



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,  
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



OP Vzdělávání  
pro konkurenceschopnost



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

## HYPOTÉKA

**Hypoteční úvěr** (neboli **hypotéka**) je úvěr určený fyzickým i právnickým osobám. Hypotéka je zajištěný úvěr – zástavu tvoří nemovitost na území ČR (zástava je většinou financovaná nemovitost). 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.

### Účel hypotéky

- a) koupě nemovitosti do osobního vlastnictví (bytu, rodinného domu, stavebního pozemku)
- b) financování výstavby nemovitosti, případně i nástavby, vestavby, přístavby
- c) financování rekonstrukcí, modernizace a oprav nemovitosti
- d) koupě podílu nemovitostí za účelem vypořádání spoluvlastnických, dědických podílů, společného jmění manželů
- e) koupě družstevního podílu a úhrada členského podílu
- f) zpětné proplacení vlastních finančních prostředků investovaných do nemovitosti
- g) refinancování stávajícího účelového úvěru od banky či stavební spořitelny, který byl použit na investici do nemovitosti
- h) konsolidace účelových a neúčelových půjček (používá se americká hypotéka)

**Výše úvěru:** min. 100 000,- CZK – 80% hodnoty nemovitosti – min. 20% vlastních prostředků.

**Čím nižší podíl na hodnotě nemovitost, tím lepší podmínky hypotečního úvěru.**

**Doba splatnosti:** 5 – 30 let

**Anuita:** splátka úroku + úmoru

Během splácení klesá podíl na úroku a roste podíl na úmoru.

Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je **15 – 20 let**, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr.

**Doba fixace:** doba, po kterou se nemění podmínky hypotéky (úrok a výše splátky).

1. Vysvětlete pojmy anuitní, degresivní a progresivní splácení hypotéky.

---

---

---

2. Vysvětlete pojem refinancování hypotéky, kdy a za jakých podmínek je možné hypotéku refinancovat.

---

---

---

3. Vysvětlete pojmy americká hypotéka.

---

---



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,  
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



OP Vzdělávání  
pro konkurenceschopnost



## INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

4. Najděte na internetu alespoň tři vhodné kalkulačky hypotečních úvěrů.

---

---

5. Absolvent vysoké školy (25 let, čistý příjem 25 000,- CZK, nutné měsíční náklady 8 000,- CZK) se rozhodl pořídit vlastní bydlení místo pronájmu. Chce si pořídit garsoniéru na okraji Prahy v hodnotě 2,5 mil. CZK. K financování použije stavební spoření a dar od rodičů v celkové výši 500 000,- CZK. Zjistěte, na jaký úrok je tento absolvent schopen dosáhnout, jaká bude výše splátky při délce splácení 20 let a kolik CZK přeplatí?

---

---

---

---

---

6. Rodina Novákových (2 dospělí ve věku 40 let + 2 děti 12 a 14 let, čistý příjem 45 000,- CZK, nutné měsíční náklady 35 000,- CZK) si chtějí pořídit větší byt, aby měly děti vlastní pokoje. Nový byt je v hodnotě 2,2 mil. CZK. K financování použijí zisk z prodeje stávajícího bytu ve výši 1 mil. CZK. Zjistěte, na jaký úrok je tato rodina schopna dosáhnout, jaká bude výše splátky při délce splácení 15 let a kolik CZK přeplatí? Budou schopni za těchto podmínek (15 let, 1,2 mil. úvěr) úvěr splácet?

---

---

---

---

---

7. Mladý manželský pár ve věku 30 let (čistý příjem 40 000,- CZK, nutné měsíční náklady 25 000,- CZK) si chtějí koupit rodinný dům v hodnotě 3 000 000,- CZK. K financování použijí prostředky z prodeje vlastního bytu (1+1) ve výši 650 000,- CZK a dále dvě ukončená stavební spoření – celkem 300 000,- CZK. Dosáhne tento manželský pár na hypotéku? Zjistěte, na jaký úrok je tato rodina schopna dosáhnout, jaká bude výše splátky při délce splácení 25 let a kolik CZK přeplatí?

---

---

---

---

---