



## **Jak výhodně refinancovat hypotéku nebo úvěr od stavební spořitelny**

4 splátky za 3 roky zdarma .....	4
Jak výhodně refinancovat hypotéku nebo úvěr od stavební spořitelny .....	5
Jak na konci fixace co nejvýhodněji refinancovat.....	6
A to zase budu platit hlavně úroky, když budu refinancovat? .....	8
Principy fungování hypotéky, které musíte vědět.....	11
Co je důležité u úvěrů od stavebních spořitelen.....	17
Jak je možné chytře splatit překlenovací úvěr. A málo kdo to ví! .....	20
Jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky .....	21
Bankovní odhad ceny nemovitosti. Co vám řekne.....	24
Jak zjistit férovou cenu nemovitosti .....	26
Jděte na <a href="http://www.callido.cz">www.callido.cz</a> .....	27
Očima klientů .....	29
Možná jste o nás četli .....	30
Možná jste o nás četli .....	31
Kontaktní informace .....	32
O nás .....	33



Vážená paní, Vážený pane,

dovolte mi, abych Vás krátce seznámil se společností Callido Finance s.r.o. Naším hlavním posláním je šetřit peníze svých klientů na hypotéce a radit jim při koupi nemovitosti. Callido Vám může pomoci ušetřit až stovky tisíc korun na Vaší hypotéce. Nevěříte? Čtěte dál v tomto manuálu.

Například v roce 2010 ušetřili naši klienti více než 4 měsíční splátky v porovnání s ostatními během tříleté fixace sazby<sup>1</sup>.

Chcete také šetřit? Čtěte dál nebo jděte na [www.callido.cz](http://www.callido.cz), kde se dozvíte víc.

*Ing. Tomáš Prčík*

Ing. Tomáš Prčík

zakladatel společnosti

<sup>1</sup> Srovnání průměru úrokových sazeb hypoték s tříletou fixací úrokové sazby klientů Callida s průměrem úrokových sazeb v celé ČR měřené indikátorem Hypoindex.



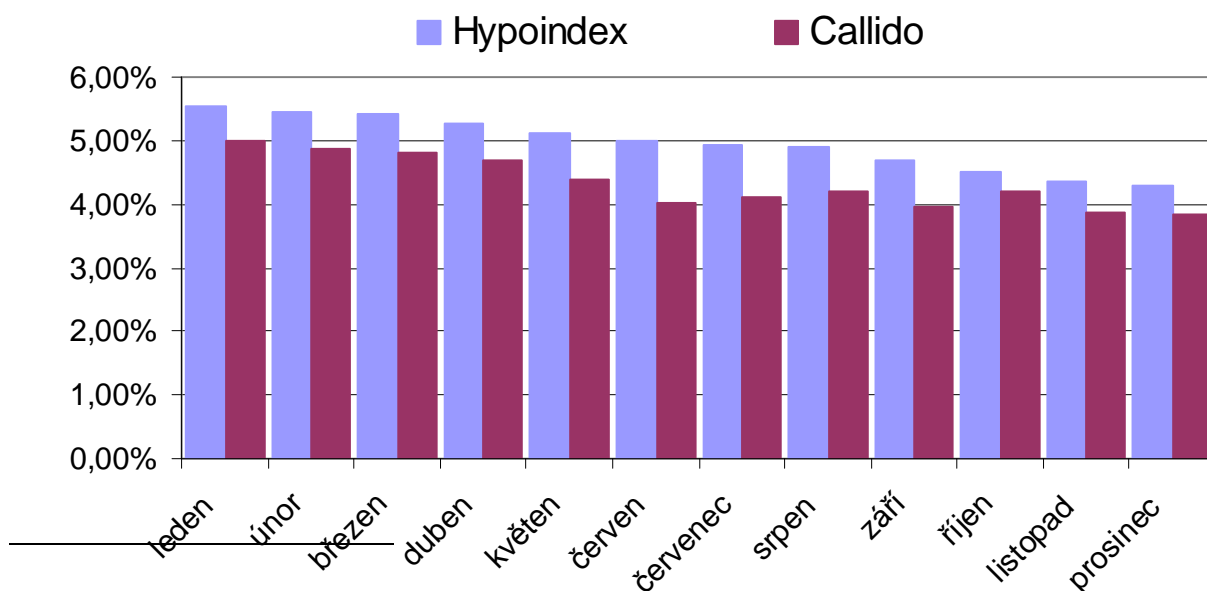
## 4 splátky za 3 roky zdarma

Chcete ušetřit co nejvíce na hypotéce? Pak jste na správné adrese. Ostatně posudte sami.

Klienti Callida, kteří o hypotéku žádali v roce 2010, ušetřili **během tříleté fixace úrokové sazby 4 měsíční splátky v porovnání s průměrem na trhu<sup>1</sup>**. Odpovídá to nižší úrokové sazbě o 0,63% p.a. Ti s vysokými příjmy však ušetřili ještě mnohem víc – dokonce 8 nebo 9 měsíčních splátek, protože s námi získali **nižší úrokovou sazbu až o 1 procento** (procentní bod) nebo i více!

I Vy můžete být těmi šťastnými, kdo z 36 splátek v porovnání s ostatními ušetří osm nebo devět splátek<sup>2</sup>. Zavolejte do Callida, přijďte k nám a dozvíte se, jak na to!

### Srovnání úrokových sazeb tříletých fixací za rok 2010 - Callido versus Hypoindex



<sup>1</sup> Porovnání průměrných úrokových sazeb celé ČR měřených indikátorem HYPOINDEX a průměrných úrokových sazeb klientů, kteří žádali o hypotéku prostřednictvím Callida.

<sup>2</sup> Uvedená úspora je myšlena vzhledem k průměru úrokových sazeb celé ČR.



## Jak výhodně refinancovat hypotéku nebo úvěr od stavební spořitelny

Chcete co nejvýhodněji refinancovat svoji hypotéku nebo úvěr od stavební spořitelny? Pak určitě přijďte do Callida a překvapí Vás řada výhod:

- Poradci pouze s vysokoškolským vzděláním v oblasti ekonomie a právních vztahů k nemovitostem.
- Každý z poradců se podílel na úspěchu 100 až 350 klientů před Vámi.

A co tedy vlastně získáte?

- Výběr z 10 bank a 5 stavebních spořitelen na jednom místě.
- Výpočet RPSN ke každé variantě financování.
- Výhodné podmínky hypotéky nebo úvěru od stavební spořitelny po celou dobu jejího trvání díky refinancování.
- Zajištění bankovního odhadu ceny nemovitosti.
- Dozvíte, jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky.
- Navíc naše zkušenosti se situací, kdy končila fixace úrokové sazby stovkám našich klientů před Vámi.

Vyberte si Callido konzultaci Jak výhodně refinancovat hypotéku nebo úvěr od stavební spořitelny a získáte bezplatné poradenství od profesionálů. Zaplatí ho naše provize z hypoték a stavebního spoření.

*Ing. Tomáš Prčík*

Tomáš Prčík

Gsm: 775 70 60 10

e-mail: [tomas@callido.cz](mailto:tomas@callido.cz)

URL: [www.callido.cz](http://www.callido.cz)



## Jak na konci fixace co nejvýhodněji refinancovat

Přečtěte si jednoduchý postup, jak krok za krokem získat díky refinancování na konci fixace nižší sazbu až o dva procentní body. Tento postup použily od roku 2007 již stovky našich klientů před vámi.

1. Konec fixace úrokové sazby řešte tři měsíce s předstihem. Budete mít dost manévrovacího prostoru, zejména k vyjednávání. Určitě pasivně nečekejte až na okamžik, kdy vám banka sama pošle oznámení o úrokových sazbách.
2. Udělejte si přesný přehled o tom, kde můžete refinancovat za nejvýhodnějších podmínek. Navštivte stránky bank nebo svého hypotečního poradce.
3. Vyberte si banku, která vám poskytne nejvýhodnější podmínky na refinancování. Poté pošlete své stávající bance dopis a oznamte jí, že budete svoji hypotéku refinancovat a že ji v souvislosti s refinancováním žádáte o:
  - a) Vyslovení souhlasu s vkladem zástavního práva ve prospěch banky, u které můžete co nejvýhodněji refinancovat, coby zástavního věřitele na 2. místě.
  - b) Vyčíslení zůstatku úvěru k datu konce fixace úrokové sazby.
  - c) Sdělení, za jak dlouho po úplném splacení úvěru podá návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí.
4. Může se jednat zejména o doklady k vašim příjmům a závazkům, odhad nemovitosti, doklady z katastru nemovitostí.
5. Poté, co obdržíte doklady uvedené v kroku 3, podejte žádost o hypotéku na refinancování s požadovanými doklady.



6. Banka vám schválí úvěr. Pak již jen stačí:
  - a) Podepsat s ní úvěrovou smlouvu.
  - b) Podat zástavní smlouvy do katastru nemovitostí.
  - c) Nechat si potvrdit vinkulaci pojištění nemovitosti od pojišťovny.
  - d) A konečně požádejte o čerpání nového úvěru alespoň 4 pracovní dny před koncem fixace sazby.
7. Založte si stavební spoření „na“ rodná čísla všech členů vaší rodiny nad 18 let. Za 6 let díky nim budete moci refinancovat i za sazbu 3,5% p.a.!

Hotovo. Pokud jste byli alespoň tak úspěšní, jak jsou průměrně naši klienti, ušetřili jste na úrokové sazbě přibližně 0,8 procentního bodu a tím přibližně 50 000 Kč na dvoumilionové hypotéce s tříletou fixací.



## A to zase budu platit hlavně úroky, když budu refinancovat?

Toto je asi nejčastěji opakovaná otázka klientů, kteří se s námi přijdou poradit ohledně refinancování na konci fixace úrokové sazby.

Skutečnost, že většinu anuitní splátky tvoří v prvních letech splácení úhrada úroků, se mezi klienty již dobře vžila.

### **Při refinancování se na začátek nevrátíte**

Pokud se na konci fixace rozhodnete pro refinancování, nemusíte se bát, že byste „se vrátili na začátek“ a začali v rámci splátky hypotéky splácet stejně na úrocích, jako na počátku. Proč? Je to jednoduché. Protože už dlužíte méně. A úroky přece platíte z toho, co dlužíte.

### **Příklad**

Dejme tomu, že jste si vzali hypotéku na 30 let, splácíte ji již 10 let a úroková sazba činila po tuto dobu 4,8%. Po deseti letech splácení klesl zůstatek úvěru z 1 mil. Kč na 810 479,5 Kč.

Ať už budete nebo nebudete refinancovat, budete počínaje 11. rokem splácení platit úroky jen z částky 810 479,5.



**Vývoj dluhu v čase, hypotéka 1 000 000 Kč na 30 let, úrok 4,8% p.a. a vývoj dluhu v čase, hypotéka ve výši 810 479,5 Kč, úrok 4,8 %, na 20 let**

Měsíc	Zůstatek dluhu	Měsíční splátka	Podíl úroků	Podíl jistiny					
0. měsíc	1000000	5246,7	4000	1246,7					
12. měsíc	986009,3	5246,7	3944	1302,6					
24. měsíc	970029,4	5246,7	3880,1	1366,5					
36. měsíc	953265,4	5246,7	3813,1	1433,6					
48. měsíc	935678,8	5246,7	3742,7	1503,9					
60. měsíc	917229,2	5246,7	3668,9	1577,7					
72. měsíc	897874,2	5246,7	3591,5	1655,2					
84. měsíc	877569,6	5246,7	3510,3	1736,4					
96. měsíc	856268,5	5246,65	3425	1821,5					
108. měsíc	833922,2	5246,65	3335,6	1910,9					
					<b>Měsíc</b>	<b>Zůstatek dluhu</b>	<b>Měsíční splátka</b>	<b>Podíl úroků</b>	<b>Podíl jistiny</b>
120. měsíc	810479,4	5246,65	3241,9	2004,7	0. měsíc	810479,4	5246,65	3241,9	2004,7
132. měsíc	785886,2	5246,65	3143,5	2103,1	12. měsíc	785886,2	5246,65	3143,5	2103,1
144. měsíc	760086,3	5246,65	3040,3	2206,3	24. měsíc	760086,3	5246,65	3040,3	2206,3
156. měsíc	733020,3	5246,65	2932	2314,5	36. měsíc	733020,3	5246,65	2932	2314,5
168. měsíc	704626,3	5246,65	2818,5	2428,1	48. měsíc	704626,3	5246,65	2818,5	2428,1
180. měsíc	674838,9	5246,65	2699,3	2547,2	60. měsíc	674838,9	5246,65	2699,3	2547,2
192. měsíc	643589,8	5246,65	2574,3	2672,2	72. měsíc	643589,8	5246,65	2574,3	2672,2



204. měsíc	610807,3	5246,65	2443,2	2803,4	84. měsíc	610807,3	5246,65	2443,2	2803,4
216. měsíc	576416,2	5246,65	2305,6	2940,9	96. měsíc	576416,2	5246,65	2305,6	2940,9
228. měsíc	540337,5	5246,65	2161,3	3085,2	108. měsíc	540337,5	5246,65	2161,3	3085,2
240. měsíc	502488,5	5246,65	2009,9	3236,6	120. měsíc	502488,5	5246,65	2009,9	3236,6
252. měsíc	462782,1	5246,65	1851,1	3395,5	132. měsíc	462782,1	5246,65	1851,1	3395,5
264. měsíc	421127,4	5246,65	1684,5	3562,1	144. měsíc	421127,4	5246,65	1684,5	3562,1
276. měsíc	377428,7	5246,65	1509,7	3736,9	156. měsíc	377428,7	5246,65	1509,7	3736,9
288. měsíc	331585,6	5246,65	1326,3	3920,3	168. měsíc	331585,6	5246,65	1326,3	3920,3
300. měsíc	283493	5246,65	1133,9	4112,6	180. měsíc	283493	5246,65	1133,9	4112,6
312. měsíc	233040,6	5246,65	932,1	4314,4	192. měsíc	233040,6	5246,65	932,1	4314,4
324. měsíc	180112,3	5246,65	720,4	4526,2	204. měsíc	180112,3	5246,65	720,4	4526,2
336. měsíc	124587	5246,65	498,3	4748,3	216. měsíc	124587	5246,65	498,3	4748,3
348. měsíc	66336,9	5246,65	265,3	4981,3	228. měsíc	66336,9	5246,65	265,3	4981,3
360. měsíc	5228,5	5246,65	0	5225,7	240. měsíc	5228,5	5246,65	0	5225,7



## Principy fungování hypotéky, které musíte vědět

### Hypotéka je založená na principu úrokových fixací

Klient si musí zvolit fixaci úrokové sazby při žádosti o hypotéku a vždy před koncem stávající fixace sazby. V praxi to funguje tak, že přibližně 1 až 2 měsíce před koncem stávající fixace sazby zašle banka klientovi dopis s nabídkou úrokových sazeb pro jednotlivé fixace pro další splácení. Pokud klient na dopis nereaguje, nastaví mu banka stejnou fixaci sazby, jakou měl doposud, s úrokovou sazbou dle nabídky v dopise.

#### Příklad:

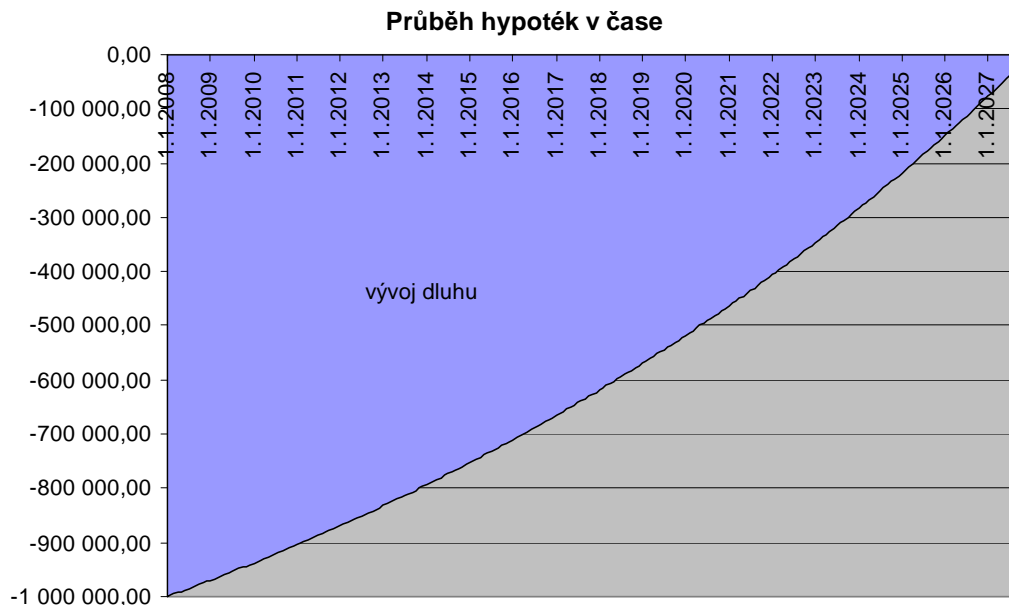
Pan Kožený splácí hypotéku a právě mu končí tříletá fixace úrokové sazby, kterou si zvolil v okamžiku žádosti o hypotéku. Obdržel tedy dopis od banky s nabídkou úrokových sazeb:

1 rok fix	4,73%
2 roky fix	4,41%
3 roky fix	4,43%
5 let fix	4,45%

Pokud pan Kožený nebude na nabídku reagovat, stanoví mu banka opět tříletou fixaci sazby s úrokem dle nabídky 4,43 %.



Hypotéka je fér. V každém okamžiku platíte úroky z částky, kterou aktuálně dlužíte.



### **Důležité! Co se děje ke konci fixace?**

- Musíte si vybrat novou fixaci.
- Hypotéku lze celou nebo částečně doplatit bez finančních sankcí nebo „ušlých úroků“ a snížit si tak splátky nebo zkrátit splatnost.
- Hypotéku lze refinancovat, tj. zcela splatit novou hypotékou nebo úvěrem od stavební spořitelny a získat tak výhodnější podmínky.

### **Jakou sazbu dostanete, až skončí první fixace?**

U většiny českých bank dostávají klienti na 1. fixaci úrokové sazby slevu 0,3 – 0,6% v porovnání s již platícími klienty. Po skončení 1. fixace tuto slevu klient ztratí. Banky tento přístup ale uplatňují stále méně.



## **Příklad:**

U Hypoteční banky činí sleva „pro nový obchod“ pro 1. fixaci 0,4% z úrokové sazby. Po skončení první fixace klient slevu ztratí a jeho sazba bude pro 2. a následující fixace o 0,4% vyšší, než-li sazby pro nové klienty.

Pan Kokoška získal před třemi lety hypotéku s tříletou fixací sazby s úrokem 6,19%. Nyní mu fixace končí. Pan Kokoška má nyní zájem o pětiletou fixaci sazby. Novým klientům banka poskytuje hypotéky s pětiletou fixací s úrokem 5,19% (došlo k poklesu sazeb o 1%). Banka tedy nabídne panu Kokoškovi sazbu 5,59% - o 0,4% vyšší, než-li novým klientům. Pokud by šly sazby o 1% „nahoru“ a noví klienti by získávali sazbu 7,19%, získal by pan Kokoška nabídku sazby 7,19% + 0,4%, tedy 7,59%.

**Tento postup uplatňují banky pouze při konci 1. fixace sazby,** tedy nedochází ke sčítání přírážek. Pokud tedy panu Kokoškovi Hypoteční banka nabídne pro 3. fixaci úrok 5,79% na 5 let, znamená to, že novým klientům nabízí sazbu 5,39% (o 0,4% nižší) a sazbu 5,79% nabízí všem ostatním „nenovým“ klientům, bez ohledu na to, zda se jedná o 2., 3., 4., 5. nebo další fixaci sazby jejich hypotéky.

## **V čem jsou hypotéky výhodnější než stavební spoření:**

- možnost nižších splátek z důvodu možnosti splatnosti až na 40 let,
- jsou férovější – vždy se platí úroky jen z aktuálního dluhu.

## **V čem jsou hypotéky méně výhodné než stavební spoření:**

- mimořádné splátky jsou možné obvykle jen v okamžiku konce fixace úrokové sazby,
- výrazně větší citlivost na pohyb úrokových sazeb.



## Co je důležité u úvěrů od stavebních spořitelen

### Co zástupci stavebních spořitelen často klientům neřeknou

Celková doba splatnosti je rozdělena do 2 po sobě jdoucích fází - překlenovacího úvěru (meziúvěru) a úvěru ze stavebního spoření (přiděleného úvěru). Pokud smlouva splňuje potřebné podmínky (viz níže), získává klient rovnou úvěr ze stavebního spoření a „přeskakuje“ tedy překlenovací úvěr.

Během překlenovacího úvěru (1. fáze) vede stavební spořitelna klientovi 2 oddělené účty – na jeden spoří a získává na něj úroky od stavební spořitelny (obvykle 1% až 2% p.a.) a může na něj získávat také státní podporu ze stavebního spoření, pokud o ni požádal. Na druhý z účtů platí klient pouze úroky z překlenovacího úvěru. Z toho vyplývá, že se zůstatek překlenovacího úvěru v čase nesnižuje.

### **Mimořádné splátky jsou možné kdykoliv. Během překlenovacího úvěru se platí úroky z celé cílové částky – nikoli jen z rozdílu cílové částky a úspor.**

Úvěr ze stavebního spoření získá klient až v okamžiku, kdy během překlenovacího úvěru splní 3 podmínky:

- smlouva o stavebním spoření trvala alespoň 24 měsíců,
- klient naspoří 40% (někdy 38% resp. 35%, dle tarifu nebo varianty smlouvy) cílové částky,
- smlouva o stavebním spoření získá potřebné hodnotící číslo.

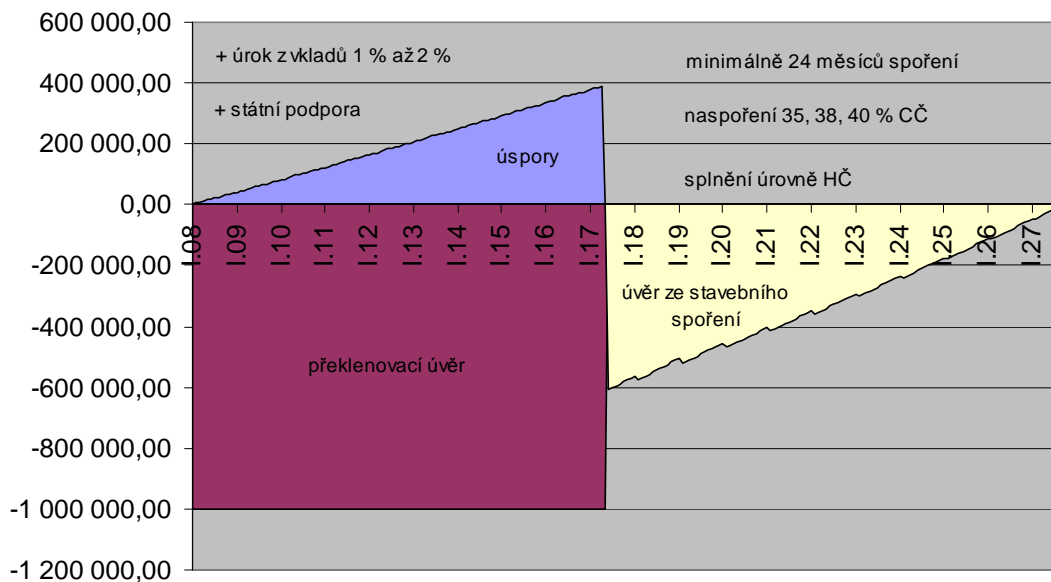
### **Při mimořádných splátkách nezanikne překlenovací úvěr hned**

I při jednorázovém dospořování do výše 40% cílové částky překlenovací úvěr hned nezanikne – určitou dobu trvá, než-li hodnotící číslo „doroste“

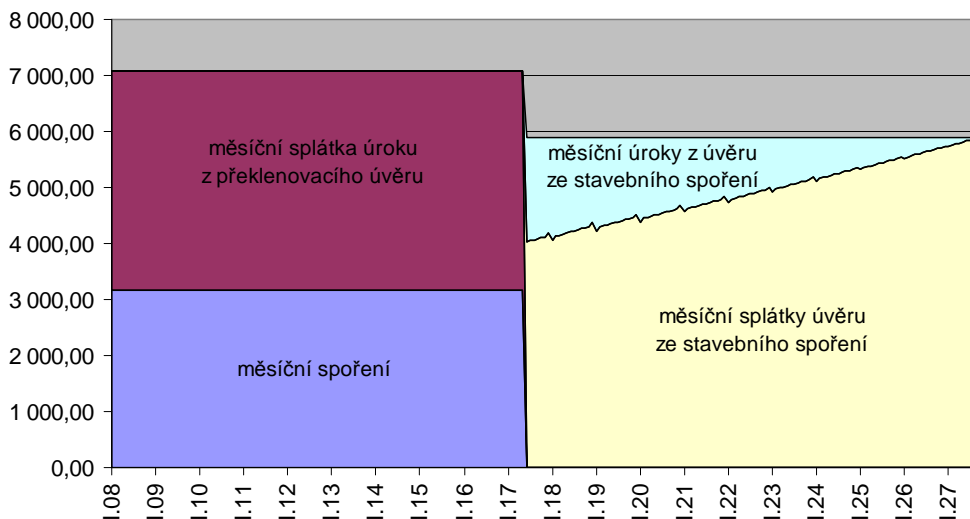


na požadovanou úroveň.

### Průběh překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření v letech



### Vývoj splátky u překlenovacího úvěru



## **Největší výhoda**

Možností mimořádných splátek bez finančních sankcí je stavební spoření proslulé.

A oprávněně. Během překlenovacího úvěru je však možné mimořádné splátky uplatnit dvěma způsoby. A jen jeden z nich je výhodnější.

## **Na co si dát pozor**

Jelikož zákon neumožňuje převést vklad na stavebním spoření na jinou osobu, není úvěr od stavební spořitelny možné převést při prodeji nemovitosti na kupujícího. Pokud nebude stavební spořitelna ochotna úvěr ukončit dohodou, může při případném prodeji nemovitosti nastat vážný problém.

## **Výhody stavebního spoření oproti hypotéce**

- mimořádné splátky kdykoliv bez finančních sankcí,
- úroková stabilita – během úvěru ze stavebního spoření jsou úroky garantované na celou dobu již v době podpisu úvěrové smlouvy a během překlenovacího úvěru je úrok garantován obvykle nejméně na 6 let.

## **Nevýhody stavebního spoření oproti hypotéce**

- neférovost běhu překlenovacího úvěru – úroky se platí z celé neklesající cílové částky, nikoliv jen férově ze skutečně dlužné částky, tedy rozdílu úspor a cílové částky.



## Co je důležité u úvěrů od stavebních spořitelen

### **Co zástupci stavebních spořitelen často klientům neřeknou**

Celková doba splatnosti je rozdělena do 2 po sobě jdoucích fází – překlenovacího úvěru (meziúvěru) a úvěru ze stavebního spoření (přiděleného úvěru). Pokud smlouva splňuje potřebné podmínky (viz. níže), získává klient rovnou úvěr ze stavebního spoření a „přeskakuje“ tedy překlenovací úvěr.

Během překlenovacího úvěru (1. fáze) vede stavební spořitelna klientovi 2 oddělené účty – na jeden spoří a získává na něj úroky od stavební spořitelny (obvykle 1 % až 2 % p.a.) a může na něj získávat také státní podporu ze stavebního spoření, pokud o ni u dané smlouvy o stavebním spoření požádal. Na druhý z účtů platí klient pouze úroky z překlenovacího úvěru. Z toho vyplývá, že se zůstatek překlenovacího úvěru v čase nesnižuje.

**Mimořádné splátky jsou možné kdykoliv. Během překlenovacího úvěru se platí úroky z celé cílové částky – nikoli jen z rozdílu cílové částky a úspor.**

Úvěr ze stavebního spoření získá klient až v okamžiku, kdy během překlenovacího úvěru splní 3 podmínky:

- smlouva o stavebním spoření trvala alespoň 24 měsíců
- klient naspoří 40 % (někdy 38 % resp. 35 %, dle tarifu nebo varianty smlouvy) cílové částky
- smlouva o stavebním spoření získá potřebné hodnotící číslo.

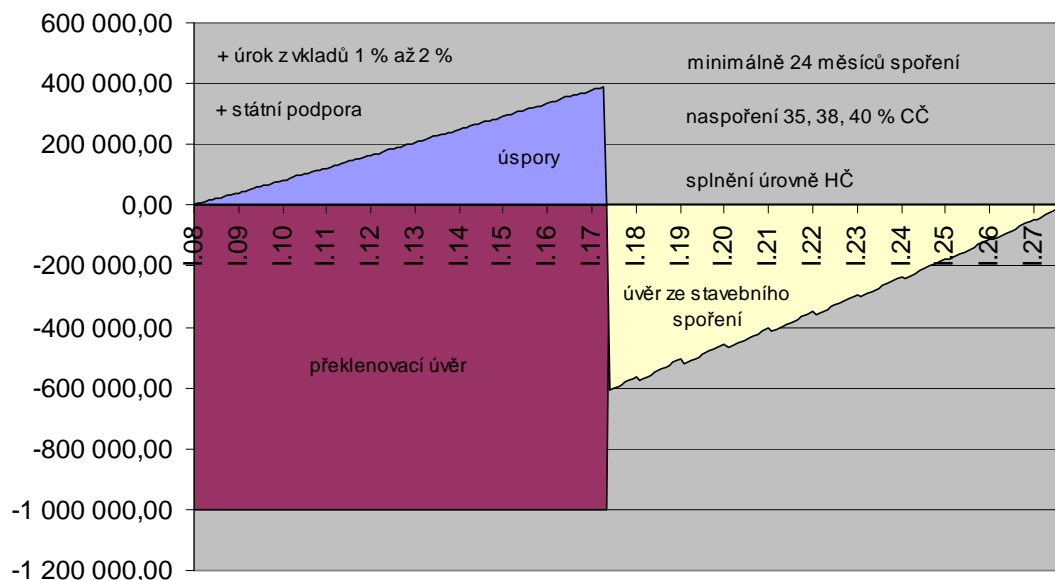
**Při mimořádných splátkách nezanikne překlenovací úvěr hned**

I při jednorázovém dospořování do výše 40 % cílové částky překlenovací úvěr

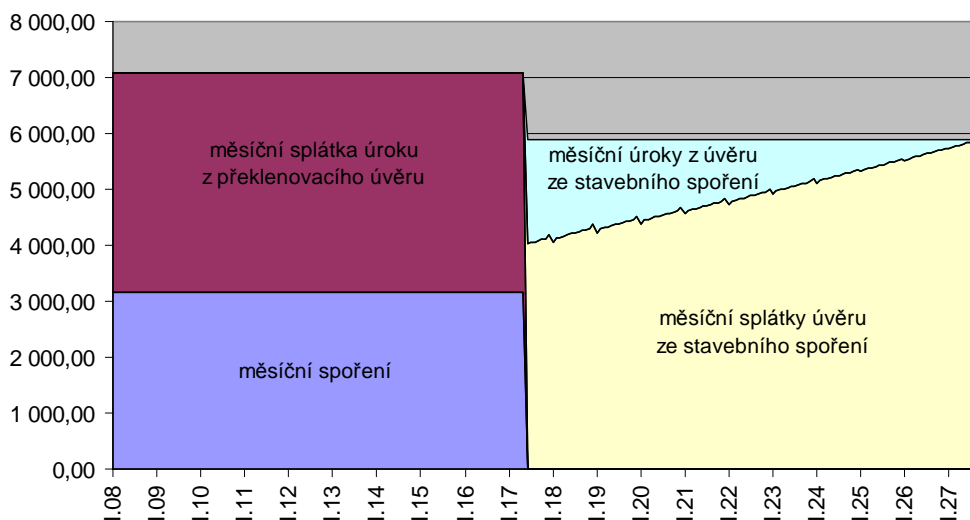


hned nezanikne – určitou dobu trvá, než-li hodnotící číslo „doroste“ na požadovanou úroveň.

### Průběh překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření v letech



### Vývoj splátky u překlenovacího úvěru



## Největší výhoda

Možností mimořádných splátek bez finančních sankcí je stavební spoření proslulé. A oprávněně. Během překlenovacího úvěru je však možné mimořádné splátky uplatnit dvěma způsoby. A jen jeden z nich je výhodnější.

## Na co si dáte pozor

Jelikož není (zákon to neumožňuje) možné převést vklad na stavebním spoření na jinou osobu, není úvěr od stavební spořitelny možné převést při prodeji nemovitosti na kupujícího. Pokud nebude stavební spořitelna, v případě, kdy chce klient nemovitost prodat, ochotna úvěr ukončit dohodou, může při prodeji nastat vážný problém.

## Výhody stavebního spoření proti hypotéce

- mimořádné splátky kdykoliv bez finančních sankcí
- úroková stabilita – během úvěru ze stavebního spoření jsou úroky garantované na celou dobu již v době podpisu úvěrové smlouvy a během překlenovacího úvěru je úrok garantován obvykle nejméně na 6 let

## Nevýhody stavebního spoření proti hypotéce

- neférovost běhu překlenovacího úvěru – úroky se platí z celé neklesající cílové částky, nikoliv jen férově ze skutečně dlužné částky, tedy rozdílu úspor a cílové částky.



## Jak je možné chytře splatit překlenovací úvěr. A málo kdo to ví!

Splácíte dnes překlenovací úvěr od stavební spořitelny a máte volné peníze na jeho úplné nebo částečné splacení? Pak možná nevíte, že není nutné vkládat volné peníze jako vklad na stavební spoření, ale že je možné u velké části stavebních spořitelen splatit překlenovací úvěr přímo. A výhoda? **Přímým splacením překlenovacího úvěru ušetříte mnohem víc na úrocích, než kdybyste volné peníze dali na stavební spoření jako vklad.** Můžete tak ušetřit stovky tisíc i více.

Zajímá vás víc? Na <http://www.callido.cz/detail/moznosti-primeho-doplaceni-preklenovaciho-uveru-zelena> naleznete přehled, u kterých stavebních spořitelen je možné splatit přímo překlenovací úvěr a ušetřit tak stovky tisíc nebo i více na úrocích.



## Jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky

Uvažujete o hypotéce a obáváte se situace, kdy nebudete mít na její splácení potřebné prostředky? Proti potížím se splácením se můžete efektivně chránit.

Nejohroženější skupinou jsou jednopříjmové domácnosti. Pokud žijete sám/sama nebo je žena na mateřské dovolené, držte se o to více uvedených pravidel.

### Finanční rezerva

Pokud se chystáte vzít si hypotéku, doporučujeme vám držet si rezervu ve výši 6 měsíčních rozpočtů (nikoli tedy 6 splátek hypotéky!) své domácnosti včetně nové uvažované hypotéky.

Finanční rezervy mají ještě jednu velkou výhodu. Část rezerv můžete totiž investovat a mohou vám vydělávat peníze.

### Jak rezervy investovat

- Již zmíněných 6 měsíčních rozpočtů doporučujeme investovat tak, abyste je měli rychle po ruce a přitom i něco vynášely. Výborně tak poslouží například spořicí účty jako jsou eMax Plus, ING Konto a podobně.
- Peníze převyšující 6 rozpočtů doporučujeme investovat například do stavebního spoření. Na úspory se dostanete pohodlně do 4 měsíců a stavební spoření vám vynese okolo 5,5% ročního zhodnocení.
- Další peníze lze investovat různými dostupnými způsoby do podílových fondů, investičních certifikátů, tradingu a tak dále.

Závěrem této kapitoly nabízíme ještě dvě pravidla:

1. Pokud se stěhujete do většího a své stávající bydlení neprodáte,



ale pronajmete, doporučujeme rezervu ve výši 12 rozpočtů domácnosti. Pravděpodobně si totiž berete hypotéku lehce přesahující vaše finanční „kapacity“. Při výpadku příjmů z pronájmu nebo vašich příjmů vás hypotéka rychleji potáhne dolů.

2. Pokud vaše rezervy klesnou pod 3 měsíční rozpočty, resp. 6 měsíčních rozpočtů po přestěhování do většího, začněte opravdu jednat. Můžete například prodat své bydlení a jít do levnějšího nájmu a podobně.

## **Finanční pomoc blízkých**

Toto je velice osobní a individuální téma, proto vám dáme jen jedno doporučení. Pokud se chcete spolehnout na finanční pomoc blízkých, dohodněte se s nimi předem na podmínkách. Ze zkušeností víme, že bez stanovení pravidel často dochází ke zhoršení vztahů a výčtkám.

## **Rizikové životní pojištění k hypotéce**

Toto řešení doporučujeme nejméně, a to ze dvou důvodů:

- Pojištění stojí peníze – pokud můžete, raději tvořte rezervy. Ty vydělávají vám.
- Pojištění má „děravé“ pojistné podmínky a spoustu rizikových situací nepokrývá.

V ČR je nejčastěji využívána pojišťovna Cardif, k níž zde zmíníme dvě nejdůležitější fakta, resp. nejčastější omyly:

- Když si „pojistíte hypotéku“ neznamená to, že by pojišťovna za vás splácela hypotéku po celou dobu vaší platební neschopnosti. Doba vyplácení pojistného plnění je pro jednotlivá rizika omezena obvykle na dobu 12 nebo méně měsíců.
- Rizikové životní pojištění k hypotéce obvykle nekryje rizika



s nejvážnějšími finančními následky – invaliditu a závažná onemocnění.

## **Jak se správně pojistit**

Pokud se pro pojištění rozhodnete, držte se těchto zásad:

- Vždy si pojistěte rizika způsobující nejzásadnější výpadky příjmů – trvalou invaliditu a závažná onemocnění.
- Úmrtí si pojistěte, jen když je na vás někdo finančně závislý. Jinak je obvykle zbytečné.
- Na rizicích způsobujících nezávažné výpadky příjmů šetřete – jejich sjednání hodně zvažte.
- Sjednejte si takové pojištění, u něž je pojistné plnění vyplaceno jednou vysokou částkou. Ta vám umožní situaci skutečně řešit – výplata důchodu obvykle nic neřeší a je spíš jen na přilepšenou.

S výběrem pojištění vám rádi pomůžeme.

## **Pro zajímavost: žádné pojištění hypotéky neexistuje**

Pokud by mé předchozí odstavce četl některý z mých profesorů na pojišťovnictví nebo na základy pojistné matematiky, asi bych se před nimi červenal, protože jsem smotal páté přes deváté a přijal obecně špatné a nesprávně používané termíny. Tedy, pro ty z vás, které to zajímá, a pro omluvu mým profesorům:

To, co se v ČR běžně nazývá pojištěním hypotéky a já jsem to tak doposud nazýval také, je ve skutečnosti rizikovým životním pojištěním s různými připojištěními životních rizik. Věc se má tedy tak, že ve skutečnosti nepojišťujeme hypotéku (ach, jak krásné by bylo, kdyby nám ji tak třeba někdo ukradl nebo jinak zanikla), ale pojišťujeme sebe. Správný název „pojištění hypotéky“ tedy je Rizikové životní pojištění k hypotéce.



## Bankovní odhad ceny nemovitosti. Co vám řekne.

Pokud si neberete hypotéku poprvé, máte nejspíše už zkušenost, že banka k žádosti o hypotéku vyžaduje odhad ceny nemovitosti.

Aby banka daný odhad nemovitosti akceptovala, musí ji vyhotovit odhadce autorizovaný danou bankou. Nejčastější je, že banka používá tzv. externí odhadce, tzn. že má seznam externích samostatně pracujících odhadců, z nichž si můžete vybrat.

Některé banky používají i tzv. interní odhadce, kteří jsou jejich interními zaměstnanci.

Seznam dokladů, které můžete pro odhad nemovitosti potřebovat zde také naleznete.

### **Máte odhad? Ještě není vyhráno**

Důležité je, že odhady (zejména ty vyhotovované externími odhadci) jdou ještě na interní posouzení tzv. supervizorům. Věřím, že jste se s tím ještě nikdy neseťkali. Pokud totiž ano, asi vaše zkušenost nebyla nejmilejší – supervizoři totiž obvykle odhadní ceny stanovené odhadci pro potřeby schvalování hypotéky snižují. Bohužel k nemilému překvapení všech zúčastněných.

### **Interní odhady a rychloodhady**

V poslední době se stále více pracuje s tzv. „rychloodhady.“ Tím, jak český hypoteční trh nabobtnal, mají banky již spoustu zkušeností s tím, za jaké ceny se nemovitosti zejména ve velkých městech (kde je obrat větší) prodávají. Často tak stačí přijít na pobočku nebo k poradci a tam vám bezplatně nebo za sníženou cenu vyhotoví odhad rovnou během návštěvy.



## **Odhad? A co mi řekne.**

Mezi námi. Prozradím vám tajemství ze zákulisí. Prosím, nevěřte tomu, že by odhadní cena stanovená externím odhadcem měla nějakou větší vypovídací hodnotu o její tržní ceně. V podstatě, jak se dozvíme v další kapitole, to ani není možné. Bankovní odhad je dokumentem, na který se, kromě oddělního risku v bance, každý dívá jako na nezbytnou formalitu, která se dělá proto, že se dělat musí. I my se sami s externími odhadci domlouváme, „kolik potřebujeme, aby to vyšlo“ a „kde na tom naopak tolik nezáleží“ a oni se nám obvykle snaží vyjít vstříc.

## **Rychloodhady poví víc**

Pokud si chcete udělat rychlou a platnou představu o tom, zda má nemovitost, o kterou stojíte, obvyklou cenovou úroveň, doporučuji mnohem víc již zmíněné bankovní „rychloodhady“. Kromě katastrálních úřadů, které to nedělají, mají totiž pouze hypoteční banky přístup k informacím, za kolik se nemovitosti prodávají. Tím, že se ve velkých městech obchody „hýbou“ mohou z těchto údajů vytvořit jakési cenové mapy realizovaných cen. Ty mohou k vytvoření představy o reálné cenové úrovni posloužit výborně.

## **Jak se k rychloodhadu dostat**

Navštivte pobočku ČSOB, HB, České spořitelny nebo třeba zavolejte nám. Rádi vám ho uděláme.



## Jak zjistit férovou cenu nemovitosti

Je mi líto. V České republice to v podstatě nejde.

Bohužel v ČR není žádná instituce, která by z cen uskutečněných obchodů tvořila cenové statistiky. Mohly by to dělat katastrální úřady, ale ty to nedělají.

Jediná cesta, jak se dostat k relevantním cenovým údajům spočítaných z cen skutečně realizovaných obchodů, jsou interní „rychlodhady“ bank, jak jsme o nich psali v předchozí kapitole.

Všechno ostatní jsou údaje spočítané pouze z tzv. nabídkových cen, tj. z cen nabízených na internetu, tj. z cen, které by prodávající chtěli dostat. Nikde již však není psáno, že je skutečně dostanou. Když například jen z našich informací v době, kdy byl tento článek napsán, tedy v prosinci 2009, víme, že je rozdíl nabídkových a uskutečněných cen i více než 15%.

### Alespoň tedy cenová úroveň

O čem si představu udělat můžete, je cenová úroveň, za kterou se nemovitosti v dané lokalitě prodávají. Můžete využít tři cesty:

- Tu nejlepší – využít bankovní „rychlodhady“.
- Internet – udělat si srovnání cen nemovitostí nabízených v daném čase v dané lokalitě.
- Informovat se na realitní kanceláři, za jaké ceny v nedávné minulosti prodala nemovitost.

Konečně můžete zavolat nám. Rádi vám bankovní „rychlodhad“ zdarma uděláme, ať máte větší jistotu, zda kupujete za férovou cenu.



## Jděte na [www.callido.cz](http://www.callido.cz)

Databáze rad a návodů na Váš úspěch. To naleznete, hezky přehledně a uceleně na [www.callido.cz](http://www.callido.cz).

Ať potřebujete uspět při koupi nemovitosti, stavbě domu, vyjednávání a refinancování na konci fixace. K tomu kalkulačky a přehledy úrokových sazeb. Posudte sami, co všechno na [www.callido.cz](http://www.callido.cz) naleznete:

- **Srovnání hypoték a překlenovacích úvěrů**
  - Srovnání hypoték – úrokové sazby, poplatky
  - Srovnání překlenovacích úvěrů – sazby, poplatky
  - Aktuální slevy a akce u hypoték a překlenovacích úvěrů
  - Hypotéky – mimořádné splátky bez sankcí
  - Překlenovací úvěry – mimořádné splátky bez sankcí
- **Manuály ke stažení**
  - Financování koupě nemovitosti
  - Financování koupě pozemku
  - Financování stavby domu
  - Refinancování
- **Refinancování a vyjednávání sazby**
  - Jak výhodně refinancovat
  - Jak si vyjednat tu nejnižší sazbu
  - Refinancování a LBBW
  - Refinancování a HB



- Refinancování a Modrá pyramida
- Refinancování a Komerční banka
- Refinancování a Wuestenrot
- Refinancování a UniCredit Bank
- Refinancování a GE Money bank
- Budete při refinancování znovu platit jen úroky
- Odpočet úroků u opakovaného refinancování je možný
- 83% klientů získalo vyjednáváním nižší sazbu než refinancování
  
- **Kalkulačky**
  - Kalkulačka splátek hypotéky
  - Kalkulačka refinancování
  - Nejnižší úrok e-mailem
  - Dražba nejnižší úrokové sazby
  - Kalkulačka vývoje hypotéky
  - Callido RPSN kalkulačka
  
- **Veřejné vzdělávací kurzy, Naučné**
  - eLearning
  - Vyjednání nižší ceny nemovitosti
  - Jak prodat nemovitost za co nejvyšší cenu
  - Marketing pro poradce stavebních spořitelén
  - Hypoteční slovníček



## Očima klientů

Přečtěte si reference klientů, kteří naše služby využili před vámi.

S celým průběhem spolupráce s paní Sitařovou jsem byl více než spokojen. Vyjednané podmínky hypotečního úvěru vysoce překročily mé očekávání. Osobní jednání bylo vysoce profesionální a příjemné. Velmi jsem ocenil skutečnost, že pro celý proces refinancování stačila jedna osobní schůzka v Callidu. Ušetřilo mi to velké množství času. Velice vám za to děkuji.

Tomáš Neumann, Praha

Vaší pomoci při refinancování si opravdu velmi cením! Výsledek zásadně předčil moje původní očekávání.

Miroslav Knotek, Praha

Vážení,

chtěl bych Vám moc poděkovat, jmenovitě paní Sitařové, za vyřízení refinancování mého úvěru. Byť jsme naráželi opakovaně na straně obou finančních ústavů na odpor, nakonec se vše podařilo k mé spokojenosti dotáhnout do konce.

Děkuji za tuto příjemnou spolupráci, zůstávám Vaším stálým zákazníkem.

Martin Literák, Písek



## Možná jste o nás četli

Přečtěte si naše komentáře v denním tisku o vývoji hypotečního trhu.

# Odhad vs. hypotéka. Situace se lepší

**PRAHA** Může to být nemilé překvapení pro lidi, kteří si kupují byt či dům na hypotéku nebo ji chtějí refinancovat. Mít v ruce odhad ceny bytu totiž ještě neznamená, že je banka na takovou sumu skutečně ochotná půjčit.

Její supervizor má totiž právo posudek znalce dále snížit. V ojedinělých případech jde až o desítky procent. To znamená, že se žadatel o hypotéku obratem dostane do situace, kdy se buď smíří s vyšší úrokovou sazbou, a tedy i měsíční splátkou (například namísto 70 procent hodnoty nemovitosti si musí půjčit na 90 procent její hodnoty, což je podle banky rizikovější), nebo musí zaplatit více peněz ze svého.

Odhadci a hypoteční makléři připouštějí, že se tzv. ponižování občas děje, pokud mají banky pocit, že byl znalec ohledně ceny příliš optimistický. Nejcitelnější byly zásahy bank do odhadů v době, kdy vrcholila finanční krize.

Peněžní domy byly tehdy pod tlakem, extrémně hlídaly riziko a vzhledem k nejistotě, kam půjdou ceny nemovitostí (byť oficiálně banky neříkaly, čekaly jejich rychlý pád), raději oficiální odha-

dy realit „na hraně“ dál ponižovaly. Ale s tím, jak klesají ceny bytů a rizikovost se ustálila, se situace lepší. „Už nedochází k tak brutálnímu ponižování odhadů. Může to být způsobeno tím, že ceny bytů poklesly a rozdíl mezi kupní a odhadní cenou již není tak vysoký,“ říká

**„Rozdíl mezi kupní a odhadní cenou již není tak vysoký.“**

**Radek Slavík**  
hypoteční makléř Callido Finance

hypoteční makléř Radek Slavík z firmy Callido Finance. Jinými slovy to znamená, že se kupující při rozmyšlení toho, zda bude mít na vyhlédnutou nemovitost dost peněz a jak vysokou hypotéku bude platit, může více spolehnout na tržní cenu. Ta se přiblížila odhadům, které jsou bankami akceptovány.

Problém však může nastat u takzvaných zrychlených odhadů, kdy obvykle interní znalec banky provede ocenění od stolu bez toho, že by nemovitost skutečně viděl. Od-

had je sice levnější, ale banky si promítnou riziko „neprohlídky“ reality v tom, že odhadní cenu понíží. Je pak otázka, zda například kvůli výsledné vyšší sazbě na hypotéku není lepší zaplatit plný odhad, který může dojít k vyšší ceně.

Tomáš Pavlík, mluvčí UniCredit Bank, která včera představila rekordně nízkou sazbu ve výši 2,5 procenta na variabilní hypotéku, upozorňuje ještě na jedno aktuální úskalí odhadů.

Podle něj může v případě refinancování staré hypotéky, která byla uzavřena v době nejvyšších cen nemovitostí (tedy kolem roku 2007), dojít u banky k ponížení starého odhadu tak, aby více odpovídal dnešním nižším cenám. „Velikost úvěru vzhledem k zástavě se tak může zvednout například z osmdesáti na devadesát procent,“ dává příklad Pavlík.

Banky obvykle namítají, že se ponižování odhadů děje v mizivém počtu případů. „U málo rizikových nemovitostí se dnes hodnota neponižuje. A pokud k tomu dojde, pohybuje se jen v jednotkách procent,“ uvedla mluvčí ČSOB Pavla Hávová. **Jaroslav Mašek**

## Banky se lekly odlivu hypotekářů, zlevňují

Pokračování ze str. C1  
Pokud mají klienti při splácení hypotéky špatnou historii či jim v průběhu placení přibyl záznam v registru dlužníků třeba z běžného spotřebitelského úvěru, nová banka o ně zájem mít nebude. Pak jim nezbude, než aby se spojili s podmínkami o něco horšími u původního peněžního domu.

I ty se ovšem pomalu zlepšují.

Banky již od podzimu loňského roku hypotéky mírně zlevňují.

Stojí za tím částečně snaha dávat jich více, protože realitní trh stále skomírá a lidé jsou při nákupu domů a bytů opatrní, ale možná ještě důležitější jsou vyšší marže, z nichž mohou ve prospěch klienta snáze část obětovat.

Oproti vrcholu finanční krize téměř před rokem a půl si totiž mohou půjčovat hlavně na kratší

dobu levněji, a marže jim proto v tomto srovnání vzrostly.

**„Odhadují, že teď by měly banky marži na hypotéce kolem 0,9 procentního bodu, dnes to může být i přes dva body.“ říká Práček z firmy Callido Finance. Podle něj v posledním měsíci zlevněly prakticky všechny bankovní domy.**

Svou základní marži například jasně odkrývá UniCredit Bank, která přišla s novou hypotékou, jejíž

sazba je vázána na jednoměsíční mezibankovní úrok, takzvaný Příbor. K němu připočítává pevné danou marži, která je 2,7 procentního bodu, a tím se dostává na aktuálních 3,93 %. Dosažení takové sazby je omezeno několika podmínkami, mimo jiné musí mít klient peníze na minimálně 15 procent ceny nemovitosti.

Sazby na celém hypotečním trhu sleduje Fincentrum Hypoin-

dex, podle něž úroky klesly v únoru na dvouleté minimum. A pokles pravděpodobně bude pokračovat.

Dnes Česká spořitelna oznamuje akční jarní nabídku, při níž může sazba klesnout až na 4,49 procentního bodu. Ale dosáhnou na ni jen klienti banky, kteří si zvolí pětiletou fixaci úroků, minimálně dvacetiletou splatnost, a navrch připojí pojištění schopnosti splácet. **Jaroslav Mašek**



## Možná jste o nás četli

**Praha**  
**Letní zážitky poblíž domova**  
Kam zajít v Praze a okolí za adrenalinem či relaxací.  
Každý den příloha z hlavního města

MLADÁ FRONTA

# DNES

WWW.IDNES.CZ PÁTEK 29. 7. 2011

15,- Kč (Předplatné 12,50 Kč\*) XXII/176





## 10 NEJKRÁSNĚJŠÍCH PLÁŽÍ

Tipy na nejlepší místa ve Středomoří s čistou vodou + plánovač tras k nejbližším mořím

Léto, sešit C

# Češi věří v budoucnost, zbláznili se do hypoték

Za první pololetí letošního roku si lidé půjčili od bank na bydlení o polovinu více peněz než loni. Poprvé od roku 2007 tak **přibýlo hypoték**. Nahrávají tomu nižší ceny bydlení, výhodnější úroky i akce bank.

**PRAHA** Ekonomice se daří dobře, věří stále více Čechů. Lidé, kteří se po krizi báli zadlužit kvůli bydlení nebo vyčkávali na velké zlevnění nemovitosti, se totiž hromadně rozhoupali k nákupu.

Podle včera zveřejněné statistiky ministerstva pro místní rozvoj se v prvním pololetí meziročně zvýšil objem poskytnutých hypoték téměř o polovinu. Lidé si vzali u bank úvěry na bydlení za 56 miliard korun. Naposledy přitom hypoték přibývalo v roce 2007, pak už šel trh jen dolů.

„Hypotéky ožívají, na finančních trzích stále ještě vládou nízké úrokové sazby a u našich klientů je cítit optimismus,“ řekl včera k výsledkům šéf Hypoteční banky Jan Sadil.

Podle cenového indexu, který jeho banka sestavuje ze skutečných prodejních cen, stále mírně klesají ceny bytů i domů, naopak pozemky jdou naboru.

Většinu zadlužování lidí tak nahrává mix několika faktorů. Kromě slev na nemovitosti, které jsou oproti nejdražším roklům 2007

**Kolik banky půjčily na hypotékách**

Rok	Objem (mld. Kč)
2006	45,9
2007	74,5
2008	59,5
2009	39,7
2010	38,5
2011	56,4

Pozn.: údaje v mld. Kč za půlrok daného roku. Pramen: MMR

a 2008 největší u rekreačních chat a chalup, jde o poměrně nízké úroky. A roli hraje také přetahovaná o klienty mezi bankami.

„Banky podněcují poptávku akcemi s nulovými poplatky nebo dočasně nižšími úrokovými sazba-

### Houby se letos „zapomněly“.

**Teď mají konečně zaplnit lesy**

**PRAHA (rep)** Kdo vzpomíná na loňskou rekordní úrodu hub a letos nenašel ani prasičku, mohl by se konečně dočkat: podle předpovědi počasí to vypadá, že hub budou plné lesy. Meteorologové předpovídají týden plný bouřek s vydatnými přeháňkami a teplotami až 25 °C. Rostu hub podle představy mykologického svazu Jaroslava Landy nahrává, že v noci nebude zima a udrží se i příjemná vlhkost vzduchu.

„U hub sice člověk nikdy neví, ale tentokrát by to mohlo, stejně jako loni, vyjít. Houby reagují na déšť do týdne či dvou. Někdy to však překryjí vysoké teploty a jindy naopak noční chlad,“ vysvětluje mykolog. Pěkný hřib pravak roste například tři až čtyři dny. Špička obecná naopak téměř vzápětí po dešti.

Mykolog varuje, aby si houbaři po dlouhém půstu z nadsedy nezapomněli ověřit, co sbírají. „A když si nejsou jisti, mohou se zeptat v poradně. To nemá smysl – ink se ná-



## Kontaktní informace

### **Petra Sitařová**

gsm.: 775 70 60 11

e-mail: [petra@callido.cz](mailto:petra@callido.cz)

### **Radek Slavík**

gsm.: 775 70 60 13

e-mail: [radek@callido.cz](mailto:radek@callido.cz)

### **Tomáš Prčík**

gsm.: 775 70 60 10

e-mail: [tomas@callido.cz](mailto:tomas@callido.cz)

### **CALLIDO FINANCE s.r.o.**

adresa: Na Poříčí 12, 110 00 Praha 1

e-mail: [info@callido.cz](mailto:info@callido.cz)

tel. +420 222 312 775

fax: +420 222 312 774

gsm. +420 775 70 60 10 - 13

IČ: 277 08 705

GPS souřadnice kanceláře: N50°5'21.04", E14°25'51.624"

GPS souřadnice parkování: N50°5'22.201", E14°25'40.865"



## O nás

### Ing. Tomáš Prčík

#### Vzdělání a praxe

- 1992 – 1993 Studium střední školy v USA
- 2001 Studium na Ökonomische Fachhochschule v Eisenstadtu v Rakousku
- 2002 Absolvování oboru Finance, Ekonomické správní fakulty MU v Brně
- 1996 – 2002 Absolvování předmětů finanční matematika, analýza dluhopisu, teorie portfolia, základy pojistné matematiky, pojišťovnictví, bankovní účetnictví
- 2002 Analytik serveru [www.finance.cz](http://www.finance.cz)
- 2003 Publikace „Stavební spoření v kostce“
- 2004 – 2009 Kurzy Dale Carnegie Course, Dale Carnegie Leadership and Management Course, Dale Carnegie Empowerment, školení pro realitní makléře

#### Zájmy a koníčky

Historie, ekonomie, finanční trhy, běžky, break dance



## **Petra Sitařová**

### **Vzdělání a praxe**

- 1992 - 1996      Obchodní akademie Ústí nad Labem
- 1997 - 1998      Au-Pair v Londýně, Velká Británie
- 1998 - 2004      VŠE Praha, Obor Mezinárodní a evropská studia a diplomacie
- 2007 - 2008      Jednosemestrální kurz Iuridicum - Právní vztahy k nemovitostem, Právnická fakulta KU v Praze
- 2004 - 2011      Práce na pozici hypotečního specialisty - Callido Finance

### **Zájmy a koníčky**

Knihy, kynologie, sport, cestování, kultura, historie 20. století

## **Ing. Radek Slavík**

### **Vzdělání a praxe**

- 1993 - 1997      Gymnázium ve Strakonících
- 1997 - 2002      Provozně ekonomická fakulta ČZU v Praze, absolvování odborných předmětů: ekonomicko-matematické metody, banky a cenné papíry, ekonometrie, občanské, obchodní a správní právo
- 2003 - 2006      Realitní makléř ve společnosti Hypoexpres
- 2006 - 2011      Práce na pozici hypotečního specialisty - Callido Finance
- 2008 - 2011      Komentáře v denním tisku a televizi

### **Zájmy a koníčky**

Problematika osobních financí, karate, cyklistika, horská turistika

