

# **Analýza hypotečních úvěrů pro retailovou klientelu ve společnosti Raiffeisenbank**

Šimon Černý

---

Bakalářská práce  
2013

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav financí a účetnictví  
akademický rok: 2012/2013

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Šimon ČERNÝ**  
Osobní číslo: **M10090**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Management a ekonomika**  
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Analýza hypotečních úvěrů pro retailovou klientelu  
ve společnosti Raiffeisenbank**

Zásady pro vypracování:

Úvod

## I. Teoretická část

- Provedte průzkum literárních pramenů a zpracujte teoretické poznatky z problematiky hypotečních úvěrů pro retailovou klientelu.

## II. Praktická část

- Analyzujte nabídku konkrétní banky na hypotečním trhu pro retailovou klientelu a zhodnoťte význam jednotlivých úvěrových variant.
- Na základě kritické analýzy vyslovte doporučení pro výběr hypotečního úvěru pro zvoleného zákazníka.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

**BELÁS, Jaroslav. Management komerčních bank, bankových obchodů a operací. Vyd. 1. Žilina: GEORG, 2010, 471 s. ISBN 978-80-89401-18-5.**

**DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. ISBN 807201515x.**

**POLOUČEK, Stanislav. Peníze, banky, finanční trhy. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9.**

**SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 4., přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2004, 123 s. ISBN 80-247-1097-8.**

**VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**  
Ústav financí a účetnictví  
Datum zadání bakalářské práce: **22. února 2013**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **17. května 2013**

Ve Zlíně dne 22. února 2013

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*ředitel ústavu*

# PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

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

---

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

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

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

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

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

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

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

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně 28.4.2013



---

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

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

## **ABSTRAKT**

Bakalářská práce se zabývá problematikou hypotečních úvěrů pro fyzické osoby. Hlavním cílem bude provést srovnání různých typů hypotečních úvěrů u společnosti Raiffeisenbank, a.s. a na základě výsledků vybrat nejvhodnější hypoteční úvěr pro retailového klienta za účelem koupě nemovitosti. V práci budou vysvětleny základní pojmy týkající se oblasti hypotečních úvěrů, stejně jako popis současné situace na trhu hypoték. Představena bude také nabídka společnosti a samotná implementace na modelovém klientovi u společnosti Raiffeisenbank. V závěru práce bude doporučení pro koupi bytu.

Klíčová slova: Fixace úrokové sazby, hypoteční banky, hypoteční úvěr, nemovitost, Raiffeisenbank

## **ABSTRACT**

The bachelor's thesis deals with the issue of mortgage loans for individuals. The main goal is to compare various types of mortgage loans extended by the firm Raiffeisenbank, a.s. and to select the most suitable mortgage loan for the purchase of a property for a retail client. The thesis will explain basic terms from the area of mortgage loan and describe the current situation on the mortgage market. Raiffeisenbank's offer will be presented, together with the offer's implementation for Raiffeisenbank's model client. A recommendation for the purchase of an apartment will be presented at the end of the thesis.

Keywords: Interest rate fixation, mortgage banks, mortgage loan, real estate, Raiffeisenbank

Děkuji vedoucí mé bakalářské práce, Ing. Blance Kameníkové, Ph.D, za odborné vedení a čas, který mi věnovala. Dále bych chtěl poděkovat Ing. Haně Hozové, hypoteční poradkyni Raiffeisenbank, za poskytnuté materiály, informace a konzultaci.



# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1 HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ</b> .....	<b>12</b>
<b>2 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH BANK</b> .....	<b>14</b>
2.1 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY .....	14
<b>3 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ</b> .....	<b>16</b>
3.1 ÚČELOVÝ HYPOTEČNÍ ÚVĚR PRO FYZICKÉ OSOBY .....	16
3.1.1 Standardní hypotéka.....	16
3.1.2 100% hypotéka.....	16
3.1.3 Hypotéka bez dokládání příjmů .....	16
3.2 NEÚČELOVÝ HYPOTEČNÍ ÚVĚR PRO FYZICKÉ OSOBY .....	16
3.2.1 Americká hypotéka .....	17
3.3 SPECIÁLNÍ TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	17
3.3.1 Předhypoteční úvěr.....	17
<b>4 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY</b> .....	<b>18</b>
4.1 PRINCIP HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	18
4.1.1 Nájem jako alternativa vlastního bydlení.....	18
4.1.2 Riziko nesplacení hypotéky .....	19
4.2 ÚČEL HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	20
4.3 ŽADATELÉ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	21
4.4 VÝBĚR HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	21
4.5 ZAJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI .....	22
4.6 ÚROKOVÁ SAZBA .....	22
4.6.1 Pevná a pohyblivá úroková sazba .....	25
4.7 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	26
4.7.1 Jednorázové.....	26
4.7.2 Postupné .....	26
4.8 SPLÁCENÍ .....	26
4.8.1 Jednorázové splácení.....	27
4.8.2 Průběžné splácení.....	27
4.9 FIXACE.....	29
4.9.1 Délka fixace a vliv na úrokovou sazbu .....	29
4.10 POPLATKY .....	30
<b>5 DAŇOVÉ ÚLEVY</b> .....	<b>32</b>
5.1 STÁTNÍ PODPORA.....	32
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>34</b>
<b>6 PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI RAIFFEISENBANK</b> .....	<b>35</b>
6.1 POSTAVENÍ RAIFFEISENBANK NA HYPOTEČNÍM TRHU V ČR.....	36
6.2 NABÍDKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OD RAIFFEISENBANK .....	37
6.2.1 Hypotéka Klasik.....	37
6.2.2 Offset – hypotéka se zápočtem úspor.....	38



6.2.3	Americká hypotéka univerzál .....	39
6.2.4	Variabilní hypotéka .....	40
6.2.5	Equi hypotéka – bez dokládání příjmů.....	41
<b>7</b>	<b>SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU V ČR V ROCE 2012.....</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>MODELOVÁ SITUACE .....</b>	<b>49</b>
<b>9</b>	<b>ORIENTAČNÍ PROPOČTY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ .....</b>	<b>51</b>
<b>10</b>	<b>POSTUP PŘI VYŘIZOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚŘU .....</b>	<b>53</b>
10.1	PO PODPISU SMLUVNÍCH DOKUMENTŮ.....	53
10.1.1	Podepsání zástavní smlouvy .....	53
10.2	ČERPÁNÍ HYPOTÉKY .....	54
10.3	ŽIVOT S HYPOTÉKOU .....	55
10.3.1	Splácení .....	55
10.3.2	Změna úrokové sazby .....	56
10.3.3	Životní situace .....	56
<b>11</b>	<b>NÁVRHY A DOPORUČENÍ .....</b>	<b>58</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>60</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>61</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>68</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>69</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>70</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>71</b>

## ÚVOD

Hypoteční úvěr je v současnosti jedním z převažujících způsobů financování nemovitostí. Spolu s tím jsou spojeny značné výhody i rizika, které klient v tomto dlouhodobém vztahu podstupuje.

Současná doba však pořizování nemovitostí na hypotéku spíše přeje. Na trhu je velká konkurence, ve které se banky snaží zaujmout stále náročnější zákazníky. Ti jsou zároveň stále více obeznáni se svými možnostmi, například refinancováním hypoték, takže banky se jim snaží vyjít maximálně vstříc. To spolu s nízkými cenami nemovitostí způsobilo rekordně nízké sazby na konci roku 2012 a druhý nejúspěšnější rok co se týče objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

Cílem této práce však není srovnání produktů různých hypotečních bank, ale pouze různých typů hypoték od společnosti Raiffeisenbank a vysvětlení jednotlivých důvodů a motivů pro jejich užití.

Vysvětleny budou teoretické pojmy, které jsou nezbytné pro správné pochopení a orientaci v oblasti a samozřejmě bude provedena implementace na modelovém klientovi s následným doporučením.

Součástí práce bude představení společnosti Raiffeisenbank, stejně jako podrobná analýza současného hypotečního trhu zejména roku 2012, co týče objemů, tržního podílu a dalších odpovídajících ukazatelů.

Bakalářská práce může sloužit potenciálnímu zájemci o hypotéku jako ucelený a přehledný popis důležitých pojmů z oblasti trhu hypotečních úvěrů.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ

Hypotéka v dnešním chápání se vyvíjela poměrně dlouhou dobu a dnešní princip krytí v podobě hypotečních zástavních listů se objevuje až v 18. století, avšak princip úvěru na základě zastavení nemovitosti je známý již z antického Řecka.

Ve středověku pokračuje stejný princip, kdy panovníci kvůli snazšímu přístupu k úvěrům zastavovali svoje hrady, kláštery a města.

A právě od 18. století je využit princip hypotečních zástavních listů, kdy v německých zemích vznikaly místní spolky sdružující majitele rytířských statků pro snazší získávání půjček. Svým členům poskytovaly hypotekární zápůjčky, které byly kryty emitováním dluhopisů – hypotečních zástavních listů. (Král', 2009, s. 49)

Na našem území byla založena první hypoteční banka roku 1865 s názvem Hypoteční banka Království českého. V této době docházelo k dynamickému rozvoji českého průmyslu, který tvořil více než 70% průmyslu celého Rakouska-Uherska, avšak diskriminační přístup Rakouskouherské banky ohledně nízkého počtu filiálek v českých zemích (17 ze 76) si vyžadoval vznik ryze českých bankovních ústavů.

V období před první světovou válkou existovalo na našem území šest zemských a hypotečních bank, zatímco do konce 20. let 20. stol. se jejich počet ustálil na čtyřech – Zemská banka, Hypoteční a zemědělská banka moravská, Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav a Hypoteční banka česká (do r. 1921 Hypoteční banka Království českého)

Během krize ve 30. letech 20. stol. se hypoteční půjčky staly stabilizačním prvkem československé ekonomiky, protože byly dostupnější než většina jiných druhů úvěrů. Za okupace během 2. světové války byl tento bankovní sektor pozastaven, ale v podstatě již zlikvidován, protože ani po válce nedošlo k původnímu obnovení. Státní spořitelna sice poskytovala ve zvláštních případech účelové půjčky, kde docházelo k jejich zajištění zástavním právem k nemovitosti, avšak zákonná úprava z roku 1964 ukončila hypoteční bankovníctví na další tři desetiletí.

Hypoteční bankovníctví bylo formálně obnoveno v roce 1990 zákonem č. 530/1990 Sb. Mimo jiné zde bylo stanoveno, že HZL může vydávat pouze banka nebo spořitelna, která má licenci od Ministerstva financí a půjčky nesměly přesáhnout 60% hodnoty zastavené nemovitosti. V tomto roce získala jako první licenci ČSOB, ale pro nefunkčnost kapitálového trhu a slabé právní zázemí byly první úvěry poskytnuty až roku 1995, kdy vstoupil

v platnost zákon č. 84/1995 Sb. Ten například přenesl kompetenci v udělování licencí hypotečním bankám z Ministerstva financí na ČNB a zvýšil hodnotu půjček na 70% hodnoty zastavené nemovitosti.

Přesto 90. léta nelze považovat z hlediska poskytování hypotečních úvěrů za významné období, zejména při srovnání s předválečnou situací. Způsobené to bylo zejména vysokými úrokovými sazbami, které se například v roce 1996 pohybovaly kolem 13,4% p.a. a dalšími vlivy, jako krátká existence kapitálového trhu či nedostatečná informovanost obyvatelstva. Podporu pro hypotéky jistě přinesla novela zákona z roku 1998, která umožnila odečíst část úroků zaplacených z hypotéky ze základu daně.

Další změny v hypotečním bankovníctví nastaly v roce 2004. Podle platné definice je nyní hypoteční úvěr definován jako „úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné“ (Čechlovská, 2005). Tímto se upouští od účelovosti hypotéky jako takové pro pořízení vlastního bydlení a dochází k přiblížení klasickým spotřebitelským úvěrům. Na základě toho je u nás položen právní rámec pro tzv. americkou hypotéku, tedy neúčelovou hypotéku, které bude věnována samostatná kapitola.

Vstup ČR do Evropské unie znamená další rozšíření pro podmínky poskytování hypoték, například zajištění zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území jiného členského státu EU. (Čechlovská, 2005; Polouček, 2006, s. 381)

## 2 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH BANK

Hypoteční banky jsou specializované instituce, které se orientují na poskytování úvěrů do bytových nemovitostí nebo jiných investic s tím, že tyto úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti.

Mezi hlavní činnost hypotečních bank patří úvěrování nemovitostí jak v oblasti bydlení, tak i financování nemovitostí v produktivních oblastech, jako je průmysl, zemědělství nebo služby. Kvůli dlouhodobému charakteru těchto úvěrů je třeba zvolit specifické formy financování.

Mezi zdroje financování hypotečních úvěrů patří dvě základní skupiny cizích zdrojů:

- Emise hypotečních zástavních listů, které tvoří většinu ze zdrojů k financování hypotečních úvěrů. Emise je ovšem povolena jen na speciální licenci ČNB.
- Dlouhodobé vklady či úvěry od ostatních bank. Při financování tímto způsobem není vyžadována licence k provozování hypotečního bankovníctví. Teoreticky tak může poskytnout hypotéku banka, která nemá speciální hypoteční licenci, protože ta je vázána na emisi HZL, nikoliv na poskytnutí hypotečních úvěrů.

Hypoteční banky mohou investovat část zdrojů z emise HZL do bezrizikových finančních instrumentů, například státních dluhopisů nebo dluhopisů centrálních bank. (Kašparovská, 2010, s. 24)

### 2.1 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou jeden z typů cenných papírů, dluhopisů, které mohou emitovat pouze hypoteční banky se speciální licenci od ČNB. Hypoteční banky tímto získávají zdroje na poskytování hypotečních úvěrů. Nominální hodnota HZL, včetně úroků, je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Princip spočívá v tom, že investoři si pořídí emitované dluhopisy a banka tím získá zdroje na poskytování hypoték svým klientům. Z úroků, které banka získá při běžných splátkách hypotečních úvěrů od svých klientů, vyplácí část úroků majitelům HZL, tedy investorům. (Hypoteční banka, © 2012a)

Pro investory je pořízení HZL velice bezpečná investice, jelikož tyto dluhopisy jsou kryty reálnými nemovitostmi, ke kterým má banka zástavní právo. V případě nesplacení hypotečního úvěru banka také disponuje přednostním právem k uspokojení před ostatními věřiteli.

Dále banka nesmí přijmout zajištění zástavním právem k nemovitosti, jejíž hodnota by byla méně než 70 % nominální hodnoty emitovaného listu. Emitující banka vydává HZL až po vkladu zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. (Polouček, 2009, s. 292)

Vzhledem k nízkému riziku jsou hypoteční zástavní listy považovány za velmi bezpečnou investici, tudíž i úrokové výnosy jsou poměrně nízké. Hodí se proto pro konzervativnější investory stejně jako pro drobné střadatele, jelikož minimální částka emise je nízká, kolem 10 000 Kč. (refinancovat-hypoteku, 2011)

Další výhodou HZL je jejich vysoká likvidita. Je možné je rychle odprodat i před jejich splatností. K obchodování jsou přijaty na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha a v RM-Systemu. (Cenné papíry, © 2009; Finance media, 2012)

Nákup je možné provést na veřejném kapitálovém trhu nebo v emitující bance.

Podle české legislativy není emise HZL vyžadována jako jediný zdroj financování hypotečních úvěrů, takže se tím snižuje prostor pro emisi dalších HZL. Banky k financování hypoték využívají i svoji přebytečnou likviditu. (Polouček, 2006, s. 379)



### 3 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Hypotéka je velmi široký pojem, který se dále dělí a je nutné ho specifikovat. V této práci je použito základní dělení podle účelovosti hypotečních úvěrů, protože se jedná podle literatury o nejčastější dělení. V praxi je ale možné nalézt i jiná členění, například podle způsobu splácení, výše LTV, a jiné. Tyto pojmy budou v práci zmíněny, ale nevychází z nich základní členění.

#### 3.1 Účelový hypoteční úvěr pro fyzické osoby

Účelovost u hypotečních úvěrů znamená využití daného úvěru na řešení bytové otázky.

##### 3.1.1 Standardní hypotéka

Výše hypoteční půjčky je v každém případě menší, než hodnota pořizované nemovitosti, často 70%. Banka tak získává do zástavy byt nebo dům vyšší hodnoty, než kolik činí výše hypotéky. Je to záruka, že v případě nesplácení banka nemovitost beze ztrát prodá, a také je výhodou nejnižší možný úrok.

##### 3.1.2 100% hypotéka

Slouží pro klienty, kteří nedisponují žádnou finanční hotovostí a veškeré finance na pořízení nemovitosti řeší hypotečním úvěrem. Banka půjčí výši, na kterou nemovitost ocení jí pověřený znalec. Kvůli vyššímu riziku pro banku je tato půjčka kompenzována vyšší úrokovou sazbou pro klienta.

##### 3.1.3 Hypotéka bez dokládání příjmů

Tato hypotéka je určena pro lidi, kteří nechtějí z různých důvodů dokládat svoje příjmy, například podnikatelé, kteří by nemuseli splňovat podmínky bank. Nebo také proto, že člověk má i jiné příjmy než oficiální. V tomto případě ovšem banka požaduje čestné prohlášení, že příjmy žadatele jsou dostatečné nejen na pokrytí splátek, ale i na běžné živobytí. Výše úrokové sazby je samozřejmě vyšší a úvěr je poskytován pouze od 50-70% zástavní hodnoty nemovitosti. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 4-6)

#### 3.2 Neúčelový hypoteční úvěr pro fyzické osoby

Neúčelovost v sobě zahrnuje prvky spotřebitelských úvěrů, avšak způsob ručení se výrazně liší.

### 3.2.1 Americká hypotéka

Peníze z této půjčky lze použít na cokoliv, ne pouze na řešení vlastního bydlení. Často se tedy jedná o úvěr na rozjezd vlastního podnikání. Jelikož je tato půjčka kryta zástavním právem k nemovitosti, jedná se o levnější úvěr než v případě klasických spotřebitelských úvěrů, avšak ve srovnání s předchozími typy hypoték je úroková sazba poměrně vysoká, avšak nespornou výhodou je možnost kdykoliv zaplatit mimořádnou splátku, což je v případě účelových hypoték penalizováno. Banka také nepůjčí 100% hodnoty zastavené nemovitosti. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 4-6)

## 3.3 Speciální typy hypotečních úvěrů

### 3.3.1 Předhypoteční úvěr

Princip předhypotečního úvěru spočívá ve financování nemovitostí, které jsou běžně financovatelné hypotečním úvěrem, avšak dočasně není možné tuto nemovitost zastavit ve prospěch banky (např. družstevní byt, privatizace bytů, koupě nemovitosti v dražbě, apod.). Podmínkou pro poskytnutí předhypotečního úvěru je uzavření smlouvy o hypotečním úvěru, který následně splatí předhypoteční úvěr. Po dobu splatnosti předhypotečního úvěru jsou spláceny pouze úroky, jistina je jednorázově splacena z hypotečního úvěru.

Doba pro čerpání předhypotečního úvěru je omezena, často na 12-24 měsíců, během nichž musí klient převést nemovitost do svého vlastnictví a zastavit ve prospěch banky. Pak již splácí klasický hypoteční úvěr, tedy jistinu i úroky. (Felcman, 2006; Hypoteční banka, © 2012b)

## 4 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

V této kapitole se podrobněji zaměříme na problematiku hypotečních úvěrů a v jednotlivých podkapitolách budou podrobně rozebrány.

### 4.1 Princip hypotečních úvěrů

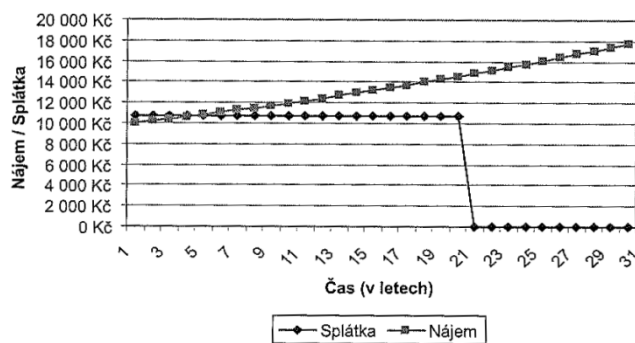
Jedním z primárních cílů hypotečních úvěrů je řešení vlastního bydlení. Většinou se tím řeší právě tato otázka, ale z jiného úhlu pohledu se dá hypotéka využít jako prostředek na investici do bydlení, která se dá například pronajímat.

Můžeme ale pořízení vlastního bydlení brát jako svoji osobní investici, která nám sice nepřinese zisk, ale snižuje nám oportunitní náklady, které bychom museli vynakládat na nájem.

#### 4.1.1 Nájem jako alternativa vlastního bydlení

Nájem se dá považovat za skoro jedinou alternativu k vlastnímu bydlení. Obě varianty mají svoje výhody, ale z hlediska hypotečních úvěrů se zaměříme na vlastní bydlení a poukážeme na jeho výhodu oproti nájmu, zejména z dlouhodobého investičního hlediska.

Na nájem se dá dívat jako na placenou službu, kterou jednorázově spotřebujeme, avšak nesplácíme tím žádné vlastnické právo.



Obrázek 1 Nájem versus splátka HÚ

(Syrový, 2004, s. 16)

Z pozice majitele bytu se už díváme na pronajímanou nemovitost jako na investici, která musí vydělávat, minimálně pokrýt inflaci a kopírovat růst ceny nemovitosti. Počítejme tedy s původním nájmem 10 000 Kč a ročním přírůstkem 2%, stejně jako smyšlená hodnota inflace a tržního růstu hodnoty nemovitosti. Každý rok se bude částka nájmu mírně zvyšovat, ale s postupem času bude růst vyšší v důsledku exponenciálního trendu. V porovnání s hypotečními splátkami, které zůstávají konstantní, platíme za nájem více než za hypotéku, přestože neinvestujeme do svého bydlení. Hypoteční splátky budou jednoho dne splaceny, ale nájem je třeba platit neustále. Následující graf zobrazuje situaci, kdy máme půjčku 1,5 mil. Kč při úrokové sazbě 6%. Jelikož dnes je možné hypoteční úvěr zafixovat při téměř poloviční sazbě, splátky hypotéky mohou být výrazně nižší než samotný nájem a vzniklý rozdíl zvýhodňuje tím více alternativu s hypotékou. (Syrový, 2004, s. 15–17)

#### 4.1.2 Riziko nesplacení hypotéky

V případě, že klient není schopen splácet hypotéku, nastává pro něj i pro banku série vyjednávání, která v krajním případě končí i prodejem nemovitosti a uhrazení vzniklých závazků vůči bance.

Především je třeba banku včas informovat o své situaci a snažit se najít řešení, které bývá individuální. I pro banku je jednodušší pozměnit klientovi podmínky úvěrové smlouvy – za což se však také platí – než zastavenou nemovitost prodávat. Řešením tedy může být například prodloužení doby splatnosti hypotéky a tím rozvolnění a snížení měsíčních splátek.

Při krátkodobém řešení situace však může být dočasné snížení výše splátky hypotéky nebo přerušování splácaní na určitou dobu. Přerušování však zahrnuje pouze jistinu, úroky jsou spláceny stále. A zejména při prvních letech hypotéky tvoří významnou část splátky. Další

možností může být třeba pojištění neschopnosti splácet nebo přistoupení další osoby k dluhu, často rodinného příslušníka.

Zásada ovšem je nepůjčovat si na splátky jinde, například pomocí spotřebitelského nebo jiného úvěru, protože z takové dluhové pasti klientovi už ani banka nepomůže, přestože při počáteční platební neschopnosti by byla ochotná k mnoha kompromisům.

Pokud bychom porovnávali závazek platit hypotéku nebo nájem, v obou případech v krajní situaci přijde klient o střechu nad hlavou. Bydlení na úvěr i v nájmu je stejně zavazující z hlediska povinnosti platit.

U hypotéky je nemovitost zastavena ve prospěch banky a v situaci, kdy klient není schopen platit svoje závazky, je možné ji prodat. (Buřínková, 2012a; Jarošová, 2007)

## 4.2 Účel hypotečního úvěru

Ještě poměrně nedávno platilo, že hypotéky sloužily pouze na investice do bydlení a zároveň musely být zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Druhá podmínka stále platí, ale omezení ohledně investice do bydlení bylo zrušeno po vstoupení v platnost zákona 190/2004 Sb. (Srový, 2004, s. 40)

Jen díky tomu mohly banky začít poskytovat neúčelové hypotéky, známější jako tzv. „americké“ hypotéky. To umožnilo použití úvěru v podstatě na cokoli a to za podstatně nižší úrokové sazby, než v případě klasických spotřebních úvěrů, jelikož úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Pokud se ale zaměříme na účelové hypotéky, které se používají na pořízení nemovitosti a patří k nejrozšířenějším hypotečním úvěrům, je v jejich užití několik podmínek. Účelovost hypotéky je také prvek, který má vliv na nižší úrokové sazby než v případě neúčelových, resp. amerických hypoték.

Účel tedy může být následující:

- **koupě nemovitosti** (např. pozemku, rodinného domu, bytu včetně příslušenství - garáž, sklep apod.)
- **koupě objektů pro individuální rekreaci** (chaty, chalupy atd.)
- **financování výstavby a stavebních úprav nemovitosti** (stavba, rekonstrukce, nástavba, přístavba)
- **koupě družstevního bytu**

- **vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků** (SJM, dědictví, apod.)
- **konsolidace** dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitostí
- **refundace** (zpětné proplacení) klientem již zaplacené investice do nemovitosti

(Komerční banka, © 2012; LBBW Bank, © 2012; Česká spořitelna, 2009)

### 4.3 Žadatelé hypotečního úvěru

Banky samozřejmě hypoteční úvěr neposkytnou komukoliv. Jejich podmínky se sice mohou mírně lišit, ale obecně se jedná o tyto požadavky na fyzickou osobu:

- občan starší 18 let (hypotéka musí být splacena do 70 let věku)
- způsobilost k právním úkonům
- občan České republiky nebo jakéhokoliv jiného státu s povolením k trvalému pobytu v ČR
- počet žadatelů maximálně 4 osoby žijící nejvýše ve dvou domácnostech
- příjmy ze závislé činnosti, podnikání nebo jiný bankou uznatelný příjem

(Raiffeisenbank, © 2008-2012a; ČSOB, 2012a; GE Money, © 2001-2012)

### 4.4 Výběr hypotečního úvěru

Na českém hypotečním trhu v současnosti působí 16 hypotečních bank, avšak jejich podmínky se mohou pro různé klienty lišit. Až na výjimky totiž banky v současné době snižují požadavky na příjmy žadatelů, takže hypotéky se stávají i díky nižším úrokovým sazbám dostupnější. Každá banka má také vlastní metodiku výpočtu bonity a je na jejím vyhodnocení, jestli jsou klientovy příjmy dostatečné pro poskytnutí hypotečního úvěru. V rámci několika bank může být rozdíl mnoha tisíc korun. Pro jistou banku třeba nehraje důležitou roli počet lidí v domácnosti, ale tzv. dluhová služba. Tedy poměr dluhů k celkovým příjmům domácnosti.

Ať už se klienti rozhodnou pro jakoukoliv banku, mělo by to být rozhodnutí promyšlené a zodpovědné, protože hypotéka je dlouhodobý závazek. (Buřínková, 2012b)

## 4.5 Zajištění nemovitosti

K zajištění je možno využít financovanou nebo jinou nemovitost nacházející se na území České republiky (členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor), je také je možné ručit i více nemovitostmi najednou. Pokud je úvěr čerpán na dokončení rozestavěné stavby, je možné ručit i jí. Při koupi pozemku na hypoteční úvěr se taktéž ručí tímto pozemkem. Komplikace s ručením může zkomplikovat například věcné břemeno či problémy se zajištěním práva přístupu k nemovitosti, takže ne všechny nemovitosti jsou k zajištění vhodné.

Zajištění nemovitosti velmi úzce souvisí s odhadní cenou a také s výší poskytnuté úrokové sazby na hypoteční úvěr. Banky totiž půjčují klientům hypoteční úvěr v určité procentuální hodnotě zastavené nemovitosti, například 70% nebo dokonce i 100%. Alternativní název pro tuto hodnotu je LTV – **Loan To Value**. Čím menší hodnotu zastavené nemovitosti po bance žádáme, tím jsme méně rizikováni a snižuje to výši úroku. V případě neschopnosti splácet banka v krajním případě zastavenou nemovitost prodá a těžko může počítat s prodejem v původní částce, proto si riziko u LTV 100 hypoték kompenzuje vyšší úrokovou sazbou. (Polouček, 2006, s. 377)

Problémem však je častý nesoulad mezi odhadní cenou nemovitosti a cenou pořízení. Může se stát, že klient chce pořídit nemovitost za 2 miliony korun a disponuje 400 tisíci Kč. Teoreticky by mu to mělo stačit na 80% hypotéku. Avšak banka, než půjčí peníze, udělá vlastní posudek odhadu ceny nemovitosti a určí jej pouze na 1,7 mil., a na tuto částku poskytne 80% úvěr, což je 1 360 000 Kč. Spolu s klientovými 400 000 Kč to zdaleka nestačí na nemovitost za 2 miliony korun. Proto je nutné v takových případech mít větší finanční rezervu.

Důvodem pro nižší ocenění ze strany banky je jednak snaha nepřecenit hodnotu při náhlém poklesu cen na trhu nemovitostí nebo také má na toto vliv daná lokalita. Na dopravně špatně dostupných místech nebo v oblastech s vysokou nezaměstnaností budou ceny nemovitostí klesat. (Srovň, 2004, s. 47-49)

## 4.6 Úroková sazba

Na úrokovou sazbu má vliv mnoho faktorů, které souvisí s bonitou klienta, avšak obecně se dá říct, že ve srovnání s dalšími typy úvěrů patří hypoteční úvěry mezi nízko úročené



půjčky. Je to způsobeno relativně malým rizikem bank, které po celou dobu splácení disponují klientovým zástavním právem k dané nemovitosti.

Trend úroků podle hypoindexu byl po mnoho let klesající, na tehdejším minimu se ocitly v červenci 2005 a pak byly na vzestupu zejména kvůli stavebnímu boomu a vysoké poptávce. Vše trvalo do srpna 2008, kdy byly sazby na předkrizovém maximu a poté dále padaly, přičemž na dosavadním minimu, 3,17%, se ocitly v prosinci 2012. (Hrušová, 2012; Svačina, 2008)

Samotná výše úrokové sazby je však velice individuální věc, která je každému klientovi vypočítávána na míru a je tedy běžné, že různí žadatelé mohou na stejný produkt dostat jiné podmínky. Například pokud kupujete nemovitost přes developera, je dobré využít jeho služeb při zprostředkování hypotéky. Developer jako silný partner je schopen u banky vyjednat klientovi lepší než průměrnou sazbu úvěru hypotéky. Také čas vyřízení se v ideálním případě může zkrátit na pár dnů až týden. (Brdková, 2012)

Mezi faktory ovlivňující výši úrokové sazby tedy patří:

- **Úrokové sazby na trhu**

Úrokové sazby z hypotečních úvěrů jsou vzájemně ovlivněny úrokovými sazbami dluhopisů, které jsou zdrojem peněz pro banky. Výše sazby tedy mimo jiné určena i tím, jak výhodně banka tyto dluhopisy nakoupí.

- **„Kvalita“ klienta**

Banky jsou samozřejmě mnohem ochotnější půjčit klientovi, který má vysoké, stabilní a do budoucna jisté příjmy. Zároveň nízké splátky a velkou hodnotu zástavy proti výši hypotečního úvěru. Tímto způsobem banky snižují riziko nesplacení a jsou ochotny půjčit levněji, tedy s nižší úrokovou sazbou. Také sjednané životní pojištění je faktor, který zvyšuje „kvalitu“ klienta a některé banky na základě toho nabídnou nižší sazby.

- **Doba splatnosti hypotečního úvěru**

Delší doba splatnosti znamená pro banky vyšší riziko, že se změní situace na straně klienta a to samozřejmě znamená vyšší úrokovou sazbu.

- **Doba fixace**

Doba, během které banka nemůže klientům zvýšit úrokovou sazbu, kterou si s klientem předtím vyjednala, má přímo úměrný vliv na výši úrokové sazby. Za kratší dobu tedy

bude menší a za delší naopak. Důvod je stejný jako v předchozím bodě, tedy že delší doba znamená větší nejistotu pro banku, která stejně jako nikdo neví, jaká bude na trhu situace.

Výjimkou jsou však jednoleté úrokové sazby, které jsou často dražší než tří nebo pětiletá fixace.

- **Konkurenční prostředí hypotečních bank**

Čím více bank na daném trhu působí, tím je tendence na snižování úrokových sazeb výraznější.

- **Druh produktu**

I v rámci hypotečních úvěrů existuje několik produktů, které se vzájemně liší, a podle toho se odvíjí i jejich sazba. Obecně opět platí, že čím větší jistotu banky mají, tím poskytují nižší úrokové sazby, takže 70% hypotéka bude levnější než 100%, stejně jako účelová než neúčelová. Také progresivní splácení hypotéky, kde se splátky klientovi zvyšují, bude většinou dražší oproti anuitnímu. Banky tak vyhodnocují vyšší riziko u splátek, které se navyšují a klienti se snáze mohou dostat od platebních problémů.

- **Nový klient nebo konec fixace**

Velmi výrazně se může lišit nabídnutá úroková sazba pro nového klienta a klienta, kterému právě skončila například první fixace, a chtěl by za stejných podmínek pokračovat, protože se situace na trhu téměř nezměnila. Takový klient může být často nemile překvapen, když dostane nabídku na vyšší sazbu. Banky se totiž snaží „zalíbit“ novým klientům a sazby jim nabídnou nízké, ovšem po skončení fixačního období nabídnou horší podmínky, jelikož předpokládají, že klient nechce mít práci a náklady s přechodem k jiné bance a bude s návrhem souhlasit. (Syrův, 2004, s. 42)

Banky také často lákají nové klienty na svoje hypoteční úvěry, kde zdůrazní velmi nízkou úrokovou sazbu, ovšem před ní je slovo „od“. Například „od 3,18% p.a.“. Vzhledem k tomu, že úrok je velmi individuální záležitost každého klienta, je zřejmé, že pouze klienti s největším scoringem mají šanci takto výhodné sazby dosáhnout.

Také je třeba zdůraznit skutečnosti, že podle výše úrokových sazeb se hned nedá srovnávat výhodnost jednotlivých hypotečních úvěrů, protože často hypotéky s nejnižší úrokovou

sazbou mají v sobě skryté jiné poplatky, na kterých si banka kompenzuje svoji „štědrost“ v podobě nízkých úroků.

Přesto je tu další vliv, a to sazba, která je v dané době běžně dosažitelná na trhu. Hypoteční bankovníctví je velmi konkurenční prostředí a banky se vzájemně hlídají a tržní samoregulace bance neumožní stanovit výrazně vyšší sazby, než nabízí konkurence. (Syrový, 2004, s. 42)

#### 4.6.1 Pevná a pohyblivá úroková sazba

Další možností pro určení úrokové sazby je plovoucí nebo také pohyblivá úroková sazba. Hypotéky s variabilní, respektive plovoucí úrokovou sazbou, mají tuto sazbu fixovanou na krátkou dobu, například měsíc či rok. Výše této sazby se odvozuje od sazby PRIBOR, tedy tržní úrokové sazby, za kterou si banky mezi sebou půjčují peníze a kterou vyhláší Česká národní banka. (Smutný, 2010)

Nejčastější je sazba PRIBOR 1M, tedy měsíční půjčka, za kterou si banka půjčí peníze. K této sazbě se připočte marže banky, která bývá fixní, kolem dvou procent, nebo ji banka stanoví individuálně podle výše zástavy.

Tyto sazby jsou sice momentálně nižší než klasické fixace a začínají být mezi klienty preferovanější, ovšem chybí jistota výše měsíčního splácení, proto se doporučuje klientům s vyššími finančními rezervami pro případné výkyvy. (Buřínková, 2011)

Výhodou také je skutečnost, že když variabilní sazby přestanou být výhodné, není problém je změnit na klasickou fixaci. Podmínky bank se sice mírně liší, ale v zásadě to všechny povolují. (Smutný, 2010; Prčík a Sitařová, 2012)

V současné situaci, kdy jsou úrokové sazby na minimu a další posun směrem dolů je značně omezený, se nabízí spíše dlouhodobá fixace. Pravděpodobná je i varianta dlouhodobého setrvání na nízkých úrokových hodnotách. Zde by byla zase preference variabilní sazby.

**PRIBOR** - **P**rague **I**nter**B**ank **O**ffered **R**ate je pražská mezibankovní nabídková sazba. Jedná se o úrokovou sazbu, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Sazba je kalkulována každý den ČNB na základě kotací referenčních bank. (Česká národní banka, © 2003-2012; ČSOB, 2012b)

## 4.7 Čerpání hypotečního úvěru

Ať už peníze bude klient čerpat jednorázově nebo postupně, vždy to bude bezhotovostně, tedy převodem na účet.

### 4.7.1 Jednorázové

Jednorázové čerpání má opodstatnění například při koupi již postavené nemovitosti, kdy tyto peníze přijdou přímo na účet prodávajícího. Další možností je takto financovat již dříve poskytnuté úvěry a hypotékou je konsolidovat.

### 4.7.2 Postupné

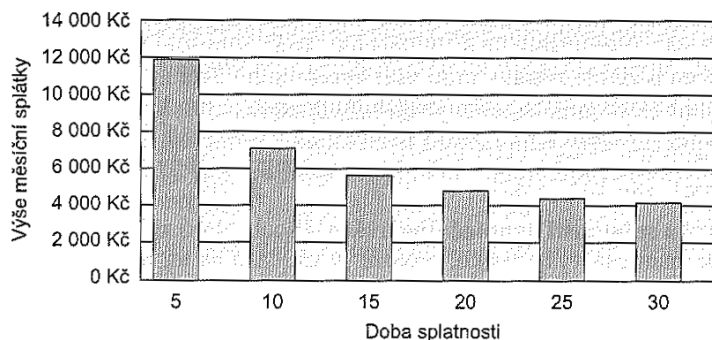
Postupné čerpání je sjednáno v případě, že se nemovitost teprve staví a nebo se rekonstruuje. Banka postupně úvěrem hradí náklady spojené s touto stavební činností, a pokud je tato nemovitost zároveň zastavena pro potřeby hypotečního úvěru, potom musí platit, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne zastavitelnou hodnotu nemovitosti nebo její procentuální část. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 53)

## 4.8 Splácení

Podobně jako čerpání úvěru můžeme rozdělit i splácení. Doba splácení se na bankovním trhu pohybuje mezi pěti a v krajním případě i čtyřiceti lety. Při přílišném rozvolnění doby splatnosti se sice platí měsíčně poměrně malé splátky oproti stejně velké půjčce s kratší dobou splatnosti, ovšem v závěru je hypotéka mnohem více „přeplacena“ na úrocích. Kratší hypotéka než pět let zase nemá smysl, protože výška splátek by byla neúměrně vysoká.

Ideální doba splatnosti se zpravidla pohybuje kolem 20 let, jelikož máme ideální poměr měsíčních splátek a úroků a také neprodlužujeme splácení závazku. Oproti tomu třicetiletá hypotéka již není příliš výhodná, jelikož měsíční splátka se téměř neliší od 20 nebo dokonce 25leté splatnosti, pouze však prodlužujeme splatnost a „přeplácíme“ úvěr na úrocích. To je vysvětlení skutečnosti, že hypotéky na 20 let jsou mezi klienty nejoblíbenější. (Syrový, 2004, s. 41)

Na Obrázku 2 je znázorněna situace, kde je poskytnutý hypoteční úvěr na 600 tisíc korun při úrokové sazbě 6%.



Obrázek 2 Výše splátky v závislosti na době splácení (Srovň, 2004, s. 41)

#### 4.8.1 Jednorázové splácení

Jedná se o málo využívanou, nicméně poměrně zajímavou variantu, jejíž význam je ve spojení s pojištěním nebo stavebním spořením.

Principiálně se jedná pouze o placení úroků z dané hypotéky, přičemž splatnost jistiny je předem dána k určitému datu, kdy klient získá finanční prostředky, například z ukončeného stavebního spoření či dostane vyplaceno životní pojištění. Díky tomu, že klient platí pouze úroky z hypotéky, snižuje si tím daňový základ a současně zhodnocuje prostředky, které průběžně vkládá do finančních produktů jako například do zmíněného stavebního spoření.

#### 4.8.2 Průběžné splácení

Tento typ splácení je samozřejmě nejčastější, ovšem i v rámci průběžného splácení se vyskytují určité rozdíly, které je třeba specifikovat.

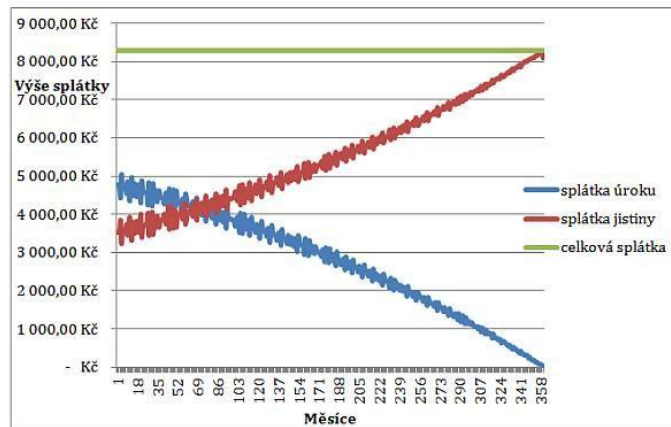
- **Anuitní** - Jedná se o nejčastější typ splácení, kdy se po celou dobu platí stále stejná částka. Během prvních splátek se platí vyšší část úroků, což má výhodné pro odpočet daně, nicméně s dalšími splátkami se úroky a s nimi spojená daňová úspora snižují a splácí se v rámci konstantní výše splátky vyšší podíl jistiny. Splátky se počítají podle vzorce:

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

kde  $a$  je splátka úvěru

$i$  je úroková sazba

$n$  je počet období



Obrázek 3 Anuitní splácení úvěru ve výši 2 mil.

Kč s úrokovou sazbou 2,86% (Švorba, 2012)

Při anuitním splácení dochází v čase nejdříve z velké části k úmoru úroku a v menší míře jistiny, ovšem postupem času se tato tendence mění. Ke konci splácení je prakticky umožněna pouze jistina. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 6)

Další vzorec udává výpočet poslední splátky.

(2)

$$b = \left( D - a \times \frac{1 - (1+i)^{-n_0}}{i} \right) \times (1+i)^{n_0+1}$$

kde  $D$  je výše dluhu

$a$  je měsíční výše anuity

$n$  je doba splatnosti

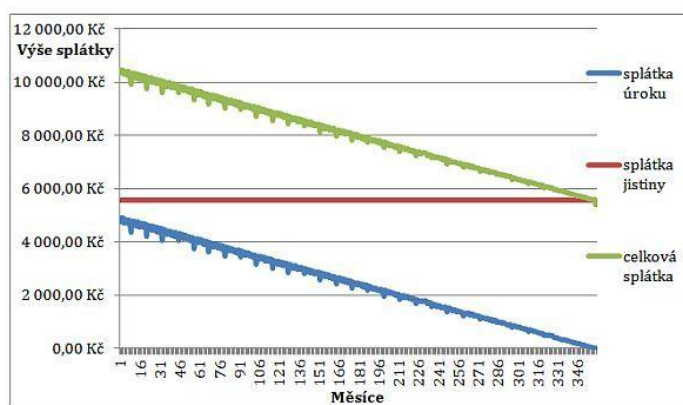
$n_0$  je přirozené číslo, které předchází  $n$

- **Progresivní** - Nejprve jsou splátky nižší a postupem času se zvyšují. Je to málo využívaný způsob pro retailovou klientelu, častější je u financování korporátního, kdy firma čeká v budoucnu vyšší příjmy. Stejně tak ovšem může uvažovat i například klient na začátku pracovní kariéry, kdy postupem času očekává vyšší příjmy nebo jeden z partnerů momentálně nepracuje z důvodu rodičovské dovolené, ale

v budoucnu může očekávat opětovné příjmy. Výhoda je zejména díky nižší potřebě příjmů na počátku hypotéky, ale nevýhodou je vyšší úroková sazba.

- **Degresivní** - Je to opak progresivního splácení. Klient prvně platí vyšší částky, které se mu postupně snižují. Při této variantě klient zaplatí méně na úmuru úroků při stejné době splatnosti hypotéky než v případě anuitního splácení. Výhodné je to například pro lidi staršího věku, kteří v důchodu mohou očekávat pokles svých příjmů, když jeden z nich přestane pracovat. Je nutné zmínit, že banky trvají na ukončení splácení hypotéky v produktivním věku, takže v tomto případě musí být alespoň jeden z partnerů výdělečně činný.

(Polouček, 2006, s. 380; Polouček, 2009, s. 378; Zámečník, 2011)



Obrázek 4 Degresivní splácení úvěru ve výši 2 mil.

Kč s úrokovou sazbou 2,86 % (Švorba, 2012)

## 4.9 Fixace

Fixace je klientem zvolená doba, během které nemůže být ze strany banky změněna úvěrová smlouva a tím i různé podmínky, jako například úroková sazba, výše měsíčních splátek či různé poplatky související s vedením účtu. Klient ovšem má možnost úvěrovou smlouvu změnit, ovšem děje se tak za finanční poplatek.

### 4.9.1 Délka fixace a vliv na úrokovou sazbu

Důvodem pro fixaci je skutečnost, že hypoteční úvěr je zpravidla velmi dlouhodobý a není jednoduché stanovit pevně dané úrokové sazby například na 30 let dopředu, protože pokud úrokové sazby vlivem trhu po čase klesnou, prodělával by klient, který na dlouhá desetiletí



„zafixoval“ na vysoké sazbě. Při růstu úroků by zase prodělávala banka, proto se stanovují časové úseky 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15, 20, 25, 30 let (každá banka má svoje podmínky) a během nich se sazby nemění. Dochází tak ke snížení úrokového rizika. Čím je doba fixace delší, tím je úroková sazba vyšší a úvěr tak dražší, s výjimkou jednoleté úrokové sazby, která je často dražší než tři nebo pětiletá fixace. Konzervativní klienti mohou preferovat delší fixaci, pokud nechtějí riskovat růst sazeb v následujících letech. Stejně tak má význam vybrat delší dobu fixace, pokud se na hypotečním trhu očekává nárůst sazeb. Naopak kratší fixace je vhodná při očekávaném snížení sazeb, ale i při očekávání vkladu mimořádné splátky, třeba při skončení stavebního spoření.

V době ukončení fixační doby má klient právo učinit mimořádnou splátku, což je v průběhu fixace zpoplatněno poměrně vysokou částkou, která je zpravidla tím větší, čím je delší doba do konce tohoto fixačního období. Také může přejít ke konkurenční bance a úvěr splácet u ní, tzv. refinancovat, protože pokud nebude vyjednávat o lepší úrokové sazbě, zejména po skončení prvního fixačního období, tak se mu splátky prodraží. V tomto případě je dobré ukázat stávající bance nabídku, kterou pro jeho individuální situaci vypočítala konkurenční banka a snažit se vyjednávat nebo změnit banku.

Klienti nejčastěji volí pětileté nebo tříleté fixace, protože nabízí velmi výhodný poměr úroku a času. (Syrový, 2004, s. 43-44; Vichnarová a Nováková, 2007, s. 8)

#### 4.10 Poplatky

Měsíční splátky rozhodně nejsou posledními výdaji, které v souvislosti s hypotečním úvěrem musí klient platit. Poplatků je totiž mnoho, a ne každá banka účtuje všechny poplatky a také je rozdílná metodika takového účtování, takže v závěru je velmi obtížné srovnávat jednotlivé nabídky.

V čem se shodne mnoho bank, je **poplatek za vedení úvěrového účtu**. Přestože od něj banky pomalu upouští vlivem sílícího tlaku ze strany klientů, stále se vyskytuje, a to v téměř shodné výši 150 Kč. Některé banky ovšem deklarují, že neúčtují klientům v souvislosti s hypotékou žádné poplatky. Není to tak docela pravda, jelikož „rozpouští“ poplatky v navýšené úrokové sazbě. Avšak kdyby tato metodika byla přijata všemi bankami, pro klienta by to znamenalo jednoznačně transparentnější a jasnější rozhodování. Výhodou ovšem může být skutečnost, že „díky“ vyšším úrokům si klienti mohou odečíst větší

částku z daňového základu a snížit si výslednou daňovou povinnost, protože poplatky jako takové jsou samozřejmě daňově neuznatelné. (Svačina, 2010)

Dalším stále se vyskytujícím poplatkem je **poplatek za zpracování úvěru**. Jeho částka je daná buď fixně, nebo jako procentuální část z poskytnutého úvěru, přičemž je dán horní a dolní limit, aby v jednom případě netratila banka a ve druhém klient. **Čerpání na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí** je poplatek v situaci, kdy prodávající spěchá s prodejem a vyžaduje zaslání peněz na svůj účet ještě před změnou zápisu v katastru nemovitostí. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 9-10)

Poplatků je však celá řada, obecně jsou účtovány při změně úvěrové smlouvy, kdy klient jednostranně mění podmínky. Nebo při odhadu ceny nemovitosti. Tomu se dá ovšem předejít jednak nákupem nemovitosti u developera, která má u banky silnou vyjednávací pozici a dostává tak jiné podmínky, nebo využitím různých akcí ze strany hypotečních bank, kdy promíjí určité poplatky. (Brdková, 2012)

## 5 DAŇOVÉ ÚLEVY

Snížení základu daně o úroky zaplacené na hypotečních splátkách je podpora vlastního bydlení ze strany státu, kterou může nárokovat prakticky každý. Dříve tato možnost byla administrativně náročnější, protože každý si musel daňové přiznání v případě nároku podávat sám. Posledních několik let však pouze stačí do 15. února dodat mzdové účtárně v zaměstnání potvrzení z banky o výši úroků, které klient v loňském roce zaplatil. V případě samostatného podání je na vše čas až do konce března, avšak je třeba požádat účtárnu o Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti za rok 20XX (vždy předchodí kalendářní rok). V případě OSVČ se tato sleva uplatňuje v daňovém přiznání. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 18-20)

Daňová úspora však neznamena celou částku zaplacených úroků, ale pouze 15% z této částky. Dříve v případě progresivního zdanění příjmů byl výpočet složitější a záleželo, v jakém pásmu byl klient zdaněný. Platilo, že čím více klient vydělával a tedy více odváděl na daních, tím větší podíl si mohl snížit ze základu daně.

Horním limitem pro uplatnění daňové úlevy je hranice je výše úroků 300 000 korun ročně, maximálně však 25 000 korun za každý měsíc splácení, což pro běžné klienty představuje dostatečnou rezervu. (Aktuálně.cz, 2012; Gola, 2012)

### 5.1 Státní podpora

Kvůli nízkým sazbám není v současné době státní podpora hypotečních příjmů příliš aktuální téma, protože mimo podmínky stanovené nařízením vlády č. 249/2002 Sb. je rozhodující průměrná výše úrokových sazeb nově poskytnutých hypoték v předchozím roce. Dolní limit je 5% úroková sazba, přičemž sazby jsou mnohem níže.

Princip spočívá v poskytování příspěvků k úrokům z hypotečních úvěrů ve výši 1-4%. Při 8% a vyšší úrokové sazbě z hypotečního úvěru lze čerpat maximální 4% podporu.

Přestože jsou sazby v současnosti velmi nízké, ti, kdo splňují dané podmínky, by měli o podporu požádat, jelikož o tuto možnost definitivně přicházejí po prvním čerpání úvěru. Žádost se podá u příslušné hypoteční banky, která je zmocněna Ministerstvem pro místní rozvoj, nejpozději v den započetí čerpání úvěru. (Veškra, 2011)

Podmínky jsou následující:

- koupě starší nemovitosti, minimálně 2 roky po kolaudaci

- žadatel o dotaci nesmí překročit věk 36 let v roce žádosti o dotaci (u manželů ani jeden z partnerů)
- žadatelé nedisponují žádnou další nemovitostí
- nemovitost se nachází na území ČR a po dobu čerpání podpory bude sloužit k trvalému bydlení žadatele
- podpora je poskytována pouze k hypotéce, která nepřekročí u bytu částku 800 tis. Kč a u rodinného domu 1,5 mil. Kč; část úvěru překračující limity nebude dotována
- podpora je poskytována maximálně po dobu 10 let

(Vichnarová a Nováková, 2007, s. 22)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 6 PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI RAIFFEISENBANK

Rakouská bankovní společnost Raiffeisenbank má velmi dlouhou historii, která sahá až do roku 1886, kde působila jako regionální družstevní spořitelna a banka, která půjčovala družstevním společnostem v Rakousku.

Jméno nese podle svého zakladatele, Friedricha Wilhelma Raiffeisena.

„Emblémem a tradiční ochrannou známkou skupiny Raiffeisen je zvláštní architektonický prvek: dvě zkřížené koňské hlavy (tzv. Giebelkreuz). Giebelkreuz, který již po staletí zdobí štíty mnoha budov v Evropě, je symbolem ochrany rodin shromážděných pod společnou střechou před zlem a životním ohrožením.“ (Raiffeisenbank, © 2008-2012b)

Samotná působnost v ČR je od roku 1993. Raiffeisenbank a.s. je 100% dceřinou společností skupiny Raiffeisen. Banka poskytuje bankovní služby pro retailovou klientelu, korporace, ale i služby privátního bankovníctví. Další služby zahrnují „komplexní nabídku bankovních a investičních produktů, profesionální investiční poradenství a individuální přístup privátního bankéře ke klientovi založený na důvěře a diskrétnosti.“ (Raiffeisenbank, © 2012)

V roce 2008 byla dokončena integrace s eBankou a banka tak posílila svůj tržní podíl.

Celková bilanční suma společnosti v roce 2011 činí 202 947 359 tis. Kč., z toho základní kapitál 7 511 000 tis. Kč. Těmito hodnotami se Raiffeisenbank řadí mezi 5 největších bank v České republice. Další významné ukazatele jsou zobrazeny v tabulce 1. (Raiffeisenbank, 2012)



Obrázek 5 Logo Raiffeisen

Tabulka 1 Vybrané ukazatele (Raiffeisenbank,  
2012)

ukazatel	2011 Abs. ukazatel	2010/2011 % změna
<b>Nerozdělený zisk</b>	5 939 924 tis. Kč	13,56%
<b>Zisk za účetní období</b>	2 223 594 tis. Kč	17,89%
<b>Kapitálová průměrnost</b>	12,04%	12,79%
<b>Rentabilita průměrných aktiv (v %) ROAA</b>	1,13%	X
<b>Rentabilita průměrného vlastního kapitálu (v %) ROAE</b>	14,73	X

Samotná Raiffeisenbank, a.s. patří do skupiny Raiffeisen Bank International AG, která byla založena v roce 2010 spojením Raiffeisen International a části RZB.

Na českém trhu působí ve skupině ještě další členové

- Raiffeisen - Leasing, s.r.o.
- Raiffeisen stavební spořitelna
- Raiffeisen penzijní společnost
- UNIQA pojišťovna, a.s.

Představenstvo banky má 5 členů, přičemž předseda a zároveň generální ředitel je Mario Drosc. Dozorčí rada je devítičlenná, její předseda je Herbert Stepic. (Raiffeisenbank, 2012)

Banka je držitelem mnoha ocenění. V roce 2010 se umístila na 1. místě v anketě Nejdynamičtější banka roku 2010 a na 3. místě v kategorii Banka roku. V kategorii Účet roku obsazuje společnost díky eKontu pravidelně první dvě příčky. (Banka roku, © 2002 – 2013)

## 6.1 Postavení Raiffeisenbank na hypotečním trhu v ČR

Podle Přílohy P I za uplynulý rok 2012 společnost Raiffeisenbank poskytla hypoteční úvěry za zhruba 8,5 miliardy Kč. Průměrná výše hypotéky byla 2,2 milionu Kč se splatností 20 let. Zhruba třetina ze všech poskytnutých hypoték směřovala na koupi nové nemovitosti, 15 % na výstavbu a výrazně rovněž vzrostl zájem o refinancování úvěru.

Raiffesenbank tímto získala tržní podíl v hodnotě 6,9%.



## 6.2 Nabídka hypotečních úvěrů od Raiffeisenbank

V roce 2013 společnost Raiffeisenbank, a.s. nabízí 8 typů hypotečních úvěrů. V této práci bude popsáno a na fiktivní osobu vymodelováno 5 propočtů na pořízení nemovitosti při užití pěti typů hypoték. Pětice zmíněných HÚ je téměř reprezentativní zastoupení běžně nabízených produktů, které poskytuje většina bank. Zbývající hypotéky z nabídky společnosti jsou modifikace zde popsaných, takže nebudou předmětem podrobnějšího popisu a analýzy.

Pro všechny typy hypoték platí několik společných znaků.

Zajištění: HÚ musí být zajištěn nemovitostí (banka musí disponovat zástavním právem), která se nachází na území ČR a je určena k rekreaci nebo bydlení. U žádosti na neúčelovou hypotéku musí být zastavená nemovitost zkolaudována, u výstavby lze akceptovat i nedostavěnou, pokud je tak uvedena v Katastru nemovitostí.

Pojištění: Nemovitost v zástavě musí být pojištěna a vinkulována ve prospěch banky. V případě sjednaného životního pojištění je sleva 0,1% na úrokové sazbě.

Dále jsou tu společné požadavky týkající se žadatele. Ten musí být:

- občan České republiky, EU nebo jakéhokoliv jiného státu, u něhož je kladně posouzena možnost úspěšného vymáhání dlužných pohledávek
- starší 18 let
- maximální hranice věku žadatele k plánovanému doplacení úvěru je obvykle 70 let
- počet žadatelů maximálně 4 osoby (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

### 6.2.1 Hypotéka Klasik

Tato hypotéka je svojí podstatou zcela standardní hypotékou. Banka dává příslib nulového vstupního poplatku a každý rok možnost mimořádných splátek zdarma. To je však po splnění 12 řádně uhrazených splátek a s omezením do výše 25% z nesplacené jistiny. Za těchto podmínek je tedy zrušena častá podmínka možnosti „beztrestně“ splácet i před koncem řádného fixačního období. Při nesplnění podmínek řádného splácení je také možnost mimořádné splátky, avšak s poplatkem 10% z objemu této mimořádné splátky.

Výhodná je tato hypotéka v případě výstavby, kdy klient nemusí dokládat bance faktury, které by banka proplácela přímo dodavatelům, ale stačí pouze Protokol o stavu stavby a po skončení prací doložení dokončení nemovitosti. Peníze tak přijdou přímo na klientův účet a ten se sám vyrovná se svými dodavateli. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

Fixaci lze zvolit na 1-15 let nebo variabilní.

Tuto hypotéku je možné využít na:

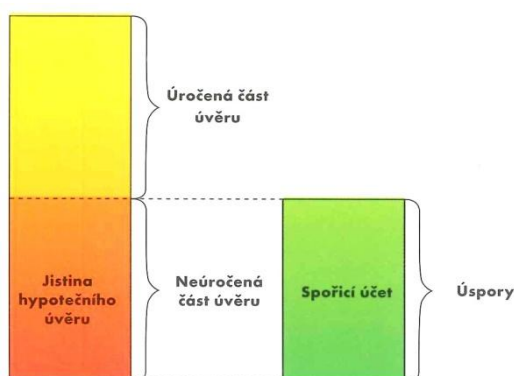
- koupi nemovitosti
- koupi nemovitosti v zahraničí
- financování družstevních bytů - úhrada za převod členských práv či úhrada členského podílu
- výstavbě nemovitosti
- rekonstrukci nemovitosti
- refinancování půjček a úvěrů použitých na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti
- vypořádání majetkových poměrů - např. při rozvodu, dědictví, vypořádání SJM
- je možná i kombinace výše uvedených účelů

Výše hypotéky je až do 100% zástavní hodnoty nemovitosti. Navíc při výši úvěru nad 1 880 000 Kč je možné až 20% částky použít neúčelově, tedy bez dokládání faktur bance.

Splatnost je limitována 5 až 30 lety. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

### 6.2.2 Offset – hypotéka se zápočtem úspor

Unikátní hypotéka, kterou v současné době nabízí pouze Raiffeisenbank. Princip je takový, že při splácení HÚ má klient založený spořicí účet s nulovým úročením, kam přesune své úspory a měsíční úroky z hypotéky mu nejsou účtovány klasicky z nesplaceného úvěru, ale pouze z rozdílu tohoto úvěru a výše vlastních úspor na spořicím účtu. Čím větší má klient rezervu volných finančních prostředků, tím více ušetří na úrocích a sníží si i reálnou úrokovou sazbu. Zároveň je tato rezerva maximálně likvidní, klient může peníze kdykoliv bez sankcí vybrat, čímž si však zhorší podmínky splácení. Příklad na webových stránkách společnosti Raiffeisenbank (Raiffeisenbank, © 2008-2013) vše prakticky odráží: „Klient má hypotéku na 2 mil. Kč se splatností 20 let a úrokem 6 % p.a. Zvolil hypotéku Klasik Off-



Obrázek 6 Princip Offsetové hypotéky (Příloha XI)

set. Na spořicí účet uložil svou finanční rezervu ve výši 400 000 Kč. Anuitní splátka úvěru činí 14 328,62 Kč. V prvním měsíci splácení se úrok nespočítá z dlužných 2 mil Kč, ale jen z 1,6 mil Kč. Anuitní splátka tak bude každý měsíc nižší o 2 000 Kč - za prvních deset let klient ušetří na úrocích 240 000,- Kč.“ (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

Navíc je zápočet úspor možný až do 100% výše nesplacené jistiny. Tedy vklad na spořicí účet ve výši nesplacené jistiny znamená, že klient neplatí žádné úroky, protože rozdíl úvěru a vkladu, ze kterého se vypočítává úrok, je nulový.

Tuto hypotéku lze zřídit na konci fixačního období k Hypotéce Klasik a již zřízená offsetová hypotéka lze ve stejném období vrátit zpět. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

Možné je využití na:

- koupi nemovitosti v ČR i v zahraničí
- úhradě členských práv či členského podílu v bytovém družstvu
- výstavbě nemovitosti k bydlení či rekreaci
- rekonstrukci nemovitosti
- vypořádání majetkových poměrů ve vztahu k nemovitosti
- refinancování úvěrů a půjček použitých na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti
- uvedené účely lze libovolně kombinovat

LTV zde činí až 90%, stejně jako u Klasického HÚ je 20% hodnoty možné využít neúčelově. Splatnost je od 5 do 30 let.

Mezi jisté nevýhody lze považovat omezená fixační doba pouze na 1, 2 a 3 roky, stejně jako povinnost vést přes RB platební styk. To je ale pochopitelné vzhledem k zápočtu úspor ze spořicího účtu RB. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

### 6.2.3 Americká hypotéka univerzál

Americká hypotéka od Raiffeisenbank má téměř shodné podmínky jako konkurenční americké hypotéky. Samozřejmostí je neúčelovost, tedy možnost s tímto HÚ financovat jiné potřeby, než týkající se zajištění bydlení. To samozřejmě obecně znamená téměř dvojnásobnou úrokovou sazbu oproti klasické hypotéce. Raiffeisenbank však nabízí i jistý hybrid, kvazi-účelovou hypotéku, kde klient získá slevu na úrokové sazbě, pokud deklaruje účel užití.

„Klient je oprávněn úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání úvěru. O záměru provést mimořádnou splátku úvěru je třeba Raiffeisenbank a.s. ("Raiffeisenbank") infor-

movat předem způsobem, který je za tímto účelem dohodnut ve smlouvě, kterou se sjednává spotřebitelský úvěr ("smlouva o úvěru"). Pro případ předčasného splacení úvěru nebo jeho části má Raiffeisenbank právo na náhradu nutných a objektivně odůvodněných nákladů, které jí v přímé souvislosti s předčasným splacením vznikly. Výše náhrady nákladů však nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru, přesahuje-li doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem úvěru jeden rok. Není-li tato doba delší než jeden rok, nesmí výše náhrady nákladů přesáhnout 0,5 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru.“ (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

Tyto podmínky jsou důsledkem zákona o spotřebitelském úvěru, který definuje hypoteční úvěr do 1 880 000 Kč, který není poskytnutý na účely bydlení, jako spotřebitelský úvěr. Klient tam má vyšší práva na informovanost, stejně jako možnost do 14 dnů odstoupit od smlouvy. (Bukač, 2012)

Výše HÚ je poskytnuta maximálně do 70% LTV, splatnost činí 5 až 20 let a je zde limitována minimální výše úvěru na částku 300 000 Kč. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

#### **6.2.4 Variabilní hypotéka**

Variabilní hypotéka je běžně chápána jako klasická hypotéka, přičemž slovo „variabilní“ znamená způsob fixace, která není určena časově, ale v závislosti na variabilitě sazby PRIBOR.

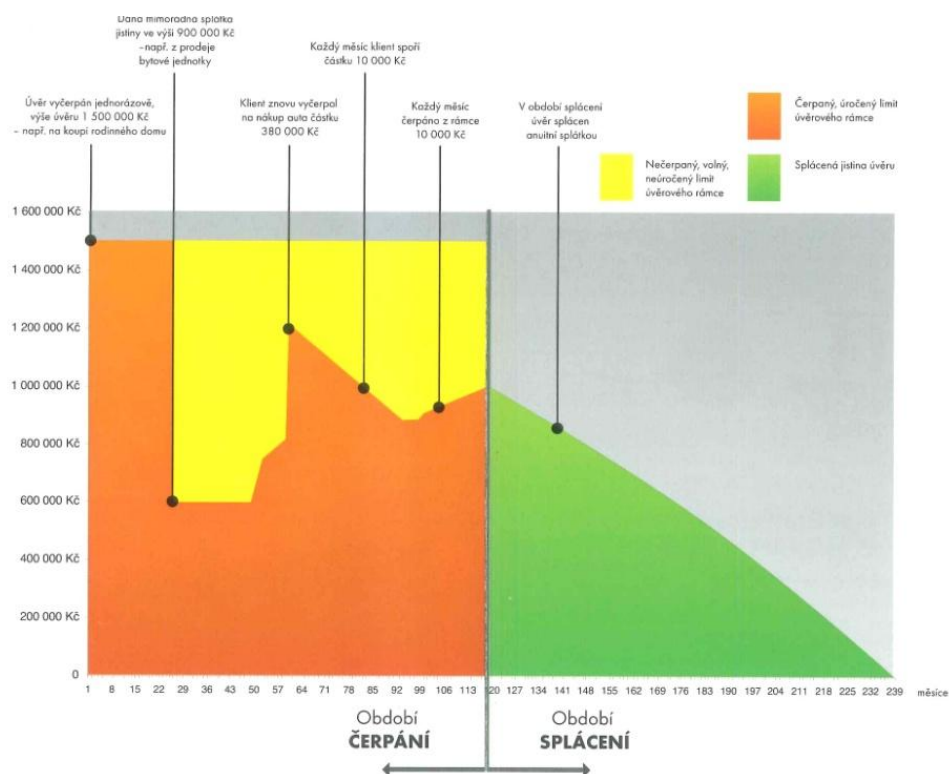
Zde je však variabilní hypotéka chápána s ještě širším významem. Prakticky se jedná o neúčelovou hypotéku s kontokorentním rámcem. Tento HÚ je velmi variabilní (proto název), jelikož umožní libovolně a opakovaně čerpat finanční prostředky po sjednanou dobu, odkládat splátky a podobně. Z hlediska banky je však v této benevolenci vyšší riziko, proto je možná půjčka pouze do 50% LTV a za výrazně vyšší úrok. Přesto je možná výše HÚ až do 5 mil., v případě účelové verze dokonce 8 mil.

Banka však od klientů vyžaduje určité nakládání s tímto produktem. Tím je třeba jistá výše měsíčního kreditního obrátu, proto je téměř nutné aktivně používat i běžný účet od RB. Zároveň není úvěr určen jen k postupnému čerpání bez jakékoliv úhrady z klientovy strany.

Výhodou je také možnost zdarma kdykoliv úvěr splatit, je však nutné informovat banku, která by si to také mohla vyložit jako nečinnost v kreditním obrátě, za což jsou sankce. Zároveň lze jednoduše převést úvěr na běžné anuitní splácení.

Splatnost činí 10 až 20 let.

V praxi si klient určí období čerpání úvěru (kontokorentu) a období splácení, kdy se z HÚ stane běžná hypotéka s anuitními splátkami.



Obrázek 7 Princip variabilní hypotéky RB (Příloha XII)

Výhodou je tedy zmíněná vysoká variabilita, která se dá využít i jako levnější kontokorentní úvěr, a to díky zastavené nemovitosti. (Raiffeisenbank, © 2008-2013; Příloha XII)

### 6.2.5 Equi hypotéka – bez dokládání příjmů

Poslední popisovaná hypotéka je opět z řady jak účelové, tak i neúčelové varianty. Je „určená žadatelům, kteří nemohou nebo nechtějí doložit svůj příjem standardně požadovaným způsobem a chtějí si koupit nemovitost nebo získat volné finanční prostředky.“ (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

Klienti nemusí prokazovat svoje příjmy. V případě OSVČ by to bylo daňovými přiznáními, u zaměstnanců výplatními páskami nebo potvrzením o příjmu. Zde stačí pouze Prohlášení o příjmech.

Vyšší riziko pro banku opět dovoluje poskytnout výši úvěru jen do 50% LTV, přičemž splatnost je 5 až 20 let. Neúčelová verze této hypotéky je vůbec nedražším HÚ, který je v této práci srovnáván. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

Pro lepší pochopení je v následující tabulce uvedeno srovnání.

Tabulka 2 Srovnání parametrů různých typů HÚ od Raiffeisenbank (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

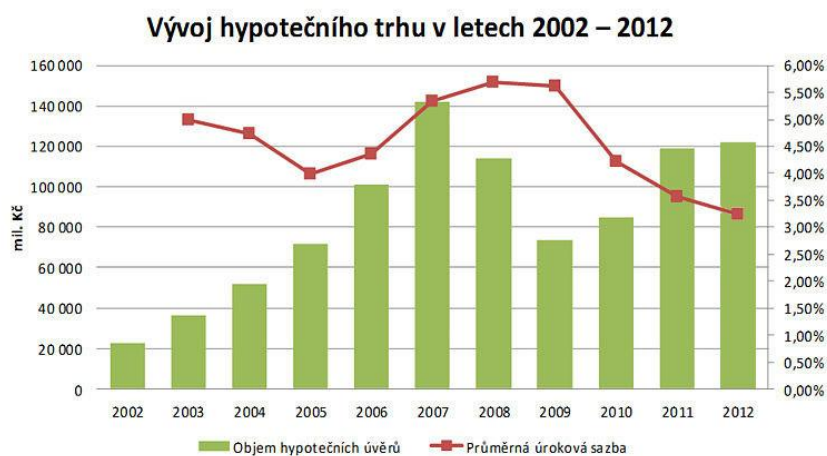
Typ HÚ	Splatnost	Fixace	LTV	Výše HÚ
<b>Hypotéka Klasik</b>	5-30 let	1-15 let, var. 1M	100%	Není určeno
<b>Offset</b>	5-30 let	1, 2, 3 roky	90%	Není určeno
<b>Americká hypot.</b>	5-20 let	1-15 let	70%	Min. 300 tis Kč
<b>Variabilní hypot.</b>	10-20 let	Přirážka k PRIBOR 1M 3,40 - 4,70 %	50%	300 tis.-8 mil. Kč
<b>Equi</b>	5-20 let	1-15 let	50%	Není určeno

## 7 SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU V ČR V ROCE 2012

Rok 2012 byl pro banky z hlediska poskytování hypotečních úvěrů velmi úspěšný. Podle oficiálních čísel byly sjednány hypoteční úvěry v objemu 123,2 miliard korun, ale toto číslo je sníženo o hodnoty nereportujících bank, přičemž v roce 2011 tento objem činil 6 mld. Můžeme tedy počítat s číslem 129,5 mld. korun. Zároveň však byl v roce 2012 zaznamenán rekordní nárůst refinancování hypoték, které se na celkovém objemu podílely 27%. Trend refinancování hypotéky má velmi výrazný vzestup. Od roku 2006 se jeho podíl zvyšuje každoročně z 1%, 5%, 7%, 10%, 15%, 19% až na současných 27%. Po očištění vlivu refinancování byl tedy objem nově sjednaných hypoték 94,5 mld.

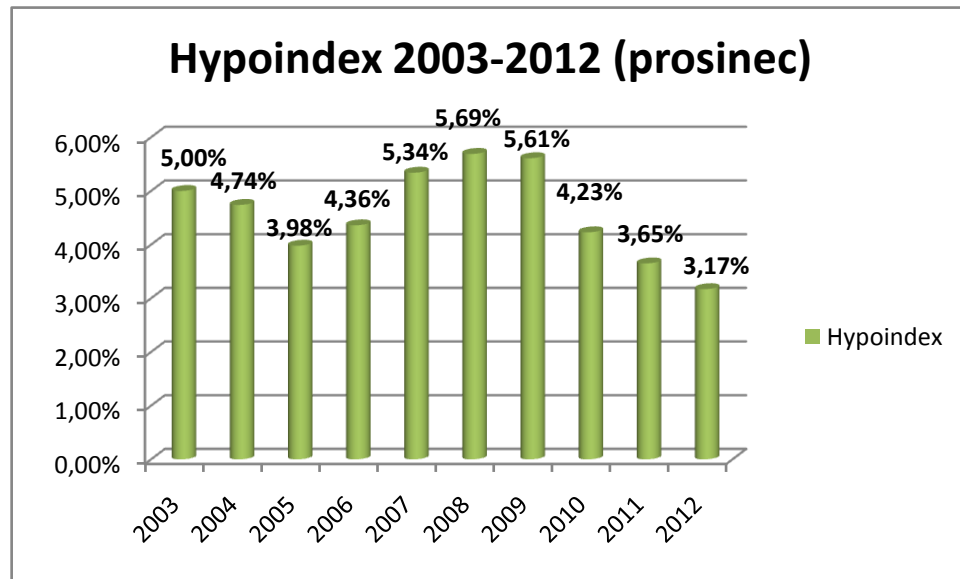
Počet sjednaných hypoték činil 73 832.

Souhrnně se jedná o druhý nejúspěšnější rok, za r. 2007, kdy poskytnutý objem činil 146,1 mld. bez refinančního očištění. (Svačina, 2013)

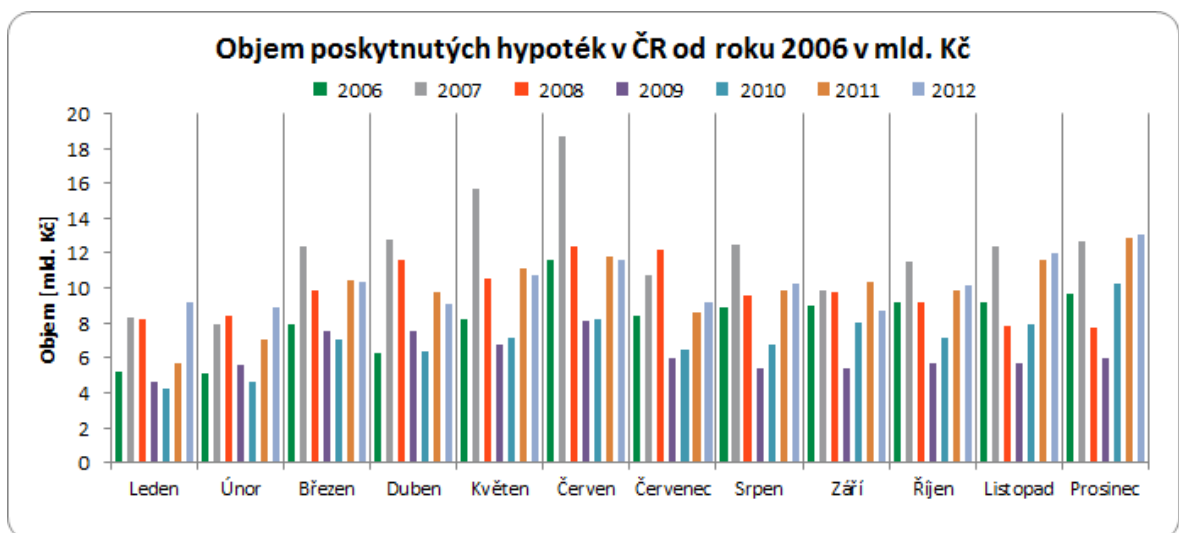


Obrázek 8 Vývoj hypotečního trhu v letech 2002–2012 (Hrušová, 2013)

Prosinec 2012 byl rekordně nejúspěšnějším měsícem v historii hypotečního trhu v ČR, kdy banky poskytly HÚ za 13,1 mld., což je i více než v souhrnně rekordním roce 2007. Právě v tomto měsíci byly i sazby hypindexu na dosavadním minimu 3,17%, což přímo souvisí s rekordní poptávkou po hypotečních produktech. (Svačina, 2013)



Obrázek 9 Prosincové hodnoty Hypoindexu 2003-2012 (Svačina, 2013)

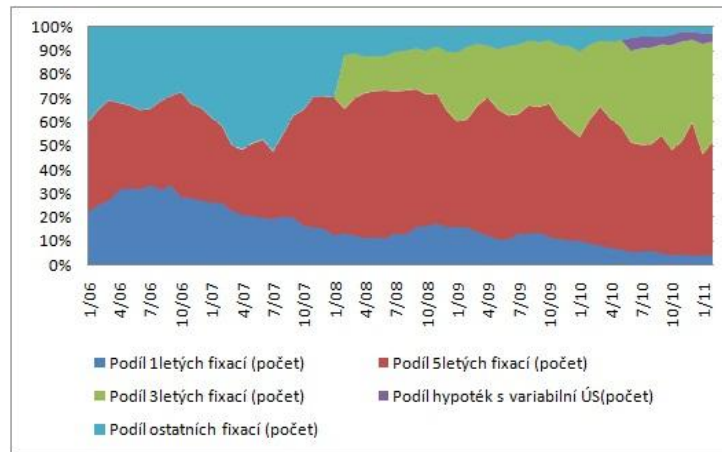


Obrázek 10 Objem poskytnutých hypoték v ČR od roku 2006 v mld. Kč (Svačina, 2013)

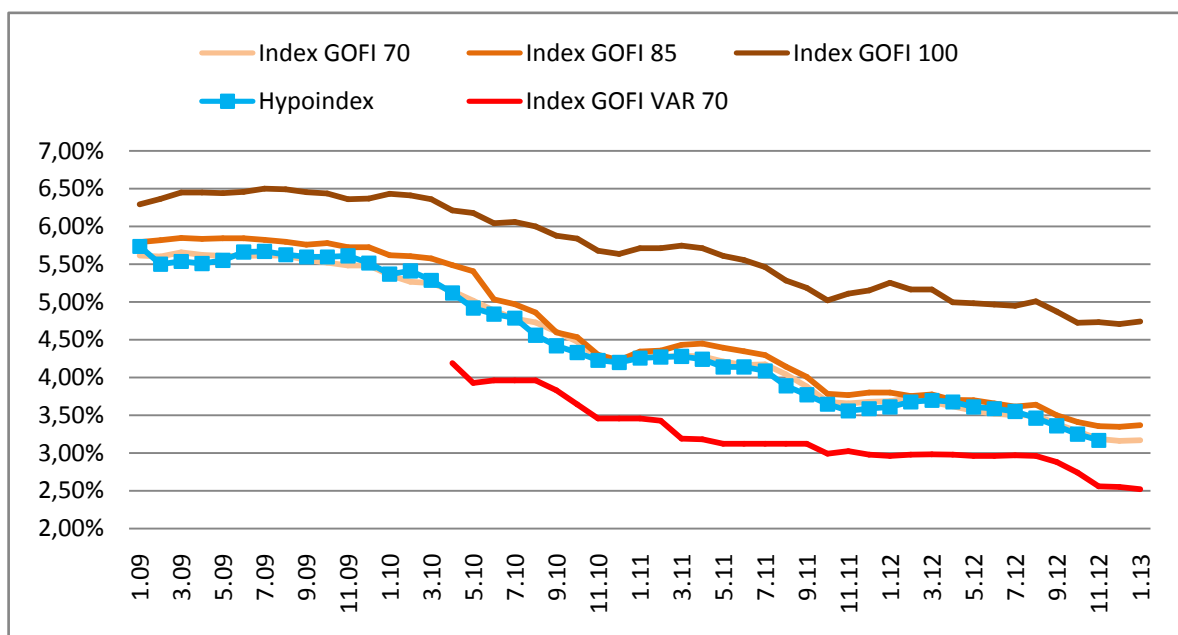
Ze sjednaných fixací je patrný trend tříletých a variabilních fixací, které nahradily nejoblíbenější pětileté. První dvě zmíněné varianty mají zpravidla i nejnižší úrokové sazby.



V první polovině roku přitom sazby stabilně rostly, takže absolutní rekord 3,17% je překvapující. Samotný obrat nastal v květnu a od té doby byl pozorovatelný stabilní sestup.



Obrázek 11 Dlouhodobé preference klientů při výběru úrokové sazby (Svačina, 2011)



Obrázek 12 Vývoj hypotečních úrokových sazeb (Golem finance, © 2012-2013a)

V obrázku 9 je zobrazen zřejmě nejznámější graf průměrné výše hypotečního úvěru, Hypoindex, spolu s dalšími. Těmi jsou Index nabídkových cen GOFI 70, 85, 100. Tyto hodnoty jsou sestavovány na základě průměrných nabídkových cen fixace na 5 let a LTV 70, 85, 100%. Zatímco Hypoindex je „vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou

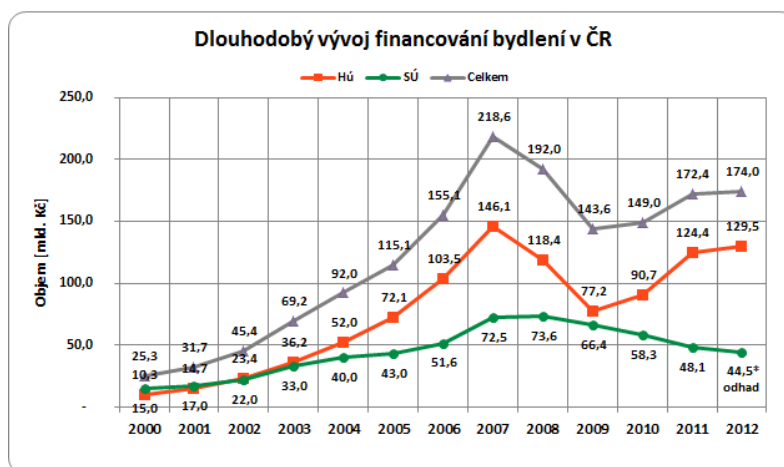
objemy poskytnutých úvěrů. Výpočet tedy bere v potaz podíl banky na hypotečním trhu s tím, že čím větší tento podíl je, tím více banka ovlivňuje celkovou hodnotu FINCENTRUM HYPOINDEXu.“ (iDNES.cz, 2007)

Podle Zámečnicka (Zámečnick, 2013) je úspěch hypotečního roku 2012 postaven na třech pilířích: „úspěšném roce 2007, nízkých úrokových sazbách a odložené poptávce po nemovitostech od roku 2008.“

Díky nejsilnějšímu roku 2007, kdy zároveň mezi klienty převládal zájem o pětileté fixace, se vyskytlo velké množství refinancujících hypoték v roce 2012. To byla zároveň i příležitost pro nové menší banky, které se chopily iniciativy a zvýšily svůj tržní podíl. Neustále rostoucí konkurenční prostředí na českém hypotečním trhu se tím také podílelo na stále dostupnějších hypotečních úvěrech. Svoji roli mají i jednotlivé akce hypotečních bank ve snaze získat více klientů.

Dalším impulsem však bylo jednoznačně snížení sazeb ČNB prakticky na nulu, stejně jako klesající sazby na mezibankovním trhu. Referenční sazby PRIBOR se tak dostaly na velmi nízké hodnoty, což je důvod pro zvýšenou poptávku na variabilní fixace, které jsou vázány na tyto sazby. (Zámečnick, 2013)

Na trhu financování bydlení HÚ také dlouhodobě konkurují a vítězí nad úvěry za stavebního spoření. Samotná změna prvenství nastala v roce 2002, kdy hypoteční trh v ČR byl velmi omezený, zatímco podmínky stavebního spoření disponovalo velmi výhodnými podmínkami. Situace se v průběhu let měnila a postupné snižování výhod stavebního spoření a zlevnění hypoték změnilo trend financování bydlení.



Obrázek 13 Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR (Golem finance, © 2012-2013b)

Z hlediska konkurenčního podílu je často užívané rozdělení hypotečního trhu na TOP 3 a TOP 5. Do první trojice patří tři nejsilnější banky na trhu hypotečních úvěrů, což v současné době jsou Hypoteční banka jako absolutní jednička, dále Komerční banka a Česká spořitelna. Poslední jmenovaná banka byla dlouhou dobu jedničkou, ale v posledních letech ztratila nejen prvenství, ale i místo v TOP 3.

TOP 5 zahrnuje stejné banky plus Raiffeisenbank a UniCredit Bank.

Tržní podíly nejsilnějších hráčů poslední dobou spíše posilují, a to i přes vstup nových poskytovatelů HÚ.

Podle serveru Golem finance (Golem finance, 2012b) je „Vysoká koncentrace tržních podílů TOP 3 v prvním čtvrtletí je způsobena těmito faktory:

- Výrazným nárůstem HB a ČS, stabilním výkonem KB
- Eliminací hypoteční obchodní aktivity Raiffeisenbank
- Stagnací tržního podílu menších subjektů (Wuestenrot, GE Money Bank)

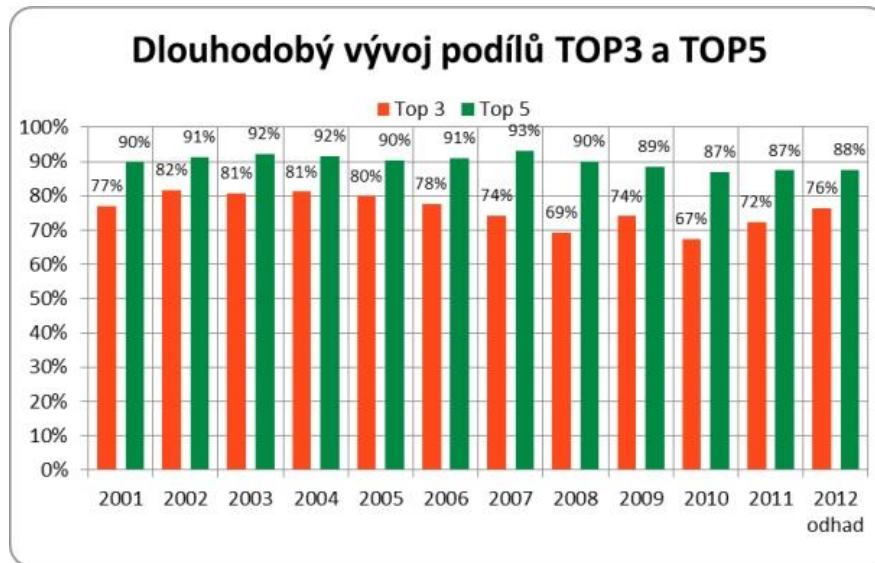
K výše uvedenému je třeba podotknout, že aktuální situace rekordně nízkých úrokových sazeb velkým bankám nahrává. Jejich důležitou konkurenční výhodou jsou vysoké objemy klientských vkladů, které jsou dlouhodobě jedním z nejlevnějších zdrojů financování a zároveň umožňují bankám úvěrově expandovat i s ohledem na požadavky na kapitálovou přiměřenost ze strany centrální banky. Hypotéky mají v těchto bankách zelenou a tomu odpovídá i jejich marketingová podpora. Příkladem budiž Hypotéka s bonusem od ČSOB nebo čertovská hypotéka Komerční banky.“ (Golem finance, 2012b)

Zároveň je zde otevřená snaha České spořitelny a Komerční banky sesadit z pozice jedničky Hypoteční banku.

Zajímavý je také trend malých bank (LBBW Bank, mBank, Oberbank, Equa bank, Fio banka, Waldviertler Sparkasse WSPK a AXA Bank) které i přes poměrně nízký podíl na trhu, cca. 5%, expandují v objemech poskytnutých hypotečních úvěrů, a to díky silnému roku 2012. Samotná Equa Bank je ze zmíněných poskytovatelů velkým překvapením, a to díky objemům HÚ v hodnotě cca. 1 mld. Kč. (Golem finance, 2012a)

Na českém trhu se prostřednictvím třetích stran prodá 65 – 70 % z celkového objemu poskytovaných hypoték. Tato externí distribuce je však odlišná od politiky každé banky. Některé banky dokonce hypoteční úvěry nabízí výhradně prostřednictvím vlastní pobočkové sítě.

Trend tržních podílů TOP 3 a TOP 5 od roku 2001 zobrazuje následující graf.



Obrázek 14 (Golem finance, 2012b)

V roli čekatelů na vstup na hypoteční trh jsou ZUNO a Air Bank, kteří plánují expanzi na rok 2013. (Hypoindex, 2012)

V USA je podle jistých ukazatelů hypoteční trh v určité fázi oživení. Soukromé komerční hypoteční úvěry v držení životních pojišťoven vytvořily celkový výnos z 2,31% ve třetím čtvrtletí roku 2012. To je zlepšení oproti 1,56% výnosnosti, které bylo dosaženo v každém z prvních dvou čtvrtletích. Tyto údaje jsou od Life Comps Commercial Mortgage Performance Index. Díky těmto faktorům spolu s nižší hodnotou 10-letých státních dluhopisů, které klesly o dva bazické body na 1,65%, situace působí k celkové vyšší výnosnosti. (Real Estate Weekly News, 2013)

## 8 MODELOVÁ SITUACE

Pro účely modelace parametrů na poskytnutí hypotečních úvěrů byla vybrána situace, kdy **žadatel**

- zaměstnanec
- administrativní pracovník
- VŠ vzdělání
- 35 let
- bez dalších finančních závazků

a **spolužadatelka** (manželka)

- zaměstnankyně
- 33 let
- bez dalších finančních závazků

Žadatelé mají dvě děti, žáky základní školy, ve věku 7 a 9 let.

Průměrné čisté příjmy rodiny činí 45 000Kč/měsíc = 540 000 Kč/rok

Požizují si **nemovitost** ve Zlíně

- Byt 4+kk
- osobní vlastnictví
- 100m<sup>2</sup>
- cena **3 920 000 Kč**

Žadatelé mají jisté úspory, proto jejich hypoteční úvěr bude činit jen 50% LTV. Hlavním důvodem pro tuto hodnotu je skutečnost, že některé typy hypotečních úvěrů od Raiffeisenbank jsou poskytovány jen do 50% zástavní hodnoty nemovitosti. Jedná se o přizpůsobení z hlediska srovnatelnosti jednotlivých typů HÚ. Ze stejného důvodu byla sjednocena i splatnost HÚ z původních 25 let na 20 let, jelikož Americká hypotéka a Equi hypotéka jsou limitovány právě tímto časovým horizontem.

Vzhledem k variantě offsetové hypotéky je nutné předpokládat, že žadatelé musí disponovat značnou finanční rezervou, které činí až 100% úvěry, tedy 1 960 000 Kč. Pro rodinu žadatele je poměrně nepravděpodobné, že by tyto prostředky získaly vlastním úsilím. Proto bude předpokládáno, že tyto finanční prostředky byly získány dědictvím.

**Hypoteční úvěr**

- 1 960 000 Kč
- 50% LTV

- splatnost 20 let
- fixace 3 roky

Dále jsou uvedeny předpokládané měsíční výdaje domácnosti žadatele, ze kterých je patrné, že disponibilní čisté příjmy rodiny v hodnotě 45 000 Kč budou stačit rodině k běžnému živobytí i při splátce hypotečního úvěru.

○ Potraviny	8 000 Kč
○ elektřina	1 100 Kč
○ bytové služby (teplo, voda, ...)	3 000 Kč
○ telefon + internet	2 500 Kč
○ zábava	4 000 Kč
○ kapesné	500 Kč
○ provoz automobilu + MHD	3 000 Kč
○ oblečení	2 500 Kč
○ stavební spoření	1 670 Kč
○ ostatní	3 000 Kč

**Σ 29 270 Kč**

Nyní je tedy patrné, že výdaje nepřesáhly příjmy a na splátku úvěru je stále k dispozici 15 730 Kč. Nicméně při běžném provozu domácností se tu nenabízí mnoho finančních prostředků k odložení na mimořádné výdaje, které tato kalkulace nezahrnuje.

Rodina by musela v případě mimořádných výdajů snížit jisté položky výdajů, které nemají vyložené fixní charakter.

## 9 ORIENTAČNÍ PROPOČTY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

V hypotečním centru Raiffesenbank ve Zlíně byly 1.3.2013 vytvořeny orientační propočty na různé typy hypotečních úvěrů. Parametry jsou popsány v předchozí kapitole.

Hned na počátku vyšlo najevo, že metodika výpočtu se v případě RB liší od konkurenčních bank. Například není relevantní informace ohledně počtu dětí, resp. počtu členů v rodině. Ostatní banky často využívají metodiku založenou na životním minimu rodiny, zatímco Raiffeisenbank používá tzv. dluhovou službu.

Dluhová služba „Vyjadřuje poměr všech splátek klienta vůči jeho celkovým příjmům (např. čistý příjem činí 20 000 Kč; splátky úvěrů jsou 5 000 Kč; dluhová služba je 25 %).“ (Raiffeisenbank, ©2013)

Orientační propočty také ve všech případech zahrnovaly slevy, které jsou podmíněny aktivním využíváním dalších finančních produktů společnosti. Konkrétně se jedná o **1%** slevu ze závazku využívat běžný účet RB k platbě hypotéky a zároveň na tomto účtu zajistit kreditní obrat ve výši 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 další debetní operace měsíčně. V případě neplnění banka do 3 měsíců zvýší úrokovou sazbu o 1,5% p.a.

Další sleva zahrnuje **0,2%** při sjednaném pojištění právě u RB. Pojištění je vždy povinné, ale sleva náleží pouze při jeho zřízení ve společnosti.

Poslední kalkulovaná sleva činí **0,1%** a je poskytnuta za sjednané stavební spoření RSTS.

Pojištění není součástí anuitní platby hypotečního úvěru, ale je placeno jednorázově na konci roku. V případě této modelové situace činí 4500 Kč. Tato výše není tedy zohledněna v úrokové sazbě, ale pouze v RPSN.

V následující tabulce budou zobrazeny 3 sledované proměnné – anuita, úroková sazba a RPSN. Celkem je k dispozici 9 modelací pro 5 typů hypoték. U Equi hypotéky bez dokládání příjmů a Variabilní hypotéky jsou varianty jak účelová, tak neúčelová. V případě Off-setové hypotéky zase varianty s různou výší započtených úspor.

Tabulka 3 Srovnání hypotečních úvěrů (vlastní zpracování dle Příloh II-X)

Typ hypotečního úvěru	Anuita	RPSN	Úrok sazba
<b>Hypotéka Klasik</b>	13 251 Kč	5,5%	5,29%
<b>Americká hypotéka Univerzál</b>	15 898 Kč	8,0%	7,59%
<b>Variabilní hypotéka</b>			
účelová	11 805 Kč	0,1%	3,93%
neúčelová	13 963 Kč	0,1%	5,93%
<b>Equi hypotéka - bez dokládání příjmu</b>			
účelová	14 065 Kč	6,7%	6,02%
neúčelová	17 283 Kč	9,6%	8,72%
<b>Offset - hypotéka se zápočtem úspor</b>			
300 000 Kč	10 626 Kč	3,0%	3,69%
1 000 000 Kč	8 447 Kč	1,1%	3,69%
1 960 000 Kč	5 773 Kč	0,1%	3,69%

Výše je vidět rozdíl mezi jednotlivými zkoumanými veličinami, které v mezních případech dosahují více než trojnásobku, konkrétně v případě anuitní měsíční platby u neúčelové verze Equi hypotéky (17 283 Kč) ve srovnání s nejlevnější Offsetovou hypotékou (5 773 Kč)

Pochopitelně se nedá proporčně porovnávat výše úrokové sazby nebo RPSN vůči výši anuity. Analogicky řečeno – dvojnásobná výše úrokové míry (RPSN) neznamená dvojnásobně vyšší anuitu.

RPSN 0,1% u Variabilní hypotéky platí v případě, kdy klient nemá z kontokorentního rámce vyčerpané žádné finanční prostředky.

Zřejmě nejzajímavější je situace v případě offsetové hypotéky, kde si Raiffeisenbank drží na trhu monopol. Výše úrokové sazby je stejná ve všech případech, 3,69%, tedy ať už má klient na spořicímu účtu banky 300 tis. Kč nebo celou výši zapůjčené částky. Avšak výše úspor má vliv na placené měsíční anuitě, protože úroky se počítají z rozdílu dlužné částky a výše úspor. Tento rozdíl je v posledním případě nulový, proto je RPSN pouze 0,1%, tedy téměř nulové. Zcela nulová být sazba nemůže kvůli rizikové příirážce banky.

Vůbec nejdražší hypotékou je pochopitelně neúčelová verze Equi hypotéky bez dokládání příjmů. Pro banku je zde vyšší riziko kompenzováno vyšším požadovaným výnosem.



## 10 POSTUP PŘI VYŘIZOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

V této kapitole bude prakticky popsáno, jaké kroky a úkony musí obvykle klient provést po schválení žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru.

### 10.1 Po podpisu smluvních dokumentů

V této fázi musí klient podat zástavní smlouvu na katastr nemovitostí. V první řadě se jedná o **návrh na vklad** podepsaný bankou aktuálními vlastníky. Podpisy nemusejí být ověřené. Jeden potvrzený návrh si klient převezme a následně jej předá své bance, dva zbyvající jsou pro potřeby katastrálního úřadu.

Dále pak následuje podepsaná **zástavní smlouva** (podepisují všichni vlastníci), jejíž podpisy už musí být úředně ověřeny. To lze provést u advokáta, notáře, na Czech Pointu nebo na matrice. Podpis musí být proveden vždy před příslušnou osobou až na místě. Klient si opět nechá jednu verzi zástavní smlouvy pro banku, zbylé dvě po katastrální úřad.

Pokud byly všechny tyto smlouvy podepsané již v bance, stačí si jen nechat u výše zmíněných oprávněných osob potvrdit uznání podpisu za vlastní.

#### 10.1.1 Podepsání zástavní smlouvy

Podepisují vždy všichni vlastníci, v případě SJM tedy oba manželé, atd. V praxi se vyskytují dvě situace, které časově podmiňují pořadí podání kupní a zástavní smlouvy na katastr.

- Vlastník se s kupujícím dohodli, že vlastnictví bude převedeno až po zaplacení kupní ceny → nemovitost zastavuje prodávající jako stále ještě zapsaný vlastník (v tomto případě je třeba na katastr nemovitostí podat zástavní smlouvu před kupní smlouvou)
- Vlastník je ochoten převést vlastnictví ještě před zaplacením → kupující podepíše zástavní smlouvu (dříve se podá kupní smlouva, pak zástavní)

Dále je třeba nemovitost mít pojištěnou a provést vinkulaci pojistného plnění. To znamená, že pojišťovna pojistné plnění v případě zničení nebo poškození nemovitosti zašle na účet bance. K tomuto provedení slouží formulář žádosti o vinkulaci.

U malých škod do 150 000 Kč bude plnění zasláno přímo klientovi, pouze u větších škod bance.

Pojištění musí být minimálně proti poškození nebo zničení v důsledku živelní pohromy – požár, voda, vítr, zásah blesku. Další pojištění záleží na klientovi.

Samotné pojištění je uzavřeno na „novou cenu“ z reprodukční nebo kupní cenu. Nemovitost také nesmí být „podpojištěna“.

Pojištění je povinné, mimo výjimky.

- financovaná nemovitost je zajištěna jinou nemovitostí
- koupě pozemků

## 10.2 Čerpání hypotéky

O čerpání se požádá pomocí formuláře Žádost o čerpání. Tam budou uvedena čísla účtu – prodávajícího u prodeje, jiná čísla účtů u refinancování a klientův účet u jiných typů úvěrového čerpání.

Po odevzdání formuláře a dalších vyžadovaných dokumentů hypotečnímu poradci jsou peníze do tří, maximálně však pěti dnů na příslušném účtu.

Tyto dokumenty jsou vždy jiné, záleží na parametrech daného úvěru.

- podání návrhu na vklad zástavní smlouvy k nemovitosti do katastru nemovitostí
- provedení vinkulace pojistné smlouvy k nemovitosti ve prospěch banky
- předložení Protokolu o stavu stavby
- doložení zůstatku dluhu, který se má refinancovat
- atd.

Ukončit čerpání úvěru je možné třemi způsoby

1. Vyčerpáním celého úvěru – banka pošle poštou Oznámení o ukončení čerpání a naúčtuje první splátku
2. Uplynutím sjednaného termínu čerpání
3. Klient již nechce čerpat – po oznámení bance přijde Oznámení o ukončení čerpání a banka naúčtuje první splátku

Pokud klient nestihne ve sjednaném termínu vyčerpat svůj úvěr, lze požádat o prodloužení. Stejně tak je možné nedočerpat celou výši úvěru, klient tím získá nižší výši splátky.

### 10.3 Život s hypotékou

Po vyčerpání úvěru musí klienti doložit bance ještě nejrůznější dokumenty, což vyplývá z individuální úvěrové smlouvy. Tyto závazky mohou být například

- doložení zástavní smlouvy opatřené doložkou o povolení vkladu zástavního práva
- zajištění převodu vlastnictví financované nemovitosti
- doložení dokončení výstavby či plánované rekonstrukce Protokolem o stavu stavby/rekonstrukce
- předložení listu vlastnictví k zastavené nemovitosti, v němž je zástava banky uvedena na prvním místě
- atd.

Dodržení těchto závazků, ale i jejich termínů, je třeba řádně dodržovat, jinak může banka klienta penalizovat a v krajním případě i ukončit úvěrový vztah.

#### 10.3.1 Splácení

Splátky probíhají jedním ze dvou možných způsobů

1. Banka si splátky sama inkasuje ve sjednaný termín z klientova účtu
2. Splátky se provádějí trvalým příkazem, jehož zřízení je povinností podle úvěrové smlouvy.

V obou případech je třeba mít na běžném účtu dostatek finančních prostředků, aby nedocházelo k prodlení, což by způsobilo penalizaci v podobě úroku z prodlení.

V případě postupného čerpání HÚ jsou placeny úroku pouze z vyčerpané částky úvěru. Platí to jak u klasické hypotéky s postupným čerpáním, tak i u kontokorentního rámce u variabilní hypotéky.

Po dočerpání úvěru se ve většině případů začne splácet anuitními částkami, kde bude zpočátku největší podíl úroků, které budou postupně klesat a bude se tak zvyšovat podíl uměřované jistiny. U hypotéky kombinované například s životním pojištěním dochází nejprve k placení pouze úroků, zatímco jistina bude splacena později po ukončení pojištění, často jednorázově. Variabilní hypotéka zase obsahuje období čerpání (v naší modelové situaci je to 10 let) a období splácení (20let), kdy se splácí anuitními částkami.

Den splátky je nastaven v úvěrové smlouvě, ale často to bývá 14., 16. nebo 18. den měsíce.

### 10.3.2 Změna úrokové sazby

Nejméně 30 dní před koncem fixačního období dostane klient nabídku nové sazby. Podle toho se rozhodne tuto sazbu akceptovat, případně s bankou vyjednávat o lepší sazbě nebo refinancovat svoji hypotéku u jiné banky.

Reakce na nabídku nové sazby musí být bance doručena nejméně 15 dní před koncem splatnosti stávající sazby. V případě, že klient se k nové nabídce nevyjádří, banka nastaví stejnou výši pro stejně dlouhé období.

### 10.3.3 Životní situace

Pokud se klient přestěhuje, je nutné co nejrychleji kontaktovat banku a oznámit novu adresu.

Při rozvodu nebo rozchodu zůstávají oba ex-partneři dlužníky. Po majetkovém vyrovnání rozvedených manželů banka posoudí finanční situaci a bonitu jednoho toho z klientů, který na sebe hodlá převést závazek plynoucí z úvěru. Pokud bude bonita pro banku dostatečná, může dojít k vyvázání jednoho z klientů z dlužnického závazku. V opačném případě dojde k následujícím situacím

- přistoupení k dluhu – někdo jiný, např. nový partner, se stane novým spoludlužníkem
- převzetí dluhu – noví dlužníci převezmou celý úvěr
- zesplatnění úvěru – nemovitost je nutno prodat a z výnosu uhradit dluh

Pokud jeden z účastníků úvěrového vztahu zemře, může se úvěr nebo jeho část splatit z pojistky, pokud byla sjednána. Nebo přibrat dalšího spoludlužníka. V ideálním případě je finanční situace pozůstalého stále dostatečná pro další splácení.

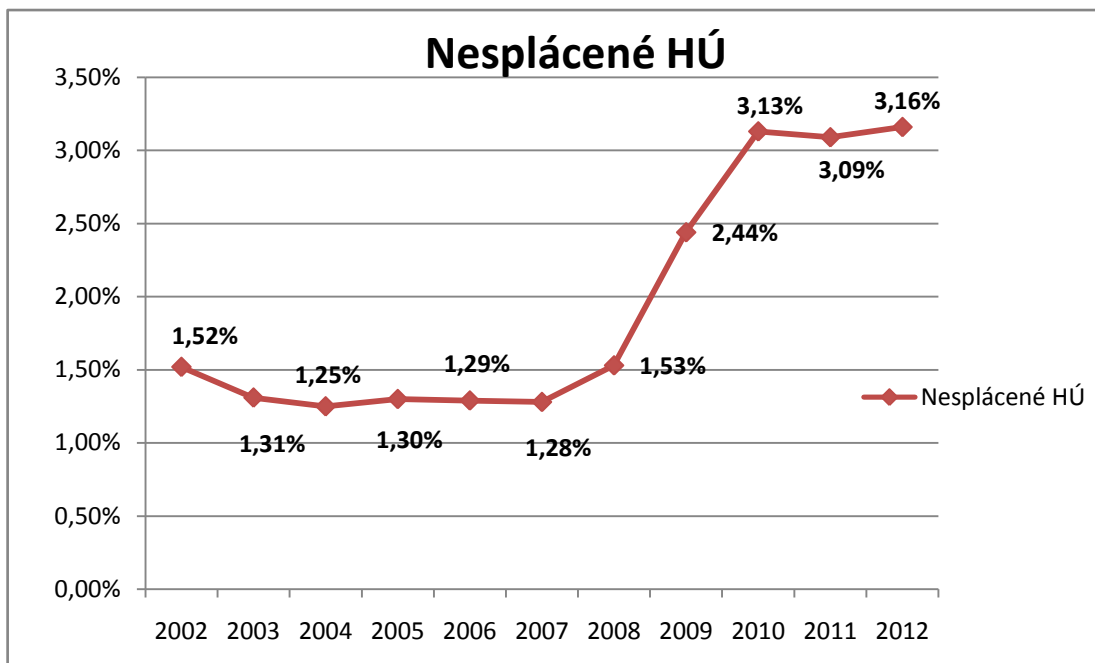
Ve všech mimořádných situacích je však třeba co nejrychleji informovat banku.

(Raiffeisenbank, 2009)

Zajímavý je vývoj nesplácených hypotečních úvěrů v ČR za posledních 10 let. Ke konci roku 2012 měli rezidenti v ČR závazky z HÚ v celkové kumulované výši 700,271 mld. Kč, přičemž nesplácených HÚ bylo za 22,124 mld. Kč, což činí 3,16% poskytnutých hypotečních úvěrů. Tyto hodnoty se však týkají jen obyvatelstva a hypotečních úvěrů na bydlení.

Nejsou zde tedy zahrnuty neúčelové hypotéky pro retailovou klientelu, ani ostatní HÚ pro municipality nebo firmy.

Následující graf zachycuje vývoj nesplácených hypotečních úvěrů na bydlení pro obyvatelstvo za posledních 10 let.



Obrázek 15 Nesplácené HÚ (Vlastní zpracování dle ARAD - Systém časových řad - Česká národní banka)

Z trendu je patrný nárůst hypotečních úvěrů v delikvenci po roce 2008, což je zřejmý důsledek krize. I přes mírný pokles v roce 2011 je poslední hodnota nejvyšší vůbec. Přesto jsou hodnoty delikvence z HÚ nižší než z ostatních typů úvěrů.

## 11 NÁVRHY A DOPORUČENÍ

Na základě modelové situace bude vybráno a okomentováno nejvhodnější úvěrové řešení pro fiktivního klienta při výběru hypotečního úvěru u Raiffeisenbank.

Při sledování tří proměnných – anuita, RPSN, úroková sazba – se jako nejlevnější typ HÚ jeví Offsetová hypotéka se 100% zápočtem úspor. V praxi to znamená poněkud nepravděpodobnou situaci, kdy si klient půjčuje přesně tu výši finančních prostředků, kterou má přitom k dispozici, a to na spořicímu účtu u Raiffeisenbank. Takový klient pak získá velmi výhodné podmínky, kdy má RPSN u svého úvěru 0,1%, tedy v podstatě bezúročnou půjčku. Zároveň se při pořízení nemovitosti „nevydá“ ze svých úspor, ale má je ve velmi likvidní formě k dispozici na zmíněném spořicímu účtu. Taková situace je však málo častá a její aplikace je reálná jen v případě velmi bonitních klientů, kteří prostředky sice mají, ale přesto se úvěrují.

Situace, kdy jsou celkové náklady na hypotéku (RPSN) pouze 0,1%, je shodná s poměrně reálnou situací v případě 2% inflace a zhodnocování úspor na 1,9% spořicímu účtu. V obou případech klient reálně „ztrácí“ 0,1%. Analogicky se tedy dá říci, že za jinak nezměněných podmínek má Offsetová hypotéka se 100% zápočtem úspor stejné ekonomické důsledky jako zhodnocení úspor na 1,9% spořicímu účtu (bez daňových vlivů).

V případě modelového klienta jistě nepřipadá v úvahu Americká hypotéka nebo Equi hypotéka bez dokládání příjmů. Koupě nemovitosti je jasně účelová situace a klient je dostatečně bonitní, tudíž není důvod pro nedoložení příjmů. Obě hypotéky jsou zbytečně drahé.

Z hlediska výše měsíční anuity i úrokové sazby (RPSN je v tomto případě nevypovídající, protože je v případě Variabilní hypotéky počítáno z nečerpaného kontokorentního rámce) je na první pohled zajímavější situace u Variabilní hypotéky ve srovnání s Klasikem. Avšak orientační propočet počítá s desetiletým obdobím čerpání kontokorentního úvěru a s dvacetiletou dobou splácení. Nižší anuita je tedy způsobena pouze „rozpuštěním“ splátek do 30 let, oproti 20 letům v případě ostatních typů hypoték. Nižší úroková sazba tedy v případě Variabilní hypotéky neznámá levnější úvěr ve srovnání s Hypotékou klasik. Dokladem toho je odkaz na Přílohu II a VIII, kde je částka uhrazená na úrocích v případě Variabilní hypotéky o 423 207 Kč vyšší než u Hypotéky klasik. Tento údaj je však také relativní, protože záleží na způsobu čerpání kontokorentního rámce. Obecně se však dá říci, že Hypotéka klasik je levnější.

V případě modelového klienta se jeví jako nejvýhodnější dva typy hypoték – Offsetová nebo Klasik.

Modelový klient pořizuje nemovitost, kde výše úvěru je pouze 50 LTV. To znamená, že stále musí disponovat 1 960 000 Kč, což je zde i stejná částka, kterou si ještě musí půjčit. V případě, že má klient k dispozici jen tuto částku, nezbývá mu nic jiného, než vše financovat **Hypotékou klasik**.

Offsetový zápočet úspor se však vyplatí i při menší částce na spořicímu účtu než ve 100% výši. Podle orientačního propočtu z Přílohy III je „Srovnání HÚ Klasik a HÚ OFFSET/měsíc“ o 379,21 Kč levnější měsíční anuita v případě Offsetového zápočtu, a to již ve výši 300 000 Kč.

Pokud by klient měl alespoň tuto nebo i o něco menší částku ještě navíc k dispozici, jednoznačně se mu vyplatí zvolit si **Offsetovou hypotéku**.

Klient je jistě dlouholetým klientem Raiffeisenbank, jelikož čerpá maximální možné slevy za sjednané stavební spoření, pojištění RB a závazek platebního styku z účtu RB.

## ZÁVĚR

Raiffeisenbank je na českém bankovním trhu velmi významnou institucí, která se dlouhodobě podílí na poskytování kompletních bankovních služeb.

Z hlediska objemu poskytnutých hypotečních úvěrů společnosti náleží 5. místo na českém trhu. Přestože tedy nepatří mezi nejužší špičku v oboru, nabízí banka zajímavé, v některých případech i ojedinělé hypoteční produkty, které si jistě najdou mnoho klientů. Banka poskytuje významné slevy klientům, kteří aktivně využívají další produkty z portfolia společnosti. Díky těmto slevám se výrazně snižují úrokové sazby z hypotečních úvěrů.

Podle neoficiálního srovnání s ostatními bankami na základě online hypotečních kalkulací však společnost neposkytuje právě nejlevnější hypotéky, což může být důvod pro relativně nižší tržní podíl.

Rok 2012 byl z hlediska poskytnutých objemů mimořádný. Jednalo se o druhý nejúspěšnější rok v historii a poslední měsíc roku byl, co se poskytnutých objemů týče, nejúspěšnější vůbec. K tomu přispěly rekordně nízké, v zásadě nulové sazby ČNB a doběhnutí pětiletých fixací z nejsilnějšího roku 2007. Důkazem toho je i velké zastoupení refinancování hypoték na vysoce konkurenčním hypotečním trhu v ČR. Kvůli vyčerpání těchto silných stimulů se rozhodně neočekává rok 2013 v tak pozitivních číslech. Zároveň se nečeká výrazný propad, zejména díky nízkým cenám nemovitostí a ochotě klientů k těmto investicím.

Kvůli přílišné rozsáhlosti tématu není součástí práce analýza trhu nemovitostí ani srovnání hypotečních úvěrů u jiných bankovních poskytovatelů.

V práci byl proveden průzkum literárních pramenů včetně zpracování teoretických poznatků, analýza jednotlivých úvěrových variant v rámci jedné banky a bylo vysloveno doporučení pro modelového zákazníka. Tím byly naplněny všechny cíle stanovené na začátku.



## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Monografické publikace

- (Kašparovská, 2010) KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. Vyd. 1. Kravaře: Marreal servis, 2010, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.
- (Král', 2009) KRÁL', Miloš. *Bankovníctví a jeho produkty*. Žilina: GEORG, 2009, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.
- (Polouček, 2006) POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2006, xvii, 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- (Polouček, 2009) POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xvii, 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9.
- (Raiffeisenbank, 2009) *Hypoteční servisní knížka: aneb Jak spokojeně žít se svou hypotékou*. Praha: Raiffeisenbank, 2009.
- (Srový, 2004) SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4., přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2004, 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- (Vichnarová a Nováková, 2007) VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, v, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

### Elektronické zdroje

- (Aktuálně.cz, 2012) Odpočet hypotéky z daní 2011 a 2012. In: *Aktuálně.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-12-21]. Dostupné z: <http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/odpocet-hypoteky-z-dani-odecet-uroku-2011-2012/>
- (Banka roku, © 2002 – 2013) Fincentrum Banka roku 2012. In: *Fincentrum Banka roku* [online]. © 2002 – 2013 [cit. 2013-02-11]. Dostupné z: <http://www.bankaroku.cz/vysledky/>
- (Brdková, 2012b) BRDKOVÁ, Lenka. Zaměstnejte developera vyřízením hypotéky. Získáte lepší sazbu. In: *IDNES.cz: Finance* [online]. 2012 [cit. 2012-11-11]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/hypoteka-od-developera-07k-/uver.aspx?c=A120403\\_1758794\\_uver\\_zuk](http://finance.idnes.cz/hypoteka-od-developera-07k-/uver.aspx?c=A120403_1758794_uver_zuk)

(Bukač, 2012) BUKAČ, Petr. Americká hypotéka – spása nebo cesta do pekel?. In: *Hypindex* [online]. 2012 [cit. 2013-02-21]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/americka-hypoteka-undefined-spasa-nebo-cesta-do-pekeli/>

(Buřinská, 2011) BUŘÍNSKÁ, Barbora. Plovoucí sazby hypoték jsou pro odvážné. Chybí jistota výše splátek. In: *IDNES.cz: Finance* [online]. 2011 [cit. 2012-11-15]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/plovouci-sazby-hypotek-jsou-pro-odvazne-chybi-jistota-vyse-splatek-1g2-/uver.aspx?c=A110930\\_135013\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/plovouci-sazby-hypotek-jsou-pro-odvazne-chybi-jistota-vyse-splatek-1g2-/uver.aspx?c=A110930_135013_uver_bab)

(Buřinská, 2012a) BUŘÍNSKÁ, Barbora. Jak na to, když splátky hypotéky přerostou přes hlavu. In: *IDNES.cz: Finance* [online]. 2012 [cit. 2012-11-21]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/splatky-hypoteky-vam-prerostly-pres-hlavu-poradime-vam-co-delat-pxk-/uver.aspx?c=A120208\\_101437\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/splatky-hypoteky-vam-prerostly-pres-hlavu-poradime-vam-co-delat-pxk-/uver.aspx?c=A120208_101437_uver_bab)

(Buřinská, 2012b) BUŘÍNSKÁ, Barbora. Banky zmírňují nároky na příjem pro hypotéku. Kromě Hypoteční banky. In: *IDNES.cz: Finance* [online]. 2012 [cit. 2012-11-21]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/prijem-pro-hypoteku-0qv-/uver.aspx?c=A120507\\_080559\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/prijem-pro-hypoteku-0qv-/uver.aspx?c=A120507_080559_uver_bab)

(Cenné papíry, © 2009) Hypoteční zástavní listy. In: *Cenné papíry* [online]. 2009 [cit. 2012-11-18]. Dostupné z: <http://www.cennypapir.cz/hypotecni-zastavni-listy/>

(Čechlovská, 2005) ČECHLOVSKÁ, Šárka. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. In: *APLIKOVANÉ PRÁVO* [online]. 2005 [cit. 2012-09-24]. Dostupné z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>

(Česká národní banka, © 2003-2012) Seznam referenčních bank pro výpočet (fixing) referenčních sazeb PRIBID a PRIBOR. In: *Česká národní banka* [online]. 2012 [cit. 2012-08-24]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_trhy/penezni\\_trh/pribor/seznam\\_refer\\_bank.html](http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/seznam_refer_bank.html)

(Česká spořitelna, 2009) Hypotéka České spořitelny!. In: *Česká spořitelna* [online]. 2009 [cit. 2012-09-14]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00019160>

- (ČSOB, 2012a) Podmínky poskytnutí hypotéky. In: *ČSOB* [online]. 2012 [cit. 201-09-24]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/Podminky-poskytnuti-hypoteky.aspx>
- (ČSOB, 2012b) Fixingy úrokových sazeb. In: *ČSOB* [online]. 2012 [cit. 2012-10-24]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/csob/Urokovye-sazby/Stranky/Fixingy-urokovych-sazeb.aspx>
- (Felcman, 2006) Předhypoteční úvěr: Jak funguje a kdo ho nabízí?. In: *Měšec.cz* [online]. 2006 [cit. 2013-10-21]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/predhypotecni-uver-jak-funguje-a-kdo-ho-nabizi/>
- (Finance media, 2012) Hypoteční zástavní listy. In: *Finance.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-01-21]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>
- (GE Money, © 2001-2012) Hypotéky. In: *GE Money* [online]. 2012 [cit. 2012-08-14]. Dostupné z: <http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/hypoteky/hypoteka-gemb/detaily>
- (Gola, 2012) GOLA, Petr. Jak na odpočet úroků z hypotéky?. In: *Peníze-NAVÍC.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-08-17]. Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/clanky/jak-na-odpocet-uroku-z-hypoteky>
- (Golem finance, © 2012-2013a) Vývoj úrokových sazeb. In: *Golem finance* [online]. © 2012-2013 [cit. 2013-02-21]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/vyvoj-urokovych-sazeb>
- (Golem finance, © 2012-2013b) Hypotéky 2012: Trochu jiný pohled na výsledky uplynulého roku. In: *Golem finance* [online]. © 2012-2013 [cit. 2013-02-21]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/536.hypoteky-2012-trochu-jiny-pohled-na-vysledky-uplynuleho-roku>

(Golem finance, 2012a) Rozložení sil na trhu hypoték se mění. In: *Hypoindex* [online]. 2012 [cit. 2013-02-27]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/zamichaji-nove-banky-hypotecnim-trhem/>

(Golem finance, 2012b) Velká trojka posiluje svou pozici na trhu hypoték. In: *Hypoindex* [online]. 2012 [cit. 2013-02-27]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/velka-trojka-posiluje-svou-pozici-na-trhu-hypotek/>

(Hrušová, 2012) HRUŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex červenec 2012: Sazby se znovu blíží rekordu. In: *Hypoindex* [online]. 2012 [cit. 2012-08-21]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-cervenec-2012-sazby-se-znovu-blizi-rekordu/>

(Hrušová, 2013) HRUŠOVÁ, Monika. Hypotékám se loni dařilo. Objemy vzrostly o tři procenta. In: *Hypoindex* [online]. 2013 [cit. 2013-02-03]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypotekam-se-loni-darilo-objemy-vzrostly-o-tri-procenta/>

(Hypoindex, 2012) Zamíchají nové banky hypotečním trhem?. In: *Hypoindex* [online]. 2012 [cit. 2013-02-27]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/zamichaji-nove-banky-hypotecnim-trhem/>

(Hypoteční banka, © 2012a) Hypoteční zástavní listy. In: *Hypoteční banka* [online]. © 2012 [cit. 2012-10-15]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/zpravy-o-hospodareni/informace-o-emisich-hzl/hypotecni-zastavni-listy/>

(Hypoteční banka, © 2012b) Předhypoteční úvěr. In: *Hypoteční banka* [online]. © 2012 [cit. 2012-10-24]. Dostupné z: [https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/predhypotecni-uver/?\\_\\_device\\_\\_=tablet#d%C3%A9lka](https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/predhypotecni-uver/?__device__=tablet#d%C3%A9lka)

(Chvátal, 2006) CHVÁTAL, Dalibor. Profil banky: Raiffeisenbank. In: *FinExpert.cz* [online]. 2006 [cit. 2012-08-21]. Dostupné z: <http://finexpert.e15.cz/profil-banky-raiffeisenbank>

(iDNES.cz, 2007) Metodika FINCENTRUM HYPOINDEXu. In: *IDNES.cz: Finance* [online]. 2007 [cit. 2013-02-19]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/metodika-fincentrum-hypoindexu-dnh-/viteze.aspx?c=A030806\\_183158\\_fi\\_blind\\_vra](http://finance.idnes.cz/metodika-fincentrum-hypoindexu-dnh-/viteze.aspx?c=A030806_183158_fi_blind_vra)

(Jarošová, 2007) JAROŠOVÁ, Jana. Jak na potíže se splácením hypotéky. Hlavně začít hned. In: *IDNES.cz: Finance* [online]. 2007 [cit. 2012-11-21]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/jak-na-potize-se-splacenim-hypoteky-hlavne-zacit-hned-p0b-/uver.aspx?c=A070720\\_172252\\_fi\\_osobni\\_jjj](http://finance.idnes.cz/jak-na-potize-se-splacenim-hypoteky-hlavne-zacit-hned-p0b-/uver.aspx?c=A070720_172252_fi_osobni_jjj)

(Komerční banka, © 2012) Hypoteční úvěr. In: *Komerční banka* [online]. © 2012 [cit. 2012-09-24]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/hypotecni-uver.shtml>

(LBBW Bank, © 2012) Spojte si úvěry do jedné hypotéky!. In: *LBBW Bank* [online]. © 2012 [cit. 2012-10-24]. Dostupné z: <http://www.lbbw.cz/cs/nasi-klienti/osobni-bankovnictvi/hypoteky/konsolidace-uveru-iq-hypoteka-multi.shtml#vyuziti>

(Prčík a Sitařová, 2012) SITAŘOVÁ, Petra. Vyplatí se variabilní hypotéka?. In: *Hypoindex* [online]. 2012 [cit. 2012-08-21]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/vyplati-se-variabilni-hypoteka/>

(Raiffeisenbank, © 2008-2012a) Požadavky na žadatele. In: *Raiffeisenbank* [online]. 2012 [cit. 2012-11-24]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/vse-o-hypotekach/pozadavky-na-zadatele/>

(Raiffeisenbank, © 2008-2012b) Historie Raiffeisenbank v ČR. In: *Raiffeisenbank* [online]. 2012 [cit. 2012-09-14]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/o-bance/o-bance/historie-raiffeisenbank-v-cr/>

(Raiffeisenbank, © 2008-2013) Typy hypoték. In: *Raiffeisenbank* [online]. 2013 [cit. 2013-02-17]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/typy-hypotek/>

(Raiffeisenbank, © 2012) Historie skupiny a dceřinné společnosti Friedrich Wilhelm Raiffeisen. In: *Raiffeisenbank* [online]. © 2012 [cit. 2012-09-17]. Dostupné z: <http://www.fwr.cz/privatni-bankovnictvi/historie.html>

(Raiffeisenbank, ©2013) Hypoteční slovník. In: *Raiffeisenbank* [online]. ©2013 [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/hypotecni-slovník/>

(Raiffeisenbank, 2012) Výroční zpráva 2011. In: *Raiffeisenbank* [online]. 2012 [cit. 2012-11-24]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/attachements/pdf/o-bance/vyrocní-zpravy/vz-rb-11-cz.pdf>

(refinancovat-hypoteku, 2011) Refinancování hypotéky: Hypoteční zástavní listy. In: *Refinancovat-hypoteku.cz* [online]. 2011 [cit. 2012-10-21]. Dostupné z: <http://www.refinancovat-hypoteku.cz/investice-2/hypotecni-zastavni-listy-62>

(Smutný, 2010) SMUTNÝ, Martin. Variabilní sazba: Nesedněte na lep bankám!. In: *Hypoindex* [online]. 2010 [cit. 2012-12-21]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/variabilni-sazba-nesednete-na-lep-bankam/>

(Svačina, 2008) SVAČINA, Luboš. Hypoindex srpen 2008: Úrokové sazby na maximu. In: *Hypoindex* [online]. 2008 [cit. 201-10-21]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-srpen-2008-urokove-sazby-na-maximu/>

(Svačina, 2010) SVAČINA, Luboš. Která banka nabízí hypotéky s nejnižšími poplatky?. In: *Hypoindex* [online]. 2010 [cit. 2012-09-21]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/ktera-banka-nabizi-hypoteky-s-nejnizsimi-poplatky/>

(Svačina, 2011) SVAČINA, Luboš. Český hypoteční trh ovládly střednědobé fixace. In: *Hypoindex* [online]. 2011 [cit. 2013-02-01]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/cesky-hypotecni-trh-ovladly-strednedobe-fixace/>

(Svačina, 2013) SVAČINA, Luboš. Hypotéky 2012: Trochu jiný pohled na výsledky uplynulého roku. In: *Bankovní poplatky* [online]. 2013 [cit. 2013-02-14]. Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/hypoteky-2012-trochu-jiny-pohled-na-vysledky-uplynuleho-roku-19437>

(Švorba, 2012) ŠVORBA, Vladimír. Hypotéky: Degresivní splácení, depresivní počty. In: *Peníze.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-04-15]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/236988-hypoteky-degresivni-splaceni-depresivni-pocty>

(Veškrna, 2011) VEŠKRNA, Martin. Státní finanční podpora hypoték. In: *Hypotecniuver.net* [online]. 2011 [cit. 2012-11-21]. Dostupné z: <http://www.hypotecniuver.net/clanky/103-statni-financni-podpora-hypotek.html>

(Zámečník, 2011) ZÁMEČNÍK, Petr. Jak splácet hypotéku?. In: *Hypoindex* [online]. 2011 [cit. 2012-11-06]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/jak-splacet-hypoteku/>

(Zámečník, 2013) ZÁMEČNÍK, Petr. Hypotéky 2012: Sazba v průměru 3,51 %. In: *Hypoindex* [online]. 2013 [cit. 2013-02-01]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-2012-sazba-v-prumeru-3-51/>

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

ČNB	Česká národní banka
HÚ	Hypoteční úvěr
LTV	Loan To Value
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
RB	Raiffeisenbank
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna
SJM	Společné jmění manželů
ZHL	Hypoteční zástavní listy



**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek 1 Nájem versus splátka HÚ (Syrový, 2004, s. 16) .....	19
Obrázek 2 Výše splátky v závislosti na době splácení (Syrový, 2004, s. 41).....	27
Obrázek 3 Anuitní splácení úvěru ve výši 2 mil. Kč s úrokovou sazbou 2,86% (Švorba, 2012) .....	28
Obrázek 4 Degresivní splácení úvěru ve výši 2 mil. Kč s úrokovou sazbou 2,86 % (Švorba, 2012) .....	29
Obrázek 5 Logo Raiffeisen .....	35
Obrázek 6 Princip Offsetové hypotéky (Příloha XI) .....	38
Obrázek 7 Princip variabilní hypotéky RB (Příloha XII) .....	41
Obrázek 8 Vývoj hypotečního trhu v letech 2002–2012 (Hrušová, 2013).....	43
Obrázek 9 Prosincové hodnoty Hypoindexu 2003-2012 (Svačina, 2013).....	44
Obrázek 10 Objem poskytnutých hypoték v ČR od roku 2006 v mld. Kč (Svačina, 2013).....	44
Obrázek 12 Vývoj hypotečních úrokových sazeb (Golem finance, © 2012-2013a).....	45
Obrázek 11 Dlouhodobé preference klientů při výběru úrokové sazby (Svačina, 2011).....	45
Obrázek 13 Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR (Golem finance, © 2012- 2013b).....	46
Obrázek 14 (Golem finance, 2012b).....	48
Obrázek 15 Nesplácené HÚ (Vlastní zpracování dle ARAD - Systém časových řad - Česká národní banka) .....	57

**SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1 Vybrané ukazatele (Raiffeisenbank, 2012).....	36
Tabulka 2 Srovnání parametrů různých typů HÚ od Raiffeisenbank (Raiffeisenbank, © 2008-2013) .....	42
Tabulka 3 Srovnání hypotečních úvěrů (vlastní zpracování dle Příloh II-X).....	52

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Česká informační agentura

Příloha P II: Hypotéka klasik

Příloha P III: Offset – hypotéka se zápočtem 300 000 Kč

Příloha P IV: Offset – hypotéka se zápočtem 1 mil. Kč

Příloha P V: Offset – hypotéka se 100% zápočtem úspor

Příloha P VI: Americká hypotéka univerzál

Příloha P VII: Variabilní hypotéka - neúčelová

Příloha P VIII: Variabilní hypotéka - účelová

Příloha P IX: Equi hypotéka – bez dokládání příjmů - neúčelová

Příloha P X: Equi hypotéka – bez dokládání příjmů – účelová

Příloha P XI: Offsetová hypotéka – brožura

Příloha P XII: Variabilní hypotéka – brožura

# PŘÍLOHA P I: ČESKÁ INFORMAČNÍ AGENTURA

NEWS.CZ

Denní přehled – 15. ledna 2013

www.cianews.cz

# CZECH AM

Reklama

VÍCE ZPRÁV?

Zašlete Vaši poptávku na:  
vicezprav@cianews.cz

## FIREMNÍ ZPRÁVY

- Společnost **OKD** výtěžila během loňského roku celkem 11,21 milionu tun uhlí. V meziročním srovnání jde o mírný pokles o 0,4 %. Produkce koksu se pak snížila z 770 tisíc tun na loňských 680 tisíc tun. Firma v letošním roce předpokládá těžbu uhlí v rozmezí 10 až 11 milionů tun. Produkce koksu by se pak měla pohybovat kolem 800 tisíc tun. Vyplývá to z předběžných odhadů mateřské skupiny **NWR**. Oficiální konečné výsledky firma prezentuje 21. února. \*
- Generální ředitel **Ředitelství silnic a dálnic (ŘSD) David Čermák** odvolal z funkce ředitele Správy České Budějovice **Josefa Pešla**. Jak pro ČIA sdělila tisková mluvčí **ŘSD Martina Vápeníková**, na post ředitele jihočeské pobočky ŘSD bude vypísáno výběrové řízení. \*
- Mladoboleslavská automobilka **Škoda Auto** vyrobila v ČR během loňského roku celkem 656 306 nových vozů. V meziročním srovnání tak produkce klesla o 2,5 %. V tuzemsku firma během loňského roku prodala 59 674 vozů, což je meziročně o 2,5 % více. Na export pak ve sledovaném roce šlo 879 528 vozů, tedy o 7,1 % více. Údaje zveřejnilo Sdružení automobilového průmyslu. \*
- Italská pojišťovna **Generali**, která převezme skupinu **Generali PPF Holding**, do níž spadá i **Česká pojišťovna**, hodlá do roku 2015 dosáhnout ročního provozního zisku 5 miliard eur (přibližně 128 miliard Kč). Ve skupině neživotních pojištění chce na konci tohoto období společnost dosahovat zhruba poloviny objemu provozních zisků celého trhu. Základem strategie je zvýšení investic a snížení nákladů. \*
- Společnost **Agrofert Holding** hodlá koupit čtyři zemědělské podniky skupiny **Mavex**. Návrhem se již zabývá **Úřad pro ochranu hospodářské soutěže**. Dle oznámení úřadu se jedná o akvizici podniků **Mavex Cheb**, **Mavex Agro**, **Mavex Ovo** a **Mavex Diesel**. Jde tedy o spojení v oblasti prodeje obilnin a olejnin, výroby a prodeje vajec a maloobchodního prodeje pohonných hmot. \*
- Společnost **Lexsus** v roce 2012 prodala zhruba 290 bytových jednotek. Pro ČIA to společnost uvedla s tím, že v meziročním srovnání to představuje pokles o 5 %. Zhruba 70 % prodaných jednotek pak bylo o dispozicích 2+kk a 3+kk. \*
- Společnost **Mountfield** uvažuje do budoucna o rozšíření svého působení do dalších zemí střední Evropy. V rozhovoru pro ČIA to uvedl generální ředitel společnosti **Mountfield Ivan Drbohlav** s tím, že pro příštích několik let je stále prioritou trh bývalého Československa. Pro roky 2013 a 2014 je v plánu otevření nových prodejen v Šumperku, Jindřichově Hradci, Brně a v Českých Budějovicích. \*
- **České dráhy** podají rozklad rozhodnutí **Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže**, který zamítl jejich stížnost proti tendru Ministerstva dopravy na rychlíky Olomouc - Krnov - Ostrava. Jak pro ČIA sdělil **Radek Joklík** z tiskového oddělení ČD, antimonopolní úřad neuchopil podstatu síťového charakteru dopravy, který by měl být i v liberalizovaném prostředí v zájmu cestujících zachován. Dle majitele skupiny **Student Agency** a společnosti **RegioJet Radima Jančury** je soutěžení veřejné dopravy jedinou cestou, jak zajistit

transparentní přidělení dotací na tuto veřejnou službu. \*

- **Raiffeisenbank** v roce 2012 poskytla hypotéky za zhruba 8,5 miliardy Kč. Pro ČIA to uvedl tiskový mluvčí **Tomáš Kofroň** s tím, že průměrná výše hypotéky byla 2,2 milionu Kč se splatností okolo 20 let. Zhruba třetina ze všech poskytnutých hypoték směřovala na koupi nové nemovitosti, 15 % na výstavbu a výrazně rovněž vzrostl zájem o refinancování úvěru. \*
- Zaměstnanci automobilky **Škoda Auto** zahájí v posledním lednovém týdnu s vedením firmy kolektivní vyjednávání o mzdách. Současné mzdové dohody jsou platné do konce března 2013, lze tedy očekávat, že vyjednávání bude vrcholit právě v průběhu března. Cílem vyjednávacího týmu je dle odborářského týdeníku **Škodovák** odborář uzavřít jednání do 31. března. Stejná lhůta se pak dle týdeníku předpokládá u jednání o flexikontu. Doposud byla v rámci chystané nové kolektivní smlouvy uzavřena dohoda týkající se sociálních nákladů či dohoda o roční pracovní době. \*
- Prodeje vozidel **BMW** v České republice v roce 2012 vzrostly o 15 % na 3 901 prodaných vozů. Celkově přitom trh zaznamenal pokles o 0,4 %. Celosvětově automobilka prodala přes 18,4 milionu vozů. Údaje zveřejnila společnost **BMW Group Česká republika**. \*
- Společnost **Avestus Real Estate** předpokládá, že poptávka po vysoce kvalitních kancelářských prostorách s dobrým umístěním bude letos stejná jako v roce 2012. Pro ČIA to uvedl výkonný ředitel (CEO) společnosti **Roger Dunlop** s tím, že poptávka po druhotných projektech, zejména pak po těch, které mají špatné dopravní spojení, bude klesat. Společnost se chce letos také orientovat na Slovenský trh, kde by mohla proinvestovat přibližně 50 milionů eur. \*
- Ukrajinské aerolinie **Aerosvit** končí pravidelné letecké spojení z Kyjeva do Prahy s platností od 15. ledna. Společnost se dostala do finančních problémů a ruší proto mnoho spojů včetně pravidelné linky do Prahy. Tato skutečnost se dotkne zhruba několika set zákazníků, kteří mají již zakoupené letenky, stejně jako zákazníků, kteří plánují cestu na Ukrajinu na jaro letošního roku. Nová společnost **Ukraine International**, která převezme spojení s ČR, započne svou činnost na této trase až od letní letové sezóny. \*
- Plynovod **Gazela**, který zajišťuje napojení České republiky na plynovod **Nord Stream**, umožňuje dle premiéra **Petra Nečase** diverzifikovat dodávky této komodity na tuzemský trh. Současně výrazně posiluje energetickou bezpečnost země. Premiér Nečas to uvedl v pondělí 14. ledna v rámci slavnostního zahájení provozu **Gazely**, jehož se zúčastnila také například tajemnice ministerstva hospodářství **SRN Anne Ruth Herkes**, náměstek ministra energetiky Ruské federace **Anatolij Borisovič Janovskij**, předseda představenstva **RWE AG Peter Terium**, či jednatel **Net4Gas Thomas Klefuss**. \*
- Prodejní server **Mall.cz** evidoval desetnásobný nárůst prodeje tabletů a dvacetinásobné navýšení prodeje čteček v závěru roku 2012. **Apple a Samsung** tvoří dle serveru polovinu obrátu za tablety prodané v roce 2012, ale v počtu prodaných kusů je jejich podíl 40 %. Ze čteček byl nejspěšnější **Amazon Kindle** s 90 % podílem na obrátu i počtu prodaných kusů. \*

Reklama



# MOZART

3. 2. 2013

Smetanova síň, Obecní dům, 16.00 hodin  
Smetana Hall of the Municipal House, 4 p.m.

SYMFONICKÝ ORCHESTR HL. M. PRAHY FOK  
PRAGUE SYMPHONY ORCHESTRA

JIRÍ ŠTRUNC | dirigent / conductor  
HANA BROŽOVÁ | flétna / flute

WOLFGANG AMADEUS MOZART:

Koncert pro flétnu a orchestr G dur, KV 313  
Symfonie č. 35 D dur „Haffnerova“, KV 385

VSTUPENKY / TICKETS: [www.fok.cz](http://www.fok.cz)

# PŘÍLOHA P II: HYPOTÉKA KLASIK

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Banka inspirovaná klienty

**HÚ KLASIK**

Typ hypotečního úvěru

Varianta zvoleného typu

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	3 920 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 960 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV) 50,00% z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem) Koupě

Požadovaná doba splácení (v letech) 20

Fixace úrokové sazby na období (v letech) 3

Kalkulováno pro počet žadatelů 2

Čistý měsíční příjem všech žadatelů 45 000,00

Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů

Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních)

Hlavní žadatel (Klient) - kontaktní údaje		Hlavní žadatel - doplňující informace		Zajištění	
Jméno a příjmení: <b>příjmení a jméno</b>	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR	Region zástavy	Zlínský kraj	
Kontaktní telefon: <b>111111111</b>	Pracovní pozice	Administrativní pracovník	Typ nemovitosti	budova	
E-mail: <b>qq@.cz</b>	Vzdělání:	vysokoškolské			
Ulice a č.p.: <b>ulice</b>	Počet měsíců praxe v oboru:	62	<b>Financovaná nemovitost</b>		
Město/Obec: <b>Město</b>			Využití nemovitosti	Bydlení	

		Další varianty délky splácení (v letech):					
		20	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	40 596,-	121 178,-	67 051,-	49 281,-	40 596,-	32 293,-	
Měsíční anuitní splátka:	13 251,-	37 249,-	21 068,-	15 797,-	13 251,-	10 872,-	
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	NE	NE	ANO	ANO	
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	5,29%	Úroková sazba garantována zdarma do		31.3.2013			

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavní žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk - vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc - operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

Doplňující informace:		1 996 800,-	710 300,-	1 255 900,-	1 674 900,-	1 996 800,-	2 433 800,-
Maximální možná výše úvěru při příjmu 45000 Kč							
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	0,-	Závazek převodu platebního styku		ANO, sleva 1%			
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?		ANO			
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 220 284,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?		ANO, sleva 0,2%			
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	8 640,-	Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?		ANO, sleva 0,1%			
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)		RPSN		5,5%			

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce		Raiffeisenbank a.s.	
Jméno a příjmení:		Příjmení a jméno	
Společnost:		pracovníka RB:	
Provizní číslo:		HC/pobočka:	
Kontakt:		Kontakt:	
Podpis		Podpis, datum	

Zpracováno dne: 1.3.2013 verze 20130225



# PŘÍLOHA P III: OFFSET – HYPOTÉKA SE ZÁPOČTEM 300 000 KČ

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



HÚ KLASIK - OFFSET

Typ hypotečního úvěru

Varianta zvoleného typu

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	3 920 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 960 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV) 50,00% z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem) Koupě

Požadovaná doba splácení (v letech) 20

Fixace úrokové sazby na období (v letech) 3

Kalkulováno pro počet žadatelů 2

Čistý měsíční příjem všech žadatelů 45 000,00

Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů

Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních)

Předpokládaný počáteční zůstatek spořicího účtu 300 000,00

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje		Hlavní žadatel - doplňující informace		Zajištění	
Jméno a příjmení: <b>příjmení a jméno</b>	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR	Region zástavy	Zlínský kraj	
Kontaktní telefon: <b>111111111</b>	Pracovní pozice	Administrativní pracovník	Typ nemovitosti	budova	
E-mail: <b>gg@.cz</b>	Vzdělání:	vysokoškolské			
Ulice a č.p.: <b>ulice</b>	Počet měsíců praxe v oboru:	62	<b>Financovaná nemovitost</b>		
Město/Obec: <b>Město</b>			Využití nemovitosti	Bydlení	

	20	Další varianty délky splácení (v letech):				
		5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	25 000,-	71 646,-	39 113,-	28 391,-	25 000,-	25 000,-
První anuitní splátka snížená o průměrný bilanční výnos v 1. fixaci	10 626,-	34 889,-	18 623,-	13 262,-	10 626,-	8 077,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	3,69%	Úroková sazba garantována zdarma do		31.3.2013		

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavní žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk - vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc - operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

Doplňující informace:	
Maximální možná výše úvěru při příjmu 45000 Kč	3 815 000,- 1 231 000,- 2 254 900,- 3 106 600,- 3 815 000,- 4 894 300,-
Porovnání "HÚ Klasik" a "HÚ Klasik OFFSET"/měsíc	379,21 Kč. Offset je vhodný ---
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	0,- Závazek převodu platebního styku ANO, sleva 1%
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,- Služba TURBO mimořádné splátky? ANO
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 960 000,- Bude v RB uzavřeno pojištění? ANO, sleva 0,2%
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	6 027,- Příjmy kalkulované % z obrátu? NE
	Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS? ANO, sleva 0,1%
	--- ---
	RPSN <b>3,0%</b>

\* suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávané, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce	Raiffeisenbank a.s.
Jméno a příjmení:	Příjmení a jméno
Společnost:	pracovníka RB:
Provizní číslo:	HC/pobočka:
Kontakt:	Kontakt:
Podpis	Podpis, datum
Zpracováno dne: 1.3.2013 verze 20130225	

# PŘÍLOHA P IV: OFFSET – HYPOTÉKA SE ZÁPOČTEM 1 MIL. KČ

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



HÚ KLASIK - OFFSET

Typ hypotečního úvěru

Varianta zvoleného typu

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	3 920 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 960 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV) 50,00% z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem) Koupě

Požadovaná doba splácení (v letech) 20

Fixace úrokové sazby na období (v letech) 3

Kalkulováno pro počet žadatelů 2

Čistý měsíční příjem všech žadatelů 45 000,00

Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů

Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních)

Předpokládaný počáteční zůstatek spořicího účtu 1 000 000,00

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje	Hlavní žadatel - doplňující informace	Zajištění
Jméno a příjmení: <b>příjmení a jméno</b>	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR
Kontaktní telefon: <b>111111111</b>	Pracovní pozice	Administrativní pracovník
E-mail: <b>qq@.cz</b>	Vzdělání:	vysokoškolské
Ulice a č.p.: <b>ulice</b>	Počet měsíců praxe v oboru:	62
Město/Obec: <b>Město</b>		
		Region zástavy Zlínský kraj
		Typ nemovitosti budova
		Financovaná nemovitost
		Využití nemovitosti Bydlení

	20	Další varianty délky splácení (v letech):				
		5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	25 000,-	71 646,-	39 113,-	28 391,-	25 000,-	25 000,-
První anuitní splátka snižená o průměrný bilanční výnos v 1. fixaci	8 447,-	32 711,-	16 445,-	11 083,-	8 447,-	5 898,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	3,69%	Úroková sazba garantována zdarma do		31.3.2013		

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk - vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc - operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

Doplňující informace:	3 815 000,-	1 231 000,-	2 254 900,-	3 106 600,-	3 815 000,-	4 894 300,-
Maximální možná výše úvěru při příjmu 45000 Kč						
Porovnání "HÚ Klasik" a "HÚ Klasik OFFSET"/měsíc	1 628,77 Kč. Offset je vhodný	---				---
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	0,-	Závazek převodu platebního styku		ANO, sleva 1%		
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?		ANO		
Celkem uhrazené úroků v Kč*):	1 960 000,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?		ANO, sleva 0,2%		
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	6 027,-	Příjmy kalkulované % z obrátů?		NE		
*): suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)		Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?		ANO, sleva 0,1%		
		RPSN		1,1%		

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce	Raiffeisenbank a.s.
Jméno a příjmení:	Příjmení a jméno
Společnost:	pracovníka RB:
Provizní číslo:	HC/pobočka:
Kontakt:	Kontakt:
Podpis	Podpis, datum

Zpracováno dne: 1.3.2013 verze 20130225

# PŘÍLOHA P V: OFFSET – HYPOTÉKA SE 100% ZÁPOČTEM ÚSPOR

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Banka inspirovaná klienty

HÚ KLASIK - OFFSET

Typ hypotečního úvěru

Varianta zvoleného typu

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	3 920 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 960 000,00 Kč
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	50,00% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Koupě

Požadovaná doba splácení (v letech) **20**

Fixace úrokové sazby na období (v letech) **3**

Kalkulováno pro počet žadatelů **2**

Čistý měsíční příjem všech žadatelů **45 000,00**

Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů

Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních)

Předpokládaný počáteční zůstatek spořicího účtu **1 960 000,00**

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje	Hlavní žadatel - doplňující informace	Zajištění
Jméno a příjmení: <b>příjmení a jméno</b>	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR
Kontaktní telefon: <b>111111111</b>	Pracovní pozice	Administrativní pracovník
E-mail: <b>qq@.cz</b>	Vzdělání:	vysokoškolské
Ulice a č.p.: <b>ulice</b>	Počet měsíců praxe v oboru:	62
Město/Obec: <b>Město</b>		
		Region zástavy Zlínský kraj
		Typ nemovitosti budova
		Financovaná nemovitost
		Využití nemovitosti Bydlení

		Další varianty délky splácení (v letech):					
		20	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:		25 000,-	71 646,-	39 113,-	28 391,-	25 000,-	25 000,-
První anuitní splátka snížená o průměrný bilanční výnos v 1. fixaci		5 773,-	30 036,-	13 770,-	8 408,-	5 773,-	3 224,-
Je poskytnutí úvěru reálné?		ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)		3,69%	Úroková sazba garantována zdarma do		31.3.2013		

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk - vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc - operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 p.a.

**Doplňující informace:**

Maximální možná výše úvěru při příjmu 45000 Kč	3 815 000,-	1 231 000,-	2 254 900,-	3 106 600,-	3 815 000,-	4 894 300,-
Porovnání "HÚ Klasik" a "HÚ Klasik OFFSET"/měsíc	3 222,41 Kč. Offset je vhodný	---				
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	0,-	Závazek převodu platebního styku		ANO, sleva 1%		
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?		ANO		
Celkem uhrazeno (úroků v Kč*):	1 960 000,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?		ANO, sleva 0,2%		
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	6 027,-	Příjmy kalkulované % z obrátů?		NE		
<i>*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)</i>		Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?		ANO, sleva 0,1%		
		---		---		
		RPSN		<b>0,1%</b>		

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce	Raiffeisenbank a.s.
Jméno a příjmení:	Příjmení a jméno
Společnost:	pracovníka RB:
Provizní číslo:	HC/pobočka:
Kontakt:	Kontakt:
Podpis	Podpis, datum
Zpracováno dne: 1.3.2013	verze 20130225



# PŘÍLOHA P VI: AMERICKÁ HYPOTÉKA UNIVERZÁL

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Banka inspirovaná klienty  
**Univerzál neúčelový**  
**Neúčelový/účelový**

Typ hypotečního úvěru

Varianta zvoleného typu

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	3 920 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 960 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV) 50,00% z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem) Účelový

Požadovaná doba splácení (v letech) 20

Fixace úrokové sazby na období (v letech) 3

Kalkulováno pro počet žadatelů 2

Čistý měsíční příjem všech žadatelů 45 000,00

Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů

Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních)

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje	Hlavní žadatel - doplňující informace	Zajištění
Jméno a příjmení: <b>příjmení a jméno</b>	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR
Kontaktní telefon: <b>111111111</b>	Pracovní pozice	Administrativní pracovník
E-mail: <b>gg@.cz</b>	Vzdělání:	úplně střední
Ulice a č.p.: <b>ulice</b>	Počet měsíců praxe v oboru:	62
Město/Obec: <b>Město</b>		
		Region zástavy Zlínský kraj
		Typ nemovitosti budova
		Financovaná nemovitost
		Využití nemovitosti Bydlení

		Další varianty délky splácení (v letech):					
		20	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	<b>31 795,-</b>	78 717,-	46 715,-	36 540,-	31 795,-	---	
Měsíční anuitní splátka:	<b>15 898,-</b>	39 358,-	23 358,-	18 270,-	15 898,-	---	
Je poskytnutí úvěru reálné?	<b>ANO</b>	NE	NE	ANO	ANO	---	
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	<b>7,59%</b>	Úroková sazba garantována zdarma do		<b>31.3.2013</b>			

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk - vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc - operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

Doplňující informace:		2 773 900,-	1 120 400,-	1 888 000,-	2 413 800,-	2 773 900,-	---
Maximální možná výše úvěru při příjmu 45000 Kč							
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	<b>0,-</b>	Závazek převodu platebního styku		ANO, sleva 1%			
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	<b>0,-</b>	Služba TURBO mimořádné splátky?		ANO			
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 855 439,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?		ANO, sleva 0,2%			
Měsíční max. platba úroku v období čerpání v Kč:	12 397,-	Příjmy kalkulované % z obrátů?		NE			
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)		Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?		ANO, sleva 0,1%			
		Sleva za doložení účelovosti		NE			
		RPSN		<b>8,0%</b>			

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce	Raiffeisenbank a.s.
Jméno a příjmení:	Příjmení a jméno
Společnost:	pracovníka RB:
Provizní číslo:	HC/pobočka:
Kontakt:	Kontakt:
Podpis	Podpis, datum
Zpracováno dne: 1.3.2013 verze 20130225	

# PŘÍLOHA P VII: VARIABILNÍ HYPOTÉKA - NEÚČELOVÁ

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Typ hypotečního úvěru **Variabilní hypotéka neúčelová ("hypoteční kontokorent")**  
 Varianta zvoleného typu **Neúčelová**

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva **3 920 000,00 Kč**  
 Požadovaný hypoteční úvěr **1 960 000,00 Kč**

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV) **50,00%** z hodnoty nemovitosti  
 Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem) **Neúčelový**  
 Požadovaná doba splácení (v letech) **20**  
 + Období čerpání (využívání kontokorentního rámce) **10**  
 Fixace úrokové sazby na období (v letech) **NENÍ FIXACE**  
 Kalkulováno pro počet žadatelů **2**

Čistý měsíční příjem všech žadatelů **45 000,00**

Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů

Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních)

**1 960 000,00**

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje		Hlavní žadatel - doplňující informace		Zajištění	
Jméno a příjmení: <b>příjmení a jméno</b>	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR	Region zástavy	Zlínský kraj	
Kontaktní telefon: <b>111111111</b>	Pracovní pozice	Administrativní pracovník	Typ nemovitosti	budova	
E-mail: <b>qq@.cz</b>	Vzdělání:	vysokoškolské			
Ulice a č.p.: <b>ulice</b>	Počet měsíců praxe v oboru: <b>62</b>	<b>Financovaná nemovitost</b>			
Město/Obec: <b>Město</b>	Využití nemovitosti		Bydlení		

Další varianty délky splácení (v letech):						
	20	5	10	15	20	30
Minimální příjem žadatelů:	<b>34 767,-</b>	80 993,-	49 234,-	39 294,-	34 767,-	---
Měsíční anuitní splátka:	<b>13 963,-</b>	37 829,-	21 691,-	16 466,-	13 963,-	---
Je poskytnutí úvěru reálné?	<b>ANO</b>	NE	NE	ANO	ANO	---
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	<b>5,93%</b>	Úroková sazba garantována zdarma do		<b>31.3.2013</b>		

*Garance úrokové sazby* platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.  
 Úroková sazba se odvíjí od sazby Príbor 1M a může se měnit denně. Pokud by se PRIBOR pohyboval na svém dlouhodobém průměru, byla by výše sazby 8,80%.

Doplňující informace:			
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	<b>0,-</b>	Závazek převodu platebního styku	ANO, sleva 1%
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	<b>9 800,-</b>	---	---
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	2 553 403,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max. platba úroku v období čerpání v Kč:	9 686,-	Příjmy kalkulované % z obrátu?	NE
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)		Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?	ANO, sleva 0,1%
		---	---
		RPSN	<b>0,1%</b>

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jako i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce		Raiffeisenbank a.s.	
Jméno a příjmení:		Příjmení a jméno	
Společnost:		pracovníka RB:	
Provizní číslo:		HQ/pobočka:	
Kontakt:		Kontakt:	
Podpis:		Podpis, datum	

Zpracováno dne: **1.3.2013** verze **20130225**

# PŘÍLOHA P VIII: VARIABILNÍ HYPOTÉKA - ÚČELOVÁ

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Typ hypotečního úvěru

Variabilní hypotéka účelová ("hypoteční kontokorent")

Varianta zvoleného typu

Účelová

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	3 920 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 960 000,00 Kč
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	50,00% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Koupě
Požadovaná doba splácení (v letech)	20
+ Období čerpání (využívání kontokorentního rámce)	10
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	NENÍ FIXACE
Kalkulováno pro počet žadatelů	2
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	45 000,00
Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních)	
	1 960 000,00

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje		Hlavní žadatel - doplňující informace		Zajištění	
Jméno a příjmení: <b>příjmení a jméno</b>	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR	Region zástavy	Zlínský kraj	
Kontaktní telefon: <b>111111111</b>	Pracovní pozice	Administrativní pracovník	Typ nemovitosti	budova	
E-mail: <b>gg@.cz</b>	Vzdělání:	vyšší odborné	Financovaná nemovitost		
Ulice a č.p.: <b>ulice</b>	Počet měsíců praxe v oboru:	62	Využití nemovitosti	Bydlení	
Město/Obec: <b>Město</b>					

		Další varianty délky splácení (v letech):					
		20	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:		29 923,-	77 251,-	45 111,-	34 797,-	29 923,-	---
Měsíční anuitní splátka:		11 805,-	36 035,-	19 779,-	14 429,-	11 805,-	---
Je poskytnutí úvěru reálné?		ANO	NE	NE	ANO	ANO	---
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)		3,93%	Úroková sazba garantována zdarma do		31.3.2013		
<p>Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavní žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazby.</p> <p>Úroková sazba se odvíjí od sazby Pribor 1M a může se měnit denně. Pokud by se PRIBOR pohyboval na svém dlouhodobém průměru, byla by výše sazby 6,80%.</p>							
<b>Doplňující informace:</b>							
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	0,-	Závazek převodu platebního styku	ANO, sleva 1%				
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	9 800,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?	ANO, sleva 0,2%				
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 643 491,-	Příjmy kalkulované % z obrátu?	NE				
Měsíční max. platba úroku v období čerpání v Kč:	6 419,-	Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?	ANO, sleva 0,1%				
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)		RPSN	0,1%				

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávané, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce		Raiffeisenbank a.s.	
Jméno a příjmení:		Příjmení a jméno	
Společnost:		pracovníka RB:	
Provizní číslo:		HC/pobočka:	
Kontakt:		Kontakt:	
Podpis		Podpis, datum	
Zpracováno dne: 1.3.2013	verze 20130225		



# PŘÍLOHA P IX: EQUI HYPOTÉKA – BEZ DOKLÁDÁNÍ PŘÍJMU - NEÚČELOVÁ

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



**HÚ EQUI neúčelový**  
Neúčelová

Typ hypotečního úvěru  
Varianta zvoleného typu

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva **3 920 000,00 Kč**  
Požadovaný hypoteční úvěr **1 960 000,00 Kč**

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV) **50,00%** z hodnoty nemovitosti  
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem) **Neúčelový**  
Požadovaná doba splácení (v letech) **20**

Fixace úrokové sazby na období (v letech) **3**  
Kalkulováno pro počet žadatelů **2**

Čistý měsíční příjem všech žadatelů **45 000,00**  
Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů  
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních)

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje		Hlavní žadatel - doplňující informace		Zajištění	
Jméno a příjmení: <b>příjmení a jméno</b>	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR	Region zástavy	Zlínský kraj	
Kontaktní telefon: <b>111111111</b>	Pracovní pozice	Administrativní pracovník	Typ nemovitosti	budova	
E-mail: <b>gg@.cz</b>	Vzdělání:	vysokoškolské			
Ulice a č.p.: <b>ulice</b>	Počet měsíců praxe v oboru: <b>62</b>		<b>Financovaná nemovitost</b>		
Město/Obec: <b>Město</b>			Využití nemovitosti	Bydlení	

	20	Další varianty délky splácení (v letech):				
		5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	<b>34 566,-</b>	80 841,-	49 065,-	39 109,-	34 566,-	---
Měsíční anuitní splátka:	<b>17 283,-</b>	40 421,-	24 532,-	19 554,-	17 283,-	---
Je poskytnutí úvěru reálné?	<b>ANO</b>	NE	NE	ANO	ANO	---
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	<b>8,72%</b>	Úroková sazba garantována zdarma do		<b>31.3.2013</b>		

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazby.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk - vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc - operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p. a.

Doplňující informace:			
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	<b>0,-</b>	Závazek převodu platebního styku	ANO, sleva 1%
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	<b>58 800,-</b>	Služba TURBO mimořádné splátky?	ANO
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	<b>2 187 975,-</b>	Bude v RB uzavřeno pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	<b>14 243,-</b>	Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?	ANO, sleva 0,1%
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)		RPSN	<b>9,6%</b>

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce		Raiffeisenbank a.s.	
Jméno a příjmení:		Příjmení a Jméno pracovníka RB:	
Společnost:		HC/pobočka:	
Provizní číslo:		Kontakt:	
Kontakt:			
	Podpis		Podpis, datum
Zpracováno dne: <b>1.3.2013</b>	verze <b>20130225</b>		

# PŘÍLOHA P X: EQUI HYPOTÉKA – BEZ DOKLÁDÁNÍ PŘÍJMŮ - ÚČELOVÁ

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Banka inspirovaná klienty

**HŮ EQUI účelový**  
**Účelová**

Typ hypotečního úvěru

Varianta zvoleného typu

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva **3 920 000,00 Kč**  
Požadovaný hypoteční úvěr **1 960 000,00 Kč**

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV) **50,00%** z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem) **Koupě**

Požadovaná doba splácení (v letech) **20**

Fixace úrokové sazby na období (v letech) **3**

Kalkulováno pro počet žadatelů **2**

Čistý měsíční příjem všech žadatelů **45 000,00**

Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů

Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních)

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje	Hlavní žadatel - doplňující informace	Zajištění
Jméno a příjmení: <b>příjmení a jméno</b>	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR
Kontaktní telefon: <b>111111111</b>	Pracovní pozice	Administrativní pracovník
E-mail: <b>gg@.cz</b>	Vzdělání: <b>vysokoškolské</b>	Region zástavy
Ulice a č.p.: <b>ulice</b>	Počet měsíců praxe v oboru: <b>62</b>	Typ nemovitosti
Město/Obec: <b>Město</b>		Bydlení
		<b>Financovaná nemovitost</b>

		Další varianty délky splácení (v letech):				
	20	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	<b>28 129,-</b>	75 821,-	43 559,-	33 122,-	28 129,-	---
Měsíční anuitní splátka:	<b>14 065,-</b>	37 911,-	21 780,-	16 561,-	14 065,-	---
Je poskytnutí úvěru reálné?	<b>ANO</b>	NE	ANO	ANO	ANO	---
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	<b>6,02%</b>	Úroková sazba garantována zdarma do			<b>31.3.2013</b>	

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazby.

Účelová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk - vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc - operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok, sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

Doplňující informace:			
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	<b>0,-</b>	Závazek převodu platebního styku	ANO, sleva 1%
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	<b>58 800,-</b>	Služba TURBO mimořádné splátky?	ANO
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 415 521,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	9 833,-	Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?	ANO, sleva 0,1%
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)		RPSN	<b>6,7%</b>

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce	Raiffeisenbank a.s.
Jméno a příjmení:	Příjmení a jméno
Společnost:	pracovníka RB:
Provizní číslo:	HC/pobočka:
Kontakt:	Kontakt:
Podpis	Podpis, datum

Zpracováno dne: 1.3.2013 verze 20130225

# PŘÍLOHA P XI: OFFSETOVÁ HYPOTÉKA – BROŽURA

## HYPOTÉKA KLASIK OFFSET Hypotéka se zápočtem úspor...

Hypotéka je určená pro ty, co disponují úsporami a chtějí ovlivnit výši své měsíční splátky. Přímá řešení jednoduché řešení – hypotéku s Offsetem.

### HLAVNÍ VÝHODY:

- vyřízení hypotéky zdarma,
- mimořádné splátky zdarma,
- možnost volby mezi Offsetovou a klasickou hypotékou,
- nadstandardní poradenství díky našim školeným specialistům.

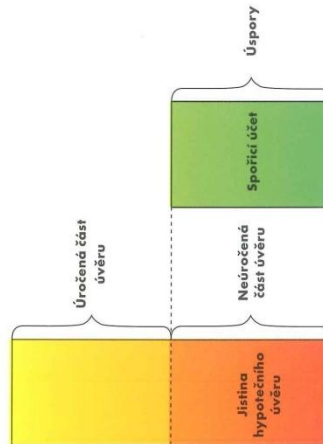
### JAK OFFSET FUNGUJE?

Jestliže se pro Offsetovou hypotéku rozhodnete, otevře Vám banka Offsetový spořicí účet. Prospědky, které na tomto účtu budete mít uloženy po dočerpání úvěru, sice nebudou úročeny, ale zůstatek na spořicím účtu banka každý měsíc odečte od jistiny Vašeho hypotečního úvěru a úrok z úvěru bude počítán jen z tohoto rozdílu. **Vyděláte tak hned třikrát:**

- zaplatíte menší měsíční splátku (úroky z úvěru nebudou počítány z části jistiny, která se rovná zůstatku spořicího účtu),
- na úrocích za celou dobu splácaní zaplatíte méně než u standardní hypotéky,
- ušetříte za daň z úroků (spořicí účet není úročěn).

**Navic s úsporami můžete volně disponovat!**

Princip Offsetu ilustruje následující obrázek:



### Příklad:

Představte si, že máte hypotéku na dva milióny Kč ve variantě Klasik Offset s úrokem 5,6 % p.a. splatnou za 20 let. Po dočerpání úvěru Vám banka zakřívá spořicí účet, na který vložíte 400 000 Kč např. z ukončeného stavebního spoření. Běžnou hypotéku byste spláceli anuitní splátkou ve výši 13 871 Kč měsíčně. Při offsetovém splácení Vám každý měsíc banka zůstatek spořicího účtu odečte od nesplacené jistiny hypotečního úvěru a úrok bude počítán jen z rozdílu (v našem příkladu tak ušetříte 5,6 % ze 400 000 Kč, tj. 1 866 Kč, takže zaplatíte jen 12 005 Kč). Za celou dobu splatnosti tak v tomto případě ušetříte na úrocích necelých 450 000 Kč. Úsporu ještě můžete malíčko zvýšit tím, že v době, kdy zůstatek úvěru dosáhne částky vkladu na spořicím účtu, hypotéku předčasně splatíte.

Offsetovat lze úspory až do výše 100 % nesplacené jistiny hypotečního úvěru. Prospědky, uložené na spořicím účtu nad tento limit se Vám nezhodnotí.

Výčerpali jste při realizaci úverovaného záměru všechny své finanční rezervy, takže nemáte co vložit na spořicí účet? Pro Offset se můžete rozhodnout i v průběhu splácaní, a to vždy k datu změny úrokové sazby. Ve stejných termínech můžete existující Offset i zrušit.

**Pomocí Offsetu významně zhodnotíte své úspory** – vždyť fakticky se Vám úspory na spořicím účtu budou zhodnocovat se stejným úrokem jako budete mít na hypotéce.

Offset lze využít u úvěrů nad 2 000 000 Kč.

## JAK HYPOTÉKU ZÍSKÁTE

Komu je určena: Všem klientům starším 18 let.

**Co je třeba:** K vyřízení úvěru Vám budou stačit pouhé 3 přílohy k žádosti.

### Průběh:

Zdělejte na Vás, jaký způsob si vyberete:

- Na [www.rb.cz](http://www.rb.cz) (Rychlá navigace/Hypotéky) vyplíte konkrétní formulář nebo kdykoli zavoláte na bezplatnou linku 800 900 900. Na základě Vaší žádosti Vás obratem kontaktuje hypoteční poradce z Vámi zvoleného Centra hypoték nebo pobočky a navrhne Vám schůzku.
- Osobně navštívíte Centrum hypoték nebo pobočku Raiffeisenbank, kde Vám naši školení hypoteční poradci ochotně a strážně-telečně vysvětlí vše, co se týká Vaší hypotéky.
- Poradí Vám, jaký typ hypotéky bude nejlépe vyhovovat Vaším předstávám a finančním potřebám.
- Vypracují pro Vás orientační propočet hypotečního úvěru, ze kterého se dozvíte, jaký příjem potřebujete na úvěr, který chcete, a kolik budele měsíčně splácet.
- Dozvíte se, jaké dokumenty bude třeba přiložit k žádosti o úvěr, a poradí Vám, jak tyto dokumenty získáte. Dostanete i seznam zmlad, kteří zpracovávají odhady nemovitostí.

Všechné zde uvedené informace jsou platné k prosinci 2010. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložka 2031. Více informací na [www.rb.cz](http://www.rb.cz)



# PŘÍLOHA P XII: VARIABILNÍ HYPOTÉKA – BROŽURA

## VARIABILNÍ HYPOTÉKA – UNIKÁT NA ČESKÉM TRHU

- Chcete získat hypoteční úvěr s možností aktivně ovlivňovat kolik za něj zaplatíte?
- Hodí-li se Vám možnost čerpat úvěr opakovaně bez zbytečných formalit?
- Líbí-li se Vám možnost ukončit úvěrový vztah kdykoli bez poplatků?
- Máte zájem o úvěr, jehož splácení si můžete sami regulovat?

### Hlavní výhody:

- spojení výhod hypotéky a komokorentního úvěru,
- možnost opakovaného čerpání peněz na cokoliv,
- možnost výrazného snížení nákladů na úvěr.

### A navíc:

- na účtu máte zdarma pohotovostní finanční rezervu,
- sami si organizujete splácení a aktivně řídíte svůj dluh.

### Komu je určeno:

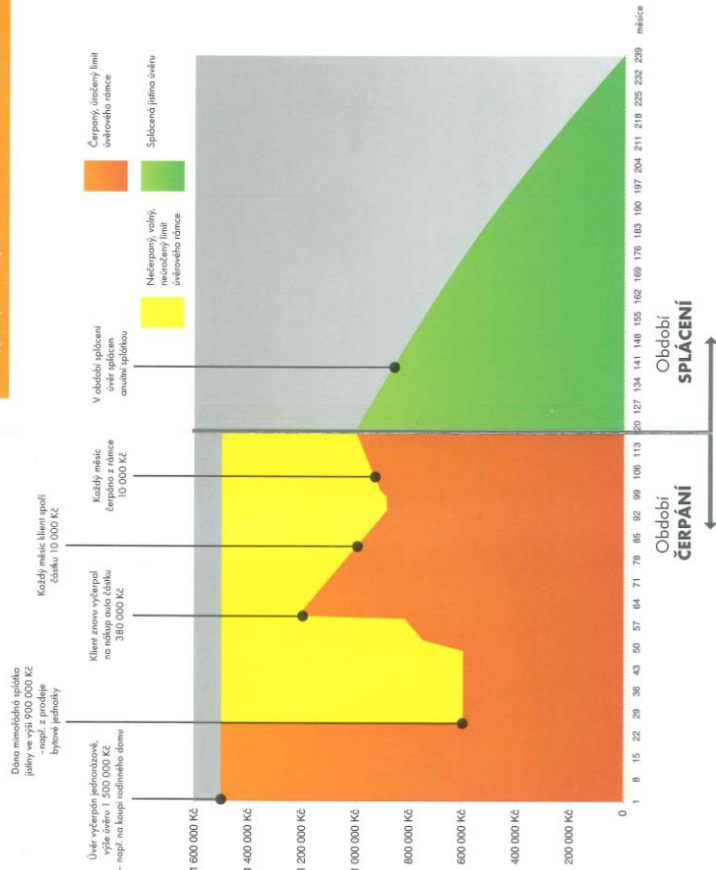
- lidem, kteří obchodují, investují a potřebují průběžně pohotové peníze,
- klientům s občasnými jednorázovými příjmy,
- těm, kdo chtějí svůj úvěrový účet využívat pro vedení platebního styku.

### Co je třeba:

- k vyřízení úvěru Vám mohou stačit jen 3 přílohy k žádosti.

### TIP

Nechtejte si předvést, jak lze úspěšně na úroci desetkrát!



## POPIS

Variabilní hypotéka je ve své podstatě komokorentní úvěr zajištěný zástavou k nemovitosti. V období (tváření komokorentu) je určen jednodenní sazbou PRIBOR s pevnou marží (klient v tomto období splácí jen úroky), po přelopčení na klasický spáčenou hypotéku standardní anuitní sazbou dle volby klienta. Komokorentní rámec je možné kdykoliv podle potřeby použít, a to i opakovaně. Každý vklad peněz na účet snižuje vyčerpaný rámec, což vede ke snížení úroku placených klientem. Hypotéku lze v tomto období kdykoli bez sankce splácet nebo ukončit. Po přelopčení na anuitně spáčenou hypotéku má úvěr vlastnosti standardní hypotéky Klasic.

Variabilní hypotéka existuje ve dvou verzích:

1. Úspěšně variabilní hypotéka na investice do bydlení, nebo
2. Neúspěšně variabilní hypotéka k financování libovolného záměru

## JAK HYPOTÉKU ZÍSKÁTE

### Proběh:

- Záleží na Vás, jaký způsob si vyberete:
- Na [www.rb.cz](http://www.rb.cz) (Rychlá navigace/Hypotéky) vyplíte kontaktní formulář nebo kdykoli zavoláte na bezplatnou linku **800 900 900**.
- Na základě Vaší žádosti Vám obratem kontaktuje hypoteční poradce z Vámi zvoleného Centra hypoték nebo pobočky a navrhne Vám schůzku.
- **Osobně navštívíte Centrum hypoték nebo pobočku Raiffeisenbank**, kde Vám naši školení hypoteční poradci ochotně a srozumitelně vysvětlí vše, co se týká Vaší hypotéky.
- Poradí Vám, jaký typ hypotéky bude nejlépe vyhovovat Vaším předtávám a finančním potřebám.
- Vypracují pro Vás orientační propočty hypotečního úvěru, ze kterého se dozvíte, jaký příjem potřebujete na úvěr, který chcete, a kolik budete měsíčně splácet.
- Dozvíte se, jaké dokumenty bude třeba přiložit k žádosti o úvěr, a poradí Vám, jak tyto dokumenty získáte. Dostanete i seznam zmlouč, kteří zpracovávají odhady nemovitosti.

V souladu se zákonem č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, jsme povinni uvést také roční procentní sazbu nákladů na úvěr a příklad jejího výpočtu:

RPSN činí 4,68 %. Výpočet RPSN je založen na předpokladu, že úvěr ve výši 1 000 000 Kč bude zcela vyčerpan v den uzavření smlouvy, bude splatný nepozději do 240 měsíců, bude úročen úrokovou sazbou 4,04 % p.a., po dobu čerpání budou spláceny jen úroky, úvěr bude splacen po skončení období čerpání v pravidelných měsíčních anuitních splátkách a že budete platit poplatek za správu hypotečního úvěru 150 Kč splatný měsíčně a poplatky za vedení souvisejícího běžného účtu a za provedení transakce ve výši max. 200 Kč měsíčně. Výpočet RPSN je dále založen na předpokladu, že úvěr bude trvat po dohodnutou dobu a obě strany plní různé a včas své povinnosti.

Všechny zde uvedené informace jsou platné od ledna 2011. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložka 2051. Více informací na [www.rb.cz](http://www.rb.cz)