

Hypoteční úvěry

- **Hypoteční úvěr = úvěr zajištěný zástavním právem (hypotéka = zástava) k nemovitosti**
 - **obvykle se jako zástava využívá financovaná nemovitost, ale není to podmínkou, ručit lze i objektem jiným**
 - **určený jak pro fyzic. tak i právnické osoby**

Hypoteční úvěry

- **Účel hypotečního úvěru :**
 - **koupě nemovitosti do osobního vlastnictví
(bytu, rodinného domu, stavebního pozemku)**
 - **financování výstavby nemovitosti, případně i
nástavby, vestavby, přístavby**
 - **financování rekonstrukcí, modernizace a oprav
nemovitosti**

Hypoteční úvěry

- **Účel hypotečního úvěru :**
 - **koupě podílu nemovitostí za účelem vypořádání spoluvlastnických, dědických podílů, společného jmění manželů**
 - **koupě družstevního podílu a úhrada členského podílu**
 - **zpětné proplacení vlastních finančních prostředků investovaných do nemovitosti**
 - **refinancování stávajícího účelového úvěru od banky či staveb. spořitelny, který byl použit na investici do nemovitosti**

Hypoteční úvěry

- **Podmínky získání hypotéky:**
 - **zletilý občan České republiky, ale i cizinec, který zde má dlouhodobý nebo trvalý pobyt**
 - **schopnost splácet úvěr = nutnost prokázat dostatečnou výši příjmů:**
 - **ze závislé činnosti (zaměstnání)**
 - **podnikání**
 - **nájemného**
 - **sociálních dávek (starobní důchod, invalidní důchod, rodičovský příspěvek)**
 - **dobrá platební historie (včasné placení svých závazků)**

Hypoteční úvěry

- **Prokazování příjmů zaměstnance /ze závislé činnosti/:**
 - **potvrzení příjmu ze zaměstnání /vystaví zaměstnavatel/**
 - **tři poslední výpisy z účtu, kam chodí výplata**
- **Komplikace pro přidělení hypotéky:**
 - **zkušební doba nebo výpovědní lhůta žadatele**
 - **pracovní poměr na dobu určitou /pokud je však prac. poměr min. jednou prodloužen, banky takový příjem většinou uznají/**

Hypoteční úvěry

- **Prokazování příjmů u podnikatelů:**
 - **prostřednictvím aktuálního daňového přiznání** (některé banky vyžadují dvě poslední daňová přiznání)
 - **potvrzením o zaplacení daně z příjmu**
 - **potvrzení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovně**
- **Komplikace pro přidělení hypotéky:**
 - **tzv. „optimalizace“ /žadatel dělá vše pro to, aby měl co nejnižší daně při posledních daňových přiznáních/**

Hypoteční úvěry

- **2 zákl. typy hypotečních úvěrů**
 - **Účelová hypotéka** – účely viz výše
 - **obvykle 70 % z ceny zastavené nemovitosti**
 - **některé banky však umožňují i 100 %**
 - **minimální výši hypotéky mají jednotlivé banky stanovenou individuálně, většinou 200 tis. Kč**

Hypoteční úvěry

- **2 zákl. typy hypotečních úvěrů**
 - **Neúčelová hypotéka (americká hypotéka)**
 - pro klienta žádná omezení (kromě použití peněz na podnikání)
 - **financování i movitých věcí /např. automobil/, studium dětí v zahraničí, dovolená atd.**
 - max. výše úvěru 65–75 % hodnoty nemovitosti

Hypoteční úvěry

- **Další typy hypoték:**
- **Hypotéka bez dokládání příjmů**
 - dražší než ostatní hypotéky
 - banka půjčuje max. 50 % až 60 % ceny nemovitosti
- **Hypotéka na pronájem nemovitosti**
 - započítání 60 % obvyklého nájemného do příjmů žadatele z budoucího pronájmu

Hypoteční úvěry

- **Předhypoteční úvěr**
 - poskytován v kombinaci s násled. hypoteč. úvěrem
 - využíván pro překlenutí období před převodem družstev. bytu do osob. vlastnictví
- **Hypotéka s neúčelovou částí**
 - úvěr, který lze použít nejen na investování do nemovitosti /tzv. „účelová část“/, ale současně i na financování, jehož účel banka nesleduje /tj. „neúčelovou část“/
 - mělo by však být spojeno s nemovitostí, např. financ. vnitřního vybavení nemovitosti /nábytek, osvětlení apod./

Hypoteční úvěry

- **Hypoteční kontokorent**
 - úvěr s otevřeným rámcem k čerpání po dlouhou dobu /obvykle 1 až 5 let/ vysoce nad tržními zvyklostmi
 - po dobu otevření rámce úvěru klient splácí pouze úrok
 - rámec je možné vyčerpat jednorázově, stejně tak i čerpat jen jeho část
 - jakmile dojde k ukončení čerpání, je započato řádné anuitní splácení úroku a jistiny

Hypoteční úvěry

- **Hlavní rizika hypotečních úvěrů**
 - **Nesplácení úvěru a klient se s bankou nedohodne na řešení → banka nemovitost prodá v nucené dražbě + smluvní finanční sankce**
 - **Ztráta příjmů z důvodu:**
 - **ztráty zaměstnání nebo krachu vlastní firmy**
 - **ztráty či omezení výdělku v důsledku nemoci či úrazu**
 - **ztráty příjmů v důsledku úmrtí**
 - **poškození nebo zničení nemovitosti**

Hypoteční úvěry

- **Hlavní rizika hypotečních úvěrů**
 - **Povinnost úvěr splatit předčasně, pokud:**
 - **klient poruší smlouvu s bankou**
 - **klient v žádosti o úvěr úmyslně uvedl nepravdivé nebo hrubě zkreslené údaje**
 - **byl na banku prohlášen konkurs**

Hypoteční úvěry

- **Doba splatnosti:**
 - **minimální splatnost většinou 5 let**
 - **maximální splatnost až 30 let**
 - **je možná i doba 40 let, ale nároky na klienta jsou pak vyšší**
 - **pokud není žadatel v produktivním věku, je potřeba zajistit a stanovit ještě spolužadatele /délka splatnosti úvěru nesmí překročit 70 let jeho věku/**

Hypoteční úvěry

- **Splácení:**

- **Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky až do doby, než je vyčerpán celý úvěr**
- **Po ukončení čerpání úvěru začne dlužník hypoteční úvěr splácet měsíčními splátkami, které již obsahují jistinu a úrok**

Hypoteční úvěry

- **Způsoby splácení:**

- **Anuitní**

- **klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky. Mění se pouze poměr mezi splátkou úroku a jistiny**

- **Progresivní**

- **klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují**

Hypoteční úvěry

- **Způsoby splácení:**
 - **Degresivní**
 - **klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje**
 - **Jednorázové**
 - **z výnosu jiného finančního produktu**

Hypoteční úvěry

- **Úrokové sazby**
 - **pevná (tzv. doba fixace) zpravidla 1,2,3 nebo 5 let /např. 2,39 % po dobu 5 let/**
 - po ukončení fixace se úroková sazba mění dle aktuálních hodnot trhu
 - **novou úrokovou sazbu, délku fixace, délku splatnosti hypotečního úvěru, atd. lze zpravidla v tento okamžik vyjednávat s věřitelem (bankou)**

Hypoteční úvěry

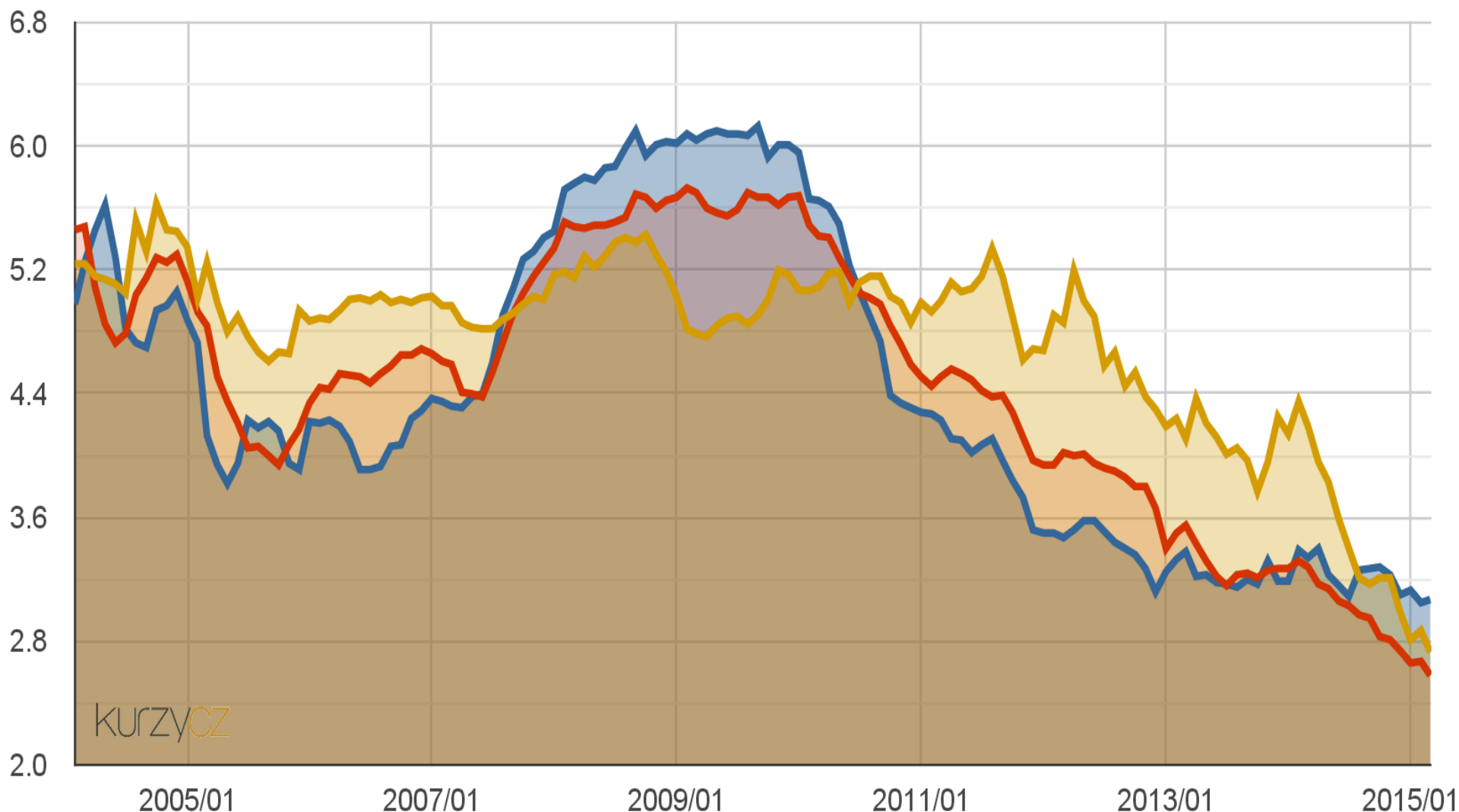
- **Úrokové sazby**
 - **variabilní úroková sazba**
 - **nedochází k zafixování úrokové sazby na určité období, ale výše úrokové sazby je upravována každý měsíc**

Úrokové sazby úvěrů dle fixace

■ Plovoucí a méně než 1 rok

■ 1 - 5 let

■ Nad 5 let



Hypoteční úvěry

- **Částku zaplacenou na úrocích** z hypotečního úvěru sníženou o státní podporu **lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob, a to až do výše 300 000 Kč ročně**
- **Podmínkou je, aby** hypoteční **úvěr řešil bytové potřeby** toho, kdo si úrok odečítá
- **Hypoteční úvěry bývají poskytovány převážně bankami** a zprostředkovány hypotečními makléři či finančními poradci

Hypoteční úvěry

- **Refinancování hypotéky**

= splacení již existujícího hypotečního úvěru (meziúvěru) u jedné banky (spořitelny) novým hypotečním úvěrem (meziúvěrem) od jiné banky (spořitelny)

– **Nejvýhodnější je** k refinancování hypotéky využít možnosti **splatit celou dlužnou částku v době fixace** úrokové sazby původního úvěru

Hypoteční úvěry

- **Nejčastější důvody pro refinancování hypotéky :**
 - **nevyhovující úroková sazba**
 - **potřeba navýšení nebo doplacení hypotečního úvěru**
 - **doba splatnosti**
 - **výše splátek**
- **Ideální doba pro započítí refinancování je cca 6 měsíců před koncem fixace**