

Analýza vývoje hypotečních úvěrů v České republice

Marcela Přikrylová

Bakalářská práce
2010



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Marcela PŘIKRYLOVÁ**
Osobní číslo: **M07321**
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Analýza vývoje hypotečních úvěrů v České republice**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Provedte průzkum literárních zdrojů a zpracujte teoretické poznatky týkající se hypotečních úvěrů.

II. Praktická část

- Analyzujte vývoj trhu nemovitostí a hypotečních úvěrů v České republice.
- Provedte srovnání nabídky produktů vybraných bank.
- Zhodnoťte získané informace a navrhněte vhodný hypoteční úvěr.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

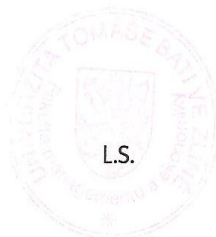
Seznam odborné literatury:

- [1] BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. Jak správně na hypotéky. 1. vyd. Praha: Consultinvest, spol. s r.o., 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.
[2] DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
[3] POLOUČEK, S. a kol. Bankovníctví. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
[4] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4. přeprac. vyd. Havlíčkův Brod: Tiskárny Havlíčkův Brod, 2005. 124 s. ISBN 80-247-1097-8.
[5] VENCOVSKÝ, F., JINDRA, Z., NOVOTNÝ, J. a kol. Dějiny bankovníctví v českých zemích. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s., 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Blanka Kameníková
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: 6. dubna 2010
Termín odevzdání bakalářské práce: 21. května 2010

Ve Zlíně dne 6. dubna 2010

doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹⁾;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí;
- na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²⁾;
- podle § 60³⁾ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60³⁾ odst. 2 a 3 mohu užit své dílo – diplomovou/bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně 21. 5. 2010

.....
Příslovek (konec)

¹⁾ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b
Zveřejňování závěrečných prací:

(1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlédnutí veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

²⁾ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

3) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlíží k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřena na hypoteční úvěry, které jsou často zmiňovány v souvislosti se získáním vlastního bydlení. Cílem práce je objasnit vývoj hypotečního bankovníctví a určit nejvhodnější produkt z široké nabídky tuzemských bank.

Teoretická část obsahuje popis hypotečních úvěrů, jejich rozdělení a charakteristiku hlavních parametrů. Praktická část je věnována nej důležitějším faktorům, které by měl zájemce o úvěr znát. V další části lze nalézt důvody vzniku hypoteční krize a analýzu nabídky tří největších bank. Ke konci své práce uvádím modelový příklad financování koupě bytu a vyhodnocení potenciálních variant.

Klíčová slova: fixace úrokové sazby, hypoteční banka, hypoteční krize, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní listy, nemovitost, státní finanční podpora, úroková sazba.

ABSTRACT

The bachelor thesis is focused on mortgage loans, which are often mentioned in connection with a acquirement of a private housing. The aim of this work is explain the development of the mortgage banking and determinate the best product from the wide offer of domestic banks.

The theoretical part contains the description of mortgage loans, their segmentation and characteristic of main params. The practical part is devoted to the most important factors, which should be known to interested persons. In the next part can be found causes of the origin the mortgage crisis and analysis of the three largest mortgage banks. I present the model example of the financing the purchase of a new flat and evaluation of potential options at the end of my work.

Keywords: interest rate fixation, mortgage bank, mortgage crisis, mortgage loan, letter of mortgage, real estate, state financial submission, interest rate.

V úvodu bych ráda poděkovala všem, kteří mi poskytli cenné informace k bakalářské práci. Zejména mé vedoucí Ing. Blance Kameníkové za poskytnuté odborné rady a inspiraci.

Prohláším, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	11
I. TEORETICKÁ ÁST	12
1 VZNIK A VÝVOJ BANKOVNICTVÍ VE SVĚTĚ A V ČESKÉ REPUBLICE	13
1.1 ÚVROVNĚNÉ VZTAHY STŘEDOVĚKŮ A RANÉHO NOVověKŮ.....	13
1.2 PRONIKÁNÍ ÚVROVNĚNÍ DO HOSPODÁŘSKÝCH VZTAHŮ	13
1.3 HYPOTEČNÉ BANKOVNICTVÍ.....	15
1.3.1 Hypoteční banky v České republice po roce 1989.....	15
2 BYTOVÁ POLITIKA	17
2.1 TRŽISBYTY	17
3 HYPOTEČNÉ ÚVROVNĚNÍ	19
3.1 ROZDĚLENÍ HYPOTEČNÝCH ÚVROVNĚNÍ	19
3.1.1 Dle využití úvrovnění.....	19
3.1.2 Podle maximální výše.....	20
3.1.3 Dle hypoteční kombinace	20
3.1.4 Podle způsobu splácení	20
3.1.5 Dle způsobu erpání:.....	21
3.2 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVROVNĚNÍ.....	21
3.2.1 Zástavní právo k nemovitostem	21
3.2.2 Ručení	22
3.3 VÝMĚ HYPOTEČNÍHO ÚVROVNĚNÍ	22
3.4 ZPŮSOBY ERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVROVNĚNÍ.....	22
3.4.1 Jednorázové erpání.....	23
3.4.2 Postupné erpání.....	23
3.5 DOBA SPLATNOSTI HYPOTEČNÝCH ÚVROVNĚNÍ	23
3.6 ZPŮSOBY SPLÁCENÍ ÚVROVNĚNÍ.....	23
3.6.1 Konstantní (anuitní) splácení	24
3.6.2 Degresivní splácení	24
3.6.3 Progresivní splácení	24
3.7 SPLÁTKA HYPOTEČNÍHO ÚVROVNĚNÍ	25
3.8 ÚROKOVÁ SAZBA A DOBA FIXACE.....	25
4 STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVROVNĚNÍ	27

4.1	STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORA	27
4.2	PÍSPĚVKY PRO MLADÉ DO 36 LET	27
4.3	ODPOČET ZAPLACENÝCH ÚROKŮ OD ZÁKLADU DANĚ Z PŘÍJMU FYZICKÝCH OSOB.....	28
5	PRŮBĚH POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	30
5.1	PRVNÍ ETAPA – PŘÍJEDOST O POSKYTNUTÍ ÚVĚRU	30
5.1.1	Doklady potřebné k vyřízení žádosti.....	30
5.2	DRUHÁ ETAPA – PROZKUMÁNÍ PŘÍJEDOSTI.....	31
5.2.1	Úvěrové registry	32
5.3	TŘETÍ ETAPA – POSKYTNUTÍ ÚVĚRU	32
5.4	ÚVĚROVÁ SMLOUVA	33
6	HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	34
6.1	SYSTÉM KRYTÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ	34
6.1.1	Pohledávkový systém krytí.....	34
6.1.2	Zástavní systém krytí.....	34
6.2	SYSTÉM KRYTÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ V ČR.....	35
6.3	VÝHODY PRO INVESTORA A EMITUJÍCÍ BANKU	35
II.	PRAKTICKÁ ČÁST.....	36
7	NEMOVITOSTI.....	37
7.1	BYTOVÁ VÝSTAVBA V ČESKÉ REPUBLICE V LETECH 2000 – 2009.....	37
7.2	CENY NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	38
8	TRH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	40
8.1	VÝVOJ ČESKÉHO HYPOTEČNÍHO TRHU DO ROKU 2007.....	40
8.2	VZNIK HYPOTEČNÍ KRIZE A JEJÍ DOPAD NA ČESKÝ HYPOTEČNÍ TRH.....	40
8.3	NOVINKY NA HYPOTEČNÍM TRHU	42
9	HYPOTEČNÍ ÚVĚR A JEHO CHARAKTERISTIKA.....	43
9.1	ÚROKOVÁ SAZBA	43
9.2	FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY.....	45
9.3	DOBA SPLATNOSTI.....	46
9.4	ZPŮSOB SPLÁCENÍ	47
9.5	LTV	48
9.6	STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORA.....	48
10	HYPOTEČNÍ BANKY	50

10.1	HYPOTÉKA ROKU	51
10.1.1	Srovnání hypotečních úvěrů roku 2009	51
10.2	HYPOTÉČNÍ BANKA	54
10.2.1	Nabídka hypotečních úvěrů	54
10.3	KOMERČNÍ BANKA	55
10.3.1	Nabídka hypotečních úvěrů	56
10.4	ČESKÁ SPOLEČNOST	57
10.4.1	Nabídka hypotečních úvěrů	57
11	MODELOVÝ PŘÍKLAD.....	58
	ZÁVĚR.....	62
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	63
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	68
	SEZNAM OBRÁZKŮ	69
	SEZNAM TABULEK	70
	SEZNAM PŘÍLOH.....	71

ÚVOD

Bakalářská práce vnuje pozornost vývoji hypotečních úvěrů v České republice. Pro mnoho obyvatel je otázka bydlení velmi důležitá, patří mezi jejich základní potřeby. Nejen mladí lidé se musí v určitém okamžiku svého života rozhodnout, zda zvolit jako místo bydlení pronájem bytu či domu nebo koupí vlastní nemovitosti. Uspokojení této potřeby je spojeno se zajištěním pocitu bezpečí. Ale pokud lidé nemají dostatek finančních prostředků, musí zvážit možnost využít hypotečních úvěrů. V bankovním sektoru působí několik institucí a v jejich nabídce lze nalézt řadu rozmanitých produktů. Hypoteční úvěr je dlouhodobého charakteru a jeho splácení výrazně ovlivní životní situaci každého jedince. Úvěr na financování nemovitosti je významným zdrojem finančních prostředků, proto by měl klient pozorně zvážit jednotlivé kroky procesu jeho poskytnutí a pečlivě vyhodnotit nabízené varianty.

Bytová politika je důležitou oblastí pro stát, který by se měl zabývat její podporou. O finanční úspěch mohou požádat lidé do 36 let kupující starší nemovitost. V souvislosti je také klientovi umožněno odejít hodnotu zaplacených úroků, a snížit tak výslednou daňovou povinnost.

Cílem práce je popsat nejdůležitější informace týkající se hypotečních úvěrů a uvést všechny faktory, které by měl uchazeč brát na v úvahu.

Slovo krize je nejprobíranějším tématem souvislosti. Právě proto jsem se v praktické části zaměřila na její vznik a dopad na český trh. Mezi největšími poskytovateli hypotečních úvěrů patří Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka. V závěrečné části se pokusím po prozkoumání jednotlivých hypotečních produktů předních bank definovat nejvhodnější produkt pro mladou rodinu, která nemá žádné vlastní finanční zdroje a má zájem o koupit nově postaveného bytu. Výhodou hypotéky je rychlé získání finančních prostředků. Klienti tak mohou po splnění stanovených podmínek uspokojit svou potřebu a použít poskytnutý finanční objem na koupi, výstavbu, opravu či rekonstrukci nemovitosti.

I. TEORETICKÁ ÁST

1 VZNIK A VÝVOJ BANKOVNICTVÍ VE SVĚTĚ A V ČESKÉ REPUBLICE

Bankovníctví má ve světě velmi dlouhou tradici. První poklady byly zaznamenány v Itálii v druhé polovině 13. století a jeho rozvoj měl úzkou souvislost s obchodem. Současně se zrodem finančních dokumentů se začínají vyskytovat i odlišné typy peněz a provádějí se operace spojené s výměnou jednotlivých měn. Jako typický příklad lze uvést směnkou. V souvislosti s ním je obchodníkovi umožněno platit v rodné zemi i na jiném území, pokud splnil podmínku dřívejšího uložení financí u bankéře. Bankéři tyto zdroje začali nabízet zájemcům ve formě ziskových, ale i velmi riskantních úvěrů. Mění bankéři, kteří jsou často nazýváni lombardi, poskytovali méně objemné úvěry.

Na počátku 19. století byly založeny první banky i v českých zemích. V roce 1873 došlo ke krachu burz a tato skutečnost přinesla velké změny na pražském peněžním a kapitálovém trhu. Následky krize byly dokonce hlubší než v Rakousku a mnoho institucí zkrachovalo. Obyvatelé neměli důvěru v bankovní systém, který se ve srovnání s jinými evropskými státy nerozvíjel a nacházel se na mnohem nižší úrovni. V 90. letech 19. století došlo ke zvrátu a na počátku 20. století bylo bankovníctví vzkvétajícím sektorem. [7]

1.1 Úvěrové vztahy středověku a raného novověku

Již od starověku je známo označení jako lichva a úvěr. Významnou roli v období středověku sehrála církev, která přesně vymezila pojetí lichvy a její prosazování ve světě. Důležitou podmínkou bylo, aby věřitel nevyfadoval po dlužnících větší objem peněžních prostředků, nežli kolik si úvěrem půjčil. I nepatrné navýšení půjčky bylo označováno jako lichva. [9]

1.2 Pronikání úvěru do hospodářských vztahů

Bariérou vývoje úvěrových vztahů bylo učení katolické církve, která nepřipouštěla náhradu za poskytnutí finančních prostředků. Zákaz jakéhokoli zvýšení půjčky nejdříve platilo pouze pro duchovní osoby, později však pro všechny křesťany. Úroky plynoucí poskytovateli peněz byly povoleny až představitelům německé reformace Jeanem Calvinem. Podobný

vývoj byl zaznamenán i v českých zemích, kde začaly být akceptovány peněžní úvry smlouvené podle stanovených pravidel a nepřevyšující maximální výši úrokové sazby. Ta byla zavedena na sněmovním zasedání v roce 1484. Maximální roční úroková sazba se pohybovala ve výši 10 %. Při odsouzení jedince za lichvu hrozil trest nejen zabavení jeho peněžního obnosu, ale i ztrátou dobré pověsti, statků a dokonce hrdla.

Cenová revoluce vyvolala pokles výše úrokové míry, především kvůli snaze omezit spekulativní prodej lechtických statků, jejichž výnos se stával méně výhodný než úrokové operace. V českých zemích se v letech 1512 až 1517 úroková míra stabilizovala a nezměnila se po více než dvě následující století. V Itálii, Nizozemí, Anglii a mnoha dalších zemích měla na úrokovou sazbu vliv průměrná výnosnost v zemědělství a vztah ke státním dluhům a jejich umocnění. Její výše se výrazně snížila a často nepřesahovala 5 % hranici. Přestože neexistují prokazatelné dokumenty, předpokládá se, že v českých zemích došlo k urtitému poklesu úrokové míry a zároveň k její funkci odlišnosti. Po necelé 19. století stát stanovoval maximální povolenou úrokovou sazbu. Platila však pouze pro úroky z prodlení, v ostatních případech jí byla povolena neomezená úroková volnost.

Kesanské podnikání přispělo k rozvoji poskytování úvěrů fiidovskou společností, na kterou se nevztahovaly kesanské normy. Poskytnutí půjčky považovali za pouhou smlouvu mezi zúčastněnými stranami. V pozdním středověku byly úrokové operace fiidovského národu omezeny názorem, že kesanský panovník má právo zasahovat i fiidovských pravidel a stanovit maximální přípustnou úrokovou výši. Přesto však měla při těchto transakcích ve srovnání s kesany až do poloviny 17. století výhodu v dosahování vyššího zisku. V dodatcích k Obnovenému zřízení zemskému v roce 1642 se změnila ustanovení a ani fiidé nebyli oprávněni požadovat roční úrok vyšší než 6 %.

S cílem snížení rizika v podobě nesplácení poskytnuté půjčky spolu se sjednaným úrokem se každý věřitel jistil odlišným způsobem. Nejčastěji se vyskytovalo zajištění úvěru pomocí zástavy nemovitostí, klenotů, odvětví a dalšího movitého majetku. Podmínkou uzavření úrokové smlouvy u méně movitých osob byl věřitel. Samozřejmostí bylo vystavení dlužního úpisu. Další snahou proti návratnosti dluhu bylo zapsání osob, které nesplácely své závazky, do rejstříků veřejných institucí.

Na počátku 18. století došlo ke změně způsobu jít ní dluh a začala se používat směnka, která již nesloužila jako nástroj umožňující peněz na dálku, ale mohla být využívána i v míst vystavení.

Na počátku 19. století se moderní úvěrnictví stále vyvíjelo. [9]

1.3 Hypoteční bankovníctví

V 50. a 60. letech 19. století se poskytování hypotečních úvěrů stalo významnou oblastí pro rakouský stát zejména v souvislosti s deštěm p em nou celé agrární oblasti pro zrušení roboty.

Hypoteční banka království českého byla prvním zemským peněžním ústavem v habsburské říši a sloužila jako základ i pro jiná zemská centra monarchie. Její založení znamenalo rozšíření a zkvalitnění dosavadních úvěrových možností. Na jejím vzniku se v roce 1864 významně podílel Albert Nostic a mezi jeho hlavní cíle patřilo omezení soukromé spekulace, snaha ochrany dlužníka od dosavadního lichvářského útlaku a umožnění věřiteli vydat zástavní listy jako ochranu před možnou imobilitou. [9]

1.3.1 Hypoteční banky v české republice po roce 1989

V centrálně plánované socialistické ekonomice lze nalézt údaje o poskytování úvěrů zajišťující uspokojení bytových potřeb, nejednalo se však o hypoteční bankovníctví soukromého typu. V roce 1990 zákon o dluhopisech charakterizoval hypoteční úvěry i hypoteční zástavní listy a kladl si za cíl obnovení českého hypotečního bankovníctví, které se však v praxi nerealizovalo.

Teprve v roce 1995 novelou proti zákonu došlo k rozmachu hypotečního bankovního systému a byly vymezeny podmínky státní podpory spočívající ve finanční podpoře úroků z hypotečního úvěru, osvobození výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu, vyřízení státního návratného příspěvku, poskytnutí bezúročné půjčky a přednostnosti za aditivní úroky mezi odpočitatelné položky od základu daně z příjmu.

Do konce roku 1997 vlastnilo licenci k vydání hypotečních zástavních listů 6 bank.

Vypuknutí krize však zpomalilo dynamický rozvoj hypotečního bankovníctví. [9]

2 BYTOVÁ POLITIKA

V mezinárodních dokumentech je uvedeno právo na bydlení každého občana na celém světě. Bydlení ovlivňuje sociální, ekonomický a kulturní rozvoj společnosti. Stát svými zásahy působí na situaci na trhu s nemovitostmi s cílem dosažení přijatelné úrovně bydlení a spokojenosti obyvatel, snaží se zajistit stabilitu a omezit tržní selhání. Cílem bytové politiky je uspokojit potřeby obyvatel.

Univerzálně použitelná definice bydlení neexistuje, obecně toto označení platí pro každý typ obytných jednotek. Byt je považován především za spotřební zboží, ale i soukromou investici a společenský statek. Každé bydlení má své specifické vlastnosti. Významnou zvláštností je fixace v prostoru, kdy s nemovitostí nelze hýbat. Cena je tak vždy vyšší, pokud se nemovitý majetek nachází v blízkosti centra města. Byty i domy jsou velmi komplexní a slouží k uspokojení potřeb a nedostatků. Hlavním znakem je dlouhodobost investice. [6]

2.1 Trh s byty

Bytová politika plní dvě základní funkce a tím jsou rozdělávání a přerozdělávání bytové prostřednictvím trhu nebo administrativním způsobem. Předpokladem samostatného fungování trhu s nemovitostmi je vzájemné působení nabídky a poptávky. I přesto se zde mohou vyskytnout potíže spojené s fungováním. Poptávku po bydlení vyvolává rozhodnutí celé domácnosti a je ovlivňována různými demografickými trendy, monetární i fiskální politikou státu a především finančními faktory. Celková nabídka je tvořena vemi zaměřenými prodejci na trhu s byty. Rovnováha je tak dosažena v okamžiku setnutí nabídky s poptávkou.

Mezi subjekty na trhu patří investiční podnikatelé (stavební firmy) zajišťující nutný kapitál od peněžních institucí, potřebné pozemky, stavební i jiné dodavatele. Druhými významnými osobami jsou individuální investoři obstarávající si vlastní nemovitosti. Činností realitních kanceláří je zprostředkování nákupu a prodeje. Nepostradatelné jsou i peněžní instituce, které zabezpečí finanční prostředky potřebné ke koupi. Mezi další subjekty lze zařadit stát, města, obce a zájmové organizace.

Důležitou podmínkou k realizaci bytové politiky je dostatečný objem peněžních prostředků. V současné praxi se tyto zdroje rozdělují na vlastní, tržní a rozpočtové. Tržní zdroje představují finance, které lze získat na trhu. Předpokladem je shromáždění prostředků a jejich následné investice do financování nemovitostí. Nejčastějšími typy institucí nabízející úvěry na bydlení jsou hypoteční a komerční banky, spořitelny a stavební spořitelny. [6]

3 HYPOTE NÍ ÚV R

Podle zákona . 190/2004 Sb., o dluhopisech, je hypote ní úv r definován jako šúv r, *je-hořl spláčení v etn p íslu-enství je zaji-t no zástavním právem k nemovitosti, i rozestav -né, kdyřl pohledávka z úv ru nep evy-uje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovi-tosti. Úv r se považuje za hypote ní úv r dnem vzniku právních ú ink zástavního práva. Pro ú ely krytí hypote ních zástavních list lze pohledávku z hypote ního úv ru nebo její ást pouřít teprve dnem, kdy se emitent hypote ních zástavních list o právních ú incích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.õ*

Nemovitost, kterou bude zaji-t ný hypote ní úv r, se musí nalézat v eské republice, na území lenského státu Evropské unie nebo jiného státu v Evropském hospodá ském pro-storu. P ed kv tnem 2004 byly sjednávány úv ry pouze na financování nemovitostí nacháze-jící se na území R. Splacení bylo zabezpe eno zástavním právem k nemovitosti. V sou asnosti jifl uvedená podmínka není zakotvena v zákon . [21]

Mezi objekty hypote ního úv ru pat í:

- stavební pozemek,
- nemovitost k trvalému bydlení i individuální rekreaci,
- bytový nebo provozní d m,
- nemovité p íslu-enství, jeřl je sou ástí vý-e zmín ného nemovitého majetku,
- p ípadn p edm ty slouřící k podnikání. [24]

3.1 Rozd lení hypote ních úv r

Hypote ní úv ry lze lenit z r zných hledisek.

3.1.1 Dle vyuffití úv ru

- ú elové a
- neú elové, tzv. americká hypotéka.

Předpokladem získání úvěrového hypotečního úvěru je klientem předem stanovený záměr investování. Klasickou hypotéku lze poskytnout na koupi, výstavbu, rekonstrukci i opravy nemovitosti, popřípadě na splácení půjčky použité na investice do nemovitosti i vypořádání společného jmění manželů.

Úvěrový hypoteční úvěr klienta v užití nijak neomezuje, prostředky poskytnuté bankou nemusí být použity na nákup nemovitostí a úvěrem lze financovat i pořízení movitých věcí. Předností americké hypotéky jsou nízké úrokové sazby a naopak nevýhodou vysoké poplatky. [24]

3.1.2 Podle maximální výše

Limitní úvěru podle maximální výše, kterou má klient možnost získat, je stanovena procentem ze stanovené hodnoty nemovitosti. Výše se u úvěrových úvěrů pohybuje kolem 60 % ceny zastavené nemovitosti, u klasických úvěrů na bydlení si zájemce vybírá z úvěrů do výše 70, 80, 90 nebo dokonce i 100 %. [24]

3.1.3 Dle hypoteční kombinace

Na které banky mají v nabídkách úvěry v kombinaci s jinými produkty. Nejčastěji nabízí varianty s:

- životním pojištěním,
- stavebním spořením.

Pro kombinace je charakteristické splácení úroků ze stálé jistiny a spoření zbývajících částí na kombinovaném produktu. Z uložení peněz na stavebním nebo životním spoření je vyrovnán dluh za hypoteční úvěr najednou. [24]

3.1.4 Podle způsobu splácení

V bankovní praxi existují následující způsoby splácení:

- anuitní - klient splácí konstantní výměrné splátky po dobu splatnosti úvěru.

- Progresivní - ze začátku jsou placeny nižší měsíční splátky, které se v průběhu jednotlivých let navyšují.
- Degresivní - vyšší měsíční splátky jsou stanoveny pouze v prvních letech splatnosti, v následujících se postupně snižují. [24]

3.1.5 Dle způsobu erpání:

- jednorázové,
- postupné,
- před zápisem zástavního práva.

Existují i další způsoby, jak provést rozdlení hypotečních úvrů. Například podle subjektu, podle doby splatnosti nebo fixace úrokové sazby. [24]

3.2 Zajištění hypotečního úvrů

Vysoké poplatky klienta nepatří mezi jedinou podmínku bank k poskytnutí hypotečního úvrů. Snahou bank je zajištění splácení úvrů zástavou nemovitého majetku nebo vyřadováním ručitele. [1]

3.2.1 Zástavní právo k nemovitostem

Banka požaduje při poskytnutí hypotečního úvrů zajištění zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území české republiky nebo jiného členského státu Evropské unie.

Vzhledem k dlouhé době životnosti, pomalu klesající hodnotě a obtížnému přesunu jsou nemovitosti nejvhodnější pro zajištění dlouhodobých úvrů. V případě vyřadění hypotečního úvrů na koupi, výstavbu nebo rekonstrukci se zastavená nemovitost stává pro jiným objektem úvrů. V katastru nemovitostí nesmí být zapsáno žádné jiné zástavní právo třetí osoby nebo v ceně b emeno znemožňující uflívání. Existuje i možnost zástavy více nemovitostí i nedokončené stavby. Majetek lze zastavit pouze celý.

Zástavní právo vzniká podpisem zástavní smlouvy uzavřené mezi bankou a klientem, který se stává zástavním dlužníkem. Smlouva definuje zástavního dlužníka a výtitele společně s jejich právy a povinnostmi, zastavenou nemovitost a pohledávku, která je jí-t na zástavou.

Povinností majitele je pojistit zastavenou nemovitost a pojistné plní p evést ve prospěch banky. Kromě uzavření zástavní smlouvy klient musí podat návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. [1], [26]

3.2.2 Ručení

Dalším nástrojem banky ke snížení úrového rizika je ručení. V případě nesplácení hypotéčního úvru se ručitel zavazuje uhradit závazek dlužníka. Pokud spoludlužník podepíše ručitelské prohlášení, je povinen v případě platební neschopnosti převzít splácení hypotéčního úvru. Má však možnost ručit pouze do sjednané výše. [1]

3.3 Výše hypotéčního úvru

Výše hypotéčního úvru je determinována dvěma důležitými faktory:

- **výší disponibilních zdrojů klienta**, ze kterých musí být schopen splácet úvr po celou dobu splatnosti.
- **Cenou zástavy**, tzv. zadlužitelné hodnoty. Objem poskytnutých finančních prostředků nesmí být vyšší nežli ocenění nemovitého majetku. Doporučuje se, aby cena nemovitosti naopak převýšila hypotéční úvr. [2]

3.4 Způsobu erpání hypotéčního úvru

Podle využití úvru se erpání hypotéčního úvru uskutečuje u neúrolového úvru bezhotovostně, kdy jsou klientovi převedeny peníze na požadovaný účet nebo píúrolovém úvru úhradou dodavatelských faktur i zaplacením kupní ceny prodávajícímu.

Podle zámru, na jaký je úvr poskytnut, lze rozlišit jednorázové nebo postupné erpání hypotéčního úvru. [2], [22]

3.4.1 Jednorázové erpání

Jednorázové erpání se aplikuje v případě, že je úvěr určen na koupi nemovitosti nebo poskytnut na zaplacení dílčího úvěru. [2]

3.4.2 Postupné erpání

Používá se v případě financování výstavby i rekonstrukce nemovitosti z úvěru. Hypotéční úvěr není erpán jednorázový, ale postupně na úhradu výdajů spojených s výstavbou a rekonstrukcí nemovitosti, které nesmí přesáhnout výši hypotéčního úvěru poskytovaného bankou. [2]

3.5 Doba splatnosti hypotéčního úvěru

Schopnost příjemce splácet hypotéční úvěr a životnost nemovitosti, která slouží jako zástava po dobu trvání úvěru, ovlivňuje dobu splatnosti úvěru.

O dobu splatnosti rozhoduje klient společně s bankou a záleží jen na jeho rozhodnutí. Na rozdíl od stavebního spoření není doba striktně stanovena, banky obvykle nabízejí od 5 do 30 let. V případě kratší doby by byly měsíční splátky velmi vysoké a naopak delší doba by mohla vést k situaci, že by hypotéční úvěr byl splacen až v důchodovém věku. Banky kládou na klienty podmínku, aby dosahovali po celou dobu splatnosti produktivního věku. Nejvýhodnější dobou splatnosti je 20 let, protože klient platí poměrně nízkou splátku a splacení závazku se zbytečně neprodlužuje.

Ekonomická výhodnost pro příjemce úvěru omezuje dobu splatnosti hypotéčního úvěru. Rostoucí doba vede k poklesu výše jednotlivých splátek úvěru, ale také k růstu celkového objemu placených úroků. [2], [8]

3.6 Způsob splácení úvěru

Klient hypotéční banky volí ze tří základních možností splácení úvěru.

3.6.1 Konstantní (anuitní) splácení

Anuitní splácení patří mezi nejastji využívané formy. Je typické nemnností vý-e splátky a proměnlivostí podílu úmoru a úroku po celou dobu splácení hypotečního úvěru. Zatímco úmor neustále roste, úrok postupem času klesá. Vý-e splátky je však konstantní po dobu platnosti úrokové sazby. Klient v prvních letech platí nejvyšší úroky, o které si může snížit daňový základ a ušetřit tak na daních.

Konstantní splácení je nabízeno bankami především nepodnikatelským subjektům, pro které představuje anuitní splátka stálou a relativně stabilní položku rozpočtu rodiny. [1], [10]

3.6.2 Degresivní splácení

Degresivní splácení je způsob, ve kterém splátka pravidelně klesá. Na počátku období splatnosti hypotečního úvěru klient platí nejvyšší částku a na konci naopak nejnižší. Splátka jistiny po celou dobu splácení zůstává neměnná, klesá pouze úrok, jelikož dochází k poklesu jistiny o splátky úmoru. Ve srovnání s anuitním způsobem zákazník zaplatí menší objem peněžních prostředků na úrocích.

Degresivní způsob splácení je nejastji využíván podnikateli pro možnost zahrnutí úroků do nákladů a splácení úmoru ze zisku nebo staršími lidmi, kteří v budoucnosti očekávají pokles příjmu. [1], [10]

3.6.3 Progresivní splácení

Progresivní splácení je opakem degresivního a je charakteristické postupně rostoucí splátkou. Splátka úvěru je na počátku období splatnosti nejnižší a na jeho konci nejvyšší. Úmor roste rychleji, neklesá úrok a celková placená vý-e se tedy stále zvyšuje. Výhodou uvedeného modelu je skutečnost, že zájemce nemusí disponovat vysokým příjmem ihned po schválení hypotečního úvěru.

Progresivní způsob splácení je bankami nabízen pouze mimořádně a je vhodný pro zájemce o hypoteční úvěr, kteří očekávají rostoucí příjem. [1], [10]

3.7 Splátka hypote ního úv ru

Splátku hypote ního úv ru tvo í jistina a úrok. Pokud p íjemce hypote ního úv ru splácí jistinu, postupn klesá i jeho dluh v í bance. S klesající vý-í úv ru se snižuje vý-e splátky úrok a zárove roste vý-e splátky jistiny.

Pro výpo et splátky úv ru bankám slouží následující vzorec:

$$S = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1-i)^n}}, \quad (1)$$

kde S splátka úv ru,

i m sí ní úroková sazba,

n po et období (m síc).

Vý-í splátky lze zjistit i pomocí tabulkového procesoru Excel prost ednictvím funkce šPlatba. [8]

3.8 Úroková sazba a doba fixace

P ed uzav ením smlouvy banka klientovi nabídne ur ítou vý-í úrokové sazby, se kterou bu souhlasí nebo ji odmítne. Vzhledem k men-ímu riziku, které banka podstupuje díky zaji-t ní zástavního práva k nemovitosti, p edkládá zájemci o hypote ní úv r níž-í úrokovou míru ve srovnání s úrokovou vý-í alternativních úv r .

Vý-e úrokové sazby se odvíjí od následujících faktor :

- **úrokové sazby dluhopis** , které jsou d ležitým zdrojem pen z pro banku. Je tedy d ležit, zda banka nakoupí levné nebo drahé zdroje.
- **šKvalitaõ klienta**. Pro banku je bezpe n j-í poskytnout hypote ní úv r klientovi s velkými a stálými p íjmy, nízkými splátkami a vysokou hodnotu zástavy proti vý-í

úv ru nefl zájemci s nízkými a nejistými příjmy. Vzhledem k nízkému riziku banka nabídne klientovi nízkou úrokovou sazbu.

- **Doba splatnosti hypotečního úv ru.** S rostoucí dobou splatnosti hypotečního úv ru roste i výše úrokové sazby. Dlouhá doba splatnosti znamená pro banku vyšší podstupující riziko.
- **Doba fixace.** Úroková sazba se odvíjí od doby, na kterou bude neměnná. Delší doba fixace znamená větší jistotu pro klienta, ale obnáší i vyšší úrokovou sazbu.
- **Konkurenční prostředí hypotečních bank** snižuje úrokové sazby.
- **Nový klient nebo konec fixace.** Novému žadateli nebo klientovi s končící dobou fixace a pokračující ve splácení úv ru může banka navrhnout odlišnou úrokovou sazbu. Příjemci hypotečního úv ru se skončenou dobou fixace banka stanoví vyšší úrokovou míru. Snaha bank získat nového klienta vyžaduje stanovení nízké úrokové sazby.
- **Druh produktu.**

Díky státní podpoře jsou úrokové sazby z hypotečních úvrů snižovány.

Zájemci o úvr je nabídnuta pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba, jejíž výše je závislá na vývoji tržních úrokových sazeb. Klient se může setkat i s kombinací obou způsobů, kdy je na určený počet let stanovena pevná sazba a po zbývajících dobu do splatnosti úv ru sazba pohyblivá. Nejkratší pevná úroková sazba je 5 let a po uplynutí dohodnuté doby má klient možnost úvr úplně nebo částečně splatit. [1], [2]

4 STÁTNÍ FINAN NÍ PODPORA HYPOTE NÍHO ÚV ROVÁNÍ

Bydlení se adí k d leflitým lidským pot ebám, stát by m l proto v novat této oblasti náleffi-
tou pozornost, nebo zp sob jejího e-ení má nejen ekonomické, ale i sociální dopady. Ve
sv t nefunguje stát, který by nep ispíval na financování bytové výstavby. Podíl státní pod-
pory na splátce úv ru tvo í jen nepatrnou ást. Do státního rozpo tu jsou v-ak stavební spo-
le nosti povinné odvád t dan z p íjmu a kupující nového bytu dan z p idané hodnoty.
Stavební firmy pot ebují pro svou íinnost pracovníky a v kone ném d sledku mají vliv na
mír zam stanosti v zemi. [4], [8]

4.1 Státní finan ní podpora

Do roku 2004 byla poskytována státní finan ní podpora nové bytové výstavby a byla zakot-
vena v zákon . 244/1995 Sb. Nárok na státní finan ní podporu m ly fyzické osoby, které
bydlely na území eské republiky a spl ovaly podmínky vládního na ízení. Moflnost jejího
vyuflití byla pouze u hypote ního úv ru, který byl poskytnut na výstavbu í koupi nové by-
tové jednotky nebo koupi a dostavbu rozestav né nemovitosti.

Fyzickým osobám byla poskytnuta dotace ve form p ísp vku a právnickým dotace, pokud
byly spln ny podobné náleffitosti jako u fyzických osob.

Stát poskytoval podporu po celou dobu splatnosti hypote ního úv ru nejdéle v-ak dvacet
let. Vý-i podpory ovliv ovaly úrokové sazby úv r . V podmínkách vysokých úrokových
sazeb byla podpora nejvy-í a naopak v dobách nízkých úrokových sazeb se sniflovala. Stát-
ní podpora pro následující rok se odvíjela od pr m rné úrokové sazby v p edchozím roce.
[4], [8]

4.2 P ísp vky pro mladé do 36 let

Star-í nemovitosti jsou levn j-í nefl nové domy a byty, práv proto jsou pro mnoho obyvatel
dostupn j-í. V sou asnosti je umofln no vyuflit státní podpory osobám mlad-ím 36 let.

P edpokladem získání p ísp vku jsou následující podmínky:

- v roce podání žádosti nesmí zájemce dovršit 36 let,
- žadatel nevlastní rodinný dům nebo byt, není ani spoluvlastníkem,
- první vlastník domu nemovitost v držení po dobu 2 a více let,
- nemovitost se nachází na území České republiky.

Podle vývoje úrokové sazby hypotečních úvěrů v předcházejícím roce se určuje výše podpory. Metoda výpočtu stanovení výše příspěvku je podobná státní finanční podpoře nového bydlení, zásadní odlišností spoívá v jiných hranicích úrokových sazeb.

Podpora pro mladé žadatele je platná po celý rok, a proto se vyskytuje určité zpoždění za vývojem úrokových sazeb. Pokud úroková míra hypotečních úvěrů klesne či vzroste rychleji, než zareaguje stát, výsledná sazba se může nacházet mimo doporučené rozmezí 4 až 5 %. [8]

Tab. 1 Výše úrokové dotace hypotečních úvěrů [8]

Průměrná úroková sazba za předchozí rok (v %)	Výše státní podpory
Nad 8	4 procentní body
8 - 7	3 procentní body
6 - 7	2 procentní body
5 až 6	1 procentní body
méně než 5	neposkytuje se

4.3 Odpověď zaplacených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob

Mezi další důležité formy státní podpory hypotečního úvěrování patří možnost odpisu uhrazených úroků z úvrát od základu pro výpočet daně z příjmu. Fyzickým osobám se sníží výsledná daňová povinnost. Maximální odpočitatelná výše je uvedena v zákoně. Možnost odpisu byla zavedena v roce 1998 novelou zákona č. 586/1992 Sb. a nevztahuje se pouze na výstavbu či koupi nové nemovitosti, ale na jakýkoliv hypoteční úvěr určený k uspokojení bytové potřeby poplatníka.

Vzhledem ke změnám sazeb daní, velikosti daňového základu a výše reálně zaplacených úroků se výše státní podpory každým rokem mění. [4]

5 PRŮBĚH POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Pod poskytnutím hypotečného úvěru rozumíme celá sada povinností, které musí splnit.

5.1 První etapa – žádost o poskytnutí úvěru

Pod podáním žádosti o hypoteční úvěr se zájemce rozhoduje o bance, u které požádá o úvěr. Nejprve se klient obrací na instituci, u které má zájem o úvěr. Mezi významná kritéria při hodnocení hypoteční banky patří výše úroku společně s délkou doby, po kterou se sazba nemění.

Banka poskytne klientovi základní informace o hypotečních úvřech a seznam všech podkladů, které jsou dle potřeb při posuzování konkrétní žádosti o poskytnutí úvěru. Zájemce by měl pozorně vyplnit žádost a nedopouštět se chyb. Příkladem může být nadhodnocení možností, podcenění nároku na výši prostředků či neuvedení významných právních a ekonomických skutečností. Banka seznámí klienta s orientací v problematice, zda je jeho příjem dostatečný a je tedy schopen splácet hypoteční úvěr. [1], [25]

5.1.1 Doklady potřebné k vyřízení žádosti

K vyřízení žádosti o úvěr je potřeba celá sada podkladů. Jednotlivé doklady potřebné ke schválení hypotečného úvěru se mohou v různých bankách lišit.

- **Doklady vyžadované obecně :**
 - vlastní prohlášení žadatele, zda vlastní movitý nebo nemovitý majetek,
 - ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zapsaném zástavním právu a provedení pojištění nemovitosti ve prospěch banky,
 - doklady sloužící k prokázání příjmu žadatele, případně spoludlužník nebo ručitel,
 - dokumenty zaznamenávající výdaje a závazky klienta,
 - oprávnění k podnikatelské činnosti, pokud vykazuje příjmy z podnikání,

- další podklady prokazující, že pojistné plnění z životního nebo úv rového pojištění bude vyplaceno bance.
- **Podklady vyžadované v souvislosti s nákupem nemovitosti:**
 - kupní smlouva, případně smlouva o budoucí kupní smlouvě,
 - maximálně 3 měsíce starý výpis z katastru nemovitostí,
 - v podmínkách, kdy je výše hypotečního úvěru nižší než cena nemovitosti, doložení peněžních zdrojů potřebných k doplacení zbývající kupní ceny.
- **Dokumenty potřebné v případě výstavby, rekonstrukce i opravy nemovitosti:**
 - doklad prokazující způsob získání nemovitého majetku,
 - originál výpisu z katastru nemovitostí,
 - stavební povolení s nabytím právní moci, územní rozhodnutí,
 - rozpočet stavby v etn osového plánu rozpočítání nákladů,
 - smlouva o dílo,
 - v případě, že úvěr nepokryje výdaje na výstavbu, rekonstrukci i opravu v plné výši, doklady prokazující finanční prostředky potřebné k doplacení investičního zámku,
 - projektová dokumentace.

Po zkompletování všech potřebných dokladů klient vyplní a následně odevzdá žádost o poskytnutí úvěru ve zvolené hypoteční bance. [1], [23]

5.2 Druhá etapa o prozkoumání žádosti

Posouzení žádosti o hypoteční úvěr není pro banku vzhledem k úv rovému riziku jednoduchá záležitost a nechává si čas na rozhodnutí. Žádost prochází několika stupni schvalovacího procesu.

V případě vyjádření kladného stanoviska, banka pořádá zájemce o podpis úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu, pokud je jeho vedení podmínkou ke schválení úvěru. Hypotéční banka obeznámí klienta se smluvními podmínkami a potřebnými dokumenty. Fiadatel může zažít zerpát úvěr v okamžiku slyšení všech náležitostí požadovaných bankou. Mezi významné podmínky patří vinkulace pojistek a zápis zástavního práva do katastru. [1], [25]

5.2.1 Úvěrové registry

V bankovní praxi je obvyklé pro posouzení féadosti o úvěr využití úvěrových registrů znamenávající údaje o občanech, podnikatelích a právnických osobách.

Mezi nejdlefitější informace, které úvěrové registry obsahují, patří základní údaje o klientovi, údaje o jeho bonitě a záznamy o poskytnutých úvěrech, případně identifikace osob ručících za úvěr.

Výhodou registrů je snaha omezit poskytnutí hypotéčního úvěru nebonitním klientem a urychlení procesu rozhodnutí féadosti o poskytnutí úvěru.

Úvěrová databáze vedená českou národní bankou je upravena zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, který umožní uje získat informace o klientovi bez vyjádření jeho souhlasu. Pro využití úvěrového registru musí banky splnit podmínky uvedené v zákoně č. 164/2002 Sb., o podmínkách přístupu k informacím v informační databázi české národní banky. V České republice existují i další úvěrové registry, mezi které patří bankovní i nebankovní databáze Czech Credit Bureau a SOLUS. Pokud však banky chtějí získat informace v nich uvedené, musí získat souhlas klienta. [3]

5.3 Třetí etapa o poskytnutí úvěru

V okamžiku využití finančních prostředků poskytnutých bankou, je klientovi odeslána zpráva o ukončení zerpání úvěru a konečná výše anuitní splátky. [25]

5.4 Úv rová smlouva

Úv rová smlouva o poskytnutí hypote ního úv ru pat í mezi nejd leflit j-í dokumenty, které upravují vztah mezi klientem a bankou. Podpisem klient vyjad uje souhlas s podmínkami uvedenými v dokumentu.

Obsahem úv rové smlouvy jsou údaje o:

- smluvních stranách,
- objemu finan ních prost edk ,
- úrokové sazb v etn doby fixace,
- dob splatnosti hypote ního úv ru,
- ú elu úv ru,
- zp sobu splácení a erpání úv ru,
- zaji-t ní úv ru,
- podmínkách, které musí klient splnit, aby hypote ní banka poskytla klientovi peníze.

Mezi dal-í náleflitostí uvedené v úv rové smlouv pat í i obchodní podmínky hypote ní banky obsahující:

- obecné informace,
- údaje o mimo ádných splátkách,
- zp sob zm ny úrokové sazby,
- moflnosti odstoupení od smlouvy,
- návod, jak postupovat p i opofld ní splátky,
- situace, ve kterých banka vyfladuje p ed asné splacení úv ru. [1], [3]

6 HYPOTE NÍ ZÁSTAVNÍ LISTY

Hypote ní zástavní listy pat í mezi zvlá–tní druhy bankovních dluhopis ů a pouze instituce se speciální licencí mají právo jejich emitace. Základní odli–nost spo ívá ve skute nosti, ůe prost edky získané jejich vydáním m ůe banka vyuůít pouze k refinancování hypote ních úv r ů .

Právní základ hypote ních zástavních list ů je zakotven v zákon ů . 190/2004 Sb., o dluhopisech. [2]

6.1 Systém krytí hypote ních zástavních list ů

V sou asné praxi jsou nejpouůíván y–í dva následující systémy.

6.1.1 Pohledávkový systém krytí

Podstatou pohledávkového zp ůsobu je krytí hypote ních zástavních list ů v ob ůhu pohledávkami z hypote ního úv ru a lze je vydávat pouze k poskytnutým úv r ů m. Mezi hlavní výhody uvedeného systému je mofno adit skute nost, ůe zdroje získané emisí uvedeného druhu obligace mají p ímý vztah k jejich pot eb ů a investo i m ůou zváůit, do jakých aktiv budou vkládat své prost edky. Naopak za nevýhodu lze povaůovat vztah mezi zdroji a pot ebami, který je naru–ován v pr ůb hu splatnosti splácením úv ru a stejnou vý–í vydaných hypote ních zástavních list ů . Banka musí do doby emise hypote ních zástavních list ů financovat poskytnuté úv ry na nemovitosti z r ůzných zdroj ů . Na trhu existuje riziko vy–í úrokové sazby v okamůiku vydání dluhopisového cenného papíru neůl v dob ů , kdy byly prop j eny peníze p íjemci úv ru. [2]

6.1.2 Zástavní systém krytí

Hypote ní zástavní listy jsou kryty zástavními právy k nemovitostem. To znamená, ůe banka m ůe vydávat hypote ní zástavní listy i v p ípad ů , ůe není poskytnut hypote ní úv r . Podmínkou jsou podepsané zástavní smlouvy. Vzhledem ke stálosti hodnoty zastavených nemovitostí není pot eba zavád t náhradní krytí. Banka disponuje ur ítými prost edky a zná

jejich cenu. Nedostatkem zástavního systému krytí je fakt, že dluhové cenné papíry lze emitovat až v okamžiku, kdy má banka dostatečný objem zástav. Doba poskytnutí úvěru tak může být prodloužena a obtížně lze dohlédnout na účel použití emisí získaných prostředků. [2]

6.2 Systém krytí hypotečních zástavních listů v ČR

V České republice je nejpoužívaný blokovaný pohledávkový systém krytí, který je založen na níže uvedených zásadách:

- plného krytí jmenovité hodnoty a poměrného výnosu pohledávkami z úvěru na nemovitosti nebo část těchto pohledávek.
- Pohledávku z hypotečního úvěru lze pro účely krytí hypotečních zástavních listů využít teprve v okamžiku, kdy je vydavatel hypotečních zástavních listů informován o právních úincích vzniku zástavního práva k nemovitosti.
- Za požadované krytí závazků z dluhových cenných papírů je zodpovědný emitent. Suma pohledávek z úvěru a celkového náhradního krytí se nesmí snížit pod úhrnou výši závazků ze všech již vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu. Po dobu krytí pohledávkami nesmí dosáhnout hodnoty vyšší než 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. [2]

6.3 Výhody pro investora a emitující banku

Pokud srovnáme běžné dluhopisy a hypoteční zástavní listy, které nakupuje investor, zjistíme následující výhody:

- menší rizikovost,
- příznivá sekundární obchodovatelnost,
- úrokový výnos nepodléhá dani z příjmu.

Výnosy z hypotečních zástavních listů plynoucí investorům jsou v porovnání s podobnými instrumenty relativně nižší a pro emitující banky tedy znamenají méně nákladné zdroje. [2]

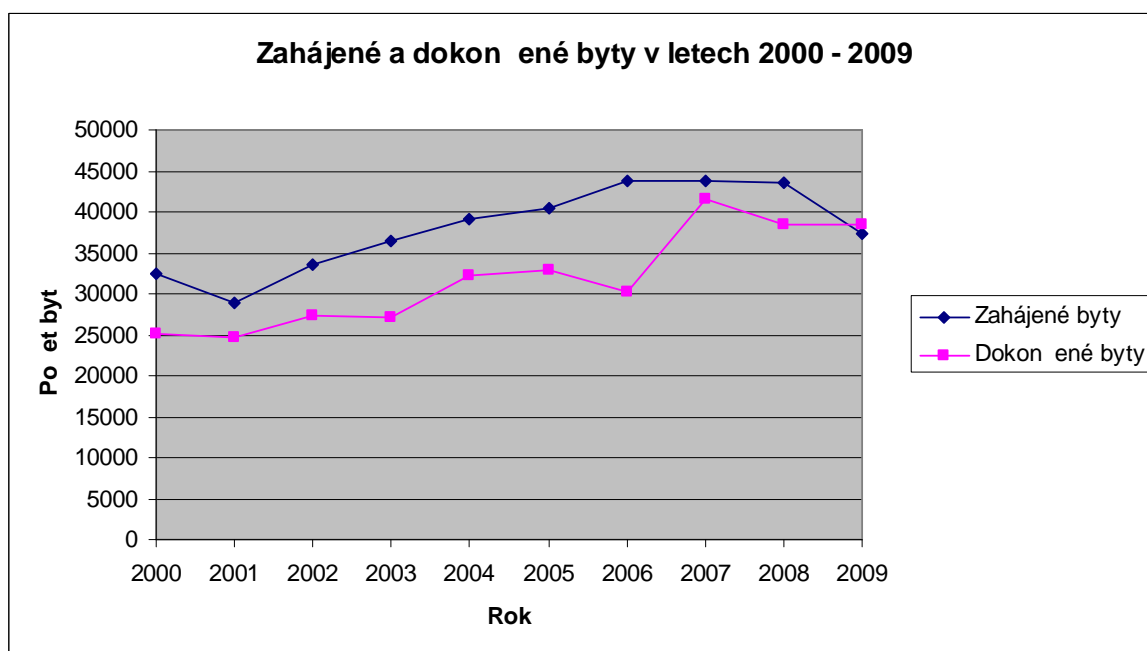
II. PRAKTICKÁ ÁST

7 NEMOVITOSTI

Hypote ní úv r je poskytován na koupi, opravu i rekonstrukci bytu nebo domu. Pro rozhodnutí klienta pro koupi je velmi d ležitá cena, proto by m l velmi pozorn sledovat její vývoj. Dal-ím nemén významným faktorem je množství zahájených a dokon ených nemovitostí.

7.1 Bytová výstavba v eské republice v letech 2000 ó 2009

Obr. 1 zobrazuje vývoj bytové výstavby v eské republice a lze z n ho vy íst rostoucí počet zahájených byt v letech 2001 afl 2006. Za p í inu výrazného r stu dokon eného množství byt v pr b hu roku 2006 lze ozna it zvý-enou poptávku, protože v následujícím roce do-šlo ke zm n sazby dan z p idané hodnoty z 5 % na 9 %. V období 2006 afl 2008 se množství pohybovalo tém na stejné úrovni. V roce 2009 trh s nemovitostmi zaznamenává výrazný propad, stavební spole nosti omezily stavbu nových byt a množství tak kleslo na srovnatelnou úrove roku 2003. Poptávka po bytech klesá, což má za následek snížení nabídky. Naopak roste zájem o pronájem. D vodem je sou asné p sobení celosv tové ekonomické krize, která vedla k zp ísn ní podmínek pro poskytování hypote níh úv r a mnoho domácností nemá dostate né finan ní prost edky na koupi nemovitosti. Výrazný propad m fle zp sobit developerským spole nostem velké problémy, které mohou vést ke krachu i prodeji firem.



Obr. 1 Počet zahájených a dokončených bytů v letech 2000-2009 [17]

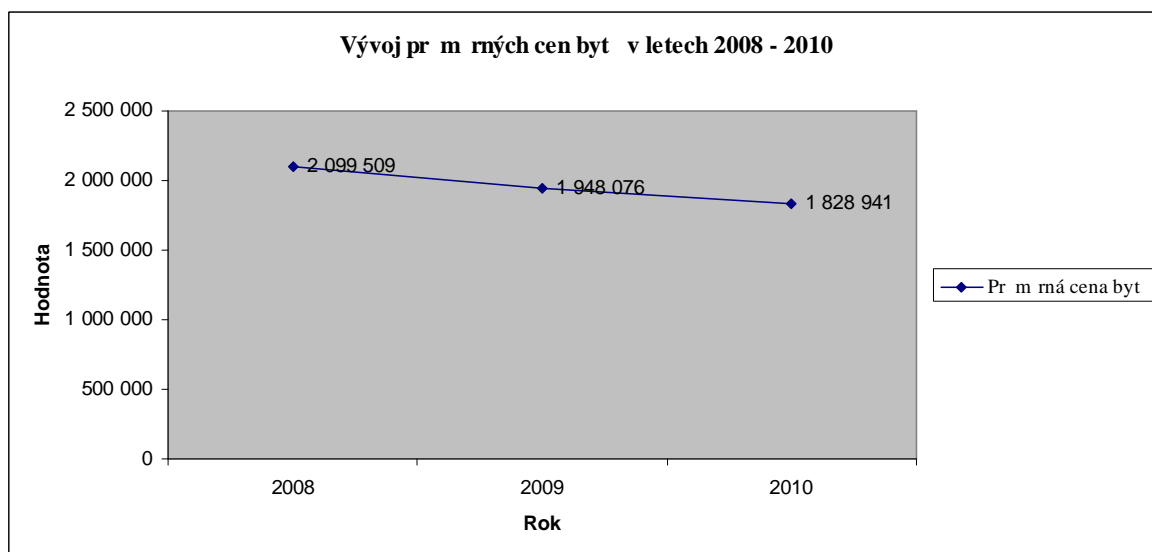
7.2 Ceny nemovitostí v České republice

Vzhledem k růstu poptávky a dostupnosti hypotečních úvěrů ceny nemovitostí rostly závratnou rychlostí až do roku 2008. Finanční a hospodářská krize však přinesla řadu změn a nadhodnocené ceny na realitním trhu začaly prudce klesat a hypoteční banky zpísňovat podmínky poskytnutí hypotečních úvěrů.

Český realitní trh je významně ovlivněn situací ve Spojených státech amerických, kde v posledních letech došlo k nejvíce propadu cen nemovitostí.

Tab. 2 Průměrné kupní ceny nemovitostí v ČR v letech 2006-2008 (v Kč/m³) [18]

Název nemovitosti	Rok		
	2006	2007	2008
Rodinné domy	1 809	2 089	2 397
Bytový dům	1 663	1 982	2 077



Obr. 2 Vývoj průměrných cen bytů v letech 2008 až 2010 k 1. 3. 2010 [36]

8 TRH HYPOTEK NÍCH ÚVĚR

8.1 Vývoj českého hypotečního trhu do roku 2007

V roce 1995 získaly první banky povolení od české národní banky k emisi hypotečních zástavních listů, v té době obyvatel se však s hypotečními úvěry nesetkala nebo je nevyhledávala pro jejich vysoké úrokové sazby, které se pohybovaly okolo 15 %. V roce 2000 objem poskytnutých úvěrů nedosahoval ani 30 miliard Kč.

Po roce 2000 se situace obrátila a vzhledem ke snížení úrokových sazeb počet poskytnutých hypoték v následujících letech prudce rostl. Lidé opět začali hypoteční úvěry pokládat za drahou možnost financování vlastního bydlení. Objem hypotečních úvěrů v roce 2003 dosáhl 100 miliard Kč, v pololetí roku 2007 vzrostl na rekordních 400 miliard Kč. Dle údajů Evropské hypoteční federace byl v roce 2006 podíl úvěrů na hrubém národním produktu ve výši 8 %.

[12]

8.2 Vznik hypoteční krize a její dopad na český hypoteční trh

Hypoteční krize vznikla v USA a je charakteristická propadem cen nemovitostí, pádem dolaru a celkovou ekonomickou recesí, která se postupně rozšířila do ostatních zemí světa. Za klíčový okamžik lze označit událost v roce 2001, kdy americká centrální banka FED snížila základní úrokovou sazbu z 6,50 % na 1,75 % a možnost získat levný úvěr vyvolala u firem i domácností. Nízké úrokové sazby podpořily ekonomiku k vyššímu růstu, ale také k rostoucí spotřebě obyvatel, kterým dluh neustále narůstal. Lidé nejvíce utráceli za nemovitosti. Nízké úrokové sazby centrální banky se promítly i do sazeb na hypotečním trhu. V roce 2003 se hodnota úrokové míry s 15letou fixací pohybovala kolem 5 % a pokud byl sjednán úvěr s pohyblivou výší, sazba činila neuvěřitelných 3,5 %, což bylo za následek rostoucího počtu prodaných nemovitostí. [41]

Bonita klienta nebyla dostatečně prověřována a banky schvalovaly hypoteční úvěry i těm domácnostem, které by za normální situace nedisponovaly dostatečným množstvím finančních

zdroj na koupi vlastní bydlení. Přestože se v letech 2001 až 2005 počet obyvatel zvýšoval o 1 % a jejich nominální platy o 4 %, počet prodaných bytů a domů rostl o 9 %.

V roce 2004 došlo ke zvrátu a politika levných peněz skončila v okamžiku, kdy FED zvedl základní úrokovou sazbu na 2,25 % a v roce 2006 byla její výše nad úrovní 5 %. O několik týdnů později se situace zopakovala i na hypotečním trhu, kde se sazba zvýšila i přes 6 %, což vedlo k rostoucí výši měsíčních splátek a rodiny nebyly schopny dostát svým závazkům. Nemovitosti zatížené hypotékou byly zabaveny a banky se jejich následným prodejem za nižší ceny dostaly do ztráty. [42]

V roce 2008 krize naplno zasáhla i českou republiku, banky se staly obezřetnější a zpísnily pravidla poskytování hypoték. Domácnosti mají obavy ze ztráty zaměstnání a nákup nemovitostí odkládají do budoucna. Rostoucí počet sjednaných hypoték se zastavil. Podle následující tabulky objem poskytnutých hypoték meziročně poklesl 37 %.

Poptávka po hypotečních úvěrech je ovlivněna ekonomickou situací v zemi a okolních státech. Celkový počet úvěrů poskytnutých všem subjekty klesl pod úroveň roku 2006. Podle údajů ministerstva pro místní rozvoj činí celkový počet hypotečních úvěrů poskytnutých občanům 450 770 ks, podnikatelům 12 829 ks a městské samosprávě 906 ks od počátku existence hypotečních bank. Největší podíl na uvedených údajích má hlavní město Praha.

Tab. 3: Objem poskytnutých hypoték v jednotlivých čtvrtletích v letech 2006 - 2009 (v mil. Kč) [37]

Období	1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	4. čtvrtletí	Součet
2006	18 255	26 347	25 598	28 743	98 943
2007	28 588	47 151	33 120	36 623	145 482
2008	26 426	34 605	31 517	24 733	117 281
2009	17 674	22 459	16 870	17 386	74 389

Tab. 4 Hypote ních úv ry v letech 2006 ó 2009 [35]

Rok	Úv ry ob an m		Úv ry podnikatel- ským subjekt m		Úv ry m stské správ		Celkem	
	Po et (ks)	Smluvní jistina (mil. K)	Po et (ks)	Smluvní jistina (mil. K)	Po et (ks)	Smluvní jistina (mil. K)	Po et (ks)	Smluvní jistina (mil. K)
2006	67 344	100 840	1 807	39 408	38	412	69 189	140 660
2007	83 344	142 289	2 383	41 486	30	278	85 757	184 053
2008	67 530	120 090	2 119	64 734	21	161	69 670	184 985
2009	44 251	73 851	932	15 341	46	557	45 229	89 749

8.3 Novinky na hypote ním trhu

V roce 2007 GE Money Bank uvedla na trh nový produkt a p edstavila pojem **refinancování hypotéky**, který je charakteristický splacením stávajícího dluhu novým hypote ním úv rem. Hypotéku na hypotéku nej ast ji vyuffívají klienti, kterým kon í doba fixace a jiná hypote ní banka jim nabízí výhodn j-í podmínky úv ru v podob snížení úrokové sazby.

Hypote ní banka pat í mezi první instituce nabízející sjednání **hypotéky online**. Po zaregistrování na hypote ním webu si zájemce sám zvolí parametry a podmínky úv ru. Po odeslání fládosti ho kontaktuje zam stanec banky. Výhodou uvedené metody je rychlé vy ízení hypotéky a sleva z poplatku.

Dal-í novinkou Hypote ní banky je **hypotéka bez poplatk** , kterou nabízí i GE Money Bank. Poplatky za z ízení a vedení ú tu nehradí klient najednou, ale jsou obsaflené ve zvý-
-ené úrokové sazb . Uvedený typ hypote ního úv ru je výhodný pro zájemce, kte í nemají dostatek finan ních prost edk na za átku z izování úv ru.

Raiffeisenbank za ala nabízet tzv. **variabilní hypotéku**, která vyuffívá zákonitostí konkorentních úv r , ale je zaji-t na nemovitostí. Princip spo ívá v nastavení úv rového rámce klientovi, který hypote ní úv r ne erpá p ímo. [20]

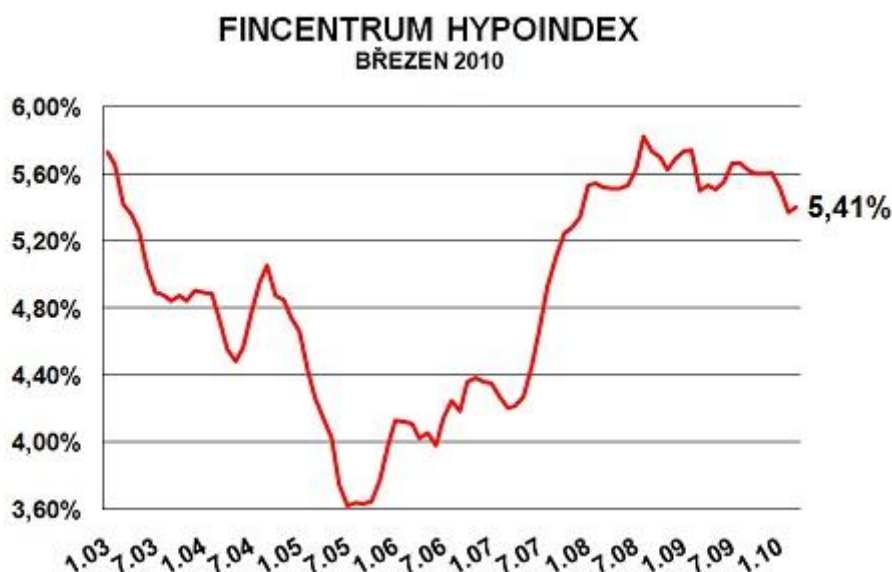
9 HYPOTE NÍ ÚV R A JEHO CHARAKTERISTIKA

Klient je p i výb ru hypote ního úv ru ovliv ován adou faktor , mezi ty nejd lefit j-í pat í bezesporu vý-e úrokové sazby. Dal-ími íniteli, které by m l brát na v domí, jsou doba fixace, splatnost, zp sob splácení, vý-e úv ru k cen nemovitosti í mořnost vyuffití státní finan ní podpory.

9.1 Úroková sazba

Vý-e úrokové sazby se adí mezi nejd lefit j-í parametry, které p sobí na po et sjednaných úv r . Klient si v závislosti na ní vybírá hypote ní banku poskytující nejd výhodn j-í úrokovou míru. Úroková sazba se odvíjí od sazeb úrok vyhla-ovaných eskou národní bankou. Vývoj úrokových sazeb NB lze naléznout v p íloze I.

Následující graf zobrazuje vývoj pr m rné úrokové sazby hypote ních úv r v letech 2003 ařl 2010. V druhém pololetí roku 2005 banky snížily úrove úroku na rekordní minimum 3,6 % a ařl do sou asnosti uvedené vý-e jifl nebylo nedosařnuto. S mírnými výkyvy lze vypořovat rostoucí tendenci ařl do p elomu roku 2008 a 2009, kdy úroková sazba dosařla od roku 2005 maxima. P estofle úrokové sazby eské národní banky v posledních letech neustále klesaly, u úrokových sazeb z hypote ních úv r nelze konstatovat stejný trend. Sou asná pr m rná úroková sazba k b eznu 2010 dosařla vý-e 5,41 %, které bylo naposledy dosařeno v roce 2003. Pokud v-ak klient nedokládá vý-i svých p íjm , je úroková sazba vzhledem ke zna nému riziku mnohem vy-í. Vlivem finan ní krize bankovní instituce poskytly nejd níř po et hypote ní úv r a roce 2010 za aly snířovat úrokové sazby ve snaze p ílákat nové klienty.



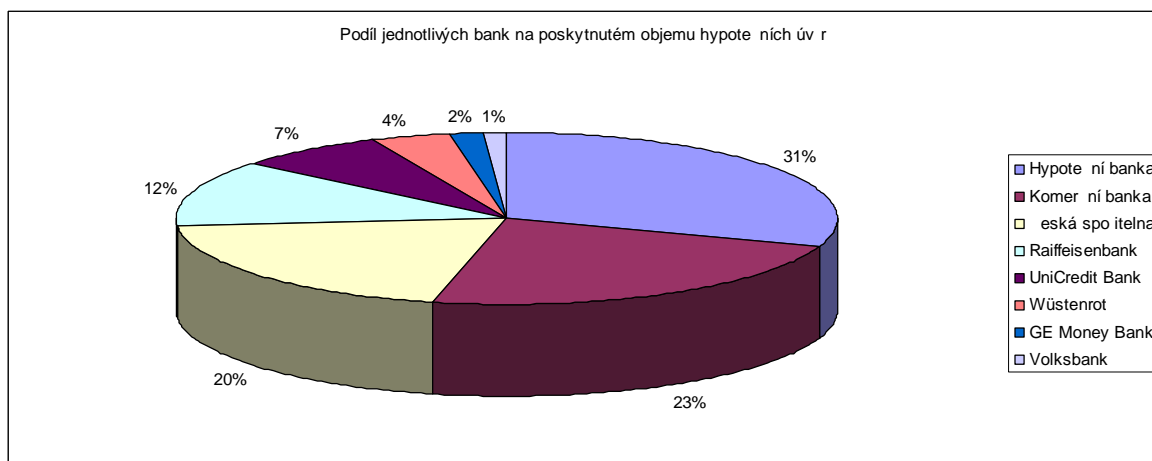
Obr. 3 Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 2003 až 2010 [27]

Přestože klienti vlivem působení krize přehodnotili o hypoteční úvěry mnohem méně, 3 největší banky získaly pouze na úrocích 76,1 miliard korun. Financování úvěr zlevněnými penzijními banky ke snížení úrokové sazby zákazníkům. Banky nabízejí ve snaze přilákat nové klienty pouze akční nabídky.

Ceny úvěrů na bydlení se odvíjí od výnosů státních dluhopisů. Vzhledem k uvedené skutečnosti úroky hypoték musí být vyšší než výnos ze státních dluhopisů, přičemž pouhlí banka podstupuje pouze minimální riziko. Pro banku by nebylo výhodné poskytnutí úvěrů pod úrovní úrokové sazby pětiletých dluhopisů. V současné praxi mezi nejčastěji využívanými způsoby financování hypotečních úvěrů patří vlastní depozitní produkty, které jsou levnější variantou. Naopak nejdražším zdrojem pokrytí se staly hypoteční zástavní listy. V případě srovnání sazby, za kterou banka obdrží peněžní prostředky (3,1 %), s průměrnou sazbou hypotečních úvěrů (5,37 %) zjistíme rozdíl ve výši 2,27 %. Ten je použit na marži a rizikovou prirážku. Pokud však banka použije vlastní zdroje, budou její zisky ještě vyšší. Dle odborníků ke snížení úrokové sazby i nadále nedojde, dokonce lze očekávat jejich mírný růst. Vzhledem k možnému zvýšení objemu nesplacených hypoték, banky nesníží ani rizikovou prirážku. V případě nabídky úroku pod 5 % hranicí od jednotlivých bank, musí klient očekávat 30 denní garanci nabízené sazby. [5]

9.2 Fixace úrokové sazby

Fixací lze označit dobu, po kterou banka nemůže změnit úrokovou sazbu poskytnutého hypotečního úvěru a klientovi není umožněno splatit úvěr bez poplatku. Největší zájem je o hypoteční úvěr s pětiletou fixací. Druhou nejastější dobou fixace je tři roky a následuje jeden rok. Delší i kratší dobu, po kterou zůstává úroková sazba stejná, vyhledává jen minimální počet klientů. Délka fixace je závislá na výši úrokové sazby a záměru předem splatit hypoteční úvěr. Stanovení délky fixace je ovlivněno i předpovědí vývoje základní úrokové sazby ve státě.



Obr. 4 Preference doby fixace k 1. 7. 2009 [38]

V současnosti nelze očekávat snížení úrokové sazby. Další možností, jak ušetřit, by znamenala variabilní úroková sazba. Přestože v českých zákonech není uvedeno žádné omezení, ani neexistuje ekonomická překážka, klienti tuzemských bank o níže fixaci úrokové sazby nejeví zájem. V zahraničí se však projevuje opačný trend a banky při zvolení kratší fixace nabízejí níže úrokové sazby. Nejoblíbenější variantou je tříletá fixace. V zákoně je zakotvena maximální hranice zdražení hypotéky, a tak je snížena i rizikovost krátkých hypoték. První tuzemská banka nabízející tříletou fixaci je mBank. Ihned po zavedení byla kritizována konkurencí a úroková sazba označena pod cenou a jejím jediným úkolem je pouhé přilákání zákazníků, kterým po uplynutí tříleté sazby rapidně vzroste. Obchodní editel se však proti takovému nařezání brání. Další bankou zavádějící obdobnou fixaci je UniCredit.

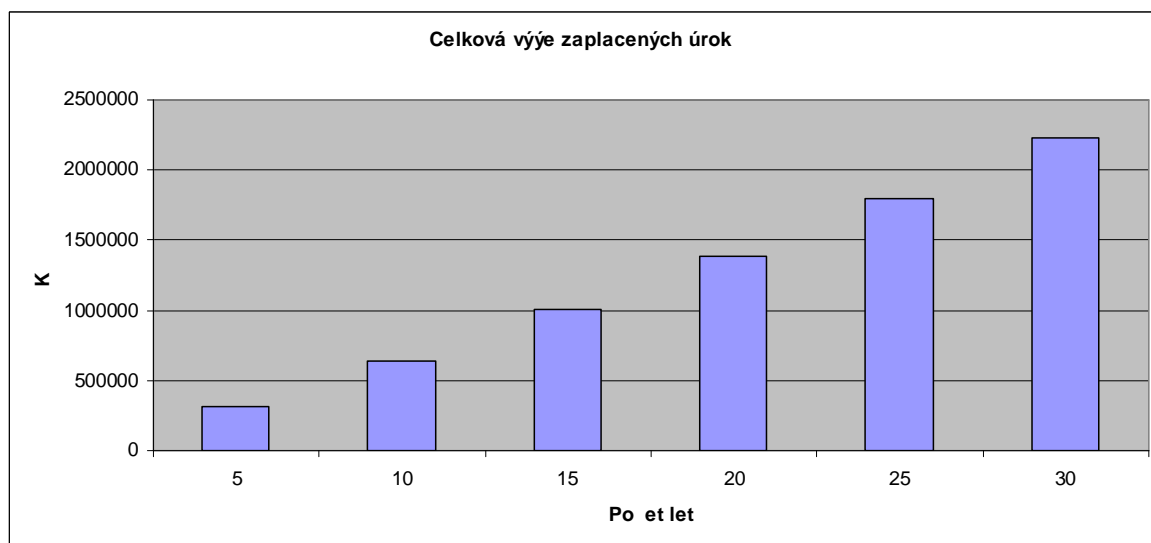
Zahrani ní matky tuzemských bank sjednávají niší úrokové sazby i pro delší doby fixace. Zavedení lze označit v této konkurenci v bankovním sektoru. [5]

9.3 Doba splatnosti

Doba splatnosti hypotečního úvěru má vliv na výši měsíční splátky. Obecně lze konstatovat, že s delší dobou klesá hodnota splátky a naopak. Kratší čas má přednost v podobě nižších zaplacených úroků, ale nevýhodu ve vysoké měsíční splátce, kterou si většina domácností nemůže dovolit dlouhodobě platit. Delší doba splatnosti znamená vyšší zisky pro banku a větší dostupnost pro klienty.

Průměrná doba splatnosti hypotečního úvěru je 25 let. Banky v České republice měly v nabídkách hypotéky s maximální 30 letou splatností, v souvislosti s nimiž některé prodloužily na 40 let, mBank dokonce na 45 let. Česká spořitelna, Komerční banka, Oberbank a Wüstenrot hypoteční banka se řadí mezi instituce poskytující stále úvěry s nejdelší dobou splatnosti 30 let.

V případě, že se žadatel rozhodne požádat o hypoteční úvěr ve výši 2. mil Kč s úrokovou sazbou 5,82 %, musí si zvolit optimální dobu splatnosti. Například s dobou splatnosti 5 let je spojena měsíční splátka 38 498 Kč a částka 309 880 Kč zaplacená na úrocích. Pokud klient zvolí nejuživnější splatnost 25 let, měsíční splátka klesne na hodnotu 12 667 Kč a z poskytnuté částky se splatí 1 800 100 Kč. [39]



Obr. 5 Celková výše zaplacených úrok pro hypotéční úvěr 2 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,82 % [39]

9.4 Způsob splácení

Klient si při sjednávání hypotéčního úvěru volí jednu ze tří možností splácení. První variantou je anuitní, které je vhodné pro osoby s pravidelným příjmem. Další eventualitou je degressivní pro lidi na vrcholu kariéry mající vyšší platy. Poslední možností je progresivní splácení, které volí osoby s nízkými příjmy na počátku kariéry nebo rodiny, v nichž je jeden z manželů na mateřské dovolené. V současnosti pouze Hypotéční banka a mBank nabízí všechny uvedené způsoby splácení.

Většina domácností vyvolává anuitní způsob, kdy je výše splátky po celou dobu konstantní a mění se pouze poměr jistiny a úrok.

Progresivní splácení je charakteristické stejnou výší splátky po celý rok, která se vždy v dalším období zvýší o určitý koeficient r stu. Zmíněný způsob lze využít jen u Hypotéční banky, pokud žadatel nedovrší 36 let. Podmínky poskytnutí úvěru jsou omezeny výší, která je určená hranicí od 300 tis. do 3 mil. Kč a maximální dobou splatnosti 20 let. V případě, že klientovi po uplynutí doby fixace progresivní splácení nevyhovuje, může ho nahradit anuitním.

Degresivní splátky jsou na počátku období hypotéky vysoké a postupně klesají o stanovený koeficient poklesu. Hypoteční banka nabízí degresivní splácení ke klasickým hypotečním produktům i k americké hypotéce, mBank zřejmě umocňuje její sjednání hypotéky.

Komerční banka, Raiffeisenbank a Česká spořitelna se snaží klientům vyhovět a umožňují si výši splátky individuálně upravit. Ostatní banky nemají v budoucnosti zájem o zavedení jiného než anuitního splácení. [13]

9.5 LTV

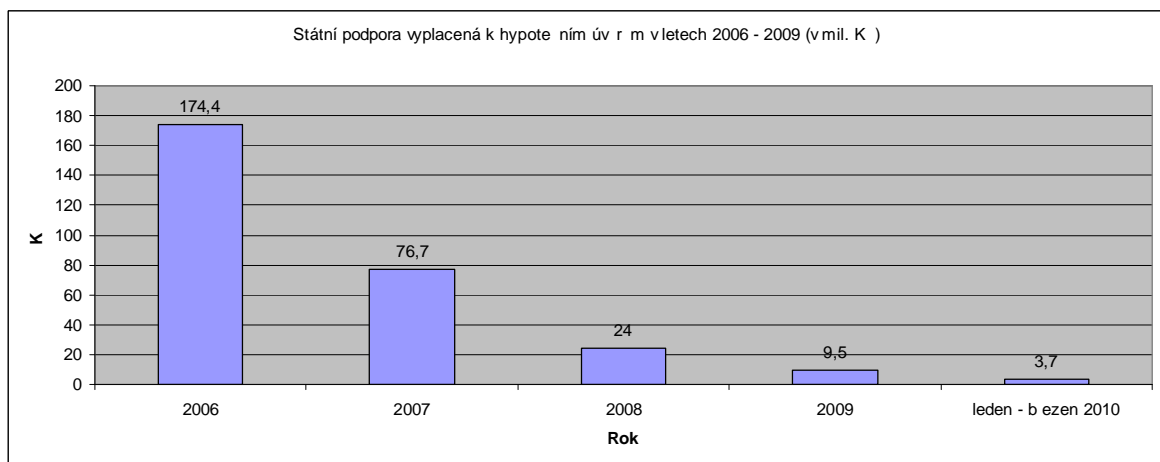
LTV je zkratka pocházející z anglického výrazu loan-to-value a v překladu vyjadřuje velikost úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti. V situaci před krizí banky byly ochotny financovat až 100 % hodnoty nemovitosti. V současné době zůstaly pravidla poskytování hypotečních úvěrů a tzv. stoprocentní hypotéky přesto poskytovat. Vyjímkami jsou pouze velké hypoteční instituce jako Česká spořitelna, SOB, Hypoteční banka a Komerční banka. Banka podstupuje však větší riziko, proto je klient povinen platit vyšší úrokovou sazbu.

Nejméně sjednávaný poměr půjčky k hodnotě nemovitosti je do 85 % ceny zástavy a v České republice poskytují jen minimální počet bank nenabízející takový druh úvěru. Pro fládatele i banky je nejjistější varianta, ve které odhad ceny nemovitosti převyšuje částku hypotečního úvěru o 30 %.

Od července roku 2008 byl zaznamenán pokles průměrné výše úvěru. V čínu 2009 došlo k obrátu a výše pomalu narůstala. Příčinou uvedené skutečnosti mohou být rostoucí ceny nemovitostí i poskytování úvěrů na vyšší hodnotu LTV. [19]

9.6 Státní finanční podpora

Státní finanční podpora hypotečních úvěrů, z následujícího grafu lze vyčíst klesající hodnotu příspěvků. V roce 2006 stát vyplatil 174,4 mil. Kč, v následujících letech objem finančních prostředků rychle klesal. V roce 2009 se podpora snížila o 94 % oproti roku 2006.



Obr. 6 Státní podpora vyplacená k hypotečním úvřem v letech 2006 ó 2010 (v mil. Kč)

[34]

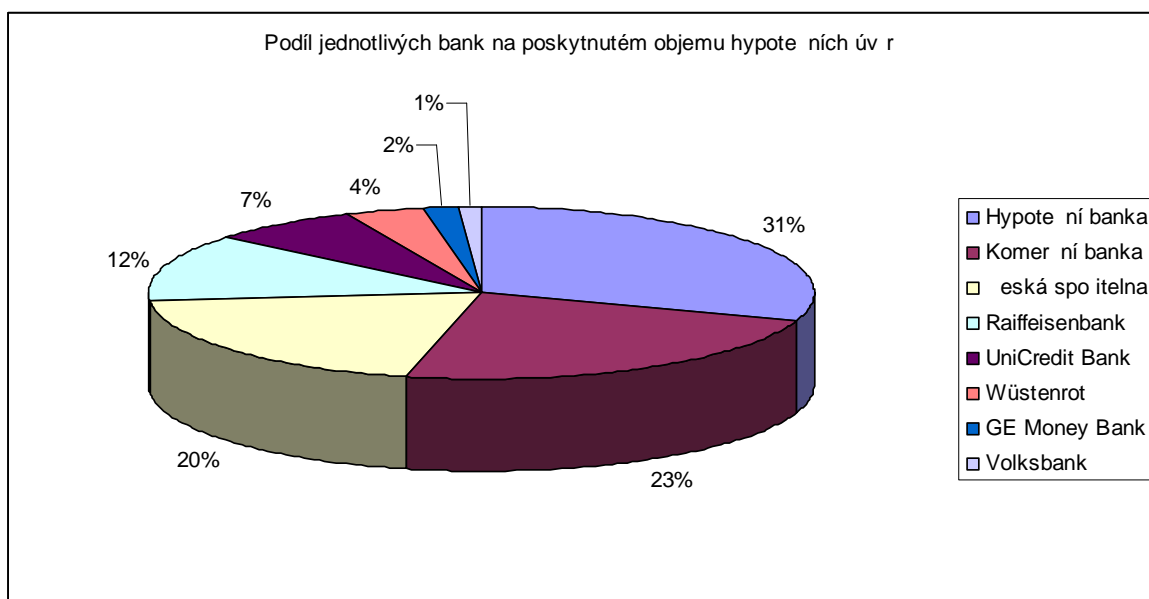
10 HYPOTE NÍ BANKY

Na českém bankovním trhu působí řada institucí. Většina bank má ve své nabídce rozmanité produkty a poskytuje svým zákazníkům různé služby. Pouze Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka se řadí mezi banky specializované na hypoteční úvěry.

Dle serveru finance.cz v současnosti poskytují hypoteční úvěry následující banky:

- Citibank Europe plc.,
- Česká spořitelna,
- Československá obchodní banka,
- Ge Money Bank,
- Hypoteční banka,
- ING Bank N. V.,
- mBank,
- Komerční banka,
- LBBW Bank CZ,
- Oberbank AG,
- Poštovní spořitelna,
- Raiffeisenbank,
- Volksbank CZ,
- UniCredit Bank,
- Waldviertler Sparkasse von 1842,
- Wüstenrot hypoteční banka.

Podle provedeného průzkumu Mladé fronty DNES a serveru hypindex.cz Hypoteční banka uzavírala nejvíce hypotečních úvěrů ze všech bank působících na trhu. Více než 23 % z celkového objemu hypoték poskytla Komerční banka a pouze o 3 % méně Česká spořitelna. Podíl na objemu hypotečních úvěrů, který byl realizován Raiffeisenbank se pohyboval nad 12 %. Podíl ostatních bank nepřesáhl 10 %.



Obr. 7 Podíl jednotlivých bank na poskytnutém objemu hypotečních úvěrů za 1. čtvrtletí 2009 [40]

10.1 Hypotéka roku

Každý rok je odbornou porotou v rámci soutěže Fincentrum Banka roku nominována jedna banka, které mají možnost zvítězit v kategoriích banka roku, nejdříve v rybníku banka, nejdynamičtěji banka, hypotéka roku a úspornost roku. V roce 2009 hlavní cenu získala Česká spořitelna, a. s., na druhém místě se umístila Komerční banka a.s. a následovala Raiffeisenbank a.s.. Titulem Hypotéka roku 2009 byla oceněna Hypotéka po webu nabízená Hypoteční bankou, druhá v pořadí se umístila Flexibilní hypotéka od Komerční banky a poslední Ideální hypotéka České spořitelny. [11]

10.1.1 Srovnání hypotečních úvěrů roku 2009

Následující tabulka zobrazuje hlavní údaje o jednotlivých úvěrech, které zvítězily v soutěži Fincentrum Banka roku. Z tabulky je patrné, že nabízené hypotéky Hypoteční bankou, Komerční bankou a Českou spořitelnou si jsou značně podobné v základních parametrech. Každá bankovní instituce však požaduje rozdílnou minimální výši. Hypoteční banka stanovila hranici na 300 tis. Kč, Komerční banka na 200 tis. Kč a Česká spořitelna klienta nijak neome-

zuje. Další odlišnosti lze spatřit v nabízené době stanovení pevné úrokové míry a způsobu splácení. Nejrozmanitější produkt v závislosti na uvedených faktorech poskytuje Hypoteční banka. Nabízí dobu fixace rekordních 30 let a možnost využití progresivního i regresivního splácení. Při zřízení Flexibilní hypotéky je pořadováno splácení úvru z běžného účtu Komerční banky. Ostatní banky zřízení běžného účtu nevyžadují, ale při jeho využití u Ideální hypotéky je snížena úroková sazba. Komerční banka umožní pokles úroku při sjednání rizikového životního pojištění KP a Hypoteční banka v případě sjednání 2 z 3 pojištění u SOB pojišťovny. Základní informace o uvedených nejvýše třech bankách lze nalézt v příloze II.

Tab. 5 Srovnání hypoték roku 2009 k 5. 4. 2010 [28], [31], [15]

Název banky	Hypoteční banka	Komerční banka	eská spořitelna
Název hypotéky	Hypotéka po webu do 85 %	Flexibilní hypotéka	Ideální hypotéka
Účel			
Koup nemovitosti	Ano	Ano	Ano
Koup družstevního bytu	Ano	Ano	Ano
Koup nemovitosti na bydlení za účelem pronájmu	Ano	Ano	Ano
Vypořádání spoluvlastnických a dědických nárok	Ano	Ano	Ano
Financování výstavby nebo stavebních úprav nemovitosti	Ano	Ano	Ano

Splacení dříve poskytnutých úv r na nemovitost	Ano	Ano	Ano
Velikost úv ru k odhadní cen nemovitosti	85 %	100 %	100 %
Minimální vý-ě	300 tis. K	200 tis. K	Není omezena
Maximální vý-ě	85 % zá- stavní hod- noty nemo- vitosti	100 % hod- noty zasta- vené nemo- vitosti	100 % hod- noty zasta- vené nemo- vitosti
Doba splatnosti v letech	5 ó 30	5 ó 30	5 - 30
Pevná úroková sazba v letech	1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 30	3 - 10, 15	1 ó 5, 10, 15, 20
Forma splázení	Anuitní, progresivní, degresivní	Anuitní	Anuitní
Nutnost z ízení b fného ú tu	Ne	Ano	Ne
Mofnost odpo tu zaplacených úrok od základu dan	Ano	Ano	Ano
Snížení úrokové sazby	P í zalofení 2 z 3 poji- t ní u SOB po- ji- ovny	P í z ízení rizikové fli- votní poji- t ní KP	V p ípad splázení úv ru z ú tu S

Doba vy ízení úv ru v pracovních dnech	3-5	cca 10	3
--	-----	--------	---

10.2 Hypote ní banka

Hypote ní banka je specializovaná instituce orientovaná na poskytování produkt v oblasti financování vlastního bydlení. P vodn univerzální obchodní banka byla založena v roce 1991, v roce 1995 jí v-ak bylo eskou národní bankou ud leno povolení k emisi hypote -ních zástavních list , a tak vznikla první specializovaná banka v eské republice. V roce 2000 se SOB, a.s. stala jejím majoritním vlastníkem. O -est let pozd ji byla eskomoravská hypote ní banka p ejmenována na Hypote ní banku a za ala poufřívat i nové logo.

V sou asnosti pat í Hypote ní banka mezi nejv t-í poskytovatele hypote ních úv r a vydavatele hypote ních zástavních list v eské republice. Sjednává hypote ní produkty i pro mate skou SOB, Po-tovní spo itelnu, eskomoravskou stavební spo itelnu a ostatní spo -le níky.

V eské republice se nachází 26 pobo ek, poradenská místa a rozsáhlá sí externích expert t pro hypotéky. Sídlem Hypote ní banky je Praha. [30]

10.2.1 Nabídka hypote ních úv r

řroková nabídka Hypote ní banky zahrnuje následující úv ry:

- Hypote ní úv r do 100 %,
- Hypote ní úv r do 85 %,
- Hypote ní úv r do 70 %,
- P edhypote ní úv r,
- Americká hypotéka,
- Zelená hypotéka,
- kombinované produkty.

Z nabídky Hypoteční banky si vybere každý klient, nabízí sjednání klasického úvěru, americké hypotéky i kombinaci úložené a neúložené části. Klient nemusí doloplatit výši půjčky ani platit poplatky spojené s vyřízením úvěru, to se však promítne do vyšší úrokové sazby. Pokud se klient dostane do finančních potíží, může nemovitost spolu s hypotékou kdykoli prodat. Podmínkou banky není zřízení životního pojištění, s výjimkou zájmu o Hypoteční úvěr 100 %. Klienti nejsou nuceni vyúčtovat běžný účet. Jako jediná z vybraných bank poskytuje splatnost až 40 let a zájemce splácí výrazně nižší měsíční splátky. Další novinkou je progresivní a regresivní způsob splácení. Banka pro zájemce obstará list vlastnictví a snímek z katastru nemovitostí. U Předhypotečního úvěru není vyžadováno ručení nemovitostí ani ručitel a splatnost je stanovena na 1 rok, pro který je dána pevná úroková sazba. Zelená hypotéka je spojena s programem Želena úsporám a lze ji využít na financování objektu, ke kterému se dotace váže. [29]

10.3 Komerční banka

Komerční banka je univerzální bankou, která se zaměřuje na poskytování rozsáhlé nabídky služeb v oblasti drobného, podnikového a investičního bankovníctví. Mezi další poskytované produkty náleží penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění.

V celé České republice lze nalézt 394 poboček a 673 bankomatů, které jsou k dispozici pro téměř 1,62 milion klientů. Komerční banka se neorientuje jen na občané, ale své služby nabízí i podnikům a městským samosprávám, pro něž zřídila specializované obchodní centra.

Se společností jsou spojeny služby Modré pyramidy stavební spořitelny, Penzijního fondu KB a ESSOXu zaměřující se na spotřebitelské úvěry.

Komerční banka zahájila svou činnost v roce 1990 a v roce 2001 se stala součástí jedné z nejvýznamnějších skupin v eurozóně Sociétés Générale. [33]

10.3.1 Nabídka hypotéčních úvěrů

Pokud má klient zájem o sjednání hypotéčního úvěru v Komerční bance, musí navštívit vybranou pobočku, kde je zdarma seznámen se základními informacemi a je mu předán formulář pro žádost o úvěr, doklad potvrzující výši příjmu a seznam potřebných dokumentů.

Komerční banka poskytuje produkty:

- Flexibilní hypotéka,
- Hypotéka 2 v 1,
- Hypotéka Dopředu Dozadu,
- Pěklenovací hypotéční úvěr,
- Předhypotéční úvěr.

O hypotéční úvěr je dovoleno požádat až čtyřem osobám. Banka umožní uje zaplacení výdajů, které nemají přímý vztah k financování bytu či domu, pokud nepřevyšují 50 % objemu poskytnutého úvěru. Nejpozději do 2 let od podpisu úvěrové smlouvy je klient povinen vyčerpat poskytnuté peněžní prostředky a může se rozhodnout pro jednorázový či postupný způsob. Nevýhodou Komerční banky je skutečnost, že měsíční splátky lze hradit bance pouze anuitní formou a zájemce tak nemá možnost jiné volby. V situaci, kdy klient má zájem o částečné nebo úplné splacení po uplynutí doby fixace úrokové sazby, banka mu neúčtuje penále. Předností banky je vyřízení ocenění nemovitého majetku v etn vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí.

Komerční banka umožní uje klient snížit či zvýšit jednotlivé měsíční splátky, splácet hypotéční úvěr po uplynutí jednoho roku od sjednání či splacení až na 3 měsíce pozastavit. Banka nabízí i hypotéku v etn neúroňované části v maximální výši 50 000 Kč. Hypotéka 2 v 1 umožní klientovi získat peníze na vedlejší náklady. Pokud klient ještě nemá zvolenou nemovitost, ale chce mít již schválenou hypotéku nebo má zájem o postupné proplacení již zaplacených výdajů na bydlení, může zvolit produkt Hypotéka Dopředu Dozadu. V případě pěklenovacího úvěru je splacení zabezpečeno kapitálovým životním pojištěním Komerční pojišťovny.

ovny, a.s. (splatnost 5-30 let) nebo stavebním spořením Modré pyramidy stavební spoitelny (splatnost 1-8 let). [32]

10.4 Česká spoitelna

První údaje o české spoitelně pochází z roku 1825, kdy byla založena Spoitelna česká.

Česká spoitelna v roce 1992 pokračovala v tradici českého a později československého spoitelnictví. V roce 2000 se stala členem skupiny Erste Group, která se řadí mezi významné poskytovatele finančních služeb ve střední a východní Evropě.

V souhlasnosti jejich služeb vyvíjí 5,3 miliónu občanů a stala se jednou z předních bank na trhu. V České republice je vyvíjeno více než 1 200 bankomatů a 660 poboček. Mezi její klienty patří domácnosti, podniky a města i obce. [16]

10.4.1 Nabídka hypotečních úvěrů

Česká spoitelna má v nabídce tyto úvěry:

- Ideální hypotéku,
- Hypotéku v hotovosti.

Za vyřízení hypotečního úvěru si banka neúčtuje žádné poplatky. Jižadatel si hypotéku sám sestaví, zvolí si služby podle svých potřeb a měsíční splátky je možno přizpůsobit i odložit. Klient tak platí pouze za služby, které vyvíjí.

Pokud zájemce nechce sdílet úcel použití hypotečního úvěru, zvolí Hypotéku v hotovosti. Je povinen ji zajistit zástavním právem k nemovitosti. Úvěr je poskytnut maximálně do 80 % hodnoty nemovitosti a po celou dobu je garantována pevná výše úrokové sazby. [14]

11 MODELOVÝ P ÍKLAD

Manželé mají zájem o koupi nov postaveného bytu typu 2+kk umíst ěný v 4. podlaží o velikosti podlahové plochy 76,7 m² v etn lodžie nacházející se v Napajedlích. Celková kupní cena bytové jednotky byla vy íslena na 1 797 690 K v etn DPH. Jelikož se jedná o novostavbu o velikosti b ěn prodáváného bytu 3+kk a zájemci jsou bezd ětní ve v ku 26 let, jsou ochotni zaplatit uvedenou cenu. V sou asnosti muží splácí 1 500 K u jiných úv ro- vých společ ností a platí 1 000 na životní poji-t ění. Výdaje řeny jsou pouze 1 000 K na řivotní poji-t ění. Manžel v pr m řný ístý m sí ní p řjem ze závislé ěinnost za poslední rok inil 24 751 K a manžel in 17 656 K .

řadatelé o hypote ní úv r nikdy nevyuřili mořnost stavebního spo ění a ani nedisponují řádnými na-et ěnými finan ními zdroji, proto byli nuceni pořádat banku o hypote ní úv r v plné vý-i ceny zastavené nemovitosti. Rozhodli se pro p ěletou fixaci úrokové sazby a splacení úv ru nejpozd ěji do 25 let od první splátky po do ěpání úv ru. Úv r bude splácen ve form ě anuitních splátek.

Shrnutí základních údaj

Ú ěl pouřití úv ru: nákup nemovitosti.

Objekt úv ru: byt 2+kk v m st Napajedla v cen ě 1 797 000 K v etn DPH.

Po ět řadatel : 2.

LTV: 100 %.

ěpání úv ru: jednorázové.

Fixace úrokové sazby: 5 let.

Doba splacení: 25 let.

Forma splátek: anuitní.

Tab. 6 Srovnání hypotečních úvř k 5. 4. 2010 [Vlastní zpracování]

Název banky	Hypoteční banka	Komerční banka	eská spořitelna
Název hypotéky	Hypoteční úvř do 100 %	Flexibilní hypotéka	Ideální hypotéka
Výše úvřru (K)	1 797 000	1 797 000	1 797 000
Úroková sazba (%)	6,49	5,89	5,19
Msíční splátka (K)	12 122	11 458	10 781
Celkem zapláceno (K)	3 636 600	3 437 400	3 234 300
Z toho úroky (K)	1 839 600	1 640 400	1 437 300
Poplatky spojené s hypotečním úvřem			
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvřru (K)	7 188	2 900	0
Poplatek za správu a vedení úvřru (K /m síc)	150	250	200
Zasílání výpisu e-mailem	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Zpracování odhadu ceny nemovitosti (K)	3 900	3 500	3 900
Poplatek za poskytnutí hypotéky do 100 %	0	0	1999

hodnoty zastavené nemovitosti (K)			
Poji-t ní schopnosti splácet (K /m síc)	Individuáln	450	850
Vyhotovení hypote ního p íslibu (K)	Zdarma	2 000	Zdarma
Potvrzení o vý-i úrok z úv ru pro da ové ú ely (K /rok)	100	200	Zdarma
Celková vý-e poplatk za 25 let (K)	58 588 K	88 400	65 899
Celkem (K)	3 695 188	3 525 800	3 300 199

Pro zvolení nejvýhodn ějšího úv ru je nutné vybrat hypote ní úv ry, které jsou poskytnuty ve vý-i 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, nabízejí fixaci úrokové sazby 5 let a splatnost 25 let. Uvedené podmínky spl uje Hypote ní úv r do 100 % poskytovaný Hypote ní bankou, Flexibilní hypotéka Komer ní banky a Ideální hypotéka eské spo itelny.

P íjem obou manžel ě je pro jednotlivé banky uspokojiví a domácnosti i po zaplacení m sí ní splátky z stane dostatek finan ních prost edk .

Nejnižší úrok s dobou fixace 5 let nabízí eská spo itelna a pohybuje se již od 5,19 % ro - n . Z p edchozí tabulky vyplívá, že by manžel ě zaplatili nejnížší ástku na úrocích, v p ípad zvolení práv Ideální hypotéky, ve srovnání s Hypote ní bankou dokonce mén ě než 400 tis. K .

K posouzení jednotlivých variant hypote ních úv r je d ležitá i vý-e zaplacených poplatk . V tabulce 6 jsou zvoleny pouze poplatky, které klienti pravd podobn zaplatí v pr b hu vy izování hypote ního úv ru. Uchaze i platí flivotní poji-t ní a o poji-t ní schopnosti splá-

cet nemají zájem. Česká spořitelna jiří není nejvýhodn j-í mořností, ale stále nabízí niř-í vý-í poplatk něř Komer ní banka. Vzhledem k nejniř-ímu poplatku za správu ú tu a vystavení potvrzení o vý-í úrok z úv ru pro da ové ú ely je nejvýhodn j-í nabídka Hypote ní banky. P estofe se jedná pouze o nepatrný rozdíl za m síc, po uplynutí 25 let ástka jirí není tak zanedbatelná.

I p es uvedené skute nosti je pro manřele nejvýhodn j-í zvolení Ideální hypotéky u České spořitelny. Výhodou úv ru je i mořnost p izp sobení m sí ních splátek konkrétní situaci. Splátkový kalendá obsahuje p íloha III.

ZÁVĚR

Nejvzpomínánějším tématem současnosti je krize, která vznikla v USA a má velký vliv na objem sjednaných hypotečních úvěrů. Jejím přímým důsledkem klesly ceny nemovitostí a pro řadu obyvatel je nízká cena lákadlem k vyřízení hypotečního úvěru. Zájemci by však mohli narazit na problém v podobě zpečetění podmínek poskytnutí úvěru ze strany bank. Poptávka po nemovitém majetku tak klesá. Stavební společnosti omezily výstavbu nových bytů a domů, což by mohlo vést až k jejich krachu.

Mnoho mladých lidí touží po vlastním bydlení, avšak překážkou je však nedostatek množství finančních prostředků a nutnost vyřídit hypoteční úvěr. Úvěr na nemovitost dlouhodobě zatíží rodinný rozpočet a klient by tak měl pozorně zvažovat jeho jednotlivé parametry. Mezi ty nejdůležitější patří výše úrokové sazby, která se pohybuje nad 5 % hranicí. Dalším významným faktorem je doba platnosti úrokové sazby, po jejím skončení může být úvěr bez sankcí splacen. V České republice je nejužší dobou fixace 5 let, v zahraničí je naopak nejoblíbenější 3 měsíční. Doba splatnosti ovlivňuje výši měsíční splátky, proto by měla být zvolena tak, aby výrazně nezatěžovala rodinný rozpočet a klienti ji byli schopni splácet.

Cílem bakalářské práce bylo srovnat jednotlivé hypoteční produkty a určit nejvýhodnější variantu pro mladé lidi, kteří nemají dostatek finančních zdrojů a musí si půjčit 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Na trhu hypotečních úvěrů působí celá řada bank, ve své práci jsem se zaměřila na největší poskytovatele úvěrů – Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka mezi takové patří. Každá z nich nabízí rozmanité produkty. Pro zvolení nejvýhodnějšího hypotečního produktu klient musí brát v úvahu řadu faktorů, mezi ty nejdůležitější patří nejen úroková sazba a doba její neměnnosti, ale i poplatky spojené s vyřízením a splácením. Po prozkoumání jednotlivých parametrů hypotečního úvěru do 100 % poskytovaného Hypoteční bankou, Flexibilní hypotéky Komerční banky a Ideální hypotéky České spořitelny bych doporučila hypoteční produkt České spořitelny. Úvěr je nejvhodnější především proto, že nenabízí nejnižší poplatky. Poskytuje však nejnižší úrokovou sazbu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografické publikace:

- [1] BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, spol. s r.o., 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.
- [2] DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [3] KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, a. s., 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- [4] KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s r.o., 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
- [5] PALETOVÁ, P. Hypotéky za všechny prachy. *Euro*. 2010, ročník 10, číslo 14, s. 36-41.
- [6] POLÁKOVÁ O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Express, spol. s r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86928-03-5.
- [7] POLOUŠEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [8] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Havlíčkův Brod: Tiskárny Havlíčkův Brod, 2005. 124 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [9] VENCOVSKÝ, F., JINDRA, Z., NOVOTNÝ, J. a kol. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s., 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.
- [10] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Internetové zdroje:

- [11] *Aktualn : banka roku* [online]. [cit. 2010-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://aktualne.centrum.cz/finance/grafika/2009/10/21/banka-roku-2009-podivejte-se-na-vysledky-vsech-kat/>>.
- [12] BURETMJ. Poroste hypote ní trh i nadále? *Investujeme* [online]. 2007 [cit. 2010-03-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/poroste-hypotecni-trh-i-nadale/>>.
- [13] BU ÍNSKÁ, B. Vybrat si zp sob splázení hypotéky je prakticky nemožné. *iDnes* [online]. 2009 [cit. 2010-03-27]. Dostupný z WWW: <http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky-nemozne-pev-uver.asp?c=A090728_122603_uver_bab>.
- [14] *eská spo itelna: hypotéky* [online]. [cit. 2010-04-12]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/menu/cs/bydleni/nav00119_hypotecni_uvery>.
- [15] *eská spo itelna: Ideální hypotéka* [online]. [cit. 2010-04-02]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/Hypotecni_uvery_priv.xml>.
- [16] *eská spo itelna: profil* [online]. [cit. 2010-04-12]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/menu/cs/banka/nav10002_profil>.
- [17] *eský statistický ú ad: analýza bytové výstavby* [online]. [cit. 2010-03-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/csta050710analyza10.doc>>.
- [18] *eský statistický ú ad: ceny sledovaných druh nemovitostí* [online]. [cit. 2010-03-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/p/7009-09>>.
- [19] TK. Hypoindex: Banky se brání hypotékám na celou hodnotu nemovitosti. *Financinovininy* [online]. 2010 [cit. 2010-03-28]. Dostupný z WWW: <http://www.financinovininy.cz/os-finance/zpravy/hypoindex-banky-se-brani-hypotekam-na-celou-hodnotu-nemovitosti/445550&id_seznam=>>.

- [20] FELCMAN, M. Novinky na trhu hypotečních úvěrů. *Měsíc* [online]. 2007 [cit. 2010-03-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/novinky-na-trhu-hypotecnich-uveru/>>.
- [21] *Finance: co je to hypotéka* [online]. [cit. 2010-01-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>>.
- [22] *Finance: erpání hypotéky* [online]. [cit. 2010-01-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/cerpani-uveru/>>.
- [23] *Finance: doklady k vyřízení hypotéky* [online]. [cit. 2010-01-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/doklady-k-vyrizeni/>>.
- [24] *Finance: typy hypoték* [online]. [cit. 2010-01-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>>.
- [25] *Finance: vyřízení hypotéky* [online]. [cit. 2010-01-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/vyrizeni-uveru/>>.
- [26] *Finance: zajištění hypotéky* [online]. [cit. 2010-01-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>>.
- [27] *Hypoindex* [online]. [cit. 2010-03-17]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/>>.
- [28] *Hypoteční banka: hypotéka po webu* [online]. [cit. 2010-04-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotekapowebu.cz/hypoteka-po-webu/>>.
- [29] *Hypoteční banka: hypotéky* [online]. [cit. 2010-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>>.
- [30] *Hypoteční banka: profil* [online]. [cit. 2010-04-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/profil/>>.
- [31] *Komerční banka: Flexibilní hypotéka* [online]. [cit. 2010-04-02]. Dostupný z WWW: <http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/products/flexible_mortgage.shtml>.

- [32] *Komer ní banka: hypotéky* [online]. [cit. 2010-04-10]. Dostupný z WWW: <http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/need_inhabit.shtml>.
- [33] *Komer ní banka: profil* [online]. [cit. 2010-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/com/profile/index.shtml>>.
- [34] *Ministerstvo pro místní rozvoj: hypote ní úv ry s p iznanou státní finan ní podpo-rou* [online]. [cit. 2010-03-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financi-podpor>>.
- [35] *Ministerstvo pro místní rozvoj: poskytnuté hypote ní úv ry* [online]. [cit. 2010-03-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=682a4b54-d14d-49a6-a915-541bcd0d861d>>.
- [36] *Reality Morava: Statistiky cen byt* [online]. [cit. 2010-03-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.realtymorava.cz/informace/statistiky?switch=0&sort=cena&okres=>>>.
- [37] SVA INA, L. Banky loni poskytly hypotéky za 74,4 miliardy korun. *iDnes* [online]. 2010 [cit. 2010-03-10]. Dostupný z WWW: <http://finance.idnes.cz/banky-loni-poskytly-hypoteky-za-74-4-miliardy-korun-fwp-hypoinde.asp?c=A100120_134159_hypoinde_bab>.
- [38] SVA INA, L. Hypoinde červenec 2009: Úrokové sazby letí nahoru!. *Hypoinde* [online]. 2009 [cit. 2010-03-20]. Dostupný z WWW: <www.hypoinde.cz/clanky/hypoinde-cervenec-2009-urokove-sazby-leti-nahoru>.
- [39] SVA INA, L. Jak dlouhou dobu splatnosti hypotéky si nastavit?. *Hypoinde* [online]. 2008 [cit. 2010-03-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoinde.cz/clanky/jak-dlouhou-dobu-splatnosti-hypoteky-si-nastavit/>>.
- [40] TĚPA KOVÁ, E. Za první tvrtletí klesl po et hypoték. V b eznu ale trh *ofíl*. *iDnes* [online]. 2009 [cit. 2010-04-01]. Dostupný z WWW: <

http://ekonomika.idnes.cz/za-prvni-ctvrtleti-klesl-pocet-hypotek-v-breznu-ale-trh-ozil-p5g-/ekonomika.asp?c=A090423_205157_ekonomika_abr>.

- [41] ZEMÁNEK, J. Hypote ní krize v USA. P í iny, pr b h, následky (1. díl). *Euroekonom* [online]. 2008 [cit. 2010-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>>
- [42] ZEMÁNEK, J. Hypote ní krize v USA. P í iny, pr b h, následky (2. díl). *Euroekonom* [online]. 2008 [cit. 2010-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky2>>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

a. s.	Akciová společnost
.	číslo.
R	česká republika
S	česká spořitelna
SOB	československá obchodní banka
DPH	Daň z přidané hodnoty
FED	Federal Reserve System
GE	GE Money Bank
KP	Komerční pojišťovna
KB	Komerční banka
K	Koruna česká
kk	Kuchyňský kout
ks	Kus
LTV	Loan to value
m ²	Metr čtvereční
m ³	Metr krychlový
mil.	Milión
Sb.	Sbírky
tis.	Tisíc
tzv.	Takzvané

SEZNAM OBRÁZK

Obr. 1 Počet zahájených a dokončených bytů v letech 2000 až 2009.....	38
Obr. 2 Vývoj průměrných cen bytů v letech 2008 až 2010 k 1. 3. 2010.....	39
Obr. 3 Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 2003 až 2010.....	44
Obr. 4 Preference doby fixace k 1. 7. 2009.....	45
Obr. 5 Celková výše zaplacená na úrocích pro hypoteční úvěr 2 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,82 %	47
Obr. 6 Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům v letech 2006 až 2010 (v mil. Kč) .	49
Obr. 7 Podíl jednotlivých bank na poskytnutém objemu hypotečních úvěrů za 1. čtvrtletí 2009	51

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Výše úrokové dotace hypotečních úvěrů	28
Tab. 2 Průměrné kupní ceny nemovitostí v ČR v letech 2006 až 2008 (v Kč /m ³).....	38
Tab. 3: Objem poskytnutých hypoték v jednotlivých čtvrtletích v letech 2006 - 2009 (v mil. Kč).....	41
Tab. 4 Hypotečních úvěrů v letech 2006 až 2009.....	42
Tab. 5 Srovnání hypoték roku 2009 k 5. 4. 2010.....	52
Tab. 6 Srovnání hypotečních úvěrů k 5. 4. 2010.....	59

SEZNAM P ÍLOH

P I Vývoj úrokových sazeb NB v letech 2005 ó 2009 (v %).

P II Kontaktní údaje jednotlivých bank.


P III Splátkový kalendá .

**P ÍLOHA P I: VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB NB V LETECH 2005 6
2009 (V %)**


Stav k	2T repo sazba	Diskontní sazba	Lombardní sazba	PMR
17. 12. 2009	1,00	0,25	2,00	2,00
7. 8. 2009	1,25	0,25	2,25	2,00
7. 5. 2009	1,50	0,50	2,50	2,00
6. 2. 2009	1,75	0,75	2,75	2,00
17. 12. 2008	2,25	1,25	3,25	2,00
7. 11. 2008	2,75	1,75	3,75	2,00
8. 8. 2008	3,50	2,50	4,50	2,00
8. 2. 2008	3,75	2,75	4,75	2,00
29. 11. 2007	3,50	2,50	4,50	2,00
30. 8. 2007	3,25	2,25	4,25	2,00
26. 7. 2007	3,00	2,00	4,00	2,00
31. 5. 2007	2,75	1,75	3,75	2,00
29. 9. 2006	2,50	1,50	3,50	2,00
28. 7. 2006	2,25	1,25	3,25	2,00
31. 10. 2005	2,00	1,00	3,00	2,00
29. 4. 2005	1,75	0,75	2,75	2,00
1. 4. 2005	2,00	1,00	3,00	2,00
28. 1. 2005	2,25	1,25	3,25	2,00

Zdroj: finance.cz

P ÍLOHA P II: KONTAKTNÍ ÚDAJE JEDNOTLIVÝCH BANK

Název	Hypote ní banka
Logo	
Sídlo spole nosti	Radlická 333/150 150 57 Praha 5
Kód banky	2100
I	13584324
DI	CZ13584324
Telefon	224 116 515
Internetová adresa	www.hypotecnibanka.cz

Název	Komer ní banka
Logo	
Sídlo spole nosti	Na P íkop 33 114 07 Praha 1
Kód banky	0100
I	45317054
DI	CZ45317054
Telefon	800 111 055
Internetová adresa	www.kb.cz

Název	eská spořitelna
Logo	
Sídlo společnosti	Olbrachtova 1929/62 140 00 Praha 4
Kód banky	0800
I	45244782
DI	CZ699001261
Telefon	956 711 111
Internetová adresa	www.csas.cz

Zdroj: banky

P ÍLOHA P III: SPLÁTKOVÝ KALENDÁ

Vý-e hypote ního úv ru: 1 797 000 K .

Úroková sazba: 5,19 %.

Doba splatnosti: 25 let.

Rok	Suma m sí ních splátek za rok (v K)	Z toho:		Kone ná hodnota úv ru (v K)
		úrok (v K)	úmor (v K)	
1	129 372	93 700	35 672	1 761 328
2	129 372	91 778	37 594	1 723 734
3	129 372	89 751	39 621	1 684 113
4	129 372	87 614	41 758	1 642 356
5	129 372	85 365	44 007	1 598 348
6	129 372	82 992	46 380	1 551 968
7	129 372	80 491	48 881	1 503 088
8	129 372	77 856	51 516	1 451 573
9	129 372	75 078	54 294	1 397 282
10	129 372	72 155	57 217	1 340 063
11	129 372	69 068	60 304	1 279 761
12	129 372	65 819	63 553	1 216 208
13	129 372	62 394	66 978	1 149 229
14	129 372	58 782	70 590	1 078 639
15	129 372	54 979	74 393	1 004 245
16	129 372	50 966	78 406	925 840
17	129 372	46 742	82 630	84 3209
18	129 372	42 287	87 085	756 124
19	129 372	37 593	91 779	664 344
20	129 372	32 645	96 727	567 617
21	129 372	27 429	101 943	465 676
22	129 372	21 937	107 435	358 240
23	129 372	16 145	113 227	245 013
24	129 372	10 041	119 331	125 682

25	129 372	3609	125682	0
----	---------	------	--------	---

Zdroj: finance.cz