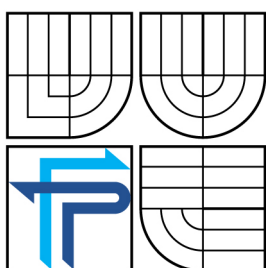


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY (ÚE)

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF ECONOMICS

NÁVRH EFEKTIVNÍHO FINANCOVÁNÍ BYTOVÉHO DOMU HYPOTEČNÍM ÚVĚREM

PROPOSAL OF EFFECTIVE FINANCING OF FLAT-BUILDING BY MEANS OF MORTGAGE
LOANS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. DAVID LEMON

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. VÁCLAV ZEMAN

BRNO 2008

LICENČNÍ SMLOUVA POSKYTOVANÁ K VÝKONU PRÁVA UŽÍT ŠKOLNÍ DÍLO

uzavřená mezi smluvními stranami:

1. Pan/paní

Jméno a příjmení: *David Lemon*

Bytem: *Durychova 1391, 50011, Hradec Králové*

Narozen/a (datum a místo): *3.7.1980, Hradec Králové*

(dále jen „autor“)

a

2. Vysoké učení technické v Brně

Fakulta *podnikatelská*

se sídlem *Kolejní 2906/4, 61200, Brno 12*

jejímž jménem jedná na základě písemného pověření děkanem fakulty:

doc. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D.

(dále jen „nabyvatel“)

Čl. 1 Specifikace školního díla

1. Předmětem této smlouvy je vysokoškolská kvalifikační práce (VŠKP):

- disertační práce
- diplomová práce
- bakalářská práce
- jiná práce, jejíž druh je specifikován jako

.....

(dále jen VŠKP nebo dílo)

Název VŠKP: *Návrh efektivního financování bytového domu hypotečním úvěrem.*

Vedoucí/ školitel VŠKP: *Ing. Václav Zeman.*

Ústav: *ekonomiky.*

Datum obhajoby VŠKP: *leden 2008.*

VŠKP odevzdal autor nabyvateli v * :

x tištěné formě – počet exemplářů.....1.....

x elektronické formě – počet exemplářů1.....

* hodící se zaškrtněte

2. Autor prohlašuje, že vytvořil samostatnou vlastní tvůrčí činností dílo shora popsané a specifikované. Autor dále prohlašuje, že při zpracovávání díla se sám nedostal do rozporu s autorským zákonem a předpisy souvisejícími a že je dílo dílem původním.
3. Dílo je chráněno jako dílo dle autorského zákona v platném znění.
4. Autor potvrzuje, že listinná a elektronická verze díla je identická.

Článek 2

Udělení licenčního oprávnění

1. Autor touto smlouvou poskytuje nabyvateli oprávnění (licenci) k výkonu práva uvedené dílo nevýdělečně užít, archivovat a zpřístupnit ke studijním, výukovým a výzkumným účelům včetně pořizování výpisů, opisů a rozmnoženin.
2. Licence je poskytována celosvětově, pro celou dobu trvání autorských a majetkových práv k dílu.
3. Autor souhlasí se zveřejněním díla v databázi přístupné v mezinárodní síti
 - x ihned po uzavření této smlouvy
 - 1 rok po uzavření této smlouvy
 - 3 roky po uzavření této smlouvy
 - 5 let po uzavření této smlouvy
 - 10 let po uzavření této smlouvy(z důvodu utajení v něm obsažených informací)
4. Nevýdělečné zveřejňování díla nabyvatelem v souladu s ustanovením § 47b zákona č. 111/ 1998 Sb., v platném znění, nevyžaduje licenci a nabyvatel je k němu povinen a oprávněn ze zákona.

Článek 3

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, přičemž po jednom vyhotovení obdrží autor a nabyvatel, další vyhotovení je vloženo do VŠKP.
2. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí autorským zákonem, občanským zákoníkem, vysokoškolským zákonem, zákonem o archivnictví, v platném znění a popř. dalšími právními předpisy.
3. Licenční smlouva byla uzavřena na základě svobodné a pravé vůle smluvních stran, s plným porozuměním jejímu textu i důsledkům, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Licenční smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Brně dne:

.....
Nabyvatel

.....
Autor

Anotace

Tato diplomová práce na téma Návrh efektivního financování bytového domu hypotečním úvěrem se zabývá srovnáním variant investování a výběrem optimální varianty s návrhem změn v bankou již nabízeném hypotečním úvěru. Analyzovány jsou jednotlivé produkty financování nemovitostí určených k pronájmu nabízené na českém trhu a studie proveditelnosti, zahrnující i požadavky klienta. Obsahem jsou teoretické i praktické informace přispívající ke zkvalitnění služeb a přizpůsobení se zákazníkovi.

Anotace v anglickém jazyce

The object of my thesis work called "Suggestion of an effective financing of Flat-building by means of mortgage" is to compare possible investment, choosing an optimal alternative and propose potential changes in a specific mortgage already offered by a bank. It is analyzing particular products for financing rent-destined real property on the Czech market and realization study, which also includes client demands. We are focusing on theoretical and practical information that are contributing to high effectiveness and customer adjustment of offered services.

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, úroková sazba, nájemné, investice, nemovitost, splátky, anuita, zajištění, fond oprav.

Keywords

Hypothecary credit, interest rate, hire, investment, realty, purchase, annuity, indemnity, fund of repair work.

Bibliografická citace

LEMON, D. *Návrh efektivního financování bytového domu hypotečním úvěrem*. Brno: Vysoké učení technické Brně, Fakulta podnikatelská, 2007. 81 s. Vedoucí práce Ing. Václav Zeman.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a s použitím uvedené literatury.

V Brně 20.11. 2007

David Lemon

Poděkování

Mé poděkování patří panu Ing. Václavu Zemanovi za jeho vstřícnost, ochotu podat cenné rady a za odborné vedení při zpracování této diplomové práce. Rád bych také poděkoval oponentovi práce za poctivě a ochotně zpracovaný posudek práce.

Obsah

1. Úvod	10
2. Definování problémů a cílů	11
2.1 Definice problému	11
2.2 Cíl práce	11
3. Teoretická východiska práce	13
3.1 Poskytování hypotečních úvěrů	13
3.1.1 Hypoteční úvěr	15
3.1.2 Průběh sjednání hypotečního úvěru	19
3.2 Československá obchodní banka	20
3.2.1 Historie	20
3.2.2 Obchodní profil	21
3.2.3 Skupina ČSOB	21
3.2.4 Produkty ČSOB v oblasti financování bydlení	23
3.3 Nájemné	23
4. Analýza problému a současná situace	24
4.1 Současná situace a vývoj	24
4.1.1 Česká republika	24
4.1.2 USA	26
4.1.3 Evropská unie	27
4.1.4 Ostatní země	29
4.2 Porovnání jednotlivých druhů hypoték	30
4.2.1 Česká spořitelna	30
4.2.2 eBanka (Raiffeisenbank)	32
4.2.3 UniCredit Bank	33
4.2.4 ČSOB	34
4.3 Srovnání hypotečních úvěrů	34
4.3.1 Poskytnutá výše úvěru	34
4.3.2 Minimální výše úvěru	36

4.3.3	Maximální výše hypotéky.....	37
4.3.4	Doba splatnosti úvěru	38
4.3.5	Fixace úrokové sazby.....	39
4.3.6	Srovnání úrokových sazeb	40
4.3.7	Poplatky při schválení úvěru.....	42
4.4	Analýza proveditelnosti	44
4.4.1	Kupovaná nemovitost	44
4.4.2	Jednotlivé varianty úvěrů.....	46
4.4.3	Stanovení nájemného.....	48
4.4.4	Nájemné	49
4.4.5	Výpočet nájemného	49
4.4.6	Kalkulace ziskovosti variant.....	57
4.4.6.1	Základní nájemné 90 Kč	57
4.4.6.2	Základní nájemné 100 Kč	58
4.4.6.3	Základní nájemné 110 Kč	59
4.4.7	Návratnost investic	60
4.4.8	Budoucí vývoj.....	62
4.4.8.1	Nájemné	62
4.4.8.2	Úrokové sazby	64
5.	<i>Návrhy řešení a variant, přínos návrhů</i>	66
5.1	Doporučení pro klienta	67
5.1.1	Splatnost.....	67
5.1.2	Úrok	67
5.1.3	Nájemné	68
5.1.4	Návrhy	68
5.1	Doporučení pro banku	72
5.2.1	Hypoteční úvěr Reality	72
5.2.1.1	Základní podmínky produktu.....	73
5.2.1.2	Žadatel úvěru	73
5.2.1.3	Hodnocení bonity klienta.....	73
5.2.1.4	Předmět úvěru	73
5.2.1.5	Výše hypotéky	74

5.2.1.6	Splatnost hypotéky.....	74
5.2.1.7	Úroková sazba.....	75
5.2.1.8	Ostatní parametry.....	75
5.2.2	Vztah banka x klient.....	75
6.	Závěr.....	76
	Seznamy.....	78
7.	Použitá literatura.....	80

1. Úvod

V posledních letech v České republice pozorujeme bouřlivý rozmach hypotečního trhu. Navzdory tomu, se Česká republika v objemových ukazatelích tohoto trhu ještě dlouho nepřiblíží starým členským zemím Evropské unie. Jedním ze zásadních důvodů může být rozpolcený postoj českých občanů k dlouhodobému zadlužování.

Úroveň bydlení patří v naší společnosti mezi vysoce ceněné hodnoty. Je to dáno historií či tradicí, typem staveb a především ochotou stěhovat se za prací.

Velkou prestiž má bydlení vlastnické, tedy "ve svém" a vysoký je i jeho podíl. Přesto se silný hypoteční trh u nás zavádí teprve v posledních pěti letech.

Lidé začínají postupně využívat možnosti koupě vlastního bydlení či investování do nemovitostí, které mohou pronajímat a danými částkami nájmu splácet hypotéku.

Na rozvoji hypotečního bankovníctví mají z velké části zásluhu noví strategičtí vlastníci, kteří do bank vstoupili s jejich privatizací. Drobná klientela nebyla do té doby v centru pozornosti velkých bank, zahraniční vlastníci se rozhodli zaměřit více i na tento segment a hypoteční úvěry jsou dnes jednou z podstatných součástí nabídky služeb.

Hypoteční úvěry využívají především domácnosti jako jeden ze zdrojů financování bytových potřeb. Výjimkou však nejsou ani hypoteční úvěry na nemovitosti sloužící ke komerčním účelům a nové hypoteční úvěry čerpané za libovolným účelem.

Nabídka těchto úvěrů bude jistě v budoucnu neustále stoupat a nezastaví ji ani případné zvýšení úrokových sazeb.

2. Definování problémů a cílů

2.1 Definice problému

Pro zpracování své diplomové práce jsem si vybral projekt financování bydlení formou hypotečního úvěru Československé obchodní banky a nabídku jejich služeb v oblasti hypotečního úvěrování. Nabídka financování bydlení představuje neustálý boj s konkurencí. Jedná se o hypoteční úvěry k nákupu nemovitosti určených k pronájmu.

2.2 Cíl práce

Cílem mé práce je popsat a zhodnotit nabízené produkty bank v oblasti poskytování hypotečních úvěrů na financování nákupu nemovitosti za účelem pronájmu, návrh efektivního financování vybraného projektu a změn v bankou již poskytovaném typu hypotéky.

V teoretické části se zaměřuji na principy poskytování hypotečních úvěrů, charakteristiku úvěru. Součástí je také představení Československé obchodní banky a celé skupiny ČSOB. Další část se věnuje poskytovaným produktům banky v oblasti hypoték, představení jednotlivých druhů úvěrů a vysvětlení některých pojmů týkajících se nájemného.

Praktická část obsahuje podrobné informace o produktech bank, které nabízejí hypoteční úvěry na financování koupě nemovitosti určené k pronájmu. Součástí je porovnání jednotlivých bankovních produktů různých finančních ústavů a analýza proveditelnosti a efektivity financování zvoleného projektu.

Jednotlivá porovnání jsem graficky znázornil a přehledně zpracoval.

Ve své práci představím projekt firmy, která hodlá investovat do koupě nemovitosti za účelem dalšího pronájmu. Jelikož společnost nechce uvést svůj název, v práci použiji označení firma XY.

Z důvodu neustálých změn na hypotečních trzích jsem informace a data popsal a analyzoval k říjnu 2007.

3. Teoretická východiska práce

3.1 Poskytování hypotečních úvěrů

Poskytování hypotečních úvěrů licencovanou bankou spadá do činností dle §1 odst.1 zákona o bankách č. 21/1992Sb. Činnost vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti dle §1 odst.1 výše jmenovaného zákona. V praxi to znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka, pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů.

Aktuálně poskytují hypoteční úvěry tyto banky

- **Komerční banka a.s.**
- **Česká spořitelna a.s.**
- **Hypoteční banka a.s.**
- **Československá obchodní banka a.s.**
- **Raiffeisenbank a.s. - eBanka a.s.**
- **GE Money Bank a.s.**
- **UniCredit Bank - Živnostenská banka a.s. a HVB Bank Czech Republic a.s.**
- **Wüstenrot hypoteční banka a.s.**
- **BAWAG Bank CZ a.s.**
- **Volksbank CZ a.s.**
- **Citibank a.s.**
- **ING Bank N.V.**

Typy hypotečních úvěrů

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

- účelové,
- neúčelové (americká hypotéka).

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

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

Ať již účelový nebo neúčelový úvěr, oba musí být zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví. Navíc většinou účelové úvěry, kdy banka ví, co je úvěrem financováno (bydlení), mají lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové.

Dle výše úvěru

Další z možností je rozlišení hypotečních úvěrů podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti.

U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60% ceny zastavěné nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 nebo dokonce i 100% ceny..

Dle možnosti kombinace

Některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Je to kombinací:

- se stavebním spořením,
- s životním pojištěním
- s hypotečními zástavními listy (HZL).

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

Dle způsobu splácení

Hypoteční úvěry lze také rozlišit podle způsobů splácení a to:

- anuitní (po celou dobu trvání úvěru stejná výše měsíční splátky),
- progresivní (ze začátku nižší měsíční splátky, které se postupně v průběhu let zvyšují),
- degresivní (z počátku vyšší měsíční splátka, která se snižuje).

Existují i další kriteria, podle kterých lze hypoteční úvěry rozlišovat. Například podle toho, pro koho jsou určeny, v závislosti na způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), podle doby splatnosti nebo doby fixace úrokové sazby.

3.1.1 Hypoteční úvěr

Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem našeho vstupu do EU, tj. 1.5.2004, definoval nově hypoteční úvěry.

Hypoteční úvěr řadíme mezi úvěry, jejichž splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti i rozestavěné.

Úvěr se považuje za hypoteční dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.



„Hypoteční úvěr je jeden ze základních pilířů financování vlastního bydlení. Dříve jsme ho znali pouze ze zahraničí a z cizích filmů, postupem doby se však dostává i k nám a stává se čím dál tím známější.“ [1, s.31]

Hypoteční úvěry na počátku své existence lidé příliš neznali, a proto se i málo používaly. Jejich masovějšímu využití bránily vysoké úrokové sazby. Ty neúměrně zvyšovaly měsíční zatížení žadatelů, takže se staly pro jejich okruh nedostupné.

„Hypoteční úvěr je dlouhodobý, účelový úvěr na investice do nemovitostí na území České republiky, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této nebo i jiné nemovitosti. V případě koupě či výstavby je možné čerpat státní podporu.“ [2, s.1]

Co to znamená pro zákazníky?

Mezi výhody patří to, že tyto úvěry díky zdrojům z vydaných hypotečních zástavních listů mají lepší parametry než spotřebitelské úvěry.

Nové znění zákona umožnilo jednu zásadní změnu. Jde o možnost poskytování hypotečních úvěrů na zajištění potřeb bydlení, jež nebylo možno financovat klasickým hypotečním úvěrem - na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo úhrada odstupného uvedená v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod.

I pro stávající hypoteční úvěry, které banky poskytují jako účelové k investicím do nemovitostí, platí, že banka neposkytne tyto hypoteční úvěry na movité věci jako automobil, nábytek, ani na převzetí členského podílu na družstevní byt.

Investicí do nemovitostí tak i nadále zůstává:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,
- splácení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (vypořádání společného jmění manželů - SJM, vypořádání dědictví atd.).

Objektem hypotečního úvěru k investici do nemovitosti může být např.:

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

Splatnost hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru se obecně pohybuje od 5 do 30 let. Pokud délka splácení zasahuje do důchodového věku, přibírá se k úvěru další (mladší) spoludlužník.

S delší splatností úvěru klesá měsíční splátka. Optimální doba splácení hypotečního úvěru se pohybuje okolo 15 - 20 let, kdy je poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr nejlepší. Banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti.

Splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru závisí na způsobu jeho čerpání. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně.

Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby než je vyčerpan celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu i úrok.

Některé banky umožňují i jiné splácení než anuitními splátkami. Jedná se o degresivní nebo progresivní splácení, to znamená, že velikost splátek je v čase klesá nebo roste.

Den splatnosti stanoví strany v úvěrové smlouvě. V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby (klient si volí v letech dobu platnosti úrokové sazby), může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce. V případě mimořádné splátky ze strany klienta si banky za předčasné splácení stanovují vysoké sankce.

3.1.2 Průběh sjednání hypotečního úvěru

1. etapa - před podáním žádosti o úvěr

Tato etapa v sobě zahrnuje pro klienta výběr banky, která mu úvěr poskytne. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou její garantované doby.

Zákazník se při návštěvě banky seznámí se základními informacemi o hypotečních úvěrech. Obdrží seznam všech dokladů, které bude v jeho konkrétním případě potřebovat. Je poučen o možnostech čerpání. Nedílnou součástí bude též orientační propočet schopnosti ze svých příjmů úvěr splácet.

Až budou všechny doklady zkompletovány, klient vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí úvěru.

2. etapa - po podání žádosti o úvěr

Po podání žádosti si banka nechá určitý čas na zpracování. Pokud se úvěr schválí, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient je seznámen se smluvními dokumenty.

Po splnění podmínek (vinkulace pojistek, zapsání zástavního práva do katastru) může začít úvěr čerpat.

Po vyčerpání úvěru zákazník obdrží oznámení o ukončení čerpání a definitivní výši anuitní splátky. Poté klient splácí měsíčně úvěr a dostává od banky výpisy.

Před změnou úrokové sazby dostane klient o této změně informaci a má též možnost částečně nebo úplně úvěr splatit bez sankcí. V případě neúčelové hypotéky, která spadá

pod režim zákona o spotřebitelském úvěru (č. 321/2001 Sb.), lze kdykoli učinit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru.

3.2 Československá obchodní banka



Československá obchodní banka a.s. působí na dvou národních trzích, českém a slovenském. Je největší bankou se sídlem v České Republice a ve střední Evropě měřeno hodnotou aktiv. Jako univerzální banka nabízí plný rozsah bankovních služeb pro fyzické osoby a firmy.

3.2.1 Historie

ČSOB byla založena státem v roce 1964 jako jediná banka v Československu, která poskytovala služby v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. Po roce 1989 rozšířila ČSOB svou činnost o služby pro nové podnikatelské subjekty a fyzické osoby.

Významným mezníkem v historii ČSOB byla její privatizace v červnu 1999, kdy se majoritním vlastníkem ČSOB stala belgická KBC Bank, člen skupiny KBC. Soustředí se na banko-pojišťovací aktivity pro retailové klienty a aktivně působí v oblastech správy aktiv, služeb pro korporátní klientelu a obchodování na trzích.

Geograficky se skupina zaměřuje na Evropu. Patří mezi tři největší bankovní a pojišťovací společnosti na svém primárním domácím trhu v Belgii. Vystupuje jako jedna z největších finančních skupin ve střední Evropě definované skupinou jako sekundární domácí trh.

Dalším mezníkem v historii ČSOB bylo převzetí podniku Investiční a Poštovní banky a.s. v červnu 2000. Tím ČSOB skokově posílila svou pozici v bankovníctví pro fyzické osoby.

3.2.2 Obchodní profil

Obchodní profil ČSOB dnes zahrnuje segmenty retailové klientely (fyzické osoby), malé a středně velké podniky, korporátní klientely a nebankovní finanční instituce, finanční trhy a privátní bankovníctví. V souladu se strategií skupiny KBC rozvíjí ČSOB služby zejména drobné klientele, malým a středně velkým podnikům a koncept bankopojištění.

V retailovém bankovníctví ČSOB působí pod dvěma obchodními značkami - ČSOB a Poštovní spořitelna, která využívá pro svou činnost rozsáhlé síť České pošty. Své aktivity na Slovensku rozvíjí ČSOB prostřednictvím zahraniční pobočky, jejíž obchody jsou orientovány obdobně jako obchody v České republice.

3.2.3 Skupina ČSOB

Je vedoucím hráčem v sektoru finančních služeb působícím jak na českém, tak slovenském trhu. Objem aktiv skupiny ČSOB dosáhl takřka 30 miliard EUR. Skupina zaměstnává téměř 10 tisíc lidí a obsluhuje bezmála 5 milionů zákazníků.

Zaujímá silné tržní pozice ve všech příslušných segmentech kombinující sílu svých retailových značek:

- ✓ ČSOB - pro bankovníctví, pojištění, správu aktiv, penzijní fondy, leasing a faktoring,
- ✓ Poštovní spořitelna - bankovníctví v síti pošt,
- ✓ Hypoteční banka - hypotéky,

- ✓ ČMSS - financování bydlení.

Nabízené varianty hypoték v Hypoteční bance a přímo v ČSOB jsou totožné a pravidla poskytování hypotečních úvěrů mají Hypoteční banka a ČSOB přesně stanoveny.

Základní údaje

Tabulka 1 - ÚDAJE O ČSOB

ČSOB v České republice	
Obchodní firma	Československá obchodní banka a. s.
Sídlo	Na Příkopě 854/14, 115 20 Praha 1 - Nové Město
Právní forma	akciová společnost
Registrace	zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B XXXVI, vložka 46
Předmět podnikání	banka
Orgán dohledu	Česká národní banka (ČNB), Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1
Identifikační číslo	00001350
DIČ	001-00001350
Kód banky	0300
Internetová adresa	www.csob.cz

Zdroj: www.csob.cz.

3.2.4 Produkty ČSOB v oblasti financování bydlení

- ČSOB Hypotéka
- ČSOB Hypotéka 2 v 1
- ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů
- ČSOB Předhypoteční úvěr
- ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení
- ČSOB Americká hypotéka
- ČSOB Hypotéka s garancí výše splátky
- ČSOB Hypoteční úvěr pro právnické a fyzické osoby-podnikatele

3.3 *Nájemné*

Nájemné lze rozdělit na regulované a tržní.



Regulované nájemné stanoví stát přesněji obec.

Tržní nájemné patří mezi nájemné vznikající na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Tržní nájemné tak, na rozdíl od nájemného regulovaného, odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty v jednotlivých městech.

Nájemné použije klient na splácení splátky úvěru.

4. Analýza problému a současná situace

4.1 Současná situace a vývoj

Tuto část diplomové práce jsem zaměřil na některé aspekty financování bydlení, zhodnocení současného vývoje jak v České republice tak i v ostatních zemích, ať už se jedná o země Evropské unie či Spojené státy americké.

Dále porovnávám jednotlivé druhy úvěrů na bydlení vyskytujících se na českém hypotečním trhu zaměřených na koupi nemovitosti určené k pozdějšímu pronájmu.

Uvedené sazby a podmínky úvěrů se stále mění. V analýzách jsou použity údaje platné v říjnu 2007.

4.1.1 Česká republika

Produkty, nabízející hypoteční banky v ČR, jsou plně srovnatelné s hypotékami v západoevropských zemích EU a to včetně nejcitlivějšího ukazatele, kterým je výše úrokových sazeb. Do mezinárodních komparací se však podstatným způsobem promítá dlouhodobý kontinuální rozvoj národních trhů. Jeho velkou část ve "starých" zemích EU tvoří refinancování hypoték.

Co zatím český trh nezná, jsou u variabilních úrokových sazeb tzv. caps & floors. Jde o limity, které z pohledu klienta omezují výkyvy úrokových sazeb směrem nahoru nebo dolů. S ohledem na skutečnost, že v ČR se těší větší oblibě pevné úrokové sazby výrazně více než variabilní sazby, nezaznamenaly banky dosud po takovém produktu poptávku.

Zřejmé snahy o sjednocení evropského hypotečního trhu nejsou zatím realizovatelné.

Hypoteční trh má všude na světě lokální charakter a lze těžko očekávat, že by si čeští občané uzavírali ve vyšší míře hypotéky v zahraničí. Tak velké výhody proti nabídce na zdejšímu trhu, které by převážily administrativní, právní a jazykové překážky jen tak nenajdou.

Dnes se stávají hypotéky právě kvůli poklesu úrokových sazeb dostupnější a také hojně využívané i když nejlevnějším hypotékám je už zřejmě konec.

Hypoteční bankovníctví v České republice je zcela běžnou součástí finančního trhu a navíc se velmi dynamicky rozvíjí. Potenciálním klientům se nabízí široký výběr různých produktů od deseti hypotečních bank.

Nabídka zahrnuje jak klasické hypotéky na bydlení tak na nebytové účely včetně dnes již běžných amerických hypoték.

Poptávka po hypotečních úvěrech stále roste i přes postupné zvyšování průměrných úrokových sazeb v průběhu posledního roku. Kromě mnoha jiných faktorů je tento růst ovlivněn například i předpokládaným zvýšením DPH na stavební práce od roku 2008 a také příchodem nových zájemců o bydlení z řad silných ročníků ze sedmdesátých let.

V roce 2006 poskytly hypoteční banky úvěry v celkové výši okolo 73 miliard korun. Jen za první pololetí roku 2007 to již přibližně 46 miliard a odhady bank na celý rok se pohybují až k sumě 100 miliard.

Ale podíl hypoték na hrubém domácím produktu v ČR ještě zdaleka nedosahuje úrovně států západní Evropy. Lze tak očekávat růst tohoto odvětví finančního trhu i v příštích letech.

4.1.2 USA

Ve Spojených státech byl vývoj přesně opačný než v Evropě.

Legislativa vznikala na základě jednotného vzoru, i když v některých státech USA se drobně odchyľují, například ve způsobu vymáhání pohledávky z hypotéky, základem je jedno anglosaské právo.

Dále v USA neexistuje jazyková bariéra. Jádrem moderního hypotečního byznysu v USA vzniklo v souvislosti s velkou hospodářskou krizí ve třicátých letech a to jako v podstatě státní nástroj pro zachování mobility pracovní síly a pro rychlý rozvoj soukromého bydlení.

Státní vliv se projevil v tom, že organizace, které odkupují od bank hypoteční úvěry za účelem emisí dluhopisů zůstaly až do roku 1986 plně ve státních rukou. Tyto organizace stanovily jednotlivým bankám jednotná kritéria pro hypoteční klienty a financované nemovitosti, jejichž dodržování je pro odkup hypotéky závazné.

I když došlo k přechodu těchto organizací do soukromých rukou, jednotná pravidla zůstala a stanou se základem hypoték v USA i v budoucnu.

Pojem americká hypotéka prozrazuje zemi svého původu, kde se hojně používá a obecně označuje úvěr, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Účel jeho použití není vymezen ani omezen. Tím se liší od klasických hypotečních úvěrů sloužících tradičně k investicím do nemovitostí.

Termín americká hypotéka se objevuje i v produktové nabídce našich bank. Nejčastěji se tento název používá pro neúčelové úvěry, které lze použít na financování čehokoli a u kterých je vyžadováno zajištění zástavním právem k nemovitosti. Ve skutečnosti již podle současné právní úpravy rozdíl mezi americkou a klasickou hypotékou zaniká.

Aktuální situace na americkém trhu hypoték se nezdá zcela ideální. I rizikové hypotéky tak mají také za důsledek oslabování dolaru vůči koruně. Myslím si, že tento stav nebude dále pokračovat a výměny na postech ředitelů jednotlivých úvěrových bank přispějí ke stabilizaci trhu.

4.1.3 Evropská unie

Hypotéky jako takové se v rámci Evropské unie momentálně označují jako "under national discretion", tj. na uvážení jednotlivých členských zemí.

Nicméně s ohledem na regulaci ochrany práv spotřebitelů v rámci EU a na to, že hypotéka je základním nástrojem získání bydlení a tím zvýšení mobility pracovní síly, probíhá proces sjednocení informací o podmínkách hypoték pro klienty.

K tomu slouží tzv. Code of Conduct, jenž se nabízí formou písemné nezávazné nabídky hypotéky s uvedením jejích podmínek v rámci jednotné struktury ve všech zemích EU. V současné době jednotlivé země k tomuto Code of Conduct přistupují a to včetně nových členských zemí.

Dále probíhá nová analýza nákladovosti přeshraničních hypoték. Pokud dojde k vzniku globální evropské hypotéky, musí jí předcházet dlouhodobý proces sjednocení právních základů hypotéky (zástavního práva) a možností vymáhání pohledávek. Ani to však nevyřeší úspěšné poskytování hypoték v rámci celé Evropy.

Celková výše nesplacené jistiny hypoték použitých na financování bydlení dosáhla v Evropské unii v roce 2005 hodnoty více než 5,1 bilionů eur. Ve Spojených státech to bylo 7,1 bilionů eur. Největší celkový objem hypoték mají Velká Británie a Německo. V obou případech přes 1 bilion eur. Britské hypotéky pak tvoří více jak čtvrtinu celkového objemu hypotečních úvěrů poskytnutých v celé Evropské unii.

Souhrnně řečeno, současný stupeň integrace Evropské unie zatím vůbec neumožňuje poskytovat hypotéky z libovolného místa do všech regionů Evropy.

Podle údajů Evropské hypoteční federace činila celková nesplacená jistina hypoték použitých na financování bydlení v ČR 6 016 mil. eur. Při současném kurzu koruny k euru se jedná o částku 168 mld. korun.

Jak se na celkovém objemu hypoték podílejí jednotlivé země, ukazuje následující tabulka.

Tabulka 2 – PŘEHLED EVROPSKÝCH TRHŮ S HYPOTÉKAMI

Přehled evropských trhů s hypotékami určenými na financování bytových potřeb		
Země	Nesplacená jistina hypoték (v mil. eur)	Růst zadluženosti hypotékami
Velká Británie	1 414 386	9,5 %
Německo	1 162 588	0,5 %
Francie	503 600	16,5 %
Nizozemsko	487 322	11,9 %
Španělsko	475 571	23,6 %
Švýcarsko	262 433	5,5 %
Itálie	243 622	18,1 %
Dánsko	195 762	12,3 %
Švédsko	159 025	9,3 %
Norsko	125 260	12,9 %
Irsko	98 956	28,5 %
Belgie	98 060	11,9 %
Portugalsko	79 452	11,7 %
Finsko	65 946	13,5 %
Rakousko	53 815	11,9 %
Polsko	14 646	51,9 %
Maďarsko	9 205	21,3 %
Česká republika	6 016	63,4 %
Slovensko	3 078	40,1 %
Evropská unie celkem	5 138 835	10,7 %
Spojené státy celkem	7 144 201	13,8 %

Zdroj: www.fincentrum.idnes.cz.

Hypoteční trh však rychle roste a podle údajů ministerstva pro místní rozvoj dosahovala nesplacená jistina těchto hypoték ke konci roku 2006 téměř 228 mld. korun.

Pokud jde o podíl zadluženosti hypotečními úvěry vůči HDP, jednoznačně vedou Nizozemsko a Dánsko. Tam se tento ukazatel blíží sto procentům. Průměr za celou Evropskou unii dosahuje přibližně poloviny – 47,5 %. Ve Spojených státech je to více – 71,2 %.

V České republice činí zadluženost hypotékami na HDP pouhých 6,1 %, což v rámci EU znamená třetí místo od konce před Polskem a Slovinskem.

4.1.4 Ostatní země

Britové ze zvyku celkem pravidelně po několika letech mění svou banku a s ní i poskytovatele hypotečního úvěru. V Nizozemsku, Belgii či Itálii lze splatit původní hypoteční úvěr novým, pokud jsou na trhu momentálně výhodnější úrokové podmínky.

Poplatky za předčasné splacení úvěru nejsou v některých zemích EU žádné nebo velmi malé. Když v roce 2007 v Dánsku vzrostly úrokové sazby, snížil se objem nově poskytnutých hypoték ve druhém čtvrtletí zhruba o 40 % ve srovnání s prvním čtvrtletím, protože klienti aktuálně ztratili zájem o refinancování.

Pokud se zaměříme na využívání jednotlivých typů úrokových sazeb, dá se český trh srovnat se západoevropskými. Převažují hypotéky s fixovanými úrokovými sazbami podobně jako v celé unii (zhruba 54 % hypoték).

V jednotlivých zemích se výrazně liší. Zatímco v Německu, Dánsku nebo Francii hypotéky s fixovanými úroky výrazně převažují (65 až 85 %), v Řecku, Španělsku, Itálii či Portugalsku se 87 až 95 % hypoték uzavírá s úrokovými sazbami variabilními.

Příčinou je řada historických a zvykových faktorů, například v Dánsku emitují hypoteční zástavní listy již od 18. století. Délky fixace úroků v ČR (obvykle 1, 3, 5, 10 a 15 let) ve srovnání s EU dosahují standardu, i když se lze v ČR i ostatních státech Evropy setkat s fixacemi úrokové sazby na 30 let.

V Estonsku před pěti lety začali nabízet hypoteční úvěry s nízkými úroky. Od té doby je růst trhu s nemovitostmi dramatický a zemi zachvátil stavební rozmach.

Znepokojivý stav zadluženosti domácností v Estonsku v uplynulých třech letech vzrostl o více než 50 % ročně. Nedá se předvídat, jak budou lidé splácení zvládat při změně ekonomická situace.

4.2 Porovnání jednotlivých druhů hypoték

Tato část mé práce obsahuje porovnání jednotlivých druhů hypoték pro podnikatele zaměřené na poskytování úvěrů na koupi nemovitosti určené k pronájmu.

Uvádím pouze hypoteční úvěru dostupné na trhu v ČR. Součástí porovnání není ČSOB, která svůj hypoteční úvěr podnikatelům nabízí, ale není určen k financování nemovitostí určených k pronájmu. Uvedu tento úvěr pouze z důvodu, že tato hypotéka poslouží jako základ navrhovaných změn.

4.2.1 Česká spořitelna



Dle mého názoru si Česká spořitelna v nabídce úvěrů na financování koupě nemovitosti za účelem dalšího pronájmu stojí nejlépe a nabízí celkem dva typy hypoték.

Hypotéka s názvem Pronájem je prvním produktem. Slouží k financování nemovitostí pro individuální bydlení občanů, které neslouží k vlastnímu trvalému bydlení.

Úvěr poskytne na koupi domu s max. 3 bytovými jednotkami a nákup bytové jednotky včetně příslušenství, garáže, sklepu.

Pro financování větších projektů můžeme použít druhou variantu úvěru. Jde o hypotéku Investor. Investor je portfoliovou investicí do nemovitostí, tedy financování koupě většího počtu bytových jednotek.

Úvěr až do výše 90 % hodnoty zastavené nemovitosti stanoví banka na základě znaleckého ocenění.

Hypotéka umožňuje započítat ke stávajícím příjmům klienta také příjmy budoucí z pronájmu pořizované nemovitosti. Úvěr se vyznačuje splatností až 20 let s možností pevné úrokové sazby na 1 až 20 let.

Tabulka 3 – ČESKÁ SPOŘITELNA

Banka	Úvěr do výše	Min. výše úvěru	Max. výše úvěru	Splatnost	Fixace pevné ú.s.
Česká spořitelna	až 90 %	Neví stanovena	10 mil. Kč* 20 mil. Kč**	Až 20 let	1 až 20 let

Zdroj: www.csas.cz.

* Hypotéka Pronájem

** Hypotéka Investor

Minimální podíl vlastních prostředků klienta musí být ve výši 10 % celkových nákladů, u hypotéky Investor 20 %. Maximální výše úvěru činí u úvěru Pronájem, dle mého názoru, pouze 10 mil. Kč, což k pořízení větší nemovitosti zdaleka nestačí. Minimální výše hypotéky není stanovena. Nejvyšší částka poskytnutá bankou u hypotéky Investor se rovná 20 mil. Kč.

4.2.2 eBanka (Raiffeisenbank)



eBanka nabízí svým klientům hypotéku s názvem Projektové financování. Jelikož došlo ke spojení eBanky a Raiffeisenbank nabídka hypoték se v obou bankách sjednotila a dá se sjednat za stejných podmínek jak v eBance, tak v Raiffeisenbank.

Charakteristickým rysem tohoto druhu hypotéky je fakt, že pokud zákazník nemá dostatečné úpory na koupi celé nemovitosti využije právě této varianty financování a posléze nemovitost pronajímá. Touto hypotékou lze financovat až 75 % ze zástavní hodnoty nemovitosti.

Získání úvěru je možné i v jiných měnách než korunách. Prioritou se stává možnost čerpat úvěr i při zakládání společnosti. Nepředkládá se informace o hospodaření za minulá období.

Úvěr lze použít na koupi nemovitosti, rekonstrukci nemovitosti, refinancování půjček a úvěrů použitých na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti.

Tabulka 4 – eBANKA (RAIFFEISEN BANK)

Banka	Úvěr do výše	Min. výše úvěru	Max. výše úvěru	Splatnost	Fixace pevné ú.s.
eBanka (Raiffeisen)	až 75 %	nestanovena	50 mil. Kč	Až 15 let	1 až 15 let

Zdroj: www.Raiffeisenbank.cz.

Celková výše úvěru může dosáhnout až částky 50 mil. Kč. Minimální banka nestanoví.

Úvěr se splácí maximálně 15 let měsíčními splátkami s fixací pevné úrokové sazby na 1 až 15 let.

4.2.3 UniCredit Bank



UniCredit Bank Czech Republic a.s. zahájila svou činnost na českém trhu 5. listopadu 2007. Vznikla integrací dvou dosud samostatně působících úspěšných bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky.

UniCredit nazvala svůj produkt Výnosové nemovitosti. Za tímto pojmenováním se skrývá možnost financovat pořízení nemovitosti nikoli k vlastnímu bydlení, ale jako bezpečnou a zajímavou investici.

S tímto úvěrem využijeme výhod hypotečního úvěru, přestože jeho účelem může být pronájem nemovitosti. Je tedy určen k pořízení nemovitosti za účelem jiným než bydlení.

Úvěr lze využít k financování pořízení výnosových nemovitostí (čínžovní domy, administrativní budovy a jiné komerční nemovitosti).

Hypotéka je samozřejmě zajištěna zástavním právem k nemovitosti na území České republiky.

Tabulka 5 – UNICREDIT BANK

Banka	Úvěr do výše	Min. výše úvěru	Max. výše úvěru	Splatnost	Fixace pevné ú.s.
UniCredit Bank	až 85 %	Není stanovena	Není stanovena	až 20 let	1 až 15 let

Zdroj: www.unicreditbank.cz.

Horní hranice pro čerpání úvěru není stanovena. Umožňuje tedy financovat i do více nákladných projektů. Minimální hodnotu úvěru banka také nestanoví.

Splatnost hypotéky je 1-20 let. Splácí se anuitní měsíční splátkou. Klient může využít financování až do výše 85% vzhledem k ceně zajištění.

Pevná úroková doba se dá sjednat na 1 až 15 let.

4.2.4 ČSOB



Československá obchodní banka poskytuje svým klientům podnikatelům hypoteční úvěr na financování nemovitostí s možností čerpat až 100% zástavní hodnoty nemovitosti a splatností až 30 let. Minimální ani maximální výši hypotéky banka nestanoví. Je tedy dána bonitou klienta.

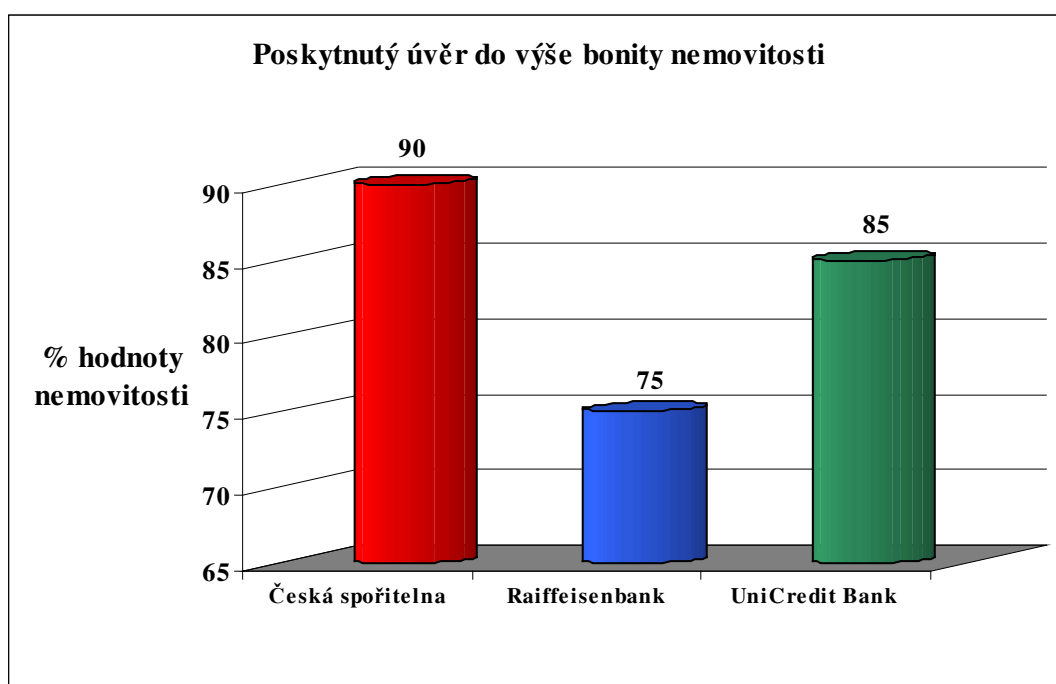
4.3 Srovnání hypotečních úvěrů

4.3.1 Poskytnutá výše úvěru

Procentuální část úvěru, kterou banka klientovi půjčí se u sledovaných peněžních subjektů liší. Jednotlivé banky poskytnou zákazníkovi peníze od 75 % hodnoty nemovitosti až po 90 % krytí hodnoty nemovitosti.

Nejvyšší část peněžních prostředků zapůjčí na koupi nemovitosti určené k pronájmu žadateli Česká spořitelna. Může jít až o 90 % hodnoty nemovitosti.

Graf 1 - POSKYTNUTÁ VÝŠE ÚVĚRU DLE BONITY NEMOVITOSTI



Zdroj: ČS, Raiffeisenbank, UniCredit Bank.

Tato hodnota je, dle mého názoru, spíše výsledkem strategie, kterou banka nastolila. Půjčí podnikateli nejvyšší část peněz, jež potřebuje ke koupi nemovitosti a dává tak šanci těm podnikatelům, kteří nedisponují tak vysokými vlastními prostředky.

Po sloučení HVB a Živnostenské banky přišla UniCredit bank s kompromisem u výše poskytnuté hypotéky. V současné době nabízí možnost financování až do výše 85 % ceny nemovitosti.

U poslední ze sledovaných bank, Raiffeisenbank, smí klient využít financování hypotékou až do výše 75 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Jednotlivé výše poskytnutých úvěrů se u bank vždy vyvažují s maximální částkou, kterou banka zákazníkovi poskytne.. Velikou roli hraje také strategie banky v oblasti hypotečních úvěrů a boj o tržní podíl.

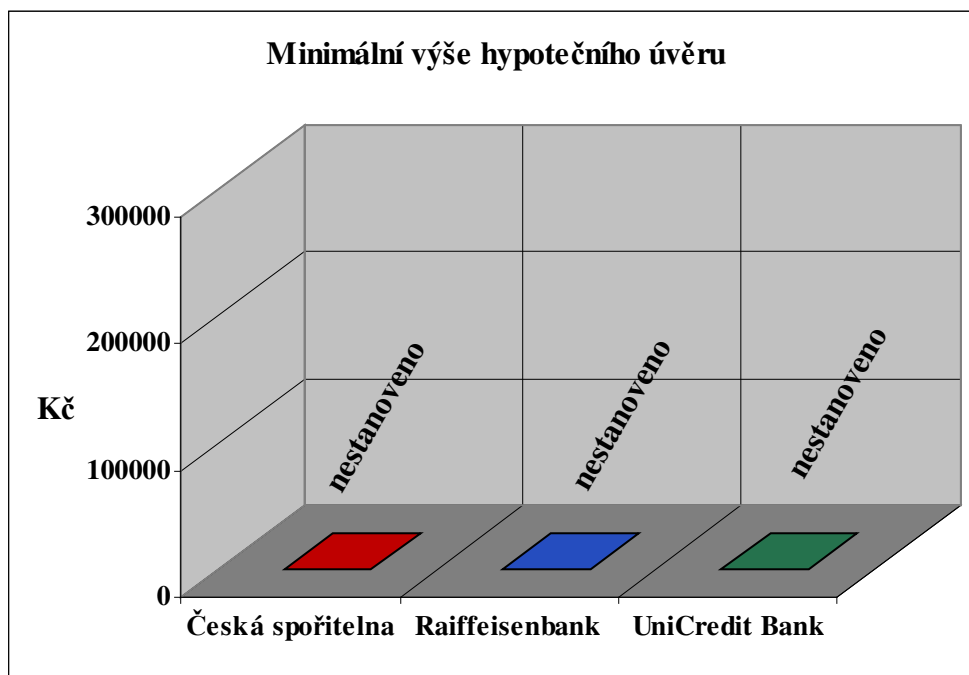
4.3.2 Minimální výše úvěru

U poskytování hypotečních úvěrů v bankách se ve většině případů stanoví nejnižší možná částka, od které může klient žádat o úvěr na bydlení. V našem případě, tedy při pořízení nemovitosti určené k pronájmu, banky minimální částku pro poskytnutí úvěru neurčují.

Česká spořitelna minimální částku úvěru také neuvádí nebo přesněji nepožaduje. Domnívám se, že se jedná pouze o reklamní či srovnávací kampaň oproti ostatním bankám. Poskytování hypoték pod 300000 Kč je v České republice vidět velmi málo.

UniCredit Bank přinesla na trh stejnou variantu jako Česká spořitelna. Od klientů podnikatelů nevyžaduje a tím i neuvádí nejnižší hodnotu hypotéky.

Graf 2 - MINIMÁLNÍ VÝŠE ÚVĚRU



Zdroj: ČS, Raiffeisenbank, UniCredit Bank.

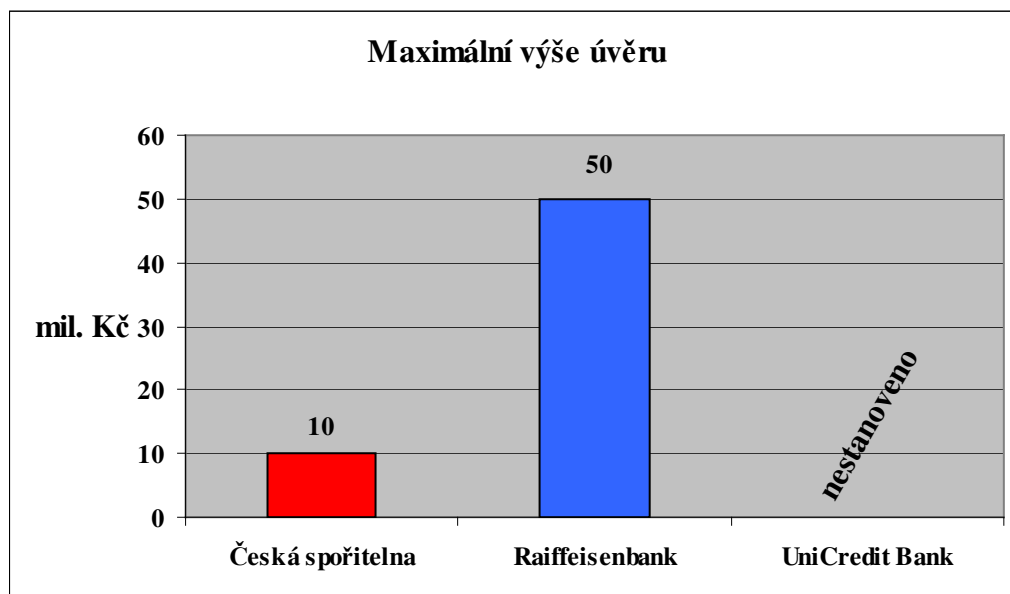
Zákazníci, pokud potřebují menší finanční pomoc, využívají jinou možnost k získání financí, jako například spotřebitelské půjčky. Nemovitost za účelem pozdějšího pronájmu za tuto sumu nepořídí.

4.3.3 Maximální výše hypotéky

Maximální výše poskytnutého úvěru se u bank velmi liší. Především je to dáno specifickými nabídkami jednotlivých bank.

UniCredit Bank neuvádí maximální výši hypotéky. Zde se tato částka vždy uvede oceněním zastavené nemovitosti. Klient si může půjčit tolik, kolik smí zastavit majetku. Každý zákazník má právo čerpat jinou nejvyšší částku.

Graf 3 - MAXIMÁLNÍ VÝŠE HYPOTÉKY



Zdroj: ČS, Raiffeisenbank, UniCredit Bank.

Česká spořitelna uvádí ze všech sledovaných bank nejnižší částku 10 mil. Kč, Raiffeisenbank pak 50 mil Kč.

Myslím si, že ČR má stropy nastaveny vhodně, odvislé na schopnosti občanů splácet úvěr, i když 10 mil. Kč na pořízení nemovitosti pro pronájem bytových jednotek mnohdy nestačí.

U UniCredit Bank se výše určí vždy bonitou zákazníka.

4.3.4 Doba splatnosti úvěru

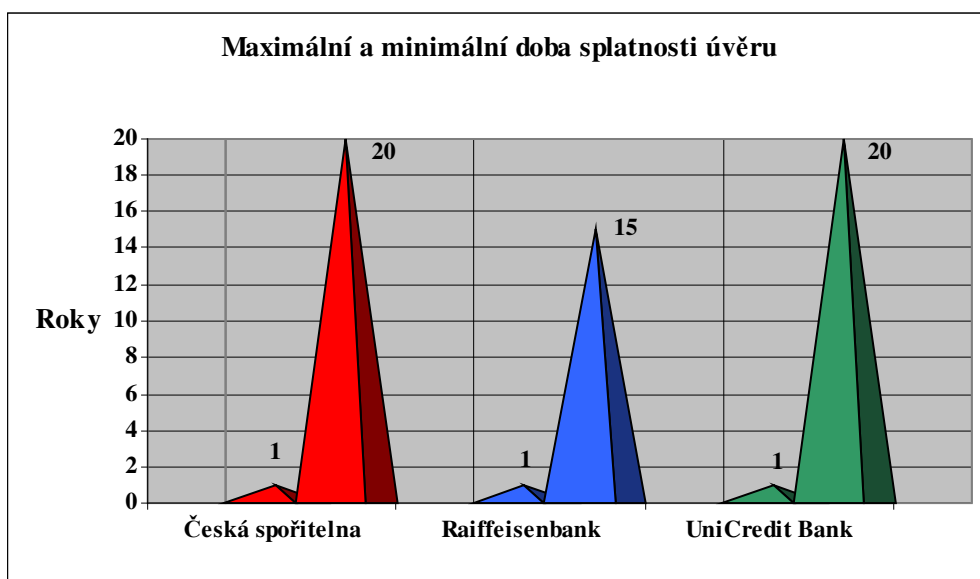
Splácení hypotečního úvěru neboli doba na kterou je možné jednotlivé splátky rozložit, je u finančních institucí nabízející financování koupě nemovitosti za účelem pronájmu srovnatelná.

Jedná se o maximální dobu splácení. Jednotlivé banky dále odlišují tyto doby přesněji.

UniCredit Bank a Česká spořitelna nabízejí ve svém produktu splatnost 20 let.

Pouze Raiffeisenbank specifikuje splatnost pouze na 15 let. Domnívám se, že při tomto typu úvěru musí klient vykazovat velké příjmy z pronájmu, aby byl schopen měsíční splátku hypotéky hradit.

Graf 4 - DOBA SPLATNOSTI ÚVĚRU



Zdroj: ČS, Raiffeisenbank, UniCredit Bank.

Hodně lidí se intuitivně rozhoduje pro kratší splatnosti úvěrů, nejčastěji na 20 let. Rozhoduje kolik se zaplatí na úrocích a na rozdíl splátky.

Rozdíl ve splátkách je malý, zaplacené úroky velké. Ale paradoxně, čím delší hypotéka, tím výhodnější. Dává více svobody. Objeví se volné prostředky, které lze použít jinak.

Některé druhy úvěrů se dají samozřejmě splatit i dříve. Podmínky vždy vyplývají z podepsaných úvěrových smluv.

4.3.5 Fixace úrokové sazby

Délka fixace úrokové sazby hypotečního úvěru představuje období, po které banka nesmí změnit klientovi úrokovou sazbu. Délka fixace se stanovuje při podpisu úvěrové smlouvy.

Nejčastěji se setkáváme s fixací na 1, 3, 5, 10 nebo 15 let. Po jejím skončení banka stanoví novou vyšší úrokovou sazbu v souladu s aktuálními tržními podmínkami.

Také u sledovaných bank nenajdeme změnu. Klient může vybírat fixace na 1 rok až po 20 let pevně stanovené úrokové sazby.

Porovnávané banky poskytují fixaci úrokové sazby na delší čas. UniCredit Bank a Raiffeisenbank a nabízejí pevnou sazbu až po dobu 15 let.

Nejdelší fixace pevné úrokové sazby má v nabídce Česká spořitelna. Klientovi nabízí zmrazení úrokové sazby až na 20 let.

Výhodou delších fixací je určitě možnost lepšího finančního plánování rodinných i firemních výdajů po delší dobu. Reálně však váha splátky hypotečního úvěru v rozpočtu rodiny časem v souvislosti s růstem mezd klesne.

Kompromisem mezi jistotou a vyšší úrokovou sazbou je pětiletá doba fixace, která je také mezi klienty v současnosti nejoblíbenější.

4.3.6 Srovnání úrokových sazeb

Myslím si, že odlišnosti ve výšce úrokové sazby jsou dány úrokovou politikou každé banky a dalšími aspekty.

Jednat se může o maximální výši hypotečního úvěru. Pokud banka nabízí klientovi možnost půjčit si vyšší částku, požaduje za to jak zástavu k nějaké nemovitosti, tak i vyšší úrokovou sazbu. Zákazník poté již jen srovnává jednotlivé sazby bank a vybírá tu variantu, která mu vyhovuje.

Musí jít o kompromis mezi úrokem a zapůjčenou částkou.

Bankou uváděné úrokové sazby vycházejí vždy z předpisů, které instituce vydává a z úrokové politiky. Sazby úroků jsou bankami měněny prakticky neustále směrem nahoru i dolů.

Úrokové sazby ovlivňuje také inflace. Pokud je inflace nízká, Česká národní banka nezvyšuje základní úrokovou sazbu a komerční banky reagují stagnací či poklesem úrokových sazeb. Toto se stalo například v únoru roku 2007.

Dále uvádím úrokové sazby používané u daných produktů jednotlivých bank, přičemž UniCredit Bank nabízí klientům při této formě financování úrokové míry odpovídající půjčované částce a zástavě. Vždy tedy individuální.

Česká spořitelna

Tabulka 6 – ÚROKOVÉ SAZBY ČS - INVESTOR

Česká spořitelna								
Investor	Fixace							
	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	10 let	15 let	20 let
sazba platné od 1. 11. 2007	5,09	*	5,59	*	5,59	5,99	6,19	*

* individuální nastavení úrokové sazby

Zdroj: www.csas.cz.

eBanka

Tabulka 7 – ÚROKOVÉ SAZBY RAIFFEISENBANK – PROJEKTOVÉ FINANCOVÁNÍ

eBanka (Raiffeisenbank)									
Projektové financování	Fixace								
	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	10 let	15 let
sazby platné od 18.9. 2007	6,63	6,60	6,69	6,95	6,92	6,99	7,11	7,25	7,30

Zdroj: www.raiffeisenbank.cz.

4.3.7 Poplatky při schválení úvěru

Poplatky za poskytnutí úvěru jsou v jednotlivých bankách srovnatelné.



Zákazník má tedy možnost pořídit hypoteční úvěr za necelé procento z výše úvěru. Jsou zde samozřejmě bankami dány hranice minimální a maximální částky, kterou klient při schválení úvěru zaplatí.

Česká spořitelna

Tabulka 8 - POPLATKY ČS

Poplatek při schválení úvěru	0,90 %
Minimální poplatek	9 500,00 Kč
Maximální poplatek	25 000,00 Kč

Zdroj: www.csas.cz.

eBanka

Tabulka 9 - POPLATKY RAIFFEISENBANK

Poplatek při schválení úvěru	0,80 %
Minimální poplatek	6 000,00 Kč
Maximální poplatek	29 000,00 Kč

Zdroj: www.raiffeisenbank.cz.

UniCredit Bank

Tabulka 10 - POPLATKY UCB

Poplatek při schválení úvěru	1,00 %
Minimální poplatek	10 000,00 Kč
Maximální poplatek	25 000,00 Kč

Zdroj: www.unicreditbank.cz.

Opět zde platí, že konkurenční boj mezi bankami trvá. Také při změnách jednotlivých procentuálních částek nebo minimálních či maximálních hodnot banky přihlížejí k dění na trhu a popřípadě své rozhodnutí přizpůsobí.

Uvádím i srovnání s ceníkem ČSOB, kde jsou poplatky nastaveny celoplošně.

ČSOB

Tabulka 11 - POPLATKY ČSOB

Poplatek při schválení úvěru	0,8 %
Minimální poplatek	8 000,00 Kč
Maximální poplatek	25 000,00 Kč

Zdroj: www.csob.cz.

4.4 Analýza proveditelnosti

V této části zanalyzuji daný problém a to z hlediska firmy, která o budoucí úvěr žádá.

Firma XY se chystá investovat do nemovitosti a tu pronajímat. Rozhodla zakoupit celý objekt spolu s pozemkem a využít možnosti hypotečního úvěru. Splátky úvěru bude zajišťovat příjem z pronájmu. Půjde o koupi nové nemovitosti (bytový dům s 20 bytovými jednotkami).

V analýze se zaměřím na stanovení ceny nájemného dle jednotlivých nákladů vstupujících do výpočtu, stanovení návratnosti investic a ziskovosti.

4.4.1 Kupovaná nemovitost

Pro výběr lokality, ve které by firma investici provedla, jsem vybral východočeský kraj Hradec Králové, tedy město ve kterém žiji.

Složení jednotlivých bytů:

- 6x bytová jednotka 2+1,
- 8x bytová jednotka 3+1,
- 6x bytová jednotka 4+1.

Výměra bytových jednotek:

- 2+1 - 65 m²,
- 3+1 - 90 m²,
- 4+1 - 110 m².



Určené náklady na pořízení domu.

Bytová jednotka 2+1 – 1 690 000,-	→	6 * 1 365 000 = 8 190 000 Kč
Bytová jednotka 3+1 – 2 340 000,-	→	8 * 1 890 000 = 15 120 000 Kč
Bytová jednotka 4+1 – 2 860 000,-	→	6 * 2 310 000 = 13 860 000 Kč
Společné prostory a úpravy okolí	→	= 2 930 000 Kč
<u>Celkem</u>	→	= <u>40 000 000 Kč</u>

Celková cena domu a pozemku se rovná 40 mil. Kč. Klient pokryje z vlastních zdrojů částku 10 mil. Kč. Blíže neurčil jejich zdroj a nezahrnou se do analýz. Obsáhnou pouze výpočty návratnosti dané investice. Cena nemovitosti je stanovena na základě smluv o budoucí spolupráci společností.

Jelikož firma hodlá koupit již postavený bytový dům s 20 jednotkami, celková výše hypotečního úvěru bude 30 mil Kč. Společnost zakoupí nemovitost společně s pozemkem patřícím k domu, který je součástí ceny nemovitosti.

Firma vychází ze 100 % obsazení bytů. Analýzou se zjistí, jak vysoké musí být nájemné, jaká musí být obsazenost bytů, aby se mohla případná hypotéka splácet a firma dosahovala ještě zisku.

Budoucí vlastník nemovitosti na trhu potřebuje najít finanční instituci, která zapůjčí částku nutnou na koupi nemovitosti a výše nájemného postačí a umožní firmě také prosperovat.

V této analýze uvedu vyšší nájemné, aby firma kupující nemovitost bez problémů splácela hypoteční úvěr a dosahovala navíc zisku.

4.4.2 Jednotlivé varianty úvěrů

Kupující proto uvažuje o 30 mil. hypotečním úvěru. Jednotlivé úrokové sazby určí vybrány předešlé analýzy (5 %, 6 %, 7 %) dle situace na trhu.. Splatnost se porovná na 20 a 30 let s ohledem na parametry ostatních bank a možnosti již bankou nabízeného úvěru uvedeného současně se srovnáním ostatních bank.

Pokud si daný podnik rozloží splácení hypotečního úvěru na 20 či 30 let, jednotlivé splátky tohoto financování se dostanou na tyto hodnoty.

Výpočet proveden na základě vzorce:

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

Samozřejmě záleží na úrokové sazbě zvolené bankou. Pro tyto účely použijí sazby vyplývající z analýzy trhu. Využijí několika sazeb pro výpočty a určení neoptimálnější varianty.

Varianta 1

Výše úvěru:	30 000 000 Kč.
Splatnost:	20 let.
Úroková sazba:	5 %.
Měsíční splátka:	200 607 Kč.

Varianta 2

Výše úvěru:	30 000 000 Kč.
Splatnost:	30 let.
Úroková sazba:	5 %.
Měsíční splátka:	162 630 Kč.

Varianta 3

Výše úvěru:	30 000 000 Kč.
Splatnost:	20 let.
Úroková sazba:	6 %.
Měsíční splátka:	217 963 Kč.

Varianta 4

Výše úvěru:	30 000 000 Kč.
Splatnost:	30 let.
Úroková sazba:	6 %.
Měsíční splátka:	181 623 Kč.

Varianta 5

Výše úvěru:	30 000 000 Kč.
Splatnost:	20 let.
Úroková sazba:	7 %.
Měsíční splátka:	235 983 Kč.

Varianta 6

Výše úvěru:	30 000 000 Kč.
Splatnost:	30 let.
Úroková sazba:	7 %.
Měsíční splátka:	201 466 Kč.

4.4.3 Stanovení nájemného

Za standardních tržních podmínek výše nájemného závisí pouze na dohodě smluvních stran a nepodléhá jakémukoliv omezení.

Průměrné tržní nájemné se v Hradci Králové pohybuje okolo 100 Kč/m² (říjen 2007). Naopak regulované se drží na 27 Kč/m².

Východní Čechy celkově patří k regionům s poměrně vysokými cenami starších bytů a Hradec Králové se řadí mezi nejdražší města v ČR. Dálnice se ještě víc přiblížila, město získává stále větší věhlas. Ceny starých a nových bytů se v Hradci Králové vyrovnávají.

Dosud se výrazný růst cen zpomalil - město se již dostává ke svému cenovému stropu, přičemž tržní nájemné již začíná nepatrně klesat.

Index měsíční změny nabídkové ceny bytu a nájemného v Hradci Králové se přiblížil v říjnu k 0,04%. Tento ukazatel vychází z vyhodnocení vývoje nabídkových cen bytu a nájemného v daném městě k datu jeho vydání.

Ukazatel zohledňuje i trend vycházející z aktuálního měsíčního vyhodnocení údajů v hlavním městě Praze, neboť předpokládáme, že směr vývoje v Praze se objeví i v dalších městech.

4.4.4 Nájemné

Výsledná cena měsíčního nájemného obsahuje jednotlivé nájemné, příspěvek do fondu oprav, režii firmy (účetní), pojištění nemovitosti. Nebude obsahovat vodné, stočné, poplatky za plyn a elektřinu nájemců.

Cena nájemného stanoví podle aktuálních cen na trhu, nabídky, poptávky a lokality.

Pro výpočet nájemného se užívá ceny za m² dle aktuálních cen v lokalitě a situace na trhu. Určeny jsou 3 varianty – 90 Kč/m², 100 Kč/m² a 110 Kč/m². Tedy ceny pod průměrem, průměrné tržní a nadprůměrné ceny v Hradci Králové.

Příspěvek do fondu nájemci neznají, neboť nepatří mezi vlastníky bytu a bude součástí nájmu. Pronajímatel předepsal tuto částku na 5 % ze základního nájemného. Částka se po odečtení splátky nájmu poukáže na speciální účet zřízený z tohoto důvodu.

Pojištění nemovitosti se na trhu pohybuje okolo 4 až 7 %. Samozřejmě záleží na typu pojištění. Pronajímatel zvolí variantu plného pojištění, a to 7 %.

Režie firmy ve formě účetních operací, správy účetnictví a objektu se rovnají 300 Kč na bytovou jednotku.

4.4.5 Výpočet nájemného

Stanovení nájmu dle vzorce neuvádí ani realitní kanceláře. Výpočty podléhají nájemnému a analýze variant úvěrů.

Cena 90 Kč za m²

Cena 90 Kč za m² se jeví jako varianta vhodná pro klienta či nájemce. Z výpočtů se zjistí, zda i podprůměrná cena v lokalitě může být jak pro nájemce, tak i pro pronajímatele přípustná a vyhovující. Osobně si myslím, že tato cena nepostačí na pokrytí nákladů a prosperitu.

Tabulka 12 - NÁJEMNÉ 90 KČ - VARIANTA 1

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				1		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné 90 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	5850	292,5	702	300	7145
3+1	90	8100	405	702	300	9507
4+1	110	9900	495	702	300	11397

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 13 - NÁJEMNÉ 90 KČ- VARIANTA 2

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				2		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné 90 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	5850	292,5	569	300	7012
3+1	90	8100	405	569	300	9374
4+1	110	9900	495	569	300	11264

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 14 - NÁJEMNÉ 90 KČ - VARIANTA 3

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				3		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné</i> <i>90 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	5850	292,5	763	300	7205
3+1	90	8100	405	763	300	9568
4+1	110	9900	495	763	300	11458

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 15 - NÁJEMNÉ 90 KČ – VARIANTA 4

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				4		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné</i> <i>90 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	5850	292,5	636	300	7078
3+1	90	8100	405	636	300	9441
4+1	110	9900	495	636	300	11331

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 16 - NÁJEMNÉ 90 KČ – VARIANTA 5

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				5		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné</i> <i>90 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	5850	292,5	826	300	7268
3+1	90	8100	405	826	300	9631
4+1	110	9900	495	826	300	11521

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 17 - NÁJEMNÉ 90 KČ - VARIANTA 6

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				6		
Byt	m ²	<i>Základní nájemné</i> 90 Kč/m ²	5 % z nájmu	7 % z měsíční splátky úvěru	300 Kč za byt	<i>Celkem</i>
2+1	65	5850	292,5	705	300	7148
3+1	90	8100	405	705	300	9510
4+1	110	9900	495	705	300	11400

Zdroj: vlastní zpracování.

Cena 100 Kč za m²

K druhé porovnávané ceně za metr patří cena průměrného tržního nájemného v Hradci Králové tedy 100 Kč/m². Tato cena se centrálně určí na základě trhu v dané lokalitě. Jedná se o průměrnou cenu standardního byt, v družstevním či osobním vlastnictví s podlahovou plochou 68 m² a opotřebením cca 40 %.

Tabulka 18 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 1

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				1		
Byt	m ²	<i>Základní nájemné</i> 100 Kč/m ²	5 % z nájmu	7 % z měsíční splátky úvěru	300 Kč za byt	<i>Celkem</i>
2+1	65	6500	325	702	300	7827
3+1	90	9000	450	702	300	10452
4+1	110	11000	550	702	300	12552

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 19 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 2

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				2		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné 100 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	6500	325	569	300	7694
3+1	90	9000	450	569	300	10319
4+1	110	11000	550	569	300	12419

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 20 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 3

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				3		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné 100 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	6500	325	763	300	7888
3+1	90	9000	450	763	300	10513
4+1	110	11000	550	763	300	12613

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 21 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 4

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				4		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné 100 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	6500	325	636	300	7761
3+1	90	9000	450	510	300	10260
4+1	110	11000	550	510	300	12360

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 22 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 5

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				5		
Byt	m ²	Základní nájemné 100 Kč/m ²	5 % z nájmu	7 % z měsíční splátky úvěru	300 Kč za byt	Celkem
2+1	65	6500	325	826	300	7951
3+1	90	9000	450	826	300	10576
4+1	110	11000	550	826	300	12676

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 23 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 6

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				6		
Byt	m ²	Základní nájemné 100 Kč/m ²	5 % z nájmu	7 % z měsíční splátky úvěru	300 Kč za byt	Celkem
2+1	65	6500	325	705	300	7830
3+1	90	9000	450	705	300	10455
4+1	110	11000	550	705	300	12555

Zdroj: vlastní zpracování.

Cena 110 Kč za m²

Jelikož jde o klidnou lokalitu s dobrou občanskou vybaveností, firma si předepsala nájemné vyšší než průměrné. Ani tak cena 110 Kč za m² nevybočuje z cen v Hradci Králové a myslím si, že i vyšší cenu nájemci akceptují.

Tabulka 24 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 1

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				1		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné 110 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	7150	357,5	702	300	8510
3+1	90	9900	495	702	300	11397
4+1	110	12100	605	702	300	13707

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 25 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 2

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				2		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné 110 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	7150	357,5	569	300	8377
3+1	90	9900	495	569	300	11264
4+1	110	12100	605	569	300	13574

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 26 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 3

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				3		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné 110 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	7150	357,5	763	300	8570
3+1	90	9900	495	763	300	11458
4+1	110	12100	605	763	300	13768

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 27 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 4

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				4		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné 110 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	7150	357,5	636	300	8443
3+1	90	9900	495	636	300	11331
4+1	110	12100	605	636	300	13641

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 28 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 5

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				5		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné 110 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	7150	357,5	826	300	8633
3+1	90	9900	495	826	300	11521
4+1	110	12100	605	826	300	13831

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 29 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 6

		Nájemné	Fond oprav	Pojištění	Režie	
				Varianta úvěru		
				6		
<i>Byt</i>	<i>m²</i>	<i>Základní nájemné 110 Kč/m²</i>	<i>5 % z nájmu</i>	<i>7 % z měsíční splátky úvěru</i>	<i>300 Kč za byt</i>	<i>Celkem</i>
2+1	65	7150	357,5	705	300	8513
3+1	90	9900	495	705	300	11400
4+1	110	12100	605	705	300	13710

Zdroj: vlastní zpracování.

4.4.6 Kalkulace ziskovosti variant

Nájemné závislé na výši splátky úvěru se v závislosti na splátce mění, výpočet patří vždy k dané variantě úvěru.

Jednotlivé typy úvěrů společně s nájmy, pojištěním, režií a výsledným ziskem vystihují následující tabulky.

Přehled uvádím dle výše základního nájemného, od kterého se potom mění i další položky výpočtu.

4.4.6.1 Základní nájemné 90 Kč

Tabulka 30 – ZISKOVOST - 90 Kč

90 Kč/m ²	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5	Varianta 6
Získané nájemné	187 306	184 646	188 524	185 983	189 785	187 366
Fond oprav	-7 965	-7 965	-7 965	-7 965	-7 965	-7 965
Pojištění	-14 040	-11 380	-15 260	-12 720	-16 520	-14 100
Režie	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Splátka úvěru	-200 607	-162 630	-217 963	-181 623	-235 983	-201 466
Celkem (Zisk)	-41 306	-3 329	-58 664	-22 325	-76 683	-42 165
100 % obsazenost	-41 306	-3 329	-58 664	-22 325	-76 683	-42 165
90 % obsazenost	-45 437	-3 662	-64 530	-24 558	-84 351	-46 382
80 % obsazenost	-49 567	-3 995	-70 397	-26 790	-92 020	-50 598
70 % obsazenost	-53 698	-4 328	-76 263	-29 023	-99 688	-54 815

Zdroj: vlastní zpracování.

První z tabulek a porovnání dává jasný přehled, že stanovení ceny základního nájemného pod průměrem v dané lokalitě, tedy 90 Kč, pro firmu nepřipadá v úvahu a způsobí jasnou ztrátu.

Při splatnosti hypotečního úvěru na 20 let se pohybuje měsíční ztráta mezi 22 000 a necelými 60 000 Kč. Samozřejmě při obsazení 100 % bytových jednotek. Při neobsazení se ztráta vyšplhá u některé z variant na 100 000 Kč.

Splatnost na 30 let sice zmírňuje ztrátovost, ale je pro firmu také nepřijatelná.

Osobně si myslím, že splatnost na 20 či 30 let při těchto cenách nájemného si klient nemůže dovolit.

4.4.6.2 *Základní nájemné 100 Kč*

Nájemné odpovídající průměru tržních cen v Hradci Králové se rovná 100 Kč za metr. Zisky po odečtení všech nákladů vstupujících do výpočtu se u všech variant pohnuly směrem nahoru. I tak vidíme možnosti financování, které přinášejí firmě ztrátu. A patří k nim většina.

Zisky přináší pouze varianta 2 s 5 % úrokovou sazbou. Při obsazení všech bytů nájemníky se měsíční příjem pronajímatele pohybuje okolo 15 000 Kč, ročně 180 000 Kč.

Tabulka 31 – ZISKOVOST - 100 Kč

100 Kč/ m ²	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5	Varianta 6
Získané nájemné	205 891	203 231	207 109	202 804	208 370	205 951
Fond oprav	-8 850	-8 850	-8 850	-8 850	-8 850	-8 850
Pojištění	-14 040	-11 380	-15 260	-12 720	-16 520	-14 100
Režie	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Splátka úvěru	-200 607	-162 630	-217 963	-181 623	-235 983	-201 466
Celkem (Zisk)	-23 606	14 371	-40 964	-6 389	-58 983	-24 465
100 % obsazenost	-23 606	14 371	-40 964	-6 389	-58 983	-24 465
90 % obsazenost	-25 967	12 934	-45 060	-7 028	-64 881	-26 912
80 % obsazenost	-28 327	11 497	-49 157	-7 667	-70 780	-29 358
70 % obsazenost	-30 688	10 060	-53 253	-8 306	-76 678	-31 805

Zdroj: vlastní zpracování.

Průměrné ceny promluvily do ziskovosti v prospěch firmy, ale pouze u jedné varianty úvěru a to hypotéky se splatností 30 let a úrokem 5 %.

V případě, že se pronajímatel rozhodne pro tuto možnost, k jeho povinnosti patří najít na trhu banku, která jeho požadavek na výši úroku splní.

4.4.6.3 Základní nájemné 110 Kč

V následující tabulce se dá zjistit, že dvě z nabízených možností úvěru pronajímateli přináší zisky. Je to dáno nejvyšší sazbou základního nájemného.

Tabulka 32 - ZISKOVOST - 110 Kč

110 Kč/ m ²	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5	Varianta 6
Získané nájemné	224 476	221 816	225 694	223 153	226 955	224 536
Fond oprav	-7 965	-7 965	-7 965	-7 965	-7 965	-7 965
Pojištění	-14 040	-11 380	-15 260	-12 720	-16 520	-14 100
Režie	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Splátka úvěru	-200 607	-162 630	-217 963	-181 623	-235 983	-201 466
Celkem (Zisk)	-4 136	33 841	-21 494	14 845	-39 513	-4 995
100 % obsazenost	-4 136	33 841	-21 494	14 845	-39 513	-4 995
90 % obsazenost	-4 550	30 457	-23 643	13 361	-43 464	-5 495
80 % obsazenost	-4 963	27 073	-25 793	11 876	-47 416	-5 994
70 % obsazenost	-5 377	23 689	-27 942	10 392	-51 367	-6 494

Zdroj: vlastní zpracování.

Jako nejvýhodnější varianta se opět ukazuje varianta 2 s nízkým úrokem a rozložením splátek na 30 let. Roční zisk může činit až 400 000 Kč.

Nejméně přináší možnost hypotečního úvěru na 30 let s úrokem okolo 6 %, kde zisk představuje pouze 15 000 Kč měsíčně.

I při nadprůměrných cenách nájemného, pronajímatel nemá mnoho možností výběru výhodných variant financování. Myslím si, že stěžejním prvkem je doba, za kterou firma úvěr splatí.

4.4.7 Návratnost investic

Vložené finanční prostředky se pronajímateli vrátí podle zvolených variant úvěru a výše měsíčního nájmu za m².

Celý bytový dům se zaplatí a vložené náklady společnost získá zpět za roky vyznačené v následujícím grafickém znázornění.

Tabulka 33 – NÁVRATNOST 1

90 Kč/m ²	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5	Varianta 6
Zisk za 20 let (v Kč)	ztráta	X	ztráta	X	ztráta	X
Zisk za 30 let (v Kč)	X	ztráta	X	ztráta	X	ztráta
Doba návratnosti	-	-	-	-	-	-

Zdroj: vlastní zpracování.

Z již dříve uváděných hodnot je zřejmé, že investice do nemovitosti při stanoveném nájemném 90 Kč za metr se klientovi nevrátí při jakékoli variantě porovnávaného typu úvěru.

Průměrné ceny nájmu poskytnou pronajímateli návratnost financí nejdříve za 35 let, při 5 % úroku z hypotečního úvěru a splatností 30 let. Po 30 letech splácení hypotéky zaplatí klient 30 mil. Kč a úrok. Částka 10 mil. Kč z vlastních zdrojů se mu navrátí za dalších 4,5 roku.

Tabulka 34 – NÁVRATNOST 2

100 Kč/m ²	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5	Varianta 6
Zisk za 20 let (v Kč)	ztráta	X	ztráta	X	ztráta	X
Zisk za 30 let (v Kč)	X	5 173 643	X	ztráta	X	ztráta
Doba návratnosti	-	35 let	-	-	-	-

Zdroj: vlastní zpracování.

Jedná se o možnost, jak do 35 let splatit cenu nemovitosti včetně částky, kterou poskytne sám klient.

Při cenách nájemného ve výši 110 Kč za metr bytu se návratnost pohybuje okolo 34 let a to vždy při úroku 5 a 6 % a splatností 30 let. Splatnost 20 let nemá pro pronajímatele ani za těchto podmínek žádný význam.

Tabulka 35 – NÁVRATNOST 3

110 Kč/m ²	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4	Varianta 5	Varianta 6
Zisk za 20 let (Kč)	ztráta	X	ztráta	X	ztráta	X
Zisk za 30 let (Kč)	X	12 182 843	X	5 344 230	X	ztráta
Doba návratnosti	-	34 let	-	34 let	-	-

Zdroj: vlastní zpracování.

Celková návratnost investic u jednotlivých variant úvěru a výše nájemného činí 34 a 35 let . Jde o 3 možnosti úvěru.

Návratnost do 50 let splní všechny ze ziskových variant hypotečního úvěru.

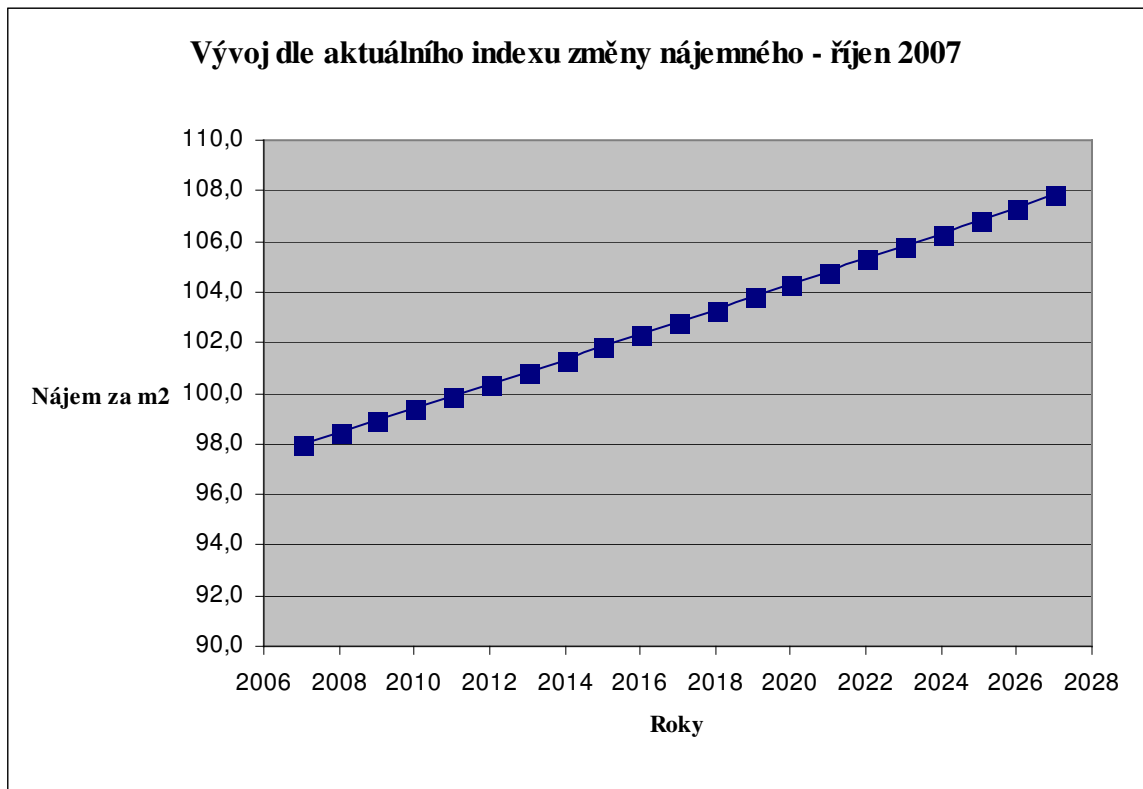
4.4.8 Budoucí vývoj

4.4.8.1 Nájemné

Tržní nájemné bude časem stagnovat či mírně klesat. Závisí také na lokalitě např. v Ostravě se očekává výrazný nárůst tržních cen nájemného z důvodu výstavby dálnice a rozbíhající se výstavby nové automobilky. Přesto však Ostrava dosud nedosahuje cenové úrovně srovnatelných měst.

Vše se děje v závislosti na deregulaci nájemného. Dle mého názoru se regulované nájemné pomalu začne přibližovat tržnímu, přičemž tržní nájmy pozvolna klesnou.

Graf 5 - VÝVOJ DLE AKTUÁLNÍHO STAVU - ŘÍJEN 2007



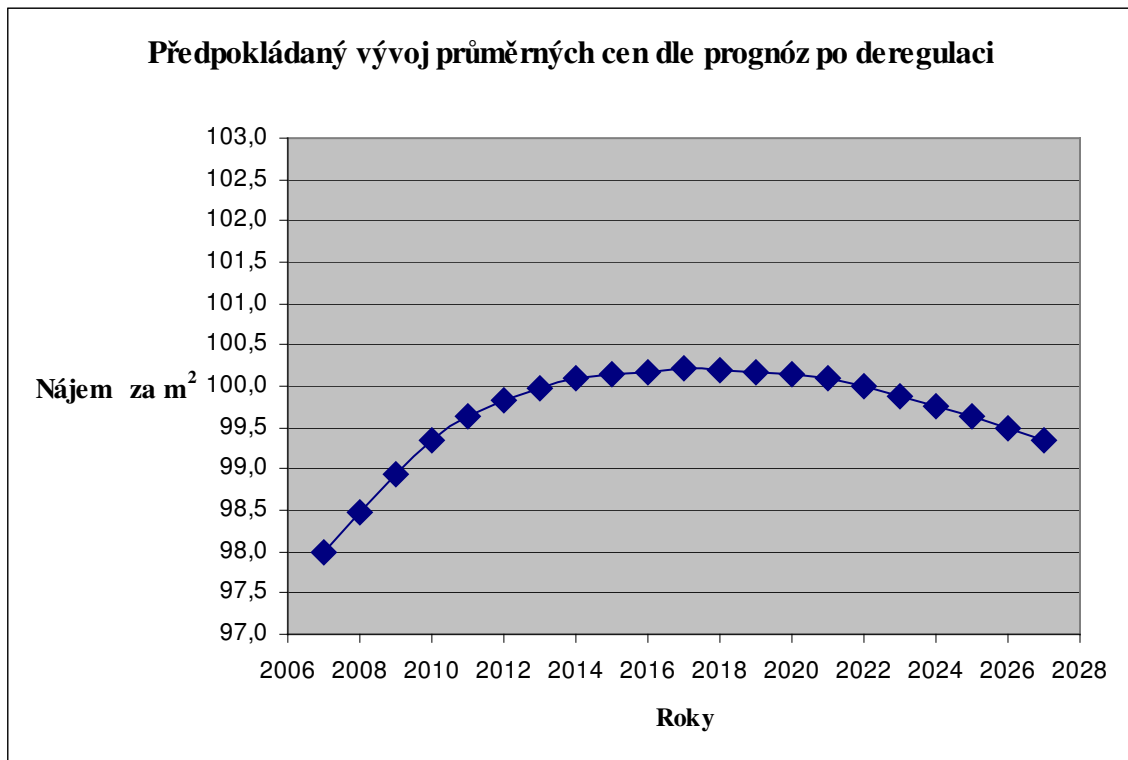
Zdroj: www.cenybytu.idnes.cz.

Tento jev představuje stále příznivý stav pro pronajímatele, neboť pokud své nájemné nesníží s ohledem na průměrné ceny, jejich zisky porostou.

Domnívám se, že v Hradci Králové začnou tržní nájemny stagnovat na nynějších hodnotách, případně nepatrně stoupat a po deregulaci a uvolnění nájemného v roce 2010 začnou tržní nájemny klesat.

Index měsíční změny nájemného se pohybuje na úrovni 0,04 %, což znamená roční změnu 0,48 %.

Graf 6 – PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ



Zdroj: www.cenybytu.idnes.cz.

Graf uvedený výše vyznačuje předpokládaný vývoj dle nyní známých informací. Lze jen těžko předpovídat přesný vývoj v budoucnu.

Tento trend může mít, ale v budoucnu i negativní vlivy. Pokud firma nezareaguje na snižování tržních cen nájemného, z největší pravděpodobností o své nájemné a nájemce pozvolna přijde.

Je tedy nutné přesně sledovat situaci na trhu a přizpůsobovat ceny prostředí a lokalitě podnikání.

4.4.8.2 Úrokové sazby

Po čtvrtém navýšení sazby ze strany České národní banky reagovaly na toto zvýšení také banky poskytující hypoteční úvěry. Úrokové sazby se zvedly u všech typů fixací.

Odhad budoucího vývoje úrokových sazeb je složitý a stává se spíše věštěním z křišťálové koule.

Myslím si, že zvyšování základní sazby ČNB bude, dle dostupných informací, pokračovat i nadále a další zvýšení sazeb odhadují analytici na jaro 2008.

Po zvýšení sazby ceny peněz se řadí její hodnota v České republice stále k nízké hladině. Podle mého názoru můžeme říci, že zvyšování úrokových sazeb nás nemine. V Evropské unii patříme stále ke státům s nejnižší sazbou.

Důležitý bude také přístup Evropské centrální banky a její stanovení základní sazby. Nyní se tato sazba dosahuje na 4 %.

5. Návrhy řešení a variant, přínos návrhů

Z provedené analýzy lze usoudit, že pro porovnávané možnosti při výběru nejvhodnější varianty hypotečního úvěru a jeho parametrů jde stanovit některé body, které zájemci vyhovují a splňují očekávání a také varianty pro klienta naprosto nemyslitelné.

Zkompletuji klady a zápory.

Dle výpočtu jednotlivých možností financování hypotečního úvěru je pro klienta přínosnější varianta splácení úvěru po delší dobu. V tomto případě na dobu 30 let. Klient může využívat své finanční zdroje na investování a finance také zhodnotit.

Dle vývoje na trhu se, ale varianta úvěru velmi špatně nalezne a výsledný efekt a ziskovou nebude pro klienta zase tak výrazná.

Úrokové sazby, které se v budoucnu přiblíží evropským sazbám a se v dohledné době zvýší. Je nutné ve výpočtech také počítat s nárůstem sazeb a s důsledky z toho vyplývajícími. Pronajímatel se musí být připravit na možnosti vývoje na trhu hypoték.

Všechny varianty se sladí do formy, která pronajímateli poskytne možnosti splácet měsíční splátky úvěru bez větších problémů a dosahovat příslušného zisku.

Banka jako poskytovatel daného úvěru klientovi v některých věcech více přizpůsobí a pokusí se vyjít zákazníkovi vstříc.

Nabídka bankovních služeb v oblasti hypotečního úvěrování stojí v České republice na vysoké úrovni. Některé varianty úvěrů určených výhradně k pořízení nemovitosti určené k dalšímu pronájmu však stále chybí.

Prvním doporučením se stane výběr optimální varianty financování pro klienta, firmu XY. Případně možnosti, jak by si tuto variantu hypotéky představoval pronajímatel, neboli žadatel o úvěr.

Druhé doporučení směřuje na ČSOB s návrhy a změnami již nabízeného produktu hypotečního úvěru pro podnikatele.

5.1 Doporučení pro klienta

5.1.1 Splatnost

Pro klienta a žadatele o hypoteční úvěr v rozsahu 30 mil. Kč a příjmech vyplývajících z daného projektu nedoporučuji uzavření smlouvu se splatností na 20 let.

Všechny porovnávané možnosti úvěrů při splatnosti 20 let a stanovených cenách nájmu řadím k finančně nevýhodným. Náklady, splátka úvěru, vždy přesahují finanční prostředky získané nájemným.

Nepatří pro klienta k těm přijatelným.

Splatnost úvěru na 30 let umožní klientovi měsíčně také ziskovost s ohledem na další parametry úvěru. Navrhuji splatnost minimálně 30 let.

5.1.2 Úrok

Pouze při úroku 5 % a 6 % a průměrných či nadprůměrných cenách nájemného dosáhne klient měsíčního zisku. Nabídkou je úroková sazba od 5 % do 6 %.

Vzhledem k současné situaci na trhu musí klient hledat tu správnou variantu úvěru. Budoucí vývoj úrokových sazeb je nejistý, ale dá se očekávat mírné zvýšení úroků.

5.1.3 Nájemné

Předepsání výše nájemného se pro pronajímatele, dle mého názoru, se stane tím nejsložitějším. Nabízím odhadnout situaci na trhu a stanovit nájemné vyhovující nájemníkům i majiteli nemovitosti.

Z jednotlivých analýz vyplývá a mým doporučením se stává stanovení nájemného v rozmezí 100 až 110 Kč za metr čtverečný, přičemž ani tyto ceny nemusí přinést klientovi tížený efekt. Nutno sladit úrokovou sazbou a splatností hypotéky. Podprůměrné nájemné v Hradci Králové ani v jedné možné variantě nesplňuje parametry ziskovosti a možnosti splácet úvěr.

5.1.4 Návrhy

Pokud banka nabídne klientovi splatnost na delší období (40 let), pro zákazníka se tato varianta stane velmi příznivou. Snížení měsíční splátky, související s delší dobou splatnosti, umožní získané peníze dále investovat a dosahovat i přijatelného zisku.

V následujících tabulkách uvádím přepočty variant úvěru se splatností 40 let.

Varianta A

Výše úvěru:	30 000 000 Kč.
Splatnost:	40 let.
Úroková sazba:	5 %.
Měsíční splátka:	145 695 Kč.

Varianta B

Výše úvěru: 30 000 000 Kč.

Splatnost: 40 let.

Úroková sazba: 6 %.

Měsíční splátka: 166 154 Kč.

Varianta C

Výše úvěru: 30 000 000 Kč.

Splatnost: 40 let.

Úroková sazba: 7 %.

Měsíční splátka: 187 523 Kč.

Tabulka 36 - VARIANTA A

Varianta A (v Kč)	90 Kč/m ²	100 Kč/m ²	110 Kč/m ²
Získané nájemné	159 300	203 490	223 557
Fond oprav	-7 965	-7 965	-7 965
Pojištění	-10 200	-10 200	-10 200
Režie	-6 000	-6 000	-6 000
Splátka úvěru	-145 695	-145 695	-145 695
Celkem (Zisk)	-10 560	33 630	53 697
100 % obsazenost	-10 560	33 630	53 697
90 % obsazenost	-11 616	30 267	48 327
80 % obsazenost	-12 672	26 904	42 958
70 % obsazenost	-13 728	23 541	37 588

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 37 - VARIANTA B

Varianta B (v Kč)	90 Kč/m ²	100 Kč/m ²	110 Kč/m ²
Získané nájemné	159 300	203 490	223 557
Fond oprav	-7 965	-7 965	-7 965
Pojištění	-10 200	-10 200	-10 200
Režie	-6 000	-6 000	-6 000
Splátka úvěru	-166 154	-166 154	-166 154
Celkem (Zisk)	-31 019	13 171	33 238
100 % obsazenost	-31 019	13 171	33 238
90 % obsazenost	-34 121	11 854	29 914
80 % obsazenost	-37 223	10 537	26 590
70 % obsazenost	-40 325	9 220	23 267

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 38 - VARIANTA C

Varianta C (v Kč)	90 Kč/m ²	100 Kč/m ²	110 Kč/m ²
Získané nájemné	159 300	203 490	223 557
Fond oprav	-7 965	-7 965	-7 965
Pojištění	-10 200	-10 200	-10 200
Režie	-6 000	-6 000	-6 000
Splátka úvěru	-187 523	-187 523	-187 523
Celkem (Zisk)	-52 388	-8 198	11 869
100 % obsazenost	-52 388	-8 198	11 869
90 % obsazenost	-57 627	-9 018	10 682
80 % obsazenost	-62 866	-9 838	9 495
70 % obsazenost	-68 104	-10 657	8 308

Zdroj: vlastní zpracování.

Vím, že případná změna splatnosti hypotéky klientovi přinese více možností a variant výběru úvěru a umožní prosperovat.

Ziskovost - splatnost 40 let

Delší doba splatnosti umožní klientovi rozložit splátky na delší období a sníží její měsíční výši. Návratnost vložených investic se pohybuje okolo 45 let a určuje ji právě délka splatnosti.

Myslím si, že tato varianta působí na klienta příznivě v začátcích podnikání, neboť z důvodu rozložení splátek na 40 let dosáhnou měsíční příjmy vyšší hladiny než u úvěrů na 30 let.

Tabulka 39 - ZISKOVOST VARIANTA A

Varianta A	90 Kč/m ²	100 Kč/m ²	110 Kč/m ²
Zisk za 40 let (v Kč)	ztráta	16 142 400	25 774 560
Doba návratnosti	-	45 let	44 let

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 40 - ZISKOVOST VARIANTA B

Varianta B	90 Kč/m ²	100 Kč/m ²	110 Kč/m ²
Zisk za 40 let (v Kč)	ztráta	6 322 080	15 954 240
Doba návratnosti	-	45 let	44 let

Zdroj: vlastní zpracování.

Tabulka 41 - ZISKOVOST VARIANTA C

Varianta C	90 Kč/m ²	100 Kč/m ²	110 Kč/m ²
Zisk za 40 let (v Kč)	ztráta	ztráta	5 697 120
Doba návratnosti	-	-	44 let

Zdroj: vlastní zpracování.

Souhrn

Doporučuji společnosti XY uzavření hypotečního úvěru se splatností minimálně 30 let s úrokovou sazbou pohybující se okolo 6 % a nájemným stanoveným na 100 až 110 Kč za m².

5.1 Doporučení pro banku

V této části zhodnocené a porovnané jednotlivé druhy hypoték poslouží jako vodítko k návrhu změn hypotéky určené pouze k nákupu nemovitosti sloužící k pronájmu v Československé obchodní bance.

Jelikož banka podnikatelskou hypotéku již nabízí, navrhnou několik změn ve variantách úvěru vzhledem k získaným informacím z analýzy daného projektu a stanovím nové parametry financování hypotečním úvěrem výhradně na pořízení nemovitosti pro pronájem.

Hlavní důraz kladu na proveditelnost a její vyhodnocení. Jednotlivé možnosti úvěrů poslouží jako indicie ke stanovení nejlepších možných parametrů hypotéky ČSOB jak pro zákazníka, tak banku.

Československé obchodní bance navrhuji uvést na trh hypoteční úvěr pro financování koupě nemovitosti za účelem pronájmu z analýzy vyplývajícími parametry a změnami.

5.2.1 Hypoteční úvěr Reality

Hypoteční úvěr pro podnikatele banka již předkládá ve formě dostupné na svých internetových stránkách. V této části uvedu pouze návrhy na změny oproti nabízené variantě. Ostatní parametry hypotečního úvěru zůstanou stejné.

V další části práce představím základní navrhované úpravy a vysvětlím, proč jsem tento typ zvolil.

5.2.1.1 Základní podmínky produktu

Hypoteční úvěr určím pouze na pořízení nemovitosti, které neslouží k vlastnímu bydlení žadatele nebo jeho rodinných příslušníků jenž svým charakterem poslouží k pronájmu.

Hypotékou může klient financovat bytové domy s minimálně 5 bytovými jednotkami bez omezení maximálního počtu bytových jednotek.

Půjde výhradně o úvěr, který se uhradí z pronájmů.

5.2.1.2 Žadatel úvěru

Žadatelem o hypoteční úvěr je právnická nebo fyzická osoba podnikatel.

5.2.1.3 Hodnocení bonity klienta

Hypoteční úvěr se vyrovná výhradně příjmem z pronájmu. Hodnotu bonity nemovitosti Banka stanoví výší výnosové hodnoty nemovitosti, neboli čistým ročním příjmem z nájemného, které obsáhne znalecký posudek.

5.2.1.4 Předmět úvěru

Hypotéka Reality poslouží na financování nemovitostí obsahující 5 či více bytových jednotek.

5.2.1.5 *Výše hypotéky*

Hypoteční úvěr se poskytne až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého posudku.

Myslím si, že hodnota 100 % ze zastavené nemovitosti patří k nejlepší volbě. Poslouží klientům, kteří na svou investici nenajdou dostatek finančních prostředků.

Minimální částku pro tento druh financování neuvádím. Koupě nemovitosti v částce např. 400 000 Kč se v dnešní době řadí k nereálným, alespoň v Hradci Králové a okolí.

Maximální částka úvěru neobsahuje omezení a stanoví ji schopnost zákazníka splácet úvěr.

5.2.1.6 *Splatnost hypotéky*

Minimální splatnost hypotéky navrhuji na 5 let, maximální délku 40 let.

Splácení hypotečních úvěrů do 5 let se pro klienta nevyplatí. Rozložení splátek do více let umožní dané finanční prostředky použít jiným způsobem a popřípadě povede i k jejich zhodnocení.

V tomto případě prodloužením doby splatnosti smí klient získávat finanční prostředky neboli prosperovat po delší dobu a to mu umožní větší výběr ve variantách úvěru.

Úvěr se splácí měsíčními částkami. Dá se využít služba pozdržení splátek po dobu 1 roku.

5.2.1.7 Úroková sazba

Úroková sazba se určí na úrovni garantovaných sazeb v rámci hypotéky Reality vydané ČSOB.

5.2.1.8 Ostatní parametry

Ostatní parametry se shodují s již nabízeným produktem banky.

5.2.2 Vztah banka x klient

Všechny platby nájemného nájemníci směřují na účet zřízený speciálně pro tento účel u banky, jež poskytuje úvěr.

Po odečtení splátky hypotečního úvěru se zbývající částka poukáže na účet klienta. Vždy v měsíčních intervalech.

Souhrn

Doporučuji bance hypoteční úvěr se splatností až 40 let, možnost odkladu splátek na 1 rok a úvěr určený pouze na koupi nemovitosti k pronájmu.

6. Závěr

Dříve se hypoteční úvěry poskytovaly pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení a umožňovaly jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Nyní tuto podmínku zákon neurčuje.

Český hypoteční trh můžeme srovnat s trhy západoevropskými. Dle toho jak vyspěje se ve srovnatelných relacích doplní nabídka produktů, zjednoduší a zrychlí procesy jejich poskytování.

Jediným kritériem, kterým se momentálně Evropě nerovnáme je výše úrokových sazeb. Myslím si, že je otázkou času, kdy ostatní státy v toto směru doženeme.

Tuto skutečnost si uvědomují i hypoteční banky, okamžitě reagují a neustále se snaží své služby vylepšovat a rozšiřovat a získat tak na svou stranu co nejvíce klientů.

Nabízené produkty jednotlivých institucí zaměřené na financování bydlení se liší. Každá z bank nabízí zákazníkovi něco jiného a klient má z čeho vybírat.

Nastavení správné výše úrokových sazeb a splatnosti záleží již na samotné bance a klient pouze vybírá nejvýhodnější variantu.

Všechny banky by měly své produkty co nejvíce lidem přizpůsobit a snažit se nabídnou formu hypotečního úvěru přesně šitou na míru.

Ve své práci analyzuji a výpočty podkládám skutečnosti, že klient dává při uzavírání hypotečního úvěru přednost přesným propočtům jak jeho finanční situace potažmo přesná výše splátek vypadá před nejnižšími úrokovými sazbami.

Věřím, že i při vyšším úroku se může na pronájmu vydělávat a pokud klient zvolí splatnost 40 let, mohou jeho výdělků (pokud klientovo podnikání prosperuje) dosahovat milionových částek.

Navrhuji ČSOB produkt, který se ztotožňuje s již nabízenou variantou úvěru a zpřesňuje a upravuje některé parametry hypotečního úvěru opírající se o analýzu jednotlivých úvěrů i cen nájemného, jež pronajímatel stanoví svým nájemníkům.

Přizpůsobuje se přáním klientů a to tak, aby se zákazník nefixoval pouze na splácení hypotečního úvěru, ale mohl se i s přispěním finančních prostředků získaných z těchto pronájmů dále rozvíjet.

Bance doporučuji několik změn v parametrech hypotéky. Ať už se to týká možnosti splácet úvěr s odkladem či prodlouženou splatností na 40 let.

Jednotlivé změny přispívají k větší spokojenosti klientů a ztraktivní daný druh nové hypotéky.

Hypoteční trh se v České republice i nadále velmi rozvíjí a každá z finančních institucí nabízejících jakýkoli druh financování hypotečním úvěrem se musí snažit své produkty vždy a za každých podmínek přizpůsobit svému zákazníkovi.

Pokud se banky na zákazníka nezaměří, konkurence se ráda o jejich klienta postará.

Seznamy

Seznam tabulek

Tabulka 1 - ÚDAJE O ČSOB.....	22
Tabulka 2 – PŘEHLED EVROPSKÝCH TRHŮ S HYPOTÉKAMI	28
Tabulka 3 – ČESKÁ SPOŘITELNA	31
Tabulka 4 – EBANKA (RAIFFEISEN BANK)	32
Tabulka 5 – UNICREDIT BANK.....	33
Tabulka 6 – ÚROKOVÉ SAZBY ČS - INVESTOR.....	41
Tabulka 7 – ÚROKOVÉ SAZBY RAIFFEISENBANK – PROJEKTOVÉ FINANCOVÁNÍ.....	41
Tabulka 8 - POPLATKY ČS.....	42
Tabulka 9 - POPLATKY RAIFFEISENBANK	42
Tabulka 10 - POPLATKY UCB	43
Tabulka 11 - POPLATKY ČSOB	43
Tabulka 12 - NÁJEMNÉ 90 KČ - VARIANTA 1	50
Tabulka 13 - NÁJEMNÉ 90 KČ- VARIANTA 2.....	50
Tabulka 14 - NÁJEMNÉ 90 KČ - VARIANTA 3.....	51
Tabulka 15 - NÁJEMNÉ 90 KČ – VARIANTA 4	51
Tabulka 16 - NÁJEMNÉ 90 KČ – VARIANTA 5	51
Tabulka 17 - NÁJEMNÉ 90 KČ - VARIANTA 6.....	52
Tabulka 18 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 1.....	52
Tabulka 19 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 2.....	53
Tabulka 20 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 3.....	53
Tabulka 21 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 4.....	53
Tabulka 22 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 5.....	54
Tabulka 23 - NÁJEMNÉ 100 KČ - VARIANTA 6.....	54
Tabulka 24 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 1.....	55
Tabulka 25 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 2.....	55
Tabulka 26 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 3.....	55
Tabulka 27 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 4.....	56

Tabulka 28 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 5.....	56
Tabulka 29 - NÁJEMNÉ 110 KČ - VARIANTA 6.....	56
Tabulka 30 – ZISKOVOST - 90 KČ.....	57
Tabulka 31 – ZISKOVOST - 100 KČ.....	59
Tabulka 32 - ZISKOVOST - 110 KČ	60
Tabulka 33 – NÁVRATNOST 1	61
Tabulka 34 – NÁVRATNOST 2	61
Tabulka 35 – NÁVRATNOST 3	62
Tabulka 36 - VARIANTA A.....	69
Tabulka 37 - VARIANTA B	70
Tabulka 38 - VARIANTA C	70
Tabulka 39 - ZISKOVOST VARIANTA A	71
Tabulka 40 - ZISKOVOST VARIANTA B.....	71
Tabulka 41 - ZISKOVOST VARIANTA C.....	71

Seznam grafů

Graf 1 - POSKYTNUTÁ VÝŠE ÚVĚRU DLE BONITY NEMOVITOSTI.....	35
Graf 2 - MINIMÁLNÍ VÝŠE ÚVĚRU	36
Graf 3 - MAXIMÁLNÍ VÝŠE HYPOTÉKY	37
Graf 4 - DOBA SPLATNOSTI ÚVĚRU	39
Graf 5 - VÝVOJ DLE AKTUÁLNÍHO STAVU - ŘÍJEN 2007	63
Graf 6 – PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ	64

7. Použitá literatura

Monografie

1. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 2.vyd. Praha: Grada, 2001. 85 s. ISBN 80-247-0127-8.
2. URBÁNKOVÁ, L. *Hypotéky a stavební spoření*. Praha: Dashöfer, 2002. 24 s. 2 volně vložené přílohy. ISBN 80-86229-57-2.
3. REVENDA, Z. aj. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 3.vyd. Praha: Management Press, 2000. 634 s. ISBN 80-7261-031-7.
4. BĚHOUNEK, P. *Úvěry a půjčky*. 1.vyd. Ostrava: Sagit, 2000. 134 s. Daně a účetnictví. ISBN 80-7208-155-1.
5. POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*. 2.vyd. Praha: Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-11-4.
6. KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1.vyd. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
7. KALINOVÁ, M. KOTOUČOVÁ, J. KŘÍŽ, R. SPIRIT, M. ŠVARC, Z. *Právní základy finančních služeb*. 1.vyd. Praha: Bankovní institut VŠ, 2002. ISBN 80-7265-051-3.

Seriálové publikace

8. PAPOUŠKOVÁ, R. České hypotéky nemají k evropským daleko. *Bankovníctví*, 2006, 1. října – 31. října 2006, roč. 14, č. 9, s.1. ISSN 1212-4273.
9. SLADKOVSKÝ, J. Snaha lépe bydlet růst hypoték ještě zvýší. *Bankovníctví*, 2006, 1.dubna – 30.dubna 2006, roč 14, č. 4, s.1. ISSN 1212-4273.

Internetové odkazy

www.csob.cz

www.csas.cz

www.ebanka.cz

www.unicreditbank.cz

www.finweb.ihned.cz

www.finance.cz

www.finexpert.cz

www.finance.atlas.cz

www.cenybytu.idnes.cz

www.fincentrum.idnes.cz

Další zdroje

Letáky a tištěné nabídky finančních institucí

Internetové stránky jednotlivých bank