

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: N 6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

Srovnání podmínek poskytování hypotečních úvěrů před a v průběhu hospodářské krize

Vedoucí diplomové práce:
Ing. Liběna Kantnerová, Ph.D.

Autor:
Bc. Lucie Mikešová

2012

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta ekonomická
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lucie MIKEŠOVÁ**
Osobní číslo: **E10559**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Srovnání podmínek poskytování hypotečních úvěrů před a v průběhu hospodářské krize**
Zadávací katedra: **Katedra účetnictví a financí**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Porovnání sazeb hypotečních úvěrů před krizí a v době krize a zhodnocení současného stavu hypotečního bankovníctví v ČR a jeho předpokládaný vývoj.

Rámcová osnova:

1. Úvod.

2. Literární rešerše - průřez danou problematikou (základní pojmy, legislativní podmínky pro poskytování hypoték, rozdělení subjektů těchto úvěrů, jednotlivé produkty).

3. Metodika - analýza a komparace dat, popis produktů, vyhodnocení formou grafů a tabulek.

4. Praktická část:

- analýza hypotečních úvěrů u jednotlivých finančních ústavů působících v ČR (podmínky poskytování a vedení, dokládání čerpání atd.)

- srovnání zjištění skutečností a jejich vyhodnocení formou tabulek a grafů, v době před a za trvání hospodářské krize.

5. Závěr - vyhodnocení výhodnosti poskytování hypotečních úvěrů u jednotlivých institucí, zjištění výhod (nevýhod) situace před a v době hospodářské krize pro klienty a poskytující instituce.


Rozsah grafických prací:
Rozsah pracovní zprávy: 50 - 60 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:


- POLIDAR, V.: Management bank a bankovních obchodů. Praha: Ekopress s.r.o., 1999. ISBN 80-86119-11-4
BRADA, J. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management press, 2004. ISBN 80-7261-031-7
DVOŘÁK, P. : Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha : Linde a.s., 2005. ISBN 80-7201-515-X
REVENDA, Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2008. ISBN 978-80-7261-132-4
PLÍVA, S., ELEK, Š., LIŠKA, P., MAREK, K.: Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 2009. ISBN 979-80-7357-433-8
POLOUČEK, S. a kol.: Bankovníctví. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7
ROSE, P., MARQUIS, M.H. : Money and capital markets. McGraw-Hill Co. Inc., 2008. ISBN 978-007-128432-5

Vedoucí diplomové práce: Ing. Liběna Kantnerová
Katedra účetnictví a financí

Datum zadání diplomové práce: 1. března 2011
Termín odevzdání diplomové práce: 15. dubna 2012


doc. Ing. Ladislav Rožinec Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (26)
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Milan Jílek Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. března 2011

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s §47 b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledky obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

České Budějovice 18.4.2012

Bc. Lucie Mikešová

PODĚKOVÁNÍ

Velmi děkuji vedoucí mé diplomové práce Ing. Liběně Kantnerové, Ph.D. za odborné vedení, rady a průběžné konzultace poskytované během vypracování této diplomové práce.

OBSAH

1. ÚVOD	8
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	11
2.1. BANKOVNÍ SYSTÉM	11
2.2. HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ	12
2.2.1. HYPOTEČNÍ BANKY.....	13
2.2.2. PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	14
2.3. HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	16
2.3.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ.....	16
2.3.2. SYSTÉM KRYTÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ.....	17
2.3.3. SYSTÉM KRYTÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ V ČR.....	18
2.3.4. VÝHODY PRO INVESTORA A EMITUJÍCÍ BANKU.....	19
2.4. HYPOTEČNÍ ÚVĚR	19
2.4.1. DEFINICE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	19
2.4.2. ROZDĚLENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	20
2.4.3. ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	23
2.4.4. VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	24
2.4.5. ZPŮSOBY ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	24
2.4.6. DOBY SPLATNOSTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	25
2.4.7. ZPŮSOBY SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	25
2.4.8. ÚROKOVÁ SAZBA A DOBA FIXACE.....	27
2.5. ŽÁDOST O HYPOTEČNÍ ÚVĚR	29
2.6. ÚVĚROVÁ SMLOUVA	32
2.7. STÁTNÍ PODPORA HYPOTÉK	33
3. METODIKA PRÁCE	36
4. FINANČNÍ KRIZE	38
4.1. FINANČNÍ KRIZE V ČESKÉ REPUBLICE	38
5. VÝVOJ HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ	40

5.1. VÝVOJ OBJEMU HYPOTÉK, REALITNÍHO TRHU A PODMÍNEK HYPOTÉK	48
6. POROVNÁNÍ ZÁKLADNÍCH UKAZATELŮ HYPOTEČNÍHO TRHU V LETECH 2006 AŽ 2011	54
6.1. SROVNÁNÍ PARAMETRŮ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PŘED KRIZÍ A V DOBĚ KRIZE.....	58
6.2. POROVNÁNÍ KONKRÉTNÍHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU PŘED A V DOBĚ FINANČNÍ KRIZE.....	69
7. MODELOVÉ PŘÍKLADY NA KOUPI A REKONSTRUKCI NEMOVITOSTI ..	74
7.1. MODELOVÝ PŘÍKLAD NA KOUPI BYTU	74
7.2. MODELOVÝ PŘÍKLAD NA REKONSTRUKCI NEMOVITOSTI	82
8. ZÁVĚR	89
9. SUMMARY	93
10. PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY	94
SEZNAM ZKRATEK	97
SEZNAM TABULEK.....	97
SEZNAM GRAFŮ	99

1. ÚVOD

Téma mé diplomové práce je srovnání podmínek poskytování hypotečních úvěrů před a v průběhu hospodářské krize. Toto téma jsem si zvolila hlavně proto, že stejně jako já i většina lidí v mém věku řeší otázku vlastního bydlení. Mnoho mladých lidí si proto pronajme byt, protože většinou nemají dostatek vlastních prostředků na to, aby si byli schopni koupit vlastní byt nebo rodinný dům. Nájemní bydlení se tak pro ně stává jen krátkodobou záležitostí v období studií nebo v případě, že nemají stabilní zaměstnání. Někomu může pronájem vyhovovat, protože se nemusí skoro o nic starat a zabývat se případnými opravami, avšak s pronájmem souvisí i mnohá omezení a většina lidí tak touží bydlet ve vlastním.

S pořizováním vlastního bydlení souvisí potřeba jednorázové peněžní částky, kterou případní zájemci často nemají k dispozici. Z tohoto důvodu patří hypoteční úvěry mezi stále oblíbené bankovní produkty, které tvoří jeden ze základních pilířů financování vlastního bydlení. Pro mnoho lidí však hypoteční úvěr znamená nutnost zadlužit se na převážnou část svého produktivního života, a s tím související nejistotu do budoucna. Člověk se snadno může dostat do situace, že hypoteční úvěr nebude moci splácet a v nejhorším případě tak může přijít nejen o vynaložené finanční prostředky, ale i o samotnou nemovitost. Ta je poskytnuta bance jako zástava v případě, že by došlo k insolvenčnímu dlužníka. Proto je velmi důležité zhodnotit svou finanční situaci a nechávat si na splátky hypotéky vždy určitou finanční rezervu pro neočekávané případy, jako je např. ztráta zaměstnání a s tím související neschopnost splácet úvěr.

Před nástupem hospodářské krize trh hypotečních úvěrů v České republice zaznamenal výrazný růst. Banky zaznamenaly historicky nejvyšší počet a objem nově uzavřených hypotečních úvěrů. Důvodem byla příznivá výše úrokových sazeb a široká nabídka různých variant úvěrů, které umožňují řešit individuální potřeby klientů. Mnoho lidí v mém okolí a stejně tak i má rodina využilo těchto výhodných podmínek a vzali si hypoteční úvěr. Porozumění všem aspektům hypotečních úvěrů a záležitostem s nimi souvisejícími však není jednoduché, a proto se hypotečními úvěry budu ve své práci podrobně zabývat.

V roce 2008 však přišla hospodářská krize, která vznikla v USA a měla velký vliv na objem sjednaných hypotečních úvěrů, který se snížil hlavně díky strachu lidí ze zadlužení a ztráty zaměstnání. Jejím působením klesly ceny nemovitostí a pro řadu obyvatel se stala nižší cena lákadlem k vyřízení hypotečního úvěru. Zájemci však mohli narazit na problém v podobě zpřísnování podmínek poskytnutí úvěru ze strany bank, a tak ti kteří by před nástupem krize úvěr bez problémů získali mají nyní problém se stejným příjmem tento úvěr získat. Poptávka po nemovitém majetku tak klesla a stavební společnosti omezily výstavbu nových bytů a domů.

V teoretické části mé diplomové práce se budu nejdříve zabývat bankovním systémem, hypotečním bankovníctvím a pod něj spadajícími hypotečními bankami. Dále se zaměřím na právní normy upravující hypoteční úvěry. Dnem vstupu do EU, došlo v České republice k řadě změn, z nichž nejvýraznější posun ve vývoji hypotečního bankovníctví přinesl zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.

Součástí mé diplomové práce bude rovněž vymezení základních pojmů spojených s hypotečními úvěry, jako jsou základní druhy hypotečních úvěrů, fixní úrokové období, úroková sazba. Také se budu zabývat čerpáním, splácením, zajištěním hypotečních úvěrů a v neposlední řadě státní podporou hypoték.

Důležitým pojmem v oblasti hypotečního bankovníctví jsou také hypoteční zástavní listy, které jsou speciálním druhem dluhopisů emitovaných hypotečními bankami, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitosti.

Cílem mé diplomové práce je porovnat podmínky poskytování hypotečních úvěrů před a v průběhu hospodářské krize. Slovo krize je nejprobíranějším tématem současnosti. Právě proto jsem se v praktické části zaměřila na její vznik a dopad na český trh. Další kapitolou bude to, jak se vyvíjel hypoteční trh po roce 1989 až po současnost, včetně předpokládaného vývoje v nejbližší budoucnosti. Zaměřím se také na vývoj objemu hypoték, vývoj realitního trhu a podmínek poskytování hypotečních úvěrů.

Budu porovnávat podmínky poskytování hypotečních úvěrů v letech 2007 a 2011, tedy před a v době finanční krize u vybraných bank a také porovnáám podmínky konkrétního hypotečního úvěru z roku 2006 s rokem 2012, který poskytla Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční trh v České republice, který se vyznačuje vysokou konkurenceschopností, nabízí mnoho nabídek hypotečních bank, ve kterých se není jednoduché zorientovat a vyhodnotit, která hypoteční banka nabídne nejvhodnější způsob financování vlastního bydlení. Především to není jednoduché pro člověka, který se na finančním trhu neorientuje. Na modelovém příkladu konkrétní žádosti mladé rodiny o hypoteční úvěr proto porovnáám aktuální nabídku pěti bank – České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Raiffeisenbank, a.s., Hypoteční banky, a.s. a Wüstenrot hypoteční banky, a.s.

Budu se zabývat hypotečním úvěrem na koupi a rekonstrukci nemovitosti. Vyhodnotím, jaké mají zájemci o hypoteční úvěr možnosti a jaká hypoteční banka jim nabídne nejvhodnější způsob financování vlastního bydlení.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

Hypoteční úvěr je pro banky strategicky velice silný produkt, který dlouhodobě váže zákazníka k bance a často je doprovázen i pojistnými produkty. Jelikož je zajištěn nemovitostí a pojištěním nemovitosti, stává se dlouhodobě velmi bezpečným. Hypoteční úvěry jsou využívány spíše u finančně náročnějších investic a jejich výhodou je možnost rozložení splátek do dlouhého období.

2.1. BANKOVNÍ SYSTÉM

Bankovní systém v zemi tvoří centrální banka a souhrn bank působících v této zemi, jejich vzájemné vztahy a rovněž jejich vztahy k okolí. Funkce a způsob fungování bankovního systému jsou determinovány zejména existujícím ekonomickým prostředím v dané zemi, ale i tradicí, zapojením země do mezinárodní spolupráce apod.

Bankovní systém může být uspořádán na různých principech. Obvykle se bankovní systémy rozdělují na:

- **jednostupňové a dvoustupňové** podle toho, zda je či není institucionálně oddělena centrální banka se svými makroekonomickými funkcemi od obchodních bank,
- **systémy univerzální a oddělené** podle toho, zda je či není institucionálně odděleno komerční (obchodní) a investiční bankovníctví.

Český bankovní systém je založen na principu dvoustupňového univerzálního bankovníctví s existencí určitých specializovaných bank. (Revenda, 2000)

Podoba jednotlivých druhů bank není v různých zemích zcela shodná, což samozřejmě ztěžuje provedení jejich obecné charakteristiky. Nicméně základní druhy bank a jejich charakteristické rysy lze formulovat.

- **Univerzální banky** - představují nejvýznamnější typ banky v rámci univerzálního bankovního systému. Typickým znakem univerzálních komerčních bank je nabídka veškerých produktů komerčního i investičního bankovníctví.
- **Spořitelny**- jsou instituce, které se zaměřují zejména na sběr primárních vkladů a provádění dalších služeb pro drobnou klientelu.

- **Stavební spořitelny** - jsou speciálním druhem spořitelny, které se směřují zabývat výhradně tzv. stavebním spořením. To znamená, že přijímají účelové vklady a poskytují v návaznosti na tyto vklady a při splnění stanovených podmínek účelové stavební úvěry.
- **Úvěrová družstva** - u nás označovaná jako spořitelny a úvěrová družstva nebo zkráceně jako družstevní záložny, jsou zpravidla malé instituce založené na družstevních principech. Důvodem jejich vzniku je zpravidla provádění bankovních služeb pro své členy.
- **Hypoteční banky** - jsou banky, které se specializují na získávání zdrojů emisí vlastních hypotečních zástavních listů a poskytování tzv. hypotečních úvěrů, tj. úvěrů zajištěných stanoveným způsobem zástavním právem na nemovitost.
- **Investiční banky** - jsou banky zaměřené na provádění bankovních investičních obchodů, za které se považují obchody s cennými papíry, správa portfolia atd. (Dvořák, 2001)

2.2. HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ

Náplní hypotečního bankovníctví je poskytování hypotečních úvěrů, tzn. úvěrů na financování investic, zpravidla do nemovitostí, jejichž splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitostem komerčního nebo nekomerčního charakteru. Hlavní náplň činnosti hypotečních bankéřů spočívá ve zprostředkování obchodů mezi dvěma skupinami účastníků hypotečního trhu, z nichž jedna hledá zdroje financování investic a druhá možnost investování volných peněžních prostředků. Hypoteční bankéři mají dokonalý přehled o vývoji na trhu nemovitostí, mají nástroje pro potřeby financování a toho využívají k uspokojení potřeb účastníků hypotečního trhu.

K hlavním účastníkům hypotečního trhu patří hypoteční banky, spořitelny a komerční banky. Tento trh se dělí na primární a sekundární. Hypoteční úvěry se poskytují na primárním trhu, jehož účastníky jsou banky. Ty poskytují, zpravidla z krátkodobých zdrojů, úvěry budoucím majitelům realit nebo podnikatelům, jejichž záměrem je podnikat ve větších realitních projektech. Na sekundárním trhu jsou pak poskytnuté úvěry prodávány, obvykle velkým investorům. Oba trhy jsou mezi sebou úzce propojeny, jak ostatně

potvrzuje jedno z nejdůležitějších pravidel, které hypoteční bankéři zachovávají – neposkytují úvěr, který nemůžeš prodat. (Price Waterhouse, 1996)

2.2.1. HYPOTEČNÍ BANKY

Hypoteční banky jsou (v užším pojetí) banky, které se „dobrovolně“ specializují na oblast hypotečního bankovníctví. Základní princip hypotečního bankovníctví můžeme stručně charakterizovat jako získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů.

Na rozdíl od stavebního spoření zákon nepožaduje institucionální oddělení hypotečního bankovníctví. Znamená to, že licenci na provádění hypotečních obchodů mohou mít jak univerzální banky, tak i na tuto oblast specializované hypoteční banky. Podstatou této licence je povolení vydávat hypoteční zástavní listy. Pokud hypoteční obchody provádí na základě získané licence univerzální banka, musí být tyto obchody odděleny od ostatních obchodů banky. V širším pojetí lze tedy i tyto banky (resp. jejich „část“) považovat za hypoteční banky. (Dvořák, 2001)

Hypoteční banky bývají zakládány v různých právních formách, jako akciové společnosti nebo veřejnoprávní ústavy. Při vytyčení činnosti hypotečních bank je třeba mít na zřeteli následující okolnosti:

- hypoteční úvěry mohou nabízet všechny banky na základě udělené bankovní licence. Zprostředkování úvěrů patří k jedné ze dvou základních bankovních činností a definičnímu znaku bank, a k jejich poskytování není třeba zvláštního povolení;
- speciální licence je třeba pro emisi hypotečních zástavních listů, které tak mohou emitovat pouze vybrané banky. Důvodem pro vázání emise hypotečních zástavních listů na speciální licenci je snaha o zajištění jejich vysoké bezpečnosti, která se pozitivně projevuje v zájmu investorů i nižších úrokových nákladech pro emitenty;
- zdroje z emise hypotečních zástavních listů mohou být využity pouze pro poskytování hypotečních úvěrů za stanovených podmínek, zejména z hlediska jejich zajištění;
- hypoteční úvěry mohou být refinancovány z jakýchkoliv zdrojů, tedy nejenom ze zdrojů plynoucích z emise hypotečních zástavních listů, naopak zdroje z emise

hypotečních zástavních listů mohou být využity v zásadě pouze na hypoteční úvěry. (Landrová, 2007)

Vzhledem k výše uvedenému, lze u nás za hypoteční banky považovat ty banky, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů. Jde však (s výjimkou Hypoteční banky, a.s. a Wüstenrot hypoteční banky, a.s.) o univerzální banky, které se zabývají i ostatní bankovními obchody. Na druhé straně hypoteční úvěry jsou poskytovány i dalšími bankami, proto pokud je hypoteční bankovníctví nahlíženo přes poskytované hypoteční úvěry, týká se širšího okruhu bank a nejen těch, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů (a ani u hypotečních bank není vázáno jejich refinancování na zdroje z emise hypotečních zástavních listů). (Dvořák, 2005)

2.2.2. PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Dnes je základní úprava hypotečního úvěrování soustředěna v zákoně o dluhopisech. Hypoteční, stejně jako spotřebitelské úvěry, jsou poměrně striktně regulovány v rámci Evropské unie. Proto dnem vstupu do EU, došlo v České republice k řadě změn, z nichž nejvýraznější posun ve vývoji hypotečního bankovníctví přinesl zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost 1.5.2004 a naposledy byl novelizován zákonem č. 355/2011 Sb., a definoval hypoteční úvěry tímto způsobem:

„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“.

Pokud jde o základní principy fungování hypotečního úvěrování v České republice, navazuje na předchozí právní úpravu a zásadní změny nepřináší. Zákon vysvětluje základní pojmy jako hypoteční úvěr a hypoteční zástavní list, vymezuje vztah mezi těmito institutů a vztah majitele zástavního listu k zastavené nemovitosti. (Šedová, 2001)

Zákon o dluhopisech dále uvádí, že se zastavená nemovitost musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.(Polouček, 2006)

Od 1. května 2004 již tedy hypoteční úvěr není definován jako úvěr účelový, čímž došlo k rozšíření trhu o neúčelové úvěry, u nichž banky nezjišťují účel použití peněžních prostředků. (Šeflová, 2006)

Vedle zvláštní úpravy především hypotečních zástavních listů, se užívá obecná úprava, zejména pak úprava smlouvy o úvěru v obchodním zákoníku č. 513/1991 Sb., který byl naposledy novelizován zákonem č. 355/2011 Sb. a zákonem č. 351/2011 Sb. a úprava zástavního práva v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník byl naposledy novelizován zákonem č. 420/2011 Sb. S realizací zástavního práva poskytovateli hypotečních úvěrů úzce souvisí také zákon o veřejných dražbách, zákon č. 26/2000 Sb., a občanský soudní řád. Ve všech případech jde samozřejmě o předpisy v platném znění. Vzhledem k rozšíření pojmu hypoteční úvěr, dochází také částečně i k aplikaci zákona o spotřebitelském úvěru.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách vymezuje podmínky pro udělení licence, fungování hypotečních bank, provozní požadavky, či stanovuje pravidla bankovního dohledu. Tento zákon byl novelizován zákonem č. 37/2012 Sb. Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, který byl novelizován zákonem č. 409/2010 Sb. a zákon č. 214/1992 Sb., o burze cenných papírů, který byl nahrazen zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu upravující pravidla pro obchodování s cennými papíry – tedy s hypotečními zástavními listy.

2.3. HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY

Hypoteční úvěry jsou, jak bylo řečeno, svou povahou úvěry dlouhodobé. Pro hypoteční banky tak představují dlouhodobé pohledávky, dlouhodobé investované prostředky. Aby se hypoteční banky nedostávaly do problémů se svou finanční rovnováhou a se svou likviditou, je zapotřebí, aby proti nim stály odpovídající dlouhodobé zdroje jejich poskytování. Jeden z nich představují právě hypoteční zástavní listy. (Pavelka, 2003)

Hypoteční zástavní listy patří mezi zvláštní druhy bankovních dluhopisů a pouze instituce se speciální licencí mají právo jejich emitace. Základní odlišnost spočívá ve skutečnosti, že prostředky získané jejich vydáním může banka využít pouze k refinancování hypotečních úvěrů. (Dvořák, 2005)

Hypoteční zástavní listy jsou speciálním druhem dluhopisů emitovaných (hypotečními) bankami, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitosti. Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěry jsou v důsledku zajištění zástavním právem k nemovitostem relativně málo rizikové, jsou z tohoto důvodu i hypoteční zástavní listy relativně velmi bezpečným cenným papírem. (Revenda, 2000)

2.3.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ

Na hypoteční zástavní listy se vztahuje obecná právní úprava bankovních dluhopisů, která je obsažena v zákoně č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, který byl novelizován zákonem 409/2010 Sb. Dluhopisy jsou dále upraveny v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který byl naposledy novelizován zákonem č. 355/2011 Sb. a obsahuje speciální úpravu hypotečních zástavních listů, které definuje takto:

„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen „závazky z hypotečních zástavních listů“) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toho označení obsahovat.“

2.3.2. SYSTÉM KRYTÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ

Z hlediska systému krytí hypotečních zástavních listů mohou být uplatňovány dva systémy, a to pohledávkový a zástavní.

- **Pohledávkový systém krytí** je založen na krytí hypotečních zástavních listů v oběhu, pohledávkami z hypotečních úvěrů, popř. do stanovené míry tzv. náhradním krytím, které je omezeno na některé druhy bezpečných aktiv. To znamená, že hypoteční zástavní listy mohou být emitovány pouze k již poskytnutým hypotečním úvěrům.
- **Zástavní systém krytí** je založen na krytí hypotečních zástavních listů souborem zástavních práv k nemovitostem. Hypoteční zástavní listy může banka emitovat již ve chvíli, kdy jsou sjednány zástavní smlouvy. Nemusí však být poskytnuty hypoteční úvěry. Obvykle mohou být emitovány pouze do určité výše hodnoty zastavených nemovitostí.

K systému krytí se vztahuje systém vazeb mezi hypotečními zástavními listy, hypotečními úvěry a zástavními právy k nemovitostem, který se může vyskytovat ve třech variantách:

- **adresný systém** je založen na přímé vazbě mezi konkrétním hypotečním úvěrem zajištěným zástavním právem k nemovitosti a konkrétním hypotečním zástavním listem;
- **blokový systém** spočívá v tom, že hypoteční zástavní listy jsou spojeny s přesně definovaným portfoliem hypotečních úvěrů, tím pádem i s nimi spojenými zástavními právy k nemovitostem;
- **všeobecný systém** nevymezuje žádnou vazbu mezi hypotečními zástavními listy, hypotečními úvěry a zástavními právy. Závazky z hypotečních zástavních listů jsou kryty celkovými aktivy hypoteční banky a svou podstatou se tak blíží obyčejným bankovním dluhopisům. (Dvořák, 2005)

2.3.3. SYSTÉM KRYTÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ V ČR

V ČR se uplatňuje blokový pohledávkový systém krytí hypotečních zástavních listů založený na následujících principech:

- jmenovitá hodnota a poměrný výnos (závazky z hypotečních zástavních listů) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí), popřípadě také náhradním krytím;
- pro účely krytí hypotečních zástavních listů je možno pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve tehdy, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví;
- emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu. Pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží převýšit 70 % zástavní hodnoty nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky.

Náhradní krytí je možné pouze do výše 10 % jmenovité hodnoty všech zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem, a to pouze následujícími hodnotami:

- hotovostí;
- vklady u České národní banky;
- vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky;
- státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými Českou národní bankou podle zvláštního právního předpisu;
- státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořící Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou. (Dvořák, 2005)

2.3.4. VÝHODY PRO INVESTORA A EMITUJÍCÍ BANKU

Pro investora, který zakupuje hypoteční zástavní listy, přinášejí ve srovnání s „obyčejnými“ dluhopisy následující výhody:

- jsou méně rizikové;
- zpravidla jsou dobře sekundárně obchodovatelné;
- jejich úrokový výnos nepodléhá dani z příjmů.

Vzhledem k výhodám, které hypoteční zástavní listy dávají investorům je jejich výnos (ve srovnání s obdobnými instrumenty) relativně nižší. To znamená, že představuje pro emitující banku relativně levnější zdroj. (Dvořák, 2005)

2.4. HYPOTEČNÍ ÚVĚR

2.4.1. DEFINICE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Hypoteční úvěr je většinou definován jako úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je jištěno zástavním právem k této, i rozestavené, nebo jiné nemovitosti, tzv. hypotékou. (Hartlová, 2004)

Hypoteční úvěry je možné považovat za jeden z klasických finančních zdrojů, který se používá k financování výstavby či pořízení nemovitosti. I když použití hypotečních úvěrů je obvykle spojené s financováním osobních potřeb příjemce úvěru, je možné hypoteční úvěry využívat i k podnikatelským účelům. Vzhledem k možnosti využití emise hypotečních zástavních listů k získání výhodnějších zdrojů k refinancování hypotečních úvěrů a státní podpoře představují hypoteční úvěry výhodnější zdroj financování výstavby či pořízení nemovitosti nežli by byly alternativní úvěrové varianty. (Dvořák, 2001)

Podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, je hypoteční úvěr definován jako „*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavené, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. 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.“

Mezi objekty hypotečního úvěru patří:

- stavební pozemek,
- nemovitost k trvalému bydlení či individuální rekreaci,
- bytový nebo provozní dům,
- nemovité příslušenství, jež je součástí výše zmíněného nemovitého majetku,
- případně předměty sloužící k podnikání. (podle internetových stránek *Finance.cz – typy hypoték*)

2.4.2. ROZDĚLENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Typy hypotečních úvěrů dle účelu využití

a) **účelové** – hlavním rysem je jejich přísná účelovost definovaná bankou. Hypoteční úvěr poskytnutý na investice do nemovitostí, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Investicí do nemovitostí se rozumí:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví).

b) **neúčelové** (americká hypotéka) – použití úvěru není vázáno na investice do nemovitostí. Bance se účel použití půjčky nemusí vůbec sdělovat. Koupě družstevního bytu je nejrozšířenějším účelem použití americké hypotéky. Dříve bylo možno použít na jeho koupi pouze úvěr ze stavebního spoření nebo klasický spotřebitelský úvěr. Banky nyní nabízí speciální úvěry právě jen na tento účel. Rozlišují tak hypoteční úvěr na družstevní byt a hypotéku bez určení účelu. (Srový, 2005)

Poskytování neúčelových hypotečních úvěrů je umožněno zákonem č. 190/2004 Sb., dluhopisech. Je to výhodný zdroj financování určený pouze lidem, kteří vlastní nemovitost

(např. dům, byt nebo chatu) a jsou ochotni dát ji bance do zástavy. Peníze, získané z tohoto úvěru, nemusí být, na rozdíl od klasických hypoték, využity na nákup nemovitostí, ale mohou být použity prakticky na jakékoli zboží a služby. Výhodou americké hypotéky je nižší úrok než u jiných půjček jištěných nemovitostmi a delší doba splatnosti než u klasických spotřebitelských úvěrů. Nevýhodou jsou poměrně vysoké poplatky spojené s poskytnutím a se správou úvěru. (Kalabis, 2005)

Dle hypoteční kombinace

Některé 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 zbývající části nakombinovaného produktu. Z uložených peněz na stavebním nebo životním spoření je vyrovnán dluh za hypoteční úvěr najednou. (podle internetových stránek *Finance.cz*)

Řada hypotečních ústavů rozšířila svou nabídku hypotečního financování o kombinované produkty, které umožňují využít státní podpory stavebního spoření a daňově odečitatelných položek výdajů na kapitálové životní pojištění a na úroky z hypotečního úvěru ke snížení celkového zatížení dlužníka. (Šeflová, 2006)

Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Jedná se o uzavření jedné nebo více smluv o stavebním spoření s nárokem na státní podporu. Dlužník po dobu trvání tohoto produktu splácí bance pouze úrok z úvěru a rozdíl mezi předepsanou anuitní splátkou a úrokem spoří na účet stavebního spoření. K účtu stavebního spoření je ve prospěch banky zřízeno zástavní právo a po skončení zákonné lhůty se naspořená částka použije k jednorázové splátce jistiny úvěru. Při dostatečném množství smluv ze stavebního spoření dlužník dosáhne úspory díky kombinaci státní podpory stavebního spoření a daňově uznatelných výdajů na úroky z hypotečního úvěru. (Šeflová, 2006)

Kombinace hypotečního úvěru a kapitálového životního pojištění

Při této kombinaci celkově zaplatíme méně než při běžném anuitním způsobu splácení. Navíc má několik dalších výhod. Kromě hypotečního úvěru si založíme ještě kapitálové životní pojištění, kam ukládáme peníze. Z nich nakonec hypoteční úvěr splatíme. V průběhu splácení platíme bance pouze úroky z úvěru a nesplácíme jistinu. V životním pojištění se naše peníze zhodnocují. Vypůjčené peníze jsou pak průběžně nebo na konci doby splatnosti hypotéky jednorázově bance zaplacený z výnosu pojištění. Pokud by v době splatnosti došlo k neočekávané tragické události, nesplacený zbytek hypotéky by byl bance plně uhrazen z pojistného plnění. (Srovnej, 2005)

Podle způsobu splácení

V bankovní praxi existují následující způsoby splácení:

- **anuitní** - klient splácí konstantní výši měsíční 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. (podle internetových stránek *Finance.cz – typy hypoték*)

Dle způsobu čerpání:

- jednorázové,
- postupné,
- před zápisem zástavního práva. (podle internetových stránek *Finance.cz – typy hypoték*)

Podle toho pro koho jsou určeny:

- fyzická osoba občan,
- podnikatelé (právnícké osoby, fyzické osoby podnikatelé),
- obce a města. (Srovnej, 2005)

2.4.3. ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Vysoké příjmy klienta nepatří mezi jedinou podmínku bank k poskytnutí hypotečního úvěru. Snahou bank je zajištění splácení úvěru zástavou nemovitého majetku nebo vyžadováním ručitele. (Pavelka, 2003)

Zástavní právo k nemovitostem

Vzhledem k dlouhé době životnosti, pomalu klesající hodnotě a obtížnému přesunu jsou nemovitosti nejvhodnější prostředky pro zajištění dlouhodobých úvěrů. V případě využití hypotečního úvěru na koupi, výstavbu nebo rekonstrukci se zastavená nemovitost stává přímým objektem úvěru.

Zástavní právo vzniká podpisem zástavní smlouvy uzavřené mezi bankou a klientem, který se stává zástavním dlužníkem. Smlouva definuje zástavního dlužníka a věřitele společně s jejich právy a povinnostmi, zastavenou nemovitost a pohledávku, která je jištěna zástavou. Povinností majitele je pojistit zastavenou nemovitost a pojistné plnění převést ve prospěch banky. (Pavelka, 2003)

Banka požaduje při poskytnutí hypotečního úvěru zajištění zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území České republiky nebo jiného členského státu Evropské unie. Existuje i možnost zástavy více nemovitostí či nedokončené stavby. Majetek lze zastavit pouze celý. Kromě uzavření zástavní smlouvy klient musí podat návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí nesmí být zapsáno žádné jiné zástavní právo třetí osoby nebo věcné břemeno znemožňující užívání. (podle internetových stránek *Finance.cz – zajištění hypotéky*)

Ručení

Dalším nástrojem banky ke snížení úvěrového rizika je ručení. V případě nesplácení hypotečního úvěru se ručitel zavazuje uhradit závazek dlužníka. Pokud spoludlužník podepíše ručitelské prohlášení, je povinen v případě platební neschopnosti převzít splácení hypotečního úvěru. Má však možnost ručit pouze do sjednané výše. (Pavelka, 2003)

2.4.4. VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Výše hypotečního úvěru je determinována dvěma důležitými faktory:

- **výši disponibilních zdrojů klienta**, ze kterých musí být schopen splácet úvěr po celou dobu splatnosti,
- **cenou zástavy**, tzv. zadlužitelné hodnoty. Objem poskytnutých finančních prostředků nesmí být vyšší než ocenění nemovitého majetku. Doporučuje se, aby cena nemovitosti naopak převýšila hypoteční úvěr. (Dvořák, 2005)

2.4.5. ZPŮSOBY ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Podle záměru, na jaký je úvěr poskytnut, lze rozlišit jednorázové nebo postupné čerpání hypotečního úvěru.

Jednorázové čerpání

Jednorázové čerpání se aplikuje v případě, že je úvěr určen na koupi nemovitosti nebo poskytnut na zaplacení dřívějšího úvěru.

Postupné čerpání

Používá se v případě financování výstavby či rekonstrukce nemovitosti z úvěru. Hypoteční úvěr není čerpán jednorázově, ale postupně na úhradu výdajů spojených s výstavbou a rekonstrukcí nemovitosti, které nesmí přesáhnout výši hypotečního úvěru poskytovaného bankou. (Dvořák, 2005)

Předpokladem čerpání je vznik zástavního práva k rozestavěné stavbě. Při postupném čerpání musí být opět obecně dodržena zásada, že výše čerpané částky smí být maximálně 70% ceny obvyklé rozestavěné stavby. 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 zpravidla dochází po splnění podmínek čerpání stanovených smlouvou o hypotečním úvěru, zejména po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. (Henzlová, 2007)

2.4.6. DOBY SPLATNOSTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Dobu splatnosti sjednává klient s bankou a záleží na jeho vůli, jakou si zvolí. Volba doby splatnosti není v případě hypotečních úvěrů dána pevně jako v případě stavebního spoření. Nabídka banky obvykle bývá od 5 do 30 let. Kratší doba splatnosti ztrácí smysl, jelikož by měsíční splátky byly příliš vysoké. Delší doba také nemá význam, protože by klienti úvěry spláceli v důchodovém věku. Za nejdelší dobu splatnosti, která má rozumné opodstatnění je považována délka 20 let. Při této době splatnosti máme velice nízkou splátku a příliš se neprodlužuje splácení závazku.

Banka si klade podmínku, aby byl úvěr splacen v produktivním věku klienta. Jakmile klient půjde do důchodu, poklesnou mu příjmy a nebude mít z čeho hradit splátky hypotéky. Důchodový věk bývá u některých klientů rozhodujícím kritériem při volbě doby splatnosti. (Srovnej, 2005)

Ekonomická výhodnost pro příjemce úvěru omezuje dobu splatnosti hypotečního úvěru. Rostoucí doba vede k poklesu výše jednotlivých splátek úvěru, ale také k růstu celkového objemu placených úroků. (Dvořák, 2005)

2.4.7. ZPŮSOBY SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Obdobně jako čerpání může být i splácení hypotečních úvěrů jednorázové nebo postupné.

Jednorázové splácení je nejčastěji využíváno v kombinaci hypotečních úvěrů se stavebním spořením nebo kapitálovým pojištěním. Klient obvykle platí bance jen úroky a tu část splátek, kterou by jinak použil na splátky samotného úvěru, používá ke stavebnímu spoření nebo k úhradě pojistného. Ke konci doby splatnosti hypotečního úvěru pak výnos ze spoření nebo pojištění použije k jednorázovému splacení hypotečního úvěru. (Pavelka, 2003)

Průběžné splacení, převážně v měsíčních splátkách, je nejběžnější způsob splacení hypotečních úvěrů. Rozlišujeme tři typy, v praxi se však nejčastěji používá první z nich, takzvané anuitní splátky. (Vichnarová, 2007)

Anuitní splacení – je to nejčastěji využívaný způsob pravidelného splacení. Výše splátky se po celou dobu fixního úrokového období nemění. Mění se pouze poměr jistiny a úroků v čase. (Syrový, 2005)

Jedná se o konstantní splátky, které jsou složeny ze splátky jistiny (finanční částka, která byla předmětem úvěru) a splátky úroku (ten je vypočítáván z velikosti nesplacené jistiny). Základním principem je, že ze začátku dominuje ve měsíčních platbách splátka úroku a až později, jak se snižuje jistina, ze které je úrok vypočítáván, začíná klient více splácen úvěr jako takový. (podle internetových stránek *Úspory.cz*)

Progresivní splacení – zprvu je splátka nižší, časem stoupá. Je vhodná pro klienty, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou. Například pro ty, kteří jsou na počátku pracovní kariéry, nebo pro páry, kdy jeden z partnerů nepracuje z důvodu rodičovské dovolené, studia atd. Očekávají, že se situace časem změní a budou moci počítat se dvěma příjmy. Výhodou jsou nižší splátky na začátku hypotéky. (Vichnarová, 2007)

Degresivní splacení – jedná se o opak progresivního splacení. Nejprve klient posílá bance vysokou částku, která se časem snižuje. Při stejné době splatnosti zaplatí klient bance na úrocích méně než při anuitním splacení. To je vhodné například pro starší lidi, kteří očekávají snížení příjmů z důvodu odchodu do důchodu.

Výjimečně jsou používány metody kombinace pravidelného postupného splacení se splacením jednorázovým. (Vichnarová, 2007)

Možnost předčasného splacení

Bez sankcí ze strany banky lze hypoteční úvěr částečně nebo úplně splatit vždy po uplynutí doby, po kterou je stanovena fixní úroková sazba, nebo když je to s bankou předem domluveno v úvěrové smlouvě. Předčasné splacení hypotéky, případně jen její částečné umoření, je pro banku poměrně nákladné. Banky si totiž na poskytnutí hypotéky také musí vypůjčit - buď na mezibankovním trhu, anebo vydáním tzv. hypotečních zástavních listů. Tím se banka zavazuje svým věřitelům vyplatit určitý úrok. Rozhodne-li

se tedy klient, že chce hypotéku předčasně splatit, musí počítat se sankcemi. Jen díky těmto sankcím může banka vydělat na náklady, které s poskytnutím hypotéky pro tohoto klienta měla. Banky obvykle vyžadují určité procento (nejčastěji 5%) z výše mimořádné splátky, a to za každý zbývající rok (včetně započatého) do konce fixace. Existují ale banky, které sankci počítají procentem z výše předčasně splacené částky (např. 10%), což bývá levnější. (podle internetových stránek *Gepard.cz – kolik stojí předčasné splacení*)

2.4.8. ÚROKOVÁ SAZBA A DOBA FIXACE

Úroková sazba se sjednává mezi bankou a klientem před uzavřením smlouvy. Jaká bude výše sazby v konkrétním případě, záleží na následujících faktorech:

- Úrokové sazby na trhu: úrokové sazby z hypotečních úvěrů jsou ovlivňovány úrokovými sazbami hypotečních zástavních listů;
- Bonita žadatelů: vyšší doložené příjmy žadatelů vzhledem k výdajům na obživu a výši předpokládaných splátek úvěru banky oceňují nižší úrokovou sazbou;
- Doba splatnosti úvěru: dlouhá doba splatnosti pro banku znamená vyšší riziko, tudíž s délkou splatnosti úroková sazba většinou roste;
- Počet osob v závazku: více spoludlužníků znamená pro banku nižší riziko nesplacení úvěru, a tak je cena úvěru nižší;
- Délka fixace úrokové sazby: s délkou fixace úroková sazba roste. (Srovnej, 2005)

Fixace úrokové sazby

Jedním z faktorů ovlivňujícím úrokovou sazbu je tedy délka fixace. Ta se stanovuje při podpisu úvěrové smlouvy. Nejčastěji se můžeme setkat s fixací na 1, 3, 5, 10 nebo 15 let. V současné době však některé banky nabízejí možnost fixace na celkovou dobu splácení, což může být i 30 let. Také lze sjednat hypoteční úvěr bez fixace úrokových sazeb. Čím delší fixaci si zvolíme, tím vyšší úroková sazba nám bude nabídnuta. Na druhou stranu budeme mít po delší dobu jistotu neměnné výše svých výdajů na hypotéku a lépe si tak můžeme organizovat rodinné finance.

Pokud není sazba fixována na celou dobu splácení, po jejím ukončení banka stanovuje dlužníkovi novou výši úrokové sazby podle tržních podmínek. Ty jsou částečně ovlivněny konkurencí mezi bankami, především však Českou národní bankou. Ta v rámci své měnové politiky formou operací na volném trhu usměrňuje vývoj úrokových sazeb v ekonomice. Klíčovým nástrojem je v tomto směru nastavení tzv. 2T repo sazby, tedy sazby, za kterou centrální banka půjčuje peníze komerčním bankám.

Doba fixace je velmi důležitým faktorem při pořizování hypotečního úvěru a vyplatí se tedy si ji dobře rozmyslet. (podle internetových stránek *hypoindex.cz – fixace úrokové sazby*)

Úrokovou sazbu také ovlivňuje:

- **Konkurenční prostředí hypotečních bank**, které snižuje úrokové sazby;
- **Nový klient nebo konec fixace.**

Novému žadateli nebo klientovi s končící dobou fixace a pokračující ve splácení úvěru může banka navrhnout odlišnou úrokovou sazbu. Příjemci hypotečního úvěru se skončenou dobou fixace banka stanoví vyšší úrokovou míru. Snaha bank získat nového klienta vyžaduje stanovení nízké úrokové sazby. (Pavelka, 2003)

- **Druh produktu.**

Zájemci o úvěr 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 roků stanovena pevná sazba a po zbývajícím dobu do splatnosti úvěru sazba pohyblivá. (Dvořák, 2005)

Díky státní podpoře jsou úrokové sazby z hypotečních úvěrů snižovány. Nejčastější pevná úroková sazba je 5 let a po uplynutí dohodnuté doby má klient možnost úvěr úplně nebo částečně splatit. (Pavelka, 2003)

2.5. ŽÁDOST O HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Uchazeč o hypoteční úvěr musí projít daným procesem, který se skládá z přesně definovaných postupů. Tento postup se nazývá životní cyklus hypotečního úvěru. Ten Pavelka (2003) ve své knize rozdělil do tří základních fází, a to fáze přípravné, schvalovací a realizační. V praxi se však můžeme setkat také s fází před-přípravnou, která fázi přípravné předchází.

Fáze před-přípravná

V rámci této fáze si klient vybírá vhodnou banku. Při porovnávání jednotlivých produktů bychom měli sledovat několik základních požadavků. Zejména pak úrokovou sazbu, která vzhledem k objemům, ve kterých jsou hypoteční úvěry poskytovány, a dlouhým dobám splatnosti může v celkovém součtu znamenat úsporu tisíců nebo dokonce desetitisíců. Dalším důležitým parametrem jsou bankovní poplatky. Největší zátěží zpravidla bývá prvotní poplatek za schválení úvěru, ten se většinou pohybuje v řádů tisíců korun a je odvozen od výše úvěru. Dále bychom měli věnovat pozornost poplatkům za vedení účtu. Ty se většinou pohybují v řádu stokorun měsíčně a jsou mírně vyšší u úvěrů se státní podporou. Další poplatky si banky účtují při mimořádných požadavcích a úkonech, například změnách smlouvy nebo při expresním čerpání úvěru. (podle internetových stránek *Sdružení reality Tomková.cz- Výběr hypoteční banky*)

Fáze přípravná

V této fázi klient podává žádost o poskytnutí úvěru, případně o poskytnutí příslibu úvěru. Klient bance předkládá základní informace o své osobě, případně o spolužadatelích, o své platební schopnosti, o účelu, na který chce úvěr využít, o možných zárukách, které může poskytnout, o požadované výši úvěru a době jeho splatnosti, pravděpodobně datum čerpání úvěru a v případě výstavby, oprav atd. i délku doby čerpání úvěru, případně i s termíny, kdy se čerpání očekává a informace o svých nepominutelných závazcích, převážně z dříve poskytnutých úvěrů. Chceme-li hypoteční úvěr získat, musíme k řádně vyplněné žádosti přiložit příslušné dokumenty dokazující:

- výši příjmu;
- investiční záměr;
- zajištění úvěru. (Pavelka, 2003)

Doklady potřebné k vyřízení žádosti

K vyřízení žádosti o úvěr je potřebná celá řada podkladů. Jednotlivé doklady potřebné ke schválení hypotečního úvěru se mohou v různých bankách lišit.

Doklady vyžadované obecně:

- čestná prohlášení žadatele, zda vlastní movitý nebo nemovitý majetek,
- ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zapsaném zástavním právu a převedení pojištění nemovitosti ve prospěch banky,
- doklady sloužící k prokázání příjmů žadatele, případně spoludlužníků nebo ručitelů,
- dokumenty zaznamenávající výdaje a závazky klienta,
- oprávnění k podnikatelské činnosti, pokud vykazuje příjmy z podnikání,
- další podklady prokazující, že pojistné plnění ze životního nebo úvěrového 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 či opravy nemovitosti:

- doklad prokazující způsob získání nemovitého majetku,
- originál výpisu z katastru nemovitostí,
- stavební povolení s nabytím právní moci, územní rozhodnutí,
- rozpočet stavby včetně časového plánu čerpání nákladů,
- smlouva o dílo,

- v případě, že úvěr nepokryje výdaje na výstavbu, rekonstrukci či opravu v plné výši, doklady prokazující finanční prostředky potřebné k doplacení investičního záměru,
- projektová dokumentace.

Po zkompletování všech potřebných dokladů klient vyplní a následně odevzdá žádost o poskytnutí úvěru ve zvolené hypoteční bance. (podle internetových stránek *Finance.cz-Doklady k vyřízení hypotéky*)

Fáze schvalovací

Fáze schvalovací začíná převzetím vyplněné žádosti o úvěr pověřeným zaměstnancem banky, případně jejím certifikovaným, pověřeným a zplnomocněným externím spolupracovníkem, včetně všech požadovaných dokumentů a jejím cílem je vypracovat úvěrovou smlouvu.

Banka opět prověřuje, zda soubor dokumentů, předaných žadatelem o úvěr hypoteční bance, je úplný a zda je vše v pořádku i po formální a právní stránce. Pokud tomu tak je, začíná se prověřovat, zda žádost i žadatelé o úvěr vyhovují i ekonomickým požadavkům banky jako jsou například dostatečně vysoké a stabilní příjmy žadatelů a dostatečné zajištění úvěru. (Pavelka, 2003)

Úvěrové registry

V bankovní praxi je obvyklé pro posouzení žádosti o úvěr využití úvěrových registrů zaznamenávající údaje o občanech, podnikatelích a právnických osobách. Mezi nejdůležitější 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 hypotečního úvěru nebonitním klientům a urychlení procesu rozhodnutí žádosti o poskytnutí úvěrů.

Úvěrová databáze vedená Českou národní bankou je upravena zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, který umožňuje 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. (Kalabis, 2005)

Fáze realizační

Ve fázi realizační dochází k čerpání úvěru a jeho následnému splácení. K tomu, aby mohl být úvěr čerpán, musí být podepsána úvěrová smlouva. Dále musí dojít k podpisu zástavní smlouvy k nemovitosti ve prospěch hypoteční banky a musí dojít ke vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí.

Bankou může být v úvěrové smlouvě požadováno ještě splnění dalších podmínek, mezi které obvykle patří doložení pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky, popřípadě uzavření životní pojistky dlužníka a vinkulace ve prospěch úvěrující banky. (podle internetových stránek *Hypoteky.name.cz- Proces vyřízení hypotečního úvěru*)

2.6. ÚVĚROVÁ SMLOUVA

Úvěrová smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru patří mezi nejdůležitější dokumenty, které upravují vztah mezi klientem a bankou. Podpisem klient vyjadřuje souhlas s podmínkami uvedenými v dokumentu.

Obsahem úvěrové smlouvy jsou údaje o:

- smluvních stranách,
- objemu finančních prostředků,
- úrokové sazbě včetně doby fixace,
- době splatnosti hypotečního úvěru,
- účelu úvěru,
- způsobu splácení a čerpání úvěru,
- zajištění úvěru,
- podmínkách, které musí klient splnit, aby hypoteční banka poskytla klientovi peníze.

Mezi další náležitosti uvedené v úvěrové smlouvě patří i obchodní podmínky hypoteční banky obsahující:

- obecné informace,
- údaje o mimořádných splátkách,
- způsob změny úrokové sazby,
- možnosti odstoupení od smlouvy,
- návod, jak postupovat při opoždění splátky,
- situace, ve kterých banka vyžaduje předčasné splacení úvěru. (Kalabis, 2005)

2.7. STÁTNÍ PODPORA HYPOTÉK

Cílem státní podpory hypoték je zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim napomoci při zajištění vlastního bydlení. Cílovou skupinou jsou mladí lidé, kteří v roce podání žádosti o tuto formu podpory nedovrší věku 36 let. Pokud je žadatel o tuto formu podpory ženatý nebo vdaná, musí věkovou podmínku splnit i partner.

Mezi základní charakteristiky podpory patří podpora formou úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 % v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které hypoteční banky poskytly nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nulová.

Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby je výše úrokové dotace nově stanovena. Úroková dotace je poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let a poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800.000 Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 milionu Kč. Část úvěru překračující tyto limity není dotována. (podle internetových stránek *Ministerstva pro místní rozvoj*)

Základní podmínky poskytnutí podpory

Základní podmínkou pro poskytnutí úrokové dotace je, že žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru nesmí v roce podání žádosti dovršit věku 36 let. V případě manželů ani partner. Další podmínkou je, že žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru, v případě manželů ani partner, nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům. Kromě nemovitosti, na kterou se vztahuje státní podpora. Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR. Byt nebo rodinný dům, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví, popř. ve společném jmění manželů. (podle internetových stránek *Ministerstva pro místní rozvoj*)

Výše státní podpory

Novou výši procentních bodů podpory vždy Ministerstvo pro místní rozvoj vyhláší k 1. 2. příslušného kalendářního roku. Přehled státní podpory pro smlouvy o hypotečním úvěru, u kterých proběhlo první čerpání úvěru v daných termínech:

- 1. 9. 2002 – 31. 1. 2003 činí státní podpora 3 procentní body,
- 1. 2. 2003 – 31. 1. 2004 činí státní podpora 2 procentní body,
- 1. 2. 2004 – 31. 1. 2005 činí státní podpora 1 procentní bod ,
- 1. 2. 2005 – 31. 1. 2006 činí státní podpora 0 procentního bodu,
- 1. 2. 2006 – 31. 1. 2007 činí státní podpora 0 procentního bodu,
- 1. 2. 2008 – 31. 1. 2009 činí státní podpora 0 procentního bodu,
- 1. 2. 2009 – 31. 1. 2010 činí státní podpora 1 procentní bod,
- 1. 2. 2010 – 31. 1. 2011 činí státní podpora 1 procentní bod,
- 1. 2. 2011 – 31. 1. 2012 činí státní podpora 0 procentního bodu,
- 1. 2. 2012 – 31. 1. 2013 činí státní podpora 0 procentního bodu .

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR letos od 1.2.2012 neobnoví podporu hypoték pro mladé u nově čerpaných úvěrů. Důvodem je fakt, že průměrné sazba úroků podporovaných hypotečních úvěrů je stále pod 5 procenty. Tento stav trvá již od loňského února. Snížení podpory na nulovou hodnotu se také vztahuje na stávající příjemce státní podpory, kterým po 31. 1. 2012 končí fixace úrokové sazby a budou si s bankou dojednávat novou úrokovou sazbu pro další fixační období.

Ministerstvo pro místní rozvoj však i v současném období doporučuje klientům splňujícím podmínky, zároveň s podpisem úvěrové smlouvy podepsat i žádost o tento příspěvek. V případě změny úroků v budoucnosti a současné změny fixace tak klientovi státní podpora naskočí automaticky. Ovšem bez podané žádosti to zpětné možné není. Ministerstvo pro místní rozvoj za rok 2010 na dotacích k hypotékám vyplatilo přes 18,1 milionu korun a průměrná výše měsíčního příspěvku v roce 2010 činila 407 Kč. (podle internetových stránek *Ministerstva pro místní rozvoj*)

Odpočet úroků od základu daně

Další formou státní podpory pro občany pořizující si bydlení pomocí hypotečního úvěru je možnost odečtu zaplacených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob. Tuto formu podpory lze využít od roku 1998 a umožnila jí novelizace zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Tato státní podpora je určena pro fyzické osoby, které svou bytovou potřebu financují prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, popř. jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb. Částku zaplacenou na úrocích z úvěrů na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300.000 Kč ročně. Pokud je účastníků úvěrové smlouvy více, provádí odečet každý z nich rovným dílem, nebo pouze jeden účastník v plné výši. V rámci jedné domácnosti nesmí souhrnná částka úroků ze všech úvěrů u poplatníků překročit 300.000 korun ročně. (podle internetových stránek *Gepard.cz- Státní podpora hypotečních úvěrů*)

3. METODIKA PRÁCE

Cílem této diplomové práce je srovnání podmínek poskytování hypotečních úvěrů před a v průběhu hospodářské krize. Tato diplomová práce byla vypracována na základě následujícího postupu a s využitím následujících metod práce.

1. Použité metody práce

Srovnání:

- Srovnávání pojetí problémů, názorů, hypotéz i premis atd. jako prostředek vytváření, ověřování, resp. zdůvodňování vlastního stanoviska. Tento přístup bude zvláště významný při zpracování teoretických východisek práce (například kritické srovnání toho, jak je určitý problém pojímán a řešen v jednotlivých literárních pramenech).
- Srovnávání ukazatelů, charakterizujících hypoteční bankovníctví a jeho subjekty. Srovnání bude provedeno z časově (srovnání vývoje hypotečního bankovníctví před krizí a v době krize v letech 2007 a 2012). Bude provedeno srovnávání vývoje v časové řadě. Bude použito absolutní srovnání pomocí rozdílu hodnot a relativní srovnání pomocí podílu (poměru), což nazýváme indexem. Bude použito srovnání ukazatelů pomocí bazických a řetězových indexů. Také bude zjištěn průměrný koeficient růstu daného ukazatele.

Analýza a syntéza:

- Tyto metody zajistí hlubší poznání dílčích částí a umožní lépe poznat jev jako celek. Cílem analýzy bude poznat a odhalit zákonitosti fungování (chování) systému. Při syntéze bude sledována vzájemná souvislost mezi jednotlivými složkami jevu a hlubší poznání jevu jako celku. Bude použita klasifikační analýza, která se vyskytuje ve dvou formách: jako syntetická (sjednocení jevů podle podobnosti) a jako analytická klasifikace (rozklad celku na podmnožiny).

Indukce a dedukce:

- Induktivní úsudky umožňují dojít k podstatě jevů, stanovit jejich zákonitosti. Východiskem indukce bude statistické zpracování a zhodnocení dostatečně reprezentativních souborů údajů, které umožňují formulaci obecnějších závěrů,

platných pro zkoumanou oblast. Teoretické závěry budou pomocí dedukce ověřeny v praxi.

Matematické a statistické metody

- Modelováním bude pomocí modelu možné simulovat skutečné podmínky hypotečního a řešení a porovnání konkrétního případu hypotečního úvěru.

2. fáze získávání a shromažďování dat

- použití odborné literatury.
- vyhledávání potřebných informací na internetu nebo přímo od vybraných subjektů:
- o charakteristice vývoje hypotečního bankovníctví před krizí a v době krize.
- o základních parametrech hypotečních úvěrů jednotlivých bank – České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Raiffeisenbank, a.s., a Hypoteční banky, a.s., před krizí a v jejím průběhu.
- o jednotlivých hypotékách ve vybraných peněžních ústavech – České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Raiffeisenbank, a.s., Hypoteční banky, a.s. a Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

3. fáze analýzy

- dopad finanční krize na banky.
- vývoj hypotečního bankovníctví před a v průběhu finanční krize a jeho srovnání pomocí tabulek a grafů.
- srovnání podmínek poskytování hypotečních úvěrů v letech 2007 a 2011, tedy před a v době finanční krize .
- porovnání podmínek konkrétního hypotečního úvěru z roku 2006 s rokem 2012.
- přehled úrokových sazeb, splátek a poplatků jednotlivých bank.
- porovnání orientačních propočtů jednotlivých bank pro modelové příklady koupě a rekonstrukce bydlení.

4. fáze – vyhodnocení

- zhodnocení vývoje hypotečního bankovníctví v před krizí a v době krize.
- doporučení vhodného peněžního ústavu na základě uvedených praktických příkladů.

4. FINANČNÍ KRIZE

Finanční krize naplno udeřila 7.zář 2008, kdy americká vláda oznámila, že převezme kontrolu nad hypotečními bankami Fannie Mae a Freddie Mac. Problémy se ale objevily již dříve, kdy na konci roku 2006 zasáhly hypoteční trh v USA výrazné otřesy, které následně přerostly v jeho kolaps. Za těmito otřesy stály nesplacené hypoteční úvěry poskytované za vyšší úrokové sazby klientům se špatnou úvěrovou minulostí. Počet nesplacených a předčasně ukončených hypoték v USA se tak na jaře 2007 dostal na rekordní hodnotu, což mělo za následek krach desítek poskytovatelů těchto úvěrů.

Krach investiční banky Lehman Brothers a převzetí makléřské společnosti Merrill Lynch rozjely americkou hypoteční krizi. Finanční krize pokračovala pádem renomovaných investičních bank na Wall Street. Po pádu dvou největších hypotečních bank v USA Fannie Mae a Freddie Mac začaly na americkém trhu krachovat i další finanční instituce Bear Stearns, IndyMac, nebo AIG.

Kvůli krizi hypotečních ústavů poté začaly výrazně padat americké akcie hlavně díky obavám, že problémy by mohly mít vliv na finanční sektor a celou ekonomiku. Tyto obavy pramenily z toho, že trh hypoték v USA je díky převádění hypotečních úvěrů na obchodovatelné cenné papíry těsně propojen s finančními trhy v USA i v dalších zemích.

Jako lék proti krizi byly světovými centrálními bankami použity krátkodobé úvěry, ale situace se zlepšila jen dočasně. Kongres v USA schválil vládní podporu v hodnotě 700 miliard dolarů, které byly určeny na pomoc postiženým bankám. Evropské státy tak po vzoru americké vlády vyhlásily, že svým bankám pomohou částkou 1,5 bilionu eur.

4.1. FINANČNÍ KRIZE V ČESKÉ REPUBLICĚ

Díky problémům v USA se splácením hypoték se dostali do problémů i makléři po celém světě. Americká centrální banka Fed vydala do ekonomiky miliardy dolarů, aby situaci uklidnila. Podobně se zachovala i Evropská centrální banka. ČNB však nemusela použít drastických opatření. Bankovní rada ČNB snížila úrokové sazby na historicky nejnižší úroveň. Základní úroková sazba tak klesla na jedno procento a úrokové sazby se

tak dostaly na úroveň sazeb v eurozóně. Díky těmto opatřením si značně důvěryhodná česká koruna uchovala posilující trend vůči dolaru i euru.

Od sazeb ČNB se odvíjí úroky bankovních vkladů a úvěrů. Pro podniky znamenají nižší úroky levnější úvěry na provoz a investice, pro domácnosti levnější půjčky na bydlení. V roce 2009 však kvůli krizi toto neplatilo a tržní sazby reagovaly na vývoj sazeb ČNB pouze omezeně.

Finanční krize dopadla na Českou republiku prostřednictvím poklesu výkonu ekonomiky, zvýšením nezaměstnanosti a zpomalením růstu mezd. Hlavní negativní reakcí trhu je prudké zhoršení platební morálky odběratelů a růst platební neschopnosti. Další negací je masový odliv vkladů z investičních fondů a masový prodej akcií na burzách. Na domácnosti má krize dopad především prostřednictvím zvýšení cen energií a nájmu.

Stát se musel zaručit za vklady v bankách, stejně jako to udělali i ostatní členové EU, aby se situace alespoň částečně zklidnila. To vše mělo za následek zpřísnění podmínek domácích bank při poskytování úvěrů.

Export tuzemských podniků díky finanční krizi prudce klesl a většina průmyslových odvětví tak pocítila znatelný pokles. Jako první začal v České republice kolabovat sklářský průmysl a poté i ostatní odvětví průmyslu, jako např. zpracovatelský. Do platební neschopnosti z důvodu nedostatku finančních prostředků se dostávají nejenom malé a střední firmy, ale i velké podniky s miliardovými obraty.

Česká ekonomika se v roce 2011 nacházela na sestupné trajektorii. Výkonnost české ekonomiky klesla, zatímco výkonnost ekonomiky EU stoupla a dokonce svůj růst zrychlila, v Německu výrazněji než průměr EU. Prvořadou příčinou zpomalení růstu HDP ČR tak byla především tuzemská poptávka. I přes zpomalení zahraničního obchodu se vlivem velmi slabé domácí poptávky stal jediným tahounem růstu českého HDP čistý export. Oslabování „zevnitř“ bylo dáno poklesem spotřeby domácností. Spotřebitelské ceny se zvýšily meziročně jen mírně, ale výrazně nad průměrem byl růst cen potravin, služeb souvisejících s bydlením a cen dopravy. Domácnosti reagovaly na situaci v ekonomice posilováním úspor.

Letos čeká centrální banka stagnaci a Ministerstvo financí ČR počítá se stagnací ekonomiky, respektive s mírným růstem hrubého domácího produktu o dvě desetiny

procenta. Ministerstvo ovšem nevyklučuje ani recesi české ekonomiky. V roce 2013 by se měl ekonomický výkon ČR podle odhadů Ministerstva financí ČR pomalu zvyšovat. Celková inflace se podle ČNB kvůli zvýšení daně z přidané hodnoty dostane letos dočasně nad tříprocentní hranici, ale počátkem roku 2013 by měla klesnout pod dlouhodobý dvouprocentní inflační cíl ČNB.

5. VÝVOJ HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ

V této části práce se budu zabývat rekapitulací posledních 15 let českého hypotečního bankovníctví. Typická hypotéka má splatnost kolem 25 let, a to dokládá, že tento produkt nás provází větší část našeho produktivního života. Vývoj našeho hypotečního bankovníctví byl velmi zajímavý. Patnáctileté období je rozděleno do tří fází.

1. fáze 1995 - 2000

První bankou, která získala od ČNB povolení k emisi hypotečních zástavních listů byla Českomoravská hypoteční banka (nyní Hypoteční banka). V následujících letech se počet účastníků rozrůstal až na současných 15 bankovních ústavů poskytujících hypoteční úvěry.

Od poloviny do konce devadesátých let nebyly hypotéky příliš rozšířeny. Obchodní strategie bank byla zaměřena na firemní klientelu, přičemž retailoví klienti zůstávali dlouhou dobu stranou zájmu. S privatizací bank a příchodem zahraničních vlastníků se začala obchodní strategie tuzemských bank rychle měnit, nicméně i tak zůstávaly hypotéky díky opatrnosti bank a své ceně dostupné pouze úzkému okruhu klientů s vysokými příjmy.

Tab.1: Přehled bank poskytujících hypotéky v ČR k 12/2000

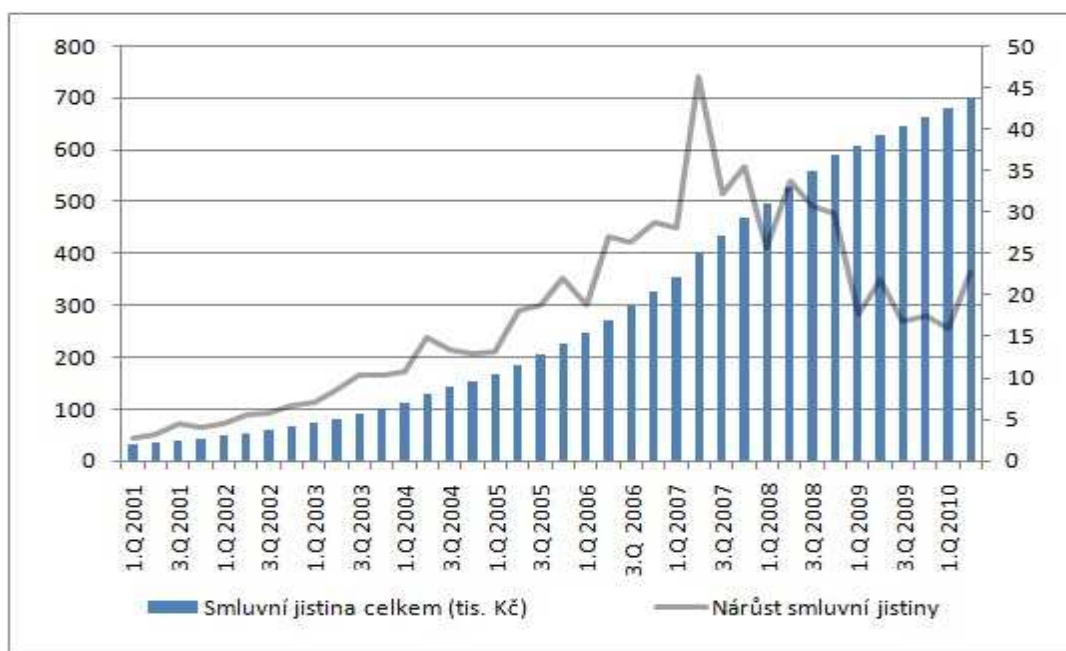
Česká spořitelna, a.s.
Československá obchodní banka, a. s.
GE Money Bank, a.s.
Hypoteční banka, a.s.
ING Bank N.V.
Komerční banka, a.s.
LBBW Bank CZ a.s.
Oberbank AG pobočka Česká republika
Poštovní spořitelna (součást ČSOB, a. s.)
Raiffeisenbank a.s.
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Volksbank CZ, a.s.
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Zdroj: internetové stránky Hypoindex.cz

V letech 1995- 2000 bylo poskytnuto celkem jen 19.780 hypotečních úvěrů v objemu 18,6 mld. Kč. Prakticky stejný objem, tedy téměř 19 mld. Kč, byl poskytnut za červen 2007, tedy za pouhý jeden měsíc v roce, kdy hypotéky dosáhly u nás vrcholu.

2. fáze 2001 - 2005

Rok 2000 byl zlomem. Trh hypoték v druhé fázi znatelně ožil. Hypoteční banky konečně začaly mezi sebou soupeřit a zvýšená konkurence přinášela na trh nové produkty a služby. Postupem času docházelo k uvolňování pravidel poskytování hypoték a posunování hranice minimálního limitu vlastních zdrojů pro úspěšné vyřízení hypotéky. Již v roce 2001 byly banky schopny profinancovat 90 % hodnoty nemovitosti. V následujícím grafu je vidět vývoj objemu smluvní jistiny hypotečních úvěrů v letech 2001 až 2010.



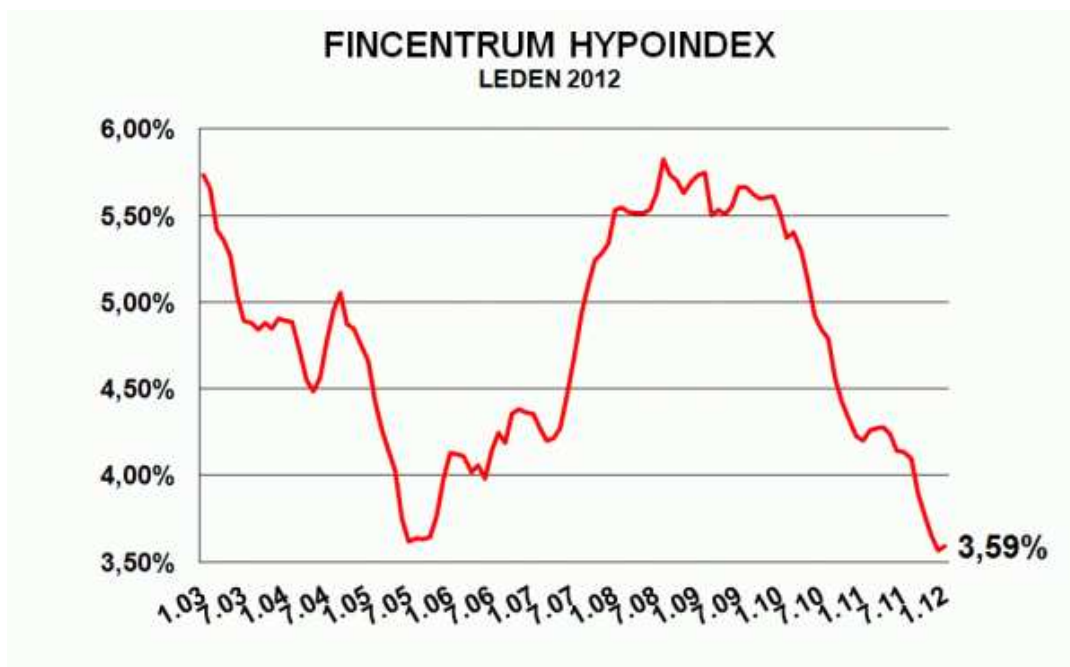
Graf 1: Celkový objem a nárůst smluvní jistiny hypotečních úvěrů

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR)

Důležitým milníkem ve vývoji tuzemského hypotečního trhu byl také rok 2004, kdy došlo k novelizaci zákona o dluhopisech (upravuje podmínky emise hypotečních zástavních listů). Díky této úpravě se rozšířila účelovost hypoték a banky mohly rozšířit svou nabídku i o neúčelové hypoteční úvěry tzv. Americké hypotéky, jejichž využití závisí na samotném klientovi. Podmínkou však stále zůstává, že úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Vlivem konkurence a zároveň díky poklesu základních úrokových sazeb začaly s počátkem milénia dramaticky klesat úrokové sazby hypoték. Na konci roku 2000 se sazby ještě pohybovaly na úrovni 8 - 9 %, avšak v průběhu roku 2001 již prolomily 7 % hranici a dále klesaly. Hlavní podíl na tomto klesajícím trendu měla akce České spořitelny, a.s., která v červnu 2001 začala nabízet zvýhodněné hypotéky s dotovanou úrokovou sazbou. V ideálním případě klient mohl získat až o 3 % nižší úrokovou sazbu.

V následujícím grafu je znázorněn vývoj úrokových sazeb hypoték v letech 2003 až 2010.



Graf 2: Vývoj průměrných úrokových sazeb hypoték (2003 – 2010)

Zdroj: internetové stránky Hypoindex.cz

V roce 2003 vznikl ukazatel Hypoindex, který na měsíční bázi sleduje vývoj průměrných úrokových sazeb poskytnutých hypoték v ČR. Při vzniku Hypoindexu se průměrné úrokové sazby hypoték stále ještě pohybovaly vysoko nad 6,5 %. Nicméně během necelých 3 let klesly o více než dva procentní body a na konci roku 2005 se ocitly na historickém minimu (3,6 %), které bude jen ztěžší někdy překonáno.

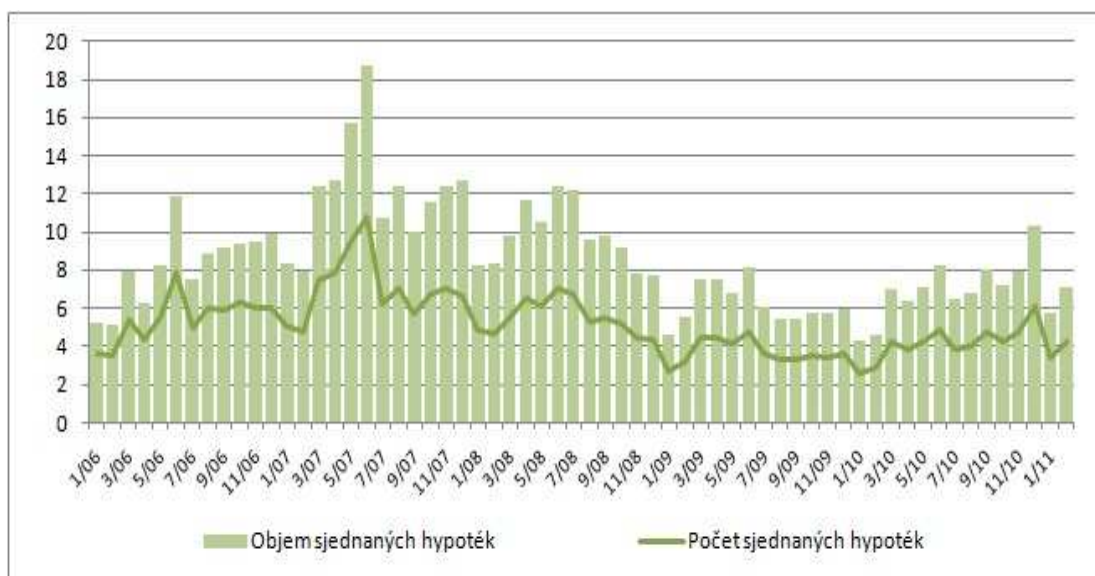
3. fáze 2006 - současnost

Nízké úrokové sazby a zároveň obavy z růstu cen nemovitostí v důsledku vstupu ČR do Evropské unie a poté také zvyšování DPH spustily obrovskou lavinu zájmu o vlastnické bydlení, a tím pádem také o hypoteční financování. Rok 2006 a 2007 nelze

nazvat jinak než období hypotečního boomu. Objemy poskytnutých hypoték v některých měsících překročily dokonce hranici 15 miliard korun.

V roce 2008 se však začala prudce zhoršovat situace na hypotečním trhu v USA, kde vlivem nesplácených úvěrů a poklesu cen nemovitostí začaly mít potíže nejen banky, které úvěry poskytovaly, ale i investiční banky, které do těchto pohledávek investovaly prostřednictvím tzv. strukturovaných cenných papírů. Tímto kanálem se přelila hypoteční krize na finanční trhy a začala doléhat i na českou ekonomiku a bankovní sféru. Hypoteční banky začaly ze dne na den zpříšňovat podmínky pro poskytnutí hypoték a navyšovat rizikové přírážky. Výsledkem hypoteční krize byl velmi rychlý růst úrokových sazeb úvěrů a zmrazení hypotečního trhu téměř ve všech zemích euroatlantické zóny, Českou republiku nevyjímaje.

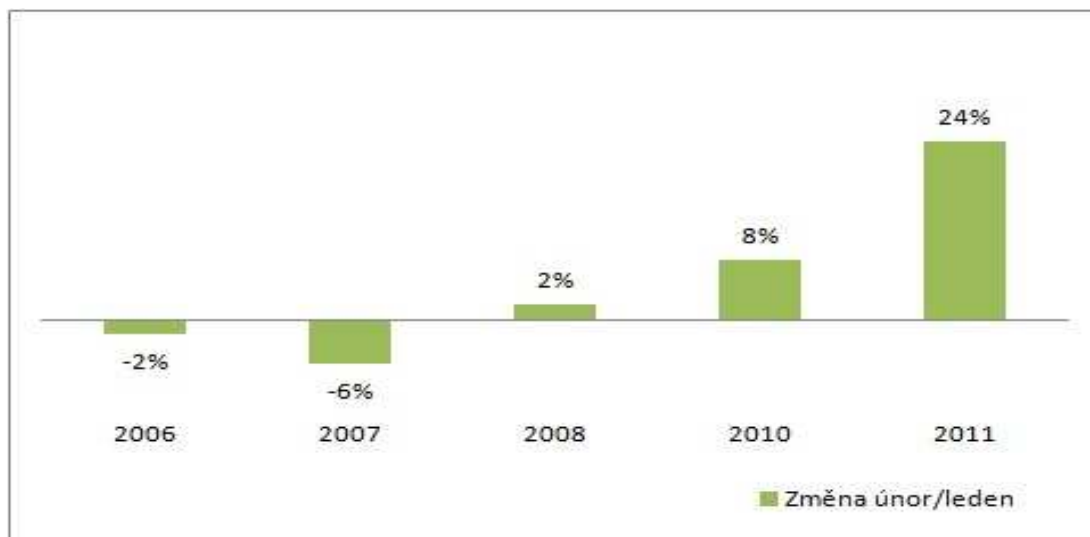
Objem nově poskytnutých hypoték klesl v roce 2009 (74,4 mld. Kč) v porovnání s rekordním rokem 2007 (145,5 mld. Kč) téměř o polovinu, což je vidět z následujícího grafu.



Graf 3: Počty a objemy poskytnutých hypoték (ks, mld. Kč)

Zdroj: internetové stránky Hypoindex.cz

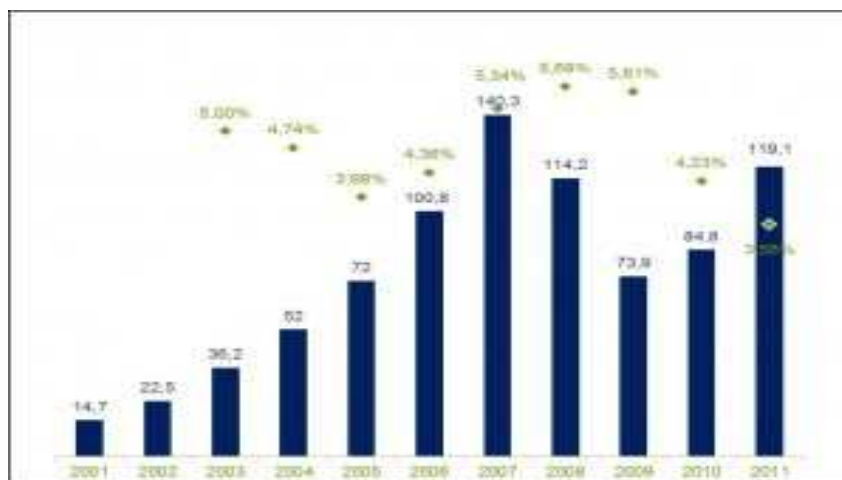
Velmi dynamický vývoj zažívá hypoteční trh také na meziroční bázi jak je vidět z následujícího grafu.



Graf 4: Meziměsíční změna objemu poskytnutých hypoték

Zdroj: internetové stránky Hypoindex.cz

Pouze v únoru 2007 a 2008 banky poskytly větší sumu hypoték, než v druhém měsíci roku 2011. Oproti roku 2010, který byl co do počtu a objemu sjednaných hypoték naopak výrazně podprůměrný, hypoteční trh v roce 2011 narostl o neuvěřitelných 54,3 %. Hlavním důvodem zvýšené poptávky po nových úvěrech jsou stále ještě rekordně nízké úrokové sazby, velice dobrá dostupnost hypoték a pestrá nabídka cenově zajímavých nemovitostí. Vývoj hypotečního trhu v letech 2001 až 2011 je vidět z následujícího grafu.



Graf 5: Vývoj hypotečního trhu v letech 2001 – 2011

Zdroj: Vlastní šetření s využitím stránek Ministerstva pro místní rozvoj

Následující tabulka poskytuje podrobná data o vývoji hypotečního trhu v letech 2001 až 2011, který je vidět v grafické podobě na předchozím grafu.

Tab.2: Vývoj hypotečního trhu v letech 2001 – 2011

Rok	Objem poskytnutých hypotečních úvěrů	Průměrná úroková sazba v prosinci daného roku
2001	14,7	-
2002	22,5	-
2003	36,2	5,00 %
2004	52	4,74 %
2005	72	3,98 %
2006	100,8	4,36 %
2007	140,3	5,34 %
2008	114,2	5,69 %
2009	73,9	5,61 %
2010	84,8	4,23 %
2011	119,1	3,56 %

Zdroj: Vlastní šetření s využitím internetových stránek Ministerstva pro místní rozvoj a stránek Hypoindex.cz

Jak lze vypožorovat z výše uvedeného grafu a tabulky, tak od roku 2009 je vzrůstající tendence u objemu poskytnutých úvěrů a klesající tendence úrokových sazeb. Celkově jsou nyní úrokové sazby na svém dlouholetém minimu.

Období od roku 2006 až dosud, bylo dobou velmi dynamickou, neboť došlo k obrovskému hypotečnímu „boomu“ v letech 2006, 2007. Přelomový byl rok 2008, kdy hypotéky poprvé za svoji existenci začaly čelit globální krizi a útlumu. Tato fáze je v zásadě přechodem k vyžívání hypotečního financování, které bude charakteristické pro příští roky.

V roce 2010 došlo na hypotečním trhu k patrné stabilizaci a opět nepatrně rostl zájem o hypoteční úvěry. Vzhledem k ekonomické situaci a relativně vysoké nezaměstnanosti nedošlo v tomto roce k výraznějšímu oživení, které by dokázalo objem poskytnutých úvěrů přenést přes hranici 80 miliard korun. Strašákem pro stávající i potencionální klienty hypotečních bank bylo plánované snižování mezd a propouštění ve veřejném sektoru. Soukromý sektor si svým zešťhlujícím procesem prošel v letech 2008 a 2009.

V roce 2011 nastalo na hypotečním trhu oživení oproti roku 2010, především vlivem nízkých úrokových sazeb. Úrokové sazby hypoték tak byly nejnižší za posledních šest let. Kupující i žadatelé o hypotéku byly již více aktivní především v hledání nových a výhodnějších nabídek nemovitostí i hypoték, ale počet dokončených obchodů přes rostoucí trend v porovnání se situací před krizí byl stále ještě nízký. Zákazníci v této fázi hledali a vyčkávali. Lákala je jednak možnost, že budou ceny nemovitostí ještě nadále klesat, a jednak i případná příležitost v podobě dalšího snížení úrokových sazeb, jež by umožnila kupujícím pořídit ze svého rozpočtu kvalitnější bydlení.

Banky stimulovaly poptávku pomocí řady slev a poklesem průměrných úrokových sazeb. Jejich snižování bylo pro většinu bank tím nejsilnějším nástrojem, kterým se snažily ovlivnit vývoj na trhu a zajistit co nejdříve zvýšení poptávky. V průběhu roku došlo také k vzestupu nových hypotečních produktů vázaných na pohyblivou sazbu PRIBOR, jež měly ještě více usnadnit vstup na hypoteční trh novým klientům s maximálním využitím pozitivně vnímaného období klesajících úrokových sazeb.

Banky na druhou stranu stále pokračovaly v politice přísného výběru svých klientů, a produkty s maximálně zvýhodněnými podmínkami tak měli šanci získat pouze klienti s čistou úvěrovou historií bez delikvence a splňující někdy přísné nároky na bonitu žadatele.

V prosinci se ale trend v podobě nízkých úrokových sazeb začal již pomalu obracet a pokles sazeb se zarazil. Některé banky již začaly zdražovat..

V lednu roku 2012 se průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů oproti roku 2011 příliš nezměnily. Podle souhrnného ukazatele Fincentrum Hypoindex je změna jen o tři bazické body, konkrétně tedy z 3,56 procenta na 3,59 procenta. Lidé si v lednu vzali skoro o dva tisíce méně hypotečních úvěrů, než na konci loňského roku. V prosinci byl počet sjednaných úvěrů 7 293 a v lednu to bylo jen 5 443. Ani objemy hypoték neslaví na začátku roku žádné rekordy. Objemy klesly o zhruba o 3,5 miliardy korun, v lednu se totiž dostaly jen na 9,2 miliardy korun.

S novým rokem se nenaplnily hrozby developerů o zdražování a nadále probíhají slevové akce. Klienti tak mohli využívat velmi příznivých cen hypotečních úvěrů, především u pětiletých fixací. Významnou roli také hraje to, že lidé opět více využívají současné situace k nákupům nemovitostí za účelem investování

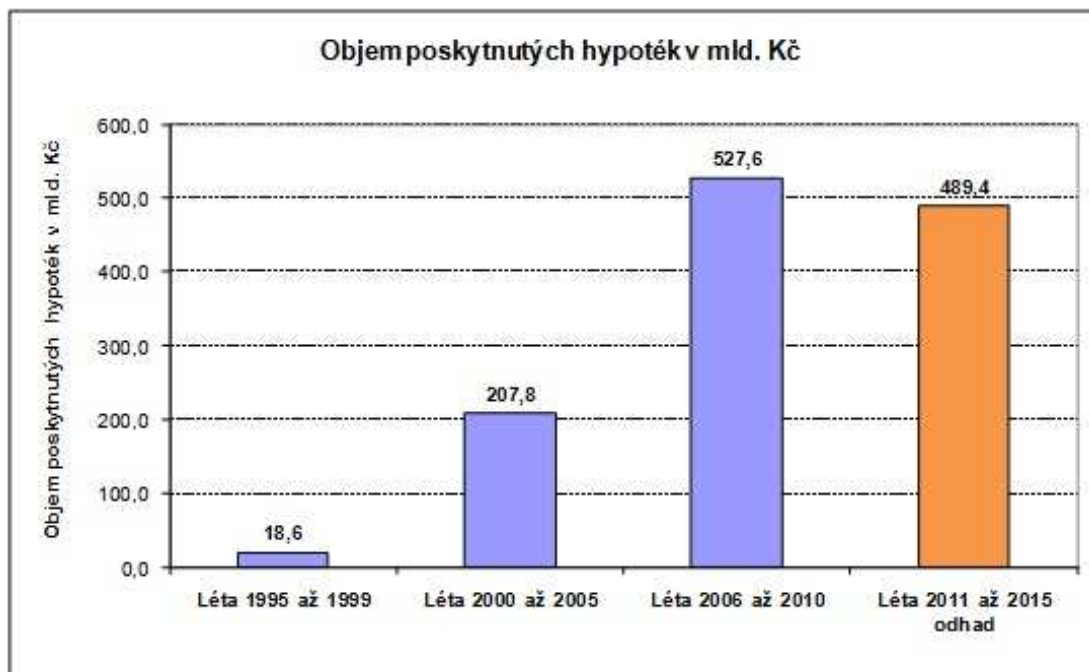
5.1. VÝVOJ OBJEMU HYPOTÉK, REALITNÍHO TRHU A PODMÍNEK HYPOTÉK

OBJEM HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Teoreticky při odhadu objemu hypoték a při scénáři průměrného růstu objemu v následujících pěti letech dojdeme k číslu téměř 490 mld. Kč. V predikci růstu, vycházíme z objemu hypoték poskytnutých v roce 2010. Musíme brát v úvahu i poměr objemu hypoték (rezidenčních) k hrubému domácímu produktu (HDP). Ten v zemích Evropské unie dosáhl v roce 2009 průměru 51,9%.

V ČR hodnota tohoto ukazatele činila ke konci roku 2010 zhruba 19 %. Pokud bychom se k odhadu 490 mld. přiblížili, dostali bychom se v roce 2015 zhruba na hodnotu 26%, což staví Českou republiku stále do okruhu zemí s velmi slušným potenciálem. Pro zajímavost nejvyšší poměr v loňském roce vykazovalo Holandsko (105,6%), Dánsko (103,8%) a Irsko

(90,3%). Následující graf ilustruje vývoj objemu hypoték v posledních letech a predikci tohoto vývoje do budoucna.

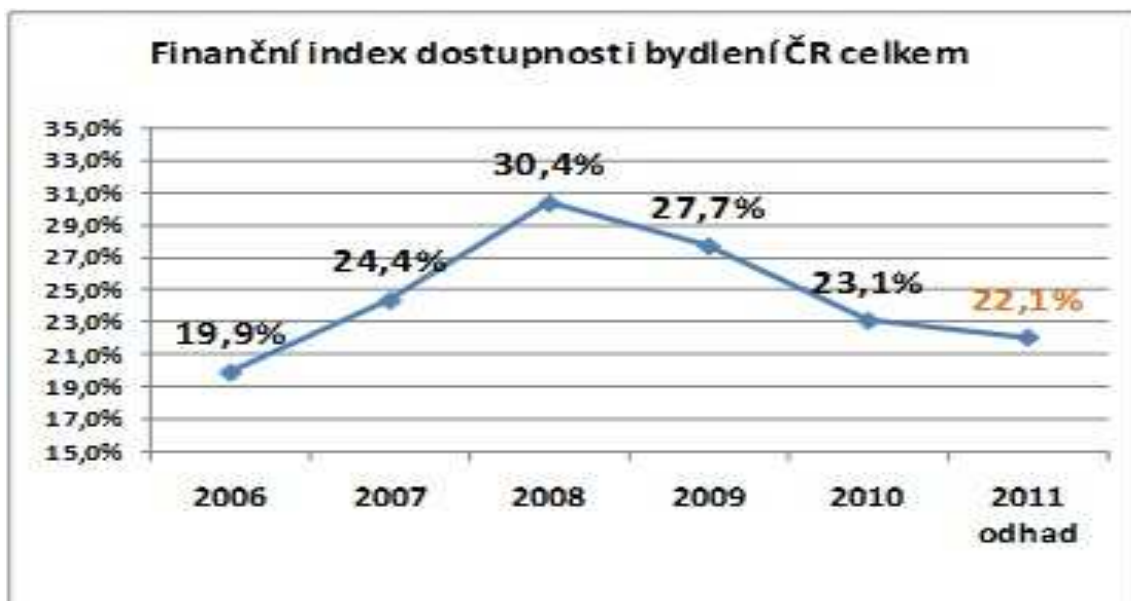


Graf 6: Objem poskytnutých hypoték v mld. Kč

Zdroj: Vlastní šetření s využitím internetových stránek Ministerstva pro místní rozvoj a stránek Hypoindex.cz

REALITNÍ TRH

Výhodné úrokové sazby nahrávají oživení realitního trhu, který už několik let stagnuje. Ukazatel finanční dostupnosti bydlení vyjadřuje míru zatížení domácnosti hypoteční splátkou vůči čistým příjmům domácnosti. Čím je tedy procentuální hodnota nižší, tím nižší zatížení, a tím větší finanční dostupnost. Vývoj posledních let ilustruje níže uvedený graf.

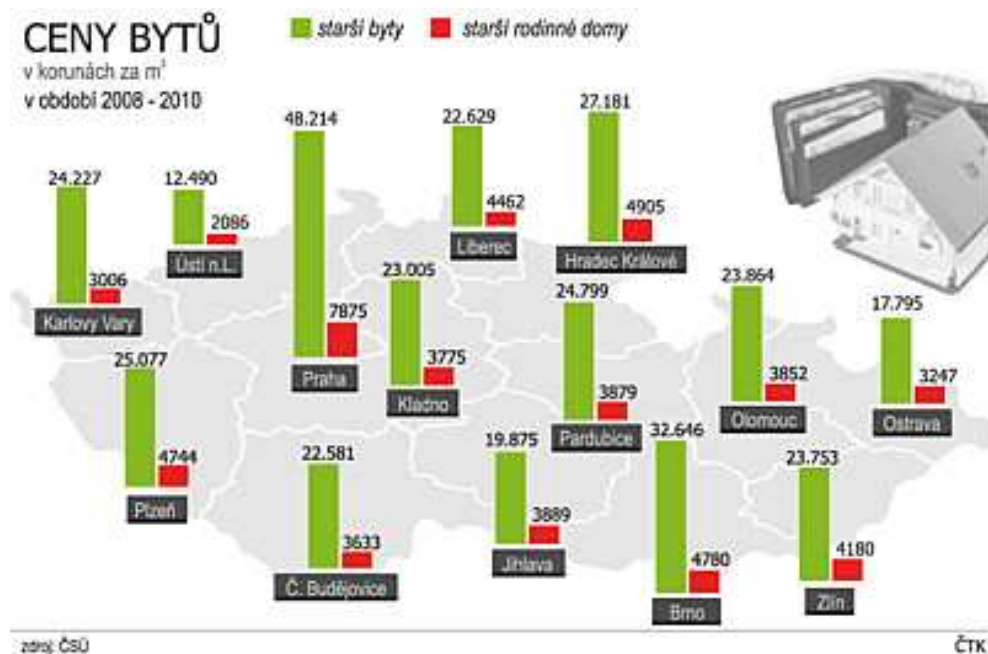


Graf 7: Finanční index dostupnosti bydlení v letech 2006 – 2011

Zdroj: Vlastní šetření s využitím internetových stránek Českého statistického úřadu a stránek Hypoindex.cz

Díky poklesu cen nemovitostí v posledních letech a díky nízkým úrokovým sazbám byla finanční dostupnost v roce 2010 na nejlepší hodnotě za poslední roky. V roce 2011 ceny nemovitostí klesaly a úrokové sazby byly na nízké úrovni. Spolu s předpokladem zachování úrovně příjmů či velmi malým růstem příjmů to znamená, že se dostupnost bydlení ještě zvýší.

Tržní ceny starších i nových bytů v závěru roku 2011 dále klesaly. Prodejní ceny starších bytů se meziročně snížily o 4,3 procenta. Novostavby, jejichž ceny sledují statistici zatím jen v Praze zlevnily o 2,9 procenta. V mimopražských regionech se ceny staršího bydlení v posledním čtvrtletí 2011 meziročně snížily o 4,6 procenta. V Praze starší byty ve stejném období ve srovnání s předešlým rokem zlevnily o 3,2 procenta. V následujícím grafu jsou zachyceny ceny starších bytů a rodinných domů v krajských městech.



Graf 8: Ceny nemovitostí v krajských městech za období 2008 – 2010

Zdroj: Český statistický úřad

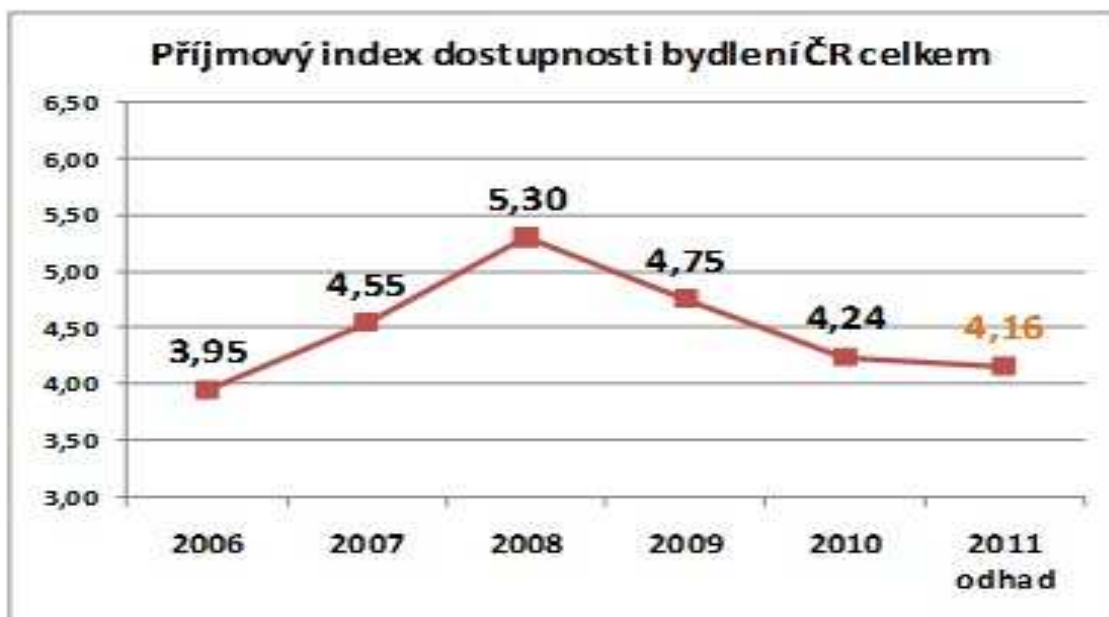
PODMÍNKY POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Banky zotřívají podmínky poskytnutí hypoték zjednodušeně na základě vývoje následujících faktorů:

- **Vývoje ekonomické situace** a od toho odvíjející se bonity a rizikovosti žadatele (růst či stagnace ekonomiky, vývoj příjmů domácností, nezaměstnanost, atd. a také reálný stav úvěrů v aktivech bank a očekávání dalšího vývoje kvality portfolia),
- **Vývoje trhu nemovitostí**, ten je důležitý pro stanovení míry rizika zajištění pohledávky (domu, bytu, nemovitosti) a schopnosti rychlé realizace této pohledávky v případě, že klient přestane splácet,
- **Vývoje finančního trhu a vnitřní ekonomiky dané banky**, tedy jak je daný produkt, úvěr ekonomický (ziskový či dokonce ztrátový).

V roce 2010 nastal obrat a banky začaly pozvolna podmínky uvolňovat. Podíváme-li se na níže uvedený graf příjmové dostupnosti bydlení, pak je situace příjmové dostupnosti za poslední roky příznivá a dochází k oživení financování bydlení. Příjmová dostupnost bydlení vyjadřuje poměr průměrné ceny bytu k průměrnému čistému ročnímu příjmu domácnosti, čím je nižší, tím je bydlení dostupnější.

Koncem roku 2008 došlo ke zlomu a dostupnost bydlení se u nás začala opět zvyšovat (co do finanční a příjmové dostupnosti). I přesto poptávka výrazně ochladla. Důvodem byla nejistota domácností z dalšího vývoje a jejich snaha se příliš nezadlužovat a pokud to jde dluhy redukovat, spořit či vytvářet rezervy pro případ ztráty zaměstnání. Ceny nemovitostí poklesly, zatímco příjmy i přes recesi nikoli a došlo k tomu, že se dostupnost bydlení zvýšila. Rok 2011 byl zlomový a banky se snažily o odpovědné uvolňování podmínek úvěrování. Následující graf znázorňuje vývoj příjmového indexu dostupnosti bydlení v posledních letech.



Graf 9: Příjmový index dostupnosti bydlení v letech 2006 – 2011

Zdroj: Vlastní šetření s využitím internetových stránek Českého statistického úřadu a stránek Hypoindex.cz

Kvůli celkovému zhoršení situace v ekonomice si banky v posledních letech začaly počínat se zvýšenou obezřetností a tím pádem začaly být opatrnější i při poskytování úvěrů. Dá se říci, že všechny banky zpřísnily kritéria pro poskytování hypoték. Všeobecně se pečlivěji zkoumají příjmy klientů a záznamy v registrech dlužníků. Některé banky upravily výpočet bonity a požadují vyšší příjmy, takže klienti se stejným platem dosáhnou na menší hypotéku. Jinde musí žadatel vykázat delší historii příjmů než dříve apod. Celkově si banky více vybírají, komu hypotéku dají. Chudší nebo rizikovější klienti mohou být odmítnuti.

Opět nastala doba, kdy není jednoduché získat hypotéku na celou zástavní hodnotu nemovitosti. Některé banky rovnou poskytování 100 % hypoték zrušily a poskytují úvěry např. jenom do 90 % zástavní hodnoty. Omezování stoprocentních hypoték se děje i skrytým způsobem, kdy je banka veřejně nedeklaruje, ale dociluje téhož pomocí nižších odhadů zástavní hodnoty nemovitostí. Pokud jde o odhady obecně, spíše se jejich výše oproti minulosti snížila, a to „napříč bankami“.

Některé banky také přistoupily ke snižování maximální výše úvěrů a ke zkrácení maximální délky splatnosti. Jedná se vesměs o opatření dočasná, těžko ale s určitostí říci, na jak dlouhou dobu.

Vedle zpřísnění podmínek běžných hypoték došlo u nestandardních hypoték většinou k dalším omezením či úpravám parametrů, například nelze daný typ hypotéky použít k financování komerčních objektů, snížila se maximální výše úvěru apod. Omezování se týká zejména hypoték bez dokládání příjmů.

6. POROVNÁNÍ ZÁKLADNÍCH UKAZATELŮ HYPOTEČNÍHO TRHU V LETECH 2006 AŽ 2011

Mezi základní ukazatele hypotečního trhu patří úroková sazba, počet hypotečních úvěrů a objem hypotečních úvěrů. Hlavním ukazatelem v oboru bankovníctví v oblasti hypotečních úvěrů je úroková sazba. Pro hodnocení vývoje úrokové sazby u hypotečních úvěrů budu používat průměrnou úrokovou sazbu za všechny banky působící v tomto odvětví. Tyto sazby budu porovnávat za jednotlivé roky tzn. od roku 2007- 2011. Tedy před a v průběhu finanční krize. Počet a objem hypotečních úvěrů bude opět porovnáván souhrnně za všechny banky působící v tomto odvětví.

K získání hodnot těchto ukazatelů byly využity webové stránky Fincentrum hypindex, které hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to hlavně vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, a.s., ČSOB, GE Money Bank, a.s., Hypoteční banka, a.s., Komerční banka, a.s., Raiffeisenbank, a.s., UniCredit Bank, a.s., Volksbank CZ, a.s., Wüstenrot hypoteční banka, a.s..

K porovnání výše zmíněných ukazatelů bude využito bazických a řetězových indexů. Budou porovnány průměrné ukazatele za všechny banky působící v odvětví. U řetězových indexů budou porovnány změny ukazatelů v letech 2006 -2011. U bazických indexů budou základním obdobím roky 2007 a 2008. Tedy porovnání změny průměrných úrokových sazeb, počtu a objemu hypotečních úvěrů s dobou před a na začátku finanční krize. U všech ukazatelů bude spočítán průměrný koeficient růstu.

Bazické a řetězové indexy

Průměrná úroková sazba

Následující tabulka znázorňuje vývoj průměrné úrokové sazby v jednotlivých letech a její zhodnocení pomocí bazických a řetězových indexů.

Tab.3: Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 2006 – 2011

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
průměrná úroková sazba v %	4,17	4,69	5,61	5,61	4,90	4,04
bazický index - základ 2007		1	1,20	1,20	1,04	0,86
bazický index - základ 2008		0,84	1	1	0,87	0,72
řetězový index		1,0004985	1,1961620	1	0,8734403	0,8244898

Zdroj: Vlastní šetření s využitím internetových stránek Hypoindex.cz

Průměrný koeficient růstu je 0,9732.

Průměrná úroková sazba ve sledovaném období vykazovala rostoucí tendenci. Nejvíce oproti roku 2007, tedy dobou před začátkem finanční krize, vzrostla v letech 2008 a 2009, což bylo reakcí na předchozí úspěšné roky. V těchto letech krize již propukla a projevilo se to zvýšením úrokových sazeb o 20 %. Je zajímavé, že v obou letech se úrokové sazby držely na stejné úrovni. V roce 2010, kdy finanční krize již začala odeznívat, úrokové sazby klesají oproti předchozím letům zhruba o 16 %. V roce 2011 zaznamenaly úrokové sazby pokles oproti předchozímu roku o 18 % a oproti roku 2007 o 14 %. Úrokové sazby se tak v tomto roce dostávají na historicky nejnižší úroveň za celé sledované období. V tomto roce dochází k mírnému oživení trhu s realitami a s tím souvisejícími hypotečními úvěry.

Objem poskytnutých hypotečních úvěrů občanům

Následující tabulka znázorňuje vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v jednotlivých letech a jejich zhodnocení pomocí bazických a řetězových indexů.

Tab.4: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů v letech 2006 – 2011

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
objem poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v mld.	100,80	142,30	120,10	73,90	84,80	118,91
bazický index - základ 2007		100,00	0,84	0,52	0,60	0,84
bazický index - základ 2008		1,18	100	0,61	0,71	0,99
řetězový index		1,41170	0,84399	0,61532	1,14749	1,40224

Zdroj: Vlastní šetření s využitím internetových stránek Hypoindex.cz

Průměrný koeficient růstu je 1,0336.

Průměrný objem poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech v porovnání s rokem 2007 postupně klesá. Největší pokles a to zhruba o 30 – 50 % zaznamenávají roky 2008 a 2009, v nichž se již projevila finanční krize. V těchto letech rovněž roste úroková sazba, a tudíž si lidé méně půjčují. Ve vzájemném srovnání roků 2008 a 2009 pak objem hypotečních úvěrů klesá až o 40 %. V roce 2010 pak dochází k nárůstu objemu hypotečních úvěrů oproti předchozímu roku zhruba o 15 %. V roce 2011 činí meziroční nárůst už 40 %. Průměrné tempo růstu objemu hypotečních úvěrů je 1,033.

Počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům

Následující tabulka znázorňuje vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v jednotlivých letech a jejich zhodnocení pomocí bazických a řetězových indexů.

Tab.5: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů v letech 2006 – 2011

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Průměrný počet hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v tis. Kč	5 463	6 439	5 507	3 700	4 194	5 885
bazický index - základ 2007		100	0,86	0,57	0,65	0,91
bazický index - základ 2008		1,17	100	0,67	0,76	1,07
řetězový index		1,17865	0,85525	0,67187	1,13351	1,40326

Zdroj: Vlastní šetření s využitím internetových stránek Hypoindex.cz

Průměrný koeficient růstu je 0,9360.

Počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům od roku 2007 do roku 2009 stále klesá, což je možno považovat za důsledek finanční krize. Rok 2010 již vykazuje částečné oživení. K největšímu poklesu zhruba o 30 % dochází v roce 2009 oproti roku 2008. V roce 2010 naproti tomu dochází k nárůstu o 13 % oproti předchozímu roku a v roce 2011 dokonce o 40 %. Průměrné tempo růstu je 0,93.

6.1. SROVNÁNÍ PARAMETRŮ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PŘED KRIZÍ A V DOBĚ KRIZE

V této kapitole byly zjišťovány jednotlivé parametry hypotečních úvěrů před krizí v roce 2007 a v průběhu finanční krize v roce 2011. Pro porovnání byly použity tyto parametry: úroková sazba, délka fixace úrokové sazby, minimální a maximální výše úvěru, doba k vyřízení úvěru a poplatky z hypotečního úvěru.

Pro zjednodušení bylo vycházeno z parametrů základního produktu hypotečního bankovníctví, což je hypoteční úvěr do 100 % hodnoty nemovitosti. Toto srovnání bylo provedeno u čtyřech nejvýznamnějších bankovních institucí na poli hypotečního bankovníctví, tedy s produkty České spořitelny, a.s., Hypoteční banky, a.s., Komerční banky, a.s., a Raiffeisenbank, a.s.

Úroková sazba a fixace úrokové sazby

Úroková sazba je hlavní ukazatel, o který se klient v případě zájmu o hypoteční úvěr nejvíce zajímá a díky němuž zjistí kolik ho bude úvěr nakonec stát, tedy kolik zaplatí bance za vypůjčené peníze pokud nebude brát v úvahu poplatky a případné sankce. Klienta také zajímá délka fixace úrokové sazby. U krátkodobé fixace zná ale klient cenu, za kterou si půjčuje peníze pouze pro část období, což je jistá nevýhoda.

Banky v rámci konkurenčního boje lákají v reklamních spotech klienty na nízké úrokové sazby. Tyto úrokové sazby jsou ale téměř vždy sazby s jednoroční fixací a za neoptimálnějších podmínek, které klient obvykle nesplňuje. Po skončení sjednané doby fixace pak banka stanoví na další fixační období obvykle vyšší úrokovou sazbu, než která odpovídá zvýšené úrokové sazbě v závislosti na sazbách vyhlášených ČNB, čemuž by mělo alespoň částečně zabránit refinancování hypotečních úvěrů. Znamená to zaplacení jedné hypotéky jinou hypotékou u jiného finančního ústavu obvykle za výhodnějších podmínek.

Dalším důležitým ukazatelem souvisejícím s hypotečním úvěrem je RPSN (roční procentní sazba nákladů). Ten zahrnuje nejen výši ročních úroků v procentech, ale i veškeré

poplatky s úvěrem související. Tento ukazatel souhrnně vypovídá o ročních nákladech na úvěr a uvádí se i v úvěrové smlouvě a klient by se měl o jeho výši při uzavírání úvěrové smlouvy vždy zajímat.

Následující tabulky uvádí minimální výši úrokových sazeb pro jednotlivé doby fixace v letech 2007 a 2011.

Tab.6: Minimální výše úrokových sazeb u vybraných hypotečních produktů do 100% výše hodnoty nemovitosti k 3/2007

Doba fixace	1 rok	5 let	10 let	15 let
Hypoteční úvěr				
Komerční banka, a.s. – PLUS	3,63 %	4,32 %	4,58 %	4,69 %
Česká spořitelna, a.s.- Hypotéka 100%	3,99 %	4,79 %	5,39 %	5,59 %
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	4,06 %	4,57 %	4,86 %	5,07 %
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr do 100%	4,14 %	4,75 %	5,18 %	5,18 %

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Tab.7: Minimální výše úrokových sazeb u vybraných hypotečních produktů do 100% výše hodnoty nemovitosti k 11/2011

Doba fixace	1 rok	5 let	10 let	15 let
Hypoteční úvěr				
Komerční banka, a.s. – PLUS	5,09 %	4,59 %	4,99 %	5,79 %
Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka 100%	3,89 %	3,09 %	3,99 %	individuální
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	4,69 %	3,79 %	5,49 %	5,49 %
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr do 100%	5,24 %	4,39 %	5,09 %	5,69 %

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Z tabulek je patrný nárůst minimálních úrokových sazeb ke konci roku 2011 u většiny srovnávaných bank oproti roku 2007, kdy úrokové sazby dosahovaly svého minima. Tento nárůst činí v průměru 0,5 % – 1,5 %. Nejvyšší rozdíly je možné sledovat u jednorocní fixace úrokové sazby.

U jediné ČS je v roce 2011 možné sledovat ve srovnání s rokem 2007 pokles úrokové sazby o zhruba 1,5 % od fixace úrokové sazby na pět let a více. U jednorocní fixace je pokles pouze o desetinu procenta. ČS tak nízkými úrokovými sazbami vede v konkurenčním boji o klienty.

Pro podrobnější porovnání úrokových sazeb bylo použito relativní a absolutní srovnání hodnot. K srovnání dochází mezi roky 2007 a 2011, tedy před a v průběhu finanční krize. Mezi těmito roky bude prováděno srovnání absolutních a relativních změn, které nastaly u úrokových sazeb pro tříletou fixaci, která je mezi klienty nejoblíbenější a tudíž nejvíce využívaná. Následující tabulka uvádí úrokové sazby hypotečních úvěrů u vybraných bank v letech 2007 a 2011 a srovnání jejich absolutních a relativních změn.

Tab.8: Srovnání úrokových sazeb mezi roky 2007 a 2011

Banka	úroková sazba v % (3 letá fixace)		úroková sazba (absolutně)	úroková sazba (relativně)
	2007	2011	2011/2007	2011/2007
Česká spořitelna, a.s.	3,99	3,09	-0,90	77,44 %
Hypoteční banka, a.s.	3,79	4,59	0,80	121,11 %
Komerční banka, a.s.	3,95	4,09	0,14	103,54 %
Raiffeisenbank, a.s.	3,95	3,59	-0,36	90,89 %

Zdroj: Vlastní šetření s využitím internetových stránek uvedených bank

Úroková sazba byla u dvou ze čtyřech sledovaných bank vyšší v roce 2011 než v roce 2007 a to konkrétně u HB a KB. U ČS a RB úroková sazba v roce 2011 klesla. Největší pokles zaznamenala ČS a to o zhruba 23 % a nejvyšší nárůst naopak HB o 21 %. Následující tabulky uvádí délky fixace vybraných bank v letech 2007 a 2011.

Tab.9: Délky fixací nabízených bankami u hypotečních úvěrů k 3/2007

Hypoteční úvěr	Délka doby fixace	Počet druhů fixací
Komerční banka, a.s. - KLASIK	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,15	11
Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka České spořitelny	1,2,3,4,5,10,15,20	8
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	1,2,3,4,5,6,7,10,15	9
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr	1,3,5,10,15	5

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Tab.10: Délky fixací nabízených bankami u hypotečních úvěrů k11/2011

Hypoteční úvěr	Délka doby fixace	Počet druhů fixací
Komerční banka, a.s. - KLASIK	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,15	11
Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka České spořitelny	1,2,3,4,5,10,15,20	8
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	1,2,3,4,5,6,7,10,15	9
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr	1,3,5,10,15,20,25,30	8

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Z tabulek je patrné, že v porovnání s rokem 2007 se v roce 2011 u většiny bank délka doby fixace neměnila. Zůstala tak na stejné úrovni od jednoho roku až do patnácti let, a to u KB a RB a až do dvaceti let u ČS.

Jediná HB změnila délku doby fixace svých úvěrů z dříve poskytovaných patnácti let nyní až na třiceti let, čímž se výrazně odlišuje od ostatních bank. Počet druhů fixací tak u ní narostl z pěti na osm. Jako jediná z bank se také zabývá pouze poskytováním hypotečních úvěrů.

Délka poskytnutého úvěru

Hypoteční úvěry patří mezi dlouhodobé úvěry, tedy s dobou splatnosti nad 5 let. Banky si v rámci jednotlivých úvěrových produktů stanovují minimální a maximální hranice délky splatnosti. U maximální doby splatnosti úvěru, která u většiny bank nyní

dosahuje až 30 let je však podmínka, že v roce splatnosti úvěru bude dlužníkovi, který dokladoval příjem maximálně 70 let.

Následující tabulky uvádí minimální a maximální dobu splatnosti hypotečních produktů u vybraných bank v letech 2007 a 2011.

Tab.11: Minimální a maximální hranice splatnosti hypotečních produktů k 3/2007

Hypoteční úvěr	Minimální doba splatnosti	Maximální doba splatnosti
Komerční banka, a.s. - KLASIK	5 let	30 let
Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka České spořitelny	5 let	30 let
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	5 let	40 let
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr	5 let	40 let

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Tab.12: Minimální a maximální hranice splatnosti hypotečních produktů k 11/2011

Hypoteční úvěr	Minimální doba splatnosti	Maximální doba splatnosti
Komerční banka, a.s. - KLASIK	5 let	30 let
Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka České spořitelny	1 rok	30 let
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	5 let	30 let
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr	5 let	30 let

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Z tabulek je vidět, že změny v minimální a maximální době splatnosti ve srovnání roku 2007 s rokem 2011 nejsou velké. V podstatě zůstala minimální doba splatnosti hypotečního úvěru na pěti letech a maximální doba splatnosti na třiceti letech. Je zřejmé, že trend dlouhodobých úvěru nad třicet let pomalu končí.

Změny nastaly u ČS, která má jako jediná z bank minimální dobu splatnosti úvěru roční. RB a HB snížily maximální dobu splatnosti ze čtyřiceti na třicet let a všechny banky se tak v této době splatnosti shodují.

Minimální a maximální výše hypotečního úvěru

Maximální výše hypotečního úvěru může být určena v absolutním vyjádření nebo v procentním vyjádření z ceny zastavované nemovitosti. Zatímco horní hranice v absolutním vyjádření většinou není omezena a klienta tak nijak nelimituje, procentní vyjádření z ceny zastavované nemovitosti naopak žadatele o úvěr již určitým způsobem limituje. Většinou platí úměra, že čím vyšší procento z ceny nemovitosti tvoří výše úvěru, tím vyšší je úroková sazba.

Naopak minimální hranice hypotečního úvěru je jen okrajovým parametrem, protože v případě, že by měl klient zájem o zafinancování jeho bytových potřeb v nižší hodnotě než je minimální výše hypotečního úvěru, může využít i jiný typ úvěru než je hypoteční, a to např. spotřební úvěr.

Následující tabulky uvádí minimální a maximální výši hypotečních produktů u vybraných bank v letech 2007 a 2011.

Tab.13: Minimální a maximální výše hypotečních produktů k 3/2007

Hypoteční úvěr	Minimální výše úvěru	Maximální výše úvěru	Maximální výše v % z ceny nemovitosti
Komerční banka, a.s. - KLASIK	200 tis. Kč	neomezeno	100
Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka České spořitelny	není	neomezeno	100
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	300 tis. Kč	30 mil. Kč	100
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr	300 tis. Kč	neomezeno	100

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Tab.14: Minimální a maximální výše hypotečních produktů k 11/2011

Hypoteční úvěr	Minimální výše úvěru	Maximální výše úvěru	Maximální výše v % z ceny nemovitosti
Komerční banka, a.s. - KLASIK	200 tis. Kč	neomezeno	100
Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka České spořitelny	není	neomezeno	100
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	300 tis. Kč	12 mil. Kč 6 mil Kč	do 90 nad 90
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr	300 tis. Kč	neomezeno	100

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Z tabulek vidíme, že minimální a maximální výše hypotečních úvěrů ve srovnání let 2007 a 2011 zůstává v podstatě na stejné úrovni u většiny srovnávaných bank. Tato výše se pohybuje od 200 tis. Kč až do neomezené výše hypotečního úvěru. Maximální výše úvěru v % z ceny nemovitosti také zůstává u většiny bank na 100 %.

Jediná RB uskutečnila v tomto směru změnu a změnila maximální výši úvěru v % z ceny nemovitosti pouze na 90 % s čímž souvisí i maximální výše úvěru, která dříve činila 30 mil. Kč a nyní u úvěrů na bydlení činí maximálně 12 mil. Kč u úvěru do 90 % z ceny nemovitosti a 6 mil. Kč nad 90 % z ceny nemovitosti.

Doba potřebná k vyřízení úvěru

Dobou potřebnou k vyřízení hypotečního úvěru je myšlena doba mezi podáním žádosti o úvěr a přípravě úvěrové smlouvy k podpisu. Podání kompletní žádosti o úvěr se všemi náležitostmi, jako jsou potvrzení o výši příjmu, odhad nemovitosti, pojistné smlouvy atd. předchází určitá doba potřebná k obstarání těchto náležitostí. Tato doba je závislá jen na samotném klientovi a banka tak tento čas nemůže prakticky nijak ovlivnit, a proto se do doby potřebné k vyřízení úvěru nezapočítává.

Následující tabulky uvádí dobu potřebnou k vyřízení hypotečního úvěru u vybraných bank v letech 2007 a 2011.

Tab.15: Doba potřebná k vyřízení hypotečního úvěru k 3/2007

Hypoteční úvěr	Deklarovaná doba (počet prac. dní)
Komerční banka, a.s. - KLASIK	14 dní
Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka České spořitelny	3 dny
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	5 dny
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr	3-5 dnů

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Tab.16: Doba potřebná k vyřízení hypotečního úvěru k 11/2011

Hypoteční úvěr	Deklarovaná doba (počet prac. dní)
Komerční banka, a.s. - KLASIK	14 dní
Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka České spořitelny	3 dny
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	5 dny
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr	3-5 dnů

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Z tabulek je zřejmé, že doba potřebná k vyřízení hypotečního úvěru ve srovnání roků 2007 a 2011 zůstává nezměněna. Tato doba se u většiny bank pohybuje od tří do pěti let. Jediná KB má tuto dobu stanovenou na 14 dní a v konkurenčním boji mezi bankami má díky tomu určitou nevýhodu.

Administrativní náročnost při vyřizování hypotečního úvěru

Administrativní náročnost představuje množství a rozsah formulářů potvrzení a jiných dokumentů, které je potřeba doložit k žádosti o úvěr. Banky se v posledních letech snažily v rámci konkurenčního boje snížit počet potřebných dokumentů ke schválení úvěru a mnohé toho také využívají při svých marketingových aktivitách.

U hypotečních úvěrů je ovšem možné snižovat množství požadovaných dokumentů jen v omezené míře. Hlavním důvodem je způsob jejich zajištění prostřednictvím zastavené nemovitosti a také jejich délka, která je např. oproti spotřebním úvěrům několikanásobná.

Banka nejprve na základě orientačního propočtu podle typu hypotečního úvěru stanoví jednotlivé parametry úvěru, kterými jsou např. úroková sazba a délka fixace, výše anuitních splátek, atd. Poté banka stanoví potřebné dokumenty, které bude třeba k žádosti o úvěr doložit a předá je klientovi spolu s žádostí o úvěr.

Mezi hlavní doklady, které klient musí bance doložit patří především doklady dokládající příjmy klienta, doklady prokazující vlastnictví nebo spoluvlastnictví zastavované nemovitosti v podobě listu vlastnictví z katastru nemovitostí, nabyvacího titulu, snímku z pozemkové mapy, ověřený odhad ceny zastavované nemovitosti (s fotografií zastavovaného objektu) provedený podle požadavků jednotlivých bank, doklad o pojištění nemovitosti, doklad o uzavřeném životním pojištění klienta, atd.

Všechny srovnávané banky mají v časovém porovnání téměř naprosto stejné nároky na množství a rozsah požadovaných dokumentů. Proto je uveden jen všeobecný přehled požadovaných dokumentů za všechny banky, bez srovnání mezi jednotlivými bankami.

K žádosti o úvěr je potřeba doložit:

- Potvrzení o výši příjmů od zaměstnavatele nebo daňového přiznání s razítkem finančního úřadu žadatele o hypotéku, případně spoludlužníků či ručitelů.
- Doklady prokazující vlastnictví nemovitosti jako jsou originál aktuálního výpisu z katastru nemovitostí, originál snímku katastrální mapy, nabývací titul k nemovitosti s uvedením současného vlastníka i to, zda na ní nevázne jiné zástavní právo či věcné břemeno a ocenění nemovitosti zpracované smluvním odhadcem banky.

Další dokumenty související s koupí nemovitosti:

- Smlouva nebo její návrh či smlouva o smlouvě budoucí.
- Při koupi družstevního podílu je to smlouva o převodu členských práv a povinností a doklad o členství převodce v bytovém družstvu (např. potvrzení o členství, list vlastnictví předmětné nemovitosti).
- Při koupi stavebního pozemku je nutné doložit, že pozemek je určen k zastavění (stavební povolení, územní rozhodnutí) a vyjádření stavebního úřadu.

Kromě dokumentů potřebných k doložení žádosti o úvěr je nutné také zohlednit dokumenty, které jsou následně nutné pro postupné čerpání úvěru. Jedná se zpravidla o faktury za stavební práce a materiál, které banka postupně proplácí dodavatelům, popř. aktuální ocenění současné hodnoty rozestavěné nemovitosti. Jediné rozdíly, které v rámci jednotlivých bank existují, jsou opět poměrně nepatrné a jen těžko srovnatelné, jedná se především o interní postupy banky a lhůty potřebné k doložení dokladů.

Porovnávat změny v oblasti administrativní náročnosti při získávání hypotečních úvěrů mezi roky 2007 a 2011 nemá v podstatě smysl, protože v tomto směru se u bank neodehrávají žádné podstatné změny. Vzhledem k dlouhodobému závazku u hypotečního úvěru banky ani nemohou slevit z množství dokumentů potřebných k získání úvěru.

Poplatky

Největší položkou, co se týká poplatků souvisejících s hypotečním úvěrem, je poplatek za zřízení hypotečního úvěru. Dalšími poplatky jsou poplatek za vedení úvěrového účtu, který se platí měsíčně, poplatky za čerpání úvěru, (zpravidla při postupném čerpání), za potvrzení o zaplacených úrocích, za poradenství nad rámec standardních služeb, za výzvy k úhradě, upomínky a poplatky za změny. Dále pak poplatky sankčního charakteru například za mimořádné splátky úvěru, úroky z prodlení, sankce za nedočerpání dohodnuté výše úvěru, poplatek za nesplnění závazků definovaných v úvěrové smlouvě, apod.

Následující tabulky uvádí poplatky související s hypotečním úvěrem u vybraných bank v letech 2007 a 2011.

Tab.17: Poplatky související s hypotečním úvěrem k 3/2007

Hypoteční úvěr	Poplatek za zřízení hypotečního úvěru	Poplatek za vedení úvěrového účtu
Komerční banka, a.s. - KLASIK	0,8 % (min. 8.000,- Kč, max. 9.000,- Kč)	150,- Kč
Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka České spořitelny	0,9 % (min. 9.500,- Kč, max. 25.000,- Kč, nad 5 mil Kč min. 35.000,- Kč)	150,- Kč
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	0,8 % (min. 6.000,- Kč, max. 29.000,- Kč)	150,- Kč
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr	0,7 % (min. 6.000,- Kč, max. 25.000,- Kč)	150,- Kč

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Tab.18: Poplatky související s hypotečním úvěrem k 11/2011

Hypoteční úvěr	Poplatek za zřízení hypotečního úvěru	Poplatek za vedení úvěrového účtu
Komerční banka, a.s. - KLASIK	2 900 Kč	150,- Kč
Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka České spořitelny	zdarma	150,- Kč
Raiffeisenbank, a.s. - KLASIK	zdarma	150,- Kč
Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr	0,6 % (min. 4.000,- Kč, max. 18.000,- Kč)	150,- Kč

Zdroj: Oficiální internetové stránky uvedených bank

Z tabulek je vidět, že ve srovnání roku 2007 a 2011 se v oblasti poplatků z hypotečních úvěrů udály velké změny. Dříve tvořil poplatek za vyřízení hypotečního úvěru u všech bank 0,7 % až 0,9 % ze sumy hypotečního úvěru tj. minimálně šest až dvacet devět tisíc korun. V roce 2011 je patrná změna této položky u většiny bank kromě HB,

u které se pouze snížila výše procent z 0,7 % na 0,6 % z výše hypotečního úvěru. U této banky je to však pochopitelné vzhledem k tomu, že se nezabývá jinou činností než poskytováním hypotečních úvěrů.

KB zavedla jednotnou výši tohoto poplatku ve výši 2 900 Kč místo dříve požadovaných zhruba 8 000 Kč, což je pro budoucí klienty vítaná změna. ČS a RB šly ještě dál a tento poplatek úplně zrušily a zřízení hypotečního úvěru tak poskytují zcela zdarma. Získaly tak poměrně velkou konkurenční výhodu. Tyto změny je možné přisuzovat finanční krizi a s ní souvisejícím snížení počtu poskytovaných hypotečních úvěrů. Banky se tak alespoň touto cestou snaží klienty získat. Poplatek za vedení úvěrového účtu zůstává, jak v minulosti, tak nyní, na stejné úrovni a to ve výši 150 Kč u všech bank.

6.2. POROVNÁNÍ KONKRÉTNÍHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU PŘED A V DOBĚ FINANČNÍ KRIZE

Pro lepší porovnání podmínek hypotečních úvěrů před krizí a v době krize bude uveden konkrétní případ hypotečního úvěru na koupi nemovitosti. Jedná se o porovnání podmínek úvěru z roku 2006, před vypuknutím finanční krize a porovnání podmínek tohoto úvěru v dnešní době v roce 2012.

Hypoteční úvěr na financování koupě bytu o velikosti podlahové plochy 85 m². Jedná se o byt velikosti 2+1 oceněný na výši 1 250 000 Kč nacházející se v Písku. Klient měl našetřeno ze stavebního spoření 250 000 Kč. Výše hypotečního úvěru tak činila 1 000 000 Kč (80 % zastavené hodnoty nemovitosti). Klient bude hypoteční úvěr splácet 20 let s dobou fixace úrokové sazby na pět let. Klient 35 let byl svobodný a bezdětný. Nesplácel žádné dřívější půjčky. Jeho příjem ze závislé činnosti byl mírně nadprůměrný cca 23 000 Kč (průměrný příjem v ČR k 31.12.2006 činil 20 211 Kč). Klient má tak i při splácení hypotečního úvěrů dostatek volných peněžních prostředků. V následující tabulce jsou uvedeny základní parametry tohoto hypotečního úvěru.

Tab.19: Základní parametry hypotečního úvěru

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Účel úvěru	Koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	Bytová jednotka
Cena nemovitosti	1.250.000,-
Výše hypotečního úvěru	1.000.000,-
Vlastní naspořené prostředky	250.000,-
LTV	80 %
Typ splácení	Anuitní
Fixní úrokové období	5 let
Splatnost úvěru	20 let

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Klient si vzal úvěr od Hypoteční banky, a.s. Hypoteční úvěr do 85 %. Parametry tohoto úvěru jsou uvedeny níže v tabulce. Klient si u této banky nezřídil běžný účet, protože ho tato banka nepožadovala a on už měl již účet u jiné banky a nechtěl ho měnit. Klient nemá u dané banky uzavřené také žádné pojištění jako je životní, úvěru, nemovitosti. V tabulce uvádím poplatky, se kterými se již klient při držení úvěru setkal.

Tab.20: Základní parametry hypotečního úvěru v roce 2006

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU V ROCE 2006	
Název hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr do 85 %
Výše hypotečního úvěru	1 000 000,-
Úroková sazba	4,35 %
Měsíční splátka HÚ	6 323,-
Celkem zapláceno (Kč)	1 517 520,-
Z toho úroky (Kč)	517 520,-

Zdroj: Vlastní šetření

Tab.21: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem roce 2006

POPLATKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	
Předběžné posouzení	zdarma
Poplatek za zpracování HÚ	7 000,-
Poplatek za odhad nemovitosti	2 800,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1 000,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 240 = 36 000,-
Výpis z úvěrového účtu, roční	300 x 20 = 6 000,-
Výpis o zaplacených úrocích k 31.12	2 000 x 20 = 40 000,-
1. výzva k placení	500,-
Celková výše poplatků	93 300,-
Celkem	1 610 820,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

V následujících tabulkách jsou uvedeny parametry výše uvedeného úvěru tentokrát za podmínek roku 2012.

Tab.22: Základní parametry hypotečního úvěru v roce 2012 (k 15.3.2012)

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU V ROCE 2012	
Název hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr do 85 %
Výše hypotečního úvěru	1 000 000,-
Úroková sazba	4,14 %
Měsíční splátka HÚ	6 134,-
Celkem zaplaceno (Kč)	1 472 160,-
Z toho úroky (Kč)	472 160,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Tab.23: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem roce 2012 (k 15.3.2012)

POPLATKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	
Předběžné posouzení	zdarma
Poplatek za zpracování HÚ	4 000,-
Poplatek za odhad nemovitosti	1 900,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1 500,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 240 = 36 000,-
Výpis z úvěrového účtu, roční	400 x 20 = 8 000,-
Výpis o zaplacených úrocích k 31.12	2 000 x 20 = 40 000,-
1. výzva k placení	500,-
Celková výše poplatků	91 900,-
Celkem	1 564 060,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Následující tabulka zachycuje porovnání podmínek hypotečního úvěru z roku 2006 s podmínkami tohoto úvěru v roce 2012.

Tab.24: Porovnání úvěrů

Název banky	Hypoteční banka, a.s.	Hypoteční banka, a.s.
	2006	2012
Název hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr do 85 %	Hypoteční úvěr do 85 %
Úroková sazba	4,35 %	4,14 %
Měsíční splátka HÚ	6 323,-	6 134,-
Celkem zaplaceno	1 517 520,-	1 472 160,-
Z toho úroky	517 520,-	472 160,-
Celková výše poplatků za 20 let	93 300,-	91 900,-
Celkem zaplaceno za 20 let	1 610 820,-	1 564 060,-
Procentní vyjádření	100 %	0,97 %

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

V tabulce jsou uvedeny nejdůležitější hodnoty pro lepší porovnání hypotečních úvěrů mezi srovnávanými roky. Je zde uvedena výše měsíční splátky a kolik klient zaplatí po celou dobu splácení. Při celkové splátce bylo vycházeno ze současné sazby platné po dobu pěti let. Je zde také uvedeno kolik klient zaplatí na úrocích za dobu splácení úvěru. Dále součet všech poplatků za služby související s hypotečním úvěrem a nakonec celkový součet splátek a všech poplatků za dobu trvání úvěru. Tyto poplatky jsou podrobněji popsány v tabulkách s hodnotami úvěrů pro jednotlivé roky.

Jak je vidět z tabulky, podmínky daného hypotečního úvěru u HB se během let zlepšily a úvěr je tak v roce 2012 výhodnější než v roce 2006, kdy byl poskytnut. Během let klesla úroková sazba o 0,21 %. Je to tím, že úrokové sazby v posledním roce klesly na své minimum a dostaly se tak na úroveň úrokových sazeb před vypuknutím finanční krize v roce 2007. Úroková sazba roku 2012 je také sazbou bez odečtení možných slev z této sazby, které banka poskytuje ve výši 0,1 % za sjednání životního pojištění a pojištění domácnosti nebo nemovitosti u ČSOB pojišťovny. HB je totiž členem finanční skupiny této banky. Je možné získat také slevu ve výši 0,15 % na "Plat do ČSOB" což je povinnost zasílat na účet měsíčně min. 1,3 x splátky úvěru. Po započtení těchto slev by se tak úroková sazba snížila ještě o 0,25 %. Klient však na ně nemá nárok. Díky nižší úrokové sazbě v roce 2012 by tak klient ušetřil na splátkách za dobu trvání úvěru 45 360 Kč oproti roku 2006.

Z tabulky je také patrné, že v průběhu let došlo k poklesu poplatků z hypotečního úvěru o 3 400 Kč. To je způsobeno snížením poplatku za zpracování hypotečního úvěru o 3 000 Kč a poplatkem za odhad nemovitosti, který se snížil o 900 Kč. Naopak zdražil poplatek čerpání na návrh na vklad o 500 Kč a roční výpis z úvěrového účtu, který vzrostl o 100 Kč. Na stejné úrovni se drží poplatek za vedení úvěrového účtu ve výši 150 Kč měsíčně, výpis o zaplacených úrocích a poplatek za první výzvu k placení.

Závěrem lze tedy říci, že daný hypoteční úvěr je výhodnější v roce 2012 než v roce 2006 a tento rozdíl ve splátkách a poplatcích činí 46 760 Kč, což není málo.

7. MODELOVÉ PŘÍKLADY NA KOUPI A REKONSTRUKCI NEMOVITOSTI

7.1. MODELOVÝ PŘÍKLAD NA KOUPI BYTU

Na modelové situaci konkrétního hypotečního úvěru bude porovnána orientační nabídka pěti hypotečních bank (České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Hypoteční banky, a.s., Raiffeisenbank, a.s. a Wüstenrot hypoteční banky, a.s.) s cílem zjistit, která banka má v současnosti, tedy v roce 2012, nejvýhodnější podmínky hypotečního úvěru.

Manželé mají zájem o koupi staršího panelového bytu typu 3 + 1 umístěného v 5. podlaží. Jedná se o koupi bytu do osobního vlastnictví o velikosti podlahové plochy 79 m² včetně lodžie, nacházejícího se v Českých Budějovicích. Celková kupní cena bytové jednotky byla vyčíslena na 1 600 000 Kč včetně DPH. Rodina má naspořeno 350 000 Kč, které použijí na koupi bytu. Od banky tedy budou žádat o hypoteční úvěr ve výši 1 250 000, což je 79 % hodnoty zastavené nemovitosti. Muž ve věku 32 let a žena ve věku 28 let jsou bezdětní. Muž má měsíční příjem 24 000 Kč, žena 15 000 Kč.

Za základní parametry hypotečního úvěru, které jsou uvedeny v následující tabulce, je zvolena fixace úrokové sazby na 5 let, splatnost hypotečního úvěru 20 let, jednorázové čerpání a pravidelné měsíční anuitní splácení.

Tab.25: Základní parametry hypotečního úvěru

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Účel úvěru	Koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	Bytová jednotka
Cena nemovitosti	1.600.000,-
Výše hypotečního úvěru	1.250.000,-
Vlastní naspořené prostředky	350.000,-
LTV	79 %
Typ splácení	Anuitní
Fixní úrokové období	5 let
Splatnost úvěru	20 let

Zdroj: Vlastní šetření

Žadatelé si také u hypotečních bank v modelovém příkladě založí běžný účet, ze kterého bude docházet ke splácení úvěru. U některých hypotečních bank jako je HB a ČS to sice není podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru, ale některé z nich klientům za založení běžného účtu mohou nabídnout slevu z úrokové sazby. Tyto slevy za zřízení běžného účtu pak poskytují právě tyto dvě banky a KB. Podmínkou slevy, která činí od 0,15 % do 0,5 % je pak povinnost zasílat na účet minimálně výši splátky úvěru nebo více a také jeho aktivní využívání. Jelikož HB je specializovanou bankou na hypoteční úvěry služby jako např. běžné účty poskytuje pod hlavičkou ČSOB. HB je od roku 2000 součástí finanční skupiny ČSOB. KB také zvýhodňuje slevou 0,1 % z úrokové sazby stávající klienty banky.

Některé banky také klientům nabízejí slevu z úrokové sazby za sjednání životního rizikového pojištění nebo pojištění proti neschopnosti splácet hypoteční úvěr. Rovněž některé banky nabízejí možnost toto pojištění kombinovat s pojištěním nemovitosti nebo pojištěním domácnosti. Tato sleva z úrokové sazby se většinou pohybuje od 0,1 % do 0,3 %. Sjednání tohoto pojištění však není do modelové situace zahrnuto, protože každá banka nabízí rozdílné pojistné produkty s odlišnými pojistnými podmínkami a rozdílnými cenami. U některých bank se cena odvíjí podle věku žadatelů, u jiných podle výše hypotečního úvěru atd. Objektivní srovnání těchto pojistných produktů by tedy bylo velmi náročné.

Státní podporu formou úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru nelze v současné době zahrnout do modelového srovnání, protože ministerstvo pro místní rozvoj státní podporu pro rok 2012 pozastavilo. Úrokové sazby hypoték se totiž stejně jako v minulém roce pohybují pod hranicí 5 %.

Poplatky spojené se zřízením hypotečního úvěru jsou pak také u každé banky jiné. Poplatek za zpracování hypotečního úvěru má zaveden ve výši 0,4 % jen HB. KB má zavedenu fixní částku. Ostatní banky mají tuto službu zdarma. Poplatek za odhad nemovitosti je dán fixní částkou podle druhu nemovitosti. Některé banky nabízejí také expresní ocenění nemovitosti na základě fotografií a vyplnění příslušného formuláře, které je zdarma. Toto nabízí HB a ČS. Poplatek za čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva je u většiny bank zpoplatněn fixní částkou. WHB a RB poskytují tuto

službu zdarma. Poplatek za správu hypotečního úvěru je u všech bank stejný a to ve výši 150 Kč měsíčně.

Některé banky také dávají klientům možnost sjednat si hypotéku po internetu, kde vyplní potřebné údaje a na pobočku se dostaví jen kvůli podpisu smlouvy. Komunikace mezi bankou a žadatelem probíhá převážně emailovými zprávami a dokládání dokumentů potřebných k žádosti o hypoteční úvěr pomocí scanneru a pošty. Nespornou výhodou hypotéky po webu je časová a finanční úspora.

Podrobnější informace o jednotlivých úvěrech jsou uvedeny níže v tabulkách u každé banky zvlášť. Jedná se o výši úrokové sazby a případné slevy z této úrokové sazby nebo rozpis jednotlivých poplatků za služby související se získáním hypotečního úvěru a vedením hypotečního účtu. Nejedná se tedy o kompletní ceník služeb jednotlivých bank ale pouze rámcový přehled nejdůležitějších položek při zřizování hypotečního úvěru.

Hypoteční banka, a.s.

Tab.26: Parametry hypotečního úvěru u Hypoteční banky, a.s.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Název hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr do 85 %
Výše hypotečního úvěru	1 250 000,-
Úroková sazba	4,14 %
Sleva z úrokové sazby za BÚ	"Plat do ČSOB" - povinnost zasílat na účet měsíčně min. 1,3 x splátky - 0,15 %
Výsledná úroková sazba	3,99 %
Měsíční splátka HÚ	7 568,-
Celkem zapláceno (Kč)	1 816 320,-
Z toho úroky (Kč)	566 320,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Tab.27: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Hypoteční banky, a.s.

POPLATKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	
Poplatek za zpracování HÚ	5000,-
Poplatek za odhad nemovitosti	1 900,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1 500,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 240 = 36 000,-
Celková výše poplatků	44 400,-
Celkem	1 860 720,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Česká spořitelna, a.s.

Tab.28: Parametry hypotečního úvěru u České spořitelny, a.s.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Název hypotečního úvěru	Hypotéka české spořitelny do 100 %
Výše hypotečního úvěru	1 250 000,-
Úroková sazba	4,39 %
Sleva z úrokové sazby za BÚ	Aktivní účet u ČS - 0,50 % úrokové zvýhodnění - 0,3 %
Výsledná úroková sazba	3,59 %
Měsíční splátka HÚ	7 307,-
Celkem zapláceno (Kč)	1 753 680,-
Z toho úroky (Kč)	503 680,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Tab.29: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u České spořitelny, a.s.

POPLATKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	
Poplatek za zpracování HÚ	zdarma
Poplatek za odhad nemovitosti	3 900,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	2 000,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 240 = 36 000,-
Celková výše poplatků	41 900,-
Celkem	1 795 580,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Komerční banka, a.s.

Tab.30: Parametry a poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Komerční banky, a.s.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Název hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr do 85 %
Výše hypotečního úvěru	1 250 000,-
Úroková sazba	3,89 %
Sleva z úrokové sazby za BÚ	domicilace plateb - příjem na účet min. výše splátky, min. 10 000 Kč – 0,30 %
Výsledná úroková sazba	3,59 %
Měsíční splátka HÚ	7 307,-
Celkem zapláceno (Kč)	1 753 680,-
Z toho úroky (Kč)	503 680,-
POPLATKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	
Poplatek za zpracování HÚ	2 900,-
Poplatek za odhad nemovitosti	3 500,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1 500,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 240 = 36 000,-
Celková výše poplatků	43 900,-
Celkem	1 797 580,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Raiffeisenbank, a.s.

Tab.31: Parametry a poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Raiffeisenbank, a.s.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Název hypotečního úvěru	Hypotéka Klasik do 90 %
Výše hypotečního úvěru	1 250 000,-
Úroková sazba	4,49 %
Sleva z úrokové sazby za BÚ	není
Výsledná úroková sazba	4,49 %
Měsíční splátka HÚ	7 901,-
Celkem zapláceno (Kč)	1 896 240,-
Z toho úroky (Kč)	646 240,-
POPLATKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	
Poplatek za zpracování HÚ	zdarma
Poplatek za odhad nemovitosti	2 000,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	zdarma,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 240 = 36 000,-
Celková výše poplatků	38 000,-
Celkem	1 934 240,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

Tab.32: Parametry hypotečního úvěru u Wüstenrot hypoteční banky, a.s.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Název hypotečního úvěru	Hypotéka Wüstenrot do 90 %
Výše hypotečního úvěru	1 250 000,-
Úroková sazba	4,39 %
Sleva z úrokové sazby za BÚ	není
Výsledná úroková sazba	4,39 %
Měsíční splátka HÚ	7 834,-
Celkem zapláceno (Kč)	1 880 160,-
Z toho úroky (Kč)	630 160,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Tab.33: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Wüstenrot hypoteční banky, a.s.

POPLATKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	
Poplatek za zpracování HÚ	zdarma
Poplatek za odhad nemovitosti	3 500,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	zdarma,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 240 = 36 000,-
Celková výše poplatků	39 500,-
Celkem	1 919 660,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Tab.34: Souhrnné porovnání srovnávaných bank

Název banky	HB	ČS	KB	RB	WHB
Název hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr do 85 %	Hypotéka české spořitelny do 100 %	Hypoteční úvěr do 85%	Hypotéka Klasik do 90 %	Hypotéka Wüstenrot do 90 %
Výsledná úroková sazba	3,99 %	3,59 %	3,59 %	4,49 %	4,39 %
Měsíční splátka HÚ	7 568,-	7 307,-	7 307,-	7 901,-	7 834,-
Celkem zapláceno	1 816 320,-	1 753 680,-	1 753 680,-	1 896 240,-	1 880 160,-
Z toho úroky	566 320,-	503 680,-	503 680,-	646 240,-	630 160,-
Celková výše poplatků za 20 let	44 400,-	41 900,-	43 900,-	38 000,-	39 500,-
Celkem zapláceno za 20 let	1 860 720,-	1 795 580,-	1 797 580,-	1 934 240,-	1 919 660,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek vybraných bank

V tabulce je uveden souhrn nejdůležitějších hodnot pro zhodnocení hypotečních úvěrů. Tyto úvěry nejlépe odpovídaly podmínkám klienta. Je zde uvedena výše měsíční splátky a kolik klient zaplatí po celou dobu splácení. Při celkové splátce bylo vycházeno ze

současné sazby platné po dobu pěti let. Je zde také uvedeno kolik klient zaplatí na úrocích za dobu splácení úvěru. Dále součet všech poplatků za služby související s hypotečním úvěrem a nakonec celkový součet splátek a všech poplatků za dobu trvání úvěru. Z toho je vidět, o kolik klient daný úvěr přeplatí.

Jak je vidět z tabulky, jako nejdražší a tudíž nejméně výhodný vyšel úvěr od RB Hypotéka Klasik, kde klient za úvěr v hodnotě 1 250 000 Kč nakonec zaplatí **1 934 240 Kč**, což je dáno nejvyšší úrokovou sazbou oproti ostatním úvěrům. Nejlépe naopak vychází úvěr od ČS Hypotéka České spořitelny kde klient nakonec zaplatí jen **1 795 580 Kč**. Rozdíl mezi těmito dvěma úvěry činí **138 660 Kč**.

Jako druhý nejlepší hypoteční úvěr by se dal označit Hypoteční úvěr od KB, kde klient zaplatí jen **1 797 580 Kč**. Rozdíl oproti úvěru od ČS jsou pak pouhé dva tisíce korun, které souvisí s vyššími poplatky u tohoto úvěru. Úroková sazba obou úvěrů je na stejné úrovni.

Poplatky související s hypotečním úvěrem jsou v tabulce dány jako souhrnná částka za celou dobu trvání úvěru. Poplatky související se získáním úvěru jsou jednorázové, poplatek za vedení hypotečního úvěru je pak uveden za celé období splácení úvěru. Nejnižší poplatky za služby nabízí RB a to v částce 38 000 Kč. Nejvyšší poplatky pak má naopak HB a to 44 400. Rozdíl tedy činí 6 400 Kč.

Když porovnáme ČS a KB, které se umístily v pořadí jako dvě nejlepší a mají rovněž stejnou úrokovou sazbu je rozdíl v poplatcích těchto bank 2 000 Kč. ČS totiž na rozdíl od KB má zdarma zpracování hypotečního úvěru, což je u druhé banky zpoplatněno.

Nejvýhodnějším hypotečním úvěrem za účelem financování koupě nemovitosti z hlediska nejnižšího finančního zatížení je pak hypoteční úvěr od ČS Hypotéka České spořitelny do 100 %.

7.2. MODELOVÝ PŘÍKLAD NA REKONSTRUKCI NEMOVITOSTI

Na modelové situaci konkrétní žádosti o hypoteční úvěr na rekonstrukci je porovnána orientační nabídka pěti hypotečních bank v roce 2012 (České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Hypoteční banky, a.s., Raiffeisenbank, a.s. a Wüstenrot hypoteční banky, a.s.)

Mladý manželský pár si chce vzít hypoteční úvěr na rekonstrukci rodinného domu na okraji Českých Budějovic, který koupili. Muž 33 let má plat 20 000 Kč a žena 30 let má plat 18 000 Kč s jedním dítětem ve věku 5 let. Výše hypotečního úvěru je 500 000 Kč, splatnost 15 let, fixace úrokové sazby 5 let. Cena nemovitosti je 1 800 000 Kč. Základní parametry tohoto úvěru jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab.35: Základní parametry hypotečního úvěru

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Účel úvěru	Rekonstrukce nemovitosti
Typ nemovitosti	Rodinný dům
Cena nemovitosti	1.800.000,-
Výše hypotečního úvěru	500.000,-
Vlastní naspořené prostředky	0,-
LTV	28 %
Typ splácení	Anuitní
Fixní úrokové období	5 let
Splatnost úvěru	15 let

Zdroj: Vlastní šetření

Podmínky bank ohledně slev z úrokové sazby a výše poplatků se nemění a jsou stejné jako u předchozího případu. U každé banky jsou opět podrobně rozepsané slevy z úrokové sazby a výše jednotlivých poplatků.

K hypotečnímu úvěru na rekonstrukci nemovitosti se ovšem musí dokládat jiné dokumenty potřebné pro uzavření úvěru než u hypotéky na koupi nemovitosti. Jsou to následující dokumenty:

- Jedno vyhotovení odhadu aktuálního stavu nemovitosti.

Základní podklady vyžadované v souvislosti s prokazováním příjmů

- V případě příjmů ze závislé činnosti (klient je zaměstnán).
- V případě příjmů z podnikání.
- Doložení ostatních finančních prostředků vztahujících se k investičnímu záměru.

Podklady vyžadované se stavbou nebo rekonstrukcí

- Stavební povolení (s doložkou nabytí právní moci), nebo doklad o ohlášení stavebních prací. U ostatních prací (drobné opravy) stanovisko technika banky.
- Smlouva o dílo, příp. smlouva o budoucí smlouvě o dílo, nebo smlouva o výstavbě nebo rozpis prováděných prací u staveb realizovaných svépomocí. Ceny jsou uvedeny s vyčíslením částky daně z přidané hodnoty (DPH).
- Z projektové dokumentace stavby jen základní výkresovou dokumentaci (technická zpráva, situace, půdorysy, řezy).
- Harmonogram stavby, sestavení rozpočtových nákladů stavby.
- Doklad o zaplacení již provedených stavebních prací.

Hypoteční banka, a.s.

Tab.36: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od Hypoteční banky, a.s.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Název hypotečního úvěru	Hypotéka do 70 %
Výše hypotečního úvěru	500 000,-
Úroková sazba	3,94 %
Sleva z úrokové sazby za BÚ	"Plat do ČSOB" - povinnost zasílat na účet měsíčně min. 1,3 x splátky - 0,15 %
Výsledná úroková sazba	3,79 %
Měsíční splátka HÚ	3 646,-
Celkem zaplaceno (Kč)	656 280,-
Z toho úroky (Kč)	156 280,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Tab.37: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od Hypoteční banky, a.s.

POPLATKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	
Poplatek za zpracování HÚ	2 000,-
Poplatek za odhad nemovitosti	4 500,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1 500,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 180 = 27 000,-
Celková výše poplatků	35 000,-
Celkem	691 280,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Česká spořitelna, a.s.

Tab.38: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od České spořitelny, a.s.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Název hypotečního úvěru	Hypotéka české spořitelny do 100 %
Výše hypotečního úvěru	500 000,-
Úroková sazba	4,34 %
Sleva z úrokové sazby za BÚ	Aktivní účet u ČS - 0,50% úrokové zvýhodnění - 0,3%
Výsledná úroková sazba	3,54 %
Měsíční splátka HÚ	3 584,-
Celkem zapláceno (Kč)	645 120,-
Z toho úroky (Kč)	145 120,-
POPLATKY SPOJENÉ S HÚ	
Poplatek za zpracování HÚ	zdarma
Poplatek za odhad nemovitosti	5 400,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	2000,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 180 = 27 000,-
Celková výše poplatků	34 400,-
Celkem	679 520,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Komerční banka, a.s.

Tab.39: Parametry hypotečního úvěru od Komerční banky, a.s.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Název hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr do 85 % nemovitosti
Výše hypotečního úvěru	500 000,-
Úroková sazba	3,99 %
Sleva z úrokové sazby za BÚ	domicilace plateb - příjem na účet min. výše splátky, min. 10 000 Kč – 0,30 %
Výsledná úroková sazba	3,69 %
Měsíční splátka HÚ	3 621,-
Celkem zapláceno (Kč)	651 780,-
Z toho úroky (Kč)	151 780,-
POPLATKY SPOJENÉ S HÚ	
Poplatek za zpracování HÚ	2 900,-
Poplatek za odhad nemovitosti	4 500,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1 500,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 180 = 27 000,-
Celková výše poplatků	35 900,-
Celkem	687 680,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Raiffeisenbank, a.s.

Tab.40: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od Raiffeisenbank, a.s.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Název hypotečního úvěru	Hypotéka Klasik do 90 %
Výše hypotečního úvěru	500 000,-
Úroková sazba	4,19 %
Sleva z úrokové sazby za BÚ	není
Výsledná úroková sazba	4,19 %
Měsíční splátka HÚ	3 746,-
Celkem zapláceno (Kč)	674 280,-
Z toho úroky (Kč)	174 280,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Tab.41: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od Raiffeisenbank, a.s.

POPLATKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	
Poplatek za zpracování HÚ	zdarma
Poplatek za odhad nemovitosti	2 000,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	zdarma,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 180= 27 000
Celková výše poplatků	29 000,-
Celkem	703 280,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

Tab.42: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od Wüstenrot hypoteční banky, a.s.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Název hypotečního úvěru	Hypotéka Wüstenrot do 90 %
Výše hypotečního úvěru	500 000,-
Úroková sazba	3,94 %
Sleva z úrokové sazby za BÚ	není
Výsledná úroková sazba	3,94 %
Měsíční splátka HÚ	3 683,-
Celkem zapláceno (Kč)	662 940,-
Z toho úroky (Kč)	162 940,-
POPLATKY SPOJENÉ S HÚ	
Poplatek za zpracování HÚ	zdarma
Poplatek za odhad nemovitosti	4 800,-
Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	zdarma,-
Poplatek za správu HÚ	150 x 180 = 27 000
Celková výše poplatků	31 800,-
Celkem	694 740,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek banky

Tab.43: Souhrnné porovnání srovnávaných bank

Název banky	<i>HB</i>	<i>ČS</i>	<i>KB</i>	<i>RB</i>	<i>WHB</i>
Název hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr do 70 %	Hypotéka české spořitelny do 100 %	Hypoteční úvěr do 85%	Hypotéka Klasik do 90 %	Hypotéka Wüstenrot do 90 %
Výsledná úroková sazba	3,79 %	3,54 %	3,69 %	4,19 %	3,94 %
Měsíční splátka HÚ	3 646,-	3 584,-	3 621,-	3 746,-	3 683,-
Celkem zapláceno	656 280,-	645 120,-	651 780,-	674 280,-	662 940,-
Z toho úroky	156 280,-	145 120,-	151 780,-	174 280,-	162 940,-
Celková výše poplatků za 15 let	35 000,-	34 400,-	35 900,-	29 000,-	31 800,-
Celkem zapláceno za 15 let	691 280,-	679 520,-	687 680,-	703 280,-	694 740,-

Zdroj: Vlastní šetření s použitím internetových stránek vybraných bank

V tabulce je jako u předešlého modelového příkladu uveden souhrn nejdůležitějších hodnot pro zhodnocení hypotečních úvěrů. Je zde uvedena výše měsíční splátky a kolik klient zaplatí po celou dobu splácení. Při celkové splátce bylo vycházeno ze současné sazby platné po dobu pěti let. Je zde také uvedeno, kolik klient zaplatí na úrocích za dobu splácení úvěru. Dále součet všech poplatků za služby související s hypotečním úvěrem a nakonec celkový součet splátek a všech poplatků za dobu trvání úvěru.

Jak je vidět z tabulky, jako nejdražší a tudíž nejméně výhodný vyšel úvěr od RB Hypotéka Klasik, kde klient za úvěr v hodnotě 500 000 Kč nakonec zaplatí **703 280** Kč, což je dáno nejvyšší úrokovou sazbou oproti ostatním úvěrům. Nejlépe naopak vychází úvěr od ČS Hypotéka České spořitelny kde klient nakonec zaplatí jen **679 520** Kč. Rozdíl mezi těmito dvěma úvěry tedy činí **23 760** Kč, což není příliš velký rozdíl v poměru k výši úvěru.

Jak je patrné z tabulky, celkem zaplacené sumy úvěrů za 15 let se příliš neliší a jednotlivé rozdíly mezi bankami činí pouhých několik tisíc.

Poplatky související s hypotečním úvěrem jsou v tabulce dány jako souhrnná částka za celou dobu trvání úvěru. Poplatky související se získáním úvěru jsou jednorázové, poplatek za vedení hypotečního úvěru je pak uveden za celé období splácení úvěru. Nejnižší poplatky za služby nabízí RB a to v částce 29 000 Kč. Nejvyšší poplatky pak má naopak KB a to 35 900. Rozdíl tedy činí 6 900 Kč.

Nejvýhodnějším hypotečním úvěrem za účelem financování rekonstrukce nemovitosti z hlediska nejnižšího finančního zatížení je pak hypoteční úvěr od ČS Hypotéka České spořitelny do 100 %.

8. ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo srovnání podmínek poskytování hypotečních úvěrů před a v průběhu hospodářské krize. V teoretické části práce jsem se soustředila na základní fakta, která s hypotečními úvěry souvisí. Patří sem např. druhy hypotečních úvěrů, způsob jejich čerpání a splácení a v neposlední řadě také **státní podpora** těchto úvěrů. Tato podpora **určená mladým lidem do 36 let činila v roce 2011 a stejně tak v letošním roce 2012 nula procentního bodu**. V těchto letech se totiž sazby hypotečních úvěrů dostaly pod hranici 5 % a státní podpora tak byla pozastavena.

Dále jsem se zabývala vývojem hypotečních úvěrů, které za dobu své existence prošly několika stupni vývoje. Od svých začátků v 90. letech, kdy v České republice nebyly příliš rozšířeny a byly poskytovány hlavně firmám, až po současnost, kdy zažívaly v posledním desetiletí do roku 2007 obrovský boom. Do roku 2005 docházelo ke stálému snižování úrokových sazeb, a tím se stávaly i hypoteční úvěry dostupné většímu počtu klientů.

Ve své práci jsem se zabývala také **finanční krizí, která přišla v roce 2008** a velmi otřásla hypotečním trhem. Jejím důsledkem došlo ke zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů a zpřísnění podmínek pro poskytování těchto úvěrů. Lidé, kteří by dříve se svým příjmem na hypotéku bez problémů dosáhli, měli nyní s jejím získáním problémy. **Od roku 2010 došlo na hypotečním trhu již k mírnému oživení a rok 2011 se díky nízkým úrokovým sazbám přiblížil roku 2007, kdy výhodné podmínky na trhu hypoték dosáhly svého vrcholu**. Právě díky zvyšující se konkurenci procházejí hypoteční úvěry neustálým vývojem a hypoteční banky se snaží přilákat klienty velkým množstvím akčních nabídek prostřednictvím různých slev a zvýhodnění.

Úroková sazba hypotečních úvěrů nejvíce vzrostla oproti roku 2007, tedy dobou před začátkem finanční krize, v letech 2008 a 2009. V těchto letech tato krize již propukla, což se projevilo **zvýšením úrokových sazeb o 20 %**. V roce 2011 již zaznamenaly úrokové sazby pokles oproti předchozímu roku o 18 % a oproti roku 2007 o 14 %. Úrokové sazby se tak v tomto roce dostávají na historicky nejnižší úroveň za celé sledované období.

Průměrný objem poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech v porovnání s rokem 2007 postupně klesal. Největší pokles a to zhruba o 30 – 50 % zaznamenaly roky 2008 a 2009. V těchto letech rovněž roste úroková sazba, a tudíž si lidé méně půjčují. V roce 2011 však již činí meziroční nárůst objemu hypotečních úvěrů 40 %.

Počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům od roku 2007 do roku 2009 stále klesal, což bylo následkem finanční krize. V roce 2010 naproti tomu došlo k nárůstu o 13 % oproti předchozímu roku a v roce 2011 dokonce o 40 %. Je tedy patrné oživení hypotečního trhu.

Při srovnání parametrů hypotečních úvěrů v roce 2007 a 2011 je znát jisté **zprísnění podmínek poskytování těchto úvěrů. Úroková sazba je sice již u většiny srovnávaných bank** tedy České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Hypoteční banky, a.s. a Raiffeisenbank, a.s. **na podobné úrovni jako v roce 2007**, ale změny můžeme sledovat například v **délce splatnosti úvěru, která se snížila ze 40 na 30 let. Doba fixace zůstává u většiny bank na stejné úrovni** jen Hypoteční banka, a.s. přidává v rámci konkurenčního boje dobu fixace až na 30 let. **Minimální a maximální výše úvěru se také příliš nezměnila, jen Raiffeisenbank, a.s. ji snížila a také snížila maximální výši úvěru v procentech z ceny nemovitosti ze 100 % na 90 %. Doba potřebná k vyřízení úvěru ani administrativní náročnost úvěru se v podstatě nemění.** V oblasti poplatků z hypotečních úvěrů se ale udály velké změny. Dříve tvořil **poplatek za vyřízení hypotečního úvěru** u všech bank 0,7 % až 0,9 % ze sumy hypotečního úvěru tj. minimálně šest až dvacet devět tisíc korun. V roce 2011 je patrná změna této položky u většiny bank. **Komerční banka, a.s. zavedla jednotnou výši tohoto poplatku ve výši 2 900 Kč místo dříve požadovaných zhruba 8 000 Kč, Česká spořitelna, a.s. a Raiffeisenbank, a.s. šly ještě dál a tento poplatek úplně zrušily a zřízení hypotečního úvěru tak poskytují zcela zdarma.**

Při porovnání podmínek konkrétního hypotečního úvěru u Hypoteční banky, a.s. z roku 2006 s rokem 2012 je patrné zlepšení podmínek v roce 2012. **Úvěr se tak v roce 2012 stal výhodnější než v roce 2006, kdy byl poskytnut. Rozdíl ve splátkách a poplatcích činí 46 760 Kč, což není málo. Během let klesla úroková sazba o 0,21 %.**

Je to tím, že úrokové sazby v posledním roce klesly na své minimum a dostaly se tak na úroveň úrokových sazeb před vypuknutím finanční krize v roce 2007. V průběhu let došlo také k **poklesu poplatků z hypotečního úvěru o 3 400 Kč**. To je způsobeno snížením poplatku za zpracování hypotečního úvěru o 3 000 Kč a poplatkem za odhad nemovitosti, který se snížil o 900 Kč. Naopak zdražil poplatek čerpání na návrh na vklad o 500 Kč a roční výpis z úvěrového účtu, který vzrostl o 100 Kč. Na stejné úrovni se drží poplatek za vedení úvěrového účtu ve výši 150 Kč měsíčně.

V hypotečních produktech jednotlivých bank není lehké se zorientovat, a proto jsem **na modelové situaci konkrétního hypotečního úvěru z roku 2012 porovnála orientační nabídku pěti hypotečních bank (České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Hypoteční banky, a.s., Raiffeisenbank, a.s. a Wüstenrot hypoteční bynky, a.s.) s cílem zjistit, která banka poskytuje nejvýhodnější podmínky pro koupi nemovitosti. Nejdražší a tudíž nejméně výhodný vyšel úvěr od Raiffeisenbank, a.s. Hypotéka Klasik, kde klient za úvěr v hodnotě 1 250 000 Kč nakonec zaplatí 1 934 240 Kč, což je dáno nejvyšší úrokovou sazbou oproti ostatním úvěrům. Nejlépe naopak vychází úvěr od České spořitelny, a.s. Hypotéka České spořitelny kde klient nakonec zaplatí jen 1 795 580 Kč. Rozdíl mezi těmito dvěma úvěry činí 138 660 Kč.**

Na druhé modelové situaci konkrétního hypotečního úvěru z roku 2012 byla opět porovnána orientační nabídka pěti hypotečních bank (České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Hypoteční banky, a.s., Raiffeisenbank, a.s. a Wüstenrot hypoteční banky, a.s.) s cílem zjistit, **kteřa banka poskytuje nejvýhodnější podmínky pro rekonstrukci nemovitosti. Jako nejdražší a tudíž nejméně výhodný vyšel úvěr od Raiffeisenbank, a.s. Hypotéka Klasik, kde klient za úvěr v hodnotě 500 000 Kč nakonec zaplatí 703 280 Kč, což je dáno nejvyšší úrokovou sazbou oproti ostatním úvěrům. Nejlépe naopak vychází úvěr od České spořitelny, a.s. Hypotéka České spořitelny kde klient nakonec zaplatí jen 679 520 Kč. Rozdíl mezi těmito dvěma úvěry tedy činí 23 760 Kč, což není příliš velký rozdíl v poměru k výši úvěru. Celkové zaplacené sumy úvěrů za 15 let se příliš neliší a jednotlivé rozdíly mezi bankami tak v tomto případě činí pouhých několik tisíc.**

Závěrem lze říci, že podmínky hypotečních úvěrů se v průběhu krize zpřísnily, ale pozitivní vývoj úrokových sazeb v roce 2011, který zatím přetrvává má za následek oživení trhu hypotečních úvěrů. Trh s nemovitostmi a hypotečními úvěry se tak stabilizuje a dostává na úroveň doby před vypuknutím hospodářské krize.

9. SUMMARY

The financial crisis is undoubtedly the most inflected word at the present, issue of the financial crisis and its impact is one of the most debated topics around the world.

The goal of this diploma work was comparison the conditions of providing the mortgage loans before and during the financial crisis. The main objective of this work was to analyze the current situation in the mortgage market in the Czech Republic with a period before the financial crisis especially with the year 2007. Other goals were to provide an integral overview of the mortgage loans, to state their basic parameters and model comparison and to compare offers of mortgage loans in selected banks (Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s., Hypoteční banka, a.s, Raiffeisenbank, a.s., and Wüstenrot, a.s.).

The first part of thesis deals with the definition of basic types of mortgage loans, mortgage loans combined with other financial products and the most important concepts and parameters associated with mortgage loans. Describes what is the state mortgage support and it's amount and the basic conditions for granting the state mortgage support that the applicant would have to meet.

The results from the comparison of mortgage loans parameters before and during the financial crisis were tighten up the conditions of providing this loans. The banks more check their future clients. The most changes were in the time of back payment and the charges from the loan. The time of back payment cut down and the charges from the loan was by a most of the banks broken off.

The conditions of concrete mortgage loan from the year 2007 with the same loan in the present was better now in the year 2012. It is due to low interest rates which are nowadays lower then before the financial crisis.

In a model comparison were compared offers of mortgage loans in selected banks in the area of purchase and reconstruction of the estate. The best bank from the model comparison in the both examples was Česká spořitelna, a.s. and the worst was Raiffeisenbank, a.s.

10. PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY

1. DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, a. s.. 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
2. DVOŘÁK, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, a. s.. 2001. 471 s. ISBN 80-7201-310-6.
3. HARTLOVÁ, V., et al. *Bankovníctví: Pro střední školy a veřejnost*. 1. vyd. Praha: Fortuna. 2004. 199 s. ISBN 80-7168-900-9.
4. HENZLOVÁ, Š., et al. *Základy bankovníctví*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola. 2007. 146 s. ISBN 978-80-7265-126-9.
5. KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, a. s.. 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
6. LANDOROVÁ, A, et al. *Obchodní bankovníctví*. 2. přeprac. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci. 2007. 218 s. ISBN 978-80-7372-191-6.
7. PAVELKA, F, R.OPLTOVÁ. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest. 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
8. POLOUČEK, S., et al. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. 2006. Beckovy ekonomické učebnice. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
9. PRICE WATERHOUSE. *Základy bankovníctví*. Z angl. orig. přel. Vlastislav Navrátil a Joseph Vedlich. 1. vyd. Praha: Management Press. 1996. 195 s. ISBN 80-85943-02-6.
10. REVENDA, Z., P. DVOŘÁK, J. BRADA. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4.vyd. Praha: Management press. 2005. 634 str. ISBN 80-7261-132-1.
11. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada Publishing 2005. 4. vyd. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
12. SYROVÝ, P., M. NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 2. akt. vyd. Praha: Grada. 2005. 176 s. ISBN 50-24710-98-6.
13. ŠEDO VÁ, J. *Právní základy bankovníctví České republiky*. Brno: Masarykova univerzita v Brně 2001. 119 s. ISBN 80-210-2732-0.

14. ŠEFLOVÁ, O. *Specializované bankovníctví - dodatek*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola. 2006. 118 s. ISBN 80-7265-091-0.
15. VICHNAROVÁ, L., J. NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group spol. s r. o.. 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Právní normy

1. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Internetové zdroje

1. *Finance: typy hypoték* [online]. [cit. 2011-11-10]. Dostupné z WWW: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>.
2. *Finance: zajištění hypotéky* [online]. [cit. 2011-09-12]. Dostupné z WWW: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>.
3. *Hypoindex.cz: Fixace úrokové sazb.* [online]. [cit. 2011-11-11]. Dostupné z WWW: <http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/fixace-urokovesazby/>.
4. *Sdružení reality Tomková s.r.o.: Výběr hypoteční banky* [online]. [cit. 2011-11-25]. Dostupné z WWW: <http://www.treality.cz/vyber-hypotecnibanky.html>.
5. *Finance: doklady k vyřízení hypotéky* [online]. [cit. 2011-9-15]. Dostupné z WWW: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/doklady-kvyrizeni/>.
6. *Hypoteky.name: Proces vyřízení hypotečního úvěru* [online]. [cit. 2011-09-25]. Dostupné z WWW: <http://www.hypoteky.name/proces-vyrizeni/>.
7. *Ministersvo pro místní rozvoj: podpora hypoték úvěrů* [online]. [cit. 2011-10-10]. Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek> .
8. *Gepard:státní podpora hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 2011-12-11]. Dostupné z WWW: <http://www.gpf.cz/zakon-o-danich-z-prijmu-odpocet-uroku>.

9. *Uspory.cz.* [online]. [cit. 2011-13-11]. Dostupné z WWW: <http://www.uspory.cz/clanky/slovník-pojmu/slovník-anuitni-splaceni-hypoteky>.
10. *Gepard: kolik stojí předčasně splacení* [online]. [cit. 2011-30-11]. Dostupné z WWW: <http://www.gpf.cz/kolik-stoji-predcasne-splaceni-hypoteky>.
11. *Novinky.cz.* [online]. [cit. 2012-01-04]. Dostupné z WWW: <http://www.novinky.cz/ekonomika/262380-byty-v-cesku-budou-dal-zlevnovat-v-praze-je-nejnize-devaty-obvod.html>.
12. *Webové stránky Raiffeisenbank, a.s.* [on-line]. [cit. 2012-12-02]. Dostupné z WWW: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/>.
13. *Webové stránky České spořitelny, a.s.* [on-line]. [cit. 2012-12-02]. Dostupné z WWW: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00013352>.
14. *Webové stránky Komerční banky, a.s.* [on-line]. [cit. 2012-01-03]. Dostupné z WWW: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/index.shtml>.
15. *Webové stránky Hypoteční banky, a.s.* [on-line]. [cit. 2012-07-03]. Dostupné z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>.
16. *Webové stránky Wüstenrot hypoteční banky, a.s.* [on-line]. [cit. 2012-10-03]. Dostupné z WWW: <http://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/>.

SEZNAM ZKRATEK

EU – Evropská unie
USA – Spojené státy americké
ČR – Česká republika
HDP – Hrubý domácí produkt
ČNB – Česká národní banka
ČS – Česká spořitelna, a.s.
KB – Komerční banka, a.s.
HP – Hypoteční banka, a.s.
RB – Raiffeisenbank, a.s.
WHB - Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

SEZNAM TABULEK

Tab.1: Přehled bank poskytujících hypotéky v ČR k 12/200	str.41
Tab.2: Vývoj hypotečního trhu v letech 2001 – 2011	str. 46
Tab.3: Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 2006 – 2011	str. 55
Tab.4: Vývoj objemu poskytnutých úvěrů v letech 2006 – 2011	str. 56
Tab.5: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů v letech 2006 – 2011	str. 57
Tab.6: Minimální výše úrokových sazeb u vybraných hypotečních produktů do 100% výše hodnoty nemovitosti k 3/2007	str. 59
Tab.7: Minimální výše úrokových sazeb u vybraných hypotečních produktů do 100% výše hodnoty nemovitosti k 11/2011	str. 59
Tab.8: Srovnání úrokových sazeb mezi roky 2007 a 2011	str. 60
Tab.9: Délky fixací nabízených bankami u hypotečních úvěrů k 3/2007	str. 61
Tab.10: Délky fixací nabízených bankami u hypotečních úvěrů k11/2011	str. 61

Tab.11: Minimální a maximální hranice splatnosti hypotečních produktů k 3/2007	str. 62
Tab.12: Minimální a maximální hranice splatnosti hypotečních produktů k 11/2011	str. 62
Tab.13: Minimální a maximální výše hypotečních produktů k 3/2007	str. 63
Tab.14: Minimální a maximální výše hypotečních produktů k 11/2011	str. 64
Tab.15: Doba potřebná k vyřízení hypotečního úvěru k 3/2007	str. 65
Tab.16: Doba potřebná k vyřízení hypotečního úvěru k 11/2011	str. 65
Tab.17: Poplatky související s hypotečním úvěrem k 3/2007	str. 68
Tab.18: Poplatky související s hypotečním úvěrem k 11/2011	str. 68
Tab.19: Základní parametry hypotečního úvěru	str. 70
Tab.20: Základní parametry hypotečního úvěru v roce 2006	str. 70
Tab.21: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem roce 2006	str. 71
Tab.22: Základní parametry hypotečního úvěru v roce 2012 (k 15.3.2012)	str. 71
Tab.23: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem roce 2012 (k 15.3.2012)	str. 72
Tab.24: Porovnání úvěrů	str. 72
Tab.25: Základní parametry hypotečního úvěru	str. 74
Tab.26: Parametry hypotečního úvěru u Hypoteční banky, a.s.	str. 76
Tab.27: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Hypoteční banky, a.s.	str. 77
Tab.28: Parametry hypotečního úvěru u České spořitelny, a.s.	str. 77
Tab.29: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u České spořitelny, a.s.	str. 78
Tab.30: Parametry a poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Komerční banky, a.s.	str. 78
Tab.31: Parametry a poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Raiffeisenbank, a.s.	str. 79
Tab.32: Parametry hypotečního úvěru u Wüstenrot hypoteční banky, a.s.	str. 79
Tab.33: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Wüstenrot hypoteční banky, a.s.	str. 80
Tab.34: Souhrnné porovnání srovnávaných bank	str. 80
Tab.35: Základní parametry hypotečního úvěru	str. 82

Tab.36: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od Hypoteční banky, a.s.	str. 83
Tab.37: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od Hypoteční banky, a.s.	str. 84
Tab.38: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od České spořitelny, a.s.	str. 84
Tab.39: Parametry hypotečního úvěru od Komerční banky, a.s.	str. 85
Tab.40: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od Raiffeisenbank, a.s.	str. 85
Tab.41: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od Raiffeisenbank, a.s.	str. 86
Tab.42: Parametry a poplatky spojené s úvěrem od Wüstenrot hypoteční banky, a.s.	str. 86
Tab.43: Souhrnné porovnání srovnávaných bank	str. 87

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Celkový objem a nárůst smluvní jistiny hypotečních úvěrů	str. 42
Graf 2: Vývoj průměrných úrokových sazeb hypoték (2003 – 2010)	str. 43
Graf 3: Počty a objemy poskytnutých hypoték (ks, mld. Kč)	str. 44
Graf 4: Meziměsíční změna objemu poskytnutých hypoték	str. 45
Graf 5: Vývoj hypotečního trhu v letech 2001 – 2011	str. 46
Graf 6: Objem poskytnutých hypoték v mld. Kč	str. 49
Graf 7: Finanční index dostupnosti bydlení v letech 2006 – 2011	str. 50
Graf 8: Ceny nemovitostí v krajských městech za období 2008 – 2010	str. 51
Graf 9: Příjmový index dostupnosti bydlení v letech 2006 – 2011	str. 52

