



Úvěrové produkty bank

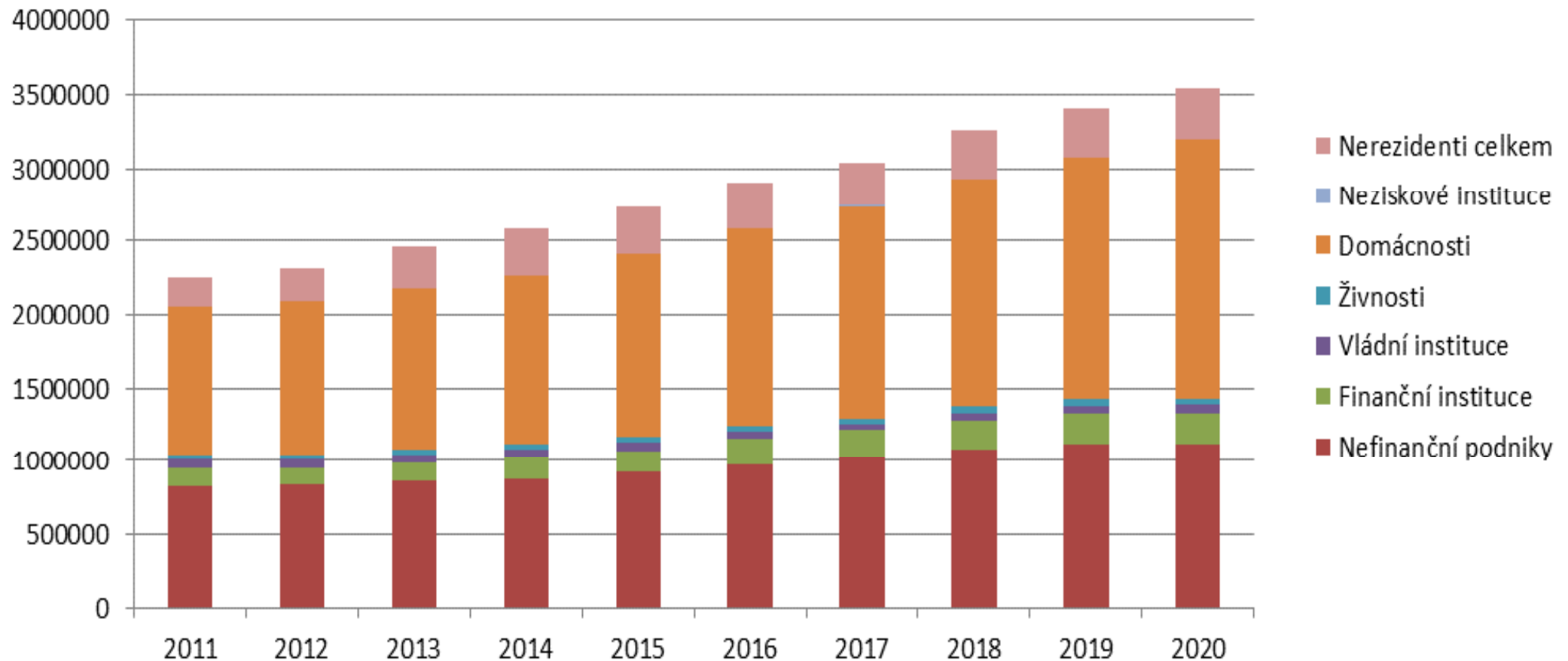
Pavla Klepková Vodová

Členění úvěrů (1)

- podle formy bankovní služby pro klienta:
 - peněžní úvěry
 - závazkové úvěry
- podle příjemce úvěru:
 - úvěry poskytnuté občanům
 - podnikatelské úvěry
 - mezibankovní úvěry
 - úvěry poskytnuté státu, městům a obcím



Úvěry v českém bankovním sektoru podle příjemců (mil. Kč)

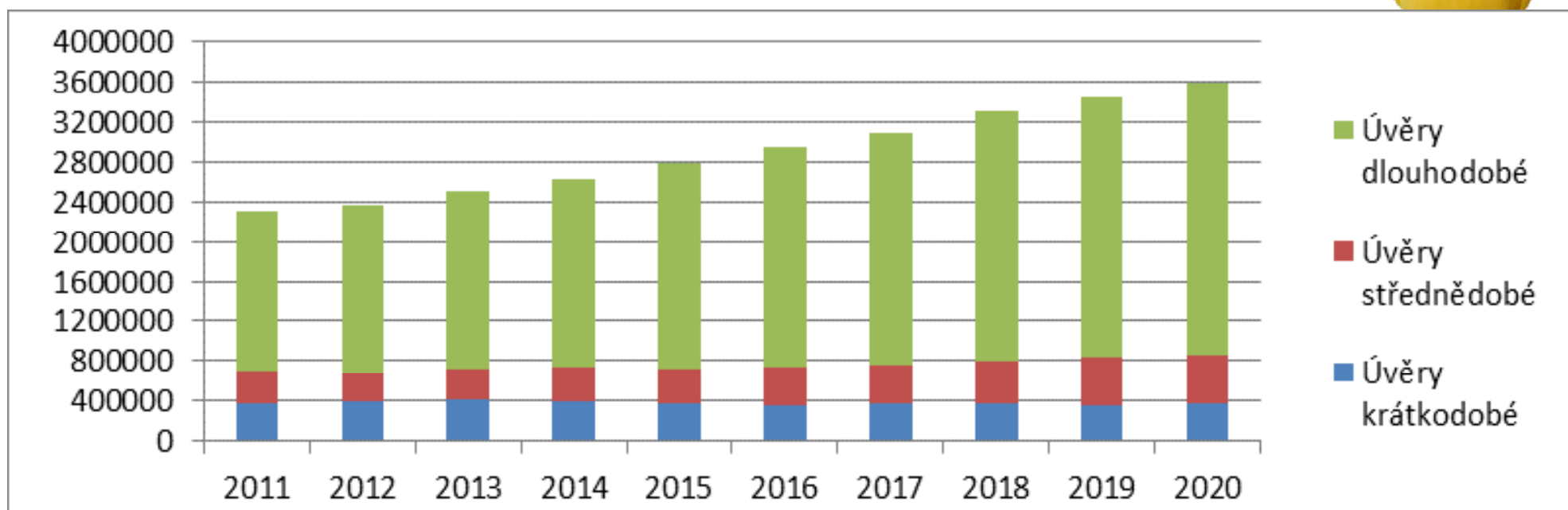


Zdroj: vlastní zpracování dat z databáze ARAD:

https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=44895&p_strid=AABBAA&p_lang=CS

Členění úvěrů (2)

- podle doby splatnosti:
 - krátkodobé
 - střednědobé
 - dlouhodobé



Zdroj: vlastní zpracování dat z databáze ARAD:

https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=1268&p_strid=AA&p_lang=CS

Členění úvěrů (3)

- podle účelu úvěru:
 - účelové úvěry
 - neúčelové úvěry
- podle způsobu čerpání:
 - jednorázově čerpané
 - úvěry čerpané v dílčích částkách
 - úvěry čerpané variabilně
- podle způsobu úročení:
 - úvěry úročené fixní úrokovou sazbou
 - úvěry úročené pohyblivou úrokovou sazbou



Členění úvěrů (4)

- podle způsobu splácení úvěru:
 - najednou v době splatnosti
 - po uplynutí výpovědní lhůty
 - průběžně splácené
 - v pravidelných splátkách
 - v pravidelných anuitách

$$A = PV \frac{(1+r)^n r}{(1+r)^n - 1}$$

$$A = PV \frac{\left(1 + \frac{r}{m}\right)^{n*m} \frac{r}{m}}{\left(1 + \frac{r}{m}\right)^{n*m} - 1}$$



Členění úvěrů (5)

- podle zajištěnosti:
 - zajištěné
 - nezajištěné
- podle měny, v níž byl úvěr poskytnut:
 - korunové
 - devizové
- podle platební kázně:
 - výkonné
 - nevýkonné



Úvěrový vztah (1)

- vztah mezi bankou a klientem
- vzniká na základě smlouvy o úvěru, východiskem je žádost o poskytnutí úvěru
 - základní údaje o žadateli
 - údaje o požadovaném úvěru
 - přílohy



Úvěrový vztah (2)

- smlouva o úvěru:
 - úvěrující se zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a úvěrovaný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky
 - náležitosti:
 - určení smluvních stran
 - výše úvěru a měna, ve které je úvěr poskytnut
 - lhůta, po kterou může úvěrovaný čerpat úvěr
 - lhůta, ve které úvěrující poskytne úvěrovanému peněžní prostředky
 - účel, na který úvěrující poskytuje úvěrovanému peněžní prostředky
 - doba splatnosti
 - výše a způsob stanovení úrokové sazby, zajištění úvěru a další náležitosti



Úvěrový vztah (3)

- zánik smlouvy o úvěru:
 - splněním smlouvy
 - dohodou mezi úvěrujícím a úvěrovaným
 - započtením
 - prominutím dluhu
 - odstoupením od smlouvy
 - výpovědí smlouvy



Kontokorentní úvěr (1)

- = povolené přečerpání účtu = krátkodobý úvěr, který poskytuje banka dlužníkovi – majiteli běžného účtu tak, že mu umožní na tomto účtu přecházet do debetu
- maximální výše kontokorentního úvěru je dána výší úvěrového rámce
- splácení jistiny průběžně a automaticky, úroky v pravidelných intervalech
- kladný či záporný zůstatek a jeho úročení
- využití: na překlenutí krátkodobého časového nesouladu mezi našimi příjmy a výdaji



Kontokorentní úvěr (2)

- požadavky banky na zajištění kontokorentního úvěru
 - občané
 - firmy
- náklady spojené s kontokorentním úvěrem:
 - poplatky za vedení běžného účtu
 - poplatky za zúčtování účetních položek
 - úroky ze skutečně čerpané částky
 - závazková provize
 - provize za překročení úvěrového rámce
- výhody a nevýhody:
 - pro klienta
 - pro banku



Kontokorent	Poplatek za vedení	Poplatek za zřízení	Limit	Úroková sazba p.a.	Poplatek za změnu limitu
Air Bank Kontokorent	zdarma	zdarma	5 000/50 000 Kč	18,9 %	zdarma
Česká spořitelna Kontokorent	25 Kč ¹⁾	zdarma	1 000/100 000 Kč	18,9 %	zdarma
ČSOB Povolené přečerpání účtu	zdarma	zdarma	2 000–250 000 Kč	18,9 %	zdarma
Poštovní spořitelna Kontokorent	zdarma	zdarma	až 250 000 Kč	18,9 %	zdarma
Equa bank Kontokorent	zdarma	zdarma	5 000–100 000 Kč	16,9–19,9 %	zdarma
Fio banka Kontokorent	zdarma	0/1 %/4 % ²⁾	od 5 000 Kč, s ručitelem až 3 000 000 Kč	8,3 %/14,3 %/18,9 % ²⁾	zdarma
Komerční banka Přečerpání účtu MůjÚčet	zdarma	zdarma	60 000 Kč	19,99 %	zdarma
Komerční banka Přečerpání účtu Studentský účet G2	zdarma	zdarma	20 000 Kč	12 %	zdarma
mBank mRezerva	zdarma	zdarma	5 000 Kč až 300 000 Kč	12,90–18,90 %	zdarma
Moneta Money Bank Flexikredit	29 Kč	zdarma	2 000–100 000 Kč	21,99 %	zdarma
Raiffeisenbank Povolený debet	zdarma ³⁾	zdarma ³⁾	5 000–150 000 Kč	21,90 %	zdarma
Sberbank FÉR kontokorent	zdarma	zdarma	1 000-200 000 Kč	14,99 % pro účet Optimal, jinak 19,99 %	zdarma
UniCreditBank Kontokorentní úvěr	zdarma	zdarma	5 000–150 000 Kč	18 %	zdarma



Zdroj:
<https://www.skrblik.cz/finance/uvery/kontokorent/prehled/13>

Spotřebitelský úvěr

- = úvěr poskytnutý fyzické osobě na financování nepodnikatelských potřeb
- právní úprava: zákon č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru
 - spotřebitelský úvěr = odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli
 - spotřebitelský úvěr na bydlení:
 - zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci
 - účelově určený
 - poskytnutý stavební spořitelnou dle zákona o stavebním spoření



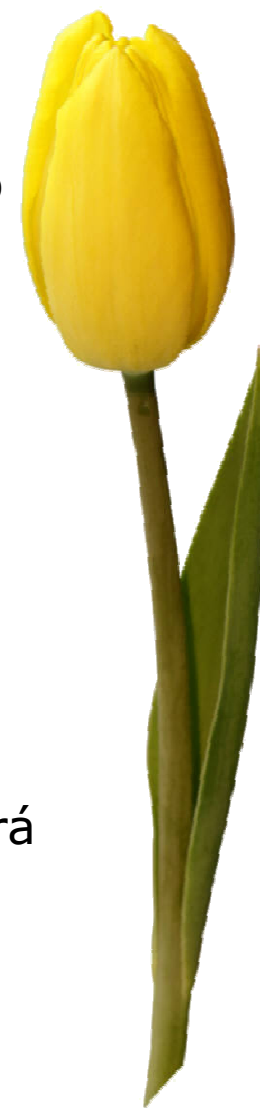
Informační povinnost věřitele u spotřebitelských úvěrů (1)

- v reklamní kampani
 - jméno poskytovatele, požadavky na zajištění, RPSN, úroková sazba, veškeré poplatky, které jsou součástí celkových nákladů spotřebitelského úvěru, výše jednotlivých splátek (+ jejich počet), celková částka splatná spotřebitelem, doba úvěru, informace o povinnosti uzavřít smlouvu o doplňkové službě související s úvěrem,...
- informace trvale přístupné spotřebiteli
 - kontaktní údaje, údaje o registru (v němž je jeho oprávnění k činnosti), mechanismus vyřizování stížností, údaje o orgánu dohledu, o možnosti mimosoudního řešení sporů prostřednictvím finančního arbitra, obecné info o procesu poskytování spotřebitelského úvěru (včetně info vyžadovaných od spotřebitele pro posouzení jeho úvěruschopnosti), podmínky předčasného splacení úvěru,...



Informační povinnost věřitele u spotřebitelských úvěrů (2)

- **předsmluvní informace**
 - totéž + info o věřiteli, zprostředkovateli úvěru, podmínkách čerpání úvěru, o výši, počtu a četnosti plateb, poplatků za vedení úvěr. účtu, úroková sazba použitelná v případě opožděných plateb nebo smluvní pokuta v případě prodlení, o případném požadovaném zajištění, o právu na odstoupení od smlouvy a na předčasné splacení úvěru, ...
- **informace ve smlouvě (smlouva povinně v písemné formě)**
 - totéž + informace o způsobu ukončení smluvního vztahu
- **informace poskytované během trvání závazku**
 - vždy v pravidelných intervalech: o částce a datu čerpání úvěru, zůstatku z předchozího období a jeho datu novém zůstatku, datu a výši úhrad provedených spotřebitelem, použité úrokové sazbě, veškerých platbách souvisejících s úvěrem zaplacených v daném období a minimální částce, která má být spotřebitelem zaplacená



Další ustanovení zákona (1)

- spotřebitel má právo bez uvedení důvodu a bez sankcí odstoupit od smlouvy do 14 dnů od uzavření smlouvy
- povinnost provést detailní posouzení finanční situace klienta, včetně výše příjmů a výdajů klienta, informací o tom, jak splácí či splácel dosavadní dluhy, atd.
- klient získá informace o celkové nákladovosti úvěru v pevně dané struktuře + 14 denní dobu na rozmyšlenou
- zákaz požadovat jakoukoli platbu ještě před uzavřením smlouvy o úvěru
- zákaz, aby samostatný zprostředkovatel pobíral odměnu za zprostředkování spotřebitelského úvěru jak od klienta, tak i od poskytovatele úvěru



Další ustanovení zákona (2)

- ke splacení nebo zajištění nesmí být použity směnka ani šek
- zajištění spotřebitelského úvěru nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k hodnotě zajišťované pohledávky
- je zakázáno použití telefonního čísla s vyšší než běžnou cenou (při nabízení, sjednávání nebo zprostředkování)
- omezení vázaného poskytování spotřebitelského úvěru
- omezení sankcí za prodlení se splácením
- omezení výkonu zástavního práva u úvěrů na bydlení



Další ustanovení zákona (3)

- předčasné splacení:
 - spotřebitelského úvěru: zcela nebo zčásti kdykoliv po dobu trvání úvěru
 - spotřebitel má právo na snížení celkových nákladů úvěru, věřitel má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s předčasným splacením
 - spotřebitelského úvěru na bydlení:
 - možnost bez poplatků každý rok splatit až 25 % úvěru
- dozor nad dodržováním zákona vykonává ČNB (dříve i ČOI)
- porušení povinností uložených zákonem:
 - neplatnost smlouvy
 - úročení spotřebitelského úvěru pouze repo sazbou ČNB
 - velké pokuty pro věřitele a zprostředkovatele



Srovnání podmínek vybraných spotřebitelských úvěrů

- <https://www.mesec.cz/produkty/spotrebitelske-uvery/>



Eskontní úvěr (1)

- krátkodobý úvěr poskytovaný prostřednictvím eskontu směnky před její splatností
- odkup směnek
 - jednorázově
 - do výše eskontního rámce
- eskontovat lze pouze směnky, které splňují podmínky
 - směnka musí splňovat veškeré formální náležitosti
 - jde o směnku obchodní
 - všechny osoby zavázané ze směnky mají dostatečnou bonitu
 - směnka je domicilována do banky
 - délka zbytkové splatnosti směnky musí odpovídat požadavkům banky
 - směnka musí znít na určitou minimální částku
 - tuzemské směnky jsou opatřené doložkou bez protestu, zahraniční směnky doložkou o efektivním placení v cizí měně apod.



Eskontní úvěr (2)

- banka může směnky
 - ponechat ve svém portfoliu
 - reeskontovat
- úvěrové riziko pro banku
- cena eskontního úvěru:
 - diskontní sazba
 - související poplatky a výlohy



Podnikatelské úvěry

- kontokorentní
- eskontní
- provozní
 - na financování krátkodobého nedostatku likvidity, na překlenutí časového nesouladu mezi tvorbou a potřebou finančních prostředků, na financování provozních potřeb podniku apod.
 - individuální podmínky čerpání, splácení, zajištění, doby splatnosti,...
- investiční
 - na překlenutí časového nesouladu mezi tvorbou a potřebou finančních zdrojů na investice či přímo na financování investic do zařízení, budov sloužících k podnikatelské činnosti a technologií
 - výše úvěru dána bonitou a zajištěním
 - opět individuální podmínky

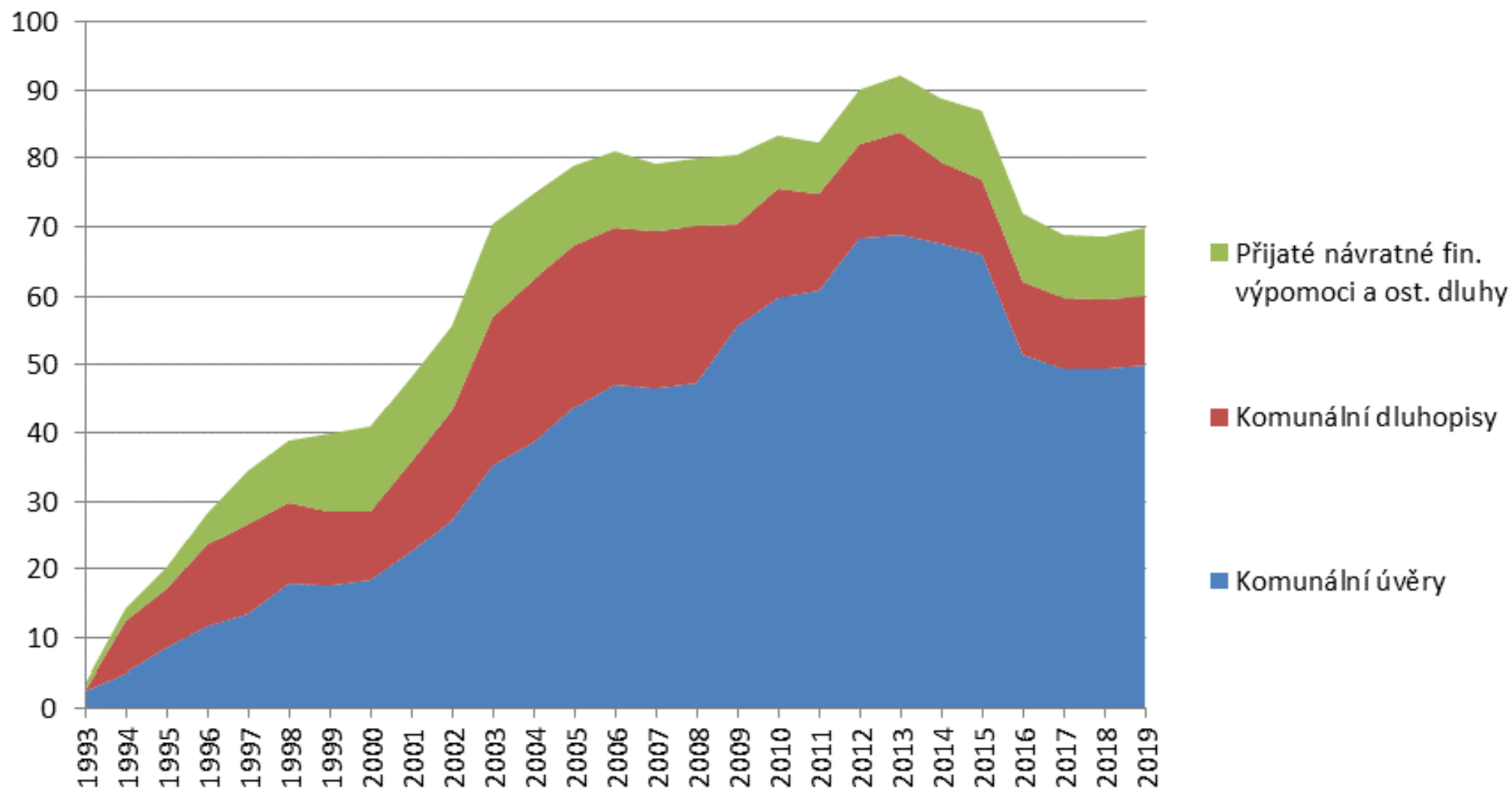


Komunální úvěry

- poskytované městům a obcím
- druhy komunálních úvěrů:
 - krátkodobé
 - střednědobé
 - dlouhodobé
- rizikovost komunálních úvěrů?



Zadluženost obcí v ČR (mld. Kč)



Zdroj: vlastní zpracování dat z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/uzemni-rozpocety/zadluzenost-uzemnich-rozpocetu>

Akceptační úvěr

- banka akceptuje směnku, kterou na ni vystaví její klient (případně na jeho příkaz třetí osoba), a to v částce a lhůtě dohodnuté v úvěrové smlouvě
- úvěrový rámec
- klient může směnku
 - použít k zaplacení
 - eskontovat
- náklady úvěru:
 - akceptační provize
 - ostatní výlohy spojené s poskytnutím akceptačního úvěru



Avalový úvěr

- banka přejímá záruku za závazek svého klienta vůči třetí osobě
- není nutně spojen se směnkou
- druhy
 - směnečný aval
 - avalový úvěr ve formě ručení
- náklady úvěru = avalová provize

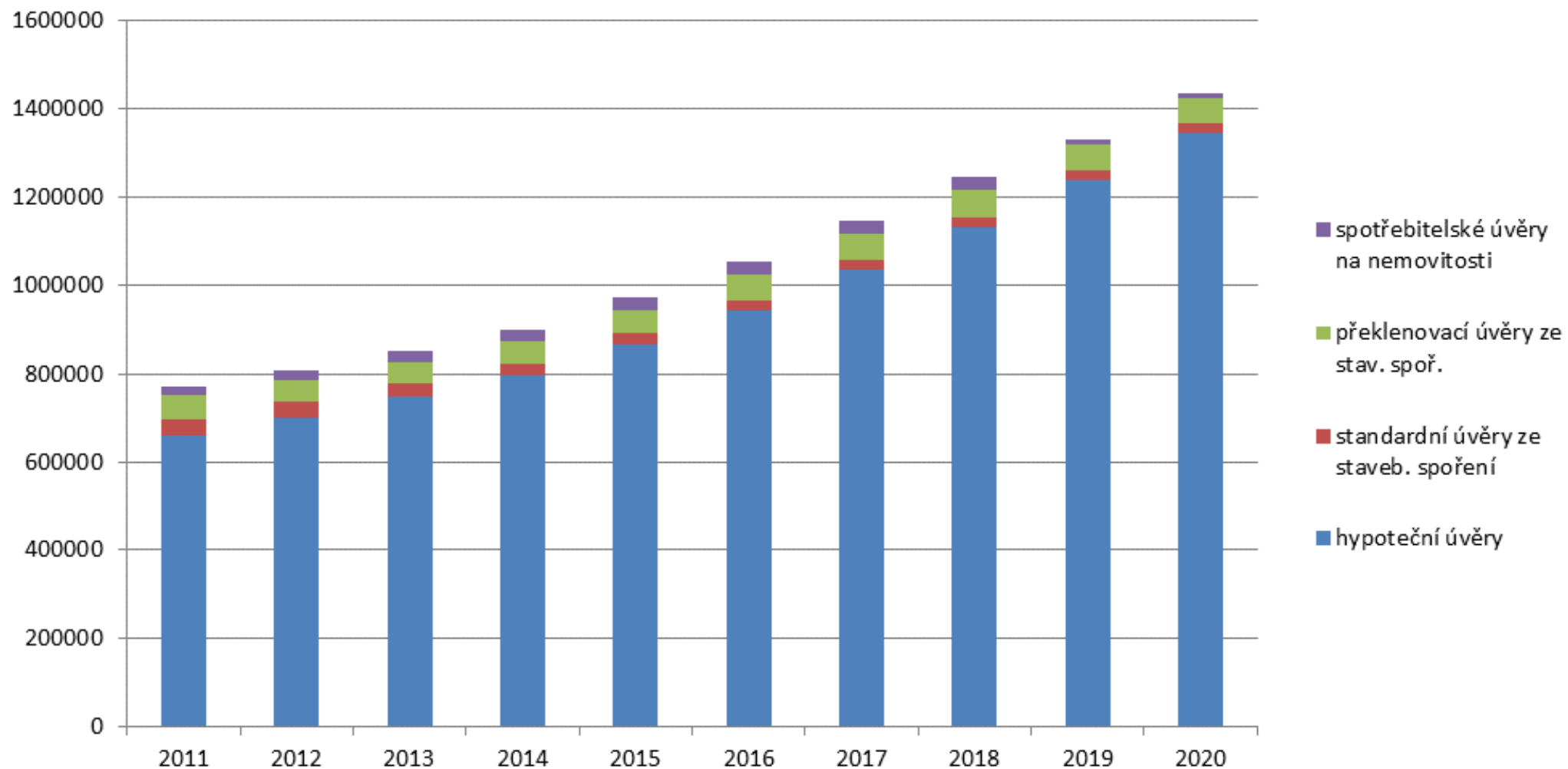


Hlavní varianty financování vlastního bydlení

- pomocí vlastních finančních prostředků
- půjčkou od rodinných příslušníků či známých
- úvěrem ze stavebního spoření
- hypotečním úvěrem
- půjčkou ze Státního fondu podpory investic (přejmenovaný Státní fond rozvoje bydlení)



Financování bydlení v ČR



Zdroj: vlastní zpracování dat z databáze ARAD:

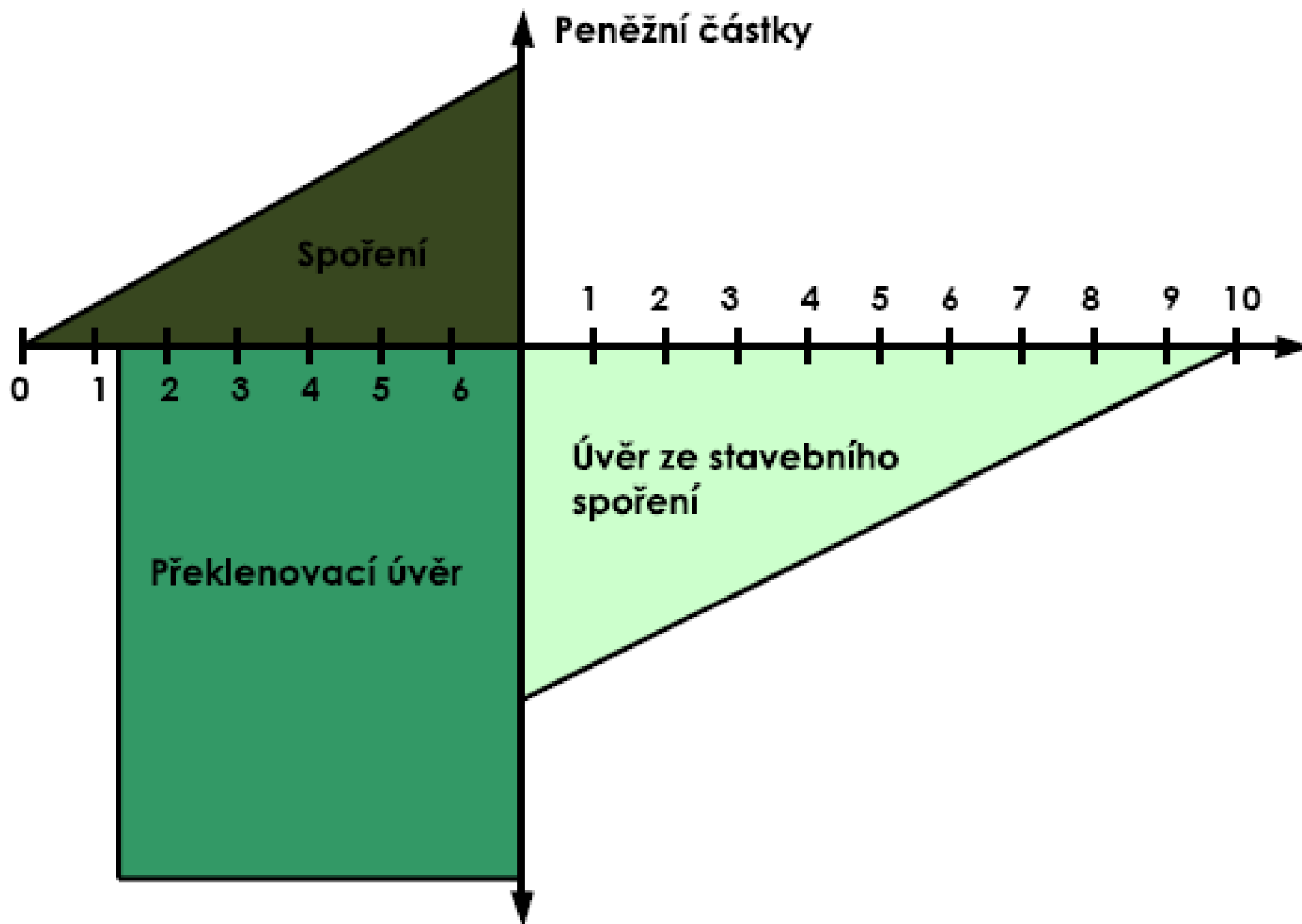
https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=27368&p_strid=AABBAF&p_lang=CS

Stavební spoření

- právní úprava: Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- stavební spoření je účelové spoření spočívající:
 - v přijímání vkladů od účastníků SS
 - v poskytování úvěrů účastníkům SS
 - a v poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům SS
- cílová částka = součet vkladů účastníka, státní podpory, úvěru ze SS a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků
- minimální doba trvání SS je 6 let
- státní podpora 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, max. z částky 20 000,- Kč



Typický průběh smlouvy o stavebním spoření



Pro přidělení řádného úvěru ze SS je třeba splnit:

- spořit minimálně dva roky
- naspořit minimálně stanovené procento z cílové částky (většinou 40 – 50 %),
- dosáhnout stanovené výše hodnotícího čísla
- splnit další podmínky:
 - účelovost
 - schopnost splácet úvěr
 - zajištění úvěru



Bytové potřeby

- v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, zejména:
 - financování koupě či výstavby domu či bytu
 - nákup pozemku
 - modernizace, opravy a rekonstrukce
 - půdní vestavby
 - projektová dokumentace
 - přípojky plynu, vody, kanalizace, elektrického proudu
 - úhrada jiných půjček a úvěrů na bytové účely
 - vypořádání dědických a spoluvlastnických podílů na nemovitostech aj.
- na některé druhy bytových potřeb může úvěr ze SS čerpat i právnická osoba



Překlenovací úvěr

- lze čerpat, pokud klient ještě nesplnil některou z prvních třech podmínek pro poskytnutí řádného úvěru ze SS
- výše úvěru je rovna cílové částce
- po splnění všech podmínek může být přidělen řádný úvěr, kterým je splacen úvěr překlenovací



Výhody a nevýhody úvěrů ze SS

- výhody:
 - úroková sazba neměnná po celou dobu splácení úvěru
 - rozdíl mezi úrokovou sazbou z úvěrů a z vkladů může činit maximálně 3 procentní body (zákon č. 96/1993 Sb., o SS a státní podpoře SS)
 - kdykoliv mimořádná splátka bez jakýchkoliv sankčních poplatků
 - nízké poplatky
 - úroky z úvěrů ze SS lze odečíst od základu daně z příjmů (zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů)
- nevýhody:
 - úroky u překlenovacích úvěrů



ZÁKLADNÍ UKAZATELE VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	410 461	433 093	449 588	481 439	373 096	403 259	370 707	422 048	485 176	461 885
	Přírůstek (%)		5,5	3,8	7,1	-22,5	8,1	-8,1	13,8	15,0	-4,8
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	346,2	366,1	370,8	336,0	371,1	383,9	396,5	470,1	430,5	455,9
	Přírůstek (%)		5,7	1,3	-9,4	10,5	3,4	3,3	18,6	-8,4	5,9
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Počet	4 550 468	4 316 999	4 066 684	3 825 367	3 503 349	3 312 077	3 212 427	3 166 824	3 226 733	3 242 740
	Přírůstek (%)		-5,1	-5,8	-5,9	-8,4	-5,5	-3,0	-1,4	1,9	0,5
Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	10,729	5,290	4,953	4,761	4,562	4,280	3,947	3,916	3,978	4,118
	Přírůstek (%)		-50,7	-6,4	-3,9	-4,2	-6,2	-7,8	-0,8	1,6	3,5
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	1 324	1 312	1 316	1 315	1 327	1 342	1 373	1 397	1 434	n/a
	Přírůstek (%)		-0,9	0,3	-0,1	0,9	1,2	2,3	1,7	2,6	n/a
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	433,433	434,986	429,110	413,576	384,225	362,603	358,904	355,037	359,732	362,653
	Přírůstek (%)		0,4	-1,4	-3,6	-7,1	-5,6	-1,0	-1,1	1,3	0,8
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	956 659	894 358	815 160	752 558	695 439	650 214	612 982	588 165	555 368	520 333
	v tom: ze stavebního spoření	552 999	521 312	471 441	425 508	380 873	339 809	307 668	282 587	267 225	254 630
překlenovací ²⁾	Počet	403 660	373 046	343 719	327 050	314 566	310 405	305 314	305 578	288 143	265 703
	Přírůstek (%)		-6,5	-8,9	-7,7	-7,6	-6,5	-5,7	-4,0	-5,6	-6,3
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld. Kč)	293,115	282,217	261,411	249,625	242,655	240,594	245,689	262,945	278,106	293,490
	v tom: ze stavebního spoření	55,780	55,709	51,740	47,976	43,919	40,014	38,218	38,503	48,170	59,968
překlenovací ²⁾	Objem (mld. Kč)	237,335	226,508	209,671	201,649	198,736	200,579	207,471	224,441	229,936	233,522
	Přírůstek (%)		-3,7	-7,4	-4,5	-2,8	-0,8	2,1	7,0	5,8	5,5
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	67,6	64,9	60,9	60,4	63,2	66,4	68,5	74,1	77,3	80,9

¹⁾ Stav ke konci období

²⁾ Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

Zdroj:
<https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-ktor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2020/za-kladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-sporeni>
 41163

Hypoteční úvěr

- hypoteční úvěr je dle zákona č. 196/2004 Sb., o dluhopisech úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva
 - nemovitá věc se musí nacházet na území členského státu Evropské unie
- spotřebitelský úvěr na bydlení = spotřebitelský úvěr zajištěný nemovitou věcí nebo zástavním právem k nemovité věci, účelově určený k financování bydlení, nebo poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření



Druhy hypotečních úvěrů

- klasický hypoteční úvěr
- americká hypotéka
- kontokorentní hypotéka

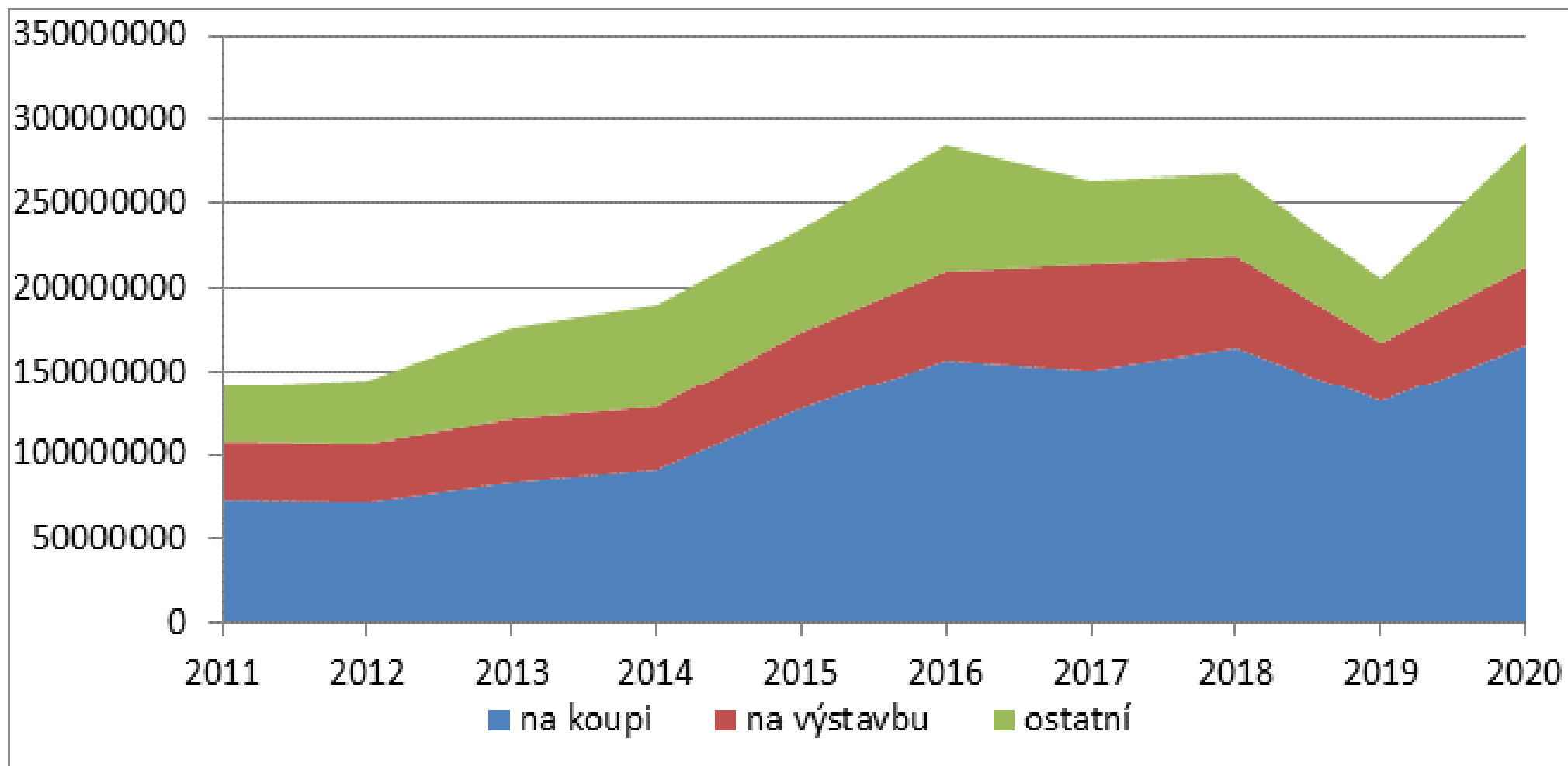


Klasický hypoteční úvěr

- přísně účelový úvěr k financování bytových potřeb
 - na koupi domu, bytu či pozemku
 - výstavbu nemovitosti,
 - rekonstrukce, opravy či modernizace nemovitosti
 - na splacení úvěru použitého na investice do nemovitosti
 - na získání vlastnického podílu na nemovitosti při vypořádání dědictví nebo společného jmění manželů
- poskytován obvykle do ... % LTV
 - LTV = Loan to Value = hodnota nemovitosti, na kterou je zástavní právo zřízeno)



Účelovost hypotečních úvěrů (tis. Kč)



Zdroj: vlastní zpracování dat z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-\(2002%e2%80%93q4-2019\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-(2002%e2%80%93q4-2019))

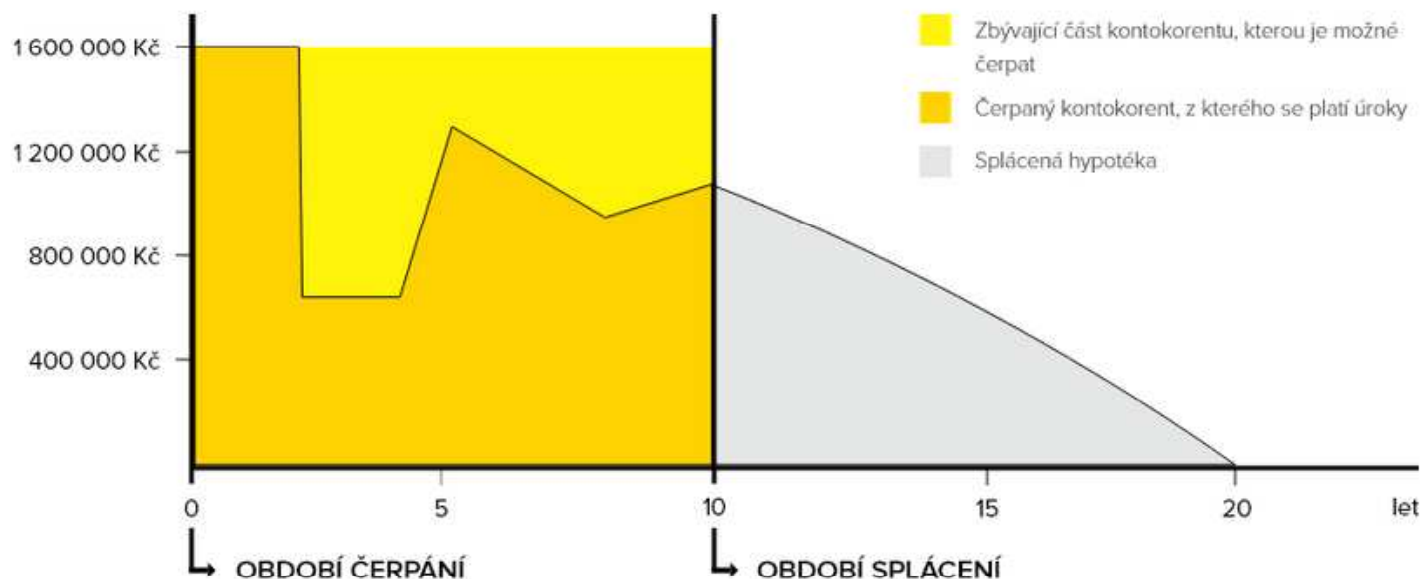
Americká a kontokorentní hypotéka

- americká hypotéka:
 - lze použít na jakýkoliv účel, často při konsolidaci úvěrů
 - poskytována obvykle ve výši 50 – 90 % LTV
- kontokorentní hypotéka:
 - kontokorentní úvěr na bydlení, zajištěný zástavním právem k nemovitosti
 - úvěrový rámec může dosáhnout až 8 milionů Kč, doba splatnosti 10 – 20 let
 - neúčelový úvěr, určený zejména pro finančně zdatné klienty, kteří mají zájem spravovat své finance a umí to



Jak funguje Kontokorentní hypotéka

Ilustrační příklad v grafu: kontokorent 1 600 000 Kč, období čerpání 10 let, období splácení 10 let



- ▶ Kontokorentní úvěr, který čerpáte a splácíte podle potřeby
- ▶ Díky zajištění nemovitostí můžete získat kontokorent do výše až 8 milionů Kč
- ▶ Délku čerpání si můžete nastavit na 1 až 10 let
- ▶ Platíte pouze úroky z čerpané částky
- ▶ Zbytek čerpané částky, který nesplatíte do konce období čerpání, se převede na hypotéku s klasickým měsíčním splácením
- ▶ Splácet hypotéku můžete až 20 let
- ▶ Fixaci úrokové sazby si můžete nastavit na 1–7, 10 a 15 let

Zdroj: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/kontokorentni-hypoteka>



Hypoteční zástavní list

- zdroje k poskytování úvěrů banky získávají emisí hypotečních zástavních listů
- zákon č. 196/2004 Sb., o dluhopisech: HZL = jako krytý dluhopis, z jehož emisních podmínek plyne, že:
 - souhrnná hodnota všech krycích aktiv v krycím portfoliu musí být rovna alespoň 85 % souhrnné hodnoty všech dluhů, k jejichž krytí toto krycí portfolio slouží
 - nominální hodnota pohledávky z hypotečního úvěru v krycím portfoliu nesmí přesahovat 100 % zástavní hodnoty zastavené nemovité věci, která slouží k zajištění této pohledávky
- vysoce kvalitní a bezpečný cenný papír



Čerpání a splácení hypotečního úvěru

- způsob čerpání
 - jednorázově
 - postupně
- způsob splácení
 - v pravidelných anuitách
 - progresivními či degresivními splátkami
 - mimořádné splátky

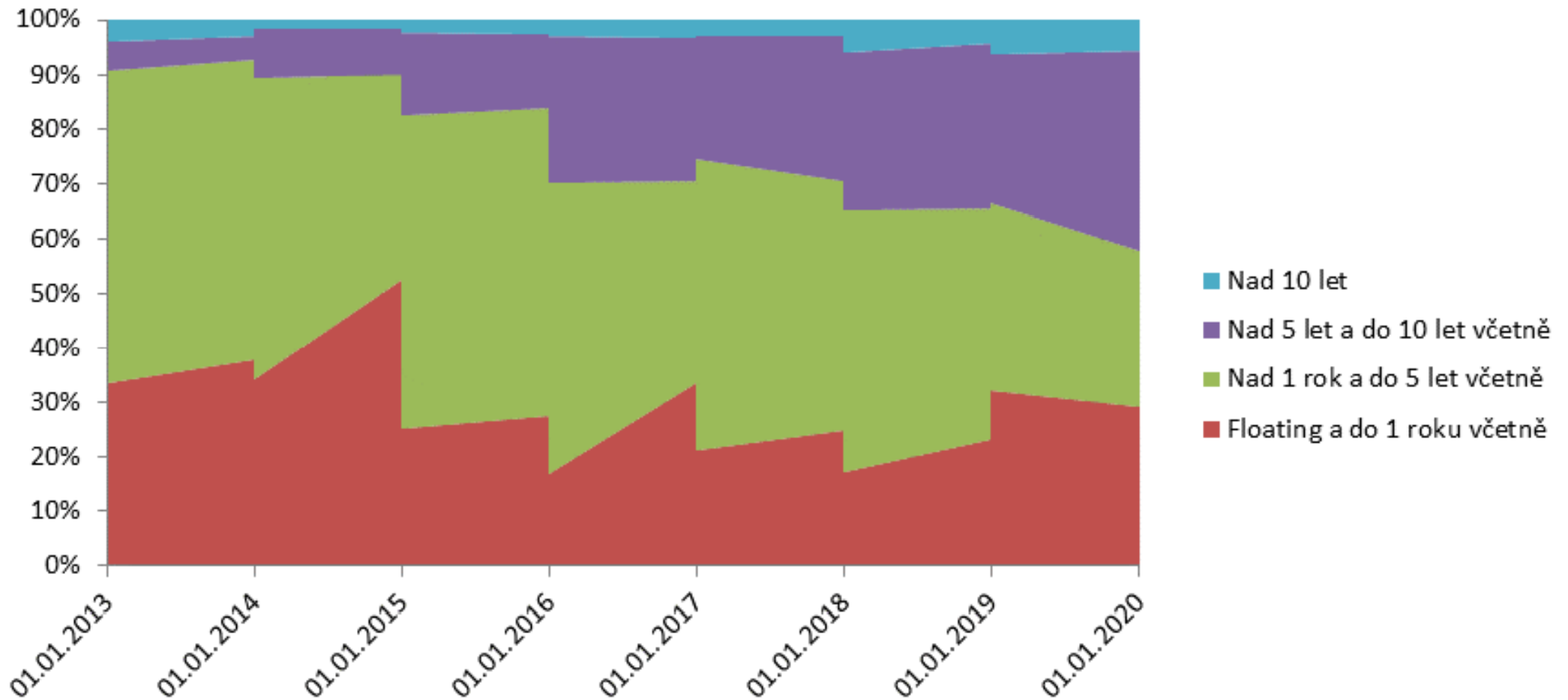


Jak volit dobu fixace?

- očekávání ohledně výše úrokových sazeb:
 - mírně klesnou
 - zůstanou přibližně na stejné úrovni
 - mírně vzrostou
 - výrazně vzrostou
- kratší fixace = větší riziko → delší fixace vhodná pro ty, u nichž by navýšení splátky znamenalo problémy
- v ČR převažují fixace na 3 nebo na 5 let



Nově poskytnuté hypotéky dle doby fixace



Zdroj: vlastní zpracování dat z databáze ARAD:

https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22076&p_strid=AABBAKA&p_lang=CS

Refinancování hypoték

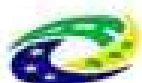
- podstata: existující HÚ je splacen novým HÚ, který klientovi poskytne jiná finanční instituce za výhodnějších podmínek
- důvody refinancování:
 - nižší úroková sazba konkurence
 - možnost prodloužit dobu splatnosti HÚ na delší dobu (a snížit tak splátku)
 - možnost uvolnit vlastní investované prostředky (změna např. ze 70 % LTV na 80 % LTV)
 - možnost změnit HÚ na nižší zatížení zástavním právem a nižší úrokovou sazbou (změna např. z 80 % LTV na 70 % LTV)
 - možnost změny typu úrokové sazby (např. z pohyblivé na pevnou)
- o podmínky se zajímat ještě před oznámením nové výše úrokové sazby (alespoň 3 měsíce)



Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

- v minulosti:
 - státní finanční podpora hypotečních úvěrů určených k financování bytové výstavby
 - poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let
- aktuálně: odpočet úroků od základu daně
 - zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu
 - max. 300 tis. Kč





Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)



Půjčky ze Státního fondu podpory investic

- pro žadatele do 40 let pečující o dítě do 15 let
- úvěr lze čerpat na:
- v max. výši 90 % skutečných nákladů na:
 - modernizaci obydlí: 50 – 600 tis. Kč na max. 10 let
 - pořízení rodinného domu koupí nebo výstavbou: max. 2,4 mil. Kč na max. 20 let, max. do výše 90 % skut. nákladů
 - pořízení bytu koupí nebo výstavbou: max. 2 mil. Kč na max. 20 let, max. do výše 90 % skutečných nákladů
- úročení: dle výše základní referenční sazby EU, snížené o 0,2 procentního bodu za každé dítě, min. 1 % p.a., fixace na 5 let
- zajištění: modernizace ručitelem, pořízení obydlí zástavním právem k pozemku a pořizované nemovitosti v prvním pořadí + vinkulace pojistného plnění (stavebně montážní, posléze živelní pojištění)
- [https://sfpi.cz/vlastni bydleni/](https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/)



Kombinace hypoték s ostatními produkty

- se stavebním spořením
- s kapitálovým životním pojištěním
- s investičním životním pojištěním
- s platbou do fondů



Jak porovnávat jednotlivé varianty financování?

- úroková sazba
- RPSN
- částka, o kterou přeplatím



RPSN – roční procentní sazba nákladů

- celkové náklady spotřebitelského úvěru pro spotřebitele, vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru
- při jejím výpočtu se zohledňují veškeré náklady spotřebitele na spotřebitelský úvěr, tj. kromě splátek jistiny a úroků i veškeré poplatky spojené s úvěrem, s výjimkou nákladů vzniklých v důsledku neplnění povinností spotřebitelem
- hodnoty RPSN jsou všichni věřitelé povinni uvádět na roční bázi
- výpočet složitý → úvěrová kalkulačka



Příklad

- Pan Novák si hodlá vzít úvěr ve výši 100 000,- Kč s dobou splatnosti 5 let. Zjistěte, která z nabídek je výhodnější:
 - Banka A mu nabízí úvěr s následujícími parametry: úroková sazba 8,5 %, jednorázový poplatek za poskytnutí půjčky ve výši 1 000,- Kč splatný do 30 dnů, měsíční platby za vedení úvěrového účtu 59,- Kč. Výše splátky 2 052,- Kč.
 - Banka B nabízí tyto parametry: úroková sazba 8,7 %, jednorázový poplatek za poskytnutí půjčky ve výši 0,5 % z částky úvěru splatný do 30 dnů, vedení úvěrového účtu měsíčně 29,- Kč. Výše splátky 2 061,- Kč.



Příklad

- Chcete koupit byt a čerpat přitom úvěr ve výši 900 tisíc Kč. Máte 2 varianty:
 - Stavební spořitelna: Překlenovací úvěr s nulovou akontací - po dobu 80 měsíců budete platit měsíčně 8 100,- Kč, z toho 4 500,- na spoření a 3 600,- jako splátku úroků z překlenovacího úvěru. Poté řádný úvěr – po dobu 126 měsíců budete platit měsíčně 5 050,- Kč jako splátku řádného úvěru. Úroková sazba bude po celou dobu činit 4,8 %, poplatky za vedení úvěrového účtu 310,- Kč ročně, poplatek za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky.
 - Banka: Hypoteční úvěr za těchto podmínek: úr. sazba (5 letý fix) 5,19 %, poplatek za vedení úvěrového účtu 150,- Kč měsíčně, měsíční splátka 6 698,- Kč, poplatek za poskytnutí úvěru 0,8 % z částky, min. 8 000,- Kč, max. 25 000,- Kč, doba splatnosti 17 let.
- Která varianta je výhodnější?



Příklad

- Vypočítejte RPSN u splátkového prodeje televize v hodnotě 30 tisíc Kč, je-li třeba okamžitě uhradit akontaci ve výši 20 % a pak po dobu 1 roku měsíčně hradit 2 200,- Kč.
- Doporučili byste splátkový prodej, nebo byste radili raději spotřebitelský úvěr ve výši 30 000,- Kč na 1 rok, výše měsíční splátky 2 773,- Kč, poplatek za poskytnutí úvěru 1 % z částky (min. 400,- Kč), vedení úvěrového účtu 49,- Kč měsíčně?



M Ě J T E S E H E Z K Y

