

Jihočeská Univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra aplikované matematiky a informatiky

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení majetku

Bakalářská práce

Historie a současnost hypoték ve Velké Británii

Vedoucí práce:

PhDr. Marek Šulista

Autor práce:

Ivana Chromá

2010

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: „Historie a současnost hypoték ve Velké Británii“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), v platném znění, souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

České Budějovice, dne 24. 4. 2010

Ivana Chromá

Poděkování

Úvodem své práce bych chtěla poděkovat vedoucímu mé bakalářské práce PhDr. Marku Šulistovi za odborné vedení. Současně děkuji Všem, kteří mi svými odbornými radami a připomínkami napomohli k úspěšnému vypracování této práce.

1 Obsah

1	Obsah.....	1
2	Úvod.....	3
3	Hypoteční úvěr.....	5
3.1	Definice hypotečních úvěrů.....	5
3.2	Hodnota zástavy / nemovitosti.....	14
3.2.1	Cena obvyklá.....	14
3.2.2	Zadlužitelná hodnota.....	15
3.3	Banky poskytující hypoteční úvěry.....	16
3.4	Potřebné dokumenty pro vyřízení hypotečního úvěru.....	16
4	Metodika.....	20
5	Praktická část.....	22
5.1	Vývoj, historie a současnost hypoték ve Velké Británii.....	22
5.1.1	Historie.....	22
5.1.2	Vývoj trhu nemovitostí v 90. letech.....	23
5.1.3	Začátek celosvětové finanční krize, rok 2008.....	23
5.1.4	Rok 2008 ve Velké Británii.....	24
5.1.5	Rok 2009.....	25
5.1.6	Situace v roce 2010.....	25
5.1.7	Úroková sazba.....	26
5.1.8	Historická data úrokové míry.....	27
5.2	Porovnání hypotečních úvěrů ve Velké Británii a České republice.....	27
5.2.1	100 % hypoteční úvěry.....	28
5.2.2	Situace v České republice.....	29
5.2.3	Nabídka hypotečních úvěrů vybraných bank.....	30

6	Závěr.....	39
7	Summary	41
8	Seznam použité literatury	42
9	Seznam tabulek a grafů	44
10	Přílohy	45
10.1	Změny úrokových měř u Bank of England od roku 2000.....	45

2 Úvod

Každý člověk má nekonečnou řadu potřeb. Již několik ekonomů charakterizovalo tyto potřeby ve svých teoriích. Stejně jako v běžném životě i tyto teorie docházejí k jednoznačnému výsledku, že nejprve musíme uspokojit své nejzákladnější potřeby, abychom mohli uspokojovat potřeby vyšších úrovní.

Podle mě tím nejdůležitějším, kromě obstarání potravy, je zajistit bezpečný příbytek pro sebe a své blízké. To ale není finančně úplně jednoduchá záležitost a není možné se obejít ve většině případů bez finanční pomoci. Samozřejmě, jsou i lidé, kteří si své bydlení zajistí z vlastních zdrojů, ale většina si musí vypůjčit peníze. Požádat o hypoteční úvěr je jedna z možných cest, jak financovat bydlení. V dnešní době si můžeme vybrat z dlouhé řady produktů od různých bank.

Ten, kdo stojí před rozhodnutím požádat o hypoteční úvěr, musí pečlivě zvážit svoje finanční možnosti. Získání tohoto úvěru znamená nezanedbatelnou finanční zátěž na poměrně dlouhou dobu. Komplikací ve splácení úvěru může být například ztráta zaměstnání, dlouhodobá nemoc, mateřství, smrt a další. Pro tyto případy se ale můžeme zabezpečit tím, že se pojistíme. Většina bank pojištění doporučuje nebo přímo vyžaduje jako jednu z podmínek k poskytnutí hypotečního úvěru.

Někomu se může zdát složité a nákladné pořídit si bydlení na hypotéku a rozhodne se pro bydlení v nájemním bytě. Ale měl by zvážit, jestli se mu vyplatí platit každý měsíc nájemné a stále bydlet v cizím, nebo na sebe vezme to riziko a pořídí si bydlení vlastní.

Pokud se rozhodneme, že si hypoteční úvěr pořídíme, měli bychom pečlivě zvážit jakou banku a který z jejích produktů si vybereme. Na hypotečním trhu je nepřeberné množství druhů úvěru a není úplně jednoduché se v nich orientovat. Je důležité, nechat si na výběr hypotéky dostatek času, abychom z široké nabídky zvolili pro nás tu nejvhodnější.

Pro velkou část běžného obyvatelstva je téměř nemožné získat potřebné množství informací a nedokážou vše zhodnotit. Zde se otevírá prostor pro finanční poradce nebo zástupce bank, kteří se v této problematice běžně pohybují, mají potřebné množství informací a patřičný nadhled, tudíž nám mohou být významnou pomocí. Zástupci bank se jeví méně objektivní, neboť jsou placeni konkrétní bankou za prodej právě jejích produktů. Objektivnější pohled nám mohou nabídnout právě finanční poradci.

V první části této práce se zaměřím na problematiku hypoték obecně, v další se budu věnovat vývoji hypotečního trhu ve Velké Británii a na závěr porovnáám situaci v České republice a ve Velké Británii.

3 Hypoteční úvěr

3.1 Definice hypotečních úvěrů

Banky mají ve své nabídce celou řadu úvěrových produktů, kterými lze financovat nákup, modernizace, rekonstrukce, dostavby atd. nemovitostí, ať jsou to úvěry podnikatelské nebo půjčky a úvěry občanům. Vzhledem k tomu, že většina těchto úvěrů je univerzální, není jejich lhůta splatnosti uzpůsobena dlouhodobému charakteru investice do nemovitosti a její dlouhodobé návratnosti. Z toho plyne, že tyto úvěry pro běžné investování do nemovitostí nejsou vhodné, kromě případů, kdy podnikatelský záměr svou výjimečností zaručuje rychlou návratnost investic. V žádném případě nejsou vhodné k financování objektů sloužících k bydlení. Z těchto důvodů bylo nutné, aby se banky opět vrátily k osvědčeným hypotečním úvěrům, které svou charakteristikou přímo odpovídají charakteru investování do nemovitostí. [1]

Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Všechny nemovitosti, nacházející se na území ČR podléhají ze zákona evidenční povinnosti katastrálními úřady. Průkazem existence nemovitosti je výpis z katastru nemovitostí (Občanský zákoník § 119, odstavec 2). [1]

Základní charakteristický rys hypotečních úvěrů je jejich zajištění zástavním právem k nemovitosti. Nejčastěji jsou využívány u podnikatelských i nepodnikatelských subjektů k financování pořízení či úprav nemovitého majetku. [2]

V případě, že je hypoteční úvěr refinancován emisí hypotečních zástavních listů nebo je-li na něj uplatňována některá forma státní podpory, musí splňovat podmínky stanovené zákonem (Zákon o dluhopisech č 190/2004 Sb.) [2]

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se

emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ (Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.) [2]

Hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, neboli hypotékou. Nemovitost, která je předmětem zástavy, se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu z Evropského hospodářského prostoru a musí být zapsána v katastru nemovitostí. Před květnem 2004 bylo možné poskytnout hypoteční úvěr pouze na investice do nemovitostí na území České republiky, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Teď už tato podmínka zákonem stanovena není a hypoteční úvěry jsou v podstatě všechny úvěry zajištěné nemovitostí. [1]

Hypoteční úvěr je úvěr na pořízení nemovitosti krytý touto nemovitostí jako zástavou (banka jako věřitel získá na používanou nemovitost tzv. zástavní právo, na jehož základě může případně v mimosoudní dražbě nemovitost prodat). Finanční prostředky na hypoteční úvěry získávají banky prodejem dlouhodobých dluhopisů nazývaných hypoteční zástavní listy, které jsou kryty příslušnou zastavenou nemovitostí. Státní bytová politika se v rámci hypoték může uplatnit např. tím způsobem, že (1) výnosy z hypotečních zástavních listů jsou osvobozeny od daně, (2) stát poskytuje dlužníkům úrokové dotace (ty jsou ale postupně redukovány s tím, jak klesají hypoteční úvěrové úrokové míry vyžadované bankami), (3) dlužník může do určité výše snižovat svůj daňový základ o úroky, které splácí v hypotečních splátkách. [3]

Hypoteční úvěr je úvěr účelový a může být použit na financování koupě nemovitosti, financování koupě podílu nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků, financování rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti, financování výstavby, dostavby, přístavby, vestavby a nástavby nemovitosti a splacení dříve poskytnutých úvěrů použitých k investicím do nemovitosti [1]

Hypoteční úvěr musí být jištěný zástavním právem k nemovitosti (hypotékou). Zastavená nemovitost nesmí být zatížena předcházejícím zástavním právem ve prospěch třetí osoby a ani převod této nemovitosti nesmí být podle platné právní úpravy omezen. Výjimkou je pouze zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního zákona. Hypoteční úvěr může být obecně zajištěn stavebním pozemkem, rodinným domem, bytovým domem, bytem ve vlastnictví, rekreačním domem, chalupou a chatou, objektem občanské vybavenosti, objektem pro výrobu a skladování, objektem pro dopravu, rozvod energií a vodního hospodářství, vedlejším objektem, který tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí. Stavební objekty uvedené v tomto výčtu mohou být i nedokončené, podmínkou je, že musí být zapsané v katastru nemovitostí. To znamená, že v případě rodinného domu je podmínkou zápisu do katastru nemovitostí hrubá stavba 1. nadzemního podlaží, aby bylo možné vyhotovit geometrický plán. V případě obytného domu s byty je možné provést registraci jednotlivých bytů již na základě projektové dokumentace, ovšem zástavní právo je možné zřídit až v okamžiku, kdy tyto jednotky fyzicky existují, tzn., že musí být provedena hrubá stavba se střechou, s vymezením jednotlivých bytových jednotek. [1]

Pro nemovitost, která se stává hypotékou, platí, že musí mít patřičnou hodnotu, tato hodnota musí být v průběhu úvěru stabilní a nemovitost musí být obchodovatelná na běžném trhu za běžných podmínek nejenom v době poskytnutí hypotečního úvěru, ale po celou dobu trvání hypotéky. [1]

Úvěr se díky zástavnímu právu prakticky stává součástí nemovitosti, jejím věcným břemenem, se kterým se nemovitost prodává, kupuje a dědí. Převoditelnost nemovitosti, kromě dědění, je omezená, vázaná na souhlas banky, neboť je nezbytné, aby kupující byl schopen převzít splátkovou povinnost, nebo prodávající před prodejem splatil své pohledávky vůči bance. [1]

Předmět hypotéky (zastavený objekt) a financovaný objekt jsou zpravidla shodné. Za účelem zvýšení částky úvěru lze však zřídit zástavní právo k další nemovitosti, která

není objektem úvěru. Pokud je financovaným objektem byt ve vlastnictví nebo rodinný dům, preferuje banka jeho obývání dlužníkem. Tzn., kdy dlužník je v objektu hlášen k trvalému pobytu a současně v něm fakticky bydlí. Jako zástavu banky nepřijímají objekty s nevyjasněnými vlastnickými právy, nedoloženou technickou dokumentací a s prokazatelně záporným vlivem na životní prostředí. [1]

Banky zpravidla vyžadují, aby s jakoukoliv stavbou byl zastaven i pozemek – zastavěná plocha a související pozemky, tvořící funkční celek se zastavěnou plochou. Toto pravidlo je dodržováno jak v případě, kdy pozemek i budova jsou ve vlastnictví téže osoby, tak v případě, kdy se jedná o osoby rozdílné. Podle českého práva totiž není stavba součástí pozemku, ale je samostatnou nemovitostí. [1]

Banky vyžadují, aby nemovitost, k níž má být zřízeno zástavní právo k zajištění úvěru, byla pojištěna proti živelním i jiným rizikům. Pojištění musí být sjednáno na pojistnou částku odpovídající alespoň výši úvěru nebo bez pojistné částky tak, aby uhrazovalo plnou výši škody a v případě vzniku pojistné události umožňovalo plnou úhradu nákladů na obnovení původního stavu nemovitosti. [1]

U hypotečního úvěru se předpokládá dlouhodobost splácení vzhledem k tomu, že je určen k financování do nemovitosti. Obecně je ovšem možné hypoteční úvěr poskytnout i jako krátkodobý (s délkou splatnosti do 1 roku) nebo střednědobý (s délkou splatnosti od 1 roku do 4 let). Maximální doba splatnosti u současně poskytovaných hypotečních úvěrů v ČR je 30 let. [1]

Délka poskytnutého hypotečního úvěru by neměla přesahovat životnost nemovitosti. Lhůta splatnosti je dále omezována druhem, stavebně-technickým stavem a opotřebením nemovitosti a výší příjmů klienta. U klientů, u nichž hlavní součástí příjmů jsou příjmy ze závislé činnosti, je splatnost prozatím limitována věkem odchodu do starobního důchodu. Občané, kteří mají příjmy z jiných zdrojů než ze závislé činnosti, mohou splácet úvěr i po překročení zákonem stanovené věkové hranice odchodu do starobního důchodu. Mezi tyto příjmy banky počítají např. výnosy

z kapitálového majetku, výnosy plynoucí ze zastavené nemovitosti, příjmy z podnikání a samostatné výdělečné činnosti. [1]

Úroková sazba u hypotečního úvěru by měla být relativně nízká.

Tato skutečnost vychází z poměrně nízké rizikovosti hypotečních úvěru, která plyne mimo jiné z kvality zajištění, neboť nemovitosti a zejména rodinné domy představují jednu z nejkvalitnějších záruk, kterou mohou klienti bance poskytnout. S ohledem na zkušenosti ze stabilizovaných trhů lze předpokládat jejich poměrně stabilní hodnotu, která může dokonce průběžně růst. V zemích s rozvinutým hypotečním bankovníctvím se rizikovost pohybuje do 5 % finančního objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, v některých zemích dokonce pod 1 %. [1]

Cena zdrojů je primárním faktorem pro stanovení úrokové sazby z hypotečních úvěrů; její výše je ovlivněna i dalšími faktory, jako je například doba splatnosti úvěru, druh a kvalita zastavované nemovitosti, účel použití aj.

Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo jako pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru. [1]

Konstrukce úrokových sazeb u hypotečních úvěrů je prováděna podle stejných pravidel jako u běžných úvěrů, tj. čím je úvěrový obchod pro banku rizikovější, tím je i vyšší úroková sazba. Úroková sazba je zpravidla uplatňována jako pevná v určitém smluvně sjednaném období, nebo pohyblivá podle aktuálních úrokových sazeb na kapitálovém trhu. Pevná úroková sazba se většinou stanovuje na období pěti let od podpisu úvěrové smlouvy, což většinou koresponduje se splatností emitovaných HZL (hypoteční zástavní listy). Její výše odpovídá aktuální výši úrokové sazby stanovené ke dni podpisu zástavní smlouvy a její výše přímo souvisí s úrokovou sazbou, kterou musí banka poskytnout za získání finančních zdrojů, což je závislé na celkové situaci na finančních trzích. Po uplynutí pětiletého období jsou klientovi nabídnuty nově podmínky úvěru, resp. nová úroková sazba, která zohledňuje aktuální podmínky vývoje

trhu. Nová úroková sazba může být nižší nebo vyšší, než je sazba výchozí. Pokud klient s novými podmínkami nesouhlasí, může zůstatek úvěru předčasně splatit k datu ukončení platnosti úvěrových podmínek. Mimo toto období má klient možnost odstoupit od úvěrové smlouvy a splatit úvěr předčasně pouze za podmínky, že uhradí bance ztráty tím způsobené. Výši těchto ztrát si určuje každá banka individuálně a jsou opět vázány na hodnotu emitovaných HZL. [1]

Hypoteční úvěr mohou získat jak fyzické osoby, tak právnické osoby. Aby mohl být bankou poskytnut hypoteční úvěr, klient musí být způsobilý k právním úkonům, musí nabídnout zajištění úvěru hypotékou k objektu, na který je možno dle jednotlivých typů produktu hypoteční úvěr poskytnout, musí vykazovat úvěrovou způsobilost, tzn., že musí být schopen splácet anuity, nesmí vykazovat znaky zvýšeného rizika, přičemž za zvýšené riziko banky považují u fyzických osob nestabilitu zaměstnání nebo povolání, osobní rizika, nízkou důvěryhodnost, výstřední životní styl, dlouholeté vysoké příjmy bez vytvoření majetkových rezerv. U právnických osob za zvýšené riziko banky považují nevyjasněné právní poměry ve firmě, neplnění závazků plynoucích z činnosti firmy jak vůči státu (daně, důchodové zabezpečení), zdravotní pojišťovně, tak vůči bankám (dříve poskytnuté úvěry) a ostatním věřitelům, neplnění dodávek odběratelům, neodpovídající management, neperspektivnost daného oboru podnikání, nečitelnou historii firmy, nízkou kvalitu výrobků firmy, malý podíl vlastního kapitálu a z toho plynoucí předluženost firmy, nízkou osobní zainteresovanost atd. Uzavření životního nebo jiného pojištění klienta - fyzické osoby není bankami vyžadováno plošně u všech klientů, což je současně jednou z podmínek státu při poskytování státní podpory hypotečním úvěrům. Pojištění však chrání hlavně zájmy klienta a jeho rodiny při nepředvídatelných událostech, aby se předešlo realizaci zástavního práva. [1]

Hypoteční úvěr je amortizovatelný = je možné jej splácet pravidelnými dílčími splátkami. Hypoteční úvěr se zpravidla úročí a umořuje měsíčními anuitami, což je součet měsíční splátky úmoru jistiny a úroku. Poměr těchto dvou složek se s každou následující anuitou mění. Oč poklesne podíl úroku, o to se zvýší podíl úmoru. Z každé anuity se nejprve uhradí úroky z úvěru za uplynulé období a zbytek anuity se použije

ke splátce úvěru. Tento systém navíc poskytuje i určitou výhodu podnikatelským subjektům, které úroky mohou vykazovat jako nákladovou položku, neboť z počátku splácení úvěru je úroková složka podstatně vyšší než složka. Kromě anuitních splátek se u některých typů úvěrů uplatňuje také systém jednorázových splátek, postupných splátek nebo konstantních splátek úmoru s proměnnými úroky. Úvěr je u všech bank možný, za určitých podmínek, splatit před konečnou lhůtou splatnosti. [1]

Ze zákona jsou běžně poskytovány hypotéky do výše 70% ceny obvyklé zastavené nemovitosti, avšak banky dnes již bez problémů financují i 100% hodnoty zastavované nemovitosti, to je ale vykoupeno vyššími nároky na bonitu klienta a vyššími náklady ze strany klienta. [1]

Cenou obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, přechodné zhoršení životního prostředí, poruchy v zásobování přechodného rázu, důsledky přírodních sil nebo kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k tomuto majetku, případně lokalitě, kde se tento majetek nachází. [1]

Hypoteční úvěr je možné čerpat jednorázově nebo postupně. Úvěr na výstavbu nebo dokončení stavby je uvolňován zpravidla postupně dle průběhu výstavby. Předpokladem čerpání je však i v tomto případě vznik zástavního práva k rozestavěné stavbě. V případě postupného čerpání úvěru platí dlužník v průběhu provádění stavebních prací zpravidla pouze úroky ze skutečně vyčerpané částky. Placení anuit a umořování úvěru v plné výši se zahájí až po úplném vyčerpaní úvěru, respektive po kolaudaci objektu. K čerpání úvěru může dojít zpravidla pouze po splnění podmínek čerpání stanovených smlouvou o hypotečním úvěru, zejména po vkladu zástavního

práva do katastru nemovitostí. [1]

V případě, že úvěrový obchod je hodnocen na hranici přípustného rizika a je zvažováno, zda úvěr lze poskytnout, je možné se zástavním právem k nemovitosti použít další zajišťovací prostředky: zástavní právo k věci nemovité, zástavní právo k věci movité (výčet věcí movitých je dosti omezen), zástavní právo k pohledávce, zástavní právo k cennému papíru a ručení třetí osobou. Dalšími zajišťovacími prostředky však nelze nahradit hlavní zajištění hypotékou ani nedostatečnou cenu zastaveného objektu a nelze tedy s jeho pomocí dosáhnout vyšší částky úvěru. [1]

Vzhledem k tomu, že investice do nemovitostí patří vždy k investicím dlouhodobým, čemuž odpovídá i lhůta splatnosti hypotečního úvěru, musí mít banka, která tyto úvěry poskytuje, zajištěné dlouhodobé finanční zdroje. Tímto dlouhodobým zdrojem jsou emise hypotečních zástavních listů. [1]

Hypoteční zástavní listy jsou obchodovatelné cenné papíry, jež by měly patřit mezi nejkvalitnější cenné papíry na trhu s cennými papíry. To znamená, že investorovi, který je zakoupí, musí nabídnout kromě jistoty bezpečně investovaných peněz i určitou výši úroků. [1]

Bezpečnost investice by měla být zajištěna pohledávkami z hypotečních úvěrů (výše částky, půjčená bankou na investici do nemovitosti), které jsou dále kryty hodnotou zastavených nemovitostí, případně dalším tzv. náhradním krytím. Určité riziko se skrývá ve správném stanovení hodnoty nemovitostí, kdy případné nadhodnocení nemovitostí by mohlo snížit kvalitu hypotečních zástavních listů. [1]

Výše úroků z hypotečních zástavních listů se běžně stanovuje s ohledem na úrokové sazby státních dluhopisů s tím, že úrok z hypotečních zástavních listů může být ještě o 1/4 nižší, neboť výnosy z těchto cenných papírů jsou osvobozeny od daně, která v ostatních případech činí 25 %. [1]

Do hypotečních zástavních listů většinou investují investiční fondy, důchodové fondy, pojišťovny, banky a obchodníci s cennými papíry. [1]

Pro poskytnutí hypotečního úvěru musí žadatel splnit celou řadu podmínek, které můžeme rozdělit do tří základních oblastí – bonita klienta, kvalita investičního záměru a cena nemovitosti, která slouží jako zástava. [2]

V první fázi posuzování úvěrového obchodu musí banky prověřit schopnost klienta splácet úvěr. Posuzování je rozdílné u fyzických osob - občanů a u podnikatelských subjektů, což je dáno rozdílným způsobem získávání finančních prostředků, nutných ke splácení úvěru. [2]

Prokazování reálných příjmů je u fyzické osoby - občana, resp. jeho manželky/manžela, resp. dalších spolužadatelů (pouze u některých bank) poměrně jednoduché. Své reálné měsíční příjmy prokazují potvrzením zaměstnavatele o výši průměrných příjmů, resp. daňovým přiznáním za uplynulá jedno nebo dvě daňová období. Z toho plyne, že do příjmů se kromě měsíčních příjmů ze závislé činnosti započítávají i veškeré další příjmy z vedlejší činnosti, pronájmu nemovitosti, kapitálové výnosy atd. Do těchto příjmů se nepočítají sociální dávky jako např. přídavky na děti nebo příspěvek na dopravu. [1]

Příjmy manželů je nutné posuzovat jako celek, pokud nemají vypořádané bezpodílové spoluvlastnictví manželů. I zde mohou být rozdíly v posuzování klienta podle toho, jestli jde o úplné nebo částečné vypořádání bezpodílové spoluvlastnictví manželů se zachováním vyživovací povinnosti. [1]

Na základě prokázaných příjmů klienta se stanoví měsíční disponibilní příjmy klienta (částka, s kterou může klient volně disponovat po pokrytí všech pravidelných měsíčních plateb). Z této částky se odečte rezerva na krytí nepředpokládaných výdajů nebo vyrovnání snížení měsíčních příjmů v důsledku nemoci klienta. Tuto rezervu stanovují jednotlivé banky individuálně a její výše se pohybuje od 20 do 40 %. Teprve

takto zjištěný zůstatek disponibilních příjmů může sloužit ke splácení úvěru, to znamená, že je z něho možné stanovit maximální možnou výši anuity (konstantní měsíční částku), kterou je klient schopen poukazovat měsíčně ve prospěch banky a podle možné délky splatnosti úvěru se stanoví celková maximální možná výše úvěru. [1]

Právnícká osoba prokazuje schopnost splácet úvěr svým podnikatelským záměrem, to znamená, že se postupuje stejně jako u běžných podnikatelských úvěrů. Součástí podnikatelského záměru musí být přehled dosud dosažených hospodářských výsledků, reálně sestavený budoucí výhled podnikatelské činnosti, prokázání kvality managementu, předložení referencí, bankovních a jiných informací, marketingové studie, předložení uzavřených hospodářských smluv, zpráva auditora, výroční zpráva a další. Vzhledem k uvedeným požadavkům banky zpravidla požadují, aby podnikatelské subjekty prováděly účtování v režimu účetnictví, které je přehlednější a lépe vyhodnotitelné. [1]

3.2 Hodnota zástavy / nemovitosti

3.2.1 Cena obvyklá

Stanovení ceny obvyklé pro většinu bank provádějí externí odhadci, kterými jsou buď znalci nebo fyzické osoby provozující tuto činnost na základě zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, a právnické osoby provozující tuto činnost na základě zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Některé banky si, obdobně jako je tomu v zahraničí, stanovují cenu obvyklou svými interními pracovníky. [1]

Z definice ceny obvyklé je zřejmé, že ji nelze spočítat podle nějakých vztahů, ale je možné ji určit pouze na základě důkladné znalosti místního trhu s nemovitostmi. Jde vždy o odhad, provedený na základě zjištěných informací - výpočet hodnoty nemovitosti jednotlivými metodami ocenění: věcná (nákladová, technická) hodnota,

výnosová hodnota (u nemovitostí, které poskytují výnos z pronájmu) a porovnávací hodnota, kupní cena posuzované nemovitosti a další doplňující informace - odhadcem, který se spolehlivě orientuje na trhu nemovitostí a je znalý poměrů v dané lokalitě. [1]

Odhadce posuzuje všechny okolnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na prodejnost nemovitosti, jako např. úroveň poptávky a nabídky, kupní sílu možných zájemců, úroveň infrastruktury, dopravní dostupnost a podobně. U nemovitostí, u nichž existují věcná břemena nebo jiná omezení užívání, se vyčísluje i vliv této skutečnosti na hodnotu nemovitosti. Nejobtížněji se obvyklá cena stanovuje v obcích, kde je stav obyvatel stabilizován a k žádným úplatným převodům nemovitostí nedochází, naopak nejpřesnější stanovení lze očekávat v místech s rozvinutým trhem, jako jsou velká města. [1]

Cena obvyklá v sobě zahrnuje pouze obecnou hodnotu nemovitosti bez vztahu ke konkrétnímu klientovi. Odhad ceny obvyklé je vždy proveden za předpokladu, že nemovitost je schopna po převodu vlastnického práva sloužit k účelu, ke kterému je určena, tj. nejsou zohledněny případné překážky, bránící majiteli v řádném užívání nemovitosti. [1]

3.2.2 Zadlužitelná hodnota

Zadlužitelná hodnota nemovitosti je subjektivní názor banky na hodnotu nemovitosti s přihlédnutím ke všem, bance známým, rizikovým faktorům (cena obvyklá, likvidita, stabilita cen nemovitostí s ohledem na dlouhodobost poskytnutého úvěru, výše úvěru, majetkoprávní vztahy, bonita klienta) ve vztahu k zajištění úvěrového obchodu. Při posuzování kvality zajištění banka zastává konzervativní postoj a pouze ve výjimečných případech je stanovena zadlužitelná hodnota rovna ceně obvyklé. Stanovisko k zadlužitelné hodnotě nemovitosti je formováno dvěma protichůdnými zájmy - spolehlivostí zajištění a objemem umístěných zdrojů. [1]

Zadlužitelná hodnota se stanovuje po komplexním posouzení úvěrového obchodu

včetně bonity klienta a možnosti dalších zajišťovacích prostředků. Stanovením zadlužitelné hodnoty se určí maximální výše pohledávky vzhledem k ceně obvyklé, předpokládáme-li refinancování úvěru ze zdrojů, získaných prodejem hypotečních zástavních listů. Zadlužitelná hodnota nemovitosti se stanovuje tak, že se cena obvyklá redukuje o bance známé rizikové faktory - především nepřesnost ve zjištění ceny obvyklé, likvidita nemovitého majetku a způsob vlastnictví.

Všechny uvedené rizikové faktory, případně jejich vliv na stanovení zadlužitelné hodnoty, lze kompenzovat bonitou klienta a případně dalším zajištěním. [1]

3.3 Banky poskytující hypoteční úvěry

V České republice poskytují hypoteční úvěry tyto banky: Komerční banka, Raiffeisen bank, Hypoteční banka, Wüstenrot hypoteční banka, mBank, Citibank, Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, UniCredit Bank, Volksbank CZ.

Banky nabízí různé typy hypotečních úvěrů a jiných doplňkových úvěrů. Ty jsou cíleny pro vybrané skupiny zákazníků a pro specifikované použití. [1]

Všechny banky musí stále vyvíjet nové produkty, aby obstály v konkurenci, a tím uspokojily přání klientů a maximálně uspokojily jejich potřeby. Kvůli informovanosti klientů se provádějí různé reklamní kampaně, vydávají se brožury a letáky. Před podáním žádosti o hypoteční úvěr je důležité obstarat si aktuální informace. [1]

3.4 Potřebné dokumenty pro vyřízení hypotečního úvěru

U fyzických osob (občané) banky vyžadují předložení těchto dokumentů:

- Dotazník s údaji o klientovi
- Doklad totožnosti
- U podnikatelů oprávnění k podnikatelské činnosti

- Výpis z katastru nemovitostí na zastavovanou nemovitost (ne starší než tři měsíce)
- Geometrický plán nemovitosti (ne starší než tři měsíce)
- Nabývací titul k nemovitosti
- Kupní smlouva při financování nákupu nemovitosti
- Popis nemovitosti s fotografiemi a propočet výnosů u pronajatých nemovitostí
- Doklady o výnosech pronajaté nemovitosti
- Projektová dokumentace ke stavebnímu povolení (při financování výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti)
- Stavební povolení
- Smlouva o dodávkách prací s dodavatelem
- Sestavení rozpočtových nákladů stavby a časového plánu jejich čerpání
- Potvrzení zaměstnavatele o příjmech ze závislé činnosti nebo daňové přiznání potvrzené Finančním úřadem
- Pojistná smlouva o pojištění zastavené nemovitosti proti živelním rizikům (pokud je nemovitost pojištěna)
- Úvěrová smlouva s bankou nebo smlouva o půjčce s fyzickou osobou (v případě konsolidace stávajícího úvěru nebo půjčky na hypoteční úvěr)
- Notářský zápis, případně rozhodnutí soudu o rozdělení bezpodílového spoluvlastnictví manželů
- Výkaz majetku o závazcích (podnikatelé vedoucí daňovou evidenci)
- Výkaz o příjmech a výdajích (podnikatelé vedoucí daňovou evidenci)
- Účetní rozvaha (podnikatelé vedoucí účetnictví)
- Výkaz zisků a ztrát (podnikatelé vedoucí účetnictví)
- Oceňovací posudek k nemovitosti
- Doklad o zaplacení odměny odhadci nemovitostí
- Doklad o založení bankovního konta, na které budou uvolněny finance a ze kterého bude prováděno splácení úvěru
- Písemné prohlášení spoluvlastníků nemovitosti vyjadřující souhlas s vkladem zástavního práva

- Plné moci při pověření zastupováním [1]

U právnických osob banky vyžadují předložení těchto dokumentů:

- Dotazník s údaji o klientovi
- Oprávnění k podnikatelské činnosti
- Zplnomocnění zastupujících osob
- Doklady o totožnosti osob zastupujících firmu
- Výpis z katastru nemovitostí na nemovitost, která má být zastavena (ne starší než tři měsíce)
- Nabývací titul k nemovitosti
- Kupní smlouva při financování nákupu nemovitosti
- Popis nemovitosti s fotografiemi a propočty výnosů u pronajatých nemovitostí
- Doklady o výnosech pronajaté nemovitosti
- Projektová dokumentace ke stavebnímu povolení (při financování výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti)
- Stavební povolení
- Smlouva o dodávkách prací s dodavatelem
- Sestavení rozpočtových nákladů stavby a časového plánu jejich čerpání
- Pojistná smlouva o pojištění zastavené nemovitosti proti živelním rizikům
- Úvěrová smlouva s bankou nebo smlouva o půjčce s fyzickou osobou (v případě konsolidace stávajícího úvěru nebo půjčky na hypoteční úvěr)
- Prohlášení o vlastnictví movitého a nemovitého majetku
- Účetní rozvaha a výsledovka (výkaz zisku a ztrát) k 31. 12. minulého roku
- Finanční projekt – ekonomický propočet bilance aktiv a pasiv, tvorba a rozdělení zisku a tok peněžní hotovosti
- Výsledek mezinárodního nebo tuzemského auditu
- Podnikatelský záměr
- Písemný závazný příslib dotací a jiných zdrojů
- Oceňovací posudek k nemovitosti
- Doklad o zaplacení odměny odhadci nemovitostí

- Doklad o založení bankovního konta, na které budou uvolněny finance a ze kterého bude prováděno splácení úvěru
- Písemné prohlášení spoluvlastníků nemovitosti vyjadřující souhlas s vkladem zástavního práva
- Plné moci při pověření zastupováním [1]

Při poskytování hypotečních úvěrů se banky mimo zákonných ustanovení řídí i všeobecnými úvěrovými podmínkami. Tyto podmínky se od sebe liší nejenom v jednotlivých bankách, ale i u různých produktů. Navíc jsou tyto všeobecné podmínky doplňovány specifickými podmínkami, uváděnými v úvěrové smlouvě a v jejich dodatcích a aktualizacích. Z tohoto důvodu je nezbytné, aby klient těmto dokumentům věnoval zvýšenou pozornost, a tím se vyvaroval případným sankcím za neplnění těchto podmínek. Také je nutné seznámit se se sazebníkem odměn za poskytované bankovní služby, neboť obsahuje i poplatky za případnou žádost o změnu smluvních podmínek (například změna termínu čerpání financí). [1]

4 Metodika

Ve své práci jsem se zabývala hypotečními úvěry, které jsou jednou z možností, jak financovat investice do nemovitostí.

Když se na to člověk podívá z jedné stránky, tak je to příležitost pro lidi, kteří si potřebují pořídit, opravit nebo nějak renovovat své bydlení, ale nejsou v situaci, že by měli k dispozici dostatek volných peněz. Z té druhé už se tato situace nejeví tak jednoduchá. To, že si člověk vezme hypotéku, ho zatíží na mnoho let dopředu a musí vzít v úvahu i případné komplikace při splácení. Proto by měl vše dostatečně zvážit a sehnat si všechny potřebné informace.

Při zpracování své bakalářské práce jsem se zaměřila na hypoteční úvěry z pohledu fyzické osoby. Podstata hypotečních úvěrů je stejná, jak pro fyzické osoby, tak pro právnické osoby. Proto jsem nepovažovala za nezbytně nutné zabývat se zvlášť hypotékami pro fyzické osoby a zvlášť hypotékami pro právnické osoby.

Má práce je rozdělena do 3 částí.

1. Seznámení s problematikou hypotečních úvěrů

Před samotným začátkem psaní bakalářské práce bylo nutné seznámit se s odbornou literaturou o problematice hypotečních úvěrů. Informace jsem čerpala z výukových materiálů pro bankovníctví a finanční a pojistnou matematiku, ze zákonů a z webových stránek zaměřených na financování investic do nemovitostí.

2. V druhé části jsem se věnovala vývoji hypotečního trhu ve Velké Británii, jeho historii a současnosti. Podklady pro tuto část své práce jsem získala z internetových stránek, z informačních letáků britských bank, které mi byly zaslány z Anglie. Tyto zdroje byly z velké části v anglickém jazyce, a proto jsem si je musela nejprve přeložit.

3. V poslední části jsem se zaměřila i na stav českého hypotečního trhu. Podstatou této části je jeho porovnání s hypotečním trhem ve Velké Británii. V závěru jsem vybrala dvě české banky - Československá obchodní banka, Hypoteční banka a dvě britské banky – Barclays, HSBC a konkrétně srovnávám nabídku jejich produktů, co se týče hypoték a podmínek nutných pro získání hypotečního úvěru. Informace pro srovnání jsem opět získala z webových stránek zaměřených na finanční trh, informačních letáků bank a oficiálních webových stránek bank ČSOB, Hypoteční banky, Barclays a HSBC.

5 Praktická část

5.1 Vývoj, historie a současnost hypoték ve Velké Británii

5.1.1 Historie

Praxe zástavy pozemků, jako záruky pro splacení půjčených peněz se v britském právu datuje do Anglo- Saské Anglie. Postup byl pojmenován různě jako například vadium mortuum Thomase de Littletona či vadium mortuum Williama Blakestona. Vadium mortuum v podstatě znamená to samé jako mortgage. Doslovný překlad tohoto anglického slova je smrtelný závazek.

V obecném právu byla hypotéka převodem pozemku, který se tvářil jako absolutní převod plnoprávného vlastnictví nemovitosti, ale ve skutečnosti byl podmíněný a převod by nebyl dokončen, pokud nedošlo ke splnění určitých podmínek- například, ale ne nezbytně, splacení dluhu původnímu vlastníkovi. Šlo o takzvaný „mrtvý slib“. Dluh byl ve své formě absolutní a na rozdíl od „živého slibu“ nebyl podmíněčně závislý na splacení pouze z vypěstované a prodané úrody či na prodeji dobytka, chovaného na zastavovaných pozemcích. Hypoteční dluh byl buď splácen anebo ne podle toho jak úspěšně dokázali na těchto pozemcích vyprodukovat dostatečný zisk. Teoreticky, hypotéka nepožadovala, aby věřitel podnikal jakékoliv další kroky, jako například přijímání splátky dluhu v naturáliích.

Problémem tohoto uspořádání bylo, že věřitel byl absolutní majitel nemovitosti, a mohl ji prodat či odmítnout vrácení zpět dlužníkovi, který se tímto ocitl v nevýhodném postavení. V důsledku toho začaly soudy chránit zájmy dlužníků, takže dlužník měl výhradní právo trvat na zpětném převodu umořením dluhu. Toto právo dlužníka je známé jako „spravedlivý nárok na vykoupení“.

Toto uspořádání, díky němuž byl věřitel zdánlivě absolutní vlastník, ale prakticky měl pouze některá vlastnická práva, bylo v soudnictví považováno za velmi nepraktické. Proto byla tato situace právně pozměněná tak, že si dlužník ponechá

vlastnictví, ale práva věřitele, jako například právo prodeje a právo převzít vlastnictví, by byly chráněny.

V Anglii a ve Walesu došlo k reformě podstaty hypoték způsobem známým jako status zástavního práva Zákonem o majetku z roku 1925, který nahradil původní podobu hypoték převodem neomezeného vlastnictví nemovitosti. [4]

5.1.2 Vývoj trhu nemovitostí v 90. letech

Velká Británie se v první polovině 90. let ocitla v ekonomické depresi. Tu doprovázelo i zvyšování úrokové míry a tím se omezil okruh možných zájemců o půjčky, zejména o hypoteční úvěry.

Lidem hrozila ztráta zaměstnání a tím i ztráta příjmů a proto radši odkládali koupi nemovitosti na později. Ta samá situace byla v polovině 90. let i v České republice. Úrokové sazby hypoték se pohybovaly kolem 14-16 %, což bylo velice drahé a pro lidi téměř nedostupné.

Oživení ekonomiky přišlo v druhé polovině 90. let, úrokové míry i inflace poklesla a byl očekáván hospodářský růst. Zásluhou dostupných hypoték přišly na řadu i odkládané investice na pořízení nemovitostí.

Další vývoj je podle odborníků závislý na rozhodnutí Bank of England (centrální banka Spojeného království) ohledně výše úrokových měr. Pokud zůstanou na podobné úrovni, vývoj by mohl pozitivně pokračovat, ale pokud se opět zvýší, můžeme znovu očekávat stagnaci trhu s nemovitostmi.

5.1.3 Začátek celosvětové finanční krize, rok 2008

To, co se stalo v roce 2008, bylo unikátní za více než 150 let v historii hypotečních úvěrů. Trh se změnil mnohem rychleji a nepředvídatelněji než kdy předtím

a byl to velký šok pro finanční systém celého světa. Postihlo to finanční trh, bankovníctví, hypoteční trh i trh s nemovitostmi nejen ve Velké Británii, ale i v zahraničí.

Říká se, že za finanční krizi stojí hypotéky amerických bank. Je možné, že jejich snaha prodat hypotéku za každou cenu a příliš se nezabývat mírou rizika opravdu byla cestou k celosvětové krizi. Banky začaly poskytovat hypoteční úvěry i klientům, kteří by ji standární cestou nikdy nezískali, z důvodů velmi vysoké proúvěrovanosti obyvatelstva samozřejmě i kvůli silné konkurenci. Finanční poradci byli odměňováni za objem uzavřených smluv. Banky prováděly jen minimální kontroly, co se týče rizikových klientů.

Mezi další problémy patřily i rizikové produkty, které byly nabízeny, banky přestaly požadovat důležitou dokumentaci o klientovi i potvrzení o stálém příjmu. Dále nemusela být provedena žádná platba předem, popřípadě byla jen minimální. Tito klienti byli nazýváni NINJA, což je zkratka pro No Income, No Job, No Assets (= bez příjmu, bez práce, bez majetku). Následky na sebe samozřejmě nenechaly dlouho čekat a výše splátky úvěru začaly být pro klienty neúnosné. Kvůli pádu cen nemovitostí byl problém nemovitost prodat. Kombinací všech těchto nepříznivých vlivů se dostaly do problémů i banky a to odstartovalo finanční krizi.

5.1.4 Rok 2008 ve Velké Británii

Ekonomické prostředí vypadalo mnohem problematičtější než kdykoli za posledních 10 let. Ekonomika byla zasažena negativním šokem. Inflace se zvedla na hodnotu 5,7 % - nejvyšší od roku 1991.

V první polovině roku došlo k velmi ostrému zpomalení růstu. Britské domácnosti se musely vypořádat se snížením životní úrovně. I přesto bylo předpokládáno, že tempo růstu ekonomiky začne posilovat a že se vrátí ke svému dlouhodobému trendu v průběhu roku 2009.

Hypoteční úvěry začaly být pod tlakem, co se týče dostupnosti a nákladů na financování nemovitostí. To se odráželo v dalším zpřísnování podmínek v oblasti půjček a objevil se i určitý tlak na úrokové sazby hypoték.

5.1.5 Rok 2009

I přes mírně lepší zprávy z trhu s nemovitostmi na počátku roku byl stále očekáván těžký rok s malou pravděpodobností významného zlepšení během následujících měsíců. Bank of England (Centrální banka Spojeného království) se pokusila zmírnit nejhorší dopady finanční krize snížením sazby na rekordní minimum.

V polovině roku hypoteční trh podle ukazatelů vykazoval známky zlepšení, ale ekonomické pozadí zůstávalo velmi nestálé. I přes mírné zlepšení byla úroveň hluboko pod normálem. Realitní agenti očekávali mírné zvýšení cen nemovitostí, poprvé od poloviny roku 2007.

V druhé polovině roku se důvěra v trh s nemovitostmi a ekonomiku jako celku zlepšila. Bydlení a hypoteční trhy zůstávají ve stabilním stavu. Ale i když jsme mohli vidět během posledních měsíců růst cen nemovitostí, obrat byl stále velmi nízký, s malými bezprostředními vyhlídkami na návrat k více „normální“ úrovni.

5.1.6 Situace v roce 2010

Hypoteční trh je počátkem roku poměrně klidný a tlumený. Krátkodobé ukazatele poukazují na malé změny začátkem tohoto roku, se sezónním nárůstem objemu úvěrů v březnu. Ceny nemovitostí se každoměsíčně mění, ale nyní vypadají stabilně.

Osvobození od kolkovného na příští 2 roky pro lidi, kteří si poprvé kupují nemovitost, a která stojí pod 250 000 Liber, by mohlo mít mírně stimulační vliv. Ale

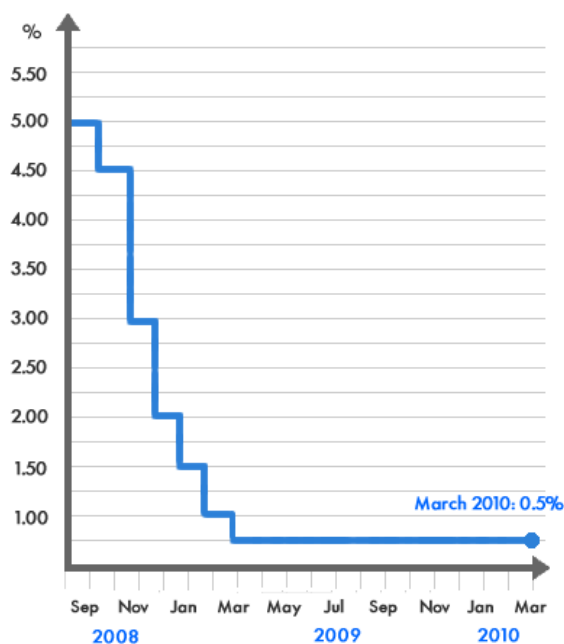
jsou tu pevně a přísně stanovená kritéria, takže na ně mnoho kupujících nebude mít nárok. Proto není jisté, jaká bude prospěšnost a jaký bude celkový dopad tohoto kroku.

Mezitím se situace v ekonomice mírně zlepšila. Ekonomika na konci roku 2009 vypadala lépe, než se očekávalo, byl zaznamenán nárůst o 0,4 % z předchozího čtvrtletí. I přesto, že je výhled na postupné zlepšování v tomto roce, jsou tu 2 klíčové faktory, které by mohly narušit tempo obnovy hospodářství a trhu s nemovitostmi. Finančním institucím hrozí, že budou mít mezery ve financování poté, co bude oficiální systém podpory od příštího roku ukončen. A vláda bude muset začít řešit deficit ve veřejném sektoru. Zpřísnění fiskální politiky se nevyhnutelně promítne na tempo zotavování.

5.1.7 Úroková sazba

Bank of England každý měsíc rozhoduje o výši úrokové sazby. Například poslední rozhodování bylo 8. dubna 2010 a základní úroková sazba byla na úrovni 0,5 %, což je nejnižší hodnota v historii UK. V následujícím grafu můžete vidět její vývoj v posledních letech.

Graf 1: Historie základních úrokových sazeb - Bank of England



[9]

5.1.8 Historická data úrokové míry

Vývoj úrokových měr u Bank of England od roku 2000.

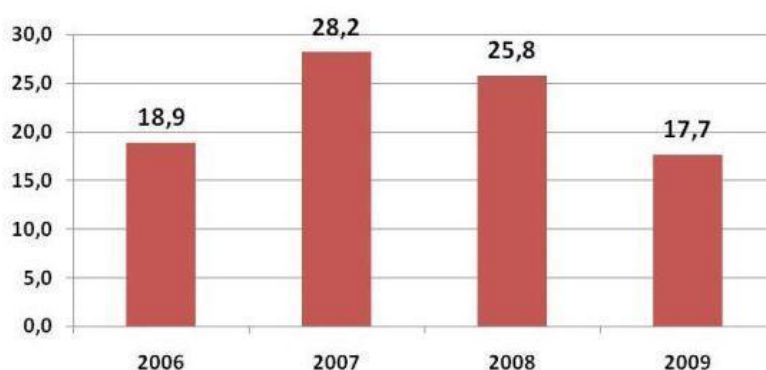
Úroková míra počátkem roku 2000 vzrostla z 5,75 % na 6 %. Během roku 2001 průběžně klesala z 6 % a zastavila se na úrovni 4 %, kde zůstala po celý rok 2002. V roce 2003 pokračoval její pokles až na 3,75 %. V únoru 2004 se dostala na hodnotu 4 % a v průběhu roku vzrostla na 4,75 %. Na 4,75 % se držela až do srpna 2005, kdy opět poklesla na 4,5 %. V druhé polovině roku 2006 se dostala na 5 % a během roku 2007 průběžně rostla až na 5,5 %. V první polovině roku 2008 klesla zpět na 5 % a druhé polovině nastal prudký pokles a v prosinci byla na úrovni 2 %. V březnu 2009 klesla až na 0,5 %, kde se drží dodnes (květen 2010). [9]

(Podrobněji viz přílohy.)

5.2 Porovnání hypotečních úvěrů ve Velké Británii a České republice

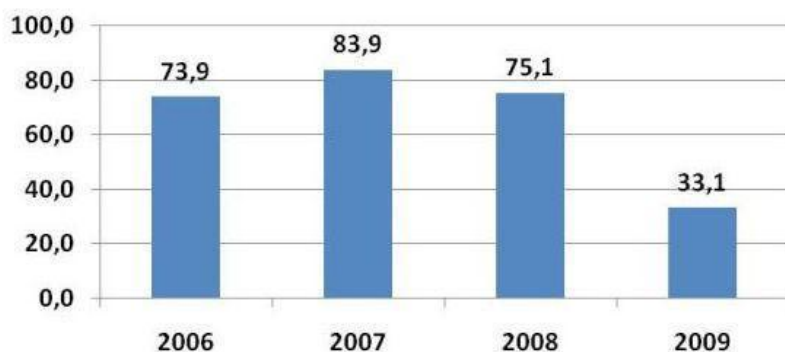
Hypoteční trh ve Velké Británii zažívá, stejně tak jako v České republice, největší pád za poslední 4 roky. V následujících grafech můžeme vidět, že vývoj v trendu za poslední 4 roky je téměř identický.

Graf 2: Objem nově poskytnutých hypoték v ČR za 1. čtvrtletí (v mld. Kč)



[10]

Graf 3: Objem nově poskytnutých hypoték v UK za 1. čtvrtletí (v mld. Liber)



[10]

Ve Velké Británii je ekonomika již druhý rok v recesi a hypoteční trh zažívá velký pokles. Úrokové sazby klesly, co se týče hlavního segmentu bydlení, i pod hranici 3 %. Dalším problémem je, že dnešní hodnota nemovitosti je nižší než výše hypotéky. Tento problém tam postihl až 900 000 domácností. V České republice jde vývoj stejným směrem, ale je mírnější, zatímco ve Velké Británii došlo k poklesu v některých lokalitách i o více než 30 %. Nicméně pokles úrokových sazeb přímo nestimuluje zvýšení poptávky, co se hypoték týče. To dokazuje i 1. čtvrtletí roku 2009, kde jsou úrokové sazby ve Velké Británii velmi nízko a přesto je trh ve velké stagnaci. To dokazuje, že poptávka po hypotékách je úzce propojena s životní úrovní lidí a s vývojem ekonomiky. Oživení trhu s hypotékami je spojeno s oživením mikroekonomiky a s ochotou lidí se zadlužovat. [10]

5.2.1 100 % hypoteční úvěry

V dubnu 2008 přestaly banky ve Velké Británii nabízet hypotéky na 100% ceny nemovitosti.

V České republice banky 100 % hypotéky stále nabízejí, ale není jich mnoho a zpřísnily své podmínky pro poskytnutí, požadují vyšší bonitu klientů a samozřejmě

bezúhonnost co se týče platební morálky. Minimální úroková sazba v případě 100% hypoték výrazně narostla a banky sjednotily jak podmínky pro žadatele, tak cenové rozpětí.

5.2.2 Situace v České republice

Základní úroková sazba (nejen u hypoték) má na ekonomiku velký vliv, ale ne vše, co rozhodne ČNB, se projeví i u komerčních bank. I přesto, že ČNB stále snižuje základní úrokovou sazbu, tak komerční banky stále poskytují hypotéky s průměrnou úrokovou sazbou více než 5 %. Banky se tím pojišťují pro případ, že by klienti v budoucnu nemohli splácet.

Koncem března tohoto roku přišla UniCredit Bank na trh s novou hypotékou a od 1. dubna ji začala nabízet mezi svými produkty. Její název je Převratná hypotéka a její aktuální úroková sazba je 3,93 %. Jde o první hypotéku s úrokovou sazbou pod 4 % za více než 4 poslední roky.

Úroková sazba může být změněna pouze pokud se mezibankovní sazba 1M PRIBOR (=Prague InterBank Offered Rate; jde o průměrnou sazbu, za kterou si banky navzájem půjčují peníze na českém mezibankovním trhu. Úrokové sazby některých úvěrů se od ní odvíjejí) vychýlí o více než $\pm 0,1$ %. V tomto případě dochází ke změně výše splátky. Pokud je odchylka menší, ke změně nedojde.

Mezi výhody této hypotéky patří nižší splátka než u fixní hypotéky, pokud je člověk pojištěn proti neschopnosti splácet může výše měsíční splátky dále klesnout. Banka garantuje svým klientům konstantní výši úrokové marže banky po celou dobu splácení. Úroková marže je stanovena v úvěrové smlouvě.

Převratná hypotéka je poskytována až do výše 85 % hodnoty investice do nemovitosti. Klient má navíc možnost provést mimořádnou splátku až 4x ročně

a ta je zpoplatněna vždy na 1 % výše mimořádné splátky. A dále je tu možnost převést úvěr na fixní sazbu kdykoli k 25. dni kalendářního měsíce.

Tato hypotéka může být velkým přínosem pro zájemce o úvěr, protože ostatní banky, poskytující hypotéky, budou pravděpodobně reagovat a sníží své úrokové sazby.

5.2.3 Nabídka hypotečních úvěrů vybraných bank

Hypoteční banka

U Hypoteční banky je možno si vybrat hypotéku podle druhu hypotečního úvěru a délky fixace úrokové sazby a k tomu je možno si nastavit volitelné parametry.

Tabulka 1: Nabídka úvěrů a úrokové sazby

Druh úvěru	Sazba fixní (minimální sazby v %)							
	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Hypoteční úvěr do 70%	5,39	5,09	5,19	5,19	5,69	5,99	5,99	5,99
Hypoteční úvěr do 85 %	5,49	5,19	5,29	5,29	5,69	5,99	5,99	5,99
Hypoteční úvěr na družstevní bydlení	5,39	5,09	5,19	---	---	---	---	---
Hypoteční úvěr do 100 %	6,69	6,39	6,49	6,69	6,69	6,99	6,99	6,99
Hypoteční úvěr na pronájem	5,69	5,39	5,49	5,49	5,99	6,29	6,29	---
Hypotéka bez doložení příjmu	---	7,84	7,94	8,14	8,14	8,44	8,44	8,44
Kombinované produkty do 70 %	5,69	5,39	5,49	5,49	5,99	6,29	6,29	6,29
Kombinované produkty do 85 %	5,79	5,49	5,59	5,59	5,99	6,29	6,29	6,29
Hypoteční úvěr s inv. živ. pojištěním do 70 %	5,39	5,09	5,19	5,19	5,69	5,99	5,99	5,99
Hypoteční úvěr s inv. živ. pojištěním do 85 %	5,49	5,19	5,29	5,29	5,69	5,99	5,99	5,99
Předhypoteční úvěr	8,49	---	---	---	---	---	---	---
Americká hypotéka	8,74	8,74	8,74	---	---	---	---	---

[7]

Hypotéka je úročena fixní sazbou nebo sazbou P plus, dle volby klienta.

- fixní sazba
 - na 1 rok, 3 roky, 5, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let

- po dobu zvolené fixace úroku je garantována platnost smluvně sjednaných úrokových podmínek
- po uplynutí této doby jsou s klientem sjednány úrokové podmínky na další období, současně má při změně fixace možnost mimořádnou splátkou splatit hypoteční úvěr nebo jeho část bez sankcí a poplatků
- sazba P plus
 - tvořena roční sazbou PRIBOR (je vyhlášována ČNB) a odchylkou, kterou stanoví banka. Každý rok je sazba upravena bankou dle aktuální výše sazby PRIBOR
 - odchylka pevná vždy na dobu 5 let
 - po uplynutí této doby klient může požádat o přechod na fixní 5, 10 či 15-ti letou sazbu, současně má možnost mimořádnou splátkou splatit hypoteční úvěr nebo jeho část bez sankcí a poplatků

Volitelné parametry:

- Hypotéka bez doložení příjmu
 - maximálně do výše 50 % zástavní hodnoty nemovitosti
 - Minimální výše úvěru je 200 tis. Kč. Maximální 5 mil. Kč
 - Minimální zástavní hodnota nemovitosti jako zajištění úvěru musí být 1 mil. Kč
- Hypotéka bez poplatků
 - K hypotékám do výše maximálně 100 % hodnoty nemovitosti
 - Náklady na pořízení hypotéky jsou přeneseny do úrokové sazby, je možno si tím snížit daňový základ o náklady spojené s pořízením hypotéky
- Hypotéka na nemovitost k pronájmu
 - K hypotékám do výše maximálně 85 % hodnoty nemovitosti
 - Splatnost úvěru je 5 až 20 let

- Hypotéka zpětně
 - Hypotéka zpětně umožňuje proplatit i již dříve čerpané vlastní prostředky, které byly použity na financování objektu, na který žádáte úvěr.
 - Je možno nechat si zpětně proplatit až 100 % částky výše hypotečního úvěru
- Progresivní splácení
 - K hypotékám do výše maximálně 85 % hodnoty nemovitosti
 - Podstatou progresivního splácení je splátka, která je po celý rok ve stejné výši a v následujícím období se splátka zvyšuje o určitý koeficient růstu
 - Fixní sazba je dle volby klienta na 5, 10, nebo 15 let
 - Minimální výše úvěru je 300 tis. Kč, maximální 3 mil. Kč
 - Doba splatnosti je 20 let.
 - Progresivní splácení je poskytováno osobám, jejichž věk v roce sjednání úvěru nepřesáhne 36 let
- Degresivní splácení
 - K hypotékám do výše maximálně 100 % hodnoty nemovitosti
 - Podstatou degresivního splácení je splátka, která je o celý rok ve stejné výši a v následujícím období se splátka snižuje o určitý koeficient poklesu
 - Při stejné době splatnosti klient celkově zaplatí na úrocích méně než při anuitním splácení
 - Fixní sazba je dle volby klienta na 5, 10, nebo 15 let
 - Minimální i maximální výše úvěru se odvíjí od toho, ke kterým hypotékám je degresivní splácení nabízeno
- Neúčelová část hypotečního úvěru
 - K hypotékám do výše maximálně 100 % hodnoty nemovitosti
 - Celková výše úvěru odpovídá parametrům klientem zvoleného produktu
 - Neúčelová část je poskytována až do výše 20 % z objemu hypotečního úvěru

[7]

ČSOB

Hypotéka

- půjčka od 200 000 Kč a výše na dobu od 5 do 40 let
- maximální výše úvěru není omezena

Maximální výše hypotéky

- 70 %, 85 %, 100 %

Výhody hypotéky

- úrokové sazby jsou garantované (nikoli minimální),
- možnost zvolit garanci stejné výše splátky po celou dobu trvání hypotéky
- při výstavbě či rekonstrukci nemusíte dokládat faktury

Hypotéka 2 v 1

- půjčka od 200 000 Kč a výše na dobu od 5 do 40 let
- maximální výše úvěru není omezena

Maximální výše hypotéky

- 70 %, 85 %, 100 %

Dodatečné výhody oproti ČSOB Hypotéce

- až 20 % z výše celé hypotéky můžete využít na cokoli za stejnou úrokovou sazbu hypotéky
- možnost splatit neúčelovou část úvěru kdykoli bez sankce
- pouze jedny poplatky za vedení úvěrových účtů
- neúčelová část hypotéky je vložena přímo na účet klienta
- z neúčelové části je možné zaplatit i poplatek za zpracování úvěru

Hypotéka s garantovanou výší splátky

- půjčka od 200 000 Kč a výše na dobu od 5 do 30 let
- maximální výše úvěru není omezena

Výhody

- neměnná úroková sazba až do konce hypotéky
- nemusíte se obávat zvýšení měsíční splátky

- až do konce splácení nebudete muset sledovat konce období platnosti úrokové sazby

Hypotéka bez dokládání příjmů

- půjčka od 200 000 Kč a výše na dobu od 5 do 40 let
- maximální výše úvěru není omezena

Maximální výše hypotéky

- 50 %

Dodatečné výhody oproti ČSOB Hypotéce

- pro získání hypotéky nemusíte dokládat příjmy, což ocení zejména podnikatelé, jejichž výše příjmů uvedená v daňovém přiznání není dostačující pro získání hypotéky za standardních podmínek

Hypotéka na družstevní bydlení

- půjčka od 200 000 Kč a výše na dobu od 5 do 40 let
- maximální výše úvěru není omezena

Maximální výše hypotéky

- 70 %, 85 %, 100 %

Dodatečné výhody oproti ČSOB Hypotéce

- možnost financovat investice do bytu v družstevním vlastnictví
- možnost mimořádné splátky a předčasného splacení úvěru kdykoli bez smluvní pokuty

Americká hypotéka

- půjčka od 200 000 Kč do 5 000 000 Kč (až do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti)
- splácet můžete od 3 do 20 let
- získané prostředky můžete využít na cokoli, úvěr je zajištěn nemovitostí

Maximální výše hypotéky

- 70 %

Dodatečné výhody oproti ČSOB Hypotéce

- nemusíte dokládat, jak získané peníze použijete
- máte možnost mimořádné splátky a předčasného splacení úvěru kdykoli bez smluvní pokuty
- výhodnější úrokové sazby než u spotřebitelských úvěrů

Předhypoteční úvěr

- půjčka od 200 000 Kč
- splatnost úvěru je maximálně 1 rok, po roce je úvěr přefinancován standardní ČSOB Hypotékou

Dodatečné výhody oproti ČSOB Hypotéce

- zpracování úvěru společně s ČSOB Hypotékou, úvěr bude následně přefinancován ČSOB Hypotékou
- po dobu trvání úvěru splácíte jen úroky.

[6]

Barclays

First-time buyer mortgages (pokud žádáte o hypoteční úvěr poprvé)

- vyberte si hypotéku z naší nabídky. Pokud si nebudete jistý, pomůžeme vám s výběrem
- žádné skryté poplatky
- hypoteční poradci vám vše předem vysvětlí
- budeme s vámi v kontaktu

Fixed rate mortgages (hypotéky s fixní úrokovou sazbou)

- výběr období s fixní úrokovou mírou
- máte jistotu výše měsíční splátky během období s fixní úrokovou sazbou
- můžete si půjčit až 85 % hodnoty nemovitosti
- možnost splatit ročně o 10 % více bez poplatků za předčasné splacení

Fixace na

- 2 roky – 70 %, 75 %, 80 % hypotéka
- 3 roky – 70 %, 80 %, 85 % hypotéka
- 5 let – 70 %, 80 % hypotéka

Offset mortgages (kompenzační hypotéka, protihypotéka)

- čím více šetříte, tím více můžete ušetřit na hypotečních splátkách
- tyto hypotéky jsou navrženy tak, aby vám pomohly s tím, aby vám vaše peníze více vydělávaly
- můžete spojit běžné a spořicí účty u Barclays s hypotečním úvěrem
- platíte pouze úrok z rozdílu částky vaší hypotéky a zůstatku na účtech
- řízení vaší hypotéky on-line, převody můžete provádět, kdy se vám to hodí
- můžete snížit výši měsíčních splátek či zkrátit dobu hypotéky
- i když vaše běžné nebo spořicí účty nebudou mít žádný zisk, tak snižují splátky hypotéky. Neplatíte daň z vašich úspor, protože se nejedná o zisk.

Maximální výše hypotéky

- 70 %

Tracker mortgages

- hypotéka, která se pohybuje v linii se základní sazbou banky Barclays
- pokud klesá základní sazba, snižují se i vaše měsíční splátky. Pokud sazba roste, vaše měsíční splátky se zvyšují
- možnost splatit ročně o 10 % více bez poplatků za předčasné splacení

Maximální výše hypotéky

- 60 %, 70 %, 75 %

Buy to Let mortgages (hypotéka na koupi nemovitosti, která bude pronajímána)

- pokud chcete pronajímat váš dům
- nebo pokud odjždíte do ciziny a chcete pronajímat váš dům

- můžete si vybrat, jestli si půjčíte pod vlastním jménem nebo jako skupina (až 4 osoby)
- hypotéka na 5 až 25 let
- půjčka až 1 milion Liber
- potřebujete pouze minimální příjem

Fixace na

- 3 roky
- 5 let

Maximální výše hypotéky

- 60 %

[5]

HSBC

Fixed Rate mortgages (hypotéky s fixní úrokovou sazbou)

- výběr období s fixní úrokovou mírou
- máte jistotu výše měsíční splátky během období s fixní úrokovou sazbou
- můžete si půjčit až 90 % hodnoty nemovitosti

Fixace na

- 2 roky – 70 %, 80 %, 90 % hypotéka
- 5 let – 70 %, 80 %, 90 % hypotéka
- 7 let – 70 % hypotéka

Tracker mortgages

- pokud klesá základní sazba, snižují se i vaše měsíční splátky. Pokud sazba roste, vaše měsíční splátky se zvyšují
- pokud by měla základní sazba růst, můžete přejít na hypotéky s pevnou úrokovou sazbou

Maximální výše hypotéky

- 70 %, 80 %, 90 %

Discount mortgages

- vaše měsíční splátky budou růst a klesat podle proměnlivé sazby HSBC, která je stanovena přímo bankou HSBC.

Maximální výše hypotéky

- 70 %, 80 %

[8]

6 Závěr

Cílem mé práce bylo obecně se seznámit s problematikou hypoték, s historií a současným stavem trhu hypoték ve Velké Británii a na závěr provést srovnání trhu s hypotékami ve Velké Británii se situací v České republice. Ve své práci jsem porovnávala především trendy a směřování hypotečních trhů v obou zemích.

Na každém trhu existují jiné podmínky. Britský trh má daleko širší pole působnosti - vzhledem k početnosti obyvatelstva, je zde širší základna potenciálních zájemců o hypoteční úvěr. Banky mají možnost oslovit daleko větší okruh budoucích klientů a tím jsou i objemy poskytnutých úvěrů mnohonásobně vyšší.

Zjistila jsem, že trhy vzájemně propojeny. Co se v této oblasti objeví v jedné zemi a ukáže se být všeobecně prospěšným, se v zápětí začne objevovat na finančních trzích ostatních států. Během sbírání informací na bakalářskou práci jsem vypožorovala, že směr ovlivňování plyne spíše od ekonomicky silnějších států k těm slabším. Konkrétně řečeno, nevšimla jsem si, že by ani v jednom případě změny na českém hypotečním trhu nějak ovlivnily hypoteční trh ve Velké Británii. Nemůžu říci, že ovlivňování se týká přímo konkrétní nabídky produktů, jde spíše o trend ve vývoji, který je uzpůsoben potřebám lidí v jednotlivých zemích. Nabídka na britském hypotečním trhu je přizpůsobena potřebám Britů a ty jsou pochopitelně odlišné od potřeb obyvatel České republiky. Proto bych nehledala možnosti a východiska pro náš další vývoj v konkrétních produktech.

Například otázka 100 % hypoték. Ve Velké Británii byly zrušeny v první polovině roku 2008. V České republice jsou stále ještě v nabídce, ale okruh bank, které je poskytují, se značně zúžil. Nemyslím si, že u nás budou úplně zrušeny. Banky, tím, že je nabízejí, získaly na jistém druhu výlučnosti a vzhledem ke zmenšení konkurenčního prostředí se i sjednotily podmínky pro získání této hypotéky. Podle mne by jejich zrušení ani nebylo nejšťastnější řešení, přestože úroky u těchto hypoték jsou vyšší, protože tím by bylo spouště lidí znemožněno pořídit si vlastní bydlení. Nechala bych

na svobodném rozhodnutí a zodpovědnosti zájemců, zda jsou schopni 100 % hypotéku splácet.

Inspiraci je třeba hledat v systému fungování, ale vzhledem k tomu, že vývoj našeho trhu je obdobný s vývojem na britském trhu, domnívám se, že momentálně je důležité vzít si ponaučení z toho, co se stalo na hypotečním trhu v USA a řídit se zdravým rozumem.

7 Summary

The aim of my work was generally get familiar with the mortgage problems, the history and current state of the mortgage market in the UK and finally to compare the mortgage market in the UK with the situation in the Czech Republic. Above all I was comparing the trends and direction of mortgage markets in both countries in my thesis.

There are other conditions on each market. The British market has a much larger scope - in relation to population abundance, there is a broader base of potential candidates for a mortgage loan. Banks have the opportunity to reach a much wider range of future clients and the volumes are much higher loans.

I have learned that markets are interlinked. When anything appears in one country and proves to be of a general interest, starts to appear in the financial markets of other countries in the very next moment. During the gathering of information on the bachelor thesis, I observed that the direction of influence flows from the more economically stronger states to those weaker. Specifically, I did not see that in any event, changes in the Czech mortgage market have any effect on the mortgage market in the UK. I can not say that the influence relates directly to specific product offerings, this is a trend in the development, which is tailored to the needs of people in each country. The offer the UK mortgage market is tailored to the needs of British and they are obviously different from the ones of the Czech people. Therefore, I would not look for options and the basis for our specific products further development.

The inspiration is necessary to be looked for in the system of operating, but in the view of the fact that the development of our market is parallel with the development on the UK market, I believe that at this point it is important to draw lessons from what happened in the mortgage market in the U.S. and follow a common sense.

8 Seznam použité literatury

Monografie

1. JIRÁSEK, František; KLIMEŠ, Vladimír. *Základy bankovníctví*. Praha: Bankovní institut a.s, 1998. 173 s.
2. RADOVÁ, J.; DVOŘÁK, P.; MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 6.vyd. Praha: GRADA Publishing, 2007. 293 s.
3. CIPRA, Tomáš. *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. 2.vyd. Praha: EKOPRESS, 2005. 308 s.

Internetové zdroje

4. *Mortgage* [online]. 2010 [cit. 2010-03-20]. Www.en.wikipedia.org. Dostupné z WWW: <<http://en.wikipedia.org/wiki/Mortgage>>.
5. *Mortgages* [online]. 2010 [cit. 2010-04-15]. Www.bank.barclays.co.uk. Dostupné z WWW: <www.bank.barclays.co.uk/Mortgages/P1242557963476>.
6. *Hypotéky* [online]. 2010 [cit. 2010-04-15]. Www.csob.cz. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/HP/Stranky/hp-bydleni-hypoteky.aspx>>.
7. *Hypotéky* [online]. 2010 [cit. 2010-05-04]. Www.hypotecnibanka.cz. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>>.
8. *Mortgages* [online]. 2010 [cit. 2010-05-04]. Www.hsbc.co.uk. Dostupné z WWW: <<http://mortgages.hsbc.co.uk/>>.
9. *Interest Rate Tracker - Current Rate* [online]. 2010 [cit. 2010-04-08]. Mortgages.co.uk. Dostupné z WWW: <<http://www.mortgages.co.uk/interest-rates/interest-rate-history.html>>.
10. GOLEM FINANCE s.r.o. *Vývoj hypotečního trhu ČR a UK* [online]. 29. 4. 2009 [cit. 2010-04-15]. Www.jiho.moravskestavby.cz. Dostupné z WWW: <<http://jiho.moravskestavby.cz/clanky/hypoteky/vyvoj-hypotecniho-trhu-cr-uk-existuje-paralela-5719.html>>.
11. www.bankofengland.co.uk, (15. 4. 2010)
12. www.cml.org.uk, (23. 4. 2010)
13. www.cnb.cz, (15. 4. 2010)
14. www.dumfinanci.cz, (13. 4. 2010)
15. www.epravo.cz, (13. 4. 2010)

16. www.finance.cz, (13. 4. 2010)
17. www.financninoviny.cz, (16. 4. 2010)
18. www.hypoexpert.cz, (15. 4. 2010)
19. www.hypoindex.cz, (15. 4. 2010)
20. www.kurzy.cz, (17. 4. 2010)
21. www.mesec.cz, (17. 4. 2010)
22. www.moneysavingexpert.com, (15. 4. 2010)
23. www.mortgagecalculator.org.uk, (8. 4. 2010)
24. www.pujcky-hypoteky-uvery.cz, (16. 4. 2010)
25. www.unicreditbank.cz, (23. 4. 2010)

Další

26. Informační leták banky Barclays (březen 2010)

9 Seznam tabulek a grafů

Seznam tabulek

Tabulka 1: Nabídka úvěrů a úrokové sazby - Hypoteční banka

Seznam grafů

Graf 1: Historie základních úrokových sazeb - Bank of England

Graf 2: Objem nově poskytnutých hypoték v ČR za 1. čtvrtletí (v mld. Kč)

Graf 3: Objem nově poskytnutých hypoték v UK za 1. čtvrtletí (v mld. Liber)

10 Přílohy

10.1 Změny úrokových měr u Bank of England od roku 2000

Datum Základní úroková sazba (%)

2000	
12.12.2000	6,00
10.2.2000	6,00
13.1.2000	5,75

2001	
10.12.2001	4,00
8.11.2001	4,00
4.10.2001	4,50
18.9.2001	4,75
6.9.2001	5,00
2.8.2001	5,00
5.7.2001	5,25
6.6.2001	5,25
5.4.2001	5,50
1.3.2001	5,75
12.2.2001	5,75
12.1.2001	6,00

2002	
5.12.2002	4,00
7.11.2002	4,00
10.10.2002	4,00
5.9.2002	4,00
6.6.2002	4,00
7.2.2002	4,00
10.1.2002	4,00

Datum Základní úroková sazba (%)

2003	
6.11.2003	3,75
7.8.2003	3,50
10.7.2003	3,50
8.5.2003	3,75
10.4.2003	3,75
6.3.2003	3,75
6.2.2003	3,75
9.1.2003	4,00

2004	
5.8.2004	4,75
10.6.2004	4,50
6.5.2004	4,25
5.2.2004	4,00

2005	
4.8.2005	4,50

2006	
9.11.2006	5,00
3.8.2006	4,75

2007	
6.12.2007	5,50
5.7.2007	5,75
10.5.2007	5,50
11.1.2007	5,25

Datum Základní úroková sazba (%)

2008	
4.12.2008	2,00
6.11.2008	3,00
8.8.2008	4,5 *
10.4.2008	5,00
7.2.2008	5,25
10.1.2008	5,50

Datum Základní úroková sazba (%)

2009	
5.3.2009	0,50
5.2.2009	1,00
8.1.2009	1,50

Zdroj:www.mortgages.co.uk

Pokud není uveden měsíc, znamená to, že sazba byla držena.

* Snížení sazeb o den dříve (ve středu), vzhledem k rostoucím obavám týkajícím se finanční situace ve Velké Británii, způsobené úvěrovou krizí.

[9]