



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



OP Vzdělávání
pro konkurenceschopnost

INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

**Střední průmyslová škola strojnická Olomouc
tř.17. listopadu 49**

**Výukový materiál zpracovaný v rámci projektu
„Výuka moderně“**

Registrační číslo projektu: CZ.1.07/1.5.00/34.0205

Šablona: VI/2

Sada: 1

Číslo materiálu v sadě: 10

Název: Hypoteční úvěr

Jméno autora: Ing. Miroslava Špičáková

Předmět: EKONOMIE

Jazyk: čeština

Klíčová slova: hypotéka, americká hypotéka, účel, splatnost, nemovitost, refinancování, koupě, anuita, makléř, poradce.

Cílová skupina: studenti středních škol

Stupeň a typ vzdělání: odborné vzdělání

Očekávaný výstup: Student získá povědomí o tom co je hypotéka a za jakým účelem je hypoteční úvěr poskytován.

Metodický list/anotace

V současné době tvoří hypoteční úvěry největší podíl z poskytovaných úvěrů. Vzhledem k tomu, že se žadatelé o hypoteční úvěr musí rozhodnout, zda se chtějí zavázat na delší dobu, považuji velmi důležité, aby studenti měli dostatečné informace o tomto druhu úvěrů. Základní informace o účelu, výši, splatnosti a druhu hypotečního úvěru získají studenti právě studiem následujícího materiálu.

Zpracováno: 24.10.2012

HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr (neboli hypotéka) je úvěr určený fyzickým i právnickým osobám. Vždy musí být zajištěný zástavním právem k nemovitosti na území ČR. Obvykle se jako zástava využívá financovaná nemovitost, ale není to podmínkou, ručit lze i objektem jiným. Hypoteční banky nabízejí v zásadě dva typy úvěrů: 1. účelová hypotéka, která je striktně vázaná na investici do nemovitosti 2. neúčelová hypotéka, tzv. americká hypotéka - úvěr lze použít na cokoli.

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“ Hypoteční úvěr patří k nejstarším druhům bankovních úvěrů, jejichž splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, což je také jejich hlavním znakem. Hypoteční úvěr je poskytován na koupi nebo výstavbu nemovitostí, opravu či modernizaci, její rekonstrukci, koupi podílu nemovitost za účelem vypořádání dědických a spoluvlastnických nároků nebo za účelem splacení dříve poskytnutých krátkodobých a střednědobých úvěrů, které byly použity k investicím do nemovitostí.

Účel 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
- 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 stavební spořitelny, který byl použit na investici do nemovitosti
- konsolidace účelových a neúčelových půjček (používá se Americká hypotéka)

Výše úvěru:

Podle zákona č. 84/1995 Sb. je stanovena hranice poskytnutí hypotečního úvěru a to ve výši 70% ceny zastavěné nemovitosti, pokud hypoteční úvěr bude financován prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Některé banky však umožňují i 100%. Minimální výši hypotéky mají jednotlivé banky stanovené individuálně. Maximální výše v Kč mnohdy není omezena, je ale omezena výší LTV (loan-to-value, zástavní hodnota nemovitosti, kterou stanovuje smluvní odhadce bank) - banky v dnešní době poskytují hypotéku až do 120%.

Doba splatnosti:

Pro hypoteční úvěr je typické splácení pravidelnými splátkami, tzv. anuitní splácení. Anuitou je splácena umořovaná půjčka současně s úrokovou platbou, jejichž poměr se každou splátkou mění. V průběhu splácení klesá podíl úroku a zároveň roste podíl úmoru, tj. každá další splátka obsahuje větší podíl úmoru a nižší část úroku. Některé banky umožňují degresivní (klesající) nebo progresivní (rostoucí) splátky, které se v čase mění. Minimální splatnost hypotečního úvěru je většinou 5 let, maximální až 30let. Je možná i delší doba, 40 let, ale nároky kladené na klienta jsou pak vyšší. Pokud by žadatel nebyl po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku, je potřeba zajistit a stanovit ještě spolužadatele. Žadatel musí splňovat podmínku, kdy délka splatnosti úvěru nesmí překročit 70 let jeho věku. Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka a naopak. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr.

Způsoby splácení:

Anuitní - klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky (nejčastěji využívané). 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.

Degresivní - klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje.

Úroková sazba:

Úrok je procentní vyjádření navýšení vypůjčené částky za určité časové období. Pro hypotéky je uváděna úroková sazba roční (per annum - zkratka p.a.). Jedná se o finanční odměnu pro banku (věřitele) za vypůjčení peněz.

Vzhledem k zástavě nemovitosti je úrok nižší než u většiny ostatních úvěrových obchodů. Úroková sazba je zpravidla pohyblivá, ale je možno ji na dobu 1 až 15 let zafixovat (dnes je možné u spousty bank úrokovou sazbu zafixovat na celou dobu splácení hypotéky).

Typy hypotečních úvěrů:

Hypoteční úvěr lze v současné době rozlišit na dva základní typy, a to dle účelu využití úvěru:

1. účelový - podrobněji možné účely viz výše v sekci "Účel úvěru"

2. neúčelový (tzv. Americká hypotéka)- jedná se o neúčelový hypoteční úvěr. Nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z hypotéky použije. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba cestu kolem světa.

Účelové úvěry, u kterých banka zná, co je úvěrem financováno (na bydlení), mají lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové.

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 ten, kdo si úrok odečítá, měl trvalé bydliště v úrokované nemovitosti.

V dnešní době tyto úvěry bývají poskytovány převážně bankami a zprostředkovány hypotečními makléři či finančními poradci. Člověk jím investuje do věci (do nemovitosti), jejíž životnost výrazně převyšuje délku samotného splácení.

Zdroj:

- [DVOŘÁK, P.: Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. Vysokoškolská učebnice. ISBN 80-7201-515-X.](#)
- [KAŠPAROVSKÁ, V.: Banky a bankovní obchody. Dotisk. Brno. MZLU, 2005. 104 s. ISBN 80-7157-652-2.](#)
- [KAŠPAROVSKÁ, V.: Banky a komerční obchody. 1. vyd. Kravaře: MARREAL SERVIS, s.r.o., 2010. 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.](#)
- [http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br](#)