úroky, ne však jistinu. To znamená, že klient nesnižuje svůj dluh u hypoteční banky. Místo umořování dluhu investuje prostředky do kapitálového životního pojištění a z jeho výnosů po uplynutí nastavené doby splatí hypoteční úvěr.

Mezi prezentované výhody patří možnost odečítání zaplacených úroků z daňového základu, zhodnocování prostředků investovaných do pojištění a zajištění klienta po celou dobu splácení.

Výraznou nevýhodou je vyšší zatížení klienta, protože povinné splátky pojištění a splátky úroků jsou ve většině případů vyšší než u klasicky spláceného hypotečního úvěru. Další nevýhodou je neznalost zhodnocování investovaných prostředků vybranou pojišťovnou.

Některé banky k takto stavěným úvěrům poskytují o něco výhodnější úrokové sazby. Samotná výhodnost však záleží na mnoha faktorech jako je například věk klienta, výše příjmů, výběr pojišťovny, aktuální a budoucí úrokové sazby a výnosy pojišťovny.

6. Hypoteční banky a jejich produkty

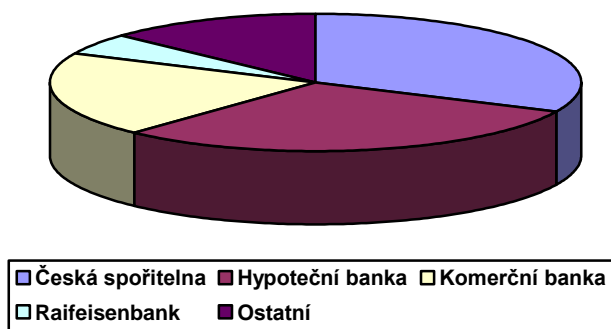
Hypoteční trh v České republice zaznamenal za poslední pět let dynamický rozvoj. Rozšířil se nejen počet bankovních subjektů nabízejících hypoteční úvěr, ale také kvalita a počet nabízených hypotečních úvěrů.

Jednotlivé banky začaly rozšiřovat svoji nabídku především v souvislosti s rostoucí konkurencí. V posledních třech letech začaly operovat na českém trhu tři nové banky, které kvůli proniknutí na nový trh nastavily výhodnější kritéria hypotečního úvěru. Stávající banky ve snaze udržet si svůj tržní podíl byly nuceny svoji nabídku zkvalitnit a rozšířit. Boj o klienty se začal odehrávat především prostřednictvím ceny půjčovaných peněz a větší pestrosti produktu.

Velkou roli v rozvoji trhu hypotečních produktů hraje také růst poptávky po tomto produktu ze strany domácností a jejich ochota se zadlužit. Změna za léta 1995 až 2005 představovala nárůst dluhu českých domácností o více než o více než 800 %²⁷. Mezi hlavní důvody růstu dluhu patří především změněný pohled na zadluženost, relativně snadná dostupnost peněz od bank, růst životní úrovně a konečně i touha mít vlastní bydlení.

V současné situaci ovládají trh hypotečních úvěrů v České republice dvě stěžejní banky, a to Česká spořitelna a Hypoteční banka. Obě banky působí na české trhu nejdéle a z celkového počtu uzavřených hypotečních smluv i objemu smluvní jistiny na ně připadají přes dvě třetiny podílu. Zbytek potom připadá na ostatních 12 bank, z nichž výrazněji se prosazuje především Komerční banka.

Graf č. 8: Zastoupení tržního podílu jednotlivých bank v České republice za rok 2005



²⁷ [http:// www.csu.cz](http://www.csu.cz), Zadluženost domácností, 20.1.2006

V Jihočeském kraji za uplynulý rok 2005 zaujímala Česká spořitelna 33,13 % v podílu na počtech uzavřených hypotečních úvěrů a 35,63 % v podílu na objemu smluvní jistiny. V těsném závěsu za ní Hypoteční banka dosáhla 29,91 % v podílu na počtu uzavřených smluv hypotečních úvěrů a 29,85 % v podílu na objemu smluvní jistiny. Třetí v pořadí se umístila Komerční banka s 21,70 % v podílu na počtu uzavřených smluv a 18,97 % v podílu na objemu smluvní jistiny.

Tabulka č. 3: **Stav hypotečních úvěrů za leden až prosinec 2005**

Úvěry pro občany					
Jihočeský kraj	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Podíl na počtech v %	Podíl na objemech v %	Průměrný úvěr v Kč
KB	674	743 496	21,70	18,97	1 103 110
ČS	1029	1 396 146	33,13	35,63	1 356 799
HVB	10	23 748	0,32	0,61	2 374 800
Hypoteční banka	929	1 169 939	29,91	29,85	1 259 353
Wüstenrot	43	43 990	1,38	1,12	1 023 023
ŽIBA	95	143 639	3,06	3,67	1 511 989
GE	124	121 363	3,99	3,10	978 734
RFB	161	227 741	5,18	5,81	1 414 540
E-banka	41	48 916	1,32	1,25	1 193 073
CELKEM	3106	3 918 978	100,00	100,00	1 261 744

Zdroj: Hypoteční banky, expertní odhad

6.1. Obecná kritéria – výběr vhodného hypotečního úvěru

Při výběru vhodného hypotečního úvěru většinou řada zájemců porovnává především výši úroku. Výše úrokové sazby však není jediným měřítkem výhodnosti dané hypotéky, je třeba porovnat výši jednorázových a měsíčních poplatků, možnosti čerpání úvěru nad 70 procent zastavitelné ceny nemovitosti, možnosti doby fixace úroků i nabídky společných produktů.

Výběru konečného hypotečního produktu by mělo předcházet²⁸:

1. Stanovení ceny celého záměru

Žadatel by neměl počítat jen s cenou nemovitosti uvedené dodavatelem či prodávajícím, ale zahrnout do celkové ceny všechny další náklady (poplatky za realitní kanceláři, za odhad nemovitosti, za hypoteční úvěr, cenu projektu...)

2. Zjistit, zda je záměr reálný

Odborná analýza stanoví, zda z hlediska majetku a příjmů je možné financovat daný záměr. Zda je hodnota zastavené nemovitosti či měsíční příjmy domácnosti dostatečně vysoké pro získání hypotečního úvěru.

3. Vybrat nástroje k financování

Základním nástrojem financování u nás i ve světě je hypoteční úvěr, v řadě případů je vhodné kombinovat hypotéku a stavební spoření.

4. Zvolit hypotéku

Je třeba vybrat nejen hypoteční banku, ale i vhodný produkt např. společné produkty se stavením spořením, progresivní splácení, odklad splátky jistiny. Zvolit správnou dobu fixace a dobu splatnosti úvěru. Zajímat se nejen o výši úroků, ale i o poplatky jednorázové a měsíční.

²⁸ Šimánková J., Syrový P., Šima J. Jak na úvěry. Praha : ASPI Publishing, 2004, s. 32

5. Zahrnout stavební spoření

U stávajících smluv stavebního spoření klient ušetří například úpravou varianty, snížením nebo zvýšením cílové částky, vložením mimořádného vkladu. V době splácení hypotéky je dobré, pokud to finanční rozpočet dovolí, spořit do stavebního spoření a vytvořit si tak rezervu, která by se využila v případě výrazně horších podmínek od hypoteční banky po skončení doby fixace.

6. Efektivně pojistit úvěry

S úvěry na bydlení je spojen závazek splácet měsíčně vysoké částky po dobu 15, 20 let. Řadu nepříjemných situací, které mohou rodinu či jednotlivce potkat, je možné pojistit. Je třeba pojištění zvolit tak, aby byla zajištěna všechna potřebná rizika za co nejnižší cenu.

Modelový příklad pro výběr vhodného hypotečního úvěru

Mladí manželé se dvěma dětmi (obě do věku 6 let) zvažují nákup rodinného domu, který chtějí financovat hypotečním úvěrem ve výši 2 000 000 Kč, zvolili si dobu fixace na 3 roky a dobu splácení 20 let. Čistý příjem rodiny je 30 000 Kč, z toho 2 000 Kč měsíčně pokryje splátku půjčky. Pro zjednodušení předpokládejme, že rodina disponuje dostatečným zajištěním nemovitostí.

Výše investičního záměru:	2 000 000 Kč
Doba splatnosti:	20 let
Doba fixace:	3 roky
Typ splácení:	anuitní
Měsíční příjmy celkem:	30 000 Kč
Měsíční výdaje celkem:	2 000 Kč
Životní minimum:	11 560 Kč

Konkrétní řešení výběru hypotečního úvěru je uvedeno v následující nabídce bank.

6.2. Česká spořitelna

Česká spořitelna je největší hypoteční bankou v České republice, poskytuje hypoteční úvěry na přibližně 400 pobočkách a ve 14 specializovaných Hypotečních centrech.

Česká spořitelna poskytla v roce 2005 hypotéky v celkovém objemu 45,5 mld. Kč. Z toho privátní hypotéky na investice do nemovitostí činily 24,8 mld. Kč, což v mezinárodním nárůstu činí 30 %, a americké hypotéky dalších 2,7 mld. Kč. Zbytek tvoří hypotéky na financování firemních projektů a municipální hypotéky. Celkový počet nových privátních hypoték na investice do nemovitostí za toto období činil 17 361 a meziročně tak vzrostl o 22 % a počet amerických hypoték přesáhl 5 tisíc.

Tabulka č. 4: **Vývoj hypotečních úvěrů České spořitelny na investice do nemovitostí pro občany**

Rok	2002	2003	2004	2005
Celkový počet hypoték v ks	6 960	9 999	14 284	17 361
Celkový objem hypoték v mld. Kč	7,20	11,44	19,1	24,85
Průměrná výše hypotéky v mil. Kč	1,1	1,2	1,3	1,4

Zdroj: <http://www.csas.cz>, dne 15.3.2006

Česká spořitelna nabízí 4 druhy hypotečního úvěru (konkrétní údaje jsou uvedeny v příloze 1):

1. **Hypotéka Hypohit** – úvěr poskytován do 90 % výše hodnoty nemovitostí, kratší doba fixace úrokové sazby (na 1,2 nebo 3 roky), maximální doba splatnosti je 25 let.
2. **Hypotéka Nové TOP bydlení** – úvěr poskytován do 90 % výše hodnoty nemovitostí, delší doba fixace úrokové sazby (4,5,10 nebo 15 let), maximální doba splatnosti je 25 let.
3. **Hypotéka Bonus** - úvěr poskytován do 100 % výše hodnoty nemovitostí, delší doba fixace úrokové sazby (4,5,10 nebo 15 let), maximální doba splatnosti je 25 let.
4. **Hypotéka Standard** - úvěr poskytován do 90 % výše hodnoty nemovitostí, delší doba fixace úrokové sazby (4,5,10 nebo 15 let), maximální doba splatnosti je 25 let.

Poplatek za správu a vedení všech hypotečních úvěrů je 150 Kč. Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru činí 0,9 % z hodnoty sjednaného úvěru, minimálně však 9 500 Kč.

Řešení modelového příkladu hypotékou **Standard**²⁹

- *úroková sazba: 3,79 %*
- *minimální požadovaná cena zastav. nemovitosti: 3 300 000 Kč*
- *měsíční splátka úvěru: 12 710 Kč*
- *požadovaná bonita klienta (1,5 násobek živ. minima): 17 340 Kč*
- *rezerva na splátku: - 2 050 Kč*

U tohoto klienta jsou příjmy pro splácení úvěru nedostatečné, maximální výše splátky odpovídající příjmům je 10 660 Kč, Česká spořitelna by v tomto případě poskytla maximální úvěr ve výši 1 670 000 Kč.

Řešení modelového příkladu hypotékou **Bonus**

- *úroková sazba: 4,49 %*
- *minimální požadovaná cena zastav. nemovitosti: 2 000 000 Kč*
- *měsíční splátka úvěru: 12 710 Kč*
- *požadovaná bonita klienta (1,5 násobek živ. minima): 17 340 Kč*
- *rezerva na splátku: - 2 050 Kč*

Ani v tomto případě nejsou příjmy klienta pro splácení úvěru dostatečné. Maximální výše splátky odpovídající příjmům je 10 660 Kč, Česká spořitelna by v tomto případě opět poskytla maximální úvěr ve výši 1 670 000 Kč.

Shrnutí

Česká spořitelna by u této rodiny neposkytla hypoteční úvěr v požadované výši, při měsíční splátce 10 660 Kč by rodina mohla čerpat v obou případech úvěr ve výši 1 670 000 Kč. Důvodem pro sníženou výši úvěru jsou především přísnější kritéria na

²⁹ údaje poskytla agentura Gepard finance a. s. jako tzv. „orientační propočet hypotéky“, 01. 03. 2006

požadovaný příjem rodiny. Česká spořitelna vyžaduje alespoň 1,5násobek životního minima jako dostatečnou bonitu klienta.

6.3. Hypoteční banka

Hypoteční banka je druhou největší hypoteční bankou v České republice, poskytuje hypoteční úvěry na 13 specializovaných pobočkách. V roce 1995 se stala první bankou specializovanou na hypoteční úvěry. V roce 2000 se majoritním vlastníkem banky stala Československá obchodní banka, a tím se Hypoteční banka začlenila do finanční skupiny ČSOB.

Hypoteční banka nabízí 5 základních druhů hypotečního úvěru (konkrétní údaje jsou uvedeny v příloze 2):

1. **Hypoteční úvěr** - úvěr poskytovaný do 70 % výše hodnoty nemovitostí, delší doba fixace úrokové sazby (1 až 15 let), maximální doba splatnosti je 30 let.
2. **Hypotéka bez příjmu** - úvěr poskytovaný do 70 % výše hodnoty nemovitostí, delší doba fixace úrokové sazby (1 až 15 let), maximální doba splatnosti je 30 let.
3. **Hypoteční úvěr 85** - úvěr poskytovaný do 85 % výše hodnoty nemovitostí, delší doba fixace úrokové sazby (1 až 15 let), maximální doba splatnosti je 30 let.
4. **Hypoteční úvěr 100** - úvěr poskytovaný do 100 % výše hodnoty nemovitostí, delší doba fixace úrokové sazby (1 až 15 let), maximální doba splatnosti je 30 let.
5. **Hypoteční úvěr pro cizince** - úvěr poskytovaný do 85 % výše hodnoty nemovitostí, delší doba fixace úrokové sazby (1 až 15 let), maximální doba splatnosti je 30 let.

Poplatek za správu a vedení všech hypotečních úvěrů je 150 Kč. Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru činí 0,7 % z hodnoty sjednaného úvěru, minimálně však 6 000 Kč.

Řešení modelového příkladu **Hypotečním úvěrem**³⁰

- *úroková sazba*: 4,25 %
- *minimální požadovaná cena zastav. nemovitosti*: 2 857 143 Kč
- *měsíční splátka úvěru*: 12 348,80 Kč
- *požadovaná bonita klienta (životní minimum)*: 11 560 Kč
- *měsíční poplatky*: 150 Kč
- *rezerva na splátku*: 3 971,20 Kč

V tomto případě jsou příjmy klienta pro splácení úvěru dostatečně vysoké (rezerva na měsíční splátku úvěru je také dostatečně vysoká), maximální výše splátky odpovídající příjmům je 12 348,80 Kč. Hypoteční banka by v tomto případě poskytla úvěr až do výše 2 104 000 Kč.

Řešení příkladu **Hypotečním úvěrem 100**

- *úroková sazba*: 4,95 %
- *minimální požadovaná cena zastav. nemovitosti*: 2 000 000 Kč
- *měsíční splátka úvěru*: 13 144 Kč
- *požadovaná bonita klienta (životní minimum)*: 11 560 Kč
- *měsíční poplatky*: 150 Kč
- *rezerva na splátku (dle požadavků banky)*: 6 572 Kč

V tomto případě jsou příjmy klienta pro splácení úvěru nedostatečné, rezerva na měsíční splátku u tohoto úvěru by musela být dle kritérií banky vysoká 6 572 Kč, maximální výše splátky 13 144 Kč by stačila pouze na hypoteční úvěr ve výši 1 652 000 Kč.

Shrnutí

Hypoteční banka by vyhověla žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru až do výše 2 104 000 Kč. Měsíční splátka rodiny by byla stanovena na 12 348,80 Kč na 20 let s dobou fixace 3 roky. Na získání úvěru do výše 100 procent zástavní hodnoty by rodina opět neměla dostatečné příjmy.

³⁰ údaje poskytla agentura Gepard finance a. s. jako tzv. „orientační propočet hypotéky“, 01. 03. 2006

6.4. Komerční banka

Komerční banka patří k nejvýznamnějším bankovním institucím v České republice, je členem skupiny Société Générale, která je pátou největší bankovní skupinou v Eurozóně.

Zaměřuje se především na poskytování komplexních služeb fyzickým osobám a malým podnikům. Komerční banka poskytuje hypoteční úvěry na 359 obchodních místech v celé České republice.

Komerční banka nabízí dva základní hypoteční úvěry (konkrétní údaje jsou uvedeny v příloze 3):

1. **Klasik** - poskytován do 70 % výše hodnoty nemovitostí, delší doba fixace úrokové sazby (1 až 15 let), maximální doba splatnosti je 30 let.
2. **Plus** - poskytován do 100 % výše hodnoty nemovitostí, delší doba fixace úrokové sazby (1 až 15 let), maximální doba splatnosti je 30 let.

Poplatek za správu a vedení všech hypotečních úvěrů je 100 Kč. Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru činí 0,8 % z hodnoty sjednaného úvěru, minimálně však 9 000 Kč.

Řešení modelové příkladu úvěrem **Klasik**³¹

- *úroková sazba*: 4,01 %
- *minimální požadovaná cena zastav. nemovitosti*: 2 857 143 Kč
- *měsíční splátka úvěru*: 12 130 Kč
- *požadovaná bonita klienta (navýšené životní minimum)*: 13 872 Kč
- *měsíční poplatky*: 100 Kč
- *rezerva na splátku*: 1 898 Kč

V případě použití hypotečního úvěru Klasik jsou příjmy klienta pro splácení úvěru dostatečně vysoké (rezerva na měsíční splátku úvěru je také dostatečně vysoká), maximální výše splátky odpovídající příjmům je 12 130 Kč. Komerční banka by poskytla maximální úvěr v požadované výši 2 000 000 Kč.

³¹ údaje poskytla agentura Gepard finance a. s. jako tzv. „orientační propočet hypotéky“, 01. 03. 2006

Řešení modelového příkladu úvěrem **Plus**

- *úroková sazba*: 4,31 %
- *minimální požadovaná cena zastav. nemovitosti*: 2 000 000 Kč
- *měsíční splátka úvěru*: 12 449 Kč
- *požadovaná bonita klienta (navýšené životní minimum)*: 13 872 Kč
- *měsíční poplatky*: 100 Kč
- *rezerva na splátku*: 1 579 Kč

V případě použití hypotečního úvěru Plus jsou příjmy klienta pro splácení úvěru dostatečně vysoké (rezerva na měsíční splátku úvěru je také dostatečně vysoká), maximální výše splátky odpovídající příjmům by byla stanovena na 12 449 Kč. Komerční banka by v tomto případě poskytla maximální úvěr v požadované výši 2 000 000 Kč.

Shrnutí

V případě obou hypotečních úvěru u Komerční banky by rodina získala úvěr v požadované výši 2 000 000 Kč. Výše měsíční splátky by v případě úvěru Klasik byla 12 130 Kč a u úvěru Plus 12 449 Kč.

Tabulka č. 5: **Porovnání měsíční splátky a výše hypotečního úvěru**

Druh hypotečního úvěru	Výše měsíční anuitní splátky	Výše hypotečního úvěru
Klasik	12 130	2 000 000
Plus	12 449	2 000 000
Hypoteční úvěr	12 348,80	2 104 000
Hypoteční úvěr 100	13 144	1 652 000
Standard	10 660	1 670 000
Bonus	10 660	1 670 000

Rodina by si pro financování svého rodinného domu pravděpodobně vybrala úvěr Klasik, který by jí zajistil požadovanou výši úvěru 2 000 000 Kč a nejnižší měsíční anuitní splátku 12 130 Kč.

7. Alternativní možnosti financování

7.1. Kombinace hypotéky a kapitálového životního pojištění

Klienti, kteří splácejí hypoteční úvěr jsou vystaveni riziku možné nestability jejich příjmů. Takový klient je ohrožen zejména dlouhou nemocí, invaliditou, úmrtím nebo ztrátou zaměstnání. Ve všech těchto případech přichází o příjmy, z kterých běžně splácí hypoteční úvěr.

Některé hypoteční banky dokonce u některých kategorií klientů vyžadují životní pojištění povinně, protože tak mají jistotu, že v určitých situacích budou mít zajištěno splácení úvěru. Klientům s životním pojištěním některé banky dávají nižší úrokovou sazbu, protože tito klienti jsou méně rizikováni.

Riziko si uvědomují i klienti, kteří vyhledávají pojištění alespoň některého z uvedených rizik.

Pojišťovny tak přicházejí s nabídkou různých pojišťovacích produktů. Kombinace životního pojištění s hypotečním úvěrem se týká kapitálového životního pojištění, které kryje riziko úmrtí klienta a zároveň nabízí možnost dlouhodobého spoření. Tím se vytvoří dostatečná rezerva pro splacení hypotečního úvěru.

U klasického hypotečního úvěru se platí zároveň úroky z aktuální výše úvěru a splácí se jistina. Výše úvěru tak postupně klesá a klesá tak i splátka úroků. Výše splátky je po celou dobu splácení neměnná. Klient splácí pouze úroky z úvěru a místo splácení jistiny platí pojistné u životního pojištění. Toto pojistné kryje riziko smrti klienta a zároveň se vytváří kapitálová hodnota pojištění, která se použije na splacení hypotečního úvěru.

Výhody této kombinace jsou³²:

- umožnění odkladu splácení jistiny úvěru,
- při úmrtí klienta splatí hypotéku pojišťovna,
- podíly na zisku pojišťovny, které budou na konci vyplaceny klientovi,
- nižší úroková sazba pro klienta, který používá tuto kombinaci,
- možnost odečíst zaplacené pojistné od základu daně.

³² Šimánková J., Syrový P., Šima J. Jak na úvěry. Praha : ASPI Publishing, 2004, s. 34

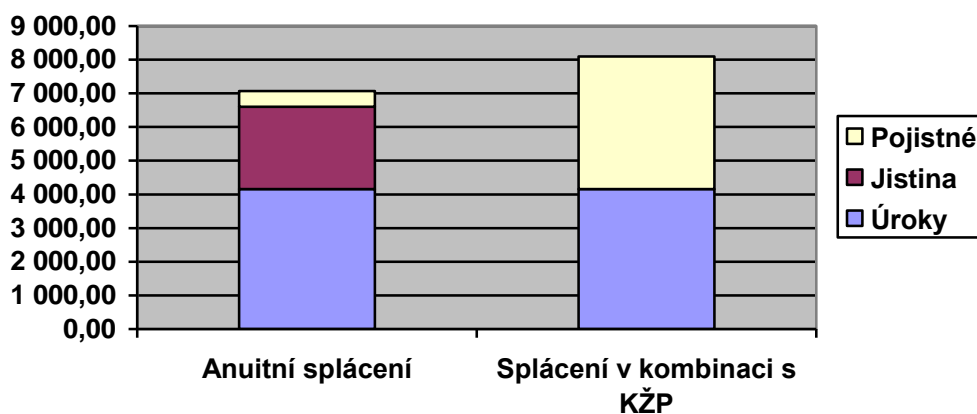
Umožnění odkladu splátek je výhodné z daňového hlediska, protože při nesplácení hypotečního úvěru platí klient více na úrocích a může si odečíst více úroků od daňového základu.

7.1.1. Příklad financování hypotečního úvěru kapitálovým životním pojištěním

Muž má hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč s dobou splatnosti 20 let a s úrokovou sazbou 5 %. Jeho příjem je takový, že daňový základ je v pásmu zdanění sazbou 25 %. Klient má dvě základní alternativy:

1. Splácet hypoteční úvěr anuitně a sjednat si rizikové životní pojištění pro případ smrti. Potřebné pojištění by stálo 469 Kč měsíčně.
2. Splácet úvěr v kombinaci s životním pojištěním. Dále si uzavře kapitálové životní pojištění s pojistnou částkou 1 mil. Kč a s měsíčním pojistným 3 939 Kč.

Graf č. 9: Porovnání měsíčního zatížení



V kombinaci se životním pojištěním se platí měsíčně více. Na druhé straně tato varianta má dvě výhody:

- v případě úmrtí se na výnosech pojišťovny zaplatí hypoteční úvěr a
- klient se účastní na výnosech pojišťovny, které mu budou vyplaceny.

Kolik bude po skončení pojistky nakonec klientovi vyplaceno záleží na investicích pojišťovny. Většina pojišťoven má zpracovány údaje o tom kolik bude výnos činit podle výnosu trhu.

Při výnosech 7 % ročně by klient u pojišťovny naspořil celkem 1 458 000 Kč. Tato částka po zdanění činí 1 381 000 Kč (výnosy u životního pojištění jsou zdaňovány 15 %). Z této částky je splacen hypoteční úvěr a klientovi zůstane 381 000 Kč.

Celkem klient zaplatí za celých 20 let částku 1 695 360 Kč, od hypoteční banky dostal 1 000 000 Kč na počátku a 381 000 Kč na konci od pojišťovny. Celkově tak klient zaplatil navíc pouze 314 000 Kč.

V případě anuitního splácení klient celkem zaplatí částku 1 438 000 Kč hypoteční bance a 112 560 Kč za rizikové životní pojištění. Na počátku dostal od hypoteční banky 1 000 000 Kč, tedy celkově klient zaplatil o 550 000 Kč.

V tomto porovnání vychází kombinace s kapitálovým životním pojištěním výhodnější, klient u této alternativy ušetří několik set tisíc korun. Avšak toto porovnání obsahuje několik nedostatků, které v konečném efektu vedou k opaku.

Tabulka č. 6: **Porovnání cen**

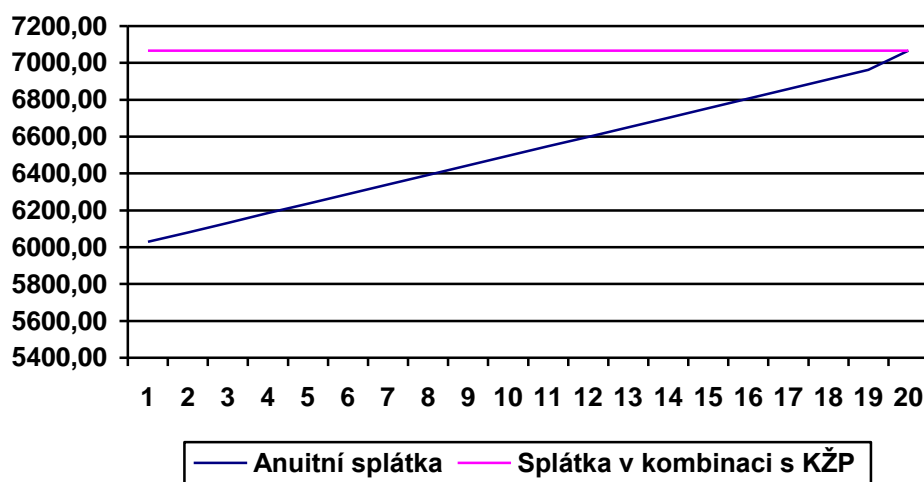
	Anuitní splácení	Kombinace s KŽP
Úroky	4 157	4 167
Jistina	2 443	0
Daňový odpočet	-1 040 Kč*	- 1 040 Kč**
Pojistné	469	3 939
Celkem	6 029 Kč	7 066 Kč

*v prvním měsíci, dále se snižuje

** daňový odpočet bude po celou dobu splácení stejný

V případě anuitního splácení klesá výše hypotečního úvěru a klesá tak zaplacený úrok. To má za následek také pokles daňových odpočtů. Ostatní položky zůstávají neměnné. Při tomto způsobu splácení sice zatížení roste, ale po celou dobu splácení je nižší než při kombinaci se životním pojištěním. Na konci je zatížení stejné.

Graf č. 10: Porovnání splátek pro jednotlivé varianty



U kombinace s kapitálovým životním pojištěním klient musí splácet celou dobu 7064 Kč. Pokud zvolí variantu s anuitním splácením a rizikovým životním pojištěním, ušetří 1035 Kč na počátku a tento rozdíl se bude postupně snižovat.

Aby se daly obě varianty porovnat, musí si klient zjistit, kolik by naspořil, kdyby tuto částku ukládal.

1. Pokud by zvolil investování v otevřených podílových fondech při stejném výnosu jako v případě investování pojišťovny, potom nebude jeho výnos podléhat zdanění. Tedy při výnosu 7 % dostane částku 375 000 Kč. Pojišťovna při 7 % zhodnocení vyplatí jenom 381 000 Kč. To při porovnání s pojišťovnou znamená rozdíl asi 6 000 Kč.
2. Pokud by se klientovi nepovedlo peníze zhodnotit vůbec a průměrný výnos by byl nulový, našetří tak během 20 let z měsíčních částek 145 000 Kč. Nepříznivá situace na trhu by se také odrazila na výnosech pojišťovny, která by vyplatila pouze to, co garantuje a splatila by pouze výši hypotečního úvěru. Anuitní splácení spolu s rizikovou pojistkou by tak bylo výhodnější o 145 000 Kč.
3. Pokud by klient investoval rozdíl 1035 Kč na stavební spoření, zde by dosáhl výnosu asi 10 %³³ p. a. ve fázi spoření. Tuto naspořenou částku by klient mohl vybrat a splatit část hypotečního úvěru nebo uložil do otevřených podílových

³³ pro smlouvy uzavřené do 31.12.2003. Pro smlouvy od 1.1.2004 bude výnos cca 6,7 % p. a.

fondů a založit další stavební spoření. Tímto způsobem by dosáhl asi nejlepšího a zároveň téměř jistého zhodnocení. Po splacení hypotečního úvěru by mu zbyly statisíce v porovnání s kombinací s kapitálovým životním pojištěním.

Volba nižší splátky má ještě jednu velkou výhodu, která se nedá finančně vyčíslit. Nižší zatížení znamená lepší přístup k úvěru, protože bance klient může prokázat nižší příjmy. Na anuitní splácení tak dosáhne více klientů než na kombinaci s pojištěním.

Kombinace, kde se nesplácí hypoteční úvěr a kde se spoří „někam jinam“, mohou mít svůj význam. Efekt se projeví v případě, že klient dokáže najít investici, která přináší vyšší zhodnocení než kolik činí náklady na hypotéku. Kombinace hypotečního úvěru s kapitálovým pojištěním ve velké většině případů vychází drahé.

7.2. Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření

Stavební spoření je forma spoření, která spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru.

Stavební spoření je účelové spoření spočívající³⁴:

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníků stavebního spoření,
- v poskytování příspěvku fyzickým osobám – účastníků stavebního spoření.

V rámci spořicí fáze je účastník stavebního spoření povinen spořit měsíčně částku, kterou si sjednal ve smlouvě o stavebním spoření. Většina stavebních spořitelny v České republice nabízí stavební spoření přednastavené tak, aby spořicí fáze trvala nejméně 5 – 6 let a účastník naspořil za toto období 40 nebo 50 procent tzv. cílové částky.

Cílová částka představuje celkovou částku, kterou bude mít účastník při splnění podmínek spořitelny k dispozici k řešení bytových potřeb. Výše cílové částky se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření, úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.

³⁴ Doucha, R.: Stavební spoření. 2. vyd. Praha: Grada, 1999

Je-li účastníkem stavebního spoření fyzická osoba, má nárok na zálohu státní podpory³⁵.

Vklady klientů stavebního spoření a připsané zálohy státní podpory jsou stavební spořitelnou úročeny ročně 1-4 procenty.

Stavební spořitelny v České republice :

- Českomoravská stavební spořitelna
- Stavební spořitelna České spořitelny
- Modrá pyramida stavební spořitelna
- Raiffeisen stavební spořitelna
- Wüstenrot – stavební spořitelna
- Hypo stavební spořitelna

V porovnání jednotlivých stavebních spořitel v České republice je na prvním místě v počtu uzavřených smluv i v průměrné cílové částce nových smluv Českomoravská stavební spořitelna.

Tabulka č. 7: **Porovnání jednotlivých stavebních spořitel**

Ukazatel	ČMSS	StS ČS	Modrá pyramida	Raiffeisen	Wüstenrot	HYPO
Počet nových smluv *	187150	116 600	81 400	54 900	35 900	49 200
Tržní podíl	36%	22%	16%	10%	7%	9%
Suma cíl. částek (mld.Kč)	44,6	18,1	17,9	10,5	7,5	9,0
Tržní podíl	41%	17%	17%	10%	7%	8%
Prům. cílová částka nových smluv (Kč)	238 000	160 000	220 000	190 000	210 000	180 000

*počet spořicíh smluv včetně zvýšení CČ za období 1.1. – 30.9.2005

Zdroj: Stavební spořitelny, expertní odhad

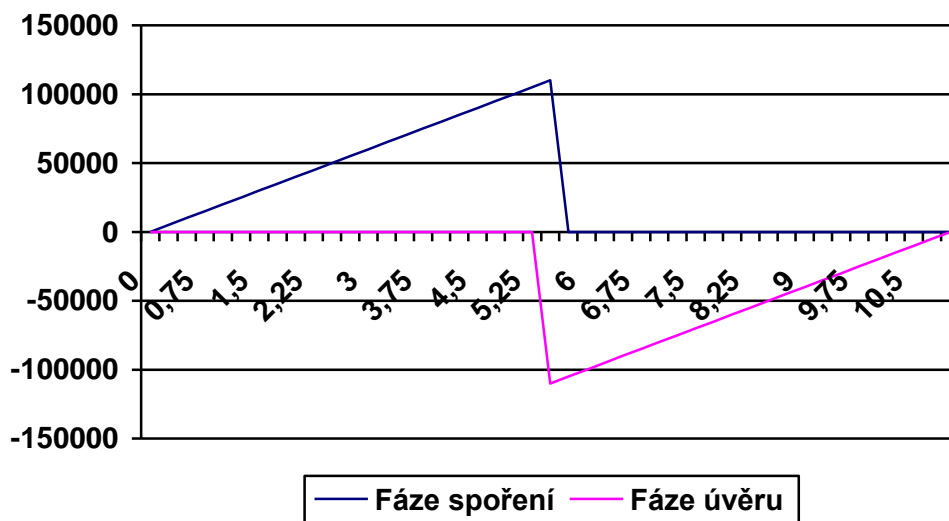
³⁵ Smlouvy uzavřené do 31.12.2003 – Státní podpora je poskytována formou zálohy ve výši 25% z ročně uspořené částky, max. však z 18.000,-

Smlouvy uzavřené od 1.1.2004 - Státní podpora je poskytována formou zálohy ve výši 15% z ročně uspořené částky, max. však z 20.000,-

7.2.1. Úvěr ze stavebního spoření

Možností jak použít smlouvu o stavebním spoření je mnoho. Nejčastěji klient pravidelně spoří a čeká na přidělení úvěru ze stavebního spoření. Po splnění podmínek má možnost čerpat úvěr ze stavebního spoření.

Graf č. 11: Schéma průběhu smlouvy o stavebním spoření



Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření je třeba splnit následující podmínky³⁶:

1. spořit minimálně 2 roky,
2. splnit výši hodnotícího čísla a
3. naspořit minimální zůstatek.

Ze systému stavebního spoření není možné poskytovat úvěry klientům, kteří spoří jen několik týdnů. Tito klienti se nepodíleli na vytváření zdrojů pro ostatní klienty, proto na úvěr nemají nárok. Stavební spořitelny většinou požadují, aby klient naspořil 40 procent cílové částky (u některých spořitelen stačí 30 procent). Podmínka hodnotícího čísla je rozdílná pro každou spořitelnu. Algoritmy výpočtu se liší, ale vždy toto číslo říká, jak dlouho a jak „kvalitně“ klient spořil. Toto číslo narůstá s dobou spoření, naspořenou částkou a rychlostí zvolené varianty.

³⁶ Šimánková J., Syrový P., Šima J. Jak na úvěry. Praha : ASPI Publishing, 2004, s. 43

Při standardní nastavení smlouvy o stavebním spoření, kdy účastník spoří cca 0,5 až 0,6 procent z cílové částky měsíčně, vzniká nárok na úvěr ze stavebního spoření obvykle nejdříve po 5 letech. Pokud však účastník spoří částky vyšší, či dokonce jednorázově složí na účet stavebního spoření celý požadovaný vklad ve výši 40 až 50 procent cílové částky, může získat nárok na úvěr ze stavebního spoření dříve, již po 2 letech. Úvěry ze stavebního spoření jsou spořitelny úročeny velmi nízkou úrokovou sazbou ve výši 3 až 6 procent ročně.

Tabulka č. 8: Porovnání nabídky úvěru ze stavebního spoření

Stavební spořitelna	Roční úrok.sazba	Pop.za poskytnutí	Pop.za vedení účtu/rok	Min. naspořeno	Max.výše úvěru	Měsíční splátka
Českomoravská SS	4,8 %	0 Kč	290 Kč	35% CČ- 40%CČ	Rozdíl mezi CČ a zůstatkem na účtě	0,53%- 0,8% CČ
Hypo SS	3,9-4,9%	2% z úvěru	360 Kč	40%CČ	Není stanovena	1 % z úvěru
Modrá pyramida SS	3 -5 %	0 Kč	300 Kč	40%CČ	Neomezeno	0,45 – 0,75% z CČ
Raiffeisen SS	4,9%	0Kč	280 Kč	40%CČ	60% CČ	0,5 % CČ
SS České spořitelny	4,75%	0 Kč	285 Kč	40%	60%	0,55 – 0,65 % CČ
Wüstenrot SS	3,7-4,8 %	0 Kč	250 Kč	30% CČ	70% CČ	0,5- 0,7% CČ

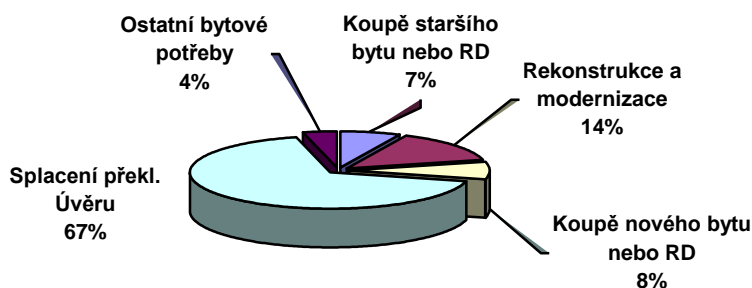
Zdroj: Lidové noviny, dne 29. 11. 2005

Splní-li klient podmínky pro nárok na poskytnutí úvěru a poskytne kvalitní záruku, stavební spořitelna zkoumá, na co peníze klient použije, protože stát poskytuje státní podporu pouze na podporu financování bydlení.

Úvěr ze stavebního bydlení je možné poskytnout na bytové potřeby, jimiž se rozumí:

- získání bytu,
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na které se nachází stavba pro bydlení,
- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.

Graf č. 12: Použití úvěru ze stavebního spoření z hlediska účelovosti



Zdroj: <http://www.mmr.cz>, dne 31.12.2005

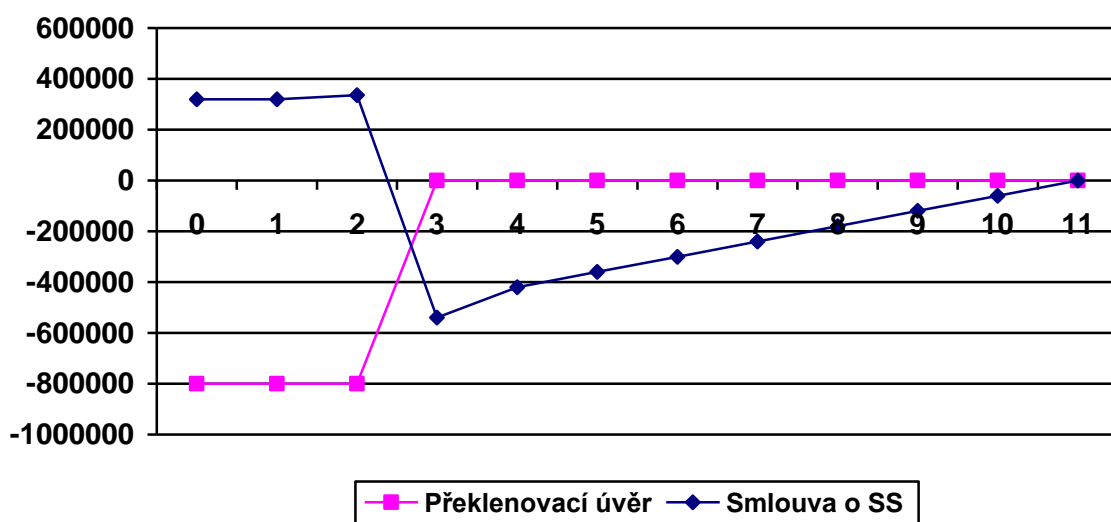
Kromě účelovosti ještě stavební spořitelna zkoumá, zda není ohroženo splácení úvěru. K tomu požaduje dostatečnou bonitu klienta a dostatečné zajištění úvěru.

7.2.2. Překlenovací úvěr

Pokud účastník stavebního spoření nenaspořil dostatečně vysoký vklad požadovaný stavební spořitelnou nebo dosud nedosáhl požadovanou úroveň parametru ohodnocení, nemá nárok na úvěr ze stavebního spoření. V takovém případě mu může být poskytnut překlenovací úvěr, kterým se překlene doba, než účastník splní veškeré podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr poskytuje stavební spořitelna účastníkovi ve výši celé cílové částky. Splátky překlenovacího úvěru zahrnují pouze platbu úroků. Splácením překlenovacího úvěru tak dlužník nesnižuje své zadlužení a zbytkovou částku úvěru. Po splnění všech podmínek pro získání levného úvěru ze stavebního spoření, spořitelna překlenovací úvěr částečně splatí naspořenými prostředky účastníka a zbytkovou část změnila na úvěr ze stavebního spoření.

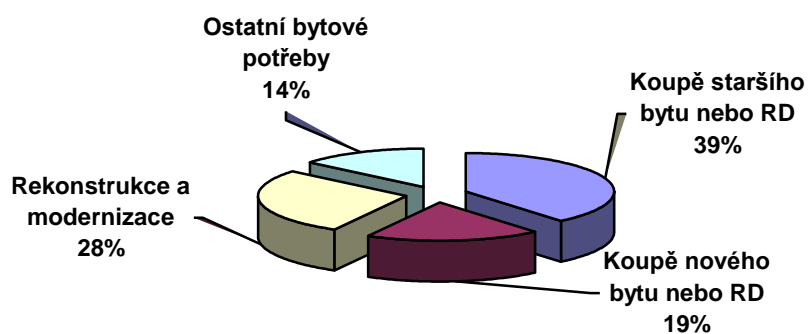
Graf č. 13: Schéma čerpání a splácení překlenovacího úvěru



Se stavební spořitelnou má účastník dvě smlouvy a dva účty: smlouvu a účet o stavebním spoření a smlouvu o překlenovacím úvěru. Proto dochází k tomu, že účastník platí úroky z vyčerpaného překlenovacího úvěru a zároveň dostává úroky z vkladu.

Protože překlenovací úvěr je později splácen úvěrem ze stavebního spoření, musí mít i stejný účel. Musí být použit na financování bytových potřeb.

Graf č. 14: Použití překlenovacího úvěru ze stavebního spoření z hlediska účelovosti



Zdroj: <http://www.mmr.cz>, dne 31.12.2005

Složitost finančních toků při čerpání překlenovacího úvěru má za následek těžší porovnání finanční náročnosti překlenovacích úvěrů i obtížnější porovnání s úvěry hypotečními.

7.2.3. Příklad porovnání financování rodinného domu

Manželé ukončili výstavbu I. fáze rodinného domu. Na tuto část použili vlastní prostředky ve výši 380 000 Kč. Předpokládáme-li, že z vlastních prostředků jim zůstalo 20 000 Kč, budou na dokončení stavby potřebovat ještě 850 000 Kč (1 250 000 – 380 000 – 20 000). Tuto částku mohou získat formou hypotečního úvěru nebo pomocí úvěru ze stavebního spoření.

1. Použití hypotečního úvěru

Manželé doložili hypoteční bance potřebné doklady a splnili požadavky pro poskytnutí hypotečního úvěru, který bude čerpán postupně.

Úvěrové podmínky byly stanoveny takto³⁷:

- *datum uzavření hypoteční smlouvy*: 1. 3. 2004,
- *výše úvěru*: dle předložených faktur a obdobných dokladů, max. 90 % z 1 620 000 Kč (odhad tržní ceny nemovitosti), tj. 1 458 000 Kč,
- *úroková sazba*: 4,99 % (předpokládáme pevnou po celou dobu splatnosti),
- *doba splatnosti*: 10 let,
- *způsob splácení*: pravidelné měsíční anuitní splátky,
- *začátek splácení*: koncem měsíce září 2004 (po kolaudaci stavby),
- *způsob čerpání*: postupně ve třech částkách dle předložených faktur a dokladů, viz tabulka č. 9.

Tabulka č. 9: Čerpání hypotečního úvěru a stanovení budoucí hodnoty

Měsíc	Čerpaná částka	Stav úvěru	Budoucí hodnota k počátku splácení
Březen	Podepsání smlouvy		
Duben	200 000 Kč	200 000 Kč	205 305 Kč
Květen		200 000 Kč	
Červen	250 000 Kč	450 000 Kč	253 958 Kč
Červenec		450 000 Kč	
Srpen	400 000 Kč	850 000 Kč	402 100 Kč
Září	850 000 Kč	Začátek splácení	861 636 Kč

³⁷ údaje poskytla agentura Gepard finance a. s. jako tzv. „orientační propočet hypotéky“, 01. 03. 2006

Měsíční pravidelná anuitní splátka úvěru se vypočítá pomocí umořovatele, při úrokové sazbě 4,99 % a době splatnosti 10 let z částky 861 363 Kč. Výše splátky činí 9 292 Kč měsíčně.

Shrnutí

Pokud manželé použijí na financování stavby rodinného domu hypoteční úvěr, budou po dobu 10 let splácet částku 9 292 Kč.

2. Použití řádného úvěru ze stavebního spoření

Při použití této varianty předpokládáme, že manželé mysleli na své bydlení dostatečně dopředu, proto si s velkým předstihem založili dvě stavební spoření za následujících podmínek³⁸:

- *cílová částka*: 400 000 Kč,
- *pravidelná úložka*: 2 400 Kč,
- *počátek spoření*: 15. 02. 1999,
- *vstupní úhrada*: 4 000 Kč.

Po pěti letech spoření byl stav stavebního spoření následující:

- *ukončení spoření*: 31. 07. 2004,
- *bodové ohodnocení*: 305,06,
- *vklady klienta*: 162 400 Kč,
- *úroky celkem*: 20 518 Kč,
- *připsaná státní podpora*: 22 500 Kč,
- *doplatek státní podpory*: 4 500 Kč,
- *úhrady za vedení účtu*: 630 Kč,
- *stav účtu ke konci spoření*: 200 787 Kč,
- *stav účtu celkem (cena včetně doplatku státní podpory)*: 205 287 Kč.

Manželé mají uzavřena dvě stavební spoření, proto uspořenou částku zdvojnásobíme. Stav peněžních prostředků uspořených za pět let formou stavebního spoření tedy činí 410 574

³⁸ údaje poskytla Stavební spořitelna v Českých Budějovicích jako tzv. „přehled simulovaného spoření“, 01. 01. 2006

Kč. Na dostavbu rodinného domu potřebují ještě 439 426 Kč (850 000 – 410 574). Tuto částku pokryjí úvěrem ze stavebního spoření.

Protože manželé splnili podmínky pro poskytnutí řádného úvěru, byl jim přidělen úvěr ve výši 199 214 Kč na každé spoření. Mohou si tedy půjčit částku 398 428 Kč.

K přidělenému úvěru byly podmínky stanoveny takto:

- *výše úvěru:* 199 214 Kč,
- *datum získání:* 31. 07. 2004,
- *úroková sazba:* 6 % p. a.,
- *výše měsíční splátky:* 2 600 Kč,
- *splaceno na úrocích:* 52 091 Kč,
- *splaceno na úhradách:* 990 Kč,
- *úhrada za posouzení:* 598 Kč,
- *datum poslední splátky:* 15. 09. 2012.

Shrnutí

Pokud manželé využijí na financování výstavby rodinného domu řádný úvěr ze stavebního spoření, budou po dobu 8 let splácet měsíční anuitní splátku ve výši 5 200 Kč. Tato varianta ale předpokládá, že v minulých pěti letech spořili měsíčně částku 4 800 Kč.

Při takto stanovených částkách ale nedosáhneme požadované hodnoty 850 000 Kč. Konečných 41 000 Kč mohou manželé ještě uspořit, protože měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření je nižší než splátka případného hypotečního úvěru.

Porovnání hypotečního úvěrování a stavebního spoření

V předchozích částech byly popsány charakteristické znaky obou bankovních produktů, jejichž cílem je pomoci bytové výstavbě. Tyto systémy jsou postaveny na odlišných principech. Zatímco stavební spoření představuje levnější způsob financování, hypotéky umožňují rychlejší poskytnutí úvěru, které není vázané na předchozí spoření. Důležité však je uvědomit si, že bez vlastních zdrojů, kterými by klient půjčku doplnil, se neobejde. Rozdíl je v tom, kdy tyto vlastní prostředky vloží, popřípadě za jak dlouho je získá.

Oba systémy mají své přednosti i nedostatky. Ty nejpodstatnější uvádí následující přehled.

Hypoteční úvěrování	Stavební spoření
<ul style="list-style-type: none"> Požadovaná výše čistého měsíčního příjmu rodiny 	<ul style="list-style-type: none"> Jednodušší vyřízení
<ul style="list-style-type: none"> Doba splácení může činit až 30 let 	<ul style="list-style-type: none"> Kratší doba splácení (okamžité půjčky splatit do 10 let)
<ul style="list-style-type: none"> Klient bydlí dříve, s tím souvisí omezení vlivu inflace 	<ul style="list-style-type: none"> Požadovanou částku lze obdržet až po několika letech spoření (tato částka bude reálně nižší z důvodu inflace)
<ul style="list-style-type: none"> Obtížná kvantifikace nákladů klienta, protože úroková sazba se odvíjí od podmínek na bankovním trhu 	<ul style="list-style-type: none"> Fixní úrokové sazby u úvěrů, tedy klient si své úrokové náklady může celkem přesně kvantifikovat
<ul style="list-style-type: none"> Státní podpora se vztahuje pouze na nový byt či dům 	<ul style="list-style-type: none"> Možnost kombinování či slučování smluv rodinných příslušníků při žádosti o úvěr

7.3. Kombinované systémy financování

V praxi dochází k situacím, kdy pořízení nemovitosti vlastní hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření nestačí. Řešení jsou tzv. kombinované systémy financování.

Používají se obvykle v těchto případech:

- klient nemá čím uhradit zbývající část hodnoty pořizované nemovitosti,
- jedná se o pořizování nemovitosti výstavbou a klient nedisponuje jinou nemovitostní zástavou.

V České republice se uplatňuje zejména kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením. V této variantě může sloužit stavební spoření jako doplněk k hypotečnímu úvěru. Pokud je stavební spoření uzavřeno včas, může být zbytek ceny nemovitosti pokryt z naspořené částky nebo z úvěru ze stavebního spoření.

Stavební spoření může být také použito jako nástroj ke splácení hypotečního úvěru. Majitel hypotečního úvěru po určitou dobu splácí jen úroky, vlastní splátky jsou umořovány prostřednictvím stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření.

7.3.1. Příklad použití stavebního spoření na splácení hypotečního úvěru

Charakteristika použitého hypotečního úvěru

Manželé do stavby rodinného domu investovali 400 000 Kč vlastními prostředky. Další vlastní prostředky nemají, proto si vzali hypoteční úvěr ve výši 850 000 Kč s úrokovou sazbou 6,3 a dobou splatnosti 15 let. Pro zjednodušení nebudeme určovat při postupném čerpání budoucí hodnotu úvěru. Úvěr byl dočerpán v měsíci srpnu a začíná se splácet pravidelnými anuitními splátkami na konci měsíce září 2002.

Měsíční anuitní splátka byla stanovena na 7 312 Kč. Z této částky připadá 4 463 Kč na úrok ($850\,000 * 0,063/12$) a 2 849 Kč na splátku jistiny. Místo toho, aby manželé platili těchto 2 849 Kč měsíčně hypoteční bance, budou je ukládat do stavebního spoření. Tam jim bude postupně narůstat zůstatek a po pěti letech ho budou moci spolu s úvěrem ze stavebního spoření použít na úhradu výrazné části hypotečního úvěru.

Charakteristika použitého stavebního spoření

Manželé uzavřeli v měsíci září 2002 dvě smlouvy o stavebním spoření na se shodnými parametry. Měsíční úložku si stanovili v hodnotě 1 500 Kč na každé spoření.

Podmínky stavebního spoření:

- *cílová částka* : 480 000 Kč,
- *pravidelná úložka*: 3 000 Kč,
- *počátek spoření*: 15.09.2002,
- *ukončení spoření*: 31. 03. 2007,
- *vklady klienta*:193 000 Kč,
- *připsaná státní podpora*: 51 378 Kč,
- *stav účtu celkem*: 256 842 Kč.

Údaje o poskytnutém úvěru ze spoření:

- *výše úvěru*: 238 546 Kč,
- *datum získání úvěru*: 31. 3. 2007,
- *úroková sazba*: 5,5 %,
- *výše měsíční splátky*: 3 120 Kč,
- *datum poslední splátky*: 15.2.2015.

.Z uvedených údajů je zřejmé, že po pěti letech budou moci splacení hypotečního úvěru použít částku 495 388 Kč. Touto jednorázovou úhradou poklesne splátka úroků hypotečního úvěru. Anuitní splátka bude stanovena na zbývajících 125 měsících z částky 354 612 Kč ve výši 3 877 Kč. Zároveň budou muset začít splácet částku 3 120 Kč úvěr ze stavebního spoření. Úvěr ze stavebního spoření je krátkodobější (8 let). Celkové měsíční zatížení rodiny tedy po dobu splácení úvěru ze stavebního spoření vzroste. Po splacení úvěru ze stavebního spoření zatížení klesne pouze na plátku hypotečního úvěru. Měsíční zatížení po dobu splácení hypotečního úvěru je uvedeno v tabulce č.10.

Tabulka č. 10: **Měsíční zatížení po dobu splácení hypotečního úvěru**

	09/2002 – 03/2007	04/2007 – 02/2015	03/2015 – 08/2017
Splátka úroků z hypotečního úvěru	4 463 Kč	---	---
Stavební spoření	3 000 Kč	---	---
Splátka úvěru ze stavebního spoření	---	3 120 Kč	---
Anuitní splátka hypotečního úvěru	---	3 877 Kč	3 877
Celkem měsíčně	7 463 Kč	6 997 Kč	3 877 Kč

Shrnutí

Manželé budou prvních pět let odvádět každý měsíc na účet hypoteční banky pouze splátku úroku ve výši 4 463 Kč a na účet stavebního spoření 3 000 Kč. Celkové měsíční zatížení po dobu těchto pěti let bude 7 463 Kč.

Po pěti letech jednorázově splatí ze stavebního spoření část hypotečního úvěru. Od této doby budou splácet úvěr ze stavebního spoření v částce 3 120 Kč měsíčně a hypoteční úvěr částkou 3 877 Kč. Celkové měsíční zatížení po dobu osmi let bude 6 997 Kč.

Poslední dva roky budou splácet pouze hypoteční úvěr měsíční splátkou 3 877 Kč.

8. Závěr

V zemích Evropské unie neexistuje společná bytová politika. Historie finančních i jiných institucí, stejně jako systémy veřejné podpory bydlení jsou natolik rozdílné a natolik spjaté

s konkrétním vývojem v dané zemi, že by ani nebylo žádoucí bytovou politiku Evropské unie harmonizovat.

Na trh s bydlením má rozhodující vliv zejména hospodářská situace země, její bytová politika, intervence státu, rostoucí produktivita práce, růst mezd, úrokové sazby a v neposlední řadě existující nabídka bytů, domů a pozemků. Rozdíly mezi bytovými politikami jednotlivých zemí spočívají především v rozsahu intervence státu na trhu s byty a tudíž i specifickou podobou celé sféry bydlení. To, co však mají všechny země společné, je snaha zpřístupnit bydlení i sociálně slabším vrstvám obyvatelstva. Základním nástrojem podpory sociálně slabých domácností jsou zejména příspěvky na bydlení, jejich výše a forma je pak v kompetenci jednotlivých států.

Česká republika realizuje tzv. komplexní bytovou politiku, která umožňuje čerpat z širokého spektra pomoci státu na trhu s byty. Zejména po vstupu do Evropské unie v souvislosti s hospodářským růstem, došlo v České republice ke zvyšování životní úrovně, která s sebou přinesla vyšší nároky obyvatelstva na kvalitu bydlení a která podpořila růst a dostupnost vlastnického bydlení.

Trh s hypotečními produkty v České republice se začal postupně přibližovat standardům běžným v rozvinutých evropských zemích. Dokládá to i silná dynamika růstu zadluženosti související s bydlením, která ukazuje na ochotu obyvatelstva přijímat riziko plynoucí z dluhu. Jestliže koncem roku 2004 se zadluženost českých domácností pohybovala na hranici 283 mld. korun, v polovině roku 2005 činily dluhy již 321 mld. korun, z toho přes 256 mld. korun připadalo na dlouhodobé úvěry³⁹. Tento nárůst se přičítá především nárůstu úvěrů na bydlení, které zahrnuje hypoteční úvěry a stavební spoření.

Rozvoj úvěrového financování vlastního bydlení podpořilo nemalou mírou i ponechání snížené sazby DPH, které na několikaleté přechodné období vyjednala vláda před vstupem České republiky do Evropské unie. Tato sazba se týká nejen staveb určených na bydlení, ale také jejich oprav a rekonstrukce.

³⁹ URL:<http://www.csu.cz>, Zadluženost domácností, 20.1.2006

Pořízení vlastního bydlení je pro většinu lidí nejvýznamnější životní investicí. V současných podmínkách je stále dostupné spíše menší části obyvatelstva ve vyšších příjmových skupinách. Bankovní trh nabízí dvě základní formy financování bytových potřeb – hypoteční úvěrování a stavební spoření. Při splnění předepsaných podmínek stát podporuje tyto nástroje formou státního příspěvku, který rozhodně není zanedbatelný.

Stavební spoření si klade za cíl umožnit občanům zhodnocení vložených prostředků a dále pak získat relativně levný a dlouhodobý úvěr na řešení jejich bytových potřeb. Stavební spoření si upevnilo mezi obyvatelstvem pozici nejoblíbenější formy ukládání peněz, které kvůli podpoře zaručuje vyšší roční výnos než termínované vklady v bankách.

S ohledem na výši uzavíraných cílových částek se ukazuje, že využití stavebního spoření je především v oblasti stavebních úprav a modernizací. Většina účastníků vzhledem k podmínkám stanoveným ve smlouvě, získá nárok na úvěr po pěti letech spoření. Lidé z těchto úvěrů často financují získání bytů z obecního fondu nebo doplňkově financují pořízení nových bytů a domů. V roce 2005 byla více než polovina úvěrů ze stavebního spoření použita na úhradu překlenovacích úvěrů, které nejsou vázány na prvotní fázi spoření a umožňují rychlé půjčení peněz na bytové potřeby i při nulové naspořené částce.

Hypoteční financování se stalo významným prostředkem pro řešení bytových potřeb občanů jak v oblasti vlastnického, tak v oblasti nájemního bydlení. Poměrně nesmělý rozjezd byl ovlivněn především celkovou ekonomickou situací v naší republice. Z hlediska dostupnosti hypotečních úvěrů je základní problémem rozpor mezi výší čistých příjmů žadatele a výší úrokového zatížení a splátek hypotečních úvěrů. To byla také hlavní příčina, proč se hypotéky jen velmi pomalu stávaly dostupné pro širší veřejnost. Od roku 2002 začaly hypoteční úvěry postupně přejímat ve financování bydlení hlavní úlohu. V současnosti na ně připadá podíl 62 procent z celkového objemu úvěrů poskytnutých na bydlení⁴⁰. K nárůstu značně přispěl celkový pokles úrokových sazeb a konkurenční boj mezi hypotečními bankami. Přesto je třeba si uvědomit, že ve vyspělých zemích je hypoteční financování určeno pro střední a vyšší příjmové skupiny a podobně by tomu mělo být i v České republice.

⁴⁰ URL:<http://www.csu.cz>, Zadluženost domácností, 20.1.2006

V následujících letech v souvislosti s pokračujícím hospodářským růstem lze předpokládat, že by mohlo v České republice dojít ke zvýšení dostupnosti hypotečních produktů. Dostupnost, která vychází z příznivé relace mezi příjmy domácností a cenami nemovitostí, je již nyní doplněna dobře fungujícím systémem úvěrového financování. Budoucnost pravděpodobně přinese i růst významu kombinovaného financování bytové výstavby.

Seznam použité literatury

1. Bardová, D., Oporová, R., Pavelka, F.: Jak správně na hypotéky. 1. vydání. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4
2. Doucha, R.: Stavební spoření. 2. vyd. Praha: Grada, 1999. ISBN 80-7169-894-6
3. Dušek, P., Kos, B.: Právo hypotečního úvěrování. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001. ISBN 80-7179-384-1
4. Rylová, Z., Tunkrová, Z., Šulc, I., Krůček, Z.: Daňové zákony 2005. 1. vydání. Brno: Computer Press, 2005. ISBN 80-251-0496-6
5. Syrový, P.: Financování vlastního bydlení. 1. vydání. Praha: Grada, 2000. ISBN 80-716-9978-0
6. Šimánková, J., Syrový, P., Šíma, J.: Jak na úvěry. 1. vydání. Praha: ASPI Publishing, 2004. ISBN 80-7357-015-7
7. Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech
8. Zákon č.190/2004 Sb., o dluhopisech

Ostatní zdroje

9. Informační letáky hypotečních bank
10. Informační letáky stavebních spořitelen
11. Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny
12. Interní materiály Hypoteční banky

Seznam použitých internetových adres

[URL://www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

[URL:http://www.finance.cz](http://www.finance.cz)

[URL:http://www.csu.cz](http://www.csu.cz)

[URL:http://www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)

[URL:http://www.csas.cz](http://www.csas.cz)

[URL:http://www.kb.cz](http://www.kb.cz)

[URL:http://www.cmss.cz](http://www.cmss.cz)

[URL:http://www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)

[URL:http://www.mpsv.cz](http://www.mpsv.cz)