

Vysoká škola ekonomická v Praze
Fakulta managementu

Diplomová práce

Bc. Tomáš Posekaný
2018



Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta managementu

Katedra managementu

Analýza spotřebitelských úvěrů na bydlení v ČR a zahraničí

Autor diplomové práce:	Bc. Tomáš Posekaný
Vedoucí diplomové práce:	doc. Ing. Jaroslav Jánský, CSc.
Rok obhajoby:	2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma

„Analýza spotřebitelských úvěrů na bydlení v ČR a zahraničí“

jsem vypracoval samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny

jsem řádně označil a uvedl v přiloženém seznamu.

V Jindřichově Hradci dne 15. června 2018

podpis



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Zpracovatel: **Bc. Tomáš Posekaný**

Studijní program: **Ekonomika a management**

Obor: **Management**

Název tématu: **Analýza spotřebitelských úvěrů na bydlení v ČR a zahraničí**

Zásady pro vypracování:

1. Diplomová práce bude v teoretické části zaměřena na možnosti financování a typy hypotečních úvěrů, právní úpravu a podpory ze strany státu.
2. V praktické části se DP zaměří na analýzu a porovnání vybraných bankovních domů při poskytování, resp. nabídce hypotečních produktů.

Rozsah práce: 65

Seznam odborné literatury:

1. OPLTOVÁ, R. -- PAVELKA, F. Jak správně na hypotéky. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-0.
2. PŮLPÁNOVÁ, S. Komerční bankovníctví v České republice. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
3. MEJSTRÍK, M. -- PEČENÁ, M. -- TEPLÝ, P. Bankovníctví v teorii a praxi = Banking in theory and practice. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.

Datum zadání diplomové práce: leden 2017

Termín odevzdání diplomové práce: červen 2018

Bc. Tomáš Posekaný
Řešitel

doc. Ing. Jaroslav Jánský, CSc.
Vedoucí práce

Ing. Jiří Dvořák, Ph.D.
Vedoucí katedry

doc. Ing. Vladislav Bína, Ph.D.
Děkan FMJH VŠE

Název diplomové práce:

Analýza spotřebitelských úvěrů na bydlení v ČR a zahraničí

Abstrakt:

Tato diplomová práce s názvem „Analýza spotřebitelských úvěrů na bydlení v ČR a zahraničí“ podrobně popisuje tuzemský trh spotřebitelských úvěrů a porovnává ho se zahraničními zeměmi, Rakouskem, Německem a Itálií. Cílem práce je porovnat nákladovost úvěrů na bydlení v těchto zemích, ve kterých platí jednotná legislativa EU. V teoretické části práce je podrobně popsáno financování bydlení za pomoci úvěru včetně historie úvěrů na bydlení a současně využívaných možností k úvěrování bytových potřeb. V práci jsou zahrnuta také současná i historická makroekonomická data týkající se hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření a vývoje úrokových sazeb. V teoretické části je rovněž popsána daňová politika, která je na úvěry na bydlení navázána a finanční produkty s těmito úvěry spojené. Praktická část práce obsahuje analýzu jednotlivých úvěrových nabídek napříč vybranými zeměmi a posuzuje celkovou nákladovost a výhodnost úvěrů na bydlení v těchto zemích. Zároveň je v praktické části uvedeno srovnání dodatečných nákladů, jako jsou poplatky spojené s katastrem, daně z nabytí nemovitosti, makléřské provize a další.

Klíčová slova:

spotřebitelský úvěr na bydlení, hypoteční úvěr, financování bydlení

Key words:

consumer loan for housing, mortgage loan, housing finance

Poděkování:

Rád bych touto cestou vyjádřil poděkování doc. Ing. Jaroslavu Jánskému, CSc. za cenné rady a náměty, které přispěly k dokončení mé bakalářské práce a dále respondentovi, který se zúčastnil hloubkového rozhovoru.

Obsah

Úvod	17
1 Teoretická část.....	19
1.1 Spotřebitelský úvěr na bydlení	19
1.1.1 Legislativní vymezení	19
1.1.2 Historie spotřebitelských úvěrů na bydlení	20
Počátky hypotečních úvěrů na českém území	20
1.1.3 Přehled poskytovatelů spotřebitelských úvěrů na bydlení v ČR.....	21
Hypoteční banky	21
Stavební spořitelny	22
1.2 Typy spotřebitelských úvěrů na bydlení	22
1.2.1 Účel úvěru	22
1.2.2 Hypoteční úvěr	22
Předhypoteční úvěr	24
1.2.3 Úvěry od stavební spořitelny	24
Překlenovací úvěr	24
Řádný úvěr	25
1.2.4 Ostatní úvěry	25
Americká hypotéka	25
1.3 Faktory působící na úvěry na bydlení.....	26
1.3.1 Bonita žadatele	26
DTI	26
DSTI.....	26
1.3.2 Splatnost úvěru na bydlení.....	27
1.3.3 Délka fixace úrokové sazby	27
1.3.4 Mimořádné splátky	28
1.3.5 Výše úvěru	29
1.4 Zajištění úvěru	30
1.5 Pojištění úvěru.....	31
1.5.1 Pojištění nemovitosti	31
1.5.2 Životní pojištění	31
1.5.3 Pojištění schopnosti splácet (PPI)	32
1.6 Vývoj úrokových sazeb	32
1.6.1 Česko	32
1.6.2 Německo	34
1.6.3 Rakousko	35
1.6.4 Itálie.....	36
1.7 Vývoj poskytnutých úvěrů na bydlení	37

1.7.1 Česko	37
1.7.2 Německo	38
1.7.3 Rakousko	39
1.7.4 Itálie	40
1.8 Podmínky poskytování úvěrů v zahraničí.....	42
1.8.1 Německo	42
1.8.2 Rakousko	42
1.8.3 Itálie	44
1.9 Úvěry na bydlení a daně.....	44
1.9.1 Daň z nabytí nemovitosti.....	44
1.9.2 Daň z příjmu (prodeje nemovitosti).....	45
1.9.3 Daň z vlastnictví nemovitosti	46
1.9.4 Daňový odpočet.....	47
2 Praktická část.....	49
2.1 Výzkumné otázky	49
2.2 Výběr vzorku respondentů	49
2.3 Metodika práce.....	49
2.4 Etika výzkumu	50
2.5 Omezení výzkumu.....	51
2.6 Proces schvalování úvěru na bydlení – hloubkový rozhovor.....	51
2.6.1 Před podáním žádosti	51
2.6.2 Příprava žádosti	51
2.6.3 Schvalovací proces	52
2.6.4 Kontrola podmínek.....	52
2.6.5 Podpis smluvní dokumentace	52
2.6.6 Čerpání	53
2.6.7 Proces po čerpání	53
2.7 Banky vybrané pro porovnání.....	53
2.7.1 UniCredit S.p.A.	54
2.7.2 Deutsche Bank AG	55
2.7.3 VOLKSBANK WIEN AG	55
2.7.4 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	56
2.7.5 Česká spořitelna, a.s.	56
2.7.6 mBank S.A., organizační složka.....	56
2.8 Porovnání jednotlivých zemí	57
2.8.1 Rakousko – VOLKSBANK WIEN AG	57
Úroky a výše splátek.....	59
Poplatky	60
Daně	60

Celková nákladovost.....	60
2.8.2 Itálie – UniCredit S.p.A.....	62
Úroky a výše splátek.....	62
Poplatky	62
Daně	63
Celková nákladovost.....	63
2.8.3 Německo – Deutsche Bak AG.....	64
Úroky a výše splátek.....	65
Poplatky	66
Daně	66
Celková nákladovost.....	66
2.8.4 Česká republika	67
Poplatky	68
Daně	68
Česká spořitelna, a.s.....	68
Úroky a výše splátek.....	68
Poplatky	69
Celková nákladovost.....	69
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	70
Úroky a výše splátek.....	70
Poplatky	71
Celková nákladovost.....	71
mBank S.A., organizační složka.....	72
Úroky a výše splátek.....	72
Poplatky	73
Celková nákladovost.....	73
2.9 Shrnutí výzkumu	74
2.9.1 Úroky a výše splátek.....	75
2.9.2 Poplatky	75
2.9.3 Daně.....	75
2.9.4 Celková nákladovost	76
2.10 Diskuze výsledků	77
2.10.1 Jaká je nákladovost úvěrů v jednotlivých zemích?.....	77
2.10.2 V jaké zemi jsou nejvyšší vedlejší náklady na pořízení nemovitosti?	77
2.10.3 V jaké zemi je nejvýhodnější financovat nákup nemovitosti?	78
Závěr.....	80
Seznam literatury	83

Seznam obrázků

Obrázek 1: Ukázka úvěrové nabídky na jednom z rakouských srovnávačů.....	59
Obrázek 2: Nabídka úrokových sazeb italské UniCredit	62
Obrázek 3: Ukázka úvěrové nabídky na jednom z německých srovnávačů	65

Seznam grafů

Graf 1: Průměrná výše hypotečního úvěru	30
Graf 2: Vývoj úrokové sazby hypoték a dvoutýdenní REPO sazby ČNB v % p.a.	33
Graf 3: Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů společně s průměrnou úrokovou sazbou	34
Graf 4: Vývoj úrokových sazeb v Německu	35
Graf 5: Vývoj poskytnutých úvěrů v Rakousku.....	35
Graf 6: Vývoj úrokových sazeb v Rakousku ve srovnání se základní sazbou ECB	36
Graf 7: Vývoj úrokových sazeb v Itálii ve srovnání se základní sazbou ECB	37
Graf 8: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů na bydlení v ČR.....	38
Graf 9: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů na bydlení v Německu	39
Graf 10: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů na bydlení v Rakousku	40
Graf 11: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů na bydlení v Itálii	41
Graf 12: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů na bydlení v Itálii	41

Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled nákladů na pořízení bydlení u VOLKSBANK WIEN AG	61
Tabulka 2: Přehled nákladů na pořízení bydlení u UniCredit S.p.A.	64
Tabulka 3: Přehled nákladů na pořízení bydlení u Deutsche Bank AG	67
Tabulka 4: Přehled nákladů na pořízení bydlení u České spořitelny	70
Tabulka 5: Přehled nákladů na pořízení bydlení u UniCredit Bank v České republice	72
Tabulka 6: Přehled nákladů na pořízení bydlení u mBank	74
Tabulka 7: Přehled celkových nákladů u jednotlivých bank	76
Tabulka 8: Nákladovost úvěru v jednotlivých zemích.....	77
Tabulka 9: Vedlejší náklady na pořízení nemovitosti v jednotlivých zemích	78
Tabulka 10: Výhodnost financování nákupu nemovitosti v jednotlivých zemích 1.....	79
Tabulka 11: Výhodnost financování nákupu nemovitosti v jednotlivých zemích 2.....	79

Úvod

Cílem mé diplomové práce na téma „Analýza spotřebitelských úvěrů na bydlení v ČR a zahraničí“ je analýza a porovnání vybraných bankovních domů a zemí, ve kterých působí, při poskytování, resp. nabídce spotřebitelských úvěrů na bydlení. Práce je zaměřena hlavně na spotřebitelské úvěry na bydlení se zástavou nemovité věci, tedy tzv. hypoteční úvěry a na bankovní ústavy, které je mohou poskytovat a dále na srovnání trhů v jednotlivých zemích.

V teoretické části práce popíši nejprve historii úvěrů na bydlení se zástavou nemovité věci, která sahá až do 18. století (Goedecke et al., 1997) a jejich zakotvení v českých zákonech. Dále uvedu přehled poskytovatelů úvěrů na bydlení v České republice, zejména hypoteční banky a stavební spořitelny a definuji potřeby na zajištění takových úvěrů. V práci také rozeberu jednotlivé typy spotřebitelských úvěrů na bydlení a jejich účelovost a podmínky k získání. Dále v práci uvedu vývoje úrokových sazeb hypotečních úvěrů v ČR a vybraných zemí Evropy a v závěru teoretické části popíši daně a daňové úlevy, které jsou nedílnou součástí úvěrů na bydlení a nemělo by se na ně zapomínat.

Primárně se zaměřím na porovnání bankovních ústavů poskytujících spotřebitelské úvěry na bydlení v České republice a na jejich srovnání se státy západní a jižní Evropy, zejména pak srovnání s Německem, Rakouskem a Itálií. Ze zahraniční se pokusím zaměřit na ty bankovní ústavy, které mají své dceřiné, popř., sesterské společnosti i v tuzemsku a porovnáám je navzájem s těmi, které působí v České republice. V práci uvedu také modelové situace v podobě žádosti o úvěr na bydlení a procesu, kterým si musí žadatel o takový úvěr projít. Cílem práce je také charakterizovat stávající trh spotřebitelských úvěrů na bydlení v ČR i v zahraničí.

V praktické části práce porovnáám nabídky a úvěrový proces tuzemských a zahraničních bankovních ústavů. Hlavní otázkou, kterou se budu ve své práci snažit zodpovědět, je, zda je výhodnější žádat o úvěr v ČR nebo v zahraničí z pohledu českého i zahraničního klienta. Dále budu zkoumat zejména celkovou nákladovost úvěru pro klienta včetně všech poplatků, které vyřizování úvěrů doprovází. Výsledkem komparace bude srovnání výhodnosti jednotlivých nabídek a také doporučení, zda se klientovi, který kupuje nemovitost, vyplatí žádat o úvěr v zahraničí nebo v České republice. Součástí praktické části bude taky hloubkový rozhovor, který odpoví na otázky ohledně kompletního procesu schvalování úvěru od samotné žádosti až po úkony související s čerpáním a následnou administrativou.

Motivací pro mou diplomovou práci byl zejména důvod, že jsem se prakticky nesetkal s žádným odborným článkem, závěrečnou prací nebo publikací, která by se

obdobnou problematikou zabývala a řešila by ji do hloubky. Iniciátorem byl i stručný článek (Slapnička, 2016), který porovnává český trh úvěrů na bydlení se zahraničím a odkazuje zejména na vysoké vedlejší náklady, se kterými se setkávají klienti ostatních zemí v EU a zmiňuje výhodnost úvěrů v České republice. Pravdivost tohoto článku se v práci rovněž pokusím zdokumentovat.

Jeden z důvodů, proč jsem si vybral toto téma, byla jak má bakalářská práce, která s hypotečním trhem úzce souvisela, protože jsem se v práci zabýval hospodařením domácností a jejich zadlužením, tak fakt, že se v oblasti poskytování úvěrů na bydlení pohybuji a denně si procházím úvěrovými procesy se svými klienty. Zároveň je téma úvěrů na bydlení stále aktuální a v konfrontaci s nedávnými změnami legislativy v ČR a doporučeními ČNB, které se dotkly jak žadatelů o úvěry, tak bank samotných, je v této oblasti stále mnoho nového k poznání. Má diplomová práce by tak mohla pomoci v rozhodování potenciálním žadatelům o úvěr, ale také veřejnosti k pochopení fungování úvěrů na bydlení a nových legislativních změn. Zároveň může být práce ukázkou odlišnosti českého a zahraničního úvěrového trhu.

1 Teoretická část

V teoretické části práce z úvodu definuji, co je spotřebitelský úvěr na bydlení, dále se zaměřím na jednotlivé typy úvěrů na bydlení a dále na rozdíly mezi nimi. V další kapitole shrnu faktory, které působí zejména na celkovou nákladovost úvěrů na bydlení. Nakonec se zaměřím na daňovou politiku státu v souvislosti s úvěry na bydlení a nemovitostmi samotnými a také srovnání jednotlivých zemí a vývoje tamních trhů.

1.1 Spotřebitelský úvěr na bydlení

V této části práce se zaměřím na popsání samotných úvěrů na bydlení, dále pak na jejich zajištění (nemovitostí i pojištěním), poté na financování bydlení z pohledu legislativy, a nakonec na samotnou historii úvěrů na bydlení v České republice a vybraných zahraničních zemích. Uvedu zde také kompletní seznam bankovních ústavů, které mohou poskytovat spotřebitelské úvěry na bydlení v ČR.

1.1.1 Legislativní vymezení

Současná legislativa, se řídí zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který je účinný od 1.12.2016 (Česko, 2016b). Zákon dělí spotřebitelské úvěry na:

- Spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení
- Spotřebitelský úvěr na bydlení
- Vázaný spotřebitelský úvěr

„Spotřebitelským úvěrem je odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli.“ (Česko, 2016b) Pro účely této práce se zaměřím na spotřebitelské úvěry na bydlení, které bývají spotřebiteli nejčastěji využívány k nákupu nemovitosti. Jejich poskytování a dohled nad trhem, kromě výše zmíněného zákona, také výrazně ovlivnilo doporučení ČNB, které od 1.10.2016 upravilo podmínky ověřování bonity klientů a doporučené hranice LTV a dále doporučení od 1.4.2017, které opět zpřísnilo poskytování úvěrů s rizikovým LTV (ČNB, 2016).

„Jde-li částečně o spotřebitelský úvěr na bydlení podle odstavce 2 písm. b) a částečně o spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení, rozhoduje o tom, zda se na daný spotřebitelský úvěr použije právní úprava spotřebitelského úvěru na bydlení nebo jiného než na bydlení, převažující účel spotřebitelského úvěru. Nelze-li převažující účel určit, použije se na takový spotřebitelský úvěr úprava spotřebitelského úvěru jiného než na bydlení.“ (Česko, 2016b)

1.1.2 Historie spotřebitelských úvěrů na bydlení

Počátky úvěrů na bydlení, které se podobaly dnešním hypotečním úvěrům, se objevily již v 18. století na území dnešního Německa. Jednalo se o druh půjček, které byly kryty tzv. Pfanbriefy (tehdejší obdoba dnešních hypotečních zástavních listů). Pfanbriefy byly v podstatě dluhopisy, které vydávala společenstva vlastníků rytířských statků, tzv. Landschaften. V češtině byly později označovány jako Středoněmecký pozemkový ústav (Partners, 2017). Pfanbriefy byly kryty majetkem členů společenstva a původně v nich byly zaznamenány nemovitosti, které byly v jejich prospěch zastaveny. Dluhopisy bylo možné zpeněžit jejich částečným nebo celkovým prodejem. Na základě těchto dluhopisů ze strany Landschaften také docházelo k poskytnutí úvěru. Se vznikem těchto zástavních listů je spojován berlínský obchodník Diederich Ernst Bühring. Ten v roce 1767 předložil Pruskému králi petici, která doporučovala vydání hypotečních zástavních listů, jež by pomohly vyřešit poptávku po úvěrech v zemědělství spojenou se Sedmiletou válkou. V roce 1769 bylo na královském směnu rozhodnuto o založení Landschaften (Goedecke et al., 1997).

Po téměř sto letech došlo ke změně systému a půjčky se již neposkytovaly ve formě dluhopisu, který bylo možné zpeněžit, ale přímo v hotovosti. Jednalo se o rok 1830 a v podstatě byly položeny základy dnešním hypotečním úvěrům. Dlužníci mohli půjčku jednorázově doplatit v hotovosti nebo vrátit dluhopis v odpovídající hodnotě včetně stanoveného úroku (Goedecke et al., 1997).

Počátky hypotečních úvěrů na českém území

První banka poskytující úvěry na bydlení v české historii byla Hypoteční banka království českého. Kořeny hypotečních úvěrů v českých zemích tak sahají až do roku 1865 (Pulpánová, 2007). Hypoteční banka království českého byla první hypoteční bankou na území habsburské monarchie, a stala se vzorem obdobným institucím po celém Rakousko-Uhersku. Navázaly na ni např. Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav v Opavě (Osterreichisch-schlesische Boden-Kredit-Anstalt) v roce 1869 nebo Hypoteční banka markrabství moravského v roce 1876 (ČNB, 2017b).

Před druhou světovou válkou s příchodem Protektorátu došlo k výraznému útlumu českého hospodářství a omezení českého hypotečního bankovníctví. Hypoteční bankovníctví na našem území bylo i po válce nefunkční a toto období trvalo po více než padesát let. Až s příchodem revoluce a následně rokem 1990 bylo hypoteční bankovníctví v Československu obnoveno. To ovšem neznamenalo poskytování hypotečních úvěrů, které pro nedostatečnost právního systému a nefunkčnost kapitálového trhu byly poskytovány až od roku 1995. V těchto letech se sazby u

hypotečních úvěrů pohybovaly běžně nad 10 % p.a. a jelikož se jednalo o nový produkt, lidé v něj neměli důvěru. Obliba hypotečních úvěrů se tak začala zvyšovat až po roce 2000, kdy došlo k výraznému snížení sazeb a možnosti poskytovat i tzv. 100% hypotéky, tedy úvěry s maximální hranicí LTV 100 %. Tento trend přetrvával až do roku 2009, kdy dochází k útlumu ekonomiky a probíhá celosvětová finanční krize (Partners, 2017).

V roce 2011 po několika letech, kdy se trhu hypotečních úvěrů nedařilo dochází k opětovnému růstu hospodářství a snižování úrokových sazeb úvěrů. Tato situace trvala až do přelomu let 2016 a 2017, kdy se dostaly úrokové sazby úvěrů na svá minima (Fincentrum, 2017). Na konci roku 2016 došlo ze strany ČNB k omezení maximální sazby LTV na 90 % a banky toto doporučení postupně vzali za své (Modul Servis s.r.o., 2017). To vedlo k postupnému mírnému navýšování sazeb, které se koncem roku 2017 pohybovali v průměru lehce nad 2 % p.a. Pomohla k tomu i další doporučení ČNB jež se vztahovala k posuzování bonity klientů, zejména pak hodnoty DTI a DSTI a další snížení LTV (ČNB, 2017a), o kterém budu psát v dalších kapitolách této práce.

1.1.3 Přehled poskytovatelů spotřebitelských úvěrů na bydlení v ČR

Níže uvádím seznam institucí, které se zabývají poskytováním spotřebitelských úvěrů na bydlení. Jedná se o hypoteční banky, které poskytují spotřebitelské úvěry na bydlení se zástavou nemovité věci (tzv. hypoteční úvěry) a stavební spořitelny, které nabízejí jak úvěry se zástavou, tak bez zajištění. U stavebních spořitelen se tyto úvěry nazývají překlenovací a řádný úvěr.

Hypoteční banky

- Air Bank, a. s.
- Česká spořitelna, a. s.
- Československá obchodní banka, a. s.
- Equa bank, a. s.
- ERB bank, a. s.
- Expobank CZ a. s.
- Fio banka, a. s.
- GE Money Bank, a. s.
- Hypoteční banka, a. s.
- Komerční banka, a. s.
- mBank S. A., organizační složka
- Oberbank AG pobočka Česká republika
- Raiffeisenbank a. s.

- Sberbank CZ, a. s.
- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.
- Waldviertler Sparkasse Bank AG
- Wüstenrot hypoteční banka a. s.

Stavební spořitelny

- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
- Raiffeisen – stavební spořitelna, a. s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
- Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.

1.2 Typy spotřebitelských úvěrů na bydlení

V této části práce rozeberu možnosti financování bydlení za pomoci různých druhů úvěrů. Pro snadnější orientace uvedu dříve používané, dnes již neoficiální, názvy produktů, které se řadí mezi spotřebitelské úvěry na bydlení. Aktuální legislativa, dělí spotřebitelské úvěry na bydlení, dle Zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, na spotřebitelský úvěr zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci, na účelově určený spotřebitelský úvěr a spotřebitelský úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření (Česko, 2016b).

1.2.1 Účel úvěru

Aby mohl spotřebitelský úvěr splňovat podmínky účelovosti a tím tedy mohl být spotřebitelským úvěrem na bydlení, musí být určen k jednomu z následujících účelů:

- „nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,
- výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci,
- úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,
- změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,
- úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4, nebo
- splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v předchozích bodech.“ (Česko, 2016b)

1.2.2 Hypoteční úvěr

Jedná se o spotřebitelský úvěr na bydlení, který je poskytován výhradně hypotečními bankami, které mají udělenou licenci České národní banky. Podmínkou poskytnutí

tohoto úvěru na bydlení je nutné zajištění nemovitou zástavou. S hypotečním úvěrem jsou spjaty poplatky za ocenění nemovitosti a poskytnutí úvěru, které je třeba hradit předem, nebo jsou následně připočteny ke splátce (Pavelka a Opltová, 2003). Výše těchto poplatků včetně úroků a případných poplatků za vedení účtů nebo jiných služeb se promítne do celkové RPSN, které odráží skutečnou nákladovost hypotečního úvěru. Tato sazba obsahuje také poplatky spojené s katastrem nemovitostí, které by při nevyužití úvěru na bydlení nebylo nutné hradit. Jedná se zejména o poplatky za vklad zástavních smluv na katastru nemovitostí. V případě, že je pro získání zvýhodněných podmínek úvěru podmínkou banky sjednání pojištění, je do celkové RPSN zahrnut i tento náklad v podobě jeho splátek (ČNB, 2018).

V Německu je hypoteční úvěr definován jako úvěr na bydlení, který obvykle slouží pro dlouhodobé financování, se zajištěním nemovitým majetkem (pozemky a budovy). Nemovitost je tak zatížena zástavním právem ve výši úvěru, k zajištění úvěrové pohledávky v katastru nemovitostí. Úvěry na nemovitosti mohou být využity mnoha způsoby: k nákupu nebo nové výstavbě, přestavbě nebo renovaci soukromých nebo komerčně využívaných budov nebo jiné účely (Felber, 2018). Zde je rozdíl oproti České republice, kde hypoteční úvěry standardně nejsou poskytovány ke komerčním účelům.

Dle aktuálního doporučení ČNB z června 2016, s platností od 1.4.2017, by banky neměly poskytovat úvěry, které přesahují 90 % LTV. Další omezení ČNB určuje v poskytování úvěrů mezi hranicí 80-90% LTV, kde požaduje, aby banky poskytovaly maximálně 15 % sjednaných úvěrů (ČNB, 2016). Dalším doporučením v poskytování hypotečních úvěrů ČNB zpřísňuje posuzování bonity klientů. V doporučení ČNB z června 2017, ČNB využívá pojmy DTI (Debt To Income) a DSTI (Debt Service To Income). DTI je hodnota, která představuje poměr výše všech úvěrů, včetně nečerpáných, k ročním příjmům žadatele. DSTI je hodnota, která je poměrem výše splátek veškerých úvěrů včetně souvisejících nákladů za rok a ročnímu příjmem žadatele. Dle ČNB by banky měly obezřetně posuzovat žádosti žadatelů o úvěr, u nichž ukazatel DTI přesahuje hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 % (ČNB, 2017a). V budoucnu má ČNB v plánu snížit hodnotu DTI na 5. Snahou ČNB je rovněž získání pravomocí, aby se z jejích doporučení stala nařízení, kterými se poskytovatelé úvěrů musí řídit. Nyní tomu tak není a jedinou hrozbou pro poskytovatele při nedodržování podmínek stanovených v doporučení je větší frekvence a důslednost kontrol ze strany dozorčího orgánu, kterým je právě Česká národní banka.

Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr je zvláštním typem úvěru na bydlení bez zástavy nemovitosti a následně musí být k předem stanovenému datu splacen hypotečním úvěrem, který již bude zajištěn nemovitou zástavou. Předhypoteční úvěr se používá ve specifických případech, kdy není možné zastavit žádnou nemovitost ve prospěch banky. Jde zejména o situace, kdy je úvěrem pořízován byt vlastněný družstvem, developerské projekty nebo výstavbu. Tento druh úvěru je poskytován s pevnou úrokovou sazbou po celou dobu trvání úvěru a jeho maximální splatnost je zpravidla 1 rok. Jeho maximální výše je omezena výší následného hypotečního úvěru, kterým bude předhypoteční úvěr splacen (Komerční banka, 2018).

Úroková sazba je buď předem stanovena bankou a nesouvisí s následným úvěrem, nebo je určována dle sazby navazujícího hypotečního úvěru. Odlišně k sazbám přistupuje např. Česká spořitelna nebo Hypoteční banka. Raiffeisenbank nebo Komerční banka naopak sazbu předhypotečního úvěru určuje dle sazby hypotéky. Vyšší sazby jsou nastavované zejména z důvodu vyšší rizikovosti pro banku v podobě věřitele u závazku, který není zajištěn nemovitou věcí (Zámečník, 2009).

1.2.3 Úvěry od stavební spořitelny

Úvěry poskytované stavební spořitelnou musí být vždy využity pro financování bytových potřeb. Jedná se tedy např. o nákup nemovitosti, výstavbu, popř. rekonstrukci. Stavební spořitelny se při poskytování úvěru řídí dle zákona upravujícího stavební spoření č. 96/1993 Sb. (Česko, 1993) Tento zákon mj. upravuje poskytování státní podpory a daňové zvýhodnění úvěrů od stavebních spořitel. V dnešní době poskytují stavební spořitelny i tzv. hypoúvěry, popř. hyposplátky, které se chovají obdobně jako klasické úvěry od hypotečních bank.

Výhodou úvěrů poskytnutých stavební spořitelnou je možnost získat úvěr bez zajištění zástavním právem k nemovité věci za splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou (Česko, 1993). Pokud klienti stavebních spořitel vyžijí zástavy nemovitosti, získají výhodnější podmínky jak v podobě úrokové sazby, tak v maximální výši poskytnutého úvěru. Při poskytnutí úvěru bez zástavy nemovitosti požadují často stavební spořitelny sjednání životního pojištění vinkulovaného ve prospěch věřitele nebo přistoupení dalšího spoludlužníka (AČSS, 2014).

Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr, často též nazýván meziúvěr, je zvláštní typ úvěru, který je poskytován účastníkovi stavebního spoření v době, kdy nemá naspořenou dostatečnou část prostředků pro poskytnutí řádného úvěru, popř. je účastníkem kratší dobu než

dva roky. Podmínkou překlenovacího úvěru je povinné dospořování na účet stavebního spoření a dále placení úroků z poskytnuté výše úvěru. Nevýhodou překlenovacího úvěru je nesnižující se část úroků úvěru, protože splátka se vypočítává z výše úvěru, která je konstantní do doby převedení na řádný úvěr. Též úroková sazba je stálá a po dobu překlenovacího úvěru se nemění (AČSS, 2014).

Řádný úvěr

Řádný úvěr od stavební spořitelny se chová obdobně jako hypotéka. Jistina je splácena pravidelnými anuitními splátkami. Úroková sazba řádného úvěru je dána na celé období splácení stejně jako u překlenovacího úvěru. V případě, kdy řádnému úvěru předchází úvěr překlenovací, je úroková sazba stanovena již při podpisu překlenovacího úvěru (AČSS, 2014). Řádný úvěr má výhodu, že lze zpravidla kdykoliv splatit bez jakýchkoliv poplatků.

1.2.4 Ostatní úvěry

Dle dnešní legislativy je za úvěr na bydlení považován jakýkoliv úvěr, který je účelově použit na bydlení, popř. je zajištěn nemovitou věcí, aniž by byl znám jeho účel. Mezi takové úvěry se řadí např. neúčelová (americká) hypotéka. V případě, kdy se jedná o kombinaci spotřebitelského úvěru na bydlení a jiného než na bydlení, rozhodne o typu úvěru převažující účel spotřebitelského úvěru (Česko, 2016b).

Americká hypotéka

Zvláštním typem úvěru na bydlení je Americká hypotéka. Ta se chová, jako standardní hypoteční úvěr ovšem s tím rozdílem, že se jedná o neúčelový úvěr. Tento úvěr se také vyznačuje vyšší úrokovou sazbou než klasická hypotéka na bydlení. Stejně jako hypoteční úvěr musí být i americká hypotéka zajištěna zástavou nemovité věci. Maximální výše LTV se u amerických hypoték pohybuje zpravidla do 60 % (Syrový, 2005). Tento typ úvěru se využívá ke konsolidaci nevýhodných půjček, nákupu movitého majetku, jako je např. vybavení domácnosti, nebo refinancování stávajícího úvěru.

V Itálii funguje americká hypotéka odlišným způsobem. Klient v podstatě splácí dvě splátky, jednu v podobě splátky úvěru a druhou formou dospořování. Dalo by se říci, že je to obdoba tuzemského úvěru ze stavebního spoření. Jistina se po celou dobu úvěru nemění a spořicí složka je úročena, obvykle nižší sazbou než úvěr. Po uběhnutí plánované doby splatnosti dochází k vyrovnání dluhu z naakumulované částky (Mutui.me, 2018).

1.3 Faktory působící na úvěry na bydlení

Zde se zaměřím na faktory ovlivňující samotné úvěry, zejména pak na bonitu žadatele, splatnost úvěru, délku fixace a možnosti mimořádných splátek. Tyto faktory ovlivňují šanci na získání úvěru, jeho následné parametry nebo výši jejich úrokových sazeb.

1.3.1 Bonita žadatele

Dle doporučení ČNB začaly tuzemské banky posuzovat bonitu svých klientů důsledněji než dříve. Je tedy pravděpodobné, že v současné době na úvěr dosáhne menší část žadatelů. V případě, že by po čase vyšlo najevo, že při sjednání úvěrové smlouvy existovaly důvodné pochybnosti o možnostech splácení klientem, může dojít k zneplatnění smlouvy od počátku (ČNB, 2017a). V Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR byla rovněž projednávána tzv. „technická“ novela zákona o České národní bance. Ta by měla za následek přidělení pravomocí ČNB regulovat trh spotřebitelských úvěrů. ČNB by v takovém případě měla možnost nastavit parametry úvěrů na základě makroekonomických dat a nařídít bankám hodnoty parametrů jako je LTV, DTI a DSTI. Nedodržení těchto parametrů ze strany komerční banky by vedlo k pokutě až do výše 10 mil Kč (Zámečníková, 2017).

DTI

Důležitým parametrem, který je stěžejní pro nové žadatele je ukazatel DTI, tzv. Debt to Income. Hodnota DTI představuje poměr výše veškerých (i nečerpaných) úvěrů k ročním příjmům. Hodnota DTI by dle ČNB neměla do budoucna přesáhnout číslo 5. Žadatelé s celkovým příjmem 35 000 Kč měsíčně dosáhli na maximální výši úvěrů ve výši 2 100 000 Kč. Důležité je uvědomit si, že se do částky započítávají i neúčelové spotřebitelské úvěry, kontokorentní úvěry nebo kreditní karty. Aktuální doporučení této hodnoty ze strany ČNB je stanoveno na 8. Velká část bank se ukazatelem DTI začíná řídit a postupně ho začleňuje do posuzování bonity svých klientů. (ČNB, 2017a)

DSTI

Dalším ukazatelem, který je dle ČNB nutné sledovat je Debt Service to Income (DSTI). Tento parametr je poměrem výše splátek veškerých úvěrů včetně souvisejících nákladů za rok k ročnímu příjmu žadatele/ů. Součet veškerých splátek by dle doporučení České národní banky měl představovat maximálně 40 % příjmu klienta. Vyšší hodnoty DSTI považuje ČNB za rizikové a v případě jejich překročení by mělo být přistoupeno k neposkytnutí úvěru nebo minimálně vyšší obezřetnosti (ČNB,

2017a). Modelová rodina s příjmem 35 000 Kč měsíčně by v případě DSTI ve výši 40 % dosáhla na součet splátek veškerých úvěrů v maximální výši 14 000 Kč měsíčně. Tento ukazatel se také častěji dostává do metodik jednotlivých bankovních ústavů a získání úvěru tak může být pro mnohé žadatele složitější (stavebky.cz, 2018).

1.3.2 Splatnost úvěru na bydlení

Standardní splatnost úvěru se nejčastěji pohybuje od 5 do 30 let. Tento parametr nemá významnější vliv na ostatní parametry sjednávaného úvěru. Doba splatnosti ovšem výrazně ovlivní její nákladovost, projeví se v rozpočtu klienta ve formě splátek a s prodlužující splatností se výrazně navyšuje celková částka zaplacená za poskytnutý úvěr. V délce splatnosti existují na trhu dvě výjimky – jsou jimi mBank, u které se doba splatnosti pohybuje mezi 1 rokem a 40 lety (mBank.cz, 2017), druhým případem je Hypoteční banka, která umožňuje splácet úvěr od 3 do 40 let (Hypoteční banka, 2018).

1.3.3 Délka fixace úrokové sazby

Fixace úrokové sazby může mít několik podob. Délka fixace vyjadřuje období platnosti sjednané úrokové sazby a můžeme se nejčastěji setkat se třemi variantami.

Prvním a nejčastějším typem je fixovaná sazba na určité období. S tímto typem se setkáváme nejčastěji i hypotečních úvěrů. Nejběžnější délky těchto sazeb se pohybují mezi 3 a 5 roky. Poslední dobou, kdy je očekáván nárůst úrokových sazeb se zvyšuje i obliba 7 a 10letých fixačních období. V praxi je možné se setkat se sazbami o minimální délce 1 měsíc, ale i se sazbami fixovanými na 20 let. Nejdelší fixaci úrokové sazby nabízí Hypoteční banka. Ta svým klientům umožňuje zafixovat sazbu až na 30 let (Hypoteční banka, 2018). V praxi to tedy znamená, že klienti Hypoteční banky mohou bezproblémově získat jistou výši sazby po celé období splácení úvěru.

Druhým nejčastějším typem je fixace úrokové sazby na celé období úvěru. S touto sazbou se setkáme zejména u úvěrů poskytovaných stavební spořitelnou. Jde tedy o sazby využívané především u překlenovacího úvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření. Zde je úroková sazba úvěru předem stanovena v úvěrové smlouvě. V případě kombinace obou úvěrů se dozvíme smluvně danou sazbu u obou úvěrů dopředu (Hájková, 2017). Tato sazba může být využita také v případě hypotečního úvěru, kde je délka fixace rovná jeho celkové splatnosti. Tento případ nastává nejčastěji u úvěrů o délce 3 až 10 let.

Posledním typem je tzv. float (plovoucí) úroková sazba. Floatová sazba se vyznačuje svou proměnlivostí dle předem stanovené periody. Někdy je také označována

jako variabilní úroková sazba. Lze se setkat s tzv. floatovou sazbou, která se mění měsíčně, čtvrtletně nebo ročně. Floatovou sazbou banky nejčastěji určují jako součet přírážky banky a 1měsíční nebo 3měsíční sazby PRIBOR vyhlašované Českou národní bankou. V praxi se můžeme potkat s přírážkou banky ve výši jednotek procent (GOLEM FINANCE, 2018).

1.3.4 Mimořádné splátky

S předchozí podkapitolou úzce souvisí možnosti mimořádných splátek. Nová legislativa kromě zpřísnění poskytování úvěrů přináší také výrazné zvýhodnění pro spotřebitele zavedením povinné možnosti mimořádných splátek a omezení maximálních poplatků v podobě vynaložených nákladů a určení omezení v podobě procent z doplacené části úvěru (Česko, 2016b).

Dle nového zákona s účinností od 1.12.2016 mají klienti u všech nově uzavřených úvěrů možnost využít bezplatných mimořádných splátek. Kromě nových úvěrů jde i o úvěry, které prošli fixačním obdobím.¹ Pokud tedy došlo ke změně úrokové sazby z důvodu uplynutí sjednané fixace má dlužník možnost splatit až 25 % z původní hodnoty jistiny vždy po 12 měsíčních splátkách (Česko, 2016b). V takovém případě nemůže věřitel účtovat žádný poplatek a klient tak má možnost úvěr doplatit bez sankcí během 4 let.

Nově také může poskytovatel úvěru na bydlení požadovat při předčasném splacení části nebo celého úvěru, která bude převyšovat 25 % z původní výše úvěru, pouze tzv. účelně vynaložené náklady (Gepard finance, 2017). Takto stanovená hranice nesmí svou výší přesáhnout částku, kterou by dlužník zaplatil na úrocích do konce aktuálního fixačního období. Dříve nebyl poplatek nijak omezen a u úvěrů na bydlení se pohyboval nejčastěji od 1 do 10 % ze splátky nebo celkové jistiny. V určitých případech rozhodovala i doba do konce fixace (Bubák, 2015).

U spotřebitelských úvěrů jiných, než na bydlení byla mnohdy situace ještě horší, ale dle nových podmínek nesmí výše poplatku za předčasné splacení úvěru přesáhnout 1 % z předčasné splátky úvěru a zároveň 50 000 Kč. Jedinou výjimkou je situace, kdy do konce splatnosti úvěru zbývá méně než jeden rok. V takovém případě může věřitel dlužníkovi účtovat maximální poplatek ve výši 0,5 % z mimořádné splátky (Česko, 2016b).

.....

¹ V případě úvěrů, kde je sjednána úroková sazba typu float se také jedná o další období fixace. Na všechny takto úročené úvěry se tak vztahují stejné podmínky dle zákona č. 257/2016 Sb.

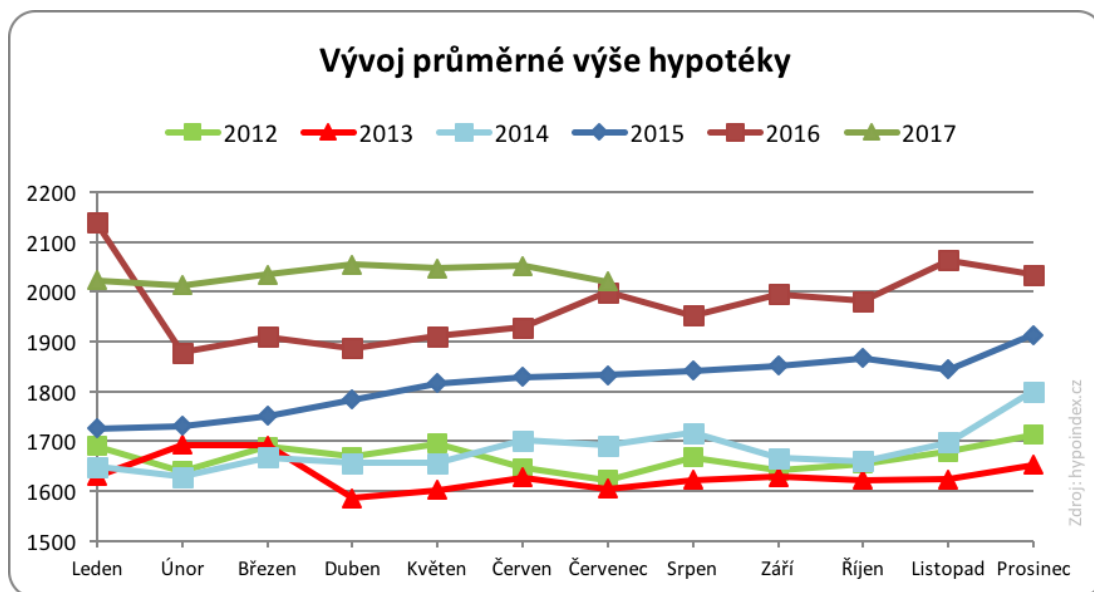
Odlišností v novém nastavení poplatků je předčasné splacení spotřebitelského úvěru na bydlení v souvislosti s prodejem nemovitosti. Zde se po 24 měsících úvěr na bydlení chová jako úvěr jiný než na bydlení. Účelně vynaložené náklady tedy nesmí přesáhnout jak úroky, které by dlužník zaplatil do konce fixace, tak 1 % z předčasné splátky (Česko, 2016b). Naopak při splacení úvěru z důvodu prodeje nemovitosti v prvních dvou letech může věřitel požadovat více jak 1 % z mimořádné splátky a více jak 50 000 Kč. Poplatek za předčasné splacení rovněž nesmí překročit výši úroků, kterou by klient zaplatil do nejbližší fixace (Gepard finance, 2017).

1.3.5 Výše úvěru

Na výslednou nákladovost úvěru má samozřejmě vliv i celková výše úvěru. Nejenom, že je jasné, že s rostoucí výší úvěru se budou zvedat i celkové náklady, ale některé banky u vyšších úvěrů nabízejí nižší úrokové sazby. Pokud tedy klient od banky požaduje například úvěr vy výši překračující dva nebo tři miliony Kč českých, může získat slevu na sazbě ve výši 0,1-0,3 p.b. Takovou slevu nabízí např. Moneta Money Bank, která poskytuje svým klientům slevu 0,26 p.b. v případě sjednání úvěru překračující 3 000 000 Kč oproti nabízené sazbě u úvěru do 1 000 000 Kč (MONETA Money Bank, 2018).

Průměrná výše hypotečních úvěrů meziročně stoupá. Je to způsobeno zejména klesajícími úrokovými sazbami, o kterých budu psát v jedné z následujících kapitol. Za posledních 5 let průměrná výše hypotečního úvěru vzrostla o 400 000 Kč. Konkrétní vývoj výše hypotečních úvěrů přehledně znázorňuje Graf 1.

Graf 1: Průměrná výše hypotečního úvěru



Zdroj: portál Poradci-sobě.cz (Svačina, 2017)

Poznámka: data jsou uvedena v mil. Kč

1.4 Zajištění úvěru

Úvěry na bydlení mohou být zajišťovány prostřednictvím zástavy nemovitosti ve prospěch věřitele, který úvěr poskytuje. Zde mluvíme o tzv. úvěru na bydlení se zástavou nemovitosti, jde zejména o hypoteční úvěry nebo o překlenovací a řádné úvěry od stavebních spořitelny.

Hlavním pravidlem v případě zajišťovaného úvěru nemovitosti je tzv. ukazatel LTV (loan to value), o kterém jsem již psal dříve. U každého hypotečního úvěru je podmínkou zástava nemovitosti, kde minimální hodnota zastavovaného objektu musí být dostatečná, aby se maximální hranice LTV pohybovala do 90 %, popř. 80 % pro získání lepších podmínek. Hodnota nemovitosti je určována znaleckými posudky, které provádí interní nebo externí odhadce nemovitosti a zpravidla ho není možné použít jako tržní odhad nemovitosti. Na základě posudku a výsledné ceny nemovitosti rozhodne schvalovatel úvěru, zda je nemovitost vhodná k zástavě. Na toto rozhodnutí má vliv zejména cena nemovitosti, její stav, výskyt věcných břemen nebo typ objektu. Dle České národní banky je hodnota LTV jedním z nutných řízení rizik u hypotečních úvěrů (Tomšík, 2016).

V případě hypotečního úvěru banky požadují, aby nemovitost byla v katastru nemovitostí zapsána jako objekt určený k bydlení a nepřístupný k zástavě nemovitosti,

kde je sjednáno věcné břemeno dožití. Stejně tak není možné zajistit úvěr nemovitostí, na které již vázne jiná zástava nebo jiné omezení vlastnických práv. Výjimkou je zástava u stejné banky, kde je žádáno o nový úvěr v případě, že součet těchto úvěrů nepřesahuje potřebnou hranici LTV. Pokud se bude jednat o refinancování úvěru, je možné zapsat zástavní právo jako druhé v pořadí za již existující zástavní právo jiného ústavu. Ten ovšem musí dát souhlas s tímto zápisem (Měšec.cz, 2014). K výmazu zmíněného zástavního práva dojde ze zákona vždy ve chvíli doplacení (refinancování) původního úvěru (Česko, 2016b).

1.5 Pojištění úvěru

Významným faktorem, který je spjat se sjednáním úvěru na bydlení je pojištění. Jedná se jak o pojištění zastavované nemovitosti (neživotní pojištění), v případě úvěrů zajištěných nemovitou zástavou, ale také o pojištění životní nebo o jeho mutaci v podobě pojištění schopnosti splácet.

1.5.1 Pojištění nemovitosti

Produkt pojištění nemovitosti vyžadují hypoteční banky i stavební spořitelny vždy v případě zástavy nemovité věci v jejich prospěch. Takové pojištění je nutné sjednat vždy minimálně na hodnotu úvěru. Může být stanovena také jako na novou hodnotu nemovitosti dle znaleckého posudku, popř. budoucí hodnota nemovitosti po dostavbě nebo po rekonstrukci a zhodnocení současného stavu. Jelikož je toto pojištění povinné, poskytovatel úvěru ho standardně započítává do hodnoty RPSN.² V případě, že se klient nerozhodne sjednat si pojištění u jiného společnosti a rozhodne se pro nabízený produkt smluvního partnera poskytovatele úvěru nebo nabízené bankopojištění, má možnost získat slevu na úrokové sazbě (Rozkošný, 2015). Ta se často pohybuje ve výši 0,1-0,2 p.b.

1.5.2 Životní pojištění

Pojištění nemovitosti je vyžadováno zejména u úvěrů nezajištěných. Jde např. o překlenovací úvěry ze stavebního spoření, kde stavební spořitelna při překročení určité výše úvěru požaduje po svých klientech zajištění v podobě vinkulace životního pojištění v její prospěch.

.....

² Klient má možnost sjednání pojištění nemovitosti u kterékoliv pojišťovny a poskytovatel úvěru ho v tomto nemůže nijak omezovat. Jelikož bance nemusí být známa celková cena tohoto pojištění, zpravidla do výsledné sazby RPSN udává paušální částku – např. částku, jakou by stálo pojištění sjednané prostřednictvím daného poskytovatele úvěru.

V takových případech společnosti požadují minimálně zajištění rizika smrti ve stejné výši jako je celková jistina úvěru. V případě dvou žadatelů může být pojistná částka rozložena mezi oba dva. Některé společnosti klientům, kteří si takové pojištění sjednají dobrovolně poskytují slevu na sazbě. Klienti si ovšem většinou musí sjednat produkt od předem vybrané společnosti. Výjimkou je Komerční banka, která poskytuje slevu 0,1 % z úrokové sazby při sjednání pojištění od kterékoliv pojišťovny (Gepard Finance, 2017).

1.5.3 Pojištění schopnosti splácet (PPI)

Pro pojištění schopnosti splácet se často využívá zkratka PPI, ta v anglickém originále znamená „*Payment protection insurance*“. Toto pojištění představuje určitý balíček připojištění, které banka nebo spořitelna doporučuje ke sjednáváním úvěrům. Balíček se může skládat z několika variant připojištění. Každá tato varianta ve svém základu obsahuje vždy pojištění smrti na jistinu úvěru. Pojistná částka je určena jako anuitně klesající hodnota, která klesá stejně jako jistina úvěru. V případě smrti účastníka pojištění dojde k doplacení celé zbývajících dlužné částky (Rybová, 2016).

Jednotlivé banky nabízí různé varianty pojištění, které kromě připojištění smrti obsahuje například připojištění pro případ invalidity, trvalých následků, pracovní neschopnosti, ztráty zaměstnání a další. Konkrétně Česká spořitelna, a.s. nabízí ke svým úvěrovým produktům dvě varianty pojištění. V základní variantě Standard je obsaženo pojištění smrti, pojištění invalidity 3. stupně, pracovní neschopnosti od 60. dne a pojištění pobytu v nemocnici. Sjednáním varianty Plus klienti získají připojištění z varianty Standard a k tomu připojištění nedobrovolné ztráty zaměstnání (Česká spořitelna, 2018b). U pojištění schopnosti splácet je nutné dát si pozor na výluky. Pojištění schopnosti splácet od jednotlivých pojišťoven má odlišné podmínky od svých protějšků, tedy standardně nabízených produktů soukromého pojištění (Česká televize, 2015).

1.6 Vývoj úrokových sazeb

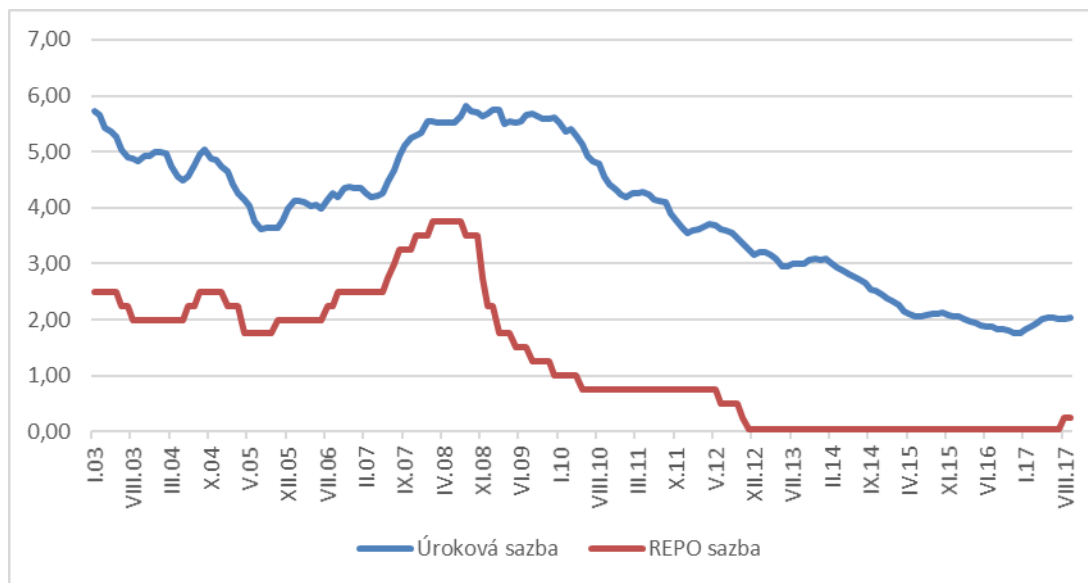
V této kapitole uvedu vývoje úrokových sazeb v jednotlivých zemích. V některých případech bude sazba doplněná o referenční sazbu, která má vliv na její výši, např. REPO sazba ČNB nebo základní sazba Evropské centrální banky.

1.6.1 Česko

V České republice docházelo v posledních letech k výraznému poklesu úrokových sazeb. Od roku 2008 do počátku roku 2017 klesla průměrná úroková sazba z vysokých

6 % p.a. až pod 2 % p.a. Poté začala opět růst a nyní je průměrná úroková sazba v České republice na úrovni 2,5 % p.a. Především vývoj sazeb v České republice je znázorněn na grafu níže. V grafu je uvedena i REPO sazba od které banky odvíjí plovoucí úrokové míry i sazby s fixní hodnotou. Je patrné, že úroková sazba poskytovaná bankami je do značné míry ovlivněna právě výší REPO sazby vyhlášené Českou národní bankou.

Graf 2: Vývoj úrokové sazby hypoték a dvoutýdenní REPO sazby ČNB v % p.a.

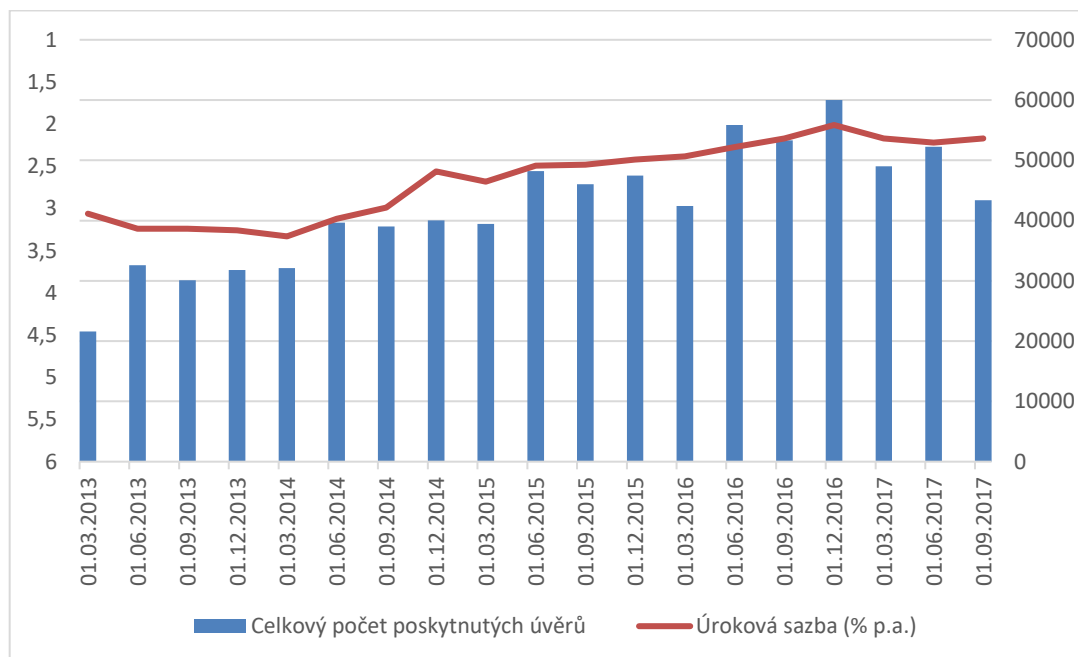


Zdroj: statistická data ARAD, ČNB (Česká národní banka, 2018a)

Poznámka: vlastní zpracování

Z dat, které znázorňuje Graf 3, je zřejmé, že vývoj průměrných úrokových sazeb úzce souvisí s celkovým množstvím poskytnutých úvěrů. Tak jak za poslední 4 roky klesaly úrokové sazby, docházelo k postupnému navýšování celkového počtu úvěrů a rostla i průměrná výše poskytnutých úvěrů viz. Graf 1. Nejvyšší počet hypotečních úvěrů byl poskytnut ve čtvrtém kvartále roku 2018. Banky v té době poskytly během tří měsíců 60 013 nových půjček při průměrné úrokové sazbě 2,01 % p.a.

Graf 3: Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů společně s průměrnou úrokovou sazbou



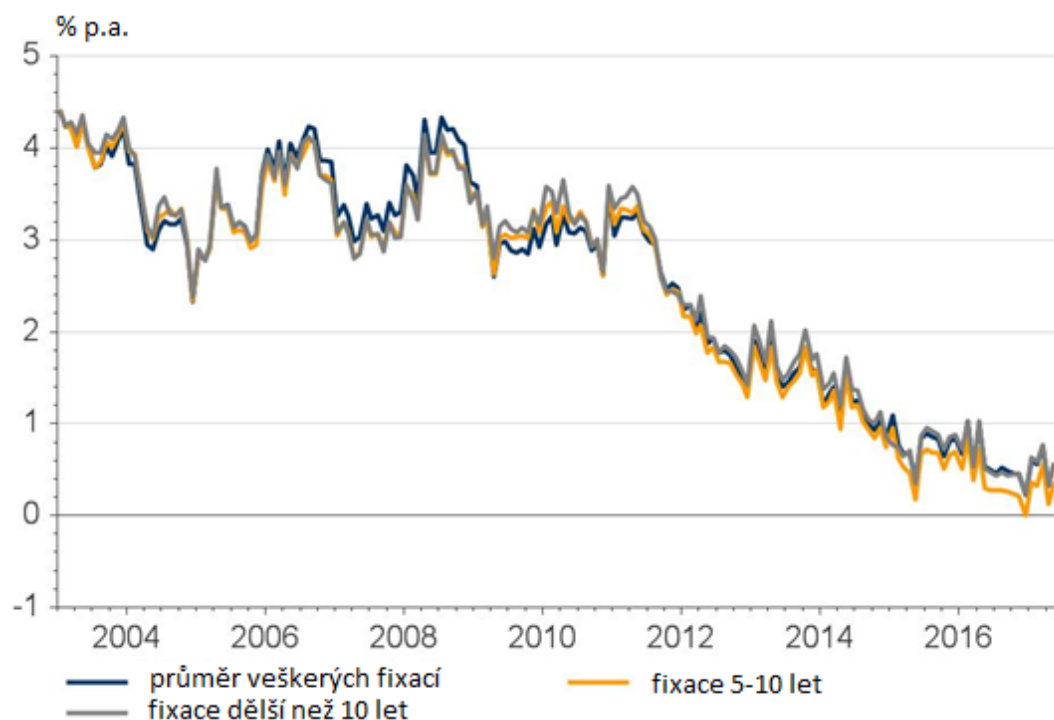
Zdroj: statistická data ARAD, ČNB (Česká národní banka, 2018a)

Poznámka: vlastní zpracování

1.6.2 Německo

Průměrná úroková sazba v Německu od roku 2004 do roku 2011 výrazně kolísala mezi 2 a 5 % p.a. Po tomto období oscilace došlo k výraznému kontinuálnímu poklesu. Ten se zastavil až po roce 2016. Průměrná sazba v Německu tak klesla v letech 2016-2017 až pod hranici 1 % p.a. Konkrétní vývoj je patrný na grafu níže, kde jsou znázorněny vývoje sazeb pro úvěry s 5-10letou fixací, delší než 10letou fixací a váženým průměrem pro ostatní období fixace.

Graf 4: Vývoj úrokových sazeb v Německu



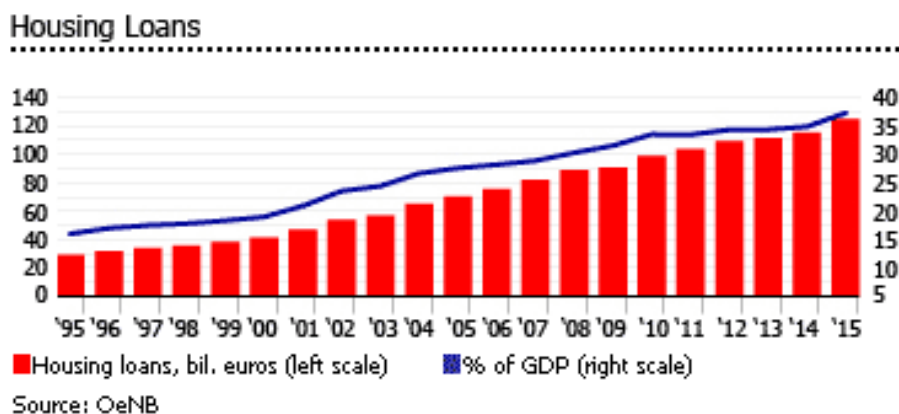
Zdroj: Thomson Reuters (Fathom Consultin, 2017)

Poznámka: Průměrná úroková sazba, sazba pro fixaci 5-10 let, sazba pro více jak 10 let.

1.6.3 Rakousko

V Rakousku dochází k neustálému nárůstu cen nemovitostí, jak bytů, tak domů. Postupně přibývá poskytovaných úvěrů na bydlení a zvyšuje se i celkový objem poskytnutých úvěrů na bydlení. Tomu nahrává i snižování úrokových sazeb, které trvá již několik let v řadě (Global Property Guide, 2016).

Graf 5: Vývoj poskytnutých úvěrů v Rakousku

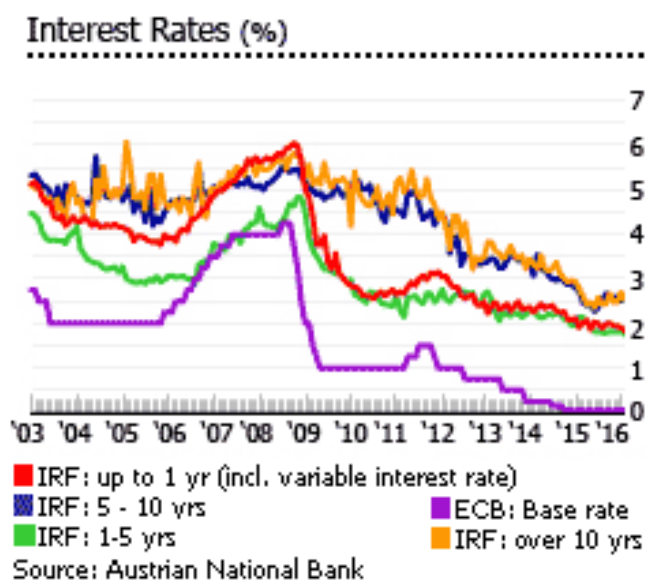


Zdroj: Austrian housing market vibrant, despite weak economy (Global Property Guide, 2016)

Poznámka: Celková výše úvěrů v mld. EUR ve srovnání s HDP Rakouska v %.

Největší pokles zaznamenaly úrokové sazby v Rakousku po roce 2009, ostatně jako v celé Evropě. U krátkodobých fixací klesla sazba z 6 % p.a. až ke 2 % p.a., které byly průměrem v roce 2016. Výše sazeb v Rakousku sleduje vývoj tzv. základní sazby vyhlášené Evropskou centrální bankou a dle této sazby i jednotlivé banky určují úroky pro klienty. Z grafu je patrné, že mezi sazbou pro klienty a sazbou ECB je značná korelace. Obdobně se vyvíjeli i sazby s delší dobou fixace, které se aktuálně pohybují kolem hranice 2 % p.a.

Graf 6: Vývoj úrokových sazeb v Rakousku ve srovnání se základní sazbou ECB



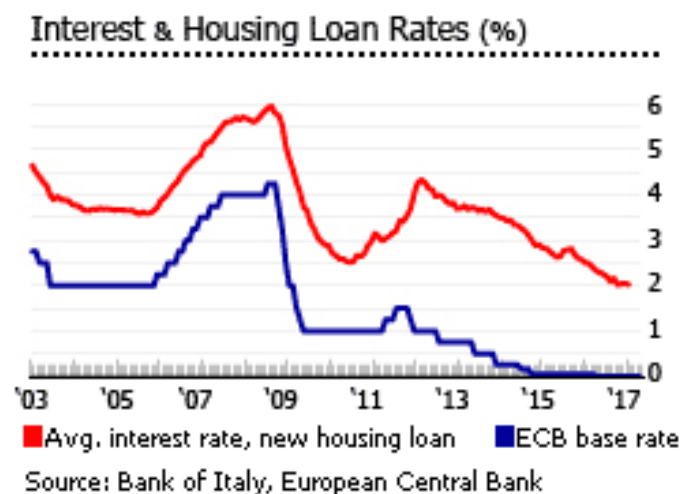
Zdroj: Austrian National Bank (Global Property Guide, 2016)

Poznámka: Jednotlivé křivky představují fixaci úrokových sazeb v tomto pořadí: 0-1 let včetně floatové sazby, fixace na 5-10 let, fixaci na 1-5 let, základní sazbu Evropské centrální banky a fixaci další než 10 let.

1.6.4 Itálie

Stejně tak jako v ostatních zmiňovaných zemích, i v Itálii došlo k největšímu poklesu úrokových sazeb po roce 2009. V Itálii je úroková sazba u bank, stejně jako v Německu či Rakousku, určovaná také dle základní sazby ECB.³ Mezi lety 2009 až 2017 úroková sazba u nově poskytnutých úvěrů klesla z 6 až na 2 % p.a. Jedná se o průměr trhu, do kterého jsou zahrnuty veškeré délky fixace.

³ Banky zohledňují základní sazbu ECB při stanovování nabízených úrokových sazeb z důvodu, že země patří do Eurozóny.

Graf 7: Vývoj úrokových sazeb v Itálii ve srovnání se základní sazbou ECB

Zdroj: Bank of Italy (LA BANCA D'ITALIA, 2014), ECB (European Central Bank, 2014), dostupné online na (Global Property Guide, 2017)

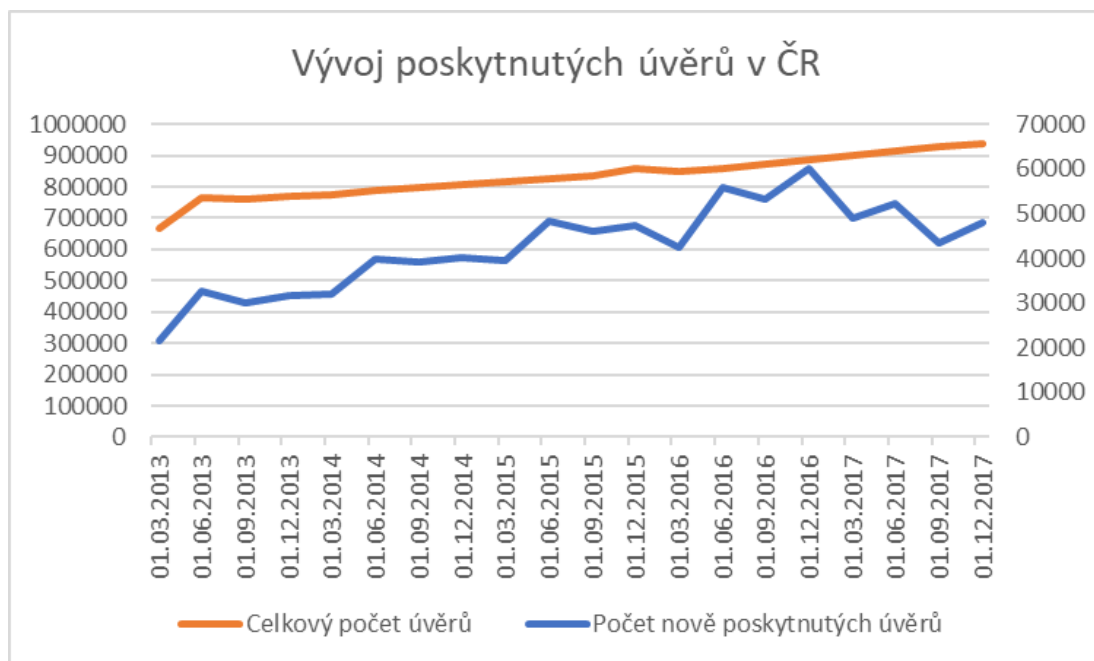
Poznámka: Jednotlivé křivky představují fixaci úrokových sazeb v tomto pořadí: Průměrná úroková sazba u nových úvěrů, základní sazba ECB.

1.7 Vývoj poskytnutých úvěrů na bydlení

V následující kapitole uvedu vývoje objemů poskytovaných úvěrů určených na bytové potřeby v jednotlivých zemích. Nejde o přesné srovnání z důvodu nejednotnosti dat. V Itálii nebylo možné zjistit konkrétní počty nově poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech, v Německu nastal problém při zjištění jakéhokoliv počtu úvěrů, a proto zde uvádím pouze přehled celkového objemu splácených úvěrů v jednotlivých letech.

1.7.1 Česko

V České republice docházelo mezi lety 2013 až 2017 k lineárnímu nárůstu počtu poskytnutých úvěrů na bydlení. K březnu 2018 je tak v České republice celkem 830 000 nesplacených hypotečních úvěrů na bydlení. Na grafu níže je uvedeno absolutní vyjádření počtu aktuálně splácených úvěrů na bydlení společně s grafem úvěrů, které byly v jednotlivých letech nově poskytnuty. S grafu je patrné, že každý rok se v bankách sjedná přibližně 25-60 tisíc nových úvěrů na bydlení.

Graf 8: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů na bydlení v ČR

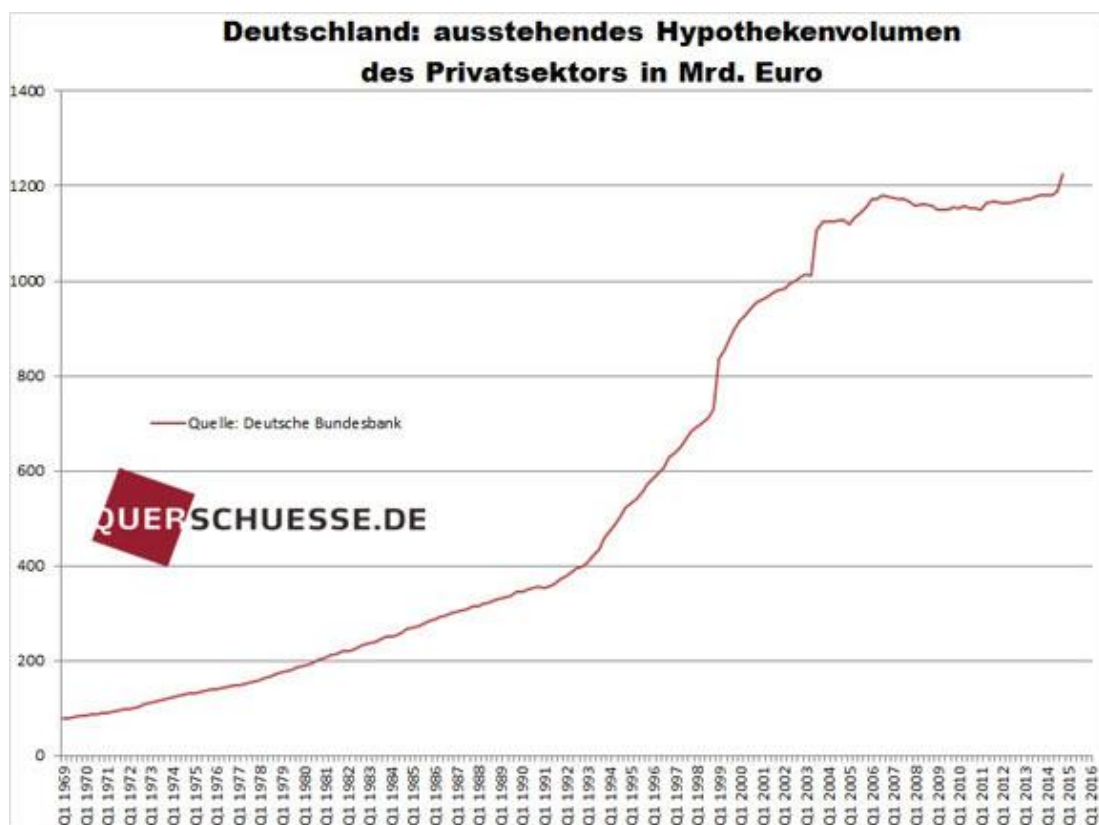
Zdroj: statistická data ČNB (Česká národní banka, 2018b)

Poznámka: Vlastní zpracování.

1.7.2 Německo

Z německé Bundesbank (Deutsche Bundesbank, 2018) jsem nebyl schopen získat podrobná data o celkovém počtu aktuálně splácených úvěrů na bydlení. Z toho důvodu v grafu níže uvádím pouze absolutní vyjádření celkového objemu aktuálně splácených úvěrů na bydlení. Vývoj úvěrů na bydlení v Německu má jednoznačně rostoucí trend. Z grafu, který uvádí data již od roku 1969, kdy byl celkový objem úvěrů na bydlení v zemi 100 mld. EUR, je patrné, že do roku 2016 došlo k 12násobnému nárůstu celkového objemu. To podtrhuje jednak rostoucí zájem o úvěry v Německu a zejména neustále rostoucí ceny nemovitostí.

Graf 9: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů na bydlení v Německu



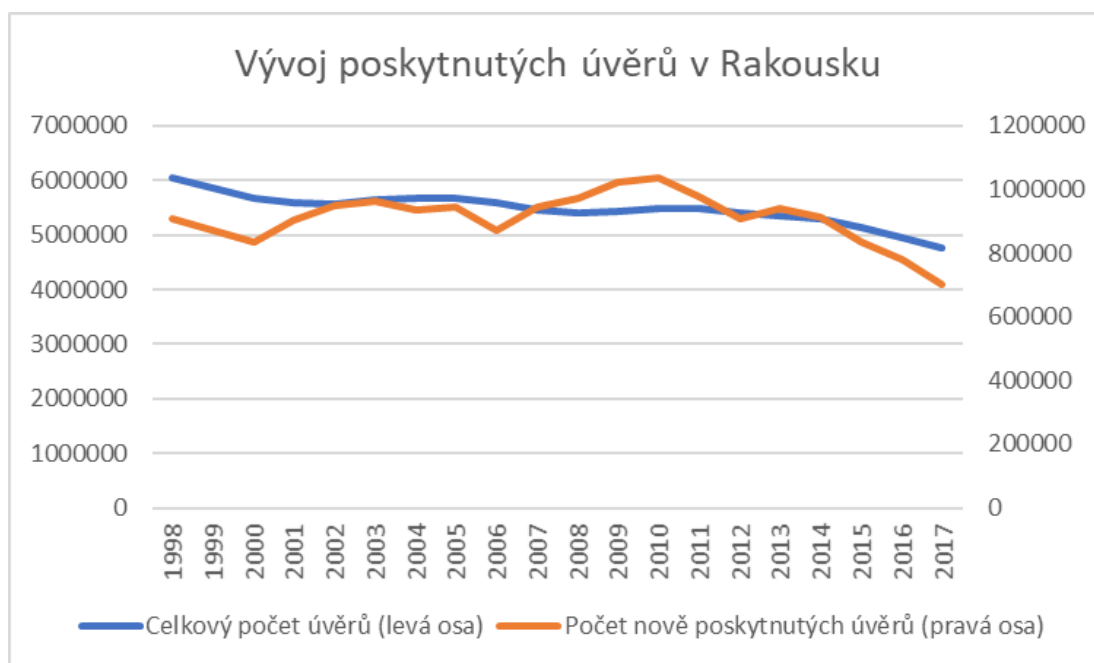
Zdroj: Ekonomika – Richard Sulík (Sulík, 2015)

Poznámka: Vývoj splácených úvěrů na bydlení od roku 1969 do roku 2016 v mld. EUR.

1.7.3 Rakousko

V Rakousku má počet nově poskytnutých úvěrů v posledních letech spíše klesající vývoj. Stejně tak dochází k postupnému snižování celkového počtu úvěrů. Rakousko je tak jediná země z porovnávaných, kde dochází k poklesu splácených úvěrů. V roce 2017 došlo k nárůstu počtu poskytnutých úvěrů o 800 tisíc nových úvěrů, celkový počet se však o přibližně 200 tisíc snížil.

Graf 10: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů na bydlení v Rakousku



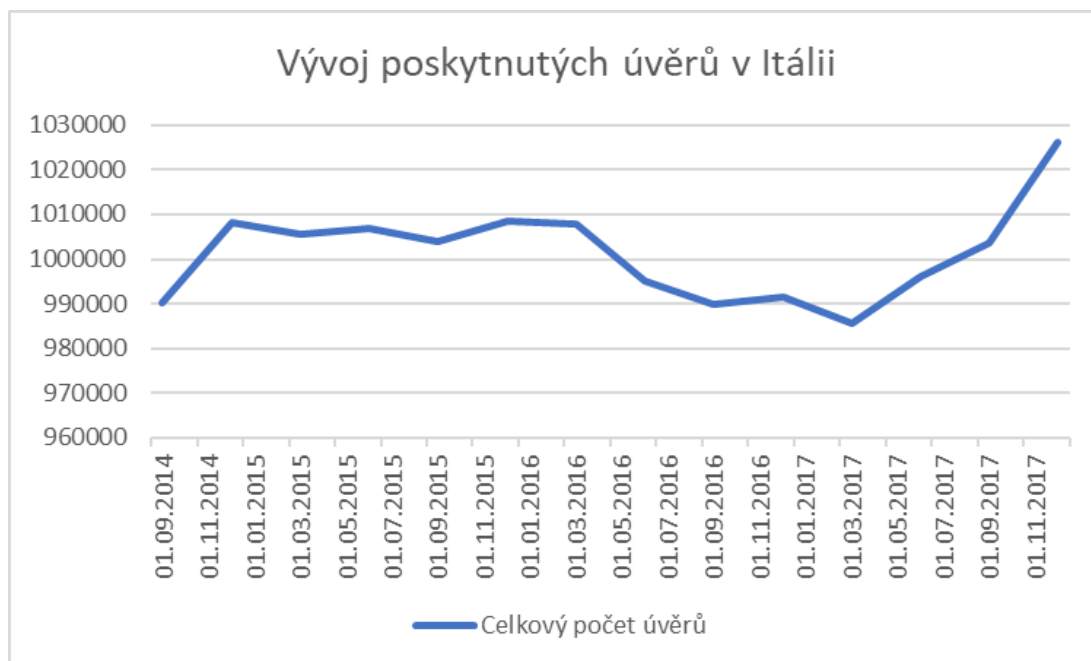
Zdroj: statistická data Oesterreichische Nationalbank (Oesterreichische Nationalbank, 2018)

Poznámka: Vlastní zpracování.

1.7.4 Itálie

V Itálii došlo od roku 2014 ke zvýšení celkového počtu splácených úvěrů na bydlení. Konkrétně se jednalo o absolutní přírůstek o 40 000 nových úvěrů na bydlení. Ke konci roku 2017 bylo v Itálii spláceno 1,03 mil. úvěrů na bydlení.

Graf 11: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů na bydlení v Itálii

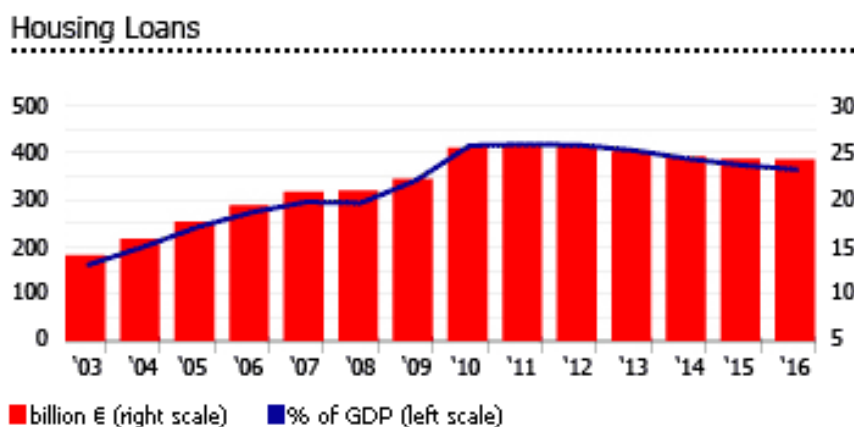


Zdroj: La Banca D'Italia (LA BANCA D'ITALIA, 2018)

Poznámka: Vlastní zpracování.

Se vzrůstajícím celkovým počtem úvěrů na bydlení souvisí také celkový objem úvěrů. Mezi lety 2003 a 2010 docházelo k postupnému nárůstu objemu. Po roce 2010 se růst zastavil a začal stagnovat a později docházelo spíše k poklesu. Je tedy zřejmé, že ač roste celkový počet úvěrů, tak dochází k poskytování úvěrů s nižšími částkami, než je postupně dopláceno.

Graf 12: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů na bydlení v Itálii



Source: European Central Bank

Zdroj: ECB a Global Property Guide (Global Property Guide, 2017)

1.8 Podmínky poskytování úvěrů v zahraničí

V této kapitole uvedu podmínky, které je nutné splnit v případě žádání o úvěr v zahraničí a nastíním rozdíly mezi jednotlivými nabídkami v souvislosti s úvěry poskytovanými v České republice. Zaměřím se hlavně na popis dodatečných nákladů a poplatků, dále pak na posouzení bonity, maximální hranici LTV a odlišnosti v podmínkách pro občany z EU – např. potřebný příjem.

1.8.1 Německo

Trh s úvěry na bydlení a zejména s nemovitostmi je v Německu velmi specifický. Kromě ceny nemovitosti se s nákupem pojí i mnohé náklady, které jsou povinné. Jde zejména o náklady na notáře, které jsou 1,5 % z kupní ceny nemovitosti, dále náklady na makléře, které se pohybují od 3,57 % do 7,14 % dle spolkové země a hradí se opět z kupní ceny nemovitosti v případě pořízení bydlení přes realitní kancelář. Každá spolková země může mít odlišné nastavení výše provize. Odlišné může být i určení, kdo bude provizi platit. Kupující platí v každém případě, někdy celou část, někdy s prodávajícím na půl, někdy v jiném poměru. Konkrétní rozložení dle jednotlivých států uvádím v Příloha 1. Odhad nemovitosti vychází přibližně 1 000 EUR (Kostenlose Immobilienbewertung, 2017).

Dalšími náklady spojenými s nákupem nemovitosti v Německu jsou poplatek za katastr, který je stejný pro všechny a jeho výše je 0,5 % z kupní ceny nemovitosti a daň z nabytí nemovitosti, která se opět liší dle spolkových zemí a pohybuje se od 3,5 do 6,5 % z kupní ceny nemovitosti. Konkrétní výše uvádím v Příloha 2. Poplatník daně z nabytí nemovitosti není určen státem, jako je tomu v případě České republiky, ale je zvykem, že ji platí kupující. Proto i s tímto nákladem se dá počítat v celkových nákladech na pořízení vlastního bydlení za pomoci úvěru v Německu (Kostenlose Immobilienbewertung, 2017). V závislosti na struktuře financování mohou v jednotlivých případech vzniknout dodatečné náklady. Další informace klient získá až na základě osobního rozhovoru (Allianz Lebensversicherungs-AG, 2016).

1.8.2 Rakousko

Obdobné podmínky a proces získání u úvěrů na bydlení jako v Německu platí i v Rakouské republice. Blízkost trhu reflektuje zejména podobnost v procesu určování úrokových sazeb, které je založeno na individuální nabídce dle místa i typu klienta.

V Rakousku existuje mnoho poskytovatelů hypotečních úvěrů s různými podmínkami. Hlavními místy pro získání úvěrů na bydlení v Rakousku jsou především fyzické bankovní domy či filiálky. Nabídky klasických bank bývají nejvyhledávanější a nejoblíbenější. V poslední době by měly být rovněž zvažovány internetové banky.

Přímý zprostředkovatelé a poskytovatelé finančních služeb, kteří poskytují úvěry jednotlivcům, nemusí vždy vycházet levně z důvodu vyšších nákladů. Budoucí dlužník by si měl vždy pečlivě vybrat, jakou úvěrovou nabídku chce přijmout. Po uplynutí pevného úrokového období (fixace) jsou, stejně jako v České republice, úrokové sazby znovu vyjednávány, často s mnohem vyšší úrokovou sazbou. Veškeré tyto nabídky jsou poskytovány individuálně a na trhu prakticky neexistuje veřejná nabídka bank s reklamovanou úrokovou sazbou a předem daným poplatky (Buttinger, 2017).

Jedním z hlavních poplatků, který je s úvěry na bydlení v Rakousku spojen je poplatek za uzavření úvěrové smlouvy, který může být až ve výši 2 % z hodnoty úvěru. Například v Británii je tento poplatek automaticky započítáván do úrokové sazby. U rakouských úvěrů na bydlení jsou některé banky schopné nabídnout první rok bez placení měsíčních splátek. Klient pak zaplatí každé čtvrtleté pouze úroky bez jistiny (Buttinger, 2017).

V Rakousku neexistuje pevně stanovaná hranice pro využití vlastních prostředků, ale na trhu se prakticky nelze setkat s úvěry přesahující 70 % hodnoty nemovitosti. V případě, že je žadatelem cizinec, banky požadují vyšší využití vlastních prostředků (Buttinger, 2017).

Mezi ostatní náklady a poplatky spojené s úvěrem na bydlení se v Rakousku řadí tyto:

- ocenění majetku: od 200 EUR za malý byt až 2 000 EUR za velký dům (vilu),
- povinné majetkové pojištění Od 0,1 % ročně,
- nepřímé náklady na certifikaci notáře (může být uhrazeno bankou) Od 50 do 1 000 EUR (pokud je evidence úvěru zaregistrována jako notářský akt),
- poplatek vyplacení správce důvěry (notářská úschova) odpovědný za záznam majetku v katastru nemovitostí 0,6 % hodnoty hypotéky,
- sankce za předčasného splacení 0,5-1 % ze zbývajících částky dluhu (Chernyshyeva, 2017),
- daň z nabytí nemovitosti 3,5 % (platí kupující),
- daň z nemovitosti (Grundsteuer) 100-200 EUR ročně,
- poplatek za vklad kupní smlouvy na katastr nemovitostí 1,1 % z kupní ceny. (pokud je společně s nemovitostí zapsáno i zástavní, je zaplacen dalších 1,2 % ze zastavené částky) (Raiffeisen, 2018),
- 3,0 % provize realitní kanceláři, jak pro kupujícího, tak pro prodávajícího,
- 2,5 % poplatek za zpracování kupní smlouvy (může se lišit, většinou nepřesáhne 3,0 %) právníkem či notářem

- a ostatní náklady, jako je ověřování podpisů atd. cca 600 EUR (Coolbergen Consulting, 2017).

1.8.3 Itálie

V Itálii je situace na trhu úvěrů mírně odlišná od německy mluvících zemí. Poplatek za poskytnutí úvěrů se obvykle pohybuje mezi 1 až 2 % z výše úvěru (Just Landed, 2018). Daň z nabytí nemovité věci se v Itálii platí pouze v případě, že se jedná o nákup od právnické osoby, která je povinna odvádět DPH. V takovém případě ovšem dochází ke snížení nákladů spojených s katastrem nemovitostí. V případě, že kupující pořídí nemovitost od právnické osoby, zaplatí daň z nabytí ve výši 4 % z pořizovací ceny nemovitosti. Pokud by se jednalo o druhou a další nemovitost je poplatek navýšen na 10 % (Gate Away, 2016). Poplatky spojené s katastrem nemovitostí (kolek, návrh na vklad kupní smlouvy a další) vychází v tomto případě na 600 €. To je o hodně méně než v Rakousku nebo Německu.

Výhodou může být např. nulový poplatek za vytvoření kupní smlouvy. Tu má na starost notář a její cena je automaticky zahrnuta do jeho služeb (Klíma, 2018). Poplatek za vyhotovení ocenění nemovitosti si může účtovat banka, popř. přímo odhadce a bývá v rozmezí od 200 do 500 EUR (Liguria Gude, 2015).

U nemovitostí, které svou cenou nepřesáhnou 500 000 EUR zaplatí klienti poplatek ve výši 2 000 EUR. V případě dražších nemovitostí je pak tento poplatek 3 500 EUR. Poplatek za využití služeb realitní kanceláře se pohybuje mezi 1,5 až 4 % v závislosti na hodnotě nemovitosti (Just Landed, 2018). Ostatní poplatky jako jsou majetkové pojištění nebo vedení úvěrového účtu je závislé na výběru konkrétní instituce a běžně je v součtu kolem 100 EUR za rok.

1.9 Úvěry na bydlení a daně

Úvěrování vlastního bydlení je úzce spjato i s daňovými povinnostmi. Ze samotných úvěrů žádné povinnosti k platbě daně nevznikají, ale jsou navázány na účel úvěru – tedy nabytí nemovitosti, její prodej a následné vlastnictví. Přímo k samotnému úvěrovému produktu se sice nevztahuje žádná daňová povinnost, ale díky placení úroků z úvěrů, které jsou využity pro bytovou potřebu, je možné využít daňového odpočtu ze základu daně.

1.9.1 Daň z nabytí nemovitosti

Daň z nabytí nemovité věci se platí v případě úplatného převodu nemovitosti. Jedná se tedy o daň z nabytí nemovitosti koupí nebo její směnou. Poplatníkem takové daně

je kupující čili nabyvatel nemovitosti. Může se jednat např. o pozemek, stavbu, právo stavby či spoluvlastnický podíl nemovitosti (Česko, 2016a).

V případě daně z nabytí nemovitosti je Zákonem č. 254/2016 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí stanovena sazba daně ve výši 4 % ze základu daně (Česko, 2016a). Základem daně je v tomto případě cena nemovitosti. Tu je možné stanovit dvěma způsoby – z kupní ceny nemovitosti, nebo ze směrné hodnoty – to je údaj, který určuje finanční úřad na základě typu, polohy a charakteru. V případě směrné hodnoty nemovitosti se pro základ daně uvažuje pouze 75 % ceny. Daň se poté určí výpočtem vyšší z nich (Peníze.cz, 2017). Základ daně je možné určit také ze znaleckého posudku – jeho cenu je poté možné odečíst od základu daně. Ze znaleckého posudku se počítá opět s hodnotou 75 % ceny.

Existují i případy, kdy se daň z nabytí nemovitosti platit nemusí. Nejčastěji se jedná o první úplatný převod (prodej) nemovitosti, např. nákup nové nemovitosti z developerského projektu. První úplatný převod novostavby (byt i dům) je tak od daně osvobozený. Aby byl převod nemovitosti od daně osvobozený, musí k němu dojít do pěti let od okamžiku, kdy je udělen souhlas s užíváním (nejčastěji kolaudační rozhodnutí). Stejná podmínka platí i u prvního úplatného převodu jednotky určené k bytovým účelům v případě, že vznikla přístavbou, nástavbou případně jiným typem úpravy původní nemovitosti. Daň nabyvatel nemovitosti nezaplatí ani v případě jakéhokoliv bezúplatného převodu nemovitosti, např. při převodu bytu nebo jiné nemovitosti, která je v majetku družstva, do osobního vlastnictví, dále pak v případě dědictví nebo darování (Česko, 2016a).

Poplatník musí do konce třetího kalendářního měsíce od měsíce, kdy došlo k nabytí nemovitosti podat přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Daňové přiznání je nutné podat na finančnímu úřadu, do jehož obvodu spadá příslušná nabytá nemovitost (Peníze.cz, 2017).

1.9.2 Daň z příjmu (prodeje nemovitosti)

V případě prodeje nemovitého majetku plyne prodávajícímu z prodeje příjem, který dle zákona o daních z příjmu podléhá dani z příjmu (Česká národní rada, 1992b). Existují ovšem i případy, kdy je prodávající od daně osvobozen. Konkrétní podmínky osvobození daně jsou uvedeny v §4 a zmíněného zákona, v §10 jsou konkrétní případy, kdy se na prodej nemovitosti daňová povinnost vztahuje. Příjmy z prodeje nemovité věci jsou tzv. ostatními příjmy. Základem daně z příjmu je rozdíl mezi cenou v době nabytí tedy kupní a prodejní cenou v době prodeje. Pokud je výsledná částka záporná, je základ daně nulový a daň se neplatí (Česká národní rada, 1992b).

Osvobození od daně platí v případě, kdy doba od nabytí do prodeje přesáhne 5 let, tzv. časový test. V případě, že prodávající měl v nemovitosti bydliště, je tato doba snížena na 2 roky. Tato nemovitost nesmí být zahrnuta v obchodním majetku podnikající osoby. Pojem bydliště je definován § 2 odst. 4, Zákona o daních z příjmu (Česká národní rada, 1992b). Bydlištěm nemusí být nemovitost, kde má prodávající trvalé bydliště. Musí se jednat o nemovitost, kde se trvale zdržuje. „*Pokud měl poplatník v bytě bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší dvou let a prostředky získané prodejem bytu zcela nebo zčásti použije na uspokojení vlastní bytové potřeby, je příjem z prodeje bytu zcela nebo zčásti (tj. ve výši prostředků použitých na vlastní bytovou potřebu) osvobozen podle § 4 odst. 1 písm. u) zákona*“ o daních z příjmu (GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ, 2011).

Pokud se jedná o převod členských práv bytového družstva, řídí se povinnost k dani z příjmu stejným způsobem jako u nemovitosti v osobním vlastnictví. V případě, kdy od nabytí členských práv k jejich dalšímu převodu přesahuje pět let, je tento příjem od daně osvobozen (Finance.cz, 2017a).

K dani z příjmu je nutné se přiznat vždy do konce března následujícího roku v případě, že nejsou splněny podmínky pro osvobození daně nebo není daň nulová. Základ daně z příjmu je placen z případného kladného rozdílu mezi kupní a prodejní cenou. Do výdajů, které snižují základ daně lze také zahrnout veškeré náklady spojené s prodejem nemovitosti i daň z nabytí nemovité věci. V případě prodeje nemovitosti nabyté v rámci dědictví se časový test vlastnění nemovitosti zkracuje o dobu, po kterou ji zůstavitel prokazatelně vlastnil. Musí se jednat o dědictví v řadě přímé nebo pokud je zůstavitel manželem či manželkou (Finance.cz, 2017a).

Při prodeji nemovitosti, kterou osoba nabyla prostřednictvím dědictví, za situace, kdy zůstavitel byl v příbuzenském stavu v řadě přímé, případně v manželském vztahu s dědicem, dochází ke zkrácení pětiletého časového testu o takovou dobu, která odpovídá skutečně době, kdy zůstavitel vlastnil danou nemovitost. Příbuzenství je definováno v § 772 NOZ (Česko, 2012).

1.9.3 Daň z vlastnictví nemovitosti

Daň z nabytí nemovitých věcí je specifikována v zákoně č. 338/1992, o dani z nemovitých věcí. Základem pro výpočet této daně z vlastnictví nemovité věci je výměra nemovitosti v metrech čtverečních. U bytových jednotek nebo u nebytových prostorů se výměra v metrech čtverečních násobí koeficientem 1,2. V případě, že je součástí takové jednotky pozemek, který svou výměrou převyšuje plochu jednotky, využije se pro násobení výměry koeficient 1,22 (Česká národní rada, 1992a).

V § 9 zákona o dani z nemovitých věcí jsou uvedeny výjimky, kdy jsou stavby i jednotky osvobozené od daně z příjmu, konkrétně se jedná zejména o stavby vlastněné Českou republikou nebo obcí či krajem, na jejichž území stojí, či budovy, které jsou veřejně prospěšné nebo slouží k nějakým dobročinným účelům. Jediným možností osvobození od daně z vlastnictví nemovité věci pro běžného občana tak zůstává případ, kdy je poplatník daně osoba, jež je držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P a zároveň je příjemcem příspěvku na živobytí (Česká národní rada, 1992a).

Další koeficient, který je důležitý pro výpočet se určuje dle velikosti obce, popř. další tzv. místní koeficient si může obec stanovit sama. Základ daně tedy dostaneme vynásobením výměry a koeficientu, dále vynásobením koeficientem dle velikosti obce a případně místním koeficientem (Dlouhá, 2017).

1.9.4 Daňový odpočet

Kromě i několika daňových povinností existují u úvěrů na bydlení i určité úlevy v podobě daňového odpočtu. Jde o určitou formu podpory ze strany státu ve prospěch s cílem umožnit vlastní bydlení většímu počtu obyvatel a zároveň zatraktivnit vlastní bydlení jako takové.

K tomu, aby si dlužník mohl odpočítat částky úroku a ušetřit tak na daních, musí splnit zákonné podmínky. Maximální částka, kterou si dlužník může odečíst je 300 000 Kč ze základu daně. V praxi to znamená ušetření na dani z příjmu až 45 000 Kč za rok. Reálně by takový dlužník musel mít úvěr vyšší než 8 mil. Kč. U úvěru ve výši 1 800 000 Kč se pohybuje reálné ušetření kolem 12 000 Kč za rok. Odpočitatelná částka se určí jako celkové úroky zaplacené na úvěru za kalendářní rok. Aby bylo možné si zaplacené úroky odpočítat, pokud je úvěrem řešena bytová potřeba. Musí se tedy jednat o nákup, výstavbu, či rekonstrukci vlastního bydlení. Pokud by dlužník chtěl úvěrem financovat například rekreační objekt, odpočet mu nebude umožněn. Rovněž se nesmí jednat o objekt, který by sloužil k pronájmu či jiné podnikatelské činnosti. Jinými slovy by se mělo jednat o nemovitost, kde bude dlužník bydlet. Konkrétní úprava odpočtu daně a definice bytové potřeby je definována v § 15 odst. 3, Zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu (Česká národní rada, 1992b). Pokud si chce dlužník úroky odpočítat, musí být v úvěru uveden jako dlužník nebo spoludlužník. Dlužník si může úroky odečíst u úvěru na bydlení, kterými jsou v tomto případě tzv. hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření (Finance.cz, 2017b).

Odpočet úroků může učinit jak zaměstnanec, tak OSVČ. Podmínkou pro odečtení daní je dostatečně vysoký daňový základ, ze kterého se zaplacené úroky odečítají. Výsledná placená daň nemůže být záporná, nejde tedy o vrácení daně, ale pouze o úlevu na dani. Daň si tak neodečte zaměstnanec s minimální mzdou nebo OSVČ se

ziskem 165 600 Kč. Pro zisk 165 600 Kč je daň po odečtení slevy na poplatníka nulová (Finance.cz, 2017b).

K tomu, aby si dlužník mohl daň odečíst je rovněž nutné doložit patřičné dokumenty. Dlužník musí doložit originál výpisu zaplacených úroků a v případě prvního uplatňovaného odpočtu také výpis z katastru nemovitostí. Výpis s výší zaplacených úroků obdrží dlužník stavební spořitelny nebo banky vždy na začátku roku následujícího po období za které budou úroky odpočítávány. Výpis z katastru nemovitostí získá dlužník na příslušném katastru nemovitostí nebo na Českém Podacím Ověřovacím Informačním Národním Terminále, zkráceně Czech POINT. Ten je zpravidla dostupný na obecních úřadech s rozšířenou působností, krajských úřadech, u notářů a další právnických osob jako jsou např. provozovny České pošty nebo lokální pracoviště Hospodářské komory ČR s příslušným oprávněním (Státní správa zeměměřictví a katastru, 2018).

2 Praktická část

V praktické části práce nejprve uvedu metodiku práce, nastíním etiku a omezení výzkumu a poté popíši proces schvalování úvěru na bydlení u jedné konkrétní instituce. Dále se v této části práce zaměřím na porovnání nabídek jednotlivých tuzemských a zahraničních bankovních ústavů a jejich úvěrový proces. Hlavní otázkou, kterou se budu ve své práci snažit zodpovědět, je, zda je výhodnější žádat o úvěr v ČR nebo v zahraničí z pohledu českého a zahraničního klienta. U jednotlivých nabídek budu zkoumat zejména celkovou nákladovost úvěru pro klienta včetně všech poplatků, které vyřizování úvěrů doprovází, jako jsou např. náklady za katastr nemovitostí, daň z nabytí nemovitých věcí a dalších. Dalším cílem je komplexně popsat proces úvěru na bydlení z hlediska postupu pro klienta za pomoci hloubkového rozhovoru.

2.1 Výzkumné otázky

Hlavním cílem výzkumu je odpovědět na tyto výzkumné otázky zaměřené na financování bydlení v jednotlivých bankách a státech.

- Jaká je nákladovost úvěrů v jednotlivých zemích?
- V jaké zemi jsou nejvyšší vedlejší náklady na pořízení nemovitosti?
- V jaké zemi je nejvýhodnější financovat nákup nemovitosti?

2.2 Výběr vzorku respondentů

Vzorek respondentů, který byl použit pro realizované šetření, se skládá ze tří zahraničních (Rakousko, Německo, Itálie) a 3 tuzemských bank. Výzkum se týkal veškerých nákladů spojených s financováním nákupu nemovitosti prostřednictvím úvěru na bydlení v jednotlivých zemích a bankách.

Respondenti pro výzkum byli vybíráni náhodně s původním cílem porovnávat sesterské organizace nebo mateřskou a dceřinou společnost. To se bohužel nepovedlo z důvodu nedostatku nebo nepřístupnosti údajů od některých subjektů. Celkem jsem do výzkumu zařadil 6 respondentů (bankovních institucí), kteří sloužili zejména pro porovnání jednotlivých trhů.

Pro popsání úvěrového procesu byl jako respondent napřímo osloven a vybrán finanční poradce, který se zabývá zprostředkováním úvěrů na bydlení a má na tuto oblast veškeré potřebné certifikační zkoušky od České národní banky.

2.3 Metodika práce

V praktické části práce je využit mix metod, převážně pak kvalitativní výzkum dat. Výzkum obsahuje zejména komparaci dat k porovnání jednotlivých nabídek úvěrů

v ČR a v zahraničí, dále pak syntézu jednotlivých poznatků a analýzu úvěrových nabídek a trhů. V další části využiji metodu hloubkového rozhovoru k získání dat od úvěrového poradce ohledně procesu žádosti o úvěr na bydlení.

Při komparaci jednotlivých nabídek úvěrů jsem vycházel z dat získaných od samotných bankovních domů. V případě, kdy se jednalo o poskytovatele působící v České republice, jsem využil data z interních kalkulaček subjektů. U zahraničních bank jsem využil reklamované sazby a modelace na stránkách jednotlivých bank a dotazování na ně. Jedná se o metodu sběru informací od stolu. Pro komparaci jednotlivých nabídek jsem si stanovil modelového žadatele ve věku 30 let s příjmem 54 000 Kč (2 000 EUR) a požadovanou částkou úvěru 5 400 000 Kč (200 000 EUR). Modelový žadatel měl rovněž vlastní prostředky ve výši 2 700 000 Kč (100 000 EUR). Žadatel žije bez partnerky/manželky a nemá žádné děti, rovněž nemá žádné jiné závazky či záznam v bankovních či nebankovních registrech. Jedná se o nákup rezidenční nemovitosti (bytu) a splatnost úvěru je nastavena na 20 let s využitím 5letého fixačního období. K financování nákupu jsem využil účelového úvěru na bydlení se zástavou nemovitosti. Úvěr bude sjednán bez dodatečných produktů zvýhodňujících úrokovou sazbu. Bude se tedy jednat skutečně o minimální vstupní i pravidelné náklady spojené s pořízením a splácením úvěru. Pro účely práce pro mne byla stěžejní celková nákladovost v podobě splátek úvěru, veškerých poplatků a případných dodatečných služeb a nákladů spojených s pořízením nemovitosti za pomoci úvěru na bydlení se zřízením zástavního práva k nemovité věci. Nabídky byly zjišťovány u České spořitelny a rakouské Volksbank, dále u UniCredit bank v ČR a Itálii a na závěr mBank v České republice a Deutsche Bank v Německu. Sběr informací proběhl také od německé Commerzbank a rakouské Erste bank, které jsem do výsledků nezařadil z důvodu nedostatku dat. V závěru této části práce je srovnání nabídek metodou komparace a určení nejvýhodnější nabídky pro žadatele.

Metodou hloubkového rozhovoru s úvěrovým poradcem zjistím informace o průběhu úvěrového procesu. Objasním, jakou dokumentaci žadatel o úvěr musí doložit, aby mu byl poskytnut úvěr na bydlení, jaké jednotlivé kroky je z jeho strany nutné podniknout a co vše si banka může vyžádat. Uvedu také, jaké dodatečné služby si může sjednat, a které mu mohou pomoci k získání atraktivnější úrokové sazby úvěru.

2.4 Etika výzkumu

Ve výzkumu, který je součástí práce nedošlo k žádným etickým problémům nebo omezením. Většina dat byla získána z veřejně dostupných míst (statistické úřady, centrální banky, weby bankovních institucí) a nedošlo tak např. k narušování soukromí. Během hloubkového rozhovoru byla využita data a informace od reálné

osoby, která se zabývá zprostředkováním úvěrů. Jméno osoby je ovšem smyšlené, aby nedošlo k porušení nakládání s osobními údaji dle zákona o ochraně osobních údajů § 101/2000 Sb.

2.5 Omezení výzkumu

Jako hlavní bod omezení výzkumu vidím zejména hloubkový rozhovor, který obsahuje nízký počet respondentů. Z hlediska omezení výzkumu tato skutečnost ovšem nepředstavuje vážný problém z důvodu univerzálního procesu zpracování úvěru na bydlení, který je u jednotlivých bank velice obdobný. Banky vesměs požadují stejnou dokumentaci k doložení bonity klientů a v případě zajištění i pojištění úvěrů také.

2.6 Proces schvalování úvěru na bydlení – hloubkový rozhovor

V této podkapitole popíši proces žádání a schvalování úvěrů krok za krokem, tak jak si jím prochází klient banky, ale i z pohledu věřitele a ověřování klienta samotného. Postup, který uvedu od podání žádosti vychází z úvěrového procesu žádání o úvěr u společnosti Equa bank a. s. s ověřením platnosti získaných dat v interních dokumentech banky (Equa bank, 2018). Rozhovor je proveden s úvěrovým poradcem panem Ing. Petrem Novotným.

2.6.1 Před podáním žádosti

„Popište mi, prosím, proces žádosti o úvěr od jeho počátku (podání žádosti) až do konce. Jaký je postup před podáním žádosti o úvěr?“

Zájemce o úvěr si před podáním žádosti musí být vědom jaký by měla být výše úvěru a doba splatnosti. Poté klient vybere banku, kde pro něj budou důležitá kritéria, jako je výše úrokové sazby, její fixace a výše poplatků.

Při návštěvě konkrétního ústavu budou klientovi vysvětleny podmínky pro získání úvěru, jako jsou dokumenty, které musí doložit, popř. požadavky na bonitu ze strany banky. Výstupem takové návštěvy může být nezávazná nabídka, kde banka zpravidla garantuje klientovi sazbu nejčastěji po dobu 30 dní.

2.6.2 Příprava žádosti

„Jaké úkony probíhají v souvislosti s žádostí o úvěr?“

V žádosti klient musí vyplnit potřebné osobní údaje pro identifikaci, dále poskytnout své identifikační doklady pro kontrolu těchto údajů. V žádosti se dále vyplňují údaje k zastavované i kupované nemovitosti, výše příjmů, doba splatnosti, výše úvěru a druh a délka úrokové sazby. Po podání žádosti klient začne dodávat potřebné dokumenty. Při koupi nemovitosti je pro její schválení nutné dodat potvrzení

o příjmech nebo daňové přiznání, dále dokumentaci ke kupované nemovitosti, jako je list vlastnictví a nabývací titul. Pro schválení musí zastavovanou nemovitost navštívit odhadce, který zastupuje banku a vyhotoví znalecký posudek. Po splnění těchto podmínek banka přistupuje k posouzení žádosti a následně jejímu případnému schválení nebo určení dalších podmínek pro schválení.

2.6.3 Schvalovací proces

„Jak probíhá schvalovací proces?“

Schvalovací proces probíhá skrze Key account managera, zkráceně KAM, který rozhodne o jejím schválení a následně stanoví podmínky čerpání úvěru.

2.6.4 Kontrola podmínek

„Jak se postupuje po schválení úvěru?“

Po schválení a stanovení podmínek čerpání, jsou tyto podmínky sděleny klientovi a ten se rozhodne, zda s nimi souhlasí. Po jejich odsouhlasení bance, dochází k tvorbě úvěrové dokumentace ze strany banky. Banka zároveň připraví i dokumentaci spojenou s vkladem zástavních smluv do katastru nemovitostí.

2.6.5 Podpis smluvní dokumentace

„Jak probíhá podpis smlouvy a předání dokumentace?“

Na hlavní schůzce klienta s úvěrovým poradcem dochází k seznámení se smluvní dokumentací a zejména pak tzv. Evropského standardizovaného informačního formuláře (ESIF).⁴ Dále jsou klientovi představeny úvěrové a zástavní smlouvy.

Dalším dokumentem je souhlas se zpracováním osobních údajů, návrhy na vklad smluv do katastru nemovitostí a případně příkazy k čerpání. Častou podmínkou bank bývá také podepsání smlouvy o běžném účtu, ze kterého bude následný úvěr splácen. Klient by měl mít možnost dostat veškerou dokumentaci v dostatečném předstihu

.....

⁴ V Německu označován jako ESIS. Obsahuje předsmluvní informace, které dostane klient od své banky v písemné formě před podpisem úvěrové smlouvy. ESIS informuje o podstatném obsahu úvěrového vztahu. Tyto zákonem požadované informace může klient využít např. k porovnání nabídek různých bank v zemích Evropské unie. Všechny banky v EU mají povinnost v jednotné formě předložit tento dokument před podpisem úvěrové smlouvy. Cílem je podpořit srovnatelnost a transparentnost smluvních nabídek, a to jak na vnitrostátní, tak i mezinárodní úrovni (Felber, 2018)

tak, aby si mohl nechat 14 dní na rozmyšlenou.⁵ V případě, že klient s veškerou dokumentací souhlasí, je srozuměn s jednotlivými podmínkami a chápe veškeré náležitosti smluvního vztahu, může se přejít k podpisu.

2.6.6 Čerpání

„Co následuje po podpisu smlouvy?“

Aby klient mohl úvěr čerpat, musí mít podepsanou veškerou úvěrovou dokumentaci. Jedna z podmínek je také vložení zástavních nebo kupních smluv na katastr nemovitostí (dle typu čerpání). Další podmínkou je vinkulace pojištění nemovitosti. To musí být sjednané v dostatečné výši a potvrzeno pojišťovnou, že v případě škody bude čerpáno na vrub banky namísto klienta. Po splnění veškerých podmínek dochází k čerpání úvěrů.

2.6.7 Proces po čerpání

„Jaké kroky musí klient učinit po čerpání?“

Po načerpání úvěru začíná klient následující měsíc splácet anuitní splátku úvěru. Ta je stanovena na dobu sjednaného fixačního období a skládá se z úroků a splátky jistiny. Pro účely splácení je bankou požadováno sjednání inkasa ve prospěch úvěrového účtu určeného pro splácení. V případě, že klient využije dalších služeb banky jako je úvěrové pojištění, může být pojistné součástí úvěrové splátky (inkasa). Tyto služby (účet, pojištění) mohou žadateli o úvěr zároveň snížit úrokovou sazbu. U aktivního využívání účtu se často jedná o 0,5 p.b. z úrokové sazby a u pojištění jde standardně o 0,2 p.b.

Ve chvíli, kdy uběhne zvolená fixace je klient informován o nových podmínkách, na které může, ale nemusí přistoupit. Po dobu fixace má klient právo splatit po každých 12 splátkách až 25 % jistiny úvěru. V případě vyšší jednorázové splátky je mu účtován poplatek do maximální výše účelně vynaložených nákladů, nesmí však přesáhnout 50 000 Kč (Equa bank, 2018).

2.7 Banky vybrané pro porovnání

Původním záměrem bylo srovnat nabídky tuzemských bank s jejich zahraničními protějšky. Jelikož srovnávám banky působící v České republice, Rakousku, Německu

.....

⁵ Tuto novinku přinesl až zákon o spotřebitelském úvěru od roku 2016 (Česko, 2016b). Do té doby měl klient 14 dní na odstoupení od smlouvy po jejím podpisu.

a Itálii, snažil jsem se volit banky spadající do stejného koncernu nebo dceřiné či sesterské společnosti. V České republice jsme vybral Českou spořitelnu, jejímž protějškem měla být rakouská Erste Bank, pod níž se Česká spořitelna řadí. V Itálii jsem vybral UnicreditBank, která má i české zastoupení. Z německých bank se mělo jednat o Commerzbank, do jejíž skupiny spadá v České republice působící mBank. Z těchto třech dvojic bylo ovšem možné srovnat pouze nabídku italské a české UnicreditBank. Rakouská Erste Bank ani německá Commerzbank nebyly ochotny poskytnout potřebné údaje pro srovnání z důvodu odlišných způsobů poskytování nabídek, než je tomu v tuzemsku. Z toho důvodu jsem byl nucen vybrat v Rakousku a Německu z těch bank, které byly ochotny poskytnout informace o úvěru na bydlení. Jednalo se o rakouskou Volksbank a německou Deutsche Bank.

Níže uvádím text zasílaného požadavku (prosby) na podporu Erste Bank na základě, kterého následující den volal pracovník banky z Vídně. „*Hello, can You send me information about mortgage. I am writing a theses on The University of Economics in Prague and I need a data for my work. Can You prepare an offer with 30 years old client for 100 000 € and 20 years of payment. Send me a payment calendar and interest rates. Every informations could be great. If You can help me I will glad for it. Thank You and have a nice day. Tomas Posekany*“

Dle telefonického vyjádření vídeňské pobočky Erste bank není možné poskytnout jakékoliv údaje o úrokových sazbách. Banka se odvolává na informace, které jsou umístěny na webových stránkách a její modelační program.⁶ Konkrétní výši úrokové sazby jsou ochotni poskytnout pouze na osobním setkání v německém jazyce, a to ve chvíli, kdy klient podá žádost o úvěr s vybranou konkrétní nemovitostí. Za neposkytnutí bližších informací se omlouvají. Obdobný text byl zaslán i do Commerzbank, kde bylo pouze odpovězeno, že není možné poskytnout žádné informace prostřednictvím internetové komunikace.

2.7.1 UniCredit S.p.A.

UniCredit je úspěšná evropská komerční banka, která je plně zapojena do CIB (korporátní a investiční bankovníctví) a obhospodařuje v rámci rozsáhlé klientské sítě, která zahrnuje střední, západní i východní Evropu, přes 25 milionům klientů.

Nabízí odborné lokální i mezinárodní služby. Působnost banky je na 14 hlavních trzích a dále v 18 dalších zemích po celém světě. Evropská síť banky zahrnuje např.

.....

⁶ V modelačním programu si klient může nastavit dobu splácení a výši úvěru. Výše úrokové sazby je odvislá od posuvníku, se kterým je možné pohybovat v rozmezí od 0 do 10 %.

Itálii, Českou republiku, Slovensko, Německo, Rusko, Rakousko, Bulharsko, ale i Turecko a další země (UniCredit S.p.A, 2018c).

Strategické postavení UniCredit v západní, střední a východní Evropě umožňuje ovládat jeden z nejvyšších podílů na trhu v regionu. Přestože značka UniCredit je rozpoznatelná po celé Evropě, skupina UniCredit zachovala vysoce cenné lokální značky bank, které získala, aby vytvořili společnou skupinu (UniCredit S.p.A, 2018c). Například v České republice takto původně zůstal zachován název Živnostenská banka. Ta byla později přejmenována na UniCredit Bank (Špačková, 2007).

Největší zisky má UniCredit na území Itálie. Jde celkem o 46 % z celkového zisku skupiny. Samotná banka byla založena v roce 1998 sloučením několika italských bank, zejména pak Unicredito a Credito Italiano (LA BANCA D'ITALIA, 1998).

2.7.2 Deutsche Bank AG

Deutsche Bank je leaderem na německém bankovním trhu, se silnou pozicí v Evropě a významnou působností na trzích v Americe a v Pacifiku (Deutsche Bank AG, 2018). Banka byla založena již v roce 1870 a sídlí ve Frankfurtu nad Mohanem v budovách Deutsche-Bank-Hochhaus, které byly postaveny v roce 1984 (Telebörse, 2017).

Deutsche Bank je dle celkových aktiv a počtu zaměstnanců největším poskytovatelem úvěrů v Německu. Pouze v Německu v roce 2017 pracovalo 43 000 zaměstnanců společnosti. Deutsche Bank působí jako univerzální banka a provozuje důležité pobočky v Londýně, New Yorku, Singapuru, Hong Kongu i v Sydney (SPIEGEL, 2017).

Mimo jiné se banka zabývá také investičním bankovníctvím a emisí akcií, dluhopisů a investičních certifikátů. Pod značkou DWS investic, kterou provozuje Deutsche Bank je s tržním podílem zhruba 26 % největším poskytovatelem podílových fondů v Německu (Das Statistik-portal, 2017).

2.7.3 VOLKSBANK WIEN AG

VOLKSBANK WIEN je největší komerční bankou působící v Rakousku. Původní název banky byl Österreichische Volksbanken AG. Centrální služby byly na nástupce v podobě VOLKSBANK WIEN AG převedeny v červenci 2015 (Roth, 2015). Díky působnosti ve všech regionech je hlavní složka úspěchu v blízkosti k zákazníkovi. Dle svého claimu VOLKSBANK vyhledává zákazníky, kteří oceňují dlouhodobé partnerství a dobré rady. Tradice banky sahá až do roku 1871 v okrese Baden, kde banka vznikla. Jasně konkurenční výhody banky spočívají v regionálnosti, stabilitě a spokojenosti zákazníků, kvalitě poradenství a důvěře. Banka se mimo jiné zaměřuje

na sponzorování a propagaci uměleckých projektů, mladých sportovních talentů a dbá na společenskou odpovědnost (VOLKSBANK WIEN AG, 2018b).

V Rakousku existovalo 35 místních Volksbank (do roku 2015), z nichž každá byla organizována jako družstvo či franšíza. Do roku 2017 probíhalo postupné sloučení do 8 regionálních bank a 2 specializovaných bank. Společně tvoří integrovaný systém bank (Asociace Volksbank) vázaný smlouvou o spolupráci. Centrální institucí je VOLKSBANK WIEN AG, největší regionální banka celého sdružení (VOLKSBANK WIEN AG, 2016).

2.7.4 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Společnost UniCredit Bank působí na českém trhu od roku 2007, kdy vznikla sloučením HVB Bank a Živnostenské banky, která pod značku UniCredit patřila od roku 2002 (Špačková, 2007). S platností od konce roku 2013 banka poskytuje služby v Čechách a na Slovensku pod názvem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Banka nabízí produkty pro právnické i fyzické osoby a privátní i retailovou klientelu (UniCredit Bank, 2018).

2.7.5 Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna je banka, která se pyšní nejdelší tradicí na tuzemském trhu. Jejím hlavním cílem je, aby klienti dosáhli finanční prosperity a naučili se zacházet se svými penězi. Bankovní služby poskytuje jak malým i velkým podnikatelům, fyzickým osobám, tak i městům a menším obcím. Banka zároveň poskytuje služby oblasti kapitálových a finančních trhů. Česká spořitelna pravidelně získává ocenění za své produkty. Od roku 2000 patří do rakouské finanční skupiny Erste (Česká spořitelna, 2018a).

2.7.6 mBank S.A., organizační složka

Poslední porovnávanou bankou je mBank, která v České republice působí od roku 2007. Původně banka pochází z Polska a nyní je členem německé skupiny Commerzbank. mBank do České republiky přišla s revolučním samoobslužným modelem, díky kterému mohli klienti samostatně spravovat bankovní operace skrze internetové nebo telefonické bankovníctví. Pobočky tak slouží spíše jako poradenská místa pro složitější operace jako je sjednání úvěrů na bydlení. Díky tomuto modelu banka nabídla své služby bez dodatečných poplatků a nyní se řadí mezi nejvýznamnější banky působící v České republice (mBank, 2015).

2.8 Porovnání jednotlivých zemí

Při porovnávání jsem vycházel z těchto údajů:

- kupní cena nemovitosti: 200 000 EUR (5 200 000 Kč),
- výše úvěru na bydlení: 100 000 EUR (2 600 000 Kč),
- délka fixace úrokové sazby: 5 let,
- splatnost úvěru: 20 let,
- 1 bezdětný žadatel s příjmem 3 000 EUR (78 000 Kč),
- věk klienta 30 let (narození 1.5.1988),
- nákup skrz realitní kancelář působící v místě nákupu
- a aktuálnost dat k dubnu 2018.

V rámci srovnání jsem porovnával následující znaky:

- výše splátky,
- úroková sazba,
- RPSN,
- poplatek za zpracování (poskytnutí úvěru),
- poplatek za ocenění nemovitosti,
- poplatek za katastr nemovitostí,
- poplatek za správu úvěru (roční),
- poplatek za vklad smluv do katastru nemovitostí,
- poplatek za služby realitní kanceláře,
- povinné majetkové pojištění,
- náklady na notáře (úschova),
- poplatek za zpracování kupní smlouvy
- a daň z nabytí nemovité věci.

Z těchto poplatků a plateb jsem poté vyvozoval jednotlivé propočty a přehledy dílčích i celkových nákladů.

2.8.1 Rakousko – VOLKSBANK WIEN AG

V Rakousku je situace na trhu úvěrů odlišná od té české. Tamní trh má k úvěrům na bydlení mírně odlišný přístup. Klienti, kterým chodí na účet banky, kde chtějí žádat o úvěr, nemusí dokládat své příjmy. Všichni žadatelé musejí jako v České republice podepsat žádost o úvěr. Klient musí zároveň s žádostí předložit veškeré podklady a žádost nechat úředně ověřit. Až v momentě, kdy dojde ke shromáždění kompletní žádosti, začíná banka na úvěrovém případě pracovat. Banka jako přílohy požaduje komplexí ocenění nemovitosti včetně snímku katastrální mapy, rozpisu nákladů u rekonstrukce nebo výstavby a aktuální list vlastnictví, dále doložení účelovosti

úvěru a potvrzení o příjmech (klient cizí banky). V Rakousku je všeobecně volněji nahlíženo na negativní záznamy v úvěrových registrech a je možné, aby i takový klient prošel schvalovacím procesem nebo nedošlo k navýšení úrokové sazby (Šedrlová, 2012).

Rakouské banky běžně neprezentují nabídku úrokových sazeb na svých stránkách nebo v reklamních nabídkách. Většina bank přistupuje k individuálnímu posouzení každého případu a k nabídce šité na míru. O výše sazby poté rozhoduje zejména bonita, délka splatnosti nebo lokalita nemovitosti. Na rakouském trhu tak prakticky neexistují standardizované produkty na úvěrování bydlení a s potřebou financování se musí klienti obrátit přímo na konkrétní instituci v dané lokalitě (Škrbánek, 2012b).

V případě, kdy se dlužník dostane do platební neschopnosti, může banka přejít k zastavení majetku. V takovém případě má banka nárok na prostředky z běžného účtu, pojištění, cenných papírů nebo nemovitém majetku (zástavy) (Šedrlová, 2012).

Na následující straně uvádím ukázkou úvěrové nabídky jednoho z rakouských webů zaměřeného na srovnávání úvěrových nabídek. Obrázek znázorňuje zamýšlenou investici, výši úvěru, výši splátek, úrokovou sazbu a výši přeplacení.

Obrázek 1: Ukázka úvěrové nabídky na jednom z rakouských srovnávačů

Kreditrechner - Orientierungshilfe

Gesamtinvestition	Finanzierungsbedarf
€ 150,000	€ 100,000
Erwartete Rate pro Monat	Erwartete Gesamtbelastung
€ 337	€ 121,222
Erwartete Summe Kosten	Erwarteter Effektivzinssatz p.a.
€ 21,222	1.290%

Hier können Sie Varianten berechnen. Die Ergebnisse dieser Berechnung dienen als Orientierungshilfe und stellen kein Angebot dar.

CHECK Eigenmittelanteil

33.333%

Der Eigenmittelanteil sollte zwischen mind. 10 % betragen. Falls Sie mit zu geringen / ohne Eigenmittel beantragen steigt das Risiko einer Ablehnung durch die Banken.

CHECK Leistbarkeit

Gut

Erfassen Sie hier auch die Einkommen von z.B. Partner, Eltern falls diese ebenfalls für die Rückzahlung zur Verfügung stehen.

Zdroj: Bankkonditionen (Bankkonditionen, 2018)

U rakouské Volksbank jsem vycházel z dat a reprezentativních příkladů a modelací, které banka uvádí na svých stránkách (VOLKSBANK WIEN AG, 2018a).

Úroky a výše splátek

Prvním porovnávaným znakem jsou úroky zaplacené za první 5leté období fixace a také za celou dobu placení, tedy 20 let. V případě 20 let se jedná pouze o odhad a výpočet úroků vychází z aktuální výše úrokové sazby, které se v budoucnu ovšem může výrazně lišit.

V Rakousku se úrokové sazby pohybují výrazně níže než v ostatních srovnávaných zemích. U vybrané VOLKSBANK WIEN AG je nabízená úroková sazba 1,8 % p.a., výsledné RPSN⁷ je potom 2,12 % p.a. V případě takovéto úrokové sazby je poté výsledná splátka 496 EUR, tedy 12 896 Kč. Klient při nákupu nemovitosti za pomoci

.....

⁷ Hodnota RPSN se bohužel nedá napříč zeměmi přesně srovnávat, protože v každé zemi se určuje mírně odlišně, uvádím ji tedy pouze orientačně.

hypotečního úvěru od rakouské VOLKSBANK během prvních 5 let zaplatí 29 760 EUR (793 832 Kč) na splátkách. V případě stálé úrokové sazby po celých 20 let to bude 119 040 EUR (3 095 040 Kč). Při 20letém splácení tedy dojde k navýšení původní částky úvěru díky úrokům o 19 040 EUR (495 040 Kč).

Poplatky

Co se týče poplatků je dle mého názoru Rakousko jednou z nejdražších zemí. Nejnákladnějšími položkami při pořízení nemovitosti v Rakousku jsou poplatek spojený s katastrem nemovitostí 3 400 EUR (88 400 Kč), zpracování kupní smlouvy 5 000 EUR (130 000 Kč) a poplatek za vyřízení úvěru, který je stanoven na 2 % z výše úvěru. V našem případě je to tedy 2 000 EUR (52 000 Kč). Mezi další poplatky se řadí poplatek za ocenění nemovitosti 290 EUR (7 540 Kč), který je velmi podobný českému prostředí, dále poplatek za správu úvěru 80 EUR (2 080 Kč) za rok, poplatek za vklad zástavních a kupních smluv 42 EUR (1 092 Kč), dále zaplatíte 200 EUR (5 200 Kč) ročně za majetkové pojištění a nakonec 1 200 EUR (31 200 Kč) za notáře.

Zvláštním poplatkem, který jsem do výpočtů zařadil je poplatek realitní kanceláři za zprostředkování prodeje nemovitosti. Ten samozřejmě není nutný, pokud se jedná o prodej mezi soukromými osobami, zvláště v Rakouském prostředí je ovšem velice častý. Při nákupu nemovitosti v hodnotě 200 000 EUR zaplatíte realitní kanceláři 6 000 EUR (156 000 Kč).

Celková výše poplatků, které klient zaplatí v průběhu 20 let se u rakouské banky v součtu vyšplhá na 30 532 EUR (793 832 Kč). Do celkové výše jsou zahrnuty poplatky jednorázové i pravidelné a počítá se s tím, že v průběhu 20 let nedojde k přechodu k jinému poskytovateli úvěru. Poplatky za 20 let tedy tvoří 15,27 % z kupní ceny nemovitosti.

Daně

Daň z nabytí nemovité věci je v obdobné výši jako v České republice. Je stanovena na 3,5 % z hodnoty nemovitosti, což je v našem případě 7 000 EUR (182 000 Kč).

Celková nákladovost

Celkovými náklady rozumím součet veškerých výše zmíněných nákladů spojených s vyřízením úvěru a nákupem nemovitosti, jako jsou např. vyřízení katastru, náklady na notáře, úroky, daně a další. V prvních 5 letech, kdy se dají celkové náklady vyjádřit přesně, se vyšplhají na 56 092 EUR (1 458 392 Kč). Po 20 letech, kdy je vyjádření z hlediska nejasného budoucího vývoje pouze orientační, se celkové náklady dostanou na 149 572 EUR (3 888 872 Kč). Cena nemovitosti, která je 200 000 EUR

(5 200 000 Kč), se tedy s veškerými náklady vyšplhá na 249 572 EUR (6 488 872 Kč). Jedná se o nárůst ceny o 1 288 872 Kč. Tzn. že dodatečné náklady s pořízením bydlení tvoří 24,8 % z hodnoty nemovitosti. Konkrétní náklady, poplatky, výše splátek i jednotlivá a celková shrnutí jsou uvedena v podrobné tabulce níže.

Tabulka 1: Přehled nákladů na pořízení bydlení u VOLKSBANK WIEN AG

	EUR	Kč	%
Poskytovatel úvěru (země)	VOLKSBANK WIEN AG - Rakousko		
Splátka	496 €	12 896 Kč	
Úrok			1,80%
RPSN			2,12%
Poplatek za zpracování (poskytnutí)	2 000 €	52 000 Kč	2,00%
Poplatek za ocenění nemovitosti	290 €	7 540 Kč	
Poplatek za katastr nemovitostí	3 400 €	88 400 Kč	1,70%
Poplatek za správu (rok)	80 €	2 080 Kč	
Poplatek za vklad smluv do katastru nem.	42 €	1 092 Kč	
Poplatek realitní kanceláři	6 000 €	156 000 Kč	3,00%
Povinné majetkové pojištění	200 €	5 200 Kč	
Náklady na notáře (úschova)	1 200 €	31 200 Kč	0,60%
Poplatek za zpracování kupní smlouvy	5 000 €	130 000 Kč	2,50%
Daň z nabytí nemovité věci	7 000 €	182 000 Kč	3,50%
Poplatky celkem (20 let)	30 532 €	793 832 Kč	15,27%
Splátky (5 let)	29 760 €	773 760 Kč	
Splátky (20 let)	119 040 €	3 095 040 Kč	
Náklady celkem (5 let)	56 092 €	1 458 392 Kč	
Náklady celkem (20 let)	149 572 €	3 888 872 Kč	
Přeplacení úvěru (20 let)	19 040 €	495 040 Kč	
Cena nemovitosti včetně nákladů	249 572 €	6 488 872 Kč	
Navýšení ceny	49 572 €	1 288 872 Kč	24,8%

Zdroj: Data získaná od VOLKSBANK WIEN AG (VOLKSBANK WIEN AG, 2018a) a Amazing Austria (Buttinger, 2017)

Poznámka: Vlastní zpracování.

2.8.2 Itálie – UniCredit S.p.A.

U italské UniCredit nebyl jakýkoliv problém se získáním dat. Banka na svých stránkách jasně a přehledně poskytuje veškeré informace o případném úvěrovém vztahu. Součástí reprezentativních příkladů jsou poplatky a dodatečné náklady spojené s pořízením úvěru na bydlení. Na obrázku níže uvádím ukázkou úvěrových nabídek UniCredit. Banka v úrokové sazbě zohledňuje zejména délku splatnosti úvěru (UniCredit S.p.A, 2018a).

Obrázek 2: Nabídka úrokových sazeb italské UniCredit

ESEMPIO DI RATA DEL MUTUO: Capitale 100.000€ - Durata fino a 10 anni Rata 879,04€ Tasso fisso 1% TAEG pari al 1,62%	ESEMPIO DI RATA DEL MUTUO: Capitale 100.000€ - Durata da 11 a 20 anni Rata 532,90€ Tasso fisso 2,50% TAEG pari al 2,97%	ESEMPIO DI RATA DEL MUTUO: Capitale 100.000€ - Durata da 21 a 30 anni Rata 413,89€ Tasso fisso 2,80% TAEG pari al 3,32%
---	---	---

Zdroj: Stránky společnosti UniCredit (UniCredit S.p.A, 2018b)

Úroky a výše splátek

Pro zpracování porovnání jsem využil dat získaných od italské banky UniCredit S.p.A. Ta deklaruje pevnou úrokovou sazbu, která se liší zejména dle celkové doby splácení. Pro 20letou splatnost nabízí banka úrokovou sazbu 2,5 % p.a. Tato sazba je spojena s celkovým RPSN 2,97 %. Výsledná splátka při této sazbě je 532,9 EUR, tedy 13 855 Kč. Za prvních 5 let splácení zaplatí klient italské banky 31 974 EUR (831 324 Kč). Pokud by nedošlo ke změně úrokové sazby v průběhu let, byl by součet celkových splátek 127 896 EUR (3 325 296 Kč). Narůst úvěru o úroky tedy činí 27 896 EUR (725 296 Kč).

Poplatky

Oproti Rakousku nejsou v Itálii poplatky tak vysoké. Ušetří lze zejména na poplatcích spojených s katastrem, které vyjdou na pouhých 400 EUR (10 400 Kč) a také na poplatku za zpracování úvěru, který je 1,25 % z výše úvěru, tedy 1 250 EUR (32 500 Kč). Za ocenění nemovitosti v Itálii klient zaplatí 500 EUR (13 000 Kč) a za správu úvěru 60 EUR (1 560 Kč) ročně. S poplatky spojenými s vkladem smluv do katastru nemovitostí se zde setkáme ve výši 200 EUR (5 200 Kč). Za služby realitní kanceláře zprostředkující nemovitost zaplatíme shodně jako v Rakousku 6 000 EUR (156 000 Kč) a za povinné majetkové pojištění pouhých 30 EUR (780 Kč) za každý rok. Náklady na notáře vyjdou na 2 000 EUR (52 000 Kč) a notář rovněž zpracovává i kupní smlouvu.

Celková výše poplatků, které musí klient vynaložit v souvislosti s nákupem nemovitosti v Itálii je 20 150 EUR (523 900 Kč). Výše poplatků za 20 let trvání úvěrů tak tvoří 10,08 % z kupní ceny nemovitosti.

Daně

Daň z nabytí nemovité věci je vyšší než v Rakousku, resp. stejná jako v České republice, kupující tak zaplatí 8 000 EUR (208 000 Kč). V případě, že by se jednalo o nákup nemovitosti od společnosti, která neodvádí DPH, daň by byla nulová, ale zvedl by se poplatek za vklad kupních smluv do katastr nemovitostí na 2 % z kupní ceny.

Celková nákladovost

Celková nákladovost pořízení vlastního bydlení za pomoci úvěru je v italské UniCredit S.p.A. za prvních 5 let 50 774 EUR (1 320 124 Kč). Po 20 letech by se celkové náklady měli pohybovat na 147 146 EUR (3 825 796 Kč). Pokud bychom přihlíželi k celkové ceně nemovitosti se všemi dodatečnými náklady, tak se dostaneme na částku 247 146 EUR (6 425 796 Kč). V takovém případě jde o nárůst ceny o 1 217 996 Kč, což je zvýšení o 23,6 % z hodnoty nemovitosti. Na další straně jsou uvedeny konkrétní náklady, poplatky, výše splátek i jednotlivá a celková shrnutí.

Tabulka 2: Přehled nákladů na pořízení bydlení u UniCredit S.p.A.

	EUR	Kč	%
Poskytovatel úvěru (země)	UniCredit S.p.A. - Itálie		
Splátka	532,90 €	13 855 Kč	
Úrok			2,50%
RPSN			2,97%
Poplatek za zpracování (poskytnutí)	1 250 €	32 500 Kč	1,25%
Poplatek za ocenění nemovitosti	500 €	13 000 Kč	
Poplatek za katastr nemovitostí	400 €	10 400 Kč	0,20%
Poplatek za správu (rok)	60 €	1 560 Kč	
Poplatek za vklad smluv do katastru nem.	200 €	5 200 Kč	
Poplatek realitní kanceláři	6 000 €	156 000 Kč	3,00%
Povinné majetkové pojištění	30 €	780 Kč	
Náklady na notáře (úschova)	2 000 €	52 000 Kč	1,00%
Poplatek za zpracování kupní smlouvy	- €	- Kč	0,00%
Daň z nabytí nemovité věci	8 000 €	208 000 Kč	4,00%
Poplatky celkem (20 let)	20 150 €	523 900 Kč	10,08%
Splátky (5 let)	31 974 €	831 324 Kč	
Splátky (20 let)	127 896 €	3 325 296 Kč	
Náklady celkem (5 let)	50 774 €	1 320 124 Kč	
Náklady celkem (20 let)	147 146 €	3 825 796 Kč	
Přeplacení úvěru (20 let)	27 896 €	725 296 Kč	
Cena nemovitosti včetně nákladů	247 146 €	6 425 796 Kč	
Navýšení ceny	30 846 €	801 996 Kč	23,6%

Zdroj: Data získaná od UniCredit S.p.A. (UniCredit S.p.A, 2018b) a Italy Guide (Just Landed, 2018)

Poznámka: Vlastní zpracování.

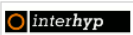
2.8.3 Německo – Deutsche Bank AG

V Německu jsem vycházel z dat získaných od Deutsche bank, která působí jako celostátní banka a simuloval jsem klienta, který je ze státu Bavorsko. Výběr spolkové země výrazně ovlivňuje daně a poplatky za služby realitních kanceláří. Bavorsko jsem vybral z toho důvod, že je jednou ze zemí, kde jsou tyto náklady nejnižší.

Zajímavostí v Německu jsou také menší nebo internetové banky, které fungují nízkonákladově a mnohdy jsou schopny nabídnout nižší sazby. Nejsou ovšem schopny vyřešit veškeré případy z oho důvodu, že se nemovitost klienta musí nacházet v určité spádové oblasti (Škrbánek, 2012a).

V Německu do úvěrového procesu vstupuje další subjekt v podobě notáře. Některé právní transakce tak musí být dokončeny v součinnosti s ním. Jde o úkony jako je například koupě nemovitosti nebo objednávka odhadu nemovitosti pro účely zástavy ve prospěch banky. Notář si účtuje za svou práci zákonné poplatky (Felber, 2018).

Obrázek 3: Ukázka úvěrové nabídky na jednom z německých srovnávačů

Repr. BSP: Roční procentní sazba: 1,88 %, debetní úrokové sazby vázané p.a.: 1,86 %, poplatek: 0,00 %, čistý vypůjčená částka: náklady na registraci zajištěné 100 000 EUR, 240 sazeb, prostřednictvím zástavní práva, hypotéky a pojištění není součástí balení, celková částka: €118.878,33, věřitel/makléři: AirBank bank AG, Pascal zase 15, 25451 Quickborn					
	INTERHYP Financování výstavby ★★★★★ (0 hodnocení)	1,87 %	1,91 %	€501,63 0,00 Kč	 
Repr. BSP: Roční procentní sazba: 1,91 %, debetní úrokové sazby vázané p.a.: 1,87 %, poplatek: 0,00 %, čistý vypůjčená částka: náklady na registraci zajištěné 100 000 EUR, 240 sazeb, prostřednictvím zástavní práva, hypotéky a pojištění není součástí balení, celková částka: €119.179,58, věřitel/makléři: Interhyp AG, Marcel-Breuer-str. 18, 80807 Mníchov					
	Baufi line Financování výstavby ★★★★☆ (0 hodnocení)	2,00 %	2,02 %	€506,83 0,00 Kč	
Repr. BSP: Roční procentní sazba: 2,02 %, debetní úrokové sazby vázané p.a.: 2,00 %, poplatek: 0,00 %, čistý vypůjčená částka: náklady na registraci zajištěné 100 000 EUR, 240 sazeb, prostřednictvím zástavní práva, hypotéky a pojištění není součástí balení, celková částka: €120.284,17, věřitel/makléři: BauFiService GmbH, Stettin str. 7, 88250 Weingarten					
	Degussa banka ImmobilienFinanzierung ★★★★☆ (42 recenzí)	2,20 %	2,20 %	€515,41 0,00 Kč	 
Repr. BSP: Roční procentní sazba: 2,20 %, debetní úrokové sazby vázané p.a.: 2,20 %, poplatek: 0,00 %, čistý vypůjčená částka: náklady na registraci zajištěné 100 000 EUR, 240 sazeb, prostřednictvím zástavní práva, hypotéky a pojištění není součástí balení, celková částka: €122.091,67, věřitel/makléři: Degussa Bank AG, Theodor-Heuss-alleen 74, 60486 Frankfurt am main					
	Deutsche Bank Financování výstavby ★★★★☆ (539 hodnocení)	2,65 %	2,68 %	€538,72 0,00 Kč	 
Repr. BSP: Roční procentní sazba: 2,68 %, debetní úrokové sazby vázané p.a.: 2,65 %, poplatek: 0,00 %, čistý vypůjčená částka: náklady na registraci zajištěné 100 000 EUR, 240 sazeb, prostřednictvím zástavní práva, hypotéky a pojištění není součástí balení, celková částka: €126.911,67, věřitel/makléři: Deutsche Bank AG, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main, Německo a Deutsche Bank soukromých a firemních zákazníků AG, Theodor-Heuss-Allee 72, 60486 Frankfurt am main					

Zdroj: immobilien24 (immobilien24, 2018)

Poznámka: Obrázek znázorňuje jednotlivé nabídky klasických i internetových bank.

Úroky a výše splátek

V Německu dochází k největšímu rozdílu při sjednání úvěru přes tzv. internetovou banku nebo klasickou „kamennou“ pobočku. Pro mou práci vybraná Deutsche Bank AG nabízí aktuálně úrokovou sazbu 2,65 % p.a. s RPSN 2,68 %. Splátka úvěru je v takovém případě 539,72 EUR (14 007 Kč). Ze zahraničních zemí tedy nejvyšší. Během 5letého fixačního období se součet splátek vyšplhá na 32 323 EUR (840 403 Kč). Za 20 let splácení pak klient německé Deutsche Bank zaplatí při nezměněné úrokové

sazbě 129 293 EUR (3 361 613 Kč). Během 20 let dojde k přeplacení úvěru o 29 293 EUR (761 613 Kč).

Poplatky

Poplatky jsou opět nižší než v Rakousku. Oproti předchozím dvěma zemím je největší rozdíl v poplatku za poskytnutí úvěru, který je v německém případě nulový. Nejvyššími náklady v Německu tak zůstávají poplatek realitní kanceláři a náklady na notáře. Realitní kanceláři zaplatí klient 7 140 EUR (185 640 Kč), za služby notáře poté 3 000 EUR (78 000 Kč). Poplatek za ocenění nemovitosti vychází. Za katastr nemovitostí zaplatí klient 1 000 EUR (26 000 Kč) a za povinné majetkové pojištění 200 EUR (5 200 Kč) ročně. Poplatek za správu úvěru je v tomto případě nulový a s vkladem smluv do katastru také nejsou spjatý další poplatky. Poplatek za zpracování kupní smlouvy je nulový, protože je zahrnut do služeb notáře.

V Německu tak kupující celkově zaplatí na poplatcích za 20 let 22 440 EUR (583 440 Kč). Za 20 let se tedy poplatky vyšplhají na 11,22 % z kupní ceny nemovitosti.

Daně

V Německu se daně liší dle vybrané spolkové země. Pro mnou vybrané Bavorsko je pro kupujícího stanovena na 3,5 % z kupní ceny nemovitosti. Celková výše daně je tedy 7 000 EUR (182 000 Kč), čili stejná jako v Rakousku.

Celková nákladovost

Součet veškerých nákladů, které jsou spjatý s pořízením nemovitosti za pomoci úvěru v Německu je za prvních 5 let 51 763 Kč (1 345 843 Kč). V případě stejné úrokové sazby budou po 20 letech náklady 151 733 EUR (3 945 053 Kč). Kupující tak včetně ceny nemovitosti zaplatí celkem 251 733 EUR (6 545 053 Kč). Jde o nárůst ceny o 51 733 EUR (1 345 053 Kč). To představuje 25,9 % z kupní ceny nemovitosti. Kompletní shrnutí nákladů, poplatků a výše splátek je přehledně zpracováno v tabulce na následující straně.

Tabulka 3: Přehled nákladů na pořízení bydlení u Deutsche Bank AG

	EUR	Kč	%
Poskytovatel úvěru (země)	Deutsche Bank AG		
Splátka	538,72 €	14 007 Kč	
Úrok			2,65%
RPSN			2,68%
Poplatek za zpracování (poskytnutí)	- €	- Kč	0,00%
Poplatek za ocenění nemovitosti	300 €	7 800 Kč	
Poplatek za katastr nemovitostí	1 000 €	26 000 Kč	0,50%
Poplatek za správu (rok)	- €	- Kč	
Poplatek za vklad smluv do katastru nem.	- €	- Kč	
Poplatek realitní kanceláři	7 140 €	185 640 Kč	3,57%
Povinné majetkové pojištění	200 €	5 200 Kč	
Náklady na notáře (úschova)	3 000 €	78 000 Kč	1,50%
Poplatek za zpracování kupní smlouvy	- €	- Kč	0,00%
Daň z nabytí nemovité věci	7 000 €	182 000 Kč	3,50%
Poplatky celkem (20 let)	22 440 €	583 440 Kč	11,22%
Splátky (5 let)	32 323 €	840 403 Kč	
Splátky (20 let)	129 293 €	3 361 613 Kč	
Náklady celkem (5 let)	51 763 €	1 345 843 Kč	
Náklady celkem (20 let)	151 733 €	3 945 053 Kč	
Přeplacení úvěru (20 let)	29 293 €	761 613 Kč	
Cena nemovitosti včetně nákladů	251 733 €	6 545 053 Kč	
Navýšení ceny	51 733 €	1 345 053 Kč	25,9%

Zdroj: Data získaná od Deutsche Bank AG (Deutsche Bank AG, 2018)

Poznámka: Vlastní zpracování.

2.8.4 Česká republika

V České republice srovnávám 3 bankovní ústavy, z toho důvodu uvedu nejprve shrnutí nákladů a poplatků, které jsou společné a poté se zaměřím na konkrétní rozpad do poplatků a splátek týkajících se úvěrových produktů. Konkrétně se bude jednat o poplatky za zpracování úvěru, ocenění nemovitosti, správu úvěru a poplatek za čerpání na návrh na vklad zástavní smlouvy do katastru nemovitostí. Ostatní poplatky

a celkové součty, které se pojí s konkrétní bankou uvedu v další části kapitoly u každé instituce zvlášť.

Poplatky

Oproti ostatním zemím je následná poplatkovost při pořízení nemovitosti výrazně nižší. Zejména pokud se jedná o katastr nemovitostí. Jedinými poplatky, které jsou s katastrem spojeny jsou za vklad kupní a zástavní smlouvy, která klienta každá vyjde na 1 000 Kč, tedy 2 000 Kč celkem. Za zpracování kupní smlouvy na běžný byt klient v České republice standardně zaplatí částku 5 000 Kč. Dle notářské komory vyjde cena za úschovu prostředků při koupi nemovitosti ve výši 5,2 mil. Kč na 14 000 Kč. Pro potřeby bank jsem vytvořil také nabídku majetkového pojištění jako nutnou podmínku zajištění nemovitosti. Takové majetkové pojištění, které splňuje podmínky bank vychází klienta v ČR na 1 290 Kč za rok, konkrétně se jedná o pojištění u společnosti AXA pojišťovna, viz Příloha 3.

Výrazným výdajem jako v ostatních zemích je poplatek za využití zprostředkovatelských služeb realitní kanceláře. Ten se dle kanceláře AB-RAKO s.r.o. z Jindřichova Hradce u této výše ceny nemovitostí stanovuje ve výši 3 % z hodnoty nemovitosti. V tomto případě jde o 156 000 Kč.

Daně

Stejně jako v ostatních zemích zaplatí kupující daň z nabytí nemovité věci. Ta je v České republice stanovena na 4 % z ceny nemovitosti. Kupující tak musí na dani odvést 208 000 Kč.

Česká spořitelna, a.s.

Úroky a výše splátek

Česká spořitelna aktuálně nabízí pro zadané parametry úrokovou sazbu 2,89 % p.a., kdy RPSN je přesně 3 %. Splátka u této banky tak vychází 14 333 Kč. Za 5 let splácení úvěru se součet splátek vyšplhá na 859 980 Kč. Během 20 let splácení klient bance zaplatí 3 439 920 Kč. Za 20 let tedy dojde k přeplacení úvěru o 839 920 Kč.

Českou zajímavostí, kterou nabízí většina bank je sleva za domicilaci příjmů. Jinými slovy zasílání příjmu ze zaměstnání či podnikání na účet banky, ze kterého bude docházet ke splácení daného úvěru. Banka klientovi nemůže napřímo nařídit, aby mu výplata chodila na její účet, a tak je sleva zpravidla navázána na aktivitu účtu. Běžně se jedná o 3 platby a kreditní obrát ve výši 10 až 15 tisíc Kč. Česká spořitelna svým

klientům v tomto případě nabízí slevu 0,5 p.b. z úrokové sazby za splácení úvěru z aktivně využívaného účtu České spořitelny. Tato sleva je do úrokové sazby již promítnuta.

Poplatky

Při sjednání úvěru na bydlení se zajištěním nemovitostí se klient v České spořitelně musí připravit např. na poplatek za čerpání na návrh na vklad zástavních smluv do katastru nemovitostí, který si banka účtuje ve výši 2 000 Kč a poplatek za ocenění nemovitosti ve výši 3 900 Kč⁸. Vedení úvěrového účtu je u této banky zdarma. Poplatek za zpracování úvěru, klienti České spořitelny také neplatí.

Celková výše poplatků, které klient České spořitelny zaplatí, včetně těch, které jsme zmiňoval v minulé kapitole a týkají se celé České republiky, je 416 700 Kč. To dělá celkem 8 % z výše kupní ceny nemovitosti, což je výrazněji méně než u poskytovatelů za zahraničí, zejména pak Rakouska.

Celková nákladovost

Celkový součet nákladů týkajících se pořízení nemovitosti za pomoci úvěru od České spořitelny je za prvních 5 let 1 257 330 Kč. Pokud by během 20 let nedošlo ke změně úrokové sazby, pak by celkové náklady za toto období byly 3 856 620 Kč. Kupující v takovém případě zaplatí 6 456 620 Kč, což znamená nárůst ceny 1 256 620 Kč. Kupující tedy cenu nemovitosti přeplatí o 24,2 %. Na další straně je uvedeno shrnutí veškerých dat v tabulce.

.....

⁸ Česká spořitelna často poskytuje ocenění nemovitosti svým klientem zdarma nebo se slevou. Ne jinak tomu je i nyní (květen 2018), kdy je odhad od České spořitelny zdarma.

Tabulka 4: Přehled nákladů na pořízení bydlení u České spořitelny

	EUR	Kč	%
Poskytovatel úvěru (země)	Česká spořitelna a.s.		
Splátka	551,27 €	14 333 Kč	
Úrok			2,89%
RPSN			3,00%
Poplatek za zpracování (poskytnutí)	- €	- Kč	0,00%
Poplatek za ocenění nemovitosti	150,0 €	3 900 Kč	
Poplatek za katastr nemovitostí	76,9 €	2 000 Kč	0,08%
Poplatek za správu (rok)	- €	- Kč	
Poplatek za vklad smluv do katastru nem.	76,9 €	2 000 Kč	
Poplatek realitní kanceláři	6 000,0 €	156 000 Kč	3,00%
Povinné majetkové pojištění	49,6 €	1 290 Kč	
Náklady na notáře (úschova)	538,5 €	14 000 Kč	0,27%
Poplatek za zpracování kupní smlouvy	192,3 €	5 000 Kč	0,10%
Daň z nabytí nemovité věci	8 000,0 €	208 000 Kč	4,00%
Poplatky celkem (20 let)	16 026,9 €	416 700 Kč	8,01%
Splátky (5 let)	33 076,2 €	859 980 Kč	
Splátky (20 let)	132 304,6 €	3 439 920 Kč	
Náklady celkem (5 let)	48 358,8 €	1 257 330 Kč	
Náklady celkem (20 let)	148 331,5 €	3 856 620 Kč	
Přeplacení úvěru (20 let)	32 304,6 €	839 920 Kč	
Cena nemovitosti včetně nákladů	248 331,5 €	6 456 620 Kč	
Navýšení ceny	48 331,5 €	1 256 620 Kč	24,2%

Zdroj: Data získaná od Česká spořitelna, a.s. (Česká spořitelna, 2018a)

Poznámka: Vlastní zpracování.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Úroky a výše splátek

UniCredit Bank v České republice svým klientům nabízí sazbu na 5letou fixaci ve výši 2,59 % p.a. a roční procentní sazbou nákladů 2,64 %. Při této sazbě je výsledná nabízená splátka od banky 13 892 Kč. Klient UniCredit Bank zaplatí na splátkách za prvních 5 let trvání úvěru 833 520 Kč. Pokud by klient u banky vydržel celých 20 let

při nezměněných úrocích, celkově by zaplatil na splátkách 3 334 080 Kč. To je o 734 080 Kč více, než byla původní výše úvěru.

Stejně jako u České spořitelny, je i do sazeb UniCredit Bank započítána sleva na úrokové sazbě za splácení z aktivního účtu. Sleva je poskytnuta v případě domicilace ve výši 15 000 Kč za měsíc a 3 zrealizovaných transakcí. Neobvyklou slevou, kterou banka klientům nabízí je sleva za sjednání a využívání kreditní karty. Tuto slevu jsem ovšem u nabídky nevyužil.⁹

Poplatky

UniCredit Bank účtuje svým klientům jako jedna z mála bank v České republice poplatek za zpracování úvěru, který vyjde na 2 900 Kč. Dále klienti zaplatí poplatek za čerpání na návrh na vklad zástavních smluv do katastru ve výši 1 900 Kč a poplatek za ocenění nemovitosti ve výši 3 700 Kč. Za vedení úvěrového účtu si banka neúčtuje žádný poplatek.

Za 20 let dojde k zaplacení poplatků v celkové výši 419 300 Kč. Tato částka tvoří 8 % z kupní ceny nemovitosti.

Celková nákladovost

V případě, že si klient pořídí nemovitost za pomoci úvěru od UniCredit Bank v České republice zaplatí za prvních 5 let na veškerých nákladech 1 233 470 Kč. Celkové doplacení úvěru včetně nákladů vyjde klienta po 20 letech 3 753 380 Kč. V součtu s pořizovací cenou nemovitosti a veškerými dodatečnými náklady klient zaplatí 6 353 380 Kč, tedy o 1 153 380 Kč více než je kupní cena modelového bytu. Náklady tak tvoří 22,2 % ceny nemovitosti.

.....

⁹ Úvěr na bydlení osobně považuji za dobrý dluh ovšem velký výdaj pro rodinný rozpočet. Nemyslím si tedy, že by měl být doprovázen dalším zadlužením v podobě kreditní karty, přestože za její sjednání dostane klient slevu na úrokové sazbě. To platí zejména z toho důvodu, že karta musí být aktivně čerpána.

Tabulka 5: Přehled nákladů na pořízení bydlení u UniCredit Bank v České republice

	EUR	Kč	%
Poskytovatel úvěru (země)	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.		
Splátka	534,31 €	13 892 Kč	
Úrok			2,59%
RPSN			2,64%
Poplatek za zpracování (poskytnutí)	112 €	2 900 Kč	0,11%
Poplatek za ocenění nemovitosti	142 €	3 700 Kč	
Poplatek za katastr nemovitostí	77 €	2 000 Kč	0,08%
Poplatek za správu (rok)	- €	- Kč	
Poplatek za vklad smluv do katastru nem.	73 €	1 900 Kč	
Poplatek realitní kanceláři	6 000 €	156 000 Kč	3,00%
Povinné majetkové pojištění	50 €	1 290 Kč	
Náklady na notáře (úschova)	538 €	14 000 Kč	0,27%
Poplatek za zpracování kupní smlouvy	192 €	5 000 Kč	0,10%
Daň z nabytí nemovité věci	8 000 €	208 000 Kč	4,00%
Poplatky celkem (20 let)	16 127 €	419 300 Kč	8,06%
Splátky (5 let)	32 058 €	833 520 Kč	
Splátky (20 let)	128 234 €	3 334 080 Kč	
Náklady celkem (5 let)	47 441 €	1 233 470 Kč	
Náklady celkem (20 let)	144 361 €	3 753 380 Kč	
Přeplacení úvěru (20 let)	28 234 €	734 080 Kč	
Cena nemovitosti včetně nákladů	244 361 €	6 353 380 Kč	
Navýšení ceny	44 361 €	1 153 380 Kč	22,2%

Zdroj: Data získaná od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (UniCredit Bank, 2018)

Poznámka: Vlastní zpracování.

mBank S.A., organizační složka

Úroky a výše splátek

Poslední porovnávanou bankou je v České republice působící mBank. Ta svým klientům aktuálně nabízí u 5leté fixace úrokovou sazbu 2,64 % p.a. s RPSN 2,72 %.

Výsledná splátka tak pro klienta této banky vychází 13 995 Kč. Celkové součet splátek za toto období bude 839 700 Kč. Během 20 let by se výsledné splátky dostaly na 3 358 800 Kč. Dojde tedy k přeplacení o 758 800 Kč.

mBank nabízí svým klientům do modelace již započítanou slevu 0,5 p.b. z úrokové sazby. Banka za to požaduje minimální kreditní obrát na běžném účtu mBank ve výši 15 000 Kč za měsíc.

Poplatky

mBank je z pohledu poplatkovosti z bank působících v České republice nejméně nákladová. U mBank jako jedině klient neplatí poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavních smluv, dále neplatí poplatek za správu úvěrového účtu a také neplatí poplatek za poskytnutí úvěru. Za ocenění nemovitosti kupující zaplatí pouze 1 900 Kč, tedy nejméně ze všech bank. Klient mBank v součtu zaplatí na poplatcích 412 700 Kč, což je 7,9 % z kupní ceny nemovitosti.

Celková nákladovost

Součtem veškerých nákladů spojených s pořízením a úvěrováním nemovitosti prostřednictvím mBank dostaneme náklady ve výši 1 233 050 Kč v prvních 5 letech. Za 20 let splácení úvěru u této banky by se celkové náklad vyšplhaly na 3 771 500 Kč. To znamená, že by klient zaplatil včetně kupní ceny 6 371 500 Kč. To představuje nárůst ceny o náklady ve výši 1 171 500 Kč, tedy 22,5 % z kupní ceny nemovitosti. Konkrétní data včetně jednotlivých nákladů uvádím na další straně.

Tabulka 6: Přehled nákladů na pořízení bydlení u mBank

	EUR	Kč	%
Poskytovatel úvěru (země)	mBank S.A., organizační složka		
Splátka	538,27 €	13 995 Kč	
Úrok			2,64%
RPSN			2,72%
Poplatek za zpracování (poskytnutí)	- €	- Kč	0,00%
Poplatek za ocenění nemovitosti	73 €	1 900 Kč	
Poplatek za katastr nemovitostí	77 €	2 000 Kč	0,08%
Poplatek za správu (rok)	- €	- Kč	
Poplatek za vklad smluv do katastru nem.	- €	- Kč	
Poplatek realitní kanceláři	6 000 €	156 000 Kč	3,00%
Povinné majetkové pojištění	50 €	1 290 Kč	
Náklady na notáře (úschova)	538 €	14 000 Kč	0,27%
Poplatek za zpracování kupní smlouvy	192 €	5 000 Kč	0,10%
Daň z nabytí nemovité věci	8 000 €	208 000 Kč	4,00%
Poplatky celkem (20 let)	15 873 €	412 700 Kč	7,94%
Splátky (5 let)	32 296 €	839 700 Kč	
Splátky (20 let)	129 185 €	3 358 800 Kč	
Náklady celkem (5 let)	47 425 €	1 233 050 Kč	
Náklady celkem (20 let)	145 058 €	3 771 500 Kč	
Přeplacení úvěru (20 let)	29 185 €	758 800 Kč	
Cena nemovitosti včetně nákladů	245 058 €	6 371 500 Kč	
Navýšení ceny	45 058 €	1 171 500 Kč	22,5%

Zdroj: Data získaná od mBank S.A., organizační složka (mBank, 2015)

Poznámka: Vlastní zpracování.

2.9 Shrnutí výzkumu

V této kapitole uvedu shrnutí výsledků v jednotlivých zemích, zejména pak nejnákladnější a nejvýhodnější varianty řešení financování bydlení za pomoci úvěru. Výsledky výzkumu shrnu v jednotlivých podkapitolách rozdělených dle předchozí kapitoly, tedy na úroky a výši splátek, poplatky, daně a v závěru se vyjádřím k celkové nákladovosti v jednotlivých zemích.

2.9.1 Úroky a výše splátek

Z hlediska nákladovosti samotného úvěru a jeho výše splátek je nejvýhodnější zemí Rakousko s tamní Volksbank, kde splátka vychází v přepočtu 12 896 Kč měsíčně a po 20 letech klient zaplatí 3 095 040 Kč. Tato výše splátky je samozřejmě dána nejnižšími úroky, které banky nabízejí právě v Rakouské republice. Rakouská Volksbank svým konkurentům v ostatních zemích opravdu utekla a nabízí o přibližně 1 000 Kč měsíčně nižší splátku než další banky. Situace v České republice, Itálii a Německu je obdobná a splátka se pohybuje kolem 14 000 Kč za měsíc. Nejhorší na tom je Česká spořitelna působící v České republice. Ta si nevzala příklad z Rakouska, odkud pochází její mateřská společnost a v Čechách nabízí splátku 14 333 Kč za měsíc. V konečném důsledku je za 20 let o 344 880 Kč nákladnější, což se týče splátek než rakouský konkurent.

2.9.2 Poplatky

Poplatky, které souvisí s pořízením nemovitosti na úvěr se v jednotlivých zemích výrazně liší. V Rakousku a Itálii do výsledných čísel promlouvají zejména vysoké poplatky za zpracování úvěru a v Rakousku samotném pak poplatky spojené s katastrem nemovitostí. I díky tomu je Rakousko nejnákladnější zemí z hlediska poplatků a kupující v této zemi za 20 let zaplatí 793 832 Kč jen na poplatcích. Protipólem tomu je Česká republika, kde kupující zaplatí na poplatcích obdobnou částku napříč trhem. V tuzemsku totiž většina poplatků není spjata s vybranou institucí, ale se zbývajícími úkony a službami, které je potřeba využít. Nejvýhodněji tak vychází pořízení skrze mBank v České republice, kde klient zaplatí za 20 let trvání úvěru na poplatcích 412 700 Kč. To je o 381 132 Kč méně než v Rakousku.

2.9.3 Daně

Srovnání daní bylo nejjednodušší z toho důvodu, že je dáno ve všech zemích zákonem o dani z nabytí nemovitých věcí, příp. jeho úpravami. U daní záleží zejména v Německu na volbě spolkové země, dle které se může daň výrazně lišit. U vybraného Bavorska byla daň nejnižší možná z celé spolkové republiky. V nákladovosti z hlediska daní byly ovšem výsledky porovnávaných zemí velice vyrovnané a nejvyšší daně spojené s nabytím nemovitosti zaplatí kupující shodně v Itálii a České republice, a to ve výši 4 % z ceny nemovitosti. V Rakousku a Německu kupující zaplatí z ceny nemovitosti 3,5 %. V prvním případě to dělá 800 000 Kč, ve druhém levnějším 700 000 Kč.

2.9.4 Celková nákladovost

Finálním a nejdůležitějším kritériem pro srovnání je celková nákladovost pořízení vlastního bydlení za pomoci úvěru. Zde jsou započítány veškeré náklady s pořízením nemovitosti na úvěr spjaté. Mezi jednotlivými zeměmi nakonec nebyly takové rozdíly, jaké bych v průběhu práce očekával. Nejnákladnější zemí (bankou) se stalo Německo a tamní Deutsche bank. V Německu kupující, při pořízení nemovitosti v ceně 5 200 000 Kč (200 000 €) a 50% zaúvěrování, zaplatí 3 945 053 Kč včetně splátek úvěru. Dojde tak k celkovému přeplacení kupní ceny nemovitosti o 1 345 053 Kč. Nejlevnější zemí na pořízení bydlení, co se týče nákladů, je Česká republika a v ní působící UniCredit Bank, která je těsně následována mBank. S využitím UniCredit Bank klient celkem přeplatí 1 153 380 Kč. Jde tedy o částku o 191 773 Kč nižší než s využitím německé banky.

Z pohledu nákladů se všechny země i banky vešly mezi 22-26 % z kupní ceny nemovitosti. To dokazuje, že trhy ve střední Evropě jsou si velmi podobné, alespoň z hlediska procentuální nákladovosti. Druhou stránkou věci je rozdílná kupní síla domácností v jednotlivých zemích a také jiná situace na trhu s nemovitostmi, zejména pak cena za m². Níže uvádím srovnání jednotlivých zemí z hlediska celkových nákladů na pořízení nemovitosti v ceně 5,2 mil. Kč a úvěrem 2,6 mil. Kč a v Příloha 7 pak kompletní tabulku jednotlivých nákladů.

Tabulka 7: Přehled celkových nákladů u jednotlivých bank

Cena nemovitosti včetně nákladů	Absolutní vyjádření	Procentuální navýšení
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	6 353 380 Kč	22,2 %
mBank S.A., organizační složka	6 371 500 Kč	22,5 %
UniCredit S.p.A.	6 425 796 Kč	23,6 %
Česká spořitelna, a.s.	6 456 620 Kč	24,2 %
VOLKSBANK WIEN AG	6 488 872 Kč	24,8 %
Deutsche Bank AG	6 545 053 Kč	25,9 %

Zdroj: Vlastní výpočty na základě dat získaných od jednotlivých bank v ČR a zahraničí

Poznámka: Vlastní zpracování.

2.10 Diskuze výsledků

V této závěrečné podkapitole práce se zaměřím na odpovědi na výzkumné otázky a vyjádření ke srovnáním jednotlivých zemí a bank. Nejprve uvedu vyjádření k nákladovosti úvěrů, dále k vedlejším nákladům, a nakonec zhodnotím v jaké zemi je nejvýhodnější pořízení a financování nemovitosti.

2.10.1 Jaká je nákladovost úvěrů v jednotlivých zemích?

Nákladovostí samotného úvěru rozumím veškeré náklady s pořízením a splácením úvěru. Jde tedy o součet poplatků za vedení, za uzavření, ocenění nemovitosti a splátek. Konkrétní srovnání nákladovosti uvádím v tabulce níže. Nejnižší nákladovost samotného úvěru je u rakouské Volksbank, nejvyšší pak v České spořitelně.

Tabulka 8: Nákladovost úvěru v jednotlivých zemích

	Nákladovost úvěru
VOLKSBANK WIEN AG	556 660 Kč
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	740 680 Kč
mBank S.A., organizační složka	760 700 Kč
Deutsche Bank AG	769 413 Kč
UniCredit S.p.A.	772 356 Kč
Česká spořitelna, a.s.	843 820 Kč

Zdroj: Vlastní výpočty na základě dat získaných od jednotlivých bank v ČR a zahraničí

Poznámka: Vlastní zpracování.

V rakouské Volksbank byla celková nákladovost úvěru 556 000 Kč. Oproti tomu v České spořitelně se náklady vyšplhaly až na 843 820 Kč. To je o 293 160 Kč více než v případě rakouského konkurenta. Velký rozdíl je ovšem i u ostatních bank a Volksbank tak i v porovnání s ostatními bankami vychází výrazně nejlépe.

2.10.2 V jaké zemi jsou nejvyšší vedlejší náklady na pořízení nemovitosti?

Do vedlejších nákladů řadím veškeré náklady a poplatky, které přímo nesouvisí s úvěrem na bydlení (neplatí se bance). Řadí se sem náklady na notáře, na realitní kancelář, poplatky za katastr, daně a další. Nejvyšší vedlejší náklady jsou jednoznačně v Rakousku bez ohledu na výběr banky. Náklady v Rakousku převyšují o více jak 300 000 Kč náklady v České republice. V porovnání s Itálií a Německem Rakouskou také významně zaostává. V prvním případě 260 tisíc Kč, ve druhém o více jak 150 tisíc Kč.

Tabulka 9: Vedlejší náklady na pořízení nemovitosti v jednotlivých zemích

	Vedlejší náklady
mBank S.A., organizační složka	410 800 Kč
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	410 800 Kč
Česká spořitelna, a.s.	410 800 Kč
UniCredit S.p.A.	471 640 Kč
Deutsche Bank AG	575 640 Kč
VOLKSBANK WIEN AG	731 120 Kč

Zdroj: Vlastní výpočty na základě dat získaných od jednotlivých bank v ČR a zahraničí

Poznámka: Vlastní zpracování.

Při porovnání České republiky s Itálií se opět dostaneme na podobné hodnoty. Poplatky, které zaplatí kupující v Itálii jsou tedy o poznání nižší než v Německu a Rakousku. Z toho vyplývá, že je Itálie vedlejšími náklady či daněmi České republiky velmi blízká.

2.10.3 V jaké zemi je nejvýhodnější financovat nákup nemovitosti?

Poslední otázka je zaměřena na výhodnost financování nákupu nemovitosti v jednotlivých zemích a měla by určit na jakém trhu kupující zaplatí nejmenší částku při pořízení nemovitosti v hodnotě 5,2 mil. Kč s 50% zaúvěrováním. U srovnání jednotlivých zemí bude finální pořadí značně ovlivňovat výběr konkrétní banky. To z toho důvodu, že zde dochází k prolnutí nabídek bank v České republice a Itálii. Pokud by v Čechách klient využil služeb České spořitelny, zaplatil by více než italský klient v tamní UniCredit. V ostatních případech je výhodnější nákup a financování v České republice. Srovnání je uvedeno dle částek, o které se navýší původní kupní cena nemovitosti.

Tabulka 10: Výhodnost financování nákupu nemovitosti v jednotlivých zemích 1

	Navýšení ceny
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	1 153 380 Kč
mBank S.A., organizační složka	1 171 500 Kč
UniCredit S.p.A.	1 225 796 Kč
Česká spořitelna, a.s.	1 256 620 Kč
VOLKSBANK WIEN AG	1 288 872 Kč
Deutsche Bank AG	1 345 053 Kč

Zdroj: Vlastní výpočty na základě dat získaných od jednotlivých bank v ČR a zahraničí

Poznámka: Vlastní zpracování.

Pro přesnější vyjádření jsem srovnal také jednotlivé země, kde jsem využil aritmetického průměru pro údaje z České republiky. S touto úpravou výsledků opět vychází financování nejvýhodněji v České republice. Ta je následována Itálií, poté Rakouskem a nejméně výhodné je nakoupit a financovat nemovitost v Německu.

Tabulka 11: Výhodnost financování nákupu nemovitosti v jednotlivých zemích 2

	Navýšení ceny
Česká republika	1 193 833 Kč
Itálie	1 225 796 Kč
Rakousko	1 288 872 Kč
Německo	1 345 053 Kč

Zdroj: Vlastní výpočty na základě dat získaných od jednotlivých bank v ČR a zahraničí

Poznámka: Vlastní zpracování.

Z výše uvedených výpočtu je tedy zřejmé, že nejméně nákladné je financovat nemovitost za pomoci úvěru na bydlení v České republice. Celková nákladovost bude samozřejmě odvislá od výběru konkrétní banky, popř. využití různých odpočtů, o které je banka ochotna snížit nabízenou úrokovou sazbu. Zejména v České republice může dojít také k navýšeným nákladům nešťastným zvolením drahé realitní kanceláře nebo pořízením předražené kupní smlouvy. Pokud ovšem bude kupující v České republice obezřetný a bude si hlídat náklady, pak by na tom měl být nejlépe v porovnání s ostatními zeměmi. Nejnákladnější financování bydlení mají občané Německa, zejména pak ti, kteří žijí ve spolkové zemi, kde jsou vyšší daně či poplatky než v Bavorsku, které bylo zahrnuto do vzorových výpočtů.

Závěr

Problematika financování bydlení za pomoci úvěrů na bydlení je rozsáhlá a dle mého názoru by si zasloužila více prostoru v odborných publikacích. Informace ve světě financí bohužel velmi rychle zastarávají a pokud již je např. úvěrům a okolnostem s nimi spojených věnována dostatečná pozornost, zpravidla lze v budoucnu využít jen všeobecná data a doporučení. Jednou věcí, která toto způsobuje, je neustále se vyvíjející legislativa, která upravuje trh poskytování úvěrů společně s doporučeními a regulacemi České národní banky i ostatních centrálních bank, druhou je pak samotný vývoj trhu bydlení a úvěrů, který se řídí nabídkou a poptávkou a panuje na něm obrovská konkurence. To se týká jak úvěrů, tak i doplňkových či realitních služeb a v neposlední řadě nepřetržitě rostoucích cen realit v České republice i v zahraničí.

Za pomoci výzkumu jsem zjistil, že nejvyšší nákladovost úvěru ze zkoumaných subjektů je v České spořitelně, naopak nejmenší v rakouské Volksbank. Nejvyšší vedlejší náklady zaplatí kupující, který si pořizuje nemovitost v Rakousku. Nejméně nákladnou zemí na pořízení bydlení za pomoci úvěrů je, možná překvapivě, Česká republika, konkrétně pak využití financování skrze UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Naopak nejnákladněji vyjde pořízení nemovitosti občana Německa v tamní Deutsche Bank AG.

Z výsledků výzkumu je rovněž patrné, že i přesto, že v Rakousku jsou úrokové sazby značně výhodnější než v České republice i ostatních zemích a rakouský klient tak platí o mnoho nižší splátky, nemusí to ještě nutně znamenat, že občan Rakouska je při pořízení tamní nemovitosti nějakým způsobem zvýhodněn. Například v rakouské Volksbank byla celková nákladovost úvěru 556 000 Kč. Oproti tomu v České spořitelně se náklady vyšplhaly až na 843 820 Kč. To je o 293 160 Kč více než v případě rakouského konkurenta. Ve výsledném součtu bylo ovšem financování nákupu bydlení v průměru o téměř 100 000 Kč výhodnější v České republice než v Rakousku. Z toho vyplývá, nejen pro Rakouského, ale jakéhokoli klienta, že je důležité sledovat nejen výši úrokové sazby nebo splátky, ale také veškeré dodatečné náklady, které si účtuje jak bank či ostatní subjekty, které jsou součástí rozsáhlého úvěrového procesu.

Vrátím-li se k článku od Martina Slapničky, který jsem zmiňoval v úvodu, musím potvrdit jeho pravdivost. Autor uváděl, že v porovnání České republiky s ostatními zeměmi v rámci EU, je výhodnější financovat nákup nemovitosti pro české kupující. To se ve výzkumu potvrdilo a ze zkoumaných zemí vycházelo financování nemovitosti na bydlení opravdu nejlépe v České republice.

Každému, kdo se bude zabývat myšlenkami o nákupu nemovitosti tak mohu jen doporučit, aby se choval jako racionální člověk, který se na jedné straně snaží minimalizovat náklady a na straně druhé maximalizovat svůj užitek z možného pořízení nemovitosti. Každá osoba, která kupuje nemovitosti by měla své rozhodnutí důkladně zvážit, a hlavně velmi podrobně propočítat. V ideálním případě využít služeb osoby, která se zabývá srovnáním jednotlivých úvěrových nabídek, či nějakého automatizovaného srovnávače. V krajním případě je možné si kompletní nabídku obstarat sám napřímo od jednotlivých bank. Potenciální klient banky by tak měl být srozuměn s veškerými poplatky, aktuálně platnou legislativou i jednotlivými pojmy, se kterými se během úvěrového procesu může setkat. Stejně tak by si měl být vědom veškerých nákladů, které ho při koupi nemovitosti mohou potkat, ale i nákladů, které budou následovat například v podobě daní či v případě budoucí fixace úrokové sazby a refinancování úvěru k jiné bance nebo při částečném či úplném předčasném splacení.

Pořízení bydlení na úvěr může být závazek klidně na několik desítek let neboli po dobu téměř celého ekonomicky aktivního života. Častokrát je to událost, která se vícekrát neopakuje a je s ní spojena mnohdy i více jako polovina výdajů domácnosti. V tom tkví velké riziko v podobě neschopnosti splácet své závazky. To může nastat zejména ve chvíli, kdy je rodinný rozpočet velice napjatý a příjmy sotva pokrývají náklady. Banka při posuzování bonity neřeší reálné cash-flow žadatele a pokud klient prochází scoringem, je mu bez problému půjčeno. Problém ovšem může nastat ve chvíli, kdy dojde k uplynutí fixačního období a navýšení původně velice výhodných úrokových sazeb. Takové navýšení sazeb může znamenat růst splátky i o několik tisíc korun měsíčně a na to už rozpočet nemusí být připravený. V tomto případě poté není těžké dostat se do prodlení se splácením, následně splácet úvěr na bydlení nebankovními půjčkami, a nakonec přijít o zastavenou nemovitost. Budoucí dlužníci by si tak měli být vědomi svých příjmů a výdajů, měli by pamatovat na rezervu která by měla být v minimální výši tří měsíčních nezbytných výdajů a také by měli mít dostatečně pokrytá rizika v podobě nenadálých událostí spojených se snížením jejich příjmů nebo hodnoty nemovitého majetku. Pokud zájemci o financování bydlení sami dostatečně nerozumí problematice měli by se obrátit na osobu, která jim s celým procesem pomůže a podrobně vysvětlí veškerá rizika a povinnosti. Toto doporučení platí i v případě, kdy je pravděpodobné, že nastane neschopnost splácet závazek, problémy se totiž sami nikdy nevyřeší.

Seznam literatury

- AČSS, 2014. Překlenovací úvěr: co možná nejkratší dobu. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online] [vid. 2. duben 2018]. Získáno z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-mediich/preklenovaci-uver-co-mozna-nejkratsi-dobu/>
- ALLIANZ LEBENSVERSICHERUNGS-AG, 2016. *Immobilienfinanzierung transparent gemacht* [online]. Stuttgart: Allianz Lebensversicherungs-AG. Získáno z: <https://www.allianz.de/docs/recht-und-eigentum/europaeischer-verhaltenskodex-baufinanzierung.pdf>
- BANKKONDITIONEN, 2018. Darlehen Vergleich. *Bankkonditionen* [online]. Získáno z: <http://www.bankkonditionen.at/produkte/darlehen.cfm>
- BUBÁK, Zdeněk, 2015. Poplatky za předčasné splacení hypotéky - od nuly po 10 procent ze splácené částky. *Finparáda* [online] [vid. 14. leden 2018]. Získáno z: <http://www.finparada.cz/3090-Poplatky-za-predcasne-splaceni-hypoteky.aspx>
- BUTTINGER, Gerald, 2017. Austrian Property Mortgages. *Amazing Austria* [online] [vid. 2. duben 2018]. Získáno z: <http://www.amazingaustria.com/austrian-mortgages/>
- ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2018a. ARAD - Systém časových řad. *ARAD* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_strid=0&p_lang=CS
- ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2018b. ARAD - Systém časových řad. *ARAD* [online] [vid. 2. květen 2018]. Získáno z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22080&p_strid=AABBAKB&p_lang=CS
- ČESKÁ NÁRODNÍ RADA, 1992a. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. *Sbírka zákonů* [online] [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>
- ČESKÁ NÁRODNÍ RADA, 1992b. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů [online]. 1992. [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586?citace=1#p15>
- ČESKÁ SPOŘITELNA, a.s., 2018a. Kdo jsme. *Česká spořitelna* [online] [vid. 2. duben 2018]. Získáno z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>
- ČESKÁ SPOŘITELNA, a.s., 2018b. Pojištění schopnosti splácet hypotéku. *Česká spořitelna, a.s.* [online] [vid. 20. leden 2018]. Získáno z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pojisteni/pojisteni-schopnosti-splacet-hypoteku>
- ČESKÁ TELEVIZE, 2015. Nechci slevu zadarmo. Co vám banky přibálí k hypotéce. *ČT24* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/1511956-nechci-slevu-zadarmo-co-vam-banky-pribali-k-hypotece>
- ČESKO, 1993. Zákon č. 96/1993 Sb., zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření [online]. 1993. [vid. 18. listopad 2017]. Získáno z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>
- ČESKO, 2012. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online]. 2012. [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

- ČESKO, 2016a. *Zákon č. 254/2016 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí* [online]. 2016. [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: <http://www.sbirka.cz/POSL4TYD/NOVE/16-254.htm>
- ČESKO, 2016b. *Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru*. 2016.
- CHERNYSHYEVA, Elena, 2017. Mortgages in Austria. *Tranio* [online] [vid. 1. duben 2018]. Získáno z: <https://tranio.com/austria/mortgage/>
- ČNB, 2016. *ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 14. června 2016* [online]. 2016. B.m.: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislative/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf. [vid. 17. listopad 2017]. Získáno z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislative/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf
- ČNB, 2017a. *ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 13. června 2017* [online]. 2017. Česká republika: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislative/vestnik/2017/download/vestnik_2017_07_20717180.pdf. [vid. 17. listopad 2017]. Získáno z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislative/vestnik/2017/download/vestnik_2017_07_20717180.pdf
- ČNB, 2017b. Zemské peněžní a úvěrní ústavy - část I. *Historie ČNB* [online]. [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: http://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/pocaty_regulace_a_dohledu/zemske_penezni_a_uverni_ustavy_cast_i.html
- ČNB, 2018. Co je ukazatel RPSN? *Česká národní banka* [online] [vid. 25. květen 2018]. Získáno z: https://www.cnb.cz/cs/spotrebite/ochrana_spotrebitele/rpsn.html
- COOLBERGEN CONSULTING, 2017. Rakousko - koupě nemovitosti. *Coolbergen Consulting* [online] [vid. 15. březen 2018]. Získáno z: <http://www.coolbergen.cz/info-rakousko.p20.html>
- DAS STATISTIK-PORTAL, 2017. *Marktanteile der Anbieter von offenen Publikumsfonds in Deutschland nach dem Vermögen der abgesetzten Fonds* [online]. Získáno z: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/180362/umfrage/marktanteil-der-fondsanbieter-in-deutschland/>
- DEUTSCHE BANK AG, 2018. We aspire to be the leading client-centric global universal bank. *Deutsche Bank* [online] [vid. 1. duben 2018]. Získáno z: <https://www.db.com/company/company.htm>
- DEUTSCHE BUNDESBANK, 2018. Borrowers statistics. *Statistics* [online] [vid. 8. duben 2018]. Získáno z: https://www.bundesbank.de/Navigation/EN/Statistics/Banks_and_other_financial_institutions/Banks/Borrowers_statistics/borrowers_statistics.html
- DLOUHÁ, Petra, 2017. Daň z nemovitosti: kolik zaplatíte v roce 2018. *Peníze.cz* [online] [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: <https://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/328519-dan-z-nemovitosti-kolik-zaplatite-v-roce-2018>
- EQUA BANK, 2018. Equa bank. *Equabank.cz* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <https://www.equabank.cz/>
- EUROPEAN CENTRAL BANK, 2014. European Central bank. *ECB* [online].

- Získáno z: <https://www.ecb.europa.eu/home/html/index.en.html>
- FATHOM CONSULTIN, 2017. How real are Germany's property bubble fears? *Thomson Reuters blog* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <https://blogs.thomsonreuters.com/financial-risk/asset-investment-management/what-next-for-germanys-booming-property-market/>
- FELBER, Christian, 2018. *Die Gemeinwohl-Ökonomie: ein Wirtschaftsmodell mit Zukunft*. B.m.: Paul Zsolnay Verlag. ISBN 3552063854.
- FINANCE.CZ, 2017a. Kdy se z prodeje nemovitosti platí daň z příjmu? *Finance.cz* [online] [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/29110-budete-platit-dan-z-prijmu-z-prodeje-nemovitosti/>
- FINANCE.CZ, 2017b. Odpočet úroků hypotéky z daní. *Finance.cz* [online] [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/383328-nezapomente-si-odecist-hypoteku-z-dani/>
- FINCENTRUM, 2017. Fincentrum Hypoindex - vývoj. *Hypoindex.cz* [online] [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- GATE AWAY, 2016. *Property Taxes in Italy* [online] [vid. 27. duben 2018]. Získáno z: <https://www.gate-away.com/news/property-taxes-in-italy-2017/>
- GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ, 2011. *Pokyn GFR č. D-6 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů* [online]. 2011. [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-zakony/Pokyn_GFR_c_D_6.pdf
- GEPARD FINANCE, 2017. *Mimořádné splátky hypotéky jsou nyní jednodušší. Jak moc se vyplatí část úvěru doplatit?* [online] [vid. 16. leden 2018]. Získáno z: <https://www.gpf.cz/mimoradne-splatky-hypoteky-jsou-nyni-jednodussi-jak-moc-se-vyplati-cast-uveru-doplatit>
- GEPARD FINANCE, 2017. Proč je dobré k hypotéce uzavřít životní pojištění? *GEPARD FINANCE* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <https://www.gpf.cz/proc-je-dobre-k-hypotece-uzavrit-zivotni-pojisteni>
- GLOBAL PROPERTY GUIDE, 2016. Austrian housing market vibrant, despite weak economy | Real Estate Price History Archive [online]. 14.4. [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Austria/Price-History-Archive/Austrian-housing-market-vibrant-despite-weak-economy-127429>
- GLOBAL PROPERTY GUIDE, 2017. *House sales volumes are up in Italy* [online]. Získáno z: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Italy/Price-History>
- GOEDECKE, Wolfgang, Volkher KERL a Helmut SCHOLZ, 1997. *Die deutschen Hypothekenbanken: Pfandbrief, Realkredit, Kommunalkredit*. B.m.: Knapp. ISBN 3781911993.
- GOLEM FINANCE, 2018. Variabilní sazba. *GOLEM FINANCE* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <https://www.golemfinance.cz/cz/variabilni-sazba>
- HÁJKOVÁ, Monika, 2017. Jak na překlenovací úvěr? *Peníze.cz* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <https://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/322305-uver-ze-stavebka-jak-na-preklenovaci-uver>
- HYPOTEČNÍ BANKA, 2018. Hypoteční kalkulačka. *Hypotecnibanka.cz* [online]

- [vid. 19. leden 2018]. Získáno z:
<https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>
- IMMOBILIEN24, 2018. *immobilien24* [online]. Získáno z:
<http://www.immobilien24.de/>
- IMMOVERKAUF24, 2018a. Grunderwerbsteuer 2018. *immoverkauf24* [online] [vid. 7. duben 2018]. Získáno z:
<https://www.immoverkauf24.de/immobilienverkauf/immobilienverkauf-a-z/grunderwerbsteuer/>
- IMMOVERKAUF24, 2018b. Maklerprovision. *immoverkauf24* [online] [vid. 9. duben 2018]. Získáno z:
<https://www.immoverkauf24.de/immobilienmakler/maklerprovision/>
- JUST LANDED, 2018. Extra costs when buying property in Italy. *Italy Guide* [online] [vid. 27. duben 2018]. Získáno z:
<https://www.justlanded.com/english/Italy/Italy-Guide/Property/Fees>
- KLÍMA, Vít, 2018. Jak správně koupit nemovitosti v Itálii. *Vít Klíma reality* [online] [vid. 27. duben 2018]. Získáno z: <https://klima.cz/nemovitosti/jak-spravne-koupit-nemovitost-v-zahranici/jak-spravne-koupit-nemovitost-v-italii/>
- KOMERČNÍ BANKA, a.s., 2018. Předhypoteční úvěr KB - pro snazší začátek budování domova. *Komerční banka* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z:
<https://www.kb.cz/cs/uvery-a-financovani/nemovitosti/predhypotecni-uver/>
- KOSTENLOSE IMMOBILIENBEWERTUNG, 2017. So viel kostet eine Immobilienbewertung. *Immobilienbewertung* [online]. Získáno z:
<https://www.kostenlose-immobilienbewertung.com/immobilienbewertung/immobiliengutachter/immobilienbewertung-kosten/>
- LA BANCA D'ITALIA, 1998. *CREDITO ITALIANO S.P.A. / UNICREDITO S.P.A.* [online]. 1998. Získáno z:
https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/tutela-concorrenza/provvedimenti/provv24_02_11_98.pdf
- LA BANCA D'ITALIA, 2014. *Bank of Italy* [online]. Získáno z:
<https://www.bancaditalia.it>
- LA BANCA D'ITALIA, 2018. *Statistiche* [online] [vid. 18. březen 2018]. Získáno z:
<http://www.bancaditalia.it/statistiche/index.html>
- LIGURIA GUDE, 2015. *Italian Mortgage Information* [online] [vid. 4. duben 2018]. Získáno z: <http://www.liguriaguide.com/italian-mortgage-information.html>
- MBANK.CZ, 2017. Účelová hypotéka od mBank. *mBank.cz* [online] [vid. 19. leden 2018]. Získáno z: <https://www.mbank.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-a-refinancovani-hypoteky/>
- MBANK, 2015. Seznamte se s bankou. *o bance* [online] [vid. 2. duben 2018]. Získáno z: <https://www.mbank.cz/o-nas/o-bance/>
- MĚŠEC.CZ, 2014. Zástavní právo k nemovitosti a způsoby financování. *Měšec.cz* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z:
<https://www.mesec.cz/clanky/zastavni-pravo-k-nemovitosti-a-zpusoby-financovani/>
- MODUL SERVIS S.R.O., 2017. Historie hypoték - vývoj hypoték v Českých zemích? *Modul Servis* [online] [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z:

- <http://www.modulservis.cz/2017/05/22/historie-hypotek/>
- MONETA MONEY BANK, 2018. Pružná hypotéka - Kalkulačka. *MONETA.cz* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <https://www.moneta.cz/lide/hypoteky/pruzna-hypoteka/kalkulacka>
- MUTUI.ME, 2018. Piano di ammortamento americano o all'americana. *Mutui.me* [online] [vid. 25. květen 2018]. Získáno z: <http://mutui.me/piano-ammortamento-americano-o-americana-quando-mutuo-diventa-fondo-di-investimento-informazioni/>
- OESTERREICHISCHE NATIONALBANK, 2018. Building and loan associations. *OeNB* [online] [vid. 7. květen 2018]. Získáno z: <https://www.oenb.at/en/Statistics/Standardized-Tables/Financial-Institutions/Banks/Building-and-Loan-Associations-.html>
- PARTNERS, 2017. Historie hypotečních úvěrů. *Partners.cz* [online] [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ, 2003. *Jak správně na hypotéky*. B.m.: Consultinvest. ISBN 8090148670.
- PENÍZE.CZ, 2017. Vše o dani z nabytí nemovitých věcí. *Peníze.cz* [online] [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: <https://www.penize.cz/80289-vse-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci>
- PULPÁNOVÁ, Stanislava, 2007. *Komerční bankovníctví v České republice*. B.m.: Vysoká Škola Ekonomická, Nakl. Oeconomica. ISBN 8024511800.
- RAIFFEISEN, 2018. Grundbuch und Kataster. *Steuer- und Rechtsfragen* [online] [vid. 2. duben 2018]. Získáno z: https://www.raiffeisen.at/oesterreich/1175404265220536625_1175404370984106470_1178652878087634246-934450784974286526-NA-30-NA.html
- ROTH, Petra, 2015. VBAG successfully split – wind-down entity immigon manages remaining assets. *immigon* [online]. Získáno z: http://en.immigon.com/m101/volksbank/m874_immig/en/presse/details/immigon_pressemeldungen_15/150704_immigon_split.jsp
- ROZKOŠNÝ, Petr, 2015. Za sjednání pojištění nemovitosti můžete získat slevu z úrokové sazby hypotéky až 0,2 procentního bodu. *PenízeNAVÍC.cz* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <http://www.penizenavic.cz/clanky/za-sjednani-pojisteni-nemovitosti-muzete-ziskat-slevu-z-urokove-sazby-hypoteky-az-02-procentniho-bodu>
- RYBOVÁ, Romana, 2016. Pojištění schopnosti splácet: užitečná věc, nebo zbytečnost? *FinExpert.cz* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <https://finexpert.e15.cz/pojisteni-schopnosti-splacet-uzitecna-vec-nebo-zbytecnost>
- ŠEDRLOVÁ, Dagmar, 2012. *Hypoteční trh v České republice a Republice Rakousko* [online]. B.m. SOUKROMÁ VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ ZNOJMO s.r.o. Získáno z: <https://theses.cz/id/bwdkf4/BP.pdf>
- ŠKRBÁNEK, Jakub, 2012a. Německé hypotéky: Výhodnější než české. *Hypindex.cz* [online]. Získáno z: <https://www.hypindex.cz/clanky/nemecke-hypoteky-vyhodnejši-nez-ceske/>
- ŠKRBÁNEK, Jakub, 2012b. Rakouské banky: Hypotéky šijeme jen na míru. *Hypindex.cz* [online]. Získáno z: <https://www.hypindex.cz/clanky/rakouske->

banky-hypoteky-sijeme-jen-na-miru/

SLAPNÍČKA, Martin, 2016. Hypotéku v německu uzavřete za procento, splátka v ČR je přes to nižší. *NašePeníze.cz* [online] [vid. 10. listopad 2017]. Získáno z: <https://www.nasepenize.cz/hypoteku-v-nemecku-uzavrete-za-procento-splatka-v-cr-je-pres-to-nizsi-288501>

ŠPAČKOVÁ, Iva, 2007. Legendární Živnobanka končí, je tu UniCredit Bank. *iDnes.cz* [online] [vid. 1. duben 2018]. Získáno z: https://ekonomika.idnes.cz/legendarni-zivnobanka-konci-je-tu-unicredit-bank-f6d-/ekoakcie.aspx?c=A071105_110828_ekoakcie_spi

SPIEGEL, 2017. Aktienkurs der Deutschen Bank bricht ein. *SPIEGEL ONLINE* [online] [vid. 1. duben 2018]. Získáno z: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/deutsche-bank-aktienkurs-bricht-ein-a-1137476.html>

STÁTNÍ SPRÁVA ZEMĚMĚŘICTVÍ A KATASTRU, 2018. ČÚZK - Poskytování údajů z katastru - podrobnější informace. *ČÚZK* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-katastru.aspx>

STAVEBKY.CZ, 2018. *DSTI – Debt Service To Income* [online]. Získáno z: <http://www.stavebky.cz/dsti-debt-service-to-income/>

SULÍK, Richard, 2015. Celkový objem úverov Nemecka. *Ekonomika, ekonomická situácia a ekonomické údaje vybraných krajín* [online]. Získáno z: <http://ekonomika.oldweb-sulik.sk/celkovy-objem-uverov-nemecka-q4-2014/>

SUPR FINANCE, 2013. Průběh žádosti o hypoteční úvěr. *Supr finance* [online] [vid. 10. prosinec 2017]. Získáno z: <http://suprfinance.cz/prubeh-zadosti-o-hypotecni-uver/>

SVAČINA, Luboš, 2017. Hypotéky: V objemech nakročeno k rekordu. Průměrná výše klesá, sazby porostou. *Poradci-sobe.cz* [online] [vid. 21. leden 2018]. Získáno z: <http://poradci-sobe.cz/hypoteky/hypoteky-v-objemech-nakroceno-k-rekordu-prumerna-vyse-klesa-sazby-porostou/>

SYROVÝ, Petr, 2005. *Osobní a rodinné finance*. B.m.: GRADA Publishing as. ISBN 8024710986.

TELEBÖRSE, 2017. Talfahrt beendet? Deutsche Bank auf Wachstumssuche. *Telebörse* [online] [vid. 1. duben 2018]. Získáno z: <https://www.teleboerse.de/aktien/Deutsche-Bank-auf-Wachstumssuche-article20026041.html>

TOMŠÍK, Vladimír, 2016. Limit LTV u hypotečních úvěrů je přirozenou a nutnou součástí řízení rizik. *Česká národní banka* [online]. Získáno z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/blog_cnb/prispevky/tomsik_20161212.html

UNICREDIT BANK, 2018. O bance. *UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.* [online] [vid. 20. květen 2018]. Získáno z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance/banka/o-bance.html>

UNICREDIT S.P.A, 2018a. Mutui. *Mutuo UniCredit* [online] [vid. 7. duben 2018]. Získáno z: <https://www.unicredit.it/it/privati/mutui/in-primo-piano.html>

UNICREDIT S.P.A, 2018b. Tasso Fisso. *Mutuo UniCredit* [online] [vid. 7. duben 2018]. Získáno z: <https://www.unicredit.it/it/privati/mutui/tutti-i-mutui/per-la-casa/mutuo-unicredit-tasso-fisso.html>

UNICREDIT S.P.A, 2018c. UniCredit at a glance. *UniCredit* [online] [vid. 1. duben

2018]. Získáno z: <https://www.unicreditgroup.eu/en/unicredit-at-a-glance.html>

VOLKSBANK WIEN AG, 2016. *VERBUND BERICHT* [online]. Získáno z: https://www.volksbank.at/m101/volksbank/zib/downloads/geschaeftsbericht_e/verbund-bericht_2015_d_zahlen_04.pdf

VOLKSBANK WIEN AG, 2018a. Berechnen Sie Ihre Kreditrate. *Kreditrechner* [online] [vid. 7. duben 2018]. Získáno z: https://www.volksbank.at/m101/volksbank/zib/de/individuelle_seite/regionale_Inhalte/services/kreditrechner.jsp?branch=volksbank_at

VOLKSBANK WIEN AG, 2018b. *Volksbank Wien* [online] [vid. 12. květen 2018]. Získáno z: <https://www.volksbankwien.at/>

ZÁMEČNÍK, Petr, 2009. Předhypoteční úvěr: šance pro zájemce o koupi družstevního bytu. *Finance - iDnes* [online] [vid. 25. květen 2018]. Získáno z: https://finance.idnes.cz/predhypotecni-uver-sance-pro-zajemce-o-koupi-druzstevniho-bytu-p8f-/pujcky.aspx?c=A090622_135005_poj_bab

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana, 2017. Zákon o ČNB rozvířil prach na půdě sněmovny. *Hypindex.cz* [online] [vid. 19. leden 2018]. Získáno z: <https://www.hypindex.cz/clanky/zakon-cnb-rozvivil-prach-pude-snemovny/>

Přílohy

Příloha 1: Makléřské provize napříč spolkovými zeměmi v Německu

Spolková země	Celková výše provize	Provize placená prodávajícím	Provize placená kupujícím
Bádensko Württembersko	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Bavorsko	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Berlín	7,14 %	0 %	7,14 %
Brandenburgsko	7,14 %	0 %	7,14 %
Brémy	5,95 %	0 %	5,95 %
Hamburk	6,25 %	0 %	6,25 %
Hessensko	5,95 %	0 %	5,95 %
Meklenbursko-Přední Po- mořansko	5,95 %	2,38 %	3,57 %
Dolní Sasko ¹	7,14 % nebo 4,76 (5,95) %	3,57 % nebo 0 %	3,57 % nebo 4,76 (5,95) %
Severní Porýní-Vestfálsko ²	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Porýní Falc ³	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Sársko	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Sasko	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Sasko Anhaltsko	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Šlesvicko-Holštýnsko	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Durynsko ⁴	7,14 %	3,57 %	3,57 %

Zdroj: immoverkauf24 (Immoverkauf24, 2018b)

Poznámka: 1) Různé provize mohou být stanoveny v závislosti na regionu, 2) Výše provize v MÜNSTERU (Německo) až do 4,75 %, 3) Výše provize v okrese Mainz-Bingen až 5,95 %, 4) Výše provize Westthüringen obvykle až 5,95 %.

Příloha 2: Daň z nabytí nemovitosti napříč spolkovými zeměmi v Německu

Spolková země	Daňová sazba
Bádensko Württembersko	5,00 %
Bavorsko	3,50 %
Berlín	6,00 %
Brandenburgsko	6,50 %
Brémy	5,00 %
Hamburk	4,50 %
Hesse	6,00 %
Meklenbursko-Přední Pomo- řansko	5,00 %
Dolní Sasko	5,00 %
Severní Porýní-Vestfálsko	6,50 %
Porýní Falc	5,00 %
Sársko	6,50 %
Sasko	3,50 %
Sasko Anhaltsko	5,00 %
Šlesvicko-Holštýnsko	6,50 %
Durynsko	6,50 %

Zdroj: immoverkauf24 (Immoverkauf24, 2018a)

Příloha 3: Modelace pojištění bytu od společnosti AXA pojišťovna, a.s.



více než / standard

Nabídka pojištění majetku
a odpovědnosti Domov IN

Místo pojištění

Trvale obývaný byt v bytovém domě PSČ: 39701 Oblast rizikovosti: 2

Hlavní stavba/domácnost je trvale obývaná a není vzdálená více než 150 m od obývaných budov

Byt/domácnost v bytovém domě se nenachází na prvním ani posledním obyvatelném nadzemním podlaží

Zvolená pojištění

Pojištění staveb a odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti

Rozsah pojištění a limity pojistného plnění:

☐ MINI
bez odpovědnosti
z vlastnictví nemovitosti☒ KLASIK
včetně odpovědnosti
z vlastnictví nemovitosti
STANDARD (limit 5 mil. Kč)☐ MAXI
včetně odpovědnosti
z vlastnictví nemovitosti
PLUS (limit 10 mil. Kč)

sjednáno

Trvale obývaný byt v bytovém domě

Pojistná částka: 5 200 000 Kč

Umístění bytu v 3. nadzemním podlaží

Užitná plocha: 0 m²

Vedlejší stavby (počet: 0)

Pojistná částka: 0 Kč

Počet všech škod v místě pojištění za posledních 5 let:

0

Hlavní stavba v místě pojištění je posledních 5 let pojištěna:

ne

Připojištění povodeň, záplava

nesjednáno

Počet povodní a záplav v místě pojištění za posledních 20 let:

0

Hlavní stavbu užívá vlastník a zároveň je pojištěním vlastníkem hlavní stavby:

ano

Budova ve výstavbě:

ne

Spoluúčast: ☐ 0 Kč☒ 1 000 Kč☐ 5 000 Kč☐ 10 000 KčPojistné za stavby a odpovědnost
z vlastnictví nemovitosti

1 913 Kč

Pojištění domácnosti a občanské odpovědnosti

Rozsah pojištění a limity pojistného plnění:

☐ MINI
bez občanské
odpovědnosti☐ KLASIK
včetně občanské
odpovědnosti
STANDARD (limit 1 mil. Kč)☐ MAXI
včetně občanské
odpovědnosti
STANDARD (limit 1 mil. Kč)

nesjednáno

Umístění domácnosti:

Pojistná částka:

Počet všech škod v místě pojištění za posledních 5 let:

Domácnost v místě pojištění je posledních 5 let pojištěna:

Připojištění povodeň, záplava

nesjednáno

Počet povodní a záplav v místě pojištění za posledních 20 let:

Spoluúčast: ☐ 0 Kč☐ 1 000 Kč☐ 5 000 Kč☐ 10 000 KčPojistné za domácnost
a občanskou odpovědnost

nesjednáno

Kontaktní adresa: AXA pojišťovna a.s., Úzká 488/8, 602 00 Brno, Česká republika
 Sídlo společnosti: AXA pojišťovna a.s., Lazarská 13/8, 120 00 Praha 2, Česká republika
 AXA linka: +420 292 292 292, Fax: +420 531 021 237, E-mail: info@axa.cz, www.axa.cz
 IČ: 28 19 56 04, společnost je zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12826

Pojištění občanské odpovědnosti Rozsah pojištění a limity pojistného plnění: ☐ PLUS (limit 5 mil. Kč) ☐ EXTRA (limit 10 mil. Kč)	nesjednáno
---	------------

Sjednáno pojištění domácnosti KLASIK nebo MAXI:

Spoluúčast: ☐ 0 Kč ☐ 1 000 Kč ☐ 5 000 Kč ☐ 10 000 Kč	
Pojistné za občanskou odpovědnost	nesjednáno

Zvolená připojištění

Připojištění asistenčních služeb (technická a právní asistence)	zahrnuté v ceně
---	-----------------

Připojištění právní ochrany rodiny (rozšířené limity právní asistence) - limit 300 000 Kč/rok	nesjednáno
---	------------

Připojištění právní ochrany rodiny + SAFE ONLINE (rozšířené limity právní asistence (limit 300 000 Kč/rok) a krytí škod při zneužití platebního prostředku nebo nákupu zboží či služeb na internetu (limit 50 000 Kč/rok))	nesjednáno
---	------------

Souhrnné údaje	
Datum počátku pojištění:	18.04.2018
Pojistné za smlouvu celkem:	1 913 Kč
Obchodní sleva	25 %
Roční pojistné:	1 434 Kč
Sleva za roční platbu:	10 %
Frekvence splátek:	roční

Splátka pojistného

1 290 Kč

Finanční zprostředkovatel: Bc. Tomáš Posekaný
Telefon: 720241945
E-mail: tomas.posekany@financnici.com

Tato nabídka pojištění má nezávazný charakter na základě Vámi poskytnutých údajů k datu 17. 04. 2018 s platností do 24. 04. 2018 a nevyplyvají z ní žádné závazky.
Uzavření pojištění se řídí pojistnou smlouvou a aktuálně platnými pojistnými podmínkami.

Příloha 4: Modelace úvěru na bydlení od společnosti Česká spořitelna

1.1.11w/20180219

Nabídka Hypotéky České spořitelny



I. Možnosti úvěru

Maximální možná výše úvěru: 8 751 000 Kč Je poskytnutí úvěru reálné? ☒ Ano ☐ Ne

II. Vaše údaje

Jméno a příjmení: Jan Novák Počet žadatelů: 1
Čistý měsíční příjem žadatelů: 78 000 Kč Měsíční závazky žadatelů: 0 Kč

III. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru: koupě Očekávaná hodnota zast. nemovitosti: 5 200 000 Kč
Výše úvěru: 2 600 000 Kč Podíl úvěru na zajištění (LTV): 50 %
Splatnost úvěru: 20 let Doba fixace úrokové sazby: 5 let
Úroková sazba: 2,89 % Měsíční splátka úvěru: 14 333 Kč

Varianty anuitního splácení

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč	46 644	25 027	17 872	14 333	12 239	10 868

Výše měsíční splátky úroků je orientační, reálná výše je závislá na vyčerpané částce a skutečném počtu dnů v měsíci splácení.

Výchozí úroková sazba 3,39 % Úroková sazba je ZDARMA garantována do
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS -0,50 % 17.5.2018

Úvěr bude splácen vždy poslední den v měsíci.

IV. Ceny

Ceny vybraných služeb a parametrů Hypotéky ČS

Vyřízení úvěru ZDARMA
Expresní čerpání 2 000 Kč
Celková cena za služby 2 000 Kč

Měsíční cena za služby Hypotéky ČS

Správa úvěrového účtu ZDARMA
Správa vázaného splátkového účtu ZDARMA
Celkové měsíční ceny za služby 0 Kč

Reprezentativní příklad k Hypotéce ČS:

Celková výše úvěru 1 800 000 Kč, výše jednotlivých měsíčních splátek 8 472 Kč (splátky zahrnují jistinu a úrok), počet splátek: 300, úroková sazba fixovaná na 5 let ve výši 2,89 % ročně, poplatky spojené s úvěrem, které jsou součástí celkových nákladů úvěru: správní poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí 2 000 Kč, náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti 3 900 Kč, doba trvání úvěru: 25 let, roční procentní sazba nákladů činí 3 % a celková částka splatná spotřebitelem 2 549 021 Kč (za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění).

K vašemu hypotečnímu úvěru Vám rádi, rychle a jednoduše sjednáme pojištění nemovitosti.

Např. nemovitost v hodnotě 2 200 000 Kč je možné pojišť s až 30% slevou již za 1 540 Kč ročně. Navíc můžete jednoduše dopojistit také pojištění odpovědnosti vyplývající z vlastnictví nemovitosti a limitem plnění 1 000 000 Kč již za 210 Kč ročně navíc. Pro pojištění zařízení a věcí osobní potřeby můžete využít pojištění domácnosti. Při celkové pojistné částce 600 000 Kč můžete s až 30% slevou zaplatit pouze 2 205 Kč ročně. Využít můžete také pojištění odpovědnosti za škody způsobené nejen vámi, ale také vašimi dětmi či domácími mazlíčky s limitem plnění 1 000 000 Kč jen za 320 Kč ročně navíc.

V. Prohlášení klienta

Zmocňuji tímto banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, včetně bankovních, vztahující se k mojí osobě a nemovitostem, které mají vztah k požadovanému úvěru.

Čestně prohlašuji, že údaje uvedené v této žádosti jsou úplné a pravdivé a beru na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů by mělo za následek odmítnutí žádosti nebo odstoupení od smlouvy o úvěru. Dále prohlašuji, že právo disponovat s mým majetkem není ke dni podání žádosti žádným způsobem omezeno a není mi známo, že by toto omezení mohlo nastat.

V(e) _____ dne 17.4.2018

Jan Novák

jméno a rodné číslo žadatele

podpis

VI. Kontakty

Hypoteční specialista

Broker Trust, a.s.
Tomáš Posekaný
+420 720 241 956
tomas.posekany@financnici.com
WAE94079

Datum vytvoření nabídky 17.4.2018

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v této nabídce jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném případě závazek České spořitelny, a.s. k poskytnutí hypotečního úvěru za podmínek uvedených v této nabídce ani jakýkoli jiný závazek.

INFORMACE K ZAPLACENÍ ÚHRADY NÁKLADŮ SPOJENÝCH S VYPRACOVÁNÍM ODHADU NEMOVITOSTI

Úhradu nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti proveďte prosím na níže uvedené bankovní spojení

Číslo účtu	3099988349/0800
Variabilní symbol	rodné číslo žadatele o úvěr

Zdroj: interní nabídka Česká spořitelna, a.s.

Příloha 5: Modelace úvěru na bydlení od společnosti UniCredit Bank



Orientační nabídka hypotečního úvěru



Klient: Jan Novák
E-mail:
Telefon:
Dne: 17.04.2018

Typ produktu	U hypotéka účelová
Výše úvěru	2 600 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (v měsících)	240
Úroková sazba	2,59% p. a.
Výše splátky	13 892 Kč
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč
RPSN *	2,64%

Maximální výše úvěru (při uvedeném příjmu a výdajích) 9 940 000 Kč

* Ve výpočtu RPSN není zohledněn poplatek za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitosti (náklady odhad nemovitosti)

Úrokovou sazbu Vám v uvedené výši rezervujeme za těchto předpokladů:

- požadované parametry úvěru (účel úvěru, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období) zůstanou beze změn
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit k zajištění úvěru, bude ve výši alespoň 5200000 Kč, za předpokladu, že zastavovaná nemovitost neslouží k zajištění jiného úvěru
- nejpozději do 1.5.2018 včetně bude do banky doručena kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněná a podepsaná žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí hypotečního
- rezevace neplatí pro floatovou sazbu z důvodu možných pohybů 1M PRIBORU

Děkujeme za Váš zájem. V případě dotazů nás, prosím, neváhejte kontaktovat. Těšíme se na naši spolupráci.

Jméno poradce:
Společnost:
E-mail:
Telefon:

Alternativní nabídka výše splátky:

Fixní období	1 rok	2 roky	3 roky	5 let	7 let	10 let
Výše splátky						
Měsíční pojištění*	13 639 Kč	13 639 Kč	13 639 Kč	13 639 Kč	13 639 Kč	13 639 Kč
Jednorázové pojištění**	13 790 Kč	13 790 Kč	13 790 Kč	13 790 Kč	13 790 Kč	13 790 Kč

* výše splátky nezahrnuje měsíční pojištění, které činí 780 Kč

** do měsíční splátky je zahrnuto jednorázové pojištění navýšením úvěru

Tato nabídka je pouze indikativní, není návrhem na uzavření smlouvy a nelze z ní proto dovozovat povinnost banky uskutečnit jakékoliv transakce. Případné uzavření smlouvy nebo uskutečnění transakce je vázáno na získání potřebných interních schválení v rámci banky a na podepsání příslušné smluvní dokumentace.

Výhody dalších produktů

U KONTO můžete mít jednoduše zcela zdarma a nemusíte splnit žádné složité podmínky. Stačí, když se k nám každý měsíc budete posílat svůj příjem v minimální výši 12 000 Kč.

V rámci U konta získáváte:

- Vedení konta bez měsíčního poplatku
- Výběry ze všech bankomatů v ČR i ve světě
- Standardní tuzemské online platby
- Mezinárodní platební kartu
- Internetové bankovníctví Smart Banking a Online Banking
- Měsíční elektronický výpis
- Smart klíč
- Běžný účet v Kč a druhý v cizí měně

PREMIUM KONTO můžete mít jednoduše zcela zdarma a nemusíte splnit žádné složité podmínky. Stačí, když se k nám každý měsíc budete posílat svůj příjem v minimální výši 50 000 Kč.

V rámci U konta získáváte:

- Vedení konta
- Výběry ze všech bankomatů v ČR i ve světě
- Až 3 platební karty včetně 2 zlatých
- Standardní tuzemské online platby
- Internetové bankovníctví Smart Banking a Online Banking
- Měsíční elektronický výpis
- Smart klíč
- Běžný účet v Kč a druhý v cizí měně
- Kontokorent (povolené přečerpání účtu)
- Zdravotní asistenci PREMIUM s lékařem na telefonu 24 hodin denně.

POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET - jedná se o pojištění, které chrání Vás i Vaši rodinu při nenadálých situacích, jako je například výpadek pravidelných příjmů.

- Standardní součástí je pojištění pro případ úmrtí a dále si můžete zvolit jedno z následujících připojištění:
 - Invalidita III. Stupně,
 - Pracovní neschopnost.
- Rychlé a snadné sjednání - stačí vyslovit souhlas s Rámcovou pojistnou smlouvou č 19100972/2016 a Všeobecnými pojistnými podmínkami
- Asistenční služby 24 hodin denně 365 dní v roce

KREDITNÍ KARTA - Mezinárodní platební karta s úvěrovým limitem

- Peněžní rezerva k dispozici kdykoliv a bez ručitele
- Bezúročné období pro platbu kartou až 45 dní
- Závazek a zápisat - služba, která vám posle peníze z vaší kreditní karty na jakýkoliv účet v ČR
- Přímé slevy při placení kreditní kartou u vybraných partnerů – www.unicreditbank.cz/slevynakartach
- Výběr hotovosti Cash Back při platbě za zboží a služby u vybraných obchodníků
- Platnost karty 3 roky s automatickou obnovou
- Služba 3D Secure pro bezpečné platby na Internetu

Zdroj: interní nabídka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.

Příloha 6: Modelace úvěru na bydlení od společnosti mBank



Kalkulačka mHypotéka Light

druh:

Běžný

typ:

Příjem

▶

Jméno klienta	Jan Novák
Měsíční čistý příjem domácnosti	78 000
Počet žadatelů	1
Datum narození	01.05.1988
Věk	30
Počet vyživovaných osob	1
z toho dětí do 6 let	1
do 15 let	0
do 26 let	0
Měsíční splátky úvěrů	0
Limity obnovitelných úvěrů žadatele	0
Limity kreditních karet	0
Měsíční výdaje z titulu splácených alimentů, exekučních řízení	0
Výše požadovaného úvěru	2 600 000
Výše požadovaného úvěru s Life Insurance	2 600 000,00
Doba splatnosti (měsíce)	240
Typ nemovitosti 1	Byt
Hodnota nemovitosti 1	5 200 000
Typ nemovitosti 2	Pozemek
Hodnota nemovitosti 2	0
Typ nemovitosti 3	Dům
Hodnota nemovitosti 3	0
Účelový / Neúčelový úvěr	Účelový
Povolená výše z hodnoty odhadu (50%)	90%
Typ úrokové sazby	fixace 5 let
Roční úroková sazba (%)	2,64%
Maximální dostupná úvěrová částka - z finančního profilu	8 798 426
Výše vypočítané anuitní splátky úvěru	13 955
První klesající splátka požadovaného úvěru	16 553
Pojištění Life Insurance zahrnuté do výše úvěru (poplatek za první 2 roky)	0,00
Pojištění Life Insurance nezahrnuté do výše úvěru (poplatek za první 2 roky)	0
Pojištění Life Insurance měsíční splátka na začátku splácení	0,00
RPSN pro anuitní splátky (pouze informativní)	2,72%
RPSN pro klesající splátky (pouze informativní)	2,72%
Poradce, který návrh vypracoval	Tomáš Posekaný
Telefonní číslo poradce	
Klient, pro kterého je návrh vypracován	Jan Novák
Datum vypracování návrhu	14.05.2018
Cena za zpracování úvěru	0,-
Cena za vedení úvěrového účtu	0,-
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva	0,-
Aktualizace znaleckého posudku	0

Reprezentativní příklad hypotéky ve výši 1 450 000 Kč: hodnota nemovitosti nabízené jako zajištění úvěru 2 000 000 Kč, doba splatnosti 40 let, počet splátek 480, pevná tříletá úroková sazba 1,54 % p. a. (sazba zahrnuje slevy za aktivní využívání účtu mKonto a využití životního pojištění od mBank), RPSN 1,94 %, pravidelná měsíční splátka 4 048 Kč, celková částka zaplacená spotřebitelem 2 052 946,98 Kč. Do RPSN jsou započteny následující náklady: jednorázový poplatek za životní pojištění ve výši 21 750 Kč, vklad a vymazání zástavního práva v katastru nemovitostí 2 000 Kč, poplatek za vedení úvěrového účtu 0 Kč, poplatek za poskytnutí úvěru 0 Kč, bezplatný účet mKonto. Banka započítává do výpočtu RPSN poplatky za pojištění nemovitosti nabízené jako zajištění úvěru a výši odměny za vypracování znaleckého posudku za předpokladu, že jsou bance známy v době uzavření úvěrové smlouvy. Povinnost uzavřít pojištění nemovitosti musí být splněna nejpozději při čerpání hypotéky. První a poslední splátka mohou být odlišné od pravidelné měsíční splátky, s ohledem na datum čerpání úvěru. Příklad je ilustrativní a podmínky v něm uvedené nezavazují banku vůči třetím osobám.

Zdroj: interní nabídka mBank S.A.

Příloha 7: Kompletní přehled srovnání úvěrových nabídek v ČR a zahraničí

	EUR	Kč	%	EUR	Kč	%	EUR	Kč	%
Poskytovatel úvěru (země)	UniCredit Bank - Česká republika			Česká spořitelna - Česká republika			mBank - Česká republika		
Výše splátky	534,31 €	13 892 Kč		551,27 €	14 333 Kč		538,27 €	13 995 Kč	
Úroková sazba			2,59%			2,89%			2,64%
RPSN			2,64%			3,00%			2,72%
Poplatek za zpracování (poskytnutí)	112 €	2 900 Kč	0,11%	- €	- Kč	0,00%	- €	- Kč	0,00%
Poplatek za ocenění nemovitosti	142 €	3 700 Kč		150,0 €	3 900 Kč		73 €	1 900 Kč	
Poplatek za katastr nemovitosti	77 €	2 000 Kč	0,08%	76,9 €	2 000 Kč	0,08%	77 €	2 000 Kč	0,08%
Poplatek za správu úvěru (roční)	- €	- Kč		- €	- Kč		- €	- Kč	
Poplatek za vklad smluv do katastru nem.	73 €	1 900 Kč		76,9 €	2 000 Kč		- €	- Kč	
Poplatek realitní kanceláři	6 000 €	156 000 Kč	3,00%	6 000,0 €	156 000 Kč	3,00%	6 000 €	156 000 Kč	3,00%
Povinné majetkové pojištění	50 €	1 290 Kč		49,6 €	1 290 Kč		50 €	1 290 Kč	
Náklady na notáře (úschova)	538 €	14 000 Kč	0,27%	538,5 €	14 000 Kč	0,27%	538 €	14 000 Kč	0,27%
Poplatek za zpracování kupní smlouvy	192 €	5 000 Kč	0,10%	192,3 €	5 000 Kč	0,10%	192 €	5 000 Kč	0,10%
Daň z nabytí nemovité věci	8 000 €	208 000 Kč	4,00%	8 000,0 €	208 000 Kč	4,00%	8 000 €	208 000 Kč	4,00%
Poplatky celkem (20 let)	16 127 €	419 300 Kč	8,06%	16 026,9 €	416 700 Kč	8,01%	15 873 €	412 700 Kč	7,94%
Splátky (5 let)	32 058 €	833 520 Kč		33 076,2 €	859 980 Kč		32 296 €	839 700 Kč	
Splátky (20 let)	128 234 €	3 334 080 Kč		132 304,6 €	3 439 920 Kč		129 185 €	3 358 800 Kč	
Náklady celkem (5 let)	47 441 €	1 233 470 Kč		48 358,8 €	1 257 330 Kč		47 425 €	1 233 050 Kč	
Náklady celkem (20 let)	144 361 €	3 753 380 Kč		148 331,5 €	3 856 620 Kč		145 058 €	3 771 500 Kč	
Přeplicení úvěru (20 let)	28 234 €	734 080 Kč		32 304,6 €	839 920 Kč		29 185 €	758 800 Kč	
Cena nemovitosti včetně nákladů	244 361 €	6 353 380 Kč		248 331,5 €	6 456 620 Kč		245 058 €	6 371 500 Kč	
Náklady na úvěr	28 488 €	740 680 Kč		32 455 €	843 820 Kč		29 258 €	760 700 Kč	
Vedlejší náklady	15 800 €	410 800 Kč		15 800 €	410 800 Kč		15 800 €	410 800 Kč	
Navýšení ceny	44 361 €	1 153 380 Kč	22,2%	48 331,5 €	1 256 620 Kč	24,2%	45 058 €	1 171 500 Kč	22,5%
Poskytovatel úvěru (země)	UniCredit Bank - Itálie			Volksbank - Rakousko			Deutsche Bank - Německo		
Výše splátky	532,90 €	13 855 Kč		496 €	12 896 Kč		538,72 €	14 007 Kč	
Úroková sazba			2,50%			1,80%			2,65%
RPSN			2,97%			2,12%			2,68%
Poplatek za zpracování (poskytnutí)	1 250 €	32 500 Kč	1,25%	2 000 €	52 000 Kč	2,00%	- €	- Kč	0,00%
Poplatek za ocenění nemovitosti	500 €	13 000 Kč		290 €	7 540 Kč		300 €	7 800 Kč	
Poplatek za katastr nemovitosti	400 €	10 400 Kč	0,20%	3 400 €	88 400 Kč	1,70%	1 000 €	26 000 Kč	0,50%
Poplatek za správu úvěru (roční)	60 €	1 560 Kč		80 €	2 080 Kč		- €	- Kč	
Poplatek za vklad smluv do katastru nem.	200 €	5 200 Kč		42 €	1 092 Kč		- €	- Kč	
Poplatek realitní kanceláři	6 000 €	156 000 Kč	3,00%	6 000 €	156 000 Kč	3,00%	7 140 €	185 640 Kč	3,57%
Povinné majetkové pojištění	30 €	780 Kč		200 €	5 200 Kč		200 €	5 200 Kč	
Náklady na notáře (úschova)	2 000 €	52 000 Kč	1,00%	1 200 €	31 200 Kč	0,60%	3 000 €	78 000 Kč	1,50%
Poplatek za zpracování kupní smlouvy	- €	- Kč	0,00%	5 000 €	130 000 Kč	2,50%	- €	- Kč	0,00%
Daň z nabytí nemovité věci	8 000 €	208 000 Kč	4,00%	7 000 €	182 000 Kč	3,50%	7 000 €	182 000 Kč	3,50%
Poplatky celkem (20 let)	20 150 €	523 900 Kč	10,08%	30 532 €	793 832 Kč	15,27%	22 440 €	583 440 Kč	11,22%
Splátky (5 let)	31 974 €	831 324 Kč		29 760 €	773 760 Kč		32 323 €	840 403 Kč	
Splátky (20 let)	127 896 €	3 325 296 Kč		119 040 €	3 095 040 Kč		129 293 €	3 361 613 Kč	
Náklady celkem (5 let)	50 774 €	1 320 124 Kč		56 092 €	1 458 392 Kč		51 763 €	1 345 843 Kč	
Náklady celkem (20 let)	147 146 €	3 825 796 Kč		149 572 €	3 888 872 Kč		151 733 €	3 945 053 Kč	
Přeplicení úvěru (20 let)	27 896 €	725 296 Kč		19 040 €	495 040 Kč		29 293 €	761 613 Kč	
Cena nemovitosti včetně nákladů	247 146 €	6 425 796 Kč		249 572 €	6 488 872 Kč		251 733 €	6 545 053 Kč	
Náklady na úvěr	30 846 €	801 996 Kč		21 410 €	556 660 Kč		29 593 €	769 413 Kč	
Vedlejší náklady	18 140 €	471 640 Kč		28 120 €	731 120 Kč		22 140 €	575 640 Kč	
Navýšení ceny	47 146 €	1 225 796 Kč	23,6%	49 572 €	1 288 872 Kč	24,8%	51 733 €	1 345 053 Kč	25,9%

Zdroj: nabídky bank, úvěrové podmínky, zákony a ceny jednotlivých služeb

Poznámka: Vlastní zpracování.