

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

HOSPODÁŘSKÁ FAKULTA

Studijní program: 6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

**HYPOTEČNÍ ÚVĚR JAKO NÁSTROJ FINANCOVÁNÍ
BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČESKÉ REPUBLICE**

**THE MORTGAGE CREDIT AS A MEAN OF FINANCING
HOUSING DEVELOPMENT IN THE CZECH REPUBLIC**

Číslo diplomové práce: DP – PE – KFÚ – 2006 39

LUCIE RULFOVÁ

**Vedoucí práce: PhDr. Ing. HELENA JÁČOVÁ, Ph. D., Katedra financí
a účetnictví**

**Konzultant: Ing. Michal Sacher, Komerční banka, a. s., ředitel pobočky
Jičín**

Počet stran: 74

Počet příloh: 8

13. května 2006

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci dne 13. května 2006

Poděkování

Ráda bych touto cestou vyjádřila své poděkování všem, kteří mi pomohli s vypracováním diplomové práce. Především bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce PhDr. Ing. Heleně Jáčové, Ph. D. za poskytnutí konzultací a odbornou pomoc. Dále děkuji Ing. Michalovi Sacherovi, řediteli pobočky KB, a. s. v Jičíně, za poskytnuté informace a za čas, který mi věnoval.

Resumé

Po obnově hypotečního bankovníctví v naší zemi, která byla umožněna především přijetím zákona o dluhopisech číslo 84/1995 Sb., se hypoteční úvěr stal běžným a často využívaným prostředkem k získání vlastního bydlení. Cílem této práce je prozkoumat možnosti financování vlastního bydlení pomocí hypotečních úvěrů nabízených různými hypotečními bankami. V úvodní části diplomové práce jsem se zaměřila na vymezení bytové problematiky v České republice. Zde je analyzován především bytový fond a současná bytová politika v naší zemi. Poté se zabývám obecnou charakteristikou hypotečních úvěrů, vývojem hypotečního bankovníctví a stručným popisem hypotečního trhu. V další části diplomové práce charakterizuji instituce poskytující hypoteční úvěry v České republice a jimi nabízené produkty. Dále se soustředím na Komerční banku, a. s., a strukturu jejího produktového portfolia. V práci je největší pozornost věnována Komerční bance, a. s., jelikož se jedná o instituci mající významnou pozici na českém trhu hypoték v celkové hodnotě poskytnutých úvěrů. Diplomovou práci uzavírají případové studie, ve kterých fiktivní občané žádají o poskytnutí hypotečního úvěru u KB, a. s., a u jejich dvou nejvýznamnějších konkurentů.

Résumé

After the renewal of the mortgage banking in our country which was made possible mainly by passing of the Act on obligations no. 84/1995 Co., mortgage credit became common and often used means how to obtain own housing. The target of this work is an exploration of the possibilities of financing our own housing by mortgage credits tendered by several mortgage banks. In the opening part of diploma work I aim at determination of housing problem in The Czech Republic. Here are analysed current housing fund and housing policy of our country in the first place. Afterwards I focus on ordinary characteristics of mortgage credits, development of mortgage banking and brief description of mortgage market in our republic. In the following part of diploma work I characterise institutions granting mortgage credits in The Czech Republic and their products. I go on with characteristics of The Komerční banka, a. s., and with structure of its mortgage product portfolio. My work draws the attention to The KB, a. s., because it is the bank having meaningful position on the czech market of mortgage in the total amount of granted credits. The work is concluded by the case studies in which fictious people ask for granting of mortgage credit by The KB, a. s., and its two main competitors.

Obsah

ÚVOD.....	11
<u>1 VYMEZENÍ PROBLEMATIKY BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....</u>	12
1.1 VÝVOJ A SOUČASNÝ STAV BYTOVÉHO FONDU V ČESKÉ REPUBLICE..	12
1.1.1 VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU V ČR.....	12
1.1.2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU BYTOVÉHO FONDU V ČR.....	16
1.2 ŘEŠENÍ BYTOVÉ PROBLEMATIKY V ČR.....	18
1.2.1 SOUČASNÉ PODPŮRNÉ NÁSTROJE V OBLASTI BYDLENÍ.....	18
1.2.2 KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY PRO OBDOBÍ 2005 – 2010.....	22
<u>2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR JAKO JEDEN Z MOŽNÝCH ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY.....</u>	25
2.1 HISTORICKÝ VÝVOJ HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ.....	26
2.1.1 VÝVOJ HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČESKÝCH ZEMÍCH.....	26
2.2 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	27
2.3 DRUHY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	30
2.3.1 ZÁKLADNÍ KOMBINACE MOŽNÝCH PRODUKTŮ.....	32
2.4 HYPOTEČNÍ TRH.....	33
2.4.1 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY.....	33
<u>3 POSTAVENÍ KOMERČNÍ BANKY, A. S.</u>	36
3.1 VŠEOBECNÉ INFORMACE O SPOLEČNOSTI.....	36
3.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY KOMERČNÍ BANKY, A. S.	39
<u>4 CHARAKTERISTIKA INSTITUCÍ POSKYTUJÍCÍCH HYPOTEČNÍ ÚVĚRY V ČESKÉ REPUBLICE.....</u>	43
4.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY BAWAG BANK, A. S.	44
4.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY ČESKÉ SPOŘITELNY, A. S.	45

4.3	HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY ČSOB, A. S.	47
4.4	HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY eBANKY, A. S.	49
4.5	HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY GE MONEY BANK, A. S.	49
4.6	HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY HYPOTEČNÍ BANKY, A. S.	50
4.7	HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY HVB BANK CZECH REPUBLIC, A. S.	54
4.8	HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY ING BANK, N. V.	55
4.9	HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY RAIFFEISENBANK, A. S.	56
4.10	HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY VOLKSBANK CZ, A. S.	56
4.11	HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKY, A. S.	57
4.12	HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY ŽIVNOSTENSKÉ BANKY, A. S.	58
<u>5 KOMPARACE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ NA MODELOVÝCH PŘÍPADECH</u>		67
5.1	ZPRACOVÁNÍ MODELOVÝCH PŘÍPADŮ ČESKOU SPOŘITELNOU, A. S.	69
5.2	ZPRACOVÁNÍ MODELOVÝCH PŘÍPADŮ HYPOTEČNÍ BANKOU, A. S.	72
5.3	ZPRACOVÁNÍ MODELOVÝCH PŘÍPADŮ KOMERČNÍ BANKOU, A. S.	76
ZÁVĚR		82
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY		85
SEZNAM TABULEK		86
SEZNAM GRAFŮ A OBRÁZKŮ		87
SEZNAM PŘÍLOH		88

Seznam použitých zkratek

apod.	a podobně
a. s.	akciová společnost
č.	číslo
ČMHB	Českomoravská hypoteční banka, a. s.
ČNB	Česká národní banka
ČS	Česká spořitelna, a. s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a. s.
ČSR	Česká socialistická republika
ČSSR	Československá socialistická republika
ČSÚ	Český statistický úřad
EU	Evropská unie
EUR	euro
FO	fyzická osoba
GE	GE Money bank, a. s.
HB	Hypoteční banka, a. s.
HZL	hypoteční zástavní listy
HÚ	hypoteční úvěr
HVB	HVB Bank, a. s.
CHF	švýcarský frank
IFRS	Mezinárodní standardy pro finanční účetnictví
KB	Komerční banka, a. s.
KC	kupní cena
Kč	Koruna česká
KK	kuchyňský kout
kumul.	kumulovaně
m ²	metr čtverečný
MF	Ministerstvo financí
mld.	miliarda
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
mil.	milion
např.	například
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
PO	právnícká osoba
pol.	pololetí
r.	rok
RFB	Raiffeisenbank, a. s.

s.	strana
Sb.	sbírky
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SJM	společné jmění manželů
s. r. o.	společnost s ručeným omezením
SŠ	střední škola
stol.	století
tis.	tisíc
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvaný
ÚS	úroková sazba
USD	americký dolar
ŽIBA	Živnostenská banka, a. s.
ŽM	životní minimum

Úvod

Bydlení je jednou z nejvýznamnějších, ale také nejnákladnějších lidských potřeb. Rozhodování o způsobu financování vlastního bydlení je proto zásadní v životě každého člověka.

Při pořizování vlastního bydlení lidé obvykle nevystačí pouze s naspořenými finančními prostředky, většinou je třeba se zadlužit a chybějící finance si zapůjčit. Česká společnost se zadlužuje stále častěji a ve stále větší míře. V současné době zejména mladí lidé řeší svou obtížnou bytovou situaci prostřednictvím hypotečních úvěrů, které jsou nedílnou součástí životního stylu ve všech ekonomicky vyspělých zemích.

Hypoteční úvěry se staly přitažlivým způsobem financování vlastního bydlení především díky výraznému poklesu úrokových sazeb, stále mírnějším podmínkám hypotečních bank a víře v trvalý růst cen nemovitostí. Vedle použití hypotéky pro získání vlastního bydlení roste i počet klientů, kteří tento úvěr využívají pro koupi nemovitosti jako investice.

Z výše uvedených důvodů považuji hypoteční úvěr za velmi důležitý a ve stále větší míře využívaný nástroj financování bytové výstavby v České republice.

V rámci rozhodování o tom, jaký hypoteční úvěr, resp. jakou hypoteční banku zvolit, je nezbytné, seznámit se s nabídkami jednotlivých peněžních ústavů a provést jejich důkladné vyhodnocení. Klient se bance zadlužuje na velmi dlouhé období (ve většině případů na období dvaceti let, výjimečně až na třicet let) a náklady spojené s hypotečním úvěrem představují významnou část rodinného rozpočtu.

V následujících kapitolách bude charakterizována současná neuspokojivá bytová situace v České republice, především vývoj a stav českého bytového fondu. Dále bude popsáno úsilí české vlády (oficiálně prezentované v „konceptu bytové politiky“) o zvyšování dostupnosti kvalitního bydlení a o doplnění stávajících podpůrných nástrojů bytové politiky tak, aby kvalitní byty nejen vznikaly, ale aby se také opravovaly a modernizovaly ty více než čtyři miliony bytů, které již existují a z nichž mnohé rekonstrukci naléhavě potřebují. Jak již bylo naznačeno, hlavní pozornost bude věnována otázce financování bydlení a to prostřednictvím hypotečních úvěrů nabízených jednotlivými hypotečními bankami. Tyto bankovní domy a jejich produkty budou stručně charakterizovány a analyzovány. V rámci analýzy zvolených parametrů hypotečních úvěrů poskytovaných na českém trhu budou vybrány nejpřitažlivější nabídky jednotlivých peněžních ústavů. V závěru budou řešeny a vyhodnoceny konkrétní možnosti financování vlastního bydlení u třech největších poskytovatelů hypotečních úvěrů v České republice, kteří pokrývají přes osmdesát procent českého hypotečního trhu.

1 VYMEZENÍ PROBLEMATIKY BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Bydlení jako základní lidská potřeba je důležitou součástí životní úrovně a celkové kvality života obyvatelstva.

Obecně formulované právo občanů na přiměřené bydlení je obsaženo v mnoha mezinárodních dokumentech, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě a za jeho naplňování jsou vlády jednotlivých zemí zodpovědné. Dále musí stát zajistit přizpůsobení bytové politiky společným podmínkám Evropské unie.

Problematika bydlení spadá do kompetence Ministerstva pro místní rozvoj, které předkládá občanům, obcím, krajům a všem subjektům působícím v oblasti bydlení koncepci bytové politiky. Tento dokument udává směr vývoje a stanovuje konkrétní cíle v této sféře, především zvýšení finanční dostupnosti bydlení.

Neuspokojivá situace v oblasti bydlení může negativně ovlivňovat řadu faktorů, od zdravotního stavu populace až po proces sociálního začleňování. Z makroekonomického hlediska působí negativně na mobilitu obyvatelstva a následně na trh práce.¹⁾

1.1 VÝVOJ A SOUČASNÝ STAV BYTOVÉHO FONDU V ČESKÉ REPUBLICE

1.1.1 VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU V ČR

V letech 1918 - 1939 byla bytová situace v Československu řízena zejména **tržními mechanismy**. Stavěly se především bytové domy vysoké kvality (a to pouze ve městech, úroveň bydlení na venkově zůstávala na relativně nízké úrovni).

Po druhé světové válce znemožnil socialistický systém všechny formy podnikání v oblasti bydlení včetně vlastnických vztahů k jednotlivým bytům v oficiálně prezentované snaze sejmout z občanů břemeno uspokojování jejich bytových potřeb. Ve skutečnosti se tak tehdejšímu systému podařilo odejmout lidem výrobní prostředky, neboť vlastnictví bytových domů bylo považováno za kapitalistické. Nastává **období výstavby, správy a provozu bytového fondu výhradně v režii státu**. Tento stav byl však dlouhodobě neudržitelný, a tak v roce 1959 přichází první ústupky od dosavadní koncepce – dochází k obnovení družstevní a podnikové bytové výstavby. Což pro kvalitu výstavby a uživatele bytu nebyl prakticky žádný rozdíl.

¹⁾ volně: Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292.

Za významné pomoci státu se **družstevní a podniková bytová výstavba** stala rozhodující formou uspokojování bytových potřeb v tehdejší Československu, jednalo se především o výstavbu vícepodlažních domů, převážně panelových. Socialistický stát také podporoval výstavbu rodinných domů. Tento systém však nebyl schopen komplexně vyřešit problematiku bydlení a v důsledku toho byl v roce **1966 přijat zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům**. Koncepce tohoto zákona však neodpovídala daným podmínkám a proto tato forma bydlení nebyla nikdy rozšířena.

V období před rokem 1989 se státní bytová politika vyznačovala především ne hospodárností a neefektivností, důraz při výstavbě byl kladen spíše na kvantitu než na kvalitu. Na základě toho docházelo k rozsáhlým dotacím ze státního rozpočtu, a to jak do komplexní bytové výstavby, tak do správy a údržby státního bytového fondu. Žádoucí efekt se však nedostavoval, naopak docházelo ke vzniku výrazných disproporcí v objemech dokončovaných bytů. V důsledku toho vznikaly oblasti s uspokojenou poptávkou po bytech, zatímco nedostatek bytů zejména ve velkých městech narůstal.

V polistopadovém období po r. 1989 docházelo k postupnému omezování dotací do stávajícího bytového fondu a do výstavby nových bytů. Nakonec stát převedl existující i rozestavěný bytový fond do vlastnictví obcí a zmrazil všechny formy přímé i nepřímé podpory bydlení a bytové výstavby.²⁾ V důsledku toho nastal prudký pokles nové bytové výstavby a úbytek fondu stávajícího v podobě výrazného snížení investic do udržování a oprav a přeměny bytů na nebytové prostory. Vzhledem ke ztrátovosti a zanedbanosti drtivé většiny bytového fondu se obce snažily byty co nejdříve zprivatizovat. Právní rámec této privatizace vytvořil zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.³⁾

Devadesátá léta minulého století znamenala v bytové politice snahu o transformaci, konkrétně o odstranění přidělového bytového systému a o přechod na systém tržní. Tyto snahy vyvrcholily v roce 2003, kdy byla rozhodnutím Ústavního soudu **zrušena regulace nájemného**.⁴⁾ V oblasti nájemního práva však nebylo dosaženo potřebných změn, novelizace nebyla realizována s odkazem na rekodifikaci Občanského zákoníku, která však doposud nenastala.⁵⁾ V důsledku toho stále přetrvávají v oblasti nájemního bydlení negativní následky regulace. Regulace nejenom že brzdí růst nové bytové výstavby, jelikož snižuje výnos z pronájmu a vybrané nájemné nepokrývá náklady na obnovu, ale dále vytváří i problémy sociální způsobené nedostatečnou údržbou a zhoršováním kvality bytových jednotek.⁶⁾

²⁾ Internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj: Přibližně 887 tisíc bytových jednotek bylo převedeno do vlastnictví obcí na základě zákona č. 172/1991 Sb., o převodu věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

³⁾ Volně: FILER, R. K., RYCHETSKÝ, P., KŘEČEK, S., STRAPEC, M. *Texty k semináři Liberalizace trhu s byty v České republice*. Praha: Liberální institut, 1995, s. 44.

⁴⁾ Regulace nájemného se vztahuje na nájemní smlouvy uzavřené před 1. 1. 1994. Vývoj deregulace nájemného a zvyšování maximálního čistého nájemného je uveden v Příloze I.

⁵⁾ Volně: Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292.

⁶⁾ Volně: FILER, R. K., RYCHETSKÝ, P., KŘEČEK, S., STRAPEC, M. *Texty k semináři Liberalizace trhu s byty v České republice*. Praha: Liberální institut, 1995, s. 24-25.

I přes výše popsaný nepříliš pozitivní vývoj začíná počínaje rokem 1996 pozvolné oživení bytové výstavby u nás. Zaznamenáváme růstový trend, výjimku tvoří roky 2001 a 2003, ve kterých došlo k mírnému poklesu ročně dokončených bytových jednotek.⁷⁾ Tento nárůst bytové výstavby je podle mého názoru zapříčiněn především snižováním úrokových sazeb a stále lepšími podmínkami získání úvěrů u hypotečních bank a stavebních spořitelén.

Výše uvedené skutečnosti blíže ilustruje a dokládá následující tabulka.

Tabulka 1: Počet dokončených bytů v letech 1948 – 2004 na území ČR dle forem výstavby.

Rok	Dokončené byty	V tom							
		Komunální (státní)	Podíl v %	Družstevní	Podíl v %	Podnikové	Podíl v %	V rodinných domech	Podíl v %
1948	11 017	4 007	36,4	-	-	-	-	7 010	63,6
1949	15 978	11 767	73,6	-	-	-	-	4 211	26,4
1950	22 685	20 855	91,9	-	-	-	-	1 830	8,1
1951	18 970	16 149	85,1	-	-	-	-	2 821	14,9
1952	21 079	20 026	95,0	-	-	-	-	1 053	5,0
1953	23 631	21 520	91,1	-	-	-	-	2 111	8,9
1954	21 109	17 737	84,0	-	-	-	-	3 372	16,0
1955	30 459	23 866	78,4	-	-	-	-	6 593	21,6
1956	31 238	23 294	74,6	-	-	-	-	7 944	25,4
1957	28 657	20 643	72,0	-	-	-	-	8 014	28,0
1958	28 434	24 691	86,8	-	-	-	-	3 743	13,2
1959	42 852	32 094	74,9	1 103	2,6	1 236	2,9	8 419	19,6
1960	50 804	31 550	62,1	6 195	12,2	4 036	7,9	9 023	17,8
1961	50 449	25 372	50,3	8 703	17,3	5 864	11,6	10 510	20,8
1962	51 773	26 073	50,4	10 888	21,0	6 042	11,7	8 770	16,9
1963	48 729	21 626	44,4	14 293	29,3	5 236	10,7	7 574	15,5
1964	47 064	19 709	41,9	19 227	40,9	1 542	3,3	6 586	14,0
1965	48 200	13 923	28,9	27 648	57,4	244	0,5	6 385	13,2
1966	45 342	11 291	24,9	28 511	62,9	166	0,4	5 374	11,9
1967	50 295	10 168	20,2	33 090	65,8	523	1,0	6 514	13,0
1968	55 624	11 539	20,7	34 285	61,6	2 812	5,1	6 988	12,6
1969	54 787	9 195	16,8	26 485	48,3	10 554	19,3	8 553	15,6
1970	73 445	13 062	17,8	34 774	47,3	13 566	18,5	12 043	16,4
1971	70 226	10 442	14,9	29 129	41,5	15 987	22,8	14 668	20,9
1972	75 414	13 798	18,3	29 936	39,7	14 992	19,9	16 688	22,1
1973	77 695	14 980	19,3	26 807	34,5	17 383	22,4	18 125	23,3
1974	85 616	19 154	22,4	26 303	30,7	19 365	22,6	20 794	24,3
1975	97 104	22 760	23,4	27 592	28,4	20 998	21,6	25 754	26,5
1976	86 350	19 326	22,4	22 136	25,6	19 277	22,3	25 611	29,7
1977	87 872	20 160	22,9	24 434	27,8	17 123	19,5	26 155	29,8
1978	83 273	19 538	23,5	24 126	29,0	15 542	18,7	24 067	28,9
1979	77 094	19 250	25,0	22 886	29,7	12 578	16,3	22 371	29,0
1980	80 861	17 305	21,4	27 447	33,9	16 132	20,0	19 777	24,5

⁷⁾ Zdroj: Tabulka 1. Konkrétní údaje o složení bytové výstavby v posledních 15 letech uvádím v Příloze 2.

1981	63 084	12 545	19,9	21 427	34,0	11 118	17,6	17 994	28,5
1982	61 400	11 979	19,5	23 520	38,3	7 239	11,8	18 662	30,4
1983	57 078	10 000	17,5	24 428	42,8	3 919	6,9	18 550	32,5
1984	57 298								
1985	66 678	15 126	22,7	29 257	43,9	3 905	5,9	18 390	27,6
1986	47 080								
1987	49 000								
1988	50 700								
1989	55 073								
1990	44 594	8 958	20,1	17 056	38,2	1 408	3,2	17 172	38,5
1991	41 719								
1992	36 397								
1993	31 509								
1994	18 162								
1995	12 998	3 619	27,8	1 194	9,2	1 129	8,7	7 056	54,3
1996	14 482								
1997	16 757								
1998	22 183								
1999	23 734								
2000	25 207	5 643	22,4	559	2,2	5 628	22,3	13 377	53,1
2001	24 759								
2002	27 299	5 865	21,5						
2003	27 127	5 643	20,8	1 482	5,5	6 119	22,6	13 883	51,2
2004	32 268								

Zdroj: ČECHLOVSKÁ, Š. *Zdroje financování bytové výstavby v ČR na počátku 21. století.*

Disertační práce na Hospodářské fakultě TUL na katedře financí a účetnictví.

Historická statistická ročenka ČSSR. Federální statistický úřad. Praha: SNTL Nakladatelství technické literatury, ALFA Vydavatel stvo technické a ekonomické literatury, 1985. s. 872.

Z výše uvedené tabulky vyplývají následující závěry o vývoji dokončených bytů podle vlastnictví:

„Největší počet *státních (komunálních)* bytů byl v ČSR dokončen v roce 1959, 32 094 bytů (74,9 % z celkového objemu bytů dokončených v daném roce). Se zahájením družstevní a podnikové výstavby bytů (roku 1959) počet ročně realizovaných státních bytů klesal až na 9 195 v roce 1969 (16,8 % z celkového objemu bytů dokončených v daném roce), kdy vrcholila družstevní bytová výstavba. Od roku 1970 se počet dokončených státních bytů zvyšoval a až do konce *osmdesátých let 20. stol.* se pohyboval okolo 15 000 nových bytů ročně. Po roce 1990 státní bytová výstavba výrazně poklesla až na 5 643 bytů v roce 2003.

S *družstevní bytovou výstavbou* bylo v ČSR započato na konci padesátých let 20. stol. V roce 1959 bylo tímto způsobem výstavby dokončeno 1 103 bytů (2,5 % z celkového objemu bytů dokončených v daném roce). Nejvíce družstevních bytů bylo v ČSR dokončeno v roce 1970, celkem 34 774 bytových jednotek (47,3 % z celkového objemu bytů dokončených v daném roce). Největší podíl na počtu dokončených bytů měla družstevní forma výstavby v roce 1967, jednalo se o 33 090 nových bytů (65,8 % z celkového objemu bytů dokončených v daném roce).

Objem dokončovaných bytů byl v České republice nejvyšší v 70. letech minulého století (v roce 1975 bylo dokončeno 9,65 bytů na 1000 obyvatel). **Od roku 1976 objem dokončených bytů klesal až do roku 1995,** kdy dosáhl hodnoty 1,26 dokončených bytů na 1000 obyvatel. Od roku 1996 však intenzita bytové výstavby pozvolna roste.⁸⁾

1.1.2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU BYTOVÉHO FONDU V ČR

Současný stav bytového fondu v České republice je ovlivněn historickým vývojem a to zejména obdobím centrálního řízení státu, jehož netržní zásahy bytový fond zdeformovaly a způsobily nevyčíslitelné škody. Regulaci nájemného, která je brzdou nové bytové výstavby, počínaje, zoufalým stavem bytového fondu konče. Nemalé finanční prostředky jsou a budou směřovány na údržbu a zlepšení existujícího bytového fondu, zejména na rekonstrukci domů postavených panelovou technologií.⁹⁾ „Problémy sahají od špatného technického stavu domů, neuspokojivého společenského zázemí či dopravních obtíží až po depresivní vzhled a monofunkčnost sídlišť. Vzniká tak riziko úpadku sídlišť a vytvoření či v některých případech i prohloubení sociální nerovnováhy mezi jednotlivými částmi měst. Problém se navíc týká velkého počtu lidí, neboť v panelácích bydlí celkem přibližně čtyři miliony z nás a jen menšina se může těšit z těch moderních.“¹⁰⁾

Na českém trhu s byty zaznamenáváme v řadě oblastí převis poptávky nad nabídkou, který v krátkém období způsobuje nárůst cen bydlení a následné snížení dostupnosti bydlení. Velkým problémem současné bytové politiky je tedy nedostatek přiměřených a cenově dostupných bytů. Ve srovnání s bytovou výstavbou v osmdesátých letech minulého století je současná bytová výstavba téměř poloviční.¹¹⁾ Kvalitu bytů zhoršuje jejich špatný stavebně technický stav a zanedbaná údržba. Především mladí lidé, kteří jsou nuceni poptávat bydlení na volném trhu, jsou značně nespokojeni se současnou celkovou situací v oblasti bydlení.

Existuje široká nabídka bydlení, která se liší typem nemovitosti, umístěním, kvalitou, cenou, typem vlastníka apod. Z hlediska právního důvodu užívání bytu má stávající bytový fond podle Koncepce bytové politiky schválené vládou dne 16. března 2005 následující strukturu:

- 47 % bytů či domů je užíváno jejich vlastníky;
- 17 % tvoří družstevní forma bydlení;

⁸⁾ Citováno z: ČECHLOVSKÁ, Š. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice na počátku 21. století*. Liberec 2005, s. 22 – 23.

⁹⁾ Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj se jedná až o **500 miliard Kč potřebných investic** do této oblasti, z nichž **rekonstrukce panelových domů** vyžaduje nejméně **350 miliard Kč**. Státní rozpočet však dokáže řešit jen malý zlomek této částky, což v současnosti znamená asi půl miliardy ročně. Proto česká vláda při loňských jednáních s orgány Evropské unie rezolutně prosazovala, aby bylo možné evropské dotace použít mimo jiné i na regeneraci panelových sídlišť. Přes počáteční nesouhlas Bruselu nakonec uspěla, takže schválený finanční plán unie pro léta 2007-2013 obsahuje ustanovení o možnosti nových členských států EU využívat příspěvky z Evropského fondu regionálního rozvoje na bydlení.

¹⁰⁾ Prohlášení Mgr. Radka Martínka, ministra pro místní rozvoj ČR.

¹¹⁾ Bližší viz. Tabulka 1.

- 29 % představují byty nájemní (z toho tvoří 17 % často privatizované byty obecní);
- 7 % zahrnují jiné, specifické důvody užívání bytových jednotek.

Sektor vlastnického bydlení (47 % bytového fondu) jakožto nejvíce se rozvíjející sektor zahrnuje rodinné domy a byty ve vlastnictví fyzických osob. Zdrojem jeho růstu je nejen nová bytová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace stávajícího bytového fondu. Nezanedbatelnou roli hraje i podpora vlastnického sektoru státem. Pořízení vlastnického bydlení se týká především domácností se středními a vyššími příjmy, které se stávají bonitními pro banky a mohou pro financování využít hypotečních úvěrů. V důsledku zdeformovanosti českého nájemního sektoru se musí řada mladých domácností se středními příjmy (pro které by byl vhodnější právě nájemní sektor) orientovat také na vlastnický sektor. Vlastnické bydlení je nejžádanější formou bydlení, jelikož představuje jak vhodnou investici, tak ve většině případů komfortní způsob bydlení.

Družstevní sektor (17 % bytového fondu) je tvořen z velké části panelovými domy ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev. V současnosti vznikají nová bytová družstva díky privatizaci obecního bytového fondu. Tento segment funguje bez výrazných problémů, ale nerozvíjí se. Nová družstevní výstavba je v útlumu a přitom je to jeden z alternativních směrů rozvoje bytové výstavby.

Soukromý nájemní sektor (12 % bytového fondu) je negativně ovlivňován důsledky dřívější regulace nájemného a některými prvky právní úpravy nájmu bytu. Díky tomu chybí především levné nájemní byty pro domácnosti s nižšími příjmy. Výstavba v tomto sektoru neprobíhá a to zejména z důvodu silné právní ochrany nájemců a nezájmu potenciálních investorů pro které je výhodnější investovat do vlastnického segmentu bydlení, který jim přináší rychlou návratnost jejich depozit. Část nově postavených bytových jednotek je pronajímána na dobu určitou, jelikož jejich vlastníci do nich investují svá aktiva z důvodů jiných, než je uspokojení jejich vlastní bytové potřeby (např. z důvodu spekulativního či bezpečného uložení finančních prostředků).

Obecní nájemní sektor (17 % bytového fondu) je také negativně ovlivňován stejnými faktory jako soukromý nájemní sektor. Úloha tohoto sektoru je značně nevyjasněná, jelikož obecní byty plní jak funkci sociální, tak funkci komerční. Výstavba v tomto sektoru probíhá za výrazné podpory státu, která je teprve od roku 2003 zacílena na domácnosti s jasně vymezenými příjmy a na osoby znevýhodněné ze zdravotních, sociálních a jiných důvodů.

Trend rostoucí bytové výstavby a modernizace bytového fondu vyústí v pomalé zlepšování bytové situace. Množství ročně dokončených bytů se pohybuje nad úrovní 25 tisíc bytů, počet zahajovaných bytů se pohybuje nad úrovní 36 tisíc bytů ročně. Konkrétní číselné údaje pro 1. pololetí roku 2005 uvádím v Příloze 3. Tento pozitivní vývoj má více příčin, za nejvýznamnější lze považovat rozvoj hypotečního bankovníctví a příznivý vývoj úrokových sazeb. V posledních letech docházelo k neustálému snižování úroků z hypotečních úvěrů a také ke zvyšování objemů úvěrů ze stavebního spoření. Finanční dostupnost vlastního bydlení se

neustále zlepšuje. Současně rozvoj developerské výstavby bytových souborů zvyšoval rozsah prací na bytové výstavbě.¹²⁾

1.2 ŘEŠENÍ BYTOVÉ PROBLEMATIKY V ČR

Bydlení patří bezesporu k základním lidským potřebám, ale záleží na politickém rozhodnutí, do jaké míry bude toto právo akceptováno. Bytová politika a její nástroje musí být neustále přizpůsobovány aktuální situaci v oblasti bydlení.

1.2.1 SOUČASNÉ PODPŮRNÉ NÁSTROJE V OBLASTI BYDLENÍ

Stávající podpůrné nástroje v oblasti bydlení můžeme rozdělit do čtyř základních skupin podle způsobu financování.¹³⁾

- I. programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj;
- II. podpory financované ze státního fondu rozvoje bydlení;
- III. podpory poskytované jinými resorty;
- IV. nepřímé formy podpory (daňové úlevy).

I. Přehled programů financovaných ze státního rozpočtu

1) Program „Podpora rozvoje bydlení“

Do tohoto programu je Ministerstvem pro místní rozvoj zahrnuta:

- podpora regenerace panelových sídlišť¹⁴⁾;
- podpora výstavby nájemních bytů¹⁵⁾;
- podpora výstavby podporovaných bytů¹⁶⁾;
- podpora oprav vad panelové bytové výstavby¹⁷⁾;
- podpora oprav olověných domovních rozvodů¹⁸⁾.

¹²⁾ Volně: Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením č. 292 ze dne 16. března 2005.

¹³⁾ Volně: Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením č. 292 ze dne 16. března 2005.

¹⁴⁾ Podpora je poskytována ve formě účelové dotace až do výše 70 % rozpočtovaných nákladů a může ji získat obec, na jejímž území se nachází panelové sídliště s minimálně 150 byty.

¹⁵⁾ Výše dotace činí maximálně 550 tis. Kč na jeden byt. Výjimku tvoří byty, u kterých je nutné současně vybudovat místní, účelové komunikace, vodovod a kanalizaci. Zde maximální výše dotace dosahuje 630 tis. Kč.

¹⁶⁾ V rámci programu dochází k výstavbě tzv. **chráněných bytů** určených osobám se sníženou soběstačností. Zde je maximální výše podpory 600 – 800 tis. Kč v závislosti na velikosti obce. Dále jsou do této skupiny zahrnuty tzv. **byty na půl cesty**, určené osobám se sníženou schopností začlenit se do společnosti. Maximální výše dotace pro tyto byty činí 600 tis. Kč. Další kategorií bytů do tohoto druhu podpory náležících jsou tzv. **vstupní byty** určené osobám, které v důsledku nepříznivých životních událostí nemají přístup k bydlení. Výše dotace zde činí maximálně 250 tis. Kč. Všechny tyto byty spadají do vlastnictví obce.

¹⁷⁾ Jedná se o nejzávažnější vady způsobující havarijní stav domu. Vlastník bytového domu (FO či PO) může požádat o podporu ve formě neinvestiční dotace až do 40 % skutečných nákladů, max. však 45 tis. Kč na bytovou jednotku.

2) Podpora hypotečních úvěrů

Jedná se o podporu hypotečního úvěrování pro mladé lidi do 36 let nemající ve vlastnictví v době podání žádosti o podporu bytový dům, rodinný dům nebo byt¹⁹⁾. Podpora je poskytována na pořízení staršího bydlení ve formě úrokové dotace k hypotečnímu úvěru. V případě pořízení bytu se jedná o hypoteční úvěry do výše 800 tis. Kč, u rodinného domu s jedním bytem do výše 1,5 mil. Kč. Překračuje-li HÚ stanovený limit, podpora se vztahuje pouze na část do limitu. V současné době je však výše této státní podpory vzhledem k nízkým úrokovým sazbám nulová. (Blíže viz. Poznámka číslo 47 a Příloha 4)

II. Podpory financované ze státního fondu rozvoje bydlení

1) Podpora výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby

Tato podpora je poskytována za stejných podmínek a do stejné částky jako výše charakterizovaný podprogram Podpory rozvoje bydlení Ministerstva pro místní rozvoj (viz. Poznámka č. 15 – Podpora výstavby nájemních bytů).

2) Poskytování nízkouročených úvěrů mladým lidem do 36 let na novou bytovou výstavbu

Tyto zvýhodněné úvěry by měly zvýšit dostupnost vlastního bydlení mladým lidem do 36 let, kteří nemají ve vlastnictví v době podání žádosti o úvěr bytový dům, rodinný dům nebo byt.²⁰⁾ Podlahová plocha všech místností nově pořízeného bytu nesmí překročit 80 m², podlahová plocha všech místností v rodinném domě s jedním bytem nesmí být větší než 120 m².

3) Poskytování nízkouročených úvěrů mladým lidem do 36 let na pořízení bytu

Úvěr je možné čerpat na financování výstavby bytu, koupi bytu či na úhradu za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu²¹⁾. Maximální výše úvěru činí 300 tis. Kč, je poskytován nejdéle na období 20 let a úročí se 2 % p.a.. Počátek splácení jistiny může být odložen až na dobu deseti let ode dne, kdy bylo započato čerpání úvěru.

¹⁸⁾ Podpora ve formě neinvestiční dotace je poskytována vlastníkům domů či bytů s olovenými rozvody do výše 40 % skutečných nákladů, max. 20 tis. Kč na bytovou jednotku.

¹⁹⁾ Podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvěrům osobám mladším 36 let, ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.

²⁰⁾ Podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o použití prostředků státního fondu rozvoje formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 665/2004 Sb.

²¹⁾ Podle nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků státního fondu rozvoje formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu osobami mladšími 36 let.

4) Program „PANEL“²²⁾

V rámci programu „PANEL“ dochází ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů. Předmětem podpory je úvěr, jehož výše nepřekročí částku 4 800 Kč na m² podlahové plochy bytu a podpora je poskytována ve výši rozdílu mezi splátkou úvěru a zaplacenými úroky sníženými o 4 procentní body. Vyplácení podpory probíhá maximálně 15 let od uzavření smlouvy o jejím poskytnutí.

III. Podpory poskytované jinými resorty

1) Podpora stavebního spoření²³⁾

Parametry systému stavebního spoření v České republice významně pozměnila novela zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, která nabyla účinnosti 1. 1. 2004. Na smlouvy uzavřené po tomto datu se vztahují následující parametry: minimální doba spoření je 6 let a státní podpora činí 15 % z naspořené částky v příslušném roce, maximálně však z částky 20 tis. Kč. Podpora je poskytována ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva financí a není vázána na účelové užití prostředků k získání vlastního bydlení.

2) Příspěvek na bydlení²⁴⁾

Je určen rodinám s nízkými příjmy. Tyto příjmy musí být nižší než 1,6 násobek životního minima rodiny v předešlém kalendářním čtvrtletí.

3) Dávky sociální péče²⁵⁾

Tyto dávky doplňují nedostatečný příjem domácností, aby mohly zabezpečit své základní životní potřeby.

4) Podpora vlastníků při zateplování objektů

Tento program je vyhlašovaný Českou energetickou agenturou a jeho cílem je podpora snižování energetické náročnosti budov.

5) Úhrada majetkové újmy bankám

Úhrada je poskytována ze státního rozpočtu bankám, které poskytovaly v minulých letech zvýhodněné úvěry na bytovou výstavbu (s úrokovou mírou 1 % p.a. a 2,7 % p.a.)²⁶⁾. Úhrada je realizována formou vyrovnání nízkých úrokových sazeb do výše diskontní sazby.

²²⁾ Podle nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁾ Právní úprava: Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů.

²⁴⁾ Právní úprava: Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁾ Právní úprava: Zákon č. 482/1991 Sb., o sociální potřebnosti, ve znění pozdějších předpisů.

IV. Nepřímé formy podpor – daňové úlevy

V rámci skupiny daňových úlev:

- zákon č. 586/1992 Sb., o **daních z příjmů**, ve znění pozdějších předpisů, vyjmenovává příjmy vázané na nemovitosti osvobozené od daně z příjmu;
- zákon č. 338/1992 Sb., o **dani z nemovitostí**, ve znění pozdějších předpisů, určuje nemovitosti osvobozené od daně z nemovitosti;
- zákon č. 235/2004 Sb., o **dani z přidané hodnoty**, ve znění pozdějších předpisů, charakterizuje daňové úlevy vázané na daň z přidané hodnoty pro oblast nemovitostí;
- **částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření lze odečíst od základu daně z příjmu FO**, a to až do výše 300 000 Kč ročně. Ten, kdo provádí odpočet, musí mít trvalé bydliště v úvěrované nemovitosti. Banka vystaví na požádání potvrzení o výši zaplacených úroků a odečet se provádí pomocí daňového přiznání.

Z výše uvedeného přehledu je patrné, že v České republice existuje celá řada programů podpory bydlení. Jako poslední byl v letošním roce vládou prosazen zákon o podpoře výstavby družstevních bytů. S tímto zákonem vyslovila nesouhlas Evropská komise, protože se nejedná o podporu sociálních bytů, ale spíše o podporu podnikání.

Za špatně definovanou považuji státní podporu stavebního spoření, jelikož není striktně vázána na užití získaných prostředků k financování vlastního bydlení, tudíž státem realizovaná dotace často neplní svůj cíl – financování bytových potřeb. Většina klientů stavebních spořitelů si po konci spořicího cyklu jen vybere dobře zhodnocené úspory.

Celkový systém podpory bydlení je u nás ve správě Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí a Fondu rozvoje bydlení. Za státní bytovou politiku je primárně zodpovědné Ministerstvo pro místní rozvoj, a tak je nelogický fakt, že nejvyšší objem státní podpory je poskytován prostřednictvím Ministerstva financí. Méně administrativně nákladné a efektivnější by bylo tento neucelený systém nechat spravovat pouze jednou institucí. Nejvhodnějším kandidátem by mohl být Státní fond rozvoje bydlení (SFRB), v jehož čele stojí ministr pro místní rozvoj. SFRB je relativně nezávislý na státním rozpočtu, a tak je možný převod nevyčerpaných prostředků do následujících let.²⁶⁾ Výše uvedený přehled podpor dokládá, že např. dotace výstavby nájemních bytů je za stejných podmínek a ve stejné výši udělována Ministerstvem pro místní rozvoj i Státním fondem rozvoje bydlení, to považuji za nelogické a administrativně nákladné.

²⁶⁾ Finanční prostředky jsou poskytovány na základě § 45 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

²⁷⁾ Volně: ČECHLOVSKÁ, Š. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice na počátku 21. století*. Liberec 2005, s. 65-66.

1.2.2 KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY PRO OBDOBÍ 2005 - 2010

Tato koncepce předpokládá, že do roku 2010 dojde k ukončení transformace v oblasti bytové politiky zahájené na počátku 90. let. Následně by měl trh s byty fungovat téměř výhradně na základě tržních principů, jak tomu je ve vyspělých evropských zemích. Především z důvodu pomoci sociálně slabším skupinám je však určitá intervence státu (a dále měst a obcí) nepostradatelná. Tržně orientovaný bytový systém by měl udržovat rovnováhu mezi ekonomickou výkonností a sociální spravedlností.²⁸⁾

Základní cíle a úkoly nové bytové politiky vlády ČR

Vláda bude v oblasti bydlení usilovat o:

- zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím podpory nové výstavby;
- zajištění dostatečného a finančně dostupného nájemního bydlení pro domácnosti se středními a nižšími příjmy;
- zlepšování finanční dostupnosti bydlení;
- zvyšování kvality bydlení a to především pomocí vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu.

V jednotlivých sektorech bydlení jsou záměry vládní bytové politiky následující:

Sektor vlastnického bydlení

Vlastnický sektor se bude dále plynule rozšiřovat především prostřednictvím nové bytové výstavby, ale také následkem privatizace bytového fondu. I nadále bude hrát v tomto sektoru významnou roli hypoteční úvěr jako nástroj financování vlastního bydlení. Základním nástrojem podpory v tomto segmentu zůstane daňová úleva spočívající ve snížení základu daně z příjmu o úroky z úvěrů použitých na pořízení bydlení. Mladí lidé do 36 let budou moci v horizontu následujících pěti let čerpat v současné době již existující zvýhodněné úvěry a úrokové dotace k hypotečním úvěrům. Nová zákonná úprava by měla podpořit bezproblémové fungování sektoru vlastnického bydlení, především oblasti vlastnictví bytů.

Družstevní sektor

Počínaje rokem 2005 začala vláda nově podporovat družstevní bytovou výstavbu. Podpora na výstavbu družstevních bytů je poskytována na základě Zákona o podpoře výstavby družstevních bytů, který byl schválen v říjnu roku 2004. Nyní je připravována nová právní úprava bytových družstev v obchodním zákoníku. Jednomu družstvu bude moci být poskytnuta státní podpora na výstavbu 12 až 15 bytových jednotek v období 3 let.

²⁸⁾ Volně: Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením č. 292 ze dne 16. března 2005.

Soukromý nájemní sektor

Soukromý nájemní sektor by měl v budoucnu zajišťovat bydlení především mobilním a flexibilním osobám hledajícím spíše krátkodobé řešení své bytové situace a osobám, které nechtějí být zatěžovány povinnostmi spojenými s vlastnickým bydlením. Tato funkce by měla být postupně prosazena s novou koncepcí nájemní politiky a s novelizací právní úpravy nájmu bytu v občanském zákoníku. Smluvní nájemné bude zavedeno postupně s ohledem na nájemce.

Obecní nájemní sektor

Záměrem vlády je, aby obecní nájemní byty sloužily k tzv. veřejnému zájmu, tedy osobám, které nejsou schopné obstarat si vlastní bydlení na volném trhu. Výhodiskem tohoto záměru by měla být již zmiňovaná novelizace právní úpravy nájmu bytu. Část existujícího obecního bytového fondu bude privatizována. Nová bytová výstavba v této oblasti bude podporována státem. Nadále bude v tomto segmentu existovat institut tzv. „podporovaného bydlení“ (blíže viz. Poznámka č. 16).

Neziskový nájemní sektor

Vláda bude v nejbližších letech usilovat o vznik tohoto sektoru. Jeho cílem bude zajistit cenově dostupné nájemní bydlení zejména pro ty domácnosti, které nejsou schopné se finančně podílet na pořízení svého vlastního bydlení. Podmínkou rozvoje tohoto typu bydlení bude vytvoření zcela nového zákona upravujícího jak poskytování zde nezbytné podpory, tak činnost subjektů, které budou neziskové nájemní bydlení poskytovat. Podpora tohoto sektoru bude vyšší než v případě bydlení družstevního, kde jsou domácnosti schopné se na pořízení bydlení finančně podílet.

Těžištěm fungujícího financování bydlení je bezpochyby dobře vyvinutý systém stavebního spoření a hypotečního úvěrování. Fungování těchto systémů bude nadále podporováno jak vyváženou právní úpravou, tak ekonomickými nástroji v podobě daňových úlev, příspěvků k úsporám, popřípadě úrokových dotací.

V horizontu následujících pěti let by mělo dojít k posílení funkce Státního fondu rozvoje bydlení. Bude zvažován přesun některých podpor bydlení z kompetence Ministerstva pro místní rozvoj na SFRB. Existující škála podpůrných nástrojů v oblasti bydlení bude upravena tak, aby se zvýšila jejich účinnost. Podpora bude směřována jak do oblasti poptávky, tak do oblasti nabídky bydlení. V rámci nabídky bude nadále docházet k podpoře výstavby ve formě zvýhodněných úvěrů, úrokových dotací ke komerčním úvěrům a investičních dotací. V oblasti poptávky půjde především o udržení vhodného bydlení prostřednictvím adresných sociálních dávek a také o posílení kupní síly obyvatelstva vzhledem k pořízení bydlení.

Nová koncepce bytové politiky je výrazně sociálně orientovaná a dále prohlubuje v současnosti již širokou škálu podpor bydlení. Tato i předchozí koncepce bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj odráží podle mého názoru fakt, že Česká republika otálí s privatizací a deregulací a nahrazuje ji zaváděním velkého

množství umělých dotačních programů, které nejsou dobře připraveny, jsou příliš nákladné, dále zvyšují rozpočtové schodky a tím i státní dluh.

Shrnutí

Současný stav bytového fondu v České republice je výsledkem působení téměř čtyřicetiletého centrálně řízeného socialistického Československa. Ať již státní, družstevní nebo podniková bytová výstavba vytvořila obrovské množství nepříliš kvalitních panelových domů, které si v budoucnu vyžádají nemalé prostředky na jejich rekultivaci. Deformovaný systém zavedl fenomén regulace nájemného, která po přechodu na tržní ekonomiku mimo jiné způsobila pokles nové bytové výstavby a výrazný nárůst cen bytů. Rovněž došlo k rozsáhlé devastaci staršího bytového fondu v jádru měst, která mnohdy skončila demolicí a vznikly tak nenahraditelné historické, kulturní a architektonické škody.

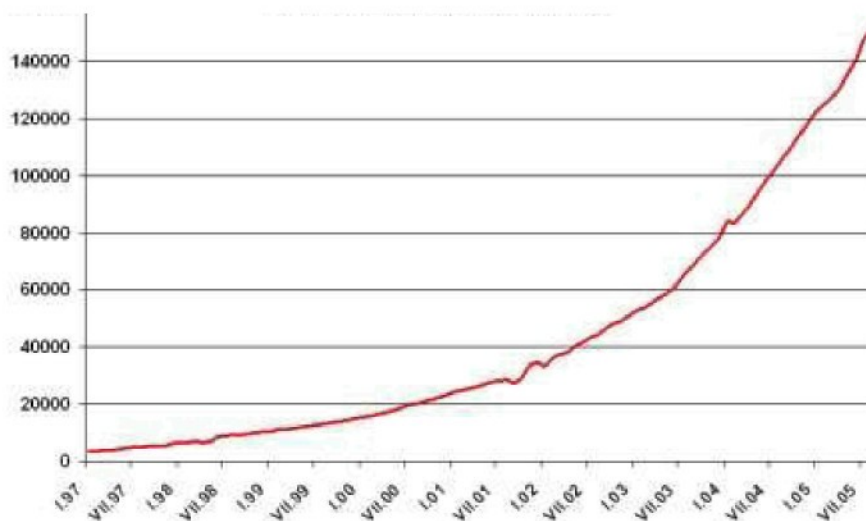
K růstu cen bydlení dochází z důvodu převisu poptávky nad nabídkou. Rostoucí poptávka je dále stimulována současně nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů a zvyšující se příjmovou úrovní obyvatelstva. Vláda České republiky se v posledních letech snaží o zvýšení finanční dostupnosti bydlení a v tomto úsilí i nadále pokračuje. Celá řada dotací napomáhá občanům k získání vlastního bydlení. Současná koncepce bydlení je výrazně sociálně zaměřená, čímž si vláda sice získává potřebné preference, ale často je opomíjeno, že daňového poplatníka tato politika stojí nemalé finanční prostředky. Nákladné dotace prohlubují schodek státního rozpočtu a následně i státní dluh. Řešením by nemělo být úplné odbourání velkého množství těchto dotací, ale jejich podstatné zúžení jen na ty nejčastěji využívané, dobře zacílené a efektivní.

Mladí lidé volí mezi bydlením vlastním a nájemním. V ČR jsou však nájemní byty s regulovaným nájemným mladým lidem prakticky nedostupné, a tak jsou nuceni volit mezi nákladnějšími variantami – koupit si byt do osobního vlastnictví nebo si vzít podnájem či pronájem za tzv. tržní nájemné. Stále více mladých se z důvodu vysokého tržního nájemného přiklání k vlastnickému bydlení. Občané s vyššími příjmy dávají také většinou přednost bydlení vlastnickému, ale obě skupiny vzhledem k vysokým cenám nemovitosti využívají často možnosti financování pomocí hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření.

Trend nárůstu vlastnického bydlení podporují developerské společnosti, banky i stát. Stát poskytuje širokou škálu nástrojů podpory vlastnického bydlení. Např. úroky, které občané zaplatí z hypotéky nebo ze stavebního spoření, si mohou odečíst od daňového základu. V posledních letech došlo k nebývalému nárůstu počtu poskytnutých hypotečních úvěrů především díky výraznému poklesu úrokových sazeb a stále přístupnějším podmínkám pro získání úvěru. V další části diplomové práce se budu zabývat právě hypotečním úvěrem, jedním z nejdůležitějších nástrojů financování bytové výstavby u nás.

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR JAKO JEDEN Z MOŽNÝCH ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY

Celková zadluženost českých domácností neustále roste, především díky snižování úrokových sazeb, a to velmi výrazným tempem. Od roku 2000 je patrný exponenciální růst objemu poskytnutých úvěrů (viz. Graf 5, Příloha 5). **Koncem srpna 2005 dosáhla zadluženost českých domácností v bankovním sektoru 336,6 mld. Kč.** Zaznamenáváme nebývalé tempo růstu dluhů, v polovině roku 2005 byla dle údajů ČSÚ jejich celková částka 2,5krát vyšší než v roce 2000 a úroveň roku 1995 převýšila dokonce devětkrát. Na druhé straně je pozitivním jevem struktura tohoto zadlužení. Významnou roli v rostoucím zadlužování hraje stále větší popularita **hypotečních úvěrů**, které **v celkovém objemu všech poskytnutých úvěrů tvoří téměř 45 %** (viz. Graf 7, Příloha 5). **Hypoteční úvěry domácnostem představují dokonce 72,4 % celkového objemu jim poskytnutých úvěrů.**²⁹⁾ Rostoucí trend poskytnutých hypotečních úvěrů dokládá následující graf.



Graf 1: Vývoj hypotečních úvěrů domácnostem (v mil. Kč)

Zdroj: MF ČR, *Analýza zadluženosti českých domácností uveřejněná dne 25. 10. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>.*

Pořízení bydlení je velmi nákladnou záležitostí. Opomeneme-li využití vlastních finančních prostředků, mezi hlavní nástroje financování bydlení jak v České republice, tak ve světě bezesporu patří stavební spoření a hypoteční úvěry. Výzkumy dokazují, že více jak polovina obyvatelstva ČR pokládá hypoteční úvěr za nejrozumnější řešení, jak získat prostředky na nové bydlení. Splátky jsou rozloženy v čase a pro občany únosné. Ostatní možnosti financování nejsou příliš rozšířené a výhodné, zejména díky absenci státní podpory. V případě potřeby okamžitého financování vlastního bydlení hraje jednoznačně nejdůležitější roli hypoteční úvěr. Jako výhodu spatřuji, že u hypotečního úvěru odpadá podmínka stavebního spoření v podobě šestiletého spořicího cyklu. Výhodné úrokové sazby a mírnější podmínky hypotečních bank zpřístupňují hypotéky stále většímu okruhu žadatelů.

²⁹⁾ Zdroj: Český statistický úřad [online]. Dostupné z <<http://www.czso.cz>>.

2.1 HISTORICKÝ VÝVOJ HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ

Slovo „hypotéka“ má svůj původ v řečtině a vyjadřuje pojem „podklad, podložení“. Hypotéka vznikla již v antickém Řecku, a to jako způsob zajištění půjčky. Ve středověku došlo k jejímu využívání při poskytování úvěrů na pozemky, v této době byl také zaznamenán vznik hypotečních bank a rozvoj hypotečního bankovníctví. První hypoteční banky vznikly v Anglii koncem 17. století a ve střední Evropě v 18. století.³⁰⁾

Později se začaly hypotéky uplatňovat v souvislosti se zajištěním pohledávek různého druhu, včetně daňových. Využití nemovitostí jako záruk je spojeno se zástavním právem k nemovitostem. Rozvoj zástavního práva vedl k tomu, že hypoteční banky začaly provádět i operace, které nebyly zajištěny klasickými nemovitostmi (pozemky a stavbami), ale byly kryty věcmi, které měly řadu rysů bližících se věcem movitým (dopravní prostředky, hospodářské zvířectvo, apod.)

S rozvojem bankovníctví se banky začaly postupně zapojovat do úvěrování podnikatelských aktivit a převzaly do svého portfolia řadu výše uvedených obchodů založených na zástavním právu k věcem. Posléze vykryštalizovaly dvě nejvýznamnější odvětví hypotečního bankovníctví. Jedná se o hypoteční bankovníctví zaměřené na úvěrovou podporu bydlení (bytovou výstavbu a bytové hospodářství vůbec) a o hypoteční bankovníctví zaměřené na podporu podnikatelských aktivit. V současné době je téměř všude na světě převažující právě první zmíněné odvětví.³¹⁾

2.1.1 VÝVOJ HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČESKÝCH ZEMÍCH

V Čechách vznikla první skutečně fungující hypoteční banka v Praze, a to ve druhé polovině 19. století, roku 1865. Jednalo se o Hypoteční banku Království českého v Praze, založenou jako banku pro získání úvěru na domovní a pozemkový majetek.

V meziválečném období bylo hypoteční bankovníctví v Československu koncipováno po rakouském a německém vzoru zemských bank, fungujících jako veřejnoprávní ústavy podléhající doзору zemských správních orgánů. Tyto banky vydávaly na schválené úvěry zástavní listy, které dlužník prodával tomu, kdo měl zájem o takovéto zúročitelné uložení peněz. Vedle Hypoteční banky Království českého, později přejmenované na Hypoteční banku českou, to byla zejména Zemská banka Království českého v Praze, Hypoteční banka Markrabství moravského v Brně, Zemská banka Markrabství moravského v Brně, Slezský pozemkový ústav v Opavě a Komunální úvěrní ústav v Opavě.³²⁾

Vývoj českého hypotečního bankovníctví byl přerušen německou okupací a v období po druhé světové válce se hypoteční úvěr stal na více než padesát let téměř zapomenutou formou bankovních obchodů.

³⁰⁾ volně: LANDOROVÁ, A., JÁČOVÁ, H., NESLÁDKOVÁ, M.: *Obchodní bankovníctví*. TU v Liberci 2002, str. 172.

³¹⁾ volně: SŮVOVÁ, H. A KOL.: *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, a. s., 1997, s. 157.

³²⁾ volně: SŮVOVÁ, H. A KOL.: *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, a. s., 1997, s. 202.

Teoretická možnost obnovy hypotečního bankovníctví v bývalé České a Slovenské federativní republice byla ustanovena již v roce 1990 zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který v části vymezující pojem a podstatu hypotečních zástavních listů definoval i hypoteční úvěr, a kdy jedna z bank (konkrétně Československá obchodní banka, a. s.) dokonce získala licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. V té době však nebyly připraveny další podstatné právní ani věcné podmínky, zejména ty, které se týkaly zástavního práva a jeho realizace. Také chyběl kapitálový trh, bez něhož se hypoteční bankovníctví neobejde. Tudíž ke skutečnému poskytnutí hypotečních úvěrů v této době ještě nedošlo.³³⁾

Skutečným impulsem k renesanci českého hypotečního bankovníctví se stal až **zákon č. 84/1995 Sb.**, z 18. dubna 1995, zvaný též zákon hypoteční. Tento zákon novelizoval dalších pět zákonů: již výše zmíněný zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech; zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník; zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání; zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb. o bankách. V České republice jsou tedy hypoteční úvěry opět reálně poskytovány až od roku 1995.

Nejdůležitějším právním předpisem pro mechanismus fungování hypotečního bankovníctví je novela zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů a novela zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, které vymezují:

- hypoteční úvěr;
- zdroje jeho krytí;
- všeobecný rámec pravidel jeho poskytování.³⁴⁾

2.2 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Hypoteční úvěr se řadí k nejstarším druhům bankovního úvěru a je téměř všude na světě chápán především jako **dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí**, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti.³⁵⁾

Česká právní úprava do 1. 5. 2004 definovala hypoteční úvěr v odstavci 2. § 14 zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, jako: „*úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.*“³⁶⁾ Z výše uvedené definice vyplývá, že v případě hypotečního úvěru musela být splněna podmínka „účelovosti“ využití finančních prostředků na investice do nemovitosti.

³³⁾ volně: SÚVOVÁ, H. A KOL.: *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, a. s., 1997, s. 202-203.

³⁴⁾ volně: PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R.: *Hypoteční úvěry*. PP Agency, Praha 1996, str. 7.

³⁵⁾ volně: PAVELKA, F., BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R.: *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997, s. 13.

³⁶⁾ Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech.

Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do Evropské unie, tj. 1.5.2004, definoval nové hypoteční úvěry: „*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.*“

Od 1. května 2004 lze tedy HÚ použít nejen na investice do nemovitosti. Hypoteční úvěr lze v současné době využít k libovolnému účelu, pokud je však použit na financování bydlení, nabízí banky výhodnější úrokové sazby.

V rámci financování bydlení může být hypoteční úvěr použit na:

- koupi nemovitosti;
- opravu, rekonstrukci, modernizaci nemovitosti;
- výstavbu nové nemovitosti;
- získání podílu na vlastnictví nemovitosti;
- přístavbu, nástavbu, vestavbu do již existující nemovitosti;
- splácení jiného úvěru určeného na pořízení nemovitosti.

Výše hypotečního úvěru závisí na platebních možnostech klientů, které jsou dány rozdílem mezi jejich celkovými příjmy a nezbytnými výdaji na život rodiny. U podnikatelských subjektů jsou pak dány rozdílem mezi jejich tržbami a náklady, tedy ziskem. Rozdíl mezi příjmy/tržbami a výdaji/náklady je pouze základní hledisko. K tomuto hledisku přistupuje zkoumání mnoha dalších faktorů, které mají vliv na rizikovost hypotečního úvěru.

Maximální výše hypotečního úvěru se odvíjí od ceny zastavené nemovitosti. Od této ceny se odvozuje základ pro výši úvěru. Dříve to byl maximálně 70 %ní základ, nyní jsou na trhu i hypotéky poskytované až do výše 100 % odhadní ceny nemovitosti.³⁷⁾ Výše úvěru nesmí téměř u všech bankovních domů převýšit hodnotu zástavy (výjimkou je pouze nabídka Komerční banky, a. s., která poskytuje HÚ až do 150 % zastavené nemovitosti). Maximální výše úvěru je dále závislá na platební schopnosti klienta a prokazatelné výši investičního záměru. Při stanovení *minimální výše* úvěru banky přihlížejí k souhrnu podmínek, za nichž je úvěr poskytován. Tato výše se většinou pohybuje v rozmezí mezi 200 až 300 tisíci Kč a u jednotlivých bank je stanovena různě. Podmínky stanovení úrokových sazeb se u jednotlivých bank také liší a mění podle ohodnocení rizik s úvěrem spojených, případně i podle pokynů centrální banky nebo jiných autorit, např. vládních.³⁸⁾

³⁷⁾ Ze zákona může banka poskytnout HÚ maximálně na 70 % hodnoty nemovitosti, v případě, je-li financován prostřednictvím HZL. V současné době banky financují HÚ i z jiných zdrojů a oficiálně nabízejí až 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

³⁸⁾ volně: LANDOROVÁ, A., JÁČOVÁ, H., NESLÁDKOVÁ, M.: *Obchodní bankovníctví*. TU v Liberci, 2002, str. 178.

Hypoteční úvěr musí být vždy *zajištěn zástavním právem k nemovitosti ležící na území České republiky*. Zastavena nemusí být jen nemovitost, která je předmětem úvěru, ale jako zástavu lze využít i jinou nemovitost, pokud ji má zájemce o hypoteční úvěr k dispozici. V tomto případě by klient mohl výhodně získat úvěr až ve výši celkových vynaložených nákladů. Ve zvláštních případech mohou banky také požadovat další dozajištění úvěru (např. proto, že se podnikatelský záměr jeví poněkud rizikovým), a to ve formě zástavního práva k věci, zástavního práva k pohledávce, ručení neboli závazku ručitele splatit dluh za dlužníka, směnky a bankovní záruky.³⁹⁾

Spojení hypotečního úvěru s nemovitostí vytváří příznivé předpoklady pro to, aby se choval jako *úvěr s dlouhou dobou splatnosti*. V bankovním sektoru platí obecné pravidlo, že doba, na kterou je úvěr poskytnut by neměla přesahovat dobu životnosti objektu z úvěru pořizovaného. V případě hypotečního úvěru jde většinou o pořízení nemovitosti, pro kterou je typická dlouhá doba životnosti. Tato skutečnost umožňuje poskytnutí hypotečního úvěru na delší dobu, než je obvyklé např. u komerčních úvěrů určených na podporu podnikatelských aktivit. Spojení hypotečního úvěru s nemovitostí také vytváří příznivé předpoklady pro jeho nízké úročení, neboť nemovitosti jsou jednou z nejkvalitnějších záruk, které mohou být bance poskytnuty. Jejich hodnota je poměrně stabilní a při dobré údržbě může dokonce růst.⁴⁰⁾

Čerpání hypotečního úvěru lze provést jednorázově či postupně. K *jednorázovému čerpání* úvěru dochází tehdy, jedná-li se o koupi již existující nemovitosti, dále je-li hypoteční úvěr použit ke splacení jiného úvěru nebo k získání majetkového podílu na nemovitosti (např. vyplacení dědického podílu). *Postupné čerpání* hypotečního úvěru se obvykle užívá k pořízení nové nemovitosti formou výstavby nebo ke zhodnocování již existující nemovitosti (formou rekonstrukce, oprav, apod.).

Splacení hypotečního úvěru může být provedeno také jednorázově, postupně, či kombinací obou metod. *Jednorázové splácení* je v čisté podobě používáno v podstatě jen u hypotečních úvěrů, které budou v budoucnosti splaceny ze životní pojistky klienta. *Kombinace jednorázového a postupného splácení* je využívána zejména při splacení hypotečních úvěrů z výnosu ze stavebního spoření. *Postupné splácení* je nejrozšířenější metodou splacení hypotečních úvěrů, které probíhá v pravidelných splátkách.⁴¹⁾

Hypoteční banky obvykle nabízejí klientům tři základní možné způsoby pravidelného splácení.⁴²⁾

- *degresivní splácení*, při kterém je splátka na počátku období splatnosti nejvyšší a dále pravidelně klesá. Splátka dluhu (úmor) se s průběhem doby splácení nemění a úrok klesá (k jeho poklesu dochází v důsledku snížení jistiny o splátky úmoru).⁴³⁾

³⁹⁾ volně: PAVELKA, F., BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997, s. 39.

⁴⁰⁾ volně: PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. *Hypoteční úvěry*. PP Agency, Praha 1996, str. 9.

⁴¹⁾ volně: SŮVOVÁ, H. A KOL.: *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, a. s., 1997, s. 166-167.

⁴²⁾ volně: PAVELKA, F., BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997, s. 106.

⁴³⁾ Způsob degresivního splácení je využíván zejména u podnikatelských hypotečních úvěrů, kdy podnikatel může zahrnovat úroky do nákladů a úmor splácí ze zisku jako stabilní výdajovou položku.

- **konstantní (anuitní) splácení**, v rámci kterého se měsíční splátka (anuita) v průběhu doby splácení nemění. Anuita obsahuje jak splátku jistiny, tak splátku úroku, jejichž poměr se v průběhu splácení mění (úmor roste, úrok klesá).⁴⁴⁾
- **progresivní splácení**, kdy je splátka na počátku období splatnosti nejnižší a dále trvale roste. Zde je typické, že úmor roste rychlejším tempem než klesá úrok (proto se celková splátka trvale zvyšuje).⁴⁵⁾

V praxi převládá klasické anuitní splácení, možnost degresivního či progresivního splácení nabízí velice málo bankovních domů.

Hypoteční úvěry se splácí ve formě pravidelných splátek ze zákona od pěti do třiceti let. Banky často omezují horní hranici na 20 let, neboť jen na tuto dobu poskytuje stát finanční podporu. Nejčastěji jsou HÚ spláceny deset až dvacet let. Čím je doba splácení kratší, tím je vyšší měsíční splátka a snižuje se finanční dostupnost hypotečního úvěru. Při delší době splácení je anuita nižší, ale celková suma úroků zaplacených bance se zvýší a hypotéka se stává nákladnější. Doba splatnosti může být omezena faktem, že úvěr musí být většinou splacen do důchodového věku klienta.

2.3 DRUHY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Hypoteční úvěry se od sebe liší z různých hledisek, zejména z hlediska času, úvěrovaného objektu a úvěrovaného subjektu. Důležité je i hledisko způsobu jejich krytí nemovitostní zástavou.⁴⁶⁾

Přestože jako jedna z nejtypičtějších charakteristik byla jmenována dlouhodobost hypotečních úvěrů, v praxi se můžeme setkat s **hypotečním úvěrem střednědobým** a **hypotečním úvěrem dlouhodobým**. Střednědobými úvěry jsou úvěry se splatností od jednoho roku do pěti let, dlouhodobé úvěry mají splatnost nad pět let. Střednědobé hypoteční úvěry jsou v naprosté menšině a jsou využívány zejména při opravách a rekonstrukcích již existujících nemovitostí.

Drtivou většinu představují hypoteční úvěry dlouhodobé se splatností delší jak pět let. Nejvýhodnější jsou hypoteční úvěry se splatností mezi deseti až dvaceti lety, vyplývá to ze vztahu mezi velikostí splátky, úroků a dobou splatnosti. Hypoteční úvěry s dobou splatnosti mezi deseti až dvaceti lety jsou charakteristické podstatně nižší měsíční splátkou ve srovnání např. s pětiletými úvěry, přičemž celkově zaplacené úroky se stále ještě pohybují v přijatelných mezích.

⁴⁴⁾ Hypoteční banky nabízejí konstantní (anuitní) splácení především u hypotečních úvěrů nepodnikatelského charakteru, jelikož anuitní splátka představuje položku rodinného rozpočtu, která je trvalá, relativně stabilní, lze ji dobře plánovat a zajišťovat.

⁴⁵⁾ Logické by bylo uplatnění progresivního splácení v případě podnikatelských záměrů rozvojového charakteru (předpokládají se rostoucí výnosy) či u mladého žadatele (FO), u něhož je předpoklad profesního růstu.

⁴⁶⁾ volně: PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. *Hypoteční úvěry*. Praha: PP Agency, 1996, s. 10 – 12.

Z hlediska úvěrovaného objektu se hypoteční úvěry dělí na dva velké segmenty:

1. hypoteční úvěry určené **na bytové účely**;
2. hypoteční úvěry určené **na účely nebytové**.

Tyto dvě skupiny hypotečních úvěrů se od sebe liší podmínkami, za nichž jsou poskytovány. Hypoteční úvěry na investice do bydlení jsou většinou poskytovány za příznivějších úvěrových a úrokových podmínek, než úvěry na účely nebytové. V řadě zemí včetně České republiky jsou hypoteční úvěry na bytové účely podporovány státem nebo jím pověřenými institucemi.⁴⁷⁾ Oba druhy hypotečních úvěrů se ještě rozlišují podle toho, *zda jsou využívány pro uspokojení individuálních potřeb dlužníka anebo pro podnikání na:*

- hypoteční úvěry **nepodnikatelské**;
- hypoteční úvěry **podnikatelské**.

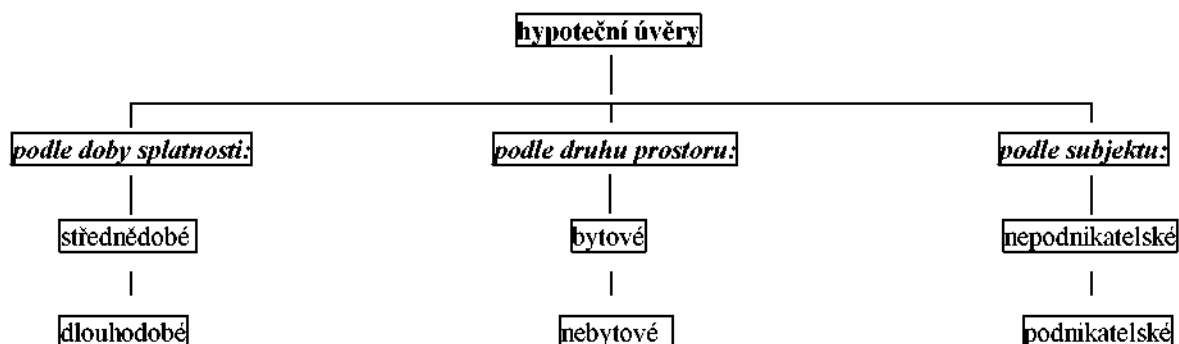
I zde jsou podmínky poskytnutí úvěru odlišné. Vyplývá to mimo jiné z toho, že podnikatelské hypoteční úvěry jsou pro hypoteční banky rizikovější než hypoteční úvěry charakteru nepodnikatelského. Většinu představují nepodnikatelské hypoteční úvěry, tedy úvěry určené na bydlení fyzických osob.

V praxi se nejčastěji setkáváme se základním členěním hypotečních úvěrů na občanské a podnikatelské. U občanské hypotéky je dlužníkem fyzická osoba - občan, u podnikatelské hypotéky je to fyzická osoba - podnikatel nebo právnická osoba. Posuzování obou typů úvěrů je relativně velmi odlišné, podnikatelské hypotéky se posuzují složitěji a podrobněji, bývá zde vyšší riziko.

Úvěrové podmínky jsou diferencovány podle stupně rizikovosti daného typu hypotečního úvěru. Největší riziko pro hypoteční banky představuje kombinace fyzická osoba – podnikatel, menší pak právnická osoba – podnikatel, právnická osoba – nepodnikatel a relativně nejmenší riziko fyzická osoba - nepodnikatel. Toto členění lze podle mého názoru vnímat spíše na teoretické úrovni, jelikož v praxi je stupeň rizikovosti u jednotlivých bank velmi individuální a záleží také na ošetření rizik konkrétní hypoteční bankou.

⁴⁷⁾ Internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj: Státní podpora hypotečních úvěrů je v ČR flexibilní ve vztahu k vývoji úrokové hladiny (viz. Příloha 4, Tabulka 5). Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, v úplném znění a nařízení vlády č. 249/2002 Sb., kterým se stanoví podmínky poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru na nákup starší nemovitosti osobám mladším 36 let ukládá Ministerstvu pro místní rozvoj za povinnost vždy k 1. únoru příslušného roku zveřejnit průměrnou sazbu úroku za předchozí rok. Za rok 2004 tato úroková sazba podle ustanovení § 6 odstavce 2b) NV č. 244/1995 Sb. činí **4,93%** a podle ustanovení § 6 odstavce 2 NV č. 249/2002 Sb. **4,92%**. Z uvedeného vyplývá úprava výše státní finanční podpory dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., v úplném znění na **0%** bodů a dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. také na **0%** bodů. Snížení SFP se bude týkat nových příjemců podpory, kteří zahájí čerpání hypotečního úvěru po **1. 2. 2005**. Výše uvedená státní podpora je platná do **31. 1. 2006**.

Obrázek 1: Grafické znázornění členění hypotečních úvěrů podle různých hledisek



Zdroj: Vlastní zpracování

2.3.1 SPECIFICKÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY

I. HYPOTEČNÍ ÚVĚR V KOMBINACI SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM

Umožňuje využít výhod vhodné kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření se státní podporou. S hypoteční bankou je v tomto případě dojednána možnost jednorázové splátky jistiny po skončení spořicí doby u stavební spořitelny. Klient splácí hypoteční bance každý měsíc pouze úrok, zatímco dále spoří na účet u stavební spořitelny (tento účet je vinkulován ve prospěch hypoteční banky). Po jednorázové splátce hypotečního úvěru z výnosu stavebního spoření je možné hypotéku splácet standardním anuitním způsobem.

Jinou formou kombinace je **spolufinancování formou stavebního spoření**. Stavební spoření je v tomto případě využito jako doplněk k hypotečnímu úvěru na financování 30 % nákladů investičního záměru. V rámci tohoto spoření může dojít k čerpání překlenovacího úvěru.⁴⁸⁾ Využití této kombinace není v současné době už tak časté, jelikož od roku 2002 jsou na českém hypotečním trhu hypotéky zajišťující získání celých sto procent potřebných prostředků.

II. HYPOTEČNÍ ÚVĚR V KOMBINACI S KAPITÁLOVÝM ŽIVOTNÍM POJIŠTĚNÍM

V případě této kombinace jsou u hypotečního úvěru spláceny jen úroky a místo splátek jistiny jsou finanční prostředky vkládány do kapitálového životního pojištění. Z výnosu pojištění se jednorázově splácí jistina úvěru na konci doby splatnosti tohoto úvěru.

Předností této kombinace je možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru a plateb pojistného od daňového základu klienta. Současné také dochází ke zhodnocování prostředků investovaných do kapitálového životního pojištění. Nevýhodou této kombinace je vysoké měsíční zatížení při splácení, jelikož platba do kapitálového životního pojištění je výrazně vyšší než by byla splátka jistiny u hypotečního úvěru. Dalším negativním

⁴⁸⁾ Překlenovací úvěr může být čerpán do výše cílové částky, pokud klient stavební spořitelny celkem naspořil alespoň polovinu této částky.

faktorem je skutečnost, že jistina v průběhu trvání obchodu neklesá, klient po celou dobu platí úroky z plné výše úvěru.⁴⁹⁾

III. AMERICKÁ HYPOTÉKA

Jedná se o neúčelový hypoteční úvěr, který je u nás poskytován od 1. května 2004, tedy od vstupu České republiky do Evropské Unie. Tzv. „Americkou hypotéku“ poskytují peněžní ústavy na jakoukoliv investici, která není účelově vázána na financování bydlení. Úroková sazba je výhodnější než u spotřebitelských úvěrů, ale zároveň je méně výhodná než u standardní hypotéky. Čerpání je jednorázové na účet klienta nebo na účet, který klient určí.

IV. HYPOTEČNÍ ÚVĚR PRO CIZINCE⁵⁰⁾ A PRO OBČANY ČESKÉ REPUBLIKY DLOUHODOBĚ ŽIJÍCÍ V ZAHRAŇÍ

Zájem o tyto typy hypotečních úvěrů výrazně vzrostl po vstupu České republiky do Evropské Unie. Po legislativní stránce je poskytování těchto úvěrů možné, většina hypotečních bank řeší tuto problematiku individuálně. Podmínky poskytnutí úvěru těmto specifickým skupinám se výrazně neliší od podmínek u standardního hypotečního úvěru. Největším problémem je pro banky prokázání trvalého či přechodného pobytu a potvrzení příjmu získaného v zahraničí.

2.4 HYPOTEČNÍ TRH

Hypoteční trh je možné rozdělit na část aktivní a pasivní. V aktivní části hypoteční banky, v ČR zakládané jako akciové společnosti, poskytují svým klientům hypoteční úvěry na stanovené účely. V pasivní části si naopak opatřují zdroje nezbytné k financování těchto úvěrů a to zejména emisí a prodejem vlastních dluhopisů, tzv. hypotečních zástavních listů prostřednictvím kapitálového trhu. Hypoteční banky také ve výjimečných případech refinancují hypoteční úvěry z úsporných vkladů. Cena zdrojů hypotečního úvěru ovlivňuje jeho náklady, které hradí dlužník.⁵¹⁾

2.4.1 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY

V České republice jsou hypoteční zástavní listy upraveny již výše zmiňovaným zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁹⁾ volně: SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada Publishing, 2000, s. 45 – 53.

⁵⁰⁾ Celkový počet cizinců žijících legálně na území České republiky k 31.12.2005 byl podle údajů Ředitelství služby cizinecké a pohraniční policie Ministerstva vnitra ČR **278,3 tisíce**, tj. zhruba 2,7 % podíl v populaci. Jak uvádějí dále statistiky Českého statistického úřadu největší skupinou cizinců s povolením k pobytu v ČR jsou Ukrajinci, dále pak Slováci, Vietnamci, Poláci a Rusové. Ve statistikách ČSÚ jsou nyní již zahrnuti nejen cizinci s trvalým pobytem na území České republiky, ale současně i lidé, kteří zde mají dlouhodobý pobyt, vízum nad 90 dnů, přiznaný azyl nebo jsou občané zemí EU s přechodným pobytem na území ČR. Nejvíce se na prudkém vzestupu hypotečních úvěrů pro cizince podíli občané ze **Slovenska**.

⁵¹⁾ volně: LANDOROVÁ, A., JÁČOVÁ, H., NESLÁDKOVÁ, M.: *Obchodní bankovníctví*. TU v Liberci 2002, s. 173.

„Hypoteční zástavní listy (HZL) jsou dluhopisy, u kterých je nárok na proplacení jmenovité hodnoty a výnosu dluhopisu zajištěn zástavním právem na nemovitostech čili hypotékou. Obsahují výslovné potvrzení emitenta v textu dluhopisu, že má pro závazky obsažené v dluhopisu krytí v hypotéce.“⁵²⁾

HZL jsou atraktivní díky nízkému riziku a jejich daňovému režimu. Při případném bankrotu emitující banky jsou HZL vyňaty z konkurzní podstaty a uspokojeny přednostně. Výnosem HZL je kupónová platba, která je vyplácena v pravidelných intervalech a je většinou fixní. Výnosy HZL jsou zatím zcela osvobozeny od daně z příjmu. V době splatnosti banka vyplácí nominální hodnotu listu.⁵³⁾ Majitel HZL nemůže na bance požadovat jeho splacení před lhůtou splatnosti, může však tento list prodat na sekundárním trhu dluhopisů.⁵⁴⁾ **Likvidnost HZL** vyplývá z jejich veřejné obchodovatelnosti, obchodování probíhá prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a. s. a RM-Systému.

Hypoteční zástavní listy mají **dvojití zajištění**. Stejně jako u ostatních dluhopisů ručí výstavce za jejich splacení svým jménem, dále jsou majitelé HZL jističi zastavenými nemovitostmi dlužníků hypotečních bank. Bezpečnost těchto dluhopisů je zaručena také dozorem ministerstva financí ČR, Českou národní bankou a Komisí pro cenné papíry. HZL bývají vzhledem k dobrému zajištění úročeny níže než ostatní dluhopisy.⁵⁵⁾

V současné době se má v rámci projednávání novely zákona o daních z příjmu rozhodnout o návrhu, že HZL nebudou osvobozeny od zdanění a budou zdaněny patnáctiprocentní sazbou. Ministerstvo financí zdůvodňuje zrušení daňových výhod u HZL tím, že ztratily své opodstatnění zavedením amerických hypoték, které lze použít i na jiný účel než na pořízení bydlení. Tudíž již není nutné zvýhoňovat HZL vůči jiným cenným papírům. Plánované zdanění HZL bude mít negativní dopad na ceny hypoték, které se budou zvyšovat, aby nabídka zhodnocení investice do HZL zůstala pro investory atraktivní. Leader českého hypotečního trhu – Česká spořitelna odhaduje zdražení hypoték v důsledku zdanění HZL o 0,1 % až 0,3 %. Komerční banka, a. s., nepředpokládá zdražení hypoték, ale spíše snížení výnosu HZL.

Shrnutí

Hypoteční úvěry nebyly na počátku své existence v 90. letech příliš známy. V tomto období byly velice vysoké úrokové sazby, které neúměrně zvyšovaly měsíční zatížení žadatelů. Z těchto důvodů byly hypoteční úvěry málo využívané a pro široký okruh lidí naprosto nedostupné. V současnosti jsou úrokové sazby na svých historických minimech a objemy poskytnutých hypotečních úvěrů tuto skutečnost reflektují. Především díky poklesu úrokových sazeb jsou hypoteční úvěry nyní mnohem dostupnější a jsou stále více

⁵²⁾ BARTOŠEK, K., FELSBERGOVÁ, D., JAROŠ, P.: *Bankovnínictví v České republice*. Bankovní institut, a. s. 1998, s. 249.

⁵³⁾ volně: Časopis EKONOM, č. 15/2002, s. 62.

⁵⁴⁾ volně: BARTOŠEK, K., FELSBERGOVÁ, D., JAROŠ, P.: *Bankovnínictví v České republice*. Bankovní institut, a. s., 1998, str. 249.

⁵⁵⁾ volně: BARTOŠEK, K., FELSBERGOVÁ, D., JAROŠ, P.: *Bankovnínictví v České republice*. Bankovní institut, a. s., 1998, str. 249.

žádané.⁵⁶⁾ Svoji úlohu sehrávají i rostoucí reálné příjmy obyvatelstva a vznik trhu s nemovitostmi. Úvěrovou expanzi podporuje také faktor demografický – nejpočetnější věkovou skupinou jsou nyní 25 - 29 letí, kteří zakládají rodiny a potřebují financovat samostatné bydlení.⁵⁷⁾

Podle nejaktuálnějších informací Ministerstva pro místní rozvoj využilo možnosti financovat vlastní bydlení formou hypotečního úvěru 64 812 občanů a svůj podnikatelský záměr takto financovalo 2 865 firem. Úvěry na bydlení se nyní blíží hranici čtvrt bilionu Kč, celkově mají české domácnosti vypůjčeno na bydlení formou hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření 244,6 mld. Kč. Za posledních pět let byly poskytnuty hypoteční úvěry za 125,6 mld. Kč.

Vzhledem k situaci na hypotečním trhu považuji rok 2005 i počátek roku 2006 za ideální dobu pro zřízení hypotéky. Historicky nízké úrokové sazby budou mít tendenci růst a porostou také ceny nemovitostí v důsledku zvýšení sazby DPH u stavebních prací z 5 % na 19 % od 1. 1. 2008. Výše měsíční splátky hypotečního úvěru je navíc srovnatelná, v některých případech i nižší než tržní nájemné.

Jelikož pole působnosti této diplomové práce je velice široké, zaměřila jsem svou pozornost na nejrozšířenější segment hypotečních úvěrů a sice na hypoteční úvěry poskytované fyzickým osobám občanům.⁵⁸⁾ Ostatní segmenty (HÚ pro PO, FO podnikatele, obce, města, společenství vlastníků, bytová družstva,...) nebudou v následující analýze podrobněji rozepsány a srovnávány. Dalším důvodem této selekce je, že hypoteční úvěry určené podnikatelským subjektům a tzv. „Americké hypotéky“ primárně neslouží k financování individuálních bytových potřeb a tudíž nejsou předmětem této diplomové práce. Pozornost bude soustředěna především na standardní hypoteční produkty.

⁵⁶⁾ Sestupný vývoj úrokových sazeb ze všech nově čerpaných úvěrů domácnostmi dokládá Graf 6 v Příloze 5. volně: SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada Publishing, 2000, s. 31.

⁵⁷⁾ Tato skutečnost je demonstrována v Příloze 6 na tzv. „Stromě života“.

⁵⁸⁾ Skutečnost, že HÚ určené fyzickým osobám občanům tvoří největší část všech poskytnutých hypoték dokládá Tabulka 15 v Příloze 8.

3 POSTAVENÍ KOMERČNÍ BANKY, A. S.



KB

Komerční banka, a. s., obsluhující více než 1 450 000 klientů, se řadí k nejvýznamnějším bankovním institucím nejen v České republice, ale i v regionu střední a východní Evropy. Je součástí francouzské **Société Générale** (páté největší bankovní skupiny v Eurozóně), jejíchž mezinárodních zkušeností plně využívá. Société Générale měla k 31. 12. 2005 podíl 60,35 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Komerční banky. Dalším větším akcionářem je bostonská Investors Bank & Trust Company s podílem 5,14 %.

3.1 Všeobecné informace o společnosti

Historie banky

Komerční banka **vznikla v lednu roku 1990** vyčleněním z bývalé Státní banky československé. O dva roky později byl vládou ČSFR schválen privatizační projekt a Komerční banka byla transformována ze státního peněžního ústavu na akciovou společnost. V **červnu 1995** vstoupila KB vydáním globálních depozitních certifikátů na mezinárodní kapitálové trhy. V **roce 1997** vláda České republiky schválila prodej státních akcií v Komerční bance strategickému investorovi a v **červnu 2001** rozhodla, že státní podíl získá francouzská mezinárodní bankovní skupina Société Générale. Český stát získal tímto prodejem 40 mld. Kč.

Poté banka představuje novou organizaci obchodní sítě v návaznosti na svou novou strategii a segmentaci klientů. V **únoru 2003** uvádí na trh první čipovou kartu dle standardů EMV⁵⁹⁾. Následuje ocenění **Nejdynamičtější a Nejdůvěryhodnější banka roku** v prestižní anketě MasterCard Banka roku **2003**. V následujícím třetím ročníku této soutěže získala Komerční banka hlavní cenu **Banka roku 2004**.

V **lednu 2005** se KB jako první banka v České republice zavázala udržet „Garantovanou úroveň služeb“ dodržováním jasně definovaných principů týkajících se poskytovaných produktů a služeb. Také jako první banka na českém trhu umožnila klientům nezávislé řešení sporu ustanovením funkce ombudsmana. V dubnu téhož roku banka představila první kreditní kartu na našem trhu určenou výlučně podnikatelům a firmám, v květnu službu mobilního bankovníctví. V červnu banka uvedla na trh „*EU Profit úvěr*“ určený pro živnostníky a malé a střední podniky, poskytovaný s využitím kreditní linky Evropské banky pro obnovu a rozvoj. V oblasti hypotečních úvěrů začala KB nabízet jako významnou možnost zajištění nové rizikové životní pojištění. O kvalitě produktů a služeb Komerční banky svědčí fakt, že v **roce 2005** opětovně získala nejvyšší ocenění v soutěži MasterCard **Banka roku**.

Profil banky k 31. 12. 2005

Obchodní firma

Komerční banka, a. s.

Právní forma

akciová společnost

⁵⁹⁾ EMV (EuroCard/MasterCard/Visa) je normou pro platební karty (nyní verze 4.0).

Sídlo	Praha 1, Na příkopě 33, č. p. 969, PSČ 114 07
Identifikační číslo	45 31 70 54
Den zápisu do obchodního rejstříku	5. 3. 1992
Datum poslední změny zápisu do OR	7. 9. 2005
Zápis proveden	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 1360
Základní kapitál	Kč 19 004 926 000,--
Výše splaceného základního kapitálu	Kč 19 004 926 000,--
Akcie	38 009 852 kusů kmenových akcií na majitele v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě po 500 Kč
Rating	BBB+ (dle agentury Standard & Poor's Ratings Services výhled na zvýšení tohoto ratingu)
Prodejní síť	360 poboček, 607 bankomatů
Průměrný počet zaměstnanců	7 388
Celkový počet klientů	1 467 000 (individuální klienti 1 186 000, 281 000 živnostníků a podniků)
Kapitálová přiměřenost	13,6 %
Rentabilita průměrného kapitálu (ROAE)	19,5 %
Čistý zisk na akcii (Kč)	241

Podrobnější údaje o hospodaření Komerční banky jsou uvedeny v Příloze 7.

Předmět podnikání

V oblasti retailového (drobného) bankovníctví se Komerční banka zaměřuje na poskytování následujících finančních služeb fyzickým osobám a malým podnikům:

- platební služby, depozitní a úvěrové produkty;
- pojištění, důchodové připojištění, stavební spoření;
- uzavření leasingové smlouvy;
- investice do podílových fondů.

V segmentu podnikového a investičního bankovníctví KB středním podnikům, municipalitám a velkým korporacím nabízí tyto služby:

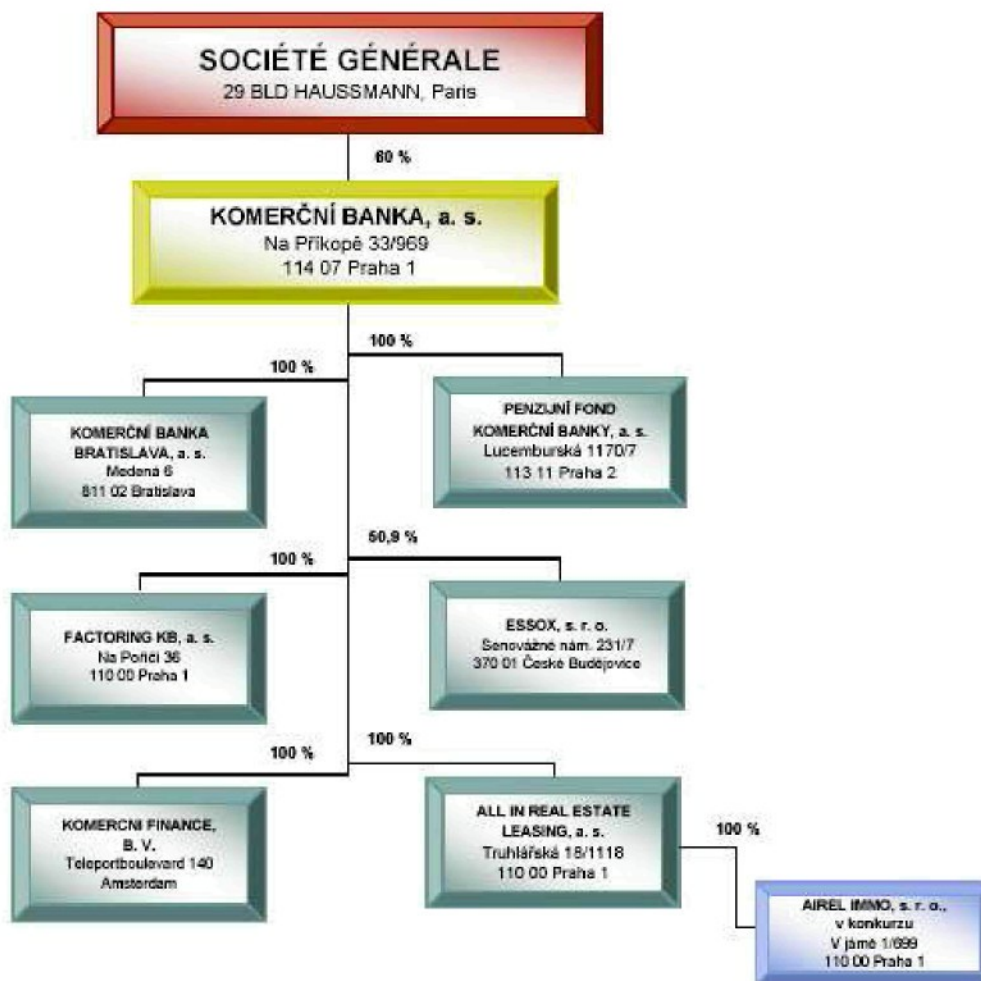
- platební služby, úvěrování, správu aktiv;
- financování obchodu, leasing, factoring;
- služby kapitálového trhu, finanční poradenství;
- další služby v závislosti na individuálních potřebách klienta.

V této oblasti je Komerční banka dlouhodobě vedoucí bankou na českém trhu. V prvním pololetí roku 2005 dosáhl objem úvěrů velkým korporacím hodnoty 71 miliard (o 14 % více než ve stejném období předchozího roku).

Finanční skupina KB

Komerční banka, a. s., uplatňovala k 31. 12. 2005 určitou úroveň kontroly v deseti společnostech. Z toho v sedmi případech se jedná o dceřinné společnosti, ve kterých má KB rozhodující vliv (viz. následující obrázek č. 2). Zbylé tři jsou přidruženými společnostmi s podstatným vlivem.

Obrázek 2: Struktura konsolidačního celku – ovládající společnost a společnosti ovládané Komerční bankou, a. s.



*Zdroj: Informace zveřejňované Komerční bankou dle § 11 odst. 3 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách [online].
Dostupné z <<http://www.kb.cz>>.*

3.2 Hypoteční úvěrové produkty Komerční banky, a. s.

V prvním pololetí roku 2005 poskytla Komerční banka, a. s., celkem 6 221 hypotečních úvěrů, z toho převážnou většinu fyzickým osobám občanům (6 171 hypotečních úvěrů v celkové výši 7,966 mld. Kč). Její tržní podíl v tomto období činil 27 % co do počtu poskytnutých hypoték. Objem hypotečních úvěrů individuálním klientům se za rok 2005 zvýšil meziročně o 39 % na celkových 43,1 mld. Kč.

Komerční banka, a. s., nabízí hypoteční úvěry určené fyzickým osobám:

- občanům ČR starším 18 let, způsobilým k právním úkonům;
- cizím státním příslušníkům – občanům členských států EU, kteří mají příkaz k povolení k pobytu (příkaz jak k přechodnému, tak k trvalému pobytu);
- cizím státním příslušníkům, kteří mají trvalý pobyt v ČR.

Hypoteční úvěry KB jsou určeny fyzickým osobám občanům, kteří disponují pravidelným stabilním příjmem a mají založený běžný účet v Kč pro fyzické osoby u KB, a. s. Žadatel, resp. spolužadatel mohou být až 4 osoby, které představují max. 2 domácnosti. V případě zúžení společného jmění manželů (které musí být doloženo dohodou o zúžení SJM formou notářského zápisu) může být žadatelem pouze jeden z manželů.

Klient (žadatel) o úvěr je *zpravidla* stávající nebo budoucí vlastník (spoluvlastník) nemovitosti, která je objektem úvěru. (Častá je také situace, že dlužníky vůči bance jsou děti, přičemž nabyvateli nemovitosti se stávají rodiče, kteří jsou již v důchodovém věku a nejsou schopni prokázat své příjmy). Zastavená nemovitost nesmí být zatížena předcházejícím zástavním právem ani omezením převodu nemovitosti a musí být pojištěna proti živelným a jiným rizikům.

Čerpání hypotečního úvěru musí být zahájeno nejpozději do 9 měsíců od podpisu smlouvy o úvěru, u postupného čerpání musí být úvěr vyčerpán nejpozději do dvou let od data podpisu smlouvy (případ rekonstrukce nebo výstavby).

Hypoteční úvěr „Klasik“

Maximální výše úvěru je limitována 70 % ceny obvyklé nemovitosti, rozpočtovými náklady nebo kupní cenou (dle objektu úvěru) a schopností klienta splácet jistinu a úroky.

Hypoteční úvěr „Plus“

Umožňuje pokrytí celého investičního záměru až do výše 100 % hodnoty zastavované nemovitosti. KB začala tento hypoteční úvěr poskytovat až v roce 2003 (Hypoteční banka takto učinila již o rok dříve). Stejně jako u hypotečního úvěru Klasik si může klient vybrat z široké nabídky fixace úrokové sazby, úroková míra je však vyšší.

Předhypoteční úvěr

Tento úvěr je poskytován fyzickým osobám v případě, jestliže klient nemá dočasně k dispozici nemovitost vhodnou k zajištění hypotečního úvěru. Předhypoteční úvěr může být zajištěn ručením třetí osoby, zástavním právem k pohledávce nebo i zástavním právem k nemovitosti. Musí být vyčerpán do dvou let od data podpisu smlouvy o úvěru a je poskytován vždy v kombinaci s úvěrem hypotečním, neboť je splacen v plné výši z úvěru hypotečního. Splácení úvěru je rozděleno na pravidelnou měsíční úhradu úroků a na splacení jistiny. Jistina bude splacena jednorázově z poskytnutého hypotečního úvěru po předložení zástavní smlouvy s vyznačeným povolením vkladu zástavního práva na pořizovanou nemovitost a výpisu z Katastru nemovitostí se zapsaným vkladem zástavního práva ve prospěch KB.

Překlenovací hypoteční úvěr

U tohoto typu úvěru klient po celou dobu trvání obchodu bance splácí pouze úroky, jistina je splacena jednorázově z finančního zdroje, který je zavinkulován ve prospěch KB. Tímto finančním zdrojem je stavební spoření či kapitálové životní pojištění (konkrétně se tedy jedná o **Překlenovací hypoteční úvěr v kombinaci se stavebním spořením** a **Překlenovací hypoteční úvěr v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním**). Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a vinkulací kapitálového životního pojištění či účtu stavebního spoření ve prospěch KB.

V nabídce Komerční banky, a. s., vystupuje také neúčelová americká hypotéka a to pod obchodním názvem „Garant“.

Následující tabulka blíže charakterizuje konkrétní parametry jednotlivých účelových hypotečních úvěrů poskytovaných KB, a. s., k 1. 3. 2006.

Tabulka 2: Analýza hypotečních úvěrových produktů KB, a. s. poskytovaných fyzickým osobám k 1. 3. 2006

Hypoteční úvěr Základní parametry	„Klasik“	„Plus“	Překlenovací HÚ	Předhypoteční úvěr
Úroková sazba* (v % p. a.) + fixace	1 fix 3,29 – 3,84 2 fix 3,70 – 4,27 3 fix 4,01 – 4,53 4 fix 4,17 – 4,72 5 fix 4,17 – 4,78 6 fix 4,52 – 4,91 7 fix 4,65 – 4,99 8 fix 4,75 – 5,08 9 fix 4,85 – 5,17 10 fix 4,91 – 5,28 15 fix 4,91 – 5,38	1 fix 3,29 – 4,30 2 fix 3,80 – 4,59 3 fix 4,31 – 4,88 4 fix 4,39 – 5,02 5 fix 4,39 – 5,09 6 fix 4,69 – 5,22 7 fix 4,81 – 5,38 8 fix 4,91 – 5,53 9 fix 4,99 – 5,61 10 fix 5,05 – 5,70 15 fix 5,05 – 5,83	<i>v kombinaci se životním pojišť.: sazby viz. Klasik či Plus, fixace 1-10let</i> <i>v kombinaci se staveb. spořením sazby viz. Klasik či Plus, fixace 1-7let</i>	4,17 – 4,88 fixace po celou dobu trvání předhypotečního úvěru, max. 2 roky
Minimální výše úvěru (v Kč)	200.000,--	200.000,--	100.000,--	100.000,--

Max. výše úvěru	70% ceny obvyklé zastavené nemovitosti	100% ceny obvyklé zastavené nemovitosti	<i>se stav. spoř.:</i> 69% ceny obvyklé zastavené nem. <i>s kapitál. živ. poj.:</i> 69% nebo 100% ceny obvyklé zastavované nem.	výše následného hypotečního úvěru, kterým bude předhypot. úvěr splacen
Doba poskytnutí úvěru	5-30 let	5-30 let	<i>se stav. spoř.:</i> do 8 let <i>s kapitál. živ. poj.:</i> 5-30 let	1 rok 2 roky - v případě výstavby, rekonstrukce svépomocí
Garantovaná doba vyřízení žádosti o úvěr**	HÚ do 3 milionů Kč: 2 pracovní dny HÚ nad 3 miliony Kč: do 5 pracovních dnů			
Aktivní věk žadatele (věk v době splatnosti)	65 let			
Posuzování bonity klienta	1,2 násobek životního minima			
POPLATKY				
Za zpracování úvěru (% z úvěru)	0,8% z výše úvěru při podpisu úvěrové smlouvy min. Kč 9.000,--, max. Kč 28.000,--			
Správa úvěru, vedení úvěr. účtu (Kč/měsíc)	100,--			
Za rezervaci fin. zdrojů (v případě postupného čerpání)	NE			
Změna smluvních podmínek (v Kč)	2. 000,--			
Potvrzení o výši úroků (v Kč)	řádné zdarma mimořádné 200,-- + 19 % DPH			
Možnost splátky úvěru v průběhu fixace úr. sazby	ANO sankce až 25% z předčasné splacené jistiny			
Odhad nemovitosti	interní odhadce banky nebo smluvní externista			
Možnost navýšení HÚ o poplatky související se zřízením HÚ	NE			
Nutnost životního pojištění	NE	NE	ANO u překlenovacího HÚ s kapitálovým životním pojištěním	NE

*Úroková sazba zohledňuje skutečnost, zda klient má či nemá uzavřené životní pojištění pro případ smrti. Je-li toto pojištění uzavřeno, úroková sazba je o 0,3% nižší.

**Jedná se o dobu od dodání všech potřebných dokladů požadovaných bankou do doby rozhodnutí o poskytnutí hypotečního úvěru.

Zdroj: Konzultace se specialistou pro hypoteční úvěry KB, a. s..

Při požadavku na vyřízení hypotečního úvěru nabízí KB klientovi komplexní nabídku služeb na jednom prodejním místě a to:

- založení běžného účtu;
- zajištění ocenění nemovitosti;
- přípravu veškeré smluvní dokumentace;
- pojištění nemovitosti u pojišťovny ALLIANZ, a. s.;
- uzavření smlouvy o rizikovém životním pojištění;
- vyřízení úvěru ze stavebního spoření s Modrou pyramidou stavební spořitelnou, a. s..

Nespornou výhodou vyřízení požadavku poskytnutí úvěru v KB, a. s., je, že každý klient absolvuje minimum jednání v bance do okamžiku podpisu smlouvy a získá svého osobního finančního poradce.

V průběhu roku probíhají marketingové kampaně s nabídkou zvýhodněných podmínek poskytnutí úvěru (sleva na poplatcích za vyřízení úvěru nebo sleva na poplatcích za vedení účtu). Pravidelně jsou osloováni dlouhodobí bonitní klienti KB.

Komerční banka, a. s., se oproti konkurenci výrazně odlišuje tím, že klientovi **garantuje maximální úrokovou sazbu**, která je dále snižována dle bonity žadatele o úvěr, délky vztahu žadatele s KB (tzv. „historie klienta“) a dle ošetření rizik souvisejících s hypotečním úvěrem. U ostatních bankovních domů, které zvěřejňují pouze sazby minimální (tedy sazby pro většinu klientů prakticky nedosažitelné), klient tuto maximální hranici předem nezná.

Dále jako jediná banka KB v současné době nabízí **hypoteční úvěr až do 150 % výše obvyklé hodnoty zastavené nemovitosti**. Hypoteční úvěr tohoto typu je poskytován zcela individuálně a tato možnost není veřejnosti oficiálně prezentována.

4 CHARAKTERISTIKA INSTITUCÍ POSKYTUJÍCÍCH HYPOTEČNÍ ÚVĚRY V ČESKÉ REPUBLICE

V současné době poskytuje hypoteční úvěry v České republice již čtrnáct bankovních domů:

- BAWAG Bank CZ, a. s.;
- Citibank, a. s.;⁶⁰⁾
- Česká spořitelna, a. s.;
- Československá obchodní banka, a. s.;
- eBanka, a. s.;
- GE Money Bank, a. s. (do 17. 1. 2005 GE Capital Bank);
- Hypoteční banka, a. s. (do 1. 1. 2005 Českomoravská hypoteční banka);
- HVB Bank Czech Republic, a. s.;
- ING Bank N.V.;
- Komerční banka, a. s.;
- Raiffeisenbank, a. s.;
- Volksbank CZ, a. s.;
- Wüstenrot hypoteční banka, a. s.;
- Živnostenská banka, a. s..

První bankou, která roku 1995 získala licenci k poskytování hypotečních obchodů, byla Českomoravská hypoteční banka, a. s. (od 1. ledna 2005 Hypoteční banka, a. s.). Od počátků své činnosti si udržovala vedoucí postavení na českém trhu hypoték a to až do roku 2000. Do této doby se ostatní banky vzhledem k vysokým úrokovým sazbám a poměrně nízkému zájmu klientů o tento segment trhu příliš nezajímaly. Hypoteční úvěry sice poskytovaly, ale nevěnovaly jim dostatečnou pozornost, jelikož tvořily zanedbatelnou část jejich produktového portfolia.

Vyšší zájem o úvěry byl později vyvolán zejména dlouhodobým uvolňováním měnové politiky Centrální banky, resp. snižováním úrokových sazeb. Z pohledu struktury úvěrů domácností docházelo především k nárůstu úvěrů hypotečních. Ostatní banky se začaly více zajímat o tyto úvěry a ČMHB začala ztrácet své výsadní postavení. **V roce 2001 poskytla největší počet hypotečních úvěrů ČS následovaná KB, ČMHB se umístila na třetí příčce, a to i v celkové výši smluvní jistiny (viz. Příloha 8: Tabulka 10).**

V roce 2002 se ČMHB pokusila zlepšit své postavení zavedením absolutních novinek na náš hypoteční trh. Jednalo se o „Hypoteční úvěr 100“ umožňující financování bydlení ve 100% výši hodnoty pořízované nemovitosti a hypoteční úvěr „Progres“ s progresivním systémem splácení. Oba nové produkty splnily

⁶⁰⁾ Citibank, a. s., poskytuje hypoteční úvěry od podzimu 2005 ve spolupráci s Hypoteční bankou, a. s. Hypoteční produkty a jejich parametry jsou u obou bankovních ústavů obdobné, proto již nebudou hypoteční úvěry Citibank, a. s., na následujících stránkách podrobněji charakterizovány.

očekávání, inovace produktového portfolia přispěla ke konečnému posunu ČMHB v žebříčku hypotečních bank za rok 2002 na **druhé místo za ČS** v počtu poskytnutých hypoték. Meziroční nárůst poskytnutých hypotečních úvěrů byl téměř dvojnásobný (viz. Příloha 8: Tabulka 12). Později se však snížil zájem o Hypoteční úvěr Progres a obdobu Hypotečního úvěru 100 začaly na trh uvádět i ostatní bankovní ústavy. **V roce 2003 ČMHB zaznamenala nižší meziroční nárůst v počtu poskytnutých hypoték než ČS a KB**, podařilo se jí pouze udržet svou dosavadní pozici.

Česká spořitelna tedy **překonala v letech 2001, 2002, 2003 i 2004 Českomoravskou hypoteční banku a Komerční banku** jak v celkové výši smluvní jistiny, tak i v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů (viz. Příloha 8: Tabulka 10, 11, 13 a 14).

Tabulka 3: Hypoteční úvěry poskytnuté jednotlivými bankami fyzickým osobám (občanům) za 1. pololetí roku 2005

Banka	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Podíl na počtu (v %)	Podíl na objemu (v %)
ČS	7 749	10 703 351	33,91	34,16
KB	6 171	7 965 968	27,00	25,43
HB	4 807	6 105 458	21,03	19,49
GE	1 409	1 744 588	6,16	5,57
RFB	868	1 279 514	3,80	4,08
ŽIBA	770	1 569 981	3,37	5,01
eBanka	374	576 379	1,64	1,84
HVB	368	984 063	1,61	3,14
Wüstenrot	334	397 596	1,46	1,27
ČSOB	5	2 790	0,02	0,01
CELKEM	22 855	31 329 688	100,00	100,00

Zdroj: Statistiky Ministerstva pro místní rozvoj. Dostupné z <http://www.mmr.cz>, vlastní zpracování.

Jak vyplývá z výše uvedené tabulky, v současné době hypotečnímu trhu nadále dominují Česká spořitelna, Komerční banka a Hypoteční banka. Čtvrtou největší hypoteční bankou, daleko za vedoucí trojicí, je GE Money Bank.

Jako poslední vstoupily na český hypoteční trh ING Bank, N. V.; BAWAG Bank, a. s.; a Volksbank, a. s., a to v roce 2005.

4.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY BAWAG BANK CZ, A. S.



BAWAG Bank CZ, a. s., působí v České republice již **od roku 1991**. Do roku 2003 vystupovala pod názvem Interbanka, a. s.. Poté byla plně převzata rakouskou bankou **Bank**

für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft (BAWAG). Jako moderní univerzální banka poskytuje BAWAG Bank služby soukromým osobám, korporátní klientele, ale i nadnárodním korporacím a různým institucím, přičemž využívá svých bohatých mezinárodních zkušeností.

V segmentu hypotečních úvěrů nabízí BAWAG Bank CZ od loňského roku svým klientům:

Standardní hypoteční úvěr

Tento úvěr je čerpán *jednorázově* a poskytován na investice do nemovitostí určených k bydlení. Klient může splácet úvěr formou *lineárních* měsíčních splátek a poplatek za zpracování úvěru platí pouze v případě schválení hypotéky. Výše úvěru činí maximálně 90 % hodnoty nemovitosti podle znaleckého odhadu. Nezvyklou podmínkou pro získání hypotečního úvěru, ve které se tato banka liší od ostatních, je čistý měsíční příjem žadatele vyšší než 10 000 Kč (což však zhruba odpovídá minimální hranici příjmů u ostatních peněžních ústavů). Klient je sice povinen mít účet u BAWAG Bank, ale tato banka mu zároveň nabízí tzv. „IQ konto“ v základní variantě se zřízením, vedením i zrušením zdarma. U ostatních bankovních domů klient většinou hradí poplatky za vedení účtu. Žadatel může také využít variantu hypotečního úvěru bez poplatků.

Klient může u tohoto bankovního domu požádat i o neúčelový hypoteční úvěr známý pod názvem americká hypotéka.

4.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY ČESKÉ SPOŘITELNY, A. S.



Historie České spořitelny začíná v **roce 1825**, kdy zahájila svoji činnost "Spořitelna česká", její nejstarší právní předchůdce. Česká spořitelna, a. s., (ČS) navázala na tradici československého spořitelnictví v **roce 1992**. S počtem téměř **5,5 milionů klientů** je **největší bankou v České republice**. Tento velký počet klientů hovoří jasně o tom, že svoji tradici dokázala ČS dobře zúročit. V roce 2000 se stala členem silné středoevropské **Finanční skupiny Erste Bank** s více než 12 miliony klientů.

Česká spořitelna oznámila, že za **první pololetí roku 2005** poskytla fyzickým osobám **7 749 hypotečních úvěrů** v celkové výši **10,703 mld. Kč** a získala tak největší podíl na trhu ve výši **33,91 %⁶¹⁾**. S těžními podíly přes třicet procent je dlouhodobě jedničkou v počtu poskytnutých hypoték i v celkové výši smluvní jistiny.

Česká spořitelna jakožto banka s největším počtem klientů v České republice a leader českého hypotečního trhu nabízí svým klientům následující hypoteční produkty:

⁶¹⁾ Zdroj: Tabulka 3

Hypotéka „HYPOHIT“

ČS poskytuje tento hypoteční úvěr od **1. března roku 2004**. Je určen fyzickým osobám na financování investic do vlastního bydlení. HYPOHIT je zajímavý tím, že jeho úroková sazba je v prvním období fixace garantovaná. To znamená, že je přidělena každému klientovi bez zřetele na jeho kreditní skóre, které u hypotečních produktů konkurenčních bank ovlivňuje výši úrokové míry. Žadatel o úvěr musí pouze splnit základní podmínku, kterou je prokázat dostatečný příjem, tedy schopnost úvěr splácet. V roce 2004 byl tento úvěr poskytován u jednoleté fixace za bezkonkurenční úrokovou sazbu 2.99 % p.a. O tento produkt byl díky jeho nízkým a garantovaným sazbám velký zájem a stal se tak **Hypotékou roku 2004**.

Hypotéka „Nové TOP Bydlení“

ČS začala poskytovat tento hypoteční úvěr pod názvem „TOP Bydlení“ fyzickým osobám na investice do nemovitostí a to již **od května roku 2001**. Tato hypotéka byla poskytována v rámci programu „**TOP BYDLENÍ**“, který byl zaměřený na podporu pořízení a zkvalitnění bydlení občanů a byl jednou z částí „TOP programů České spořitelny“. ČS si mohla v rámci těchto programů, které byly dotované, dovolit výrazné snížení úrokové sazby. Podpora ČS byla realizována formou snížení úrokové sazby o 3 procentní body oproti úrokové sazbě standardně poskytované u ostatních hypotečních úvěrů ČS. Zvýhodněnou úrokovou sazbou byla úročena polovina poskytnutého hypotečního úvěru, druhá polovina úvěru byla úročena standardní úrokovou sazbou. Celkové úročení úvěru pak bylo prostým aritmetickým průměrem těchto dvou úrokových sazeb. Zvýhodnění sazby bylo garantováno po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru. V roce 2002, kdy se úrokové sazby v průměru pohybovaly nad 6 procentními body, ČS s hypotečním úvěrem TOP bydlení úročeným pouze 4,8 % p. a. (úroková sazba po zohlednění dotace) získala velkou konkurenční výhodu a rozhybala snižování úrokových sazeb na českém hypotečním trhu. Zejména zvýhodněná úroková sazba způsobila, že Hypotéka TOP bydlení získala ocenění **Hypotéka roku 2002** a **Hypotéka roku 2003**. **Od roku 2004** nese tato hypotéka pozměněný název „**Nové TOP Bydlení**“ a je určena především klientům preferujícím delší fixaci úrokové sazby. Stejně jako u Hypohitu je pro všechny klienty garantovaná úroková sazba v prvním období fixace. Dále banka nabízí u pětileté fixace možnost snížení měsíční splátky na první období fixace.

Hypotéka „BONUS“

Tento produkt je určen fyzickým osobám preferujícím kratší fixaci úrokové sazby, pro financování vlastního bydlení. Je poskytován do výše 100% hodnoty nemovitosti, maximálně do 6 mil. Kč, minimální výše není omezena. ČMHB byla první hypoteční bankou, která v roce 2002 začala poskytovat úvěry do výše sta procent hodnoty nemovitosti, poté ČS tento její zásadní krok napodobila a uvedla na trh hypotéku BONUS.

Hypotéka „STANDARD“

U tohoto produktu má klient možnost výběru z nejširší nabídky fixace úrokové sazby, která může být stanovena jako pevná na 1 rok, 2 roky, 3 roky, 4 roky, pevná na 5 let, 10 let či na 15 let. Hypotéka

STANDARD se používá zejména, pokud banka financuje hypotečním úvěrem nemovitost, která není určena k bydlení (například podnikatelský objekt nebo nemovitost s poměrem nebytových ploch vůči bytovým nad 51 %). Úrokové sazby jsou garantované a vyšší než u Hypohitu. V pravomoci ředitelů jednotlivých poboček ČS je v rámci konkurenčního boje o tzv. „V.I.P. klienty“ výrazně snížit úrokové míry až na úroveň sazeb Hipohitu.

„Novomanželská hypotéka“

Novomanželská hypotéka je určena mladým lidem do 36 let na pořízení vlastního bydlení. V prvním období fixace ČS snižuje úrokovou sazbu o 0,2 % p.a. oproti garantované sazbě nabízené pro hypotéku Hypohit nebo Nové TOP Bydlení. Klient může v nutném případě využít možnosti odkladu splácení jistiny úvěru na období jednoho roku (po tuto dobu splácí pouze úroky). Doba splatnosti úvěru může být zvolena až na 30 let, v kombinaci se sníženou splátkou umožní rozložit splácení úvěru do doby než klient získá vyšší příjem.

Hypotéka „Student+“

Hypotéka „Student+“ je určena klientům, kteří využívali nebo využívají studentský produkt „Programu Student+“ s pravidelným měsíčním příjmem poukazovaným na účet u ČS, a. s., minimálně po dobu šesti měsíců před podáním žádosti o hypoteční úvěr. Klient získá mimořádně zvýhodněnou úrokovou sazbu na úrovni vyhlášené „prime rate“, bez ohledu na zvolenou fixaci úrokové sazby.⁶²⁾ Nabídka tohoto produktu je časově omezena do konce roku 2007.

Hypotéka „Podnikatel“

Jelikož mnoho podnikatelů takzvaně „optimalizuje“ daně a nemá tedy na daňovém přiznání potřebný zisk, vzniká pak následně problém se získáním hypotečního úvěru. Těmto podnikatelům se rozhodla ČS vyjít vstříc a do své produktové nabídky zařadila Hypotéku Podnikatel. Tuto hypotéku smí žadatel využít pouze pro účel svého bydlení. Při výpočtu bonity žadatele banka vychází z obrátů na daňovém přiznání. Úroková sazba je stejná jako u Hypotéky BONUS. Minimální podíl vlastních prostředků klienta je ve výši 30 % celkových nákladů.

4.3 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY ČESKOSLOVENSKÉ OBCHODNÍ BANKY, A. S.



ČSOB, a. s., působící na dvou národních trzích, českém a slovenském, je **největší bankou se sídlem v České republice a ve střední Evropě měřeno hodnotou aktiv**. Byla založena státem **roku 1964** jako banka, která jediná v Československu poskytovala služby v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. Po roce 1989 rozšířila ČSOB svou činnost o služby pro podnikatelské subjekty a fyzické osoby. Po úspěšné privatizaci (červen 1999) se největším

⁶²⁾ Zvýhodnění úrokové sazby platí pouze v prvním období její platnosti. Zvýhodněnou nabídku pro uživatele studentského produktu Program Student+ je možné využít jen na jednu hypotéku.

vlastníkem stala belgická **KBC Bank spolu s Evropskou bankou pro obnovu a rozvoj**. Dalším mezníkem v historii Československé obchodní banky, a. s., bylo převzetí Investiční a Poštovní banky, a. s., (červen 2000), kterým ČSOB získala velké množství klientů a skokově posílila svou pozici na českém bankovním trhu.

V segmentu hypotečních úvěrů **spolupracuje ČSOB s Hypoteční bankou, a. s.**, přičemž Hypoteční banka využívá rozvinutých distribučních sítí ČSOB. Tato spolupráce vyústila v roce 2004 uvedením produktů nazvaných ČSOB Hypotéka, ČSOB Americká hypotéka a ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení, později následovaných ČSOB Hypotékou 2 v 1 a ČSOB Hypotékou bez dokládání příjmů. Tyto produkty jsou určeny výhradně pro prodej v distribuční síti ČSOB.

ČSOB, a. s., poskytla fyzickým osobám za **první pololetí roku 2005** pouhých **5 hypotečních úvěrů za 0,003 mld. Kč**. Podíl ČSOB na trhu hypoték je zanedbatelný (za 1. pololetí roku 2005 činil pouze 0,02 % co do počtu poskytnutých hypoték, což představuje nejnižší tržní podíl vůbec).⁶³⁾ Zajímavostí je, že ČSOB jakožto největší banka u nás (měřeno hodnotou aktiv), vykazuje dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj nejméně poskytnutých hypotečních úvěrů. Tento nepoměr připisují skutečnosti, že drtivá většina této produkce je vykazována Hypoteční bance, a. s..

„ČSOB Hypotéka“

Tento produkt je využíván na investice do nemovitosti občany České republiky, Evropské unie či osobami s trvalým pobytem na území ČR. Klient má na výběr z bohaté nabídky fixace úrokové sazby na 1, 3, 5, 10, 15 nebo 20 let. Maximální výše hypotečního úvěru je dána hodnotou zastavené nemovitosti (až do výše 100 % zástavní hodnoty nemovitosti) a schopností klienta splácet.

„ČSOB Hypotéka 2 v 1“

ČSOB Hypotéka 2v1 se liší od standardní hypotéky tím, že umožňuje získat finanční prostředky jednak účelově na nemovitost, tak také neúčelově. Celý úvěr má shodnou úrokovou sazbu, a to na úrovni standardní ČSOB Hypotéky. Neúčelová část tohoto hypotečního úvěru je poskytována až do 20 % výše úvěru, pokud se jedná o hypotéku do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti, pak činí maximálně 300 000 Kč.

„ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení“

Účelem tohoto úvěru je financování investic do bytu v družstevním vlastnictví. Jedná se buď o koupi družstevního podílu či o rekonstrukci, modernizaci nemovitosti. Hypoteční úvěr na družstevní bydlení je poskytován maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti.

⁶³⁾ Zdroj: Tabulka 3

„ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů“

Tato hypotéka je určena fyzickým osobám, které nemusí dokládat příjmy ze závislé činnosti, podnikání nebo ostatních činností. Úvěr je poskytován do 50 % hodnoty nemovitosti stanovené interním znalcem banky (maximálně však do výše 5 mil. Kč), přičemž minimální zástavní hodnota nemovitosti jako zajištění úvěru musí být vždy 1 mil. Kč.

4.4 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY eBANKY, A. S.



eBanka, dceřinná společnost České pojišťovny, působí na českém trhu od roku 1998. Jako první banka v České republice nabídla svým klientům možnost využívání služeb přímého bankovníctví a stala se synonymem pro moderní přímé bankovníctví. eBanka představuje špičku v rozsahu i bezpečnosti přímého bankovníctví, kterým se výrazně odlišuje od konkurence. Služby jsou dostupné pomocí moderních komunikačních prostředků, především Internetu a mobilních telefonů GSM. Banka tak poskytuje klientům zejména pohodlí a časovou nezávislost. Banka se soustředí především na tuto oblast, v segmentu hypotečních úvěrů je jednou z většiny menších bank (v 1. pololetí roku 2005 se umístila s 374 poskytnutými hypotékami fyzickým osobám na sedmé příčce), s tržním podílem pouhých 1,64 % co do počtu poskytnutých úvěrů⁶⁴⁾.

Hypoteční produkty eBanky poskytované od konce roku 2003:

Hypotéka „Standard“

Standardní hypotéka od eBanky je účelový úvěr na investici do nemovitosti na území České republiky. V závislosti na bonitě žadatele o hypoteční úvěr může být poskytnut až do výše 100 % obvyklé ceny zastavené nemovitosti. Pokud se klient ocitne ve finanční tísní, je možné splátky jistiny odložit až o 8 měsíců. S tímto produktem žadatel získá zdarma životní pojištění, pojistné po celou dobu splatnosti úvěru hraří eBanka.

Jako většina bank nabízí eBanka svým klientům také neúčelovou Americkou hypotéku.

4.5 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY GE MONEY BANK, A. S.



GE Money Bank, a. s., univerzální a moderní banka s rozsáhlou sítí obchodních míst, byla založena roku 1998. Své služby poskytuje především občanům, malým a středním firmám. Finanční skupina GE Money je významnou součástí jedné z největších a kapitálově nejsilnějších společností na světě - koncernu General Electric. Na český hypoteční trh vstoupila GE Money Bank v květnu roku 2000. V oblasti hypotečních úvěrů fyzickým osobám zaujala v prvním pololetí roku 2005 s

⁶⁴⁾ Zdroj: Tabulka 3

1 409 poskytnutými hypotékami celkem za **1,745 mld. Kč** čtvrtou pozici (daleko za ČS, KB a Hypoteční bankou) s tržním podílem **6,16 %⁶⁵⁾**.

Na prahu **roku 2005** byly GE Capital Bank, a. s., a její sesterské společnosti GE Capital Leasing, a. s. a GE Capital Multiservis, a. s., v souladu s celosvětovou strategií Ge Money přejmenovány na GE Money Bank, a. s., GE AUTO, a. s., a GE Money Multiservis, a. s..

GE Money Bank poskytuje tzv. „**Hypotéku naopak**“, tzn., že klient dostane schválenou výši hypotéky dřív, než začne vybírat nemovitost. Předem tak získá neodvolatelnou záruku výše a podmínek hypotečního úvěru. Následný výběr nemovitosti musí proběhnout do devíti měsíců od schválení hypotečního úvěru. Hypotéku naopak mohou klienti žádat u následujících variant hypotečních úvěrů:

Hypotéka „Standard“

Je nejstarším produktem GE Capital Bank, který banka poskytuje fyzickým osobám - občanům již od svého vstupu na hypoteční trh v **roce 2000**. Klient platí jak poplatky za posouzení a zpracování úvěru, tak za správu úvěru. Tuto nevýhodu vyvažuje nižší úroková míra než v případě Hypotéky Optimum.

Hypotéka „Optimum“

Tento produkt, určený fyzickým osobám – občanům, začala GE Capital Bank poskytovat **od 10. dubna 2003**. OPTIMUM je hypotéka, u které klienti nehradí poplatky za posouzení a zpracování úvěru, správa úvěru je také zdarma. Tuto výhodu vyvažuje fakt, že úrokové sazby jsou zde výrazně vyšší než u ostatních produktů GE a dokonce než u produktů konkurenčních. Úroková míra je v porovnání s konkurencí vysoká především proto, že GE Money Bank do ní zahrnuje i náklady na životní pojištění a na pojištění nemovitosti.

Hypotéka „Premium“

Hypoteční úvěr PREMIUM figuruje na českém hypotečním trhu také **od 10. dubna 2003**. Jeho úroková sazba je nejnižší v produktové nabídce GE, ale klient hradí vysoké poplatky za správu úvěru (zhruba čtyřikrát vyšší než u většiny konkurentů a dokonce šetkrát vyšší než u KB, Raiffeisenbank, Volksbank a Živnostenské banky⁶⁶⁾). Posouzení a zpracování úvěru je zdarma jako u OPTIMA. Součástí úvěru je pojištění nemovitosti a životní pojištění (měsíční pojištění činí určité procento ze splátky úvěru).

4.6 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY HYPOTEČNÍ BANKY, A. S.

Českomoravská hypoteční banka, a. s., vznikla dne **10. ledna 1991**.

V počátcích své činnosti vystupovala ČMHB pod názvem



Regiobanka, a. s.. V roce 1994 došlo k postupné přeměně ČMHB z univerzální banky na specializovanou hypoteční banku a ke změně obchodního jména na „Českomoravská hypoteční banka, a. s.“ (ČMHB). V

⁶⁵⁾ Zdroj: Tabulka 3

⁶⁶⁾ Zdroj: Tabulka 5-8

červnu 2000 se změnil majoritní akcionář ČMHB, kterým se stala **Československá obchodní banka, a. s.**, a ČMHB byla začleněna do finanční skupiny ČSOB. Konečnou mateřskou společností je **KBC Bank** se sídlem v Belgii. Hypoteční banka, a. s., je v současné době největším emitentem hypotečních zástavních listů na území České republiky.

Českomoravská hypoteční banka, a. s., používá od **1. ledna 2005 novou značku a obchodní firmu „Hypoteční banka“**. Ve své nové marketingové kampani a svou novou značkou zdůrazňuje, že je specializovanou hypoteční bankou, která disponuje širokou nabídkou produktů a služeb, přináší *řešení „šitá na míru“* potřebám i možnostem jednotlivých klientů.

Za **1. pololetí roku 2005** poskytla Hypoteční banka, a. s., fyzickým osobám **4 807 hypotečních úvěrů** v celkové výši **6,105 mld. Kč** a zajistila si tak **tržní podíl ve výši 21,03 %⁶⁷⁾**. V celkovém hodnocení všech hypotečních bank pak zaujala 3. místo za Českou spořitelnou, a. s., a Komerční bankou, a. s.. Těchto výsledků dosáhla jak prostřednictvím své vlastní obchodní sítě, tak ve spolupráci s mateřskou ČSOB.

Jako **specialista na hypoteční úvěry** má Hypoteční banka, a. s., s novými produkty **nejširší nabídku na trhu**. Standardní hypoteční úvěr nabízí banka v mnoha modifikacích, klient může využít služby **degresivního** či **progresivního splácení** s variabilním nastavením, hypoteční úvěr na **85 %** nebo na celou hodnotu nemovitosti či vázat úrokovou sazbu na **PRIBOR**. Dále je možné **kombinovat hypotéku s životním pojištěním** či **stavebním spořením** (uzavřeným u Českomoravské stavební spořitelny, a. s.).

Produktové portfolio Hypoteční banky bylo v **květnu 2004** doplněno o dvě významné novinky, jsou jimi **Americká hypotéka** a **Hypoteční úvěr na družstevní bydlení**. Klient si může také u Hypotečního úvěru do **70%, 85% a 100%** či u Kombinovaných produktů zvolit variantu **„Hypotéka bez poplatků“**. Hypoteční banka dále umožňuje čerpat tzv. **„Neúčelovou část hypotečního úvěru“⁶⁸⁾**, tedy použít na cokoliv až **20 %** z klasického hypotečního úvěru na nemovitost v rámci jednoho úvěru za stejnou úrokovou sazbu. U jednotlivých hypotečních úvěrů pak klient volí z široké škály fixací úrokových sazeb. Výsledkem je, že Hypoteční banka nabízí až **333 variant hypotéky**.

Klienti Hypoteční banky si mohou zvolit například:⁶⁹⁾

způsob využití hypotéky

- na nemovitost (vč. příslušenství);
- na nemovitost určenou pro pronájem;
- na nemovitost a zároveň peníze na cokoliv (např. na vybavení domácnosti);
- na družstevní byt;
- na cokoliv.

⁶⁷⁾ Zdroj: Tabulka 3

⁶⁸⁾ U hypotéky od 85 do 100 % hodnoty ji lze sjednat maximálně do výše 300 tisíc korun, u ostatních typů úvěrů není horní hranice omezena.

⁶⁹⁾ Zdroj citace: Hypoteční banka [online]. Dostupné z <<http://www.hb.cz>>.

kombinaci s jinými finančními produkty

- životní pojištění;
- stavební spoření;
- státem poskytovaný úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení pro mladé rodiny.

výši hypotéky vzhledem k hodnotě zastavované nemovitosti

- do 70 % hodnoty nemovitosti;
- do 85 % hodnoty nemovitosti;
- do 100 % hodnoty nemovitosti.

způsoby splácení

- anuitní*;
- progresivní;
- degresivní.

** U hypoték se životním pojištěním nebo stav. spořením se nejedná o klasické anuitní splácení, ale klient platí bance pouze úroky a souběžně spoří.*

typ a fixaci úrokové sazby

- pevnou na 1, 3, 5, 10 a 15 let;
- sazbu P plus.

způsob placení poplatků

- standardně;
- v rámci splátek hypotéky (možnost odpočtu z daní).

Marketingová šetření a průzkumy Hypoteční banky, a. s., ukazují, že široké spektrum jejich hypotečních produktů pokrývá snad všechny požadované kombinace, které klienti i ve zcela výjimečných případech žádají.

Posledními novinkami v portfoliu Hypoteční banky jsou „Hypotéka bez doložení příjmu“, „Hypotéka zpětně“ (poskytované od září 2005) a „Hypoteční úvěr pro cizince“ (poskytovaný od října 2005).

„Hypoteční úvěr 70“

Tento hypoteční úvěr je poskytován do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Úroková sazba je závislá na výběru klienta. Může být pevná na období jednoho roku, pevná na období tři, pět, deseti i patnácti let nebo vázaná na 12M Pribor vyhlášený ČNB (tzv. roční úroková sazba **P plus**⁷⁰⁾). Po úplném vyčerpání hypotečního úvěru je úvěr splácen dle volby klienta formou anuitních, progresivních či degresivních splátek. Výhodou tohoto produktu (i všech ostatních úvěrů poskytovaných Hypoteční bankou) je, že žadatel o úvěr nemusí mít sjednané životního pojištění a také nemusí mít veden běžný účet u Hypoteční banky.⁷¹⁾

⁷⁰⁾ Sazba P plus se odvozuje od **12 M PRIBORu**, ke kterému banka připočítává **přirážky od 1,06 %** dle typu úvěru a bonity klienta. Sazba je upravována každý rok dle aktuální výše sazby PRIBOR. Pro klienta je smluvená sazba P plus pevná na dobu pět let, po uplynutí této doby může požádat o přechod na fixní 5, 10 či 15-ti letou sazbu.

⁷¹⁾ Hypoteční banka však poskytuje **zvýhodnění 0,1 procentního bodu** klientům, kteří mají sjednané životní pojištění u libovolné pojišťovny vinkulované v její prospěch. Pokud si klient založí u skupiny ČSOB běžný účet, čeká na něj **sazba výhodnější o 0,15 procentního bodu**. Zvýhodnění se sčítají, takže celkově může klient svou sazbu snížit o 0,25.

„Hypoteční úvěr 85“

Tato hypotéka je poskytována až do výše 85 % hodnoty pořízované nemovitosti. V případě potřeby má klient možnost část úvěru přesahující 70 % ceny nemovitosti kdykoliv splatit bez sankcí a poplatků. Pokud při změně fixace úrokové sazby dosahuje zůstatek úvěru hodnot pod 70 % hodnoty nemovitosti, je klient automaticky převeden na výhodnější úrokové podmínky klasického hypotečního úvěru (Hypoteční úvěr 70). Hypoteční úvěr 85 je splácen anuitně, progresivně či degressivně, dle volby klienta.

„Hypoteční úvěr 100“

Hypoteční úvěr 100 představuje úvěr nad 85 % hodnoty pořízované nemovitosti. Část úvěru přesahující 70 % ceny nemovitosti může být opět splacena bez sankcí a poplatků stejně jako v případě Hypotečního úvěru 85. Rovněž bude klient převeden na nižší úrokové sazby při změně fixace a zůstatku úvěru nižším než 70 % hodnoty nemovitosti. Hypoteční úvěr 100 může být splácen formou anuitních či degressivních splátek. Progresivní varianta splácení zde není možná.

Hypoteční banka jako první v ČR umožnila **financování bydlení ve stoprocentní výši** hodnoty pořízované nemovitosti již v červnu 2002. Hypoteční úvěr 100 a Hypoteční úvěr 85 jsou velmi oblíbené, v roce 2004 činily téměř čtvrtinu nově poskytnutých hypoték občanům.

„Hypotéka bez poplatku“

Tuto službu lze kombinovat s Hypotékou 70, Hypotékou 85, Hypotékou 100, Kombinovanými produkty a Neúčelovou částí hypotečního úvěru. Klient si sice sníží počáteční náklady spojené se získáním hypotečního úvěru, ale poplatky bance uhradí postupně při splácení úvěru a to formou fixní odchylky od úrokové sazby. Konečná výše úrokové sazby je pak tvořena standardní úrokovou sazbou a fixní odchylkou, která se nemění po celou dobu splácení. Výhodou tohoto produktu je, že o poplatky přenesené do úrokové sazby si klient může snížit daňový základ.

„Hypoteční úvěr na družstevní bydlení“

Tato hypotéka ve výši až sta procent zástavní hodnoty nemovitosti může být použita na investici do nemovitosti v družstevním vlastnictví na území České republiky. Předmětem zajištění úvěru musí být *jiná nemovitost* než je objekt úvěru. Čerpání hypotečního úvěru je pouze jednorázové a musí být provedeno do šesti měsíců od data schválení úvěru. Formu splácení klient zvolí buď anuitní, progresivní či degressivní.

„Hypotéka zpětně“

Tato služba je poskytována ke všem hypotečním úvěrům pro fyzické osoby s výjimkou Americké hypotéky. Umožňuje zpětně proplatit již dříve vložené vlastní prostředky do objektu, na který je nyní žádán hypoteční úvěr. Banka proplatí maximálně zpětně částku do 50 % výše hypotečního úvěru.

„Hypotéka bez doložení příjmu“

V případě této hypotéky žadatel nedokládá standardním způsobem příjmy pro splácení hypotečního úvěru. Díky tomuto produktu získají peněžní prostředky i ti, kteří je podle doposud platného schématu ověřování bonity získat nemohli a přitom by jim jejich finanční situace splácení hypotečního úvěru umožňovala. Jedná se především o začínající podnikatele nebo ženy po mateřské dovolené. Hypotéka bez doložení příjmu je poskytována maximálně do 50 % zástavní hodnoty nemovitosti a minimální zástavní hodnota požadovaná bankou je 1 milion Kč. Splácení úvěru probíhá formou anuitních či degresivních splátek.

4.7 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY HVB BANK CZECH REPUBLIC, A. S.



HVB Bank Czech Republic, a. s., vstoupila na český trh jako univerzální banka **1. října 2001**. Vznikla sloučením dvou dosud samostatně působících bankovních ústavů Bank Austria/Creditanstalt Czech Republic, a. s., a HypoVereinsbank CZ, a. s.. Finanční **skupina HVB Group**, do které HVB Bank Czech Republic patří, je **třetí největší bankovní skupinou v Evropě** s úctyhodnou bilanční sumou 718 miliard Eur.

V **prvním pololetí roku 2005** poskytla HVB Bank Czech Republic fyzickým osobám **368 hypotečních úvěrů** za **0,984 mld. Kč**, což představuje **tržní podíl jen 1,61 %⁷²⁾**. V celkovém hodnocení všech hypotečních bank zaujímá až osmou příčku.

Žadatelům o hypoteční úvěr HVB Bank Czech Republic nabízí **od roku 2003** následující produkty:

„Majordomus Standard“

Vedle standardních forem financování lze tímto úvěrem rovněž financovat úvěry cizincům a cizoměnové úvěry, objektem úvěru může být i nemovitost určená ke komerčním účelům. Maximální výše úvěru je limitována 90 % tržní hodnoty zastavených nemovitostí. V případě využití úvěru za účelem získání členského podílu v bytovém družstvu je zároveň limitována částkou 5 mil. Kč. Je-li úvěr poskytnut na financování pozemku, je jeho maximální výše 70 % tržní hodnoty zastavených nemovitostí. Splácení úvěru je možné formou anuitních, degresivních či progresivních splátek. Tento produkt lze získat i v kombinaci s životním pojištěním.

Na základě analýzy poptávky klientů v EU zavedla HVB Bank **jako první** na našem trhu **v roce 2003** u hypotečního úvěru Majordomus Standard **dlouhodobou fixaci úrokové sazby na 15 let**. Většina ostatních hypotečních bank pak tento krok následovala. (V současné době poskytují **nejdelší fixaci úrokové sazby BAWAG Bank a ČSOB** a to dokonce na období **20-ti let**.)

⁷²⁾ Zdroj: Tabulka 3

Novou podobou hypotečního úvěru Majordomus je **Majordomus Flexi**, který nabízí možnost předčasného splácení úvěru kdykoliv během jeho trvání. Týká se účelových hypotečních úvěrů, splácených anuitním způsobem, s fixací úrokové sazby na 5, 10 a 15 let.

„Majordomus HIT“

Je poskytován pouze v domácí měně, fyzickým osobám – občanům České republiky na investici do nemovitosti určené k bydlení. Nabízí výhodnější úrokové sazby a nižší poplatky než šířeji zaměřený Majordomus Standard.

4.8 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY ING BANK, N. V.



Pražská pobočka ING Bank začala fungovat již v **roce 1991**, tehdy ještě pod názvem Internationale Nederlanden Bank. Celosvětově známá **Skupina ING** nabízí služby v oblasti bankovníctví, pojišťovnictví a správy aktiv.

ING Bank začala nabízet v roce 2005 **ve spolupráci s Raiffeisenbank, a.s.**, následující hypoteční produkty:

„Oranžová hypotéka KLASIK“

O tento úvěr může žádat občan České republiky nebo jiného státu s povolením k trvalému pobytu na území ČR. Možné je profinancování až 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. V případě financování nad 90 % zástavní hodnoty nemovitosti musí být každému z žadatelů více jak 23 let a maximální splatnost úvěru je dvacet let namísto obvyklých třiceti. Žadatel o hypoteční úvěr si musí u ING Bank založit běžný účet, jeho vedení je však zdarma. U hypotéky KLASIK i ostatních hypotečních produktů ING Bank klient neplatí poplatky za zpracování úvěru. V rámci zajištění úvěru na více jak 70 % zástavní hodnoty nemovitosti musí být žadatel pojištěn nejméně na riziko smrti a dožití. Dále v případě financování více než 70 % ze zástavní hodnoty nemovitosti, je povolena mimořádná splátka bez sankce kdykoliv do výše 30 % hypotečního úvěru.

„Oranžová hypotéka INVESTOR“

INVESTOR je nová moderní hypotéka kombinovaná s **investičním** životním pojištěním, která umožňuje profinancování vlastního bydlení a zároveň zhodnocení prostředků vložených do životního pojištění na finančních a kapitálových trzích.

Pod obchodním názvem **„Oranžová hypotéka STABILITA“** se skrývá již dříve obecně charakterizovaná kombinace hypotečního úvěru a klasického životního pojištění (na dožití). Hypoteční úvěry STABILITA a INVESTOR jsou poskytovány za stejné úrokové sazby nižší než v případě Oranžové hypotéky KLASIK.

4.9 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY RAIFFEISENBANK, A. S.



Raiffeisenbank, a. s., zahájila v naší republice činnost jako univerzální banka s devizovou licencí **na podzim roku 1993**. Majoritním akcionářem Raiffeisenbank, a. s., je rakouská finanční instituce **Raiffeisen International Bank Holding AG (RI)**, jejíž mateřskou společností je **Raiffeisen Zentralbank (RZB)**, vedoucí uskupení v oblasti komerčního a investičního bankovníctví v celé střední a východní Evropě. V současné době působí **skupina Raiffeisen v 25 zemích světa** a má aktiva ve výši téměř 100 mld. EUR.

Raiffeisenbank, a. s., poskytla v **1. pololetí loňského roku 868 hypotečních úvěrů** za **1,280 mld. Kč**, což představuje **tržní podíl** pouhých **3,80 %** (co do počtu poskytnutých hypoték) a páté místo v rámci deseti hypotečních bank působících v této době na našem trhu.⁷³⁾

Některé hypoteční produkty nabízí Raiffeisenbank, a. s., za stejných podmínek ve své distribuční síti a také ve spolupráci s ING Bank, konkrétně se jedná o již dříve charakterizovanou Oranžovou hypotéku KLASIK a Oranžovou hypotéku STABILITA. Pouze na svých pobočkách poskytne Raiffeisenbank žadatelům Hypotéku PROFIT a Hypotéku UNIVERZÁL.

Hypotéka „PROFIT“

Hypotéka PROFIT určená fyzickým osobám je specializovaná na investice do nemovitostí určených k následnému pronájmu. Na splácení hypotéky může klient použít i budoucí příjmy z nájemného. Ty se navíc k jeho běžným příjmům přičítají již v okamžiku, kdy o hypotéku žádá, a podstatně tak zvyšují šanci na získání hypotéky.

Hypotéka „UNIVERZÁL“

Hypotéka UNIVERZÁL je určena fyzickým osobám, spojuje v sobě účelový úvěr na bydlení a neúčelový úvěr (Americká hypotéka). Fixaci úrokové sazby může klient zvolit u tohoto produktu i u všech ostatních hypotečních úvěrů Raiffeisenbank na 1 rok, 3 roky, 5 let, 10 nebo 15 let.

4.10 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY VOLKSBANK CZ, A. S.



Volksbank CZ, a. s., je univerzální obchodní banka se širokým spektrem produktů a služeb v oblasti drobného i podnikového bankovníctví. Bankovní licence jí byla poskytnuta **v prosinci roku 1996**. Během svého působení na českém trhu Volksbank získala pevnou pozici v segmentu středních a menších bankovních domů. Filozofie obchodní strategie Volksbank vychází především z orientace na klienta a na jeho individuální potřeby a požadavky, nabízí služby tzv. „šité na míru“ těchto potřeb. 95,6 % akcií vlastní **rakouská Volksbank International AG, a. s.**

⁷³⁾ Zdroj: Tabulka 3

Volksbank vstoupila na český hypoteční trh v roce 2005 jako jedna z posledních bank a v segmentu hypoték klientům nabízí:

„Hypoteční úvěr“

Je poskytován fyzickým osobám v korunách i v jiné volně směnitelné měně až do sta procent hodnoty nemovitosti, respektive budoucí tržní hodnoty nemovitosti u výstavby a rekonstrukce. Standardní fixace úrokové sazby je 5 let, banka však může přizpůsobit dobu fixace požadavkům klienta. V případě zájmu lze odložit splátky až o 24 měsíců od prvního čerpání úvěru a úvěr může být kombinován s kapitálovým životním pojištěním. Podmínkou získání hypotečního úvěru je vedení běžného účtu u Volksbank CZ.

V nabídce banky nechybí ani již dříve obecně charakterizovaná Americká hypotéka.

4.11 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKY, A. S.



Wüstenrot hypoteční banka, a. s., získala bankovní licenci dne **13. 11. 2002** a patří spíše k mladším bankám poskytujícím hypoteční úvěry na našem trhu. Specializuje se především na poskytování hypotečních úvěrů a vydávání hypotečních zástavních listů. K dalším činnostem banky patří zejména platební styk a zúčtování. Wüstenrot hypoteční banka doplňuje své úvěry o kombinaci s produkty dalších dvou společností **české skupiny Wüstenrot (Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s., a Wüstenrot, životní pojišťovny, a. s.)** a poskytuje tak svým klientům ucelenou nabídku finančních produktů. Devadesát procent akcií Wüstenrot hypoteční banky, a. s., vlastní německá společnost **Wüstenrot & Württembergische, AG, Stuttgart**.

Celkový objem hypotečních úvěrů poskytnutých Wüstenrot hypoteční bankou fyzickým osobám **k 30. 6. 2005 činil 0,398 mld. Kč (334 ks)**, banka tak dosáhla **tržního podílu** pouhých **1,46 %**. V celkovém hodnocení hypotečních bank se Wüstenrot umístila na devátém, předposledním místě⁷⁴⁾.

Wüstenrot hypoteční banka, a. s., zařadila do své produktové nabídky následující hypoteční úvěry:

Hypotéka „Wüstenrot“

Wüstenrot hypoteční banka uvedla tento produkt na trh již tři měsíce po svém vzniku, tedy **počátkem roku 2003**. Hypotéka Wüstenrot je klasický hypoteční úvěr poskytovaný na potřeby související s bydlením do výše 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. Typickým znakem této hypotéky je jednotná, garantovaná úroková sazba platná pro všechny zájemce, kteří splní podmínky dle metodiky banky.

Wüstenrot hypoteční banka dále nabízí pod obchodními názvy:

- **„Spoříme s hypotékou“** kombinaci Hypotečního úvěru Wüstenrot se stavebním spořením;

⁷⁴⁾ Zdroj: Tabulka 3

- „Bydlíme s hypotékou“ kombinaci Hypotéky Wüstenrot s překlenovacím úvěrem;
- „Jistíme se s hypotékou“ kombinaci Hypotečního úvěru Wüstenrot s životním pojištěním.

Hypotéka „Variant“

Hypotéka Variant slouží pouze pro financování vlastního bydlení. Je hypotečním úvěrem s **pohyblivou úrokovou sazbou** vázanou na roční sazbu PRIBOR a pětiletou odchylkou ve výši 2 procentních bodů. Klient může využít kombinace pouze se stavebním spořením, jinak má tento produkt stejné charakteristiky jako Hypotéka Wüstenrot.

V následující tabulce je uveden podíl jednotlivých produktů Wüstenrot hypoteční banky, a. s., na celkovém počtu schválených úvěrů k 30. 6. 2005 a tyto údaje jsou porovnány ke stejnému období předchozího roku.

Tabulka 4: Podíl jednotlivých produktů Wüstenrot hypoteční banky, a. s. na celkovém počtu schválených úvěrů k 30. 6. 2004 a k 30. 6. 2005

Produkt	Celkový počet HÚ v ks		Podíl na celkovém počtu HÚ v %	
	k 30. 6. 2004	k 30. 6. 2005	k 30. 6. 2004	k 30. 6. 2005
Hypotéka „Wüstenrot“	390	762	51,52	52,19
Hypotéka „Variant“	7	95	0,92	6,5
„Spoříme s hypotékou“	152	268	20,08	18,36
„Bydlíme s hypotékou“	176	247	23,25	16,92
„Jistíme se s hypotékou“	32	88	4,23	6,03
Celkem	757	1460	100,00	100,00

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka [online]. Dostupné z <<http://www.wuestenrot.cz>>.

Z tabulky vyplývá, že nejúspěšnějším produktem Wüstenrot hypoteční banky je klasická **Hypotéka „Wüstenrot“** s podílem **52,19 %** na celkovém počtu schválených úvěrů, následovaná její modifikací **„Spoříme s hypotékou“** s podílem **18,36 %** a **„Bydlíme s hypotékou“** s podílem **16,92 %**. Nejmenšímu zájmu klientů se těší produkt **„Jistíme se s hypotékou“** a Hypotéka „Variant“ s podíly nad pouhých 6 %.

4.12 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY ŽIVNOSTENSKÉ BANKY, A. S.

Živnostenská banka, a. s., je nejstarší českou bankou, založenou roku 1868.



V období 1956-1988, působila jako přední československá banka pro dovozní a vývozní operace tehdejší Rady vzájemné hospodářské pomoci (RVHP). Živnostenská banka byla první bankou ve střední a východní Evropě privatizovanou vstupem zahraničního kapitálu (v roce 1992 získala německá banka BHF-BANK 40 % podíl v ŽB). V současné době je jejím **majoritním akcionářem** italská banka **UniCredito Italiano S.p.A.** (UniCredit) s kapitálovým podílem **96,4 %**.

Živnostenská banka poskytla v **prvním pololetí roku 2005** fyzickým osobám **770 hypotečních úvěrů** celkem za **1,570 mld. Kč** a zaujala tak 6. místo v rámci deseti tehdy působících bank s **tržním podílem 3,37 %⁷⁵⁾**.

Živnostenská banka nabízí žadatelům o hypoteční úvěr následující typy účelových hypoték:

„Hypoteční úvěr účelový residenční“

Jak již samotný název napovídá, jedná se o hypoteční úvěr poskytovaný fyzickým osobám na investice do nemovitostí určených k **vlastnímu bydlení**. U všech typů hypoték ŽB zapůjčí finanční prostředky ve výši 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. V případě účelového hypotečního úvěru může klient čerpat prostředky až do výše 100 % ceny zastavené nemovitosti a to bez zvýšení úrokové sazby.

„Hypoteční úvěr účelový neresidenční“

Je poskytován na investice do nemovitostí, které **nejsou určeny k vlastnímu bydlení** či na refinancování dřívější půjčky.

Tyto produkty lze kombinovat s kapitálovým životním pojištěním.

Následující tabulky shrnují základní charakteristiky a poplatky **účelových hypotečních úvěrů** poskytovaných **fyzickým osobám (občanům)** všemi hypotečními bankami na území České republiky **k 1. 3. 2006**. Vedle sebe jsou vždy porovnávány parametry hypotečních úvěrů tří bankovních domů s přibližně stejným tržním podílem. Konkrétní tržní podíly uvádím v Tabulce 3.

⁷⁵⁾ Zdroj: Tabulka 3

Tabulka 5: Přehled základních parametrů hypotečních produktů tří největších hypotečních bank v ČR

ZÁKLADNÍ PARAMETRY	ČS	KB	Hypoteční banka
Úroková sazba (v % p. a.) + fixace	1 fix 2,99-3,89 5 fix 3,99-4,99 2 fix 3,49-3,19 10 fix 4,49-5,49 3 fix 3,79-4,49 15 fix 4,99-5,99 4 fix 3,89-4,79	1 fix 3,29 - 4,30 7 fix 4,65 - 5,38 2 fix 3,70 - 4,59 8 fix 4,75 - 5,53 3 fix 4,01 - 4,88 9 fix 4,85 - 5,61 4 fix 4,17 - 5,02 10 fix 4,91 - 5,70 5 fix 4,17 - 5,09 15 fix 4,91 - 5,83 6 fix 4,52 - 5,22	1 fix 3,19-4,15 3 fix 3,89-4,85 5 fix 4,09-5,05 10 fix 4,99-5,95 15 fix 5,19-6,15 nebo sazba P plus
Výše úvěru (v Kč)	300 000,- a více (pro HÚ Bonus a Standard není min. hranice stanovena)	200 000 a více	300 000,- a více (pouze Hypotéka bez příjmu již od 200 000,-)
Pupilární jistota (v %)	90 a 100	70 a 100	70, 85 a 100
Doba poskytnutí úvěru	5 - 25 let	5 - 30 let	5 - 30 let
Garantovaná doba vyřízení žádosti o HÚ	3 pracovní dny	HÚ do 3 mil. Kč: 2 prac. dny HÚ nad 3 mil. Kč: 5 prac. dnů	3 až 5 pracovních dnů
Aktivní věk žadatele	65 let (Novomanželská hypotéka poskytovaná do 36 let)	65 let	65 let
Posuzování bonity klienta	1,5 násobek životního minima	1,2 násobek životního minima	<u>pupilární jistota 70 %:</u> ŽM + 25% splátky <u>pupilární jistota 85 %:</u> ŽM + 30% splátky <u>pupilární jistota 100 %:</u> ŽM + 50 % splátky
Povinné životní pojištění	ne	ne	ne
POPLATKY			
Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,9 % z výše úvěru, do 5 mil. Kč - min. 9 500 Kč, max. 25 000 Kč. nad 5 mil. Kč - individ. sazba, min. 35 000 Kč.	0,8 % z výše úvěru min. Kč 9 000,-, max. Kč 28 000,-	0,7 % z výše úvěru, min. 6 000 Kč, max. 25 000 Kč.
Správa a vedení úvěru	150 Kč měsíčně	100 Kč měsíčně	150 Kč měsíčně
Změna smluvních podmínek	0,2 % z aktuálního zůstatku, min. 1 000 Kč, max. 3 000 Kč	2 000 Kč	min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč
Za mimořádnou splátku v průběhu fixace ÚS	klient bance hradí ušlé úroky	25 % z předčasně splacené jistiny	za každý rok do změny úrokové sazby 6 % z předčasně splacené jistiny
Vystavení příslibu	poplatek již zahrnut do sazby poplatku za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	2 000 Kč	0,5 % z výše úvěru + poplatek za zpracování úvěru
Potvrzení o výši úroků	zdarma	řádné zdarma mimořádné 200 Kč + 19 % DPH	zdarma 1x za rok, 300 Kč na žádost klienta

Zdroj: Internetové stránky a informační materiály jednotlivých hypotečních bank,
internetové stránky: www.finance.cz, konzultace s úvěrovými specialisty jednotlivých bank.

Níže uvedená tabulka shrnuje základní parametry hypotečních produktů uvedených bank, které se svým tržním podílem následují po již analyzovaných leaderech českého hypotečního trhu. GE Money Bank je čtvrtou největší hypoteční bankou, za kterou se s výrazným odstupem umístily Raiffeisenbank a Živnostenská banka.

Tabulka 6: Přehled základních charakteristik hypotečních úvěrů poskytovaných danými bankami

ZÁKLADNÍ PARAMETRY	GE Money Bank	Raiffeisenbank	Živnostenská banka
Úroková sazba (v % p. a.) + fixace	1 fix 2,79-3,69 3 fix 3,69-5,29 5 fix 3,99-5,89	1 fix 3,45-3,95 10 fix 4,69-5,19 3 fix 3,90-4,40 15 fix 4,95-5,45 5 fix 4,22-4,72	1 fix 2,59-3,59 5 fix 3,99-4,89 3 fix 3,79-4,39 10 fix 4,99-5,29
Výše úvěru (v Kč)	300 000,- a více	250 000 až 30 000 000	200 000 a více
Pupilární jistota (v %)	85	70, 80, 90, 100	80, 100
Doba poskytnutí úvěru	5 - 30 let	5 - 30 let pouze HÚ PROFIT 5 - 20 let	1 - 30 let (u HÚ účelového neresidenčního 1 - 20 let)
Garantovaná doba vyřízení žádosti	3 pracovní dny	cca 5 dnů	do 9 dnů
Aktivní věk žadatele	65 let	70 let	65 let
Posuzování bonity klienta	dle potvrzení o příjmu – průměrný čistý příjem za 1 rok, akceptují plný invalidní důchod, rodičovský příspěvek, výživné,...	životní minimum + 20 % anuitní splátky	Interní postupy banky na základě doložených příjmů a výdajů žadatele o hypoteční úvěr
Povinné životní pojištění	ne	ne	pouze v případě rizikového povolání dlužníka
POPLATKY			
Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,5 % z výše úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč. (u HÚ OPTIMUM a HÚ PREMIUM zdarma)	příprava úvěru: zdarma poskytnutí úvěru: 0,8 % z výše úvěru, min. 4 000 Kč, max. 30 000 Kč	při čerpání do 3 měs. od podpisu sml.: 1 % z výše úvěru, min. 8 000 Kč, max. 30 000 Kč.
Správa a vedení účtu	150 Kč měsíčně (u HÚ OPTIMUM zdarma, u HÚ PREMIUM 600 Kč/měs.)	100 Kč měsíčně	100 Kč měsíčně
Změna smluvních podmínek	2 000 Kč	2 000 Kč (čerpání, splácení) 1 000 Kč (ostatní)	1 000 Kč
Za mimořádnou splátku úvěru v průběhu fixace úrokové sazby	5 % z předčasně splacené částky, za provedení mimořádné splátky poplatek 2 000 Kč	10 % z výše mimořádné splátky	v 1. polovině doby před koncem platnosti úrokové sazby 20 % předčasně splacené jistiny, v 2. pol. 10 % předčasně splacené jistiny
Vystavení příslibu	nenabízí	shodný s poplatkem za poskytnutí úvěru	neposkytují
Potvrzení o výši úroků	50 Kč řádné, 500 Kč mimořádné	1x ročně zdarma 250 Kč (včetně DPH) na vyžádání	řádné zdarma mimořádné 200 Kč

Zdroj: Internetové stránky a informační materiály jednotlivých hypotečních bank,
internetové stránky: www.finance.cz, konzultace s úvěrovými specialisty jednotlivých bank.

Následující tabulka poskytuje přehled parametrů hypotečních produktů bankovních domů s tržním podílem pohybujícím se kolem pouhých 1,5 %.

Tabulka 7: Základní parametry hypotečních úvěrů poskytovaných danými bankami

ZÁKLADNÍ PARAMETRY	eBanka	HVB Bank	Wüstenrot
Úroková sazba (v % p. a.) + fixace	1 fix 2,99 5 fix 3,99 2 fix 3,49 6 fix 4,59 3 fix 3,69 7 fix 4,75 4 fix 3,89	1 fix 3,48-3,89 9 fix 4,74-4,94 2 fix 3,81-4,22 10 fix 4,78-4,98 3 fix 4,03-4,43 11 fix 4,90-5,10 4 fix 4,16-4,56 12 fix 4,94-5,14 5 fix 4,25-4,65 13 fix 4,97-5,17 6 fix 4,58-4,78 14 fix 5,00-5,20 7 fix 4,65-4,85 15 fix 5,03-5,23 8 fix 4,70-4,90	1 fix 2,90 2 fix 4,60 5 fix 4,20
Výše úvěru (v Kč)	300 000,- a více	400 000 a více (u HÚ Majordomus HIT do 5 000 000)	300 000 a více
Pupilární jistota (v %)	70 - 100	70, 90, 100 pouze v případě další zástavy	90
Doba poskytnutí úvěru	5 - 30 let	5 - 30 let	5 - 30 let
Garantovaná doba vyřízení žádosti o HÚ	3 pracovní dny	5 - 10 dní	3 týdny (včetně ocenění nem.)
Aktivní věk žadatele	64 let	65 let	70 let
Posuzování bonity klienta	posouzení příjmů klienta a zastavené nemovitosti dle vnitřních postupů banky	stanoveny vlastní postupy na určení nákladů na domácnost	interní postupy banky na základě doložených příjmů a výdajů žadatele o hypoteční úvěr
Povinné životní pojištění	ano (uzavírá a platí banka)	v individuálních případech	ne
POPLATKY			
Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	do 1 mil. Kč - 0,85 % z výše úvěru, min. 5 000 Kč do 5 mil. Kč - 0,65 % z výše úvěru, max. 19 000 Kč nad 5 mil. Kč - individuálně	<u>Majordomus STANDARD:</u> 1% z výše úvěru, min. 10 000 Kč, max. 25 000 Kč. <u>Majordomus HIT:</u> 0,9 % z výše úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč.	0,8 % z výše úvěru, min. 4 000 Kč, max. 25 000 Kč.
Správa a vedení úvěru	150 Kč měsíčně	150 Kč měsíčně	150 Kč měsíčně
Změna smluvních podmínek	2 000 Kč	2 000 Kč (splátkový kalendář) 5 000 Kč (ostatní)	1 500 Kč
Za mimořádnou splátku v průběhu fixace úrokové sazby	po splacení 12 anuitních splátek bez poplatku (max. výše mím. splátky činí 50 % čerpané jistiny)	HÚ Majordomus Flexi: zdarma Ostatní: sankce	10 % ze splacené části úvěru
Vystavení příslibu	nevystavují, zavedení služby zvažují	50 % z celkové výše poplatku za zpracování úvěru	neuvedeno
Potvrzení o výši úroků	zdarma, mimořádně 500 Kč	1x ročně zdarma 500 Kč (+DPH) na vyžádání	1x ročně zdarma 200 Kč na žádost klienta

Zdroj: Internetové stránky a informační materiály jednotlivých hypotečních bank,
internetové stránky: www.finance.cz, konzultace s úvěrovými specialisty jednotlivých bank.

Níže uvedená tabulka prezentuje parametry hypotečních úvěrů bank s nejmenším tržním podílem.

Tabulka 8: Přehled základních charakteristik hypotečních úvěrů poskytovaných vybranými bankami

ZÁKLADNÍ PARAMETRY	BAWAG BANK CZ	Volksbank	ČSOB
Úroková sazba (v % p.a.) + fixace	1 fix 3,49 5 fix 4,29 2 fix 3,69 10 fix 4,69 3 fix 3,99 15 fix 4,99 4 fix 4,09 20 fix 5,19	5 fix 4,20 ostatní úrokové sazby - individuálně	1 fix 3,44 10 fix 5,24 3 fix 4,14 15 fix 5,44 5 fix 4,44 20 fix 5,54
Výše úvěru (v Kč)	250 000,-- a více	300 000 a více	200 000,-- a více
Pupilární jistota (v %)	90	70 - 100	70 až 100
Doba poskytnutí úvěru	4 - 30 let	min. hranice není stanovena, max. je 25 let	5 - 30 let
Garantovaná doba vyřízení žádosti o HÚ	do 7 dnů	do 5 dnů	cca 5 dní
Aktivní věk žadatele	65 let	70 let	65 let
Posuzování bonity klienta	posuzována dle prokázaných příjmů žadatelů na základě interních postupů banky	na základě předložených podkladů dokládajících příjmy žadatele	posuzována na základě bydliště žadatele, jeho zaměstnání, příjmů, zajištění atd.
Povinné životní pojištění	ne	ne	ne
POPLATKY			
Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,40% z poskytnuté částky, min. 9 000 Kč, max. 25 000 Kč.	0,75 % z výše úvěru, min. 3 600 Kč, max. 25 000 Kč.	0,45 % z výše úvěru, min. 8 000 Kč, max. 20 000 Kč.
Správa a vedení úvěru	150 Kč měsíčně	100 Kč měsíčně	150 Kč měsíčně
Změna smluvních podmínek	neuvedeno	min. 2 000 Kč	min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč.
Za mimořádnou splátku v průběhu fixace ÚS	2 % p. a. z předčasně splacené částky, min. 5 000 Kč	0,25 % z předčasně splacené částky za každý předčasně splacený měsíc zbývající do konce fixace úrokové sazby	5 % z mimořádné splátky za každý rok před koncem platnosti úrokové sazby
Vystavení příslibu	nenabízí	nenabízí	5 000 Kč
Potvrzení o výši úroku	zdarma	zdarma	100 Kč

Zdroj: Internetové stránky a informační materiály jednotlivých hypotečních bank,
internetové stránky: www.finance.cz, konzultace s úvěrovými specialisty jednotlivých bank.

Následuje zhodnocení výše uvedených tabulek, respektive nejdůležitějších parametrů, které klienti při výběru hypoteční banky obvykle posuzují.

Výše úrokové míry je parametr, o který se klienti nejvíce zajímají. U fixace úrokové sazby na **2 roky, 4 roky a 10 let** nabízí nejnížší úrokové míry **Česká spořitelna** (2 fix 3,49 %, 4 fix 3,89 % a 10 fix 4,49 %). U **jednoleté fixace** je nejlevnější **Živnostenská banka** (2,59 %). Užší skupina movitějších klientů obvykle preferuje krátkodobé fixace úrokových sazeb, nejčastěji fixaci na 3 roky. V rámci **tříleté fixace** vítězí **eBanka a GE Money Bank** s úrokovou mírou 3,69 %. Jelikož se očekává postupné zvyšování úrokových sazeb, kratší doba fixace není pro žadatele tak atraktivní a vyplatí se mu zvolit spíše delší dobu fixace úrokové míry. Podle výzkumů je mezi klienty nejčastěji preferovaná **pětiletá fixace** úrokové sazby, zde stojí

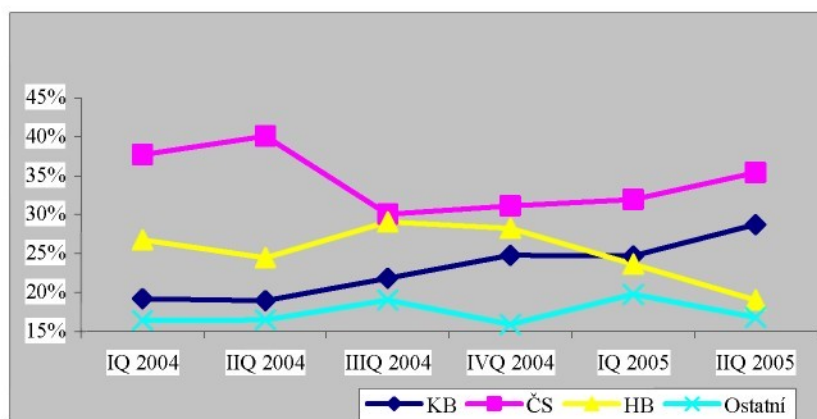
na prvním místě **Wüstenrot** s úrokovou mírou pouhých 3,85 %, následovaná GE Money Bank, Českou spořitelnou, Živnostenskou bankou a eBankou s úrokovou sazbou 3,99 %. Dlouhodobé fixace na 10 let a více nejsou příliš obvyklé, nejnižší úrokovou sazbu u **patnáctileté fixace** klient získá u **Komerční banky** (4,91 %), u **dvacetileté fixace** vítězí **BAWAG Bank** (5,54 %). **Nejflexibilnější nabídku fixace** úrokových sazeb pak zprostředkovává **HVB Bank** (fixace od 1 roku do 15 let) následovaná **Komerční bankou** (fixace na 1 rok až 10 let, také na 15 let).

Nejnižší poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru do 1 mil. Kč klient zaplatí u Volksbank, u hypotečního úvěru od 1 mil. do 2 mil. Kč je nejlevnější bankou ČSOB. V případě hypotečního úvěru nad 2 mil. Kč je bankou účtující nejnižší poplatek BAWAG Bank.

Nejkratší dobu vyřízení žádosti o hypoteční úvěr garantuje Komerční banka u hypotečního úvěru do 3 mil. Kč, v délce pouhých 2 dnů (u HÚ nad 3 mil. do 5 dnů). Následuje eBanka, Ge Money Bank a Česká spořitelna (garantovaná doba 3 dny).

Shrnutí

Na českém hypotečním trhu působí již čtrnáct peněžních ústavů, avšak pouze tři z nich (**ČS, KB a Hypoteční banka**) pokrývají více než **80 %** tohoto **trhu**. Podíly ostatních jedenácti hypotečních bank nejsou tak významné.



Graf 2: Tržní podíly jednotlivých hypotečních bank na celkovém počtu poskytnutých hypoték

Zdroj: Vlastní zpracování dle statistik Ministerstva pro místní rozvoj.

Dlouhodobě nejvyšším tržním podílem se již po několik let může pochlubit Česká spořitelna, a. s.. V boji o druhou a třetí příčku se utkávají Komerční banka, a. s., s Hypoteční bankou, a. s.. Jak dokládá výše uvedený graf, Komerční banka jako jediná vykazuje trvalý nárůst svého tržního podílu (pro 1. pololetí roku 2005 + 9,7 % u hypoték poskytnutých fyzickým osobám oproti 1. pololetí předešlého roku). Tržní podíl České spořitelny poklesl za stejné období o 4,6 % a Hypoteční banky dokonce o 5,4 %⁷⁶⁾. Jelikož je v současné době nabídka produktů v oblasti hypotečního úvěrování u většiny bankovních domů srovnatelná, úrokové

⁷⁶⁾ Zdroj: Statistika Ministerstva pro místní rozvoj.

sazby jsou na téměř shodné úrovni a podmínky pro poskytnutí úvěru nejsou v ničem podstatně odlišné, nabízí se otázka, zda úzká specializace Hypoteční banky pouze na hypoteční úvěry není jistou konkurenční nevýhodou. Univerzální banky poskytují komplexní bankovní služby, což v dnešní uspěchané době klienti spíše upřednostňují. Mnoho klientů při plánování hypotečního úvěru osloví přednostně univerzální banku, ve které mají zřízen svůj osobní účet a pokud jsou spokojeni, nezajímají se o konkurenční nabídku. To je výhodné i pro danou banku, neboť má přehled o peněžních tocích na osobních účtech klientů a poskytnutí úvěru se pro ni tudíž stává méně rizikové.

Mezi hlavní kritéria při výběru hypotečního úvěru patří zejména výše úrokové míry, poplatků, jednoduchost a rychlost vyřízení úvěru. Nejvíce klienty ovlivňuje právě výše úrokové sazby a její fixace. V tabulkách jsou uvedeny buď garantované sazby nebo minimální sazby. Garantované sazby jsou nejčastěji u krátkobých fixací a pouze pro první období fixace. Minimální sazby nemusí získat každý klient, konkrétní výše úrokové sazby se odvíjí od bonity žadatele. Naprostá většina bank prezentuje právě tyto minimální sazby. Jak již bylo řečeno, čestnou výjimku tvoří Komerční banka, která jako jediná klientovi garantuje maximální sazby a ten tak předem ví, jakou hranici jemu stanovená úroková míra nikdy nepřesáhne.

Jak již bylo uvedeno, v nejbližší době není pravděpodobné další snižování úrokových sazeb, naopak se předpokládá, že ČNB zvýší základní sazbu. Není zde tedy již prostor pro snížení sazeb a konkurence mezi hypotečními bankami se přesouvá od soupeření o nejnižší úrokovou sazbu k vylepšování úvěrových podmínek a zjednodušení procesu schvalování hypotečního úvěru. Hypoteční úvěry směřují k větší flexibilitě z pohledu klientů a k vytváření podmínek pro specifické skupiny žadatelů (úvěry pro fyzické osoby – podnikatele, úvěry bez prokazování příjmů, speciální úvěry na družstevní byty atd.). Se stále větší intenzitou banky využívají tzv. „křížového prodeje“ produktů v rámci skupin, často v podobě balíčků a služeb.

Dalším z orientačních bodů nápomocných při rozhodování, kterou hypoteční banku zvolit, mohou být i úspěchy daných bank a jejich produktů v různých soutěžích. Mezi nejprestižnější a nejsledovanější patří soutěž **MasterCard Banka roku**, která je vyhlašována společností Fincentrum od roku 2002 a účastní se jí 17 českých bankovních domů.



Tabulka 9: Získaná ocenění v letech 2004 a 2005

OCENĚNÍ	ROK	
	2004	2005
Banka roku	Komerční banka, a. s.	Komerční banka, a. s.
Nejdůvěryhodnější banka roku	Česká spořitelna, a. s.	Česká spořitelna, a. s.
Hypotéka roku	Česká spořitelna, a. s.	Hypoteční banka, a. s.

Zdroj: MasterCard Banka roku [online], vlastní zpracování
Dostupné z <<http://www.bankroku.idnes.cz>>.

Kategorie **Banka roku** je posuzována odbornou porotou, zatímco kategorie **Nejdůvěryhodnější banka roku** je posuzována širokou veřejností. Nejatraktivnější bankovní produkty jsou oceněny odbornou porotou v šesti

kategoriích, jednou z nich je **Hypotéka roku**. Jak dokládá výše uvedená tabulka, všechna tato ocenění v posledních dvou letech získali tři největší poskytovatelé hypotečních úvěrů v České republice (ČS, KB a Hypoteční banka).

Především pro občany menších měst je dalším důležitým kritériem při rozhodování o výběru peněžního ústavu dostupnost jednotlivých bank. Počet obchodních míst bankovních domů poskytujících hypoteční úvěry v České republice dokládá následující tabulka.

Tabulka 10: Obchodní zastoupení hypotečních bank

Banka	Počet obchodních míst
Česká spořitelna	640
Komerční banka	360
GE Money Bank	194
ČSOB	184
Wüstenrot	182
Hypoteční banka	57
Raiffeisenbank	49
Živnostenská banka	43
eBanka	24
HVB Bank	24
Volksbank	20
ING Bank	17
BAWAG Bank	14
Citibank	8
Celkem	1 816

Zdroj: Internetové stránky jednotlivých bank.

Menší banky mají sice velice zajímavé nabídky, ale těžko obstojí v konkurenci, nejsou-li veřejnosti dostupné. Cesta za produktem se prodražuje a občané dají přednost bance v místě bydliště. Širokou nabídku všech hypotečních bank tak většinou využívají pouze občané větších měst.

5 KOMPARACE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ NA MODELOVÝCH PŘÍPÁDECH

Navrhnuté případové studie zohledňují tyto skutečnosti:

- Vzhledem k optimálnímu měsíčnímu zatížení je u většiny hypotečních úvěrů volena **splatnost 20 let**.
- Klienti nejčastěji **fixují úrokovou sazbu na období 5-ti let** a tím využijí možnosti zafixovat současně nízké úrokové sazby na optimální dobu.
(Fiktivní žadatelé „Šulcovi“ nebudou v těchto případových studiích výjimkou a zvolí dobu splácení 20 let, fixaci úrokové sazby 5 let.)
- Přes 80 % českého hypotečního trhu pokrývá **Česká spořitelna, a. s. , Komerční banka, a. s., a Hypoteční banka, a. s.**⁷⁷⁾ (zároveň každoročně získávají řadu prestižních ocenění na základě hlasování veřejnosti i odborné poroty). Z těchto důvodů budou fiktivní klienti oslovovat pouze tyto bankovní instituce.
- **Odhady nemovitostí** budou pro lepší srovnatelnost v rámci jednotlivých modelových případů (A, B a C) stanoveny znalci KB, ČS i Hypoteční banky **ve stejné výši**. (V praxi může dojít k situaci, že se odhady stejných nemovitostí u různých bankovních domů liší.)
- Ve vysoce konkurenčním segmentu hypotečního úvěrování dochází k neustálým změnám v rámci boje o zákazníka (snížování úrokových sazeb, poplatků za zpracování úvěru, zkracování rychlosti zpracování úvěru, apod.). Modelové případy budou zpracovány za **podmínek daných k 1. 3. 2006**.
- Případové studie **nebudou zahrnovat mimořádné marketingové akce** (slevy na poplatcích, automatické zařazení klienta do nejlepší bonity, atd.), které byly v tomto období bankami vyhlášeny. Tyto akční slevy sice představují výraznou formu úlev, ale mají pouze přechodný charakter. Jejich zohledněním by byla narušena objektivita práce a to především z důvodu obtížné srovnatelnosti produktů v kontextu celkového srovnávání.

V následujících případových studiích budou charakterizovány 3 možné **investiční záměry** rodiny Šulcových, která osloví tři největší poskytovatele hypotečních úvěrů v České republice. Nabídky těchto bankovních domů budou vyhodnoceny a bude navržena nejvhodnější varianta financování bydlení pro tyto žadatele.

Definování konkrétních parametrů pro vypracování modelových případů

Jana a Petr Šulcovi jsou manželé 12 let, mají jedno dítě ve věku 9 let a bydlí v družstevním bytě společně s rodiči. Za dobu trvání manželství se jim podařilo naspořit vlastní prostředky ve výši Kč 430 000,--.

Jana Šulcová: 32 let. SŠ s maturitou, fakturantka v logistické společnosti, průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce Kč 10 000,-- (v posledním zaměstnání 6 let po mateřské dovolené);

⁷⁷⁾ Zdroj: Tabulka 3

Petr Šulc: 34 let, vyučen, mistr ve výrobě, průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce Kč 13 000,-- (v posledním zaměstnání 10 let).

Měsíční výdaje domácnosti:

- splátka spotřebitelského úvěru Kč 1 100,-- (zůstatek úvěru Kč 25 000,--);
- penzijní připojištění Kč 300,--;
- úrazová pojistka pro dítě Kč 250,--.

Nově poskytnuté produkty v rámci jednotlivých bank (ČS, KB a ČSOB⁷⁸⁾) s vlivem na snížení výsledné úrokové sazby:

- dětské konto - není nutný pravidelný vklad;
- rizikové životní pojištění – 250 Kč/měsíc⁷⁹⁾;
- pojištění nemovitosti – 100 Kč/měsíc.

Rodina Šulcových zvažuje následující varianty řešení své bytové situace:

- A. **Koupě nové bytové jednotky (2+KK)** do osobního vlastnictví, kupní cena (KC) Kč 1 430 000,--.
Vlastní prostředky budou využity na částečné financování této kupní ceny, výše úvěru tedy činí Kč 1 000 000,--.
- B. **Koupě starší bytové jednotky (3+1)** v panelovém domě do osobního vlastnictví, kupní cena Kč 1 000 000,--. Vlastní prostředky klienti investují do pořízení nového vybavení bytu, žádají o hypoteční úvěr ve výši Kč 1 000 000,-- umožňující profinancování celé kupní ceny.

V obou těchto případech „kopíruje“ cena obvyklá (cena stanovená odhadcem) kupní cenu nemovitosti.

- C. **Koupě staršího rodinného domku v rámci veřejné dražby z konkurzu**, KC Kč 1 500 000,--.
Odhadce stanoví cenu obvyklou na Kč 1 000 000,-- vzhledem ke skutečnosti, že se objekt nachází v neatraktivní části okresu bez základní občanské vybavenosti (obec je hůře dostupná formou vlakové i autobusové dopravy). Dále doporučuje do budoucna rekonstrukci, kupní cenu tedy považuje za nadhodnocenou. Klienti požadují profinancování celé kupní ceny (150 % ceny obvyklé), vlastní prostředky si chtějí ponechat jako rezervu na nutné opravy a rekonstrukce.

Jelikož by byly v případě varianty C příjmy žadatelů nedostatečné (tento závěr potvrzují následující propočty) k obchodu přistupuje další **spoludlužník**:

- osoba svobodná, bydlí u rodičů, SŠ s maturitou, OSVČ (4 roky podniká);
- měsíční výdaje : penzijní připojištění Kč 200,--, stavební spoření Kč 1 500,--;

⁷⁸⁾ Úroková sazba, kterou klient získá u Hypoteční banky, může být snížena v případě nově poskytnutých produktů mateřskou ČSOB.

⁷⁹⁾ Rizikové životní pojištění není ani u jedné z vybraných bank podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru. Rodina Šulcova si ho však pro případ tragické události hodlá založit.

- příjmy prokatuje z daňového přiznání za celé zdaňovací období – zisk Kč 180 000,-- (Kč 15 000/měsíc).

5.1 ZPRACOVÁNÍ MODELOVÝCH PŘÍPADŮ ČESKOU SPOŘITELNOU, A. S.

ad A) koupě nové bytové jednotky 2+KK

Česká spořitelna. a. s., by za výše uvedených podmínek klientům nabídla produkt s obchodním názvem „Novomanželská hypotéka“, který je poskytován do 81 % z výše odhadu zastavené nemovitosti.

Výše hypotečního úvěru	Kč 1 000 000,--
Investiční záměr (kupní cena bytu)	Kč 1 430 000,--
Obvyklá cena nemovitosti (stanovená znalcem)	Kč 1 430 000,--
Požadovaná min. zástavní hodnota vůči dané výši HÚ	Kč 1 428 571,--
Maximální výše úvěru (81 % obvyklé ceny nemovitosti)	Kč 1 158 300,--*
Vlastní finanční prostředky	Kč 430 000,--
Úroková sazba	4,29 %**

* vztahuje se pouze k odhadu nemovitosti. Po zohlednění bonity klienta je jím požadovaná výše úvěru (Kč 1 000 000,--) zároveň maximální výši úvěru, kterou může ČS poskytnout. (Níže vypočítaná finanční rezerva Kč 463,-- je nedostatečná na poskytnutí vyššího úvěru.)

** ČS, a. s., má garantované úrokové sazby pro každého žadatele. Nedochází zde tedy ke snížení úrokové míry na základě nově poskytnutých produktů (rizikové životní pojištění, pojištění nemovitosti...). Výjimkou je případ „Novomanželské hypotéky“, zde dochází ke snížení garantované úrokové sazby pro produkt „Nové Top Bydlení“ (4,49 %) o 0,2 %.

Měsíční splátka

$$A = \dot{u} * \{ [i * (1+i)^n] / [(1+i)^n - 1] \}; \quad A = 1\,000\,000 * \{ [0,003575 * (1+0,003575)^{240}] / [(1+0,003575)^{240} - 1] \} = \underline{\underline{\text{Kč } 6\,214,--}}$$

(zaokrouhleno na celé Kč nahoru)

ú... výše úvěru

i... úroková sazba (roční/12)

$$i = 0,0429/12 = \underline{0,003575}$$

n... počet splátek (počet měsíců)

$$n = 20 * 12 = \underline{240}$$

Tabulka 11: Částky pro výpočet životního minima platné od 1. 1. 2006.

		počet	Kč/osoba	osob v domácnosti	počet	Kč/ domácnost
děti	do 6 let		1 750,--	1		2 020,--
	6-10 let	1	1 950,--	2		2 630,--
	10-15 let		2 310,--	3,4	1	3 260,--
nezaopatřené děti	15-26 let		2 530,--	5 a více		3 660,--
	dospělý	2	2 400,--			

Zdroj: Nařízení vlády č. 505/2005 Sb., kterým se zvyšují částky životního minima.

Životní minimum (dle Tabulky 11)

Kč 6 750,-- + Kč 3 260,--= **Kč 10 010,--**

Měsíční výdaje

splátka spotřebitelského úvěru Kč 1 100,--

pojistné za nemovitost Kč 100,--

1,5 násobek životního minima Kč 15 015,--

Celkem Kč 16 215,--

Ostatní výdaje (penzijní připojištění, úrazové pojištění dítěte a rizikové životní pojištění) nejsou pro ČS tzv. „nutnými výdaji“, tzn., že nejsou podmínkou poskytnutí úvěru a klient může jejich platbu kdykoliv ukončit. Z tohoto důvodu je ČS, a. s., nezapočítává do měsíčních výdajů. Poplatek za správu úvěru ČS také nezahrnuje do měsíčních výdajů. To přisuzuji skutečnosti, že je zde započítán 1,5 násobek životního minima (což pro banku představuje ve srovnání s Hypoteční bankou a Komerční bankou výrazně vyšší rezervu).

Zůstatek příjmů

13 000,-- (příjem pana Šulce)

10 000,-- (příjem paní Šulcové)

- 16 215,-- (měsíční výdaje)

- 6 322,-- (splátka HÚ)⁸⁰⁾

Kč 463,--

Po celkovém zhodnocení případu splňují manželé Šulcovi podmínky banky a požadovaný hypoteční úvěr by získali. V kritériu hodnocení bonity je finanční rezerva sice velmi nízká, ale pro banku dostatečná.

Tabulka 12: Celkové náklady spojené s „Novomanželskou hypotékou“
(v Kč)

Poplatek za zpracování úvěru	9 500,--
Poplatek za ocenění nemovitosti	3 500,--
Poplatky za správu úvěru a vedení úvěrového účtu	36 000,--
Zaplacené úroky (přepočteno nad 1 mil. Kč)*	491 360,--
Daňová úspora cca*	- 122 700,--
Rizikové životní pojištění	60 000,--
Pojištění nemovitosti	24 000,--
Náklady celkem po 20-ti letech splácení HÚ	501 660,--

**za předpokladu neměnné úrokové sazby po celou dobu trvání obchodu
Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů České spořitelny, a. s..*

ad B) koupě starší bytové jednotky 3+1

Na financování této nemovitosti a za stávajících požadavků klientů je vhodným produktem **Hypoteční úvěr „Bonus“** umožňující financování celého investičního záměru bez nutnosti čerpání vlastních finančních prostředků (HÚ do 100 % výše odhadu zastavované nemovitosti).

⁸⁰⁾ **Za účelem výpočtu bonity vychází splátka pořizovaného úvěru z úrokové sazby 4,49 % (fix 5 let) pro produkt „Nové Top Bydlení“.** Zmíněná úroková míra je používána pro výpočty splátek v rámci hodnocení bonity i v případě fixace na 1, 2, 3, či 4 roky.

Výše hypotečního úvěru	Kč 1 000 000,--
Investiční záměr (kupní cena bytu)	Kč 1 000 000,--
Obvyklá cena nemovitosti	
(min. zástavní hodnota vůči požad. výši HÚ)	Kč 1 000 000,--
Maximální výše úvěru	
(100 % obvyklé ceny nemovitosti)	Kč 1 000 000,--
Vlastní finanční prostředky	Kč 0,--
Úroková sazba	4,99 %*

* ČS, a. s., má garantované úrokové sazby pro každého žadatele, nedochází zde ke snížení úrokové míry na základě nově poskytnutých produktů (rizikové životní pojištění, pojištění nemovitosti, ...)

Měsíční splátka

$$A = \dot{u} * \{ [i * (1+i)^n] / [(1+i)^n - 1] \}; \quad A = 1\,000\,000 * \{ [0,00415833 * (1 + 0,00415833)^{240}] / [(1 + 0,00415833)^{240} - 1] \} = \underline{\text{Kč } 6\,595,--}$$

(zaokrouhleno na celé Kč nahoru)

ú...výše úvěru

i...úroková sazba (roční/12)

$$i = 0,0499/12 = \underline{0,00415833}$$

n...počet splátek (počet měsíců)

$$n = 20 * 12 = \underline{240}$$

Měsíční výdaje

Kč 16 215,--⁸¹⁾

Zůstatek příjmů

13 000,-- (příjem pana Šulce)

10 000,-- (příjem paní Šulcové)

- 16 215,-- (měsíční výdaje)

- 6 595,-- (splátka HÚ)

Kč 190,--

Finanční rezerva Kč 190,-- je velice nízká, přesto žadatelé splňují podmínky banky a hypoteční úvěr „Bonus“ získají.

Tabulka 13: Celkové náklady spojené s hypotečním úvěrem „Bonus“
(v Kč)

Poplatek za zpracování úvěru	9 500,--
Poplatek za ocenění nemovitosti	3 500,--
Poplatky za správu úvěru a vedení úvěrového účtu	36 000,--
Zaplacené úroky (přepřaceno nad 1 mil. Kč)*	582 800,--
Daňová úspora cca*	-145 590,--
Rizikové životní pojištění	60 000,--
Pojištění nemovitosti	24 000,--
Náklady celkem po 20-ti letech splácení HÚ	570 210,--

*za předpokladu neměnné úrokové sazby po celou dobu trvání obchodu
Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů České spořitelny, a. s..

⁸¹⁾ Výpočet proveden ve variantě A).

ad C) koupě staršího rodinného domku v rámci veřejné dražby z konkurzu

Česká spořitelna dokáže financovat maximálně 100% z výše odhadu zastavované nemovitosti. Maximální výše úvěru by tedy byla 1 mil Kč. Ani přistoupení spolužadatele by situaci nevyřešilo vzhledem k maximální výši hypotečního úvěru, kterou může ČS poskytnout.

Banka by mohla tento záměr financovat pouze v případě, kdy by měla k dispozici další zástavu v minimální hodnotě Kč 500.000,--.

V případě požadavku klienta na vyjádření banky k záměru pořízení nemovitosti by tato doporučila **variantu A** a to především z důvodů, že se vzhledem k odhadní ceně objektu jedná o atraktivní nemovitost bez nutnosti rekonstrukcí a splátky požadovaného úvěru nejméně zatíží rodinný rozpočet.

5.2 ZPRACOVÁNÍ MODELOVÝCH PŘÍPADŮ HYPOTEČNÍ BANKOU, A. S.

Podle statistik Hypoteční banky zabývajících se hodnocením klientů přibližně 80 % žadatelů o hypoteční úvěr získá rating B. Zbývajících 20% připadá na rating A a C. Vzhledem k této skutečnosti budou žadatelé v následujících případových studiích zařazeni v ratingu B a získají tomu odpovídající úrokovou sazbu.

ad A) koupě nové bytové jednotky 2+KK

Na financování této bytové jednotky banka nabízí „Hypoteční úvěr 70“, tedy úvěr do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti.

<i>Výše hypotečního úvěru</i>	Kč 1 000 000,--
<i>Investiční záměr (kupní cena bytu)</i>	Kč 1 430 000,--
<i>Obvyklá cena nemovitosti</i>	Kč 1 430 000,--
<i>(min. zástavní hodnota vůči požad. výši HÚ)</i>	Kč 1 428 571,--
<i>Maximální výše úvěru</i>	
<i>(70 % obvyklé ceny nemovitosti)</i>	Kč 1 001 000,--
<i>Vlastní finanční prostředky</i>	Kč 430 000,--
<i>Úroková sazba</i>	4,35 %*

** základní úroková sazba (4,45 %) snižena na základě nově poskytnutých produktů. (V tomto případě uzavřené životní pojištění u libovolné pojišťovny snižuje základní sazbu o 0,1 %).*

Měsíční splátka

$$A = \dot{u} * \{ [i * (1+i)^n] / [(1+i)^n - 1] \}; \quad A = 1\,000\,000 * \{ [0,003625 * (1+0,003625)^{240}] / [(1+0,003625)^{240} - 1] \} = \underline{\text{Kč 6 246,--}}$$

(zaokrouhleno na celé Kč nahoru)

$\dot{u}$... výše úvěru

i ... úroková sazba (roční/12)

$$i = 0,0435/12 = \underline{0,003625}$$

n...počet splátek (počet měsíců)

$$n = 20 \cdot 12 = 240$$

Životní minimum

Kč 10 010,--⁸²⁾

Měsíční výdaje

splátka spotřebitelského úvěru	Kč	1 100,--
penzijní připojištění	Kč	300,--
úrazová pojistka	Kč	250,--
rizikové živ. pojištění	Kč	250,--
pojistné za nemovitost	Kč	100,--
správa úvěru	Kč	150,--
životní minimum	Kč	10 010,--
rezerva 25 % splátky	Kč	1 562,--
Celkem	Kč	13 722,--

Zůstatek příjmů

13 000,-- (příjem pana Šulce)
10 000,-- (příjem paní Šulcové)
- 13 722,-- (měsíční výdaje)
- 6 246,-- (splátka HÚ)
Kč 3 032,--

Z výše uvedeného vyplývá, že klient splňuje podmínky banky a pokud své stávající závazky řádně platí (prověření v registru bankovních informací), je pro banku úvěrovatelným klientem.

Tabulka 14: Celkové náklady spojené s **Hypotečním úvěrem 70** (v Kč)

Poplatek za zpracování úvěru	7 000,--
Poplatek za ocenění nemovitosti	2 800,--
Poplatky za správu úvěru a vedení úvěrového účtu	36 000,--
Zaplacené úroky (přeplaceno nad 1 mil. Kč)*	499 040,--
Daňová úspora cca*	-124 730,--
Rizikové životní pojištění	60 000,--
Pojištění nemovitosti	24 000,--
Náklady celkem po 20-ti letech splácení HÚ	504 110,--

**za předpokladu neměnné úrokové sazby po celou dobu trvání obchodu
Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů Hypoteční banky, a. s..*

ad B) koupě starší bytové jednotky 3+1

Rodina Šulcových by mohla u Hypoteční banky, a. s., na financování tohoto investičního záměru využít **Hypoteční úvěr 100**. Tedy úvěr poskytovaný do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti umožňující financování celé kupní ceny bez nutnosti čerpání vlastních finančních prostředků.

⁸²⁾ Výpočet výše životního minima byl proveden v části 5.1, dle Tabulky 11.

Výše hypotečního úvěru	Kč 1 000 000,--
Investiční záměr (kupní cena bytu)	Kč 1 000 000,--
Obvyklá cena nemovitosti	
(min. zástavní hodnota)	Kč 1 000 000,--
Maximální výše úvěru	
(100 % obvyklé ceny nemovitosti)	Kč 1 000 000,--
Vlastní finanční prostředky	Kč 0,--
Úroková sazba	5,05 %*

* základní úroková sazba (5,15 %) snižena na základě nově poskytnutých produktů. (V tomto případě uzavřené životní pojištění u libovolné pojišťovny snižuje základní sazbu o 0,1 %).

Měsíční splátka

$$A = \dot{u} * \{ [i * (1+i)^n] / [(1+i)^n - 1] \};$$

$$A = 1\,000\,000 * \{ [0,00420833 * (1 + 0,00420833)^{240}] / [(1 + 0,00420833)^{240} - 1] \} = \underline{\text{Kč 6 628,--}}$$

(zaokrouhлено na celé Kč nahoru)

ú...výše úvěru

i...úroková sazba (roční/12)

$$i = 0,0505/12 = \underline{0,00420833}$$

n...počet splátek (počet měsíců)

$$n = 20 * 12 = \underline{240}$$

Měsíční výdaje

splátka spotřebitelského úvěru	Kč 1 100,--
penzijní připojištění	Kč 300,--
úrazová pojistka	Kč 250,--
rizikové živ. pojištění	Kč 250,--
pojistné za nemovitost	Kč 100,--
správa úvěru	Kč 150,--
životní minimum	Kč 10 010,--
rezerva 50 % splátky	Kč 3 314,--
Celkem	<u>Kč 15 474,--</u>

Zůstatek příjmů

13 000,-- (příjem pana Šulce)
10 000,-- (příjem paní Šulcové)
- 15 474,-- (měsíční výdaje)
- 6 628,-- (splátka HÚ)
Kč 898,--

Také tento hypoteční úvěr by měla rodina Šulcova vzhledem k dostatečným příjmům v Hypoteční bance bez obtíží získat. Zajištění kupovanou nemovitostí i příjmy klientů jsou dostatečné.

Tabulka 15: Celkové náklady spojené s Hypotečním úvěrem 100 (v Kč)

Poplatek za zpracování úvěru	7 000,--
Poplatek za ocenění nemovitosti	2 800,--
Poplatky za správu úvěru a vedení úvěrového účtu	36 000,--
Zaplacené úroky (přepočteno nad 1 mil. Kč)*	590 720,--
Daňová úspora cca*	-147 600,--
Rizikové životní pojištění	60 000,--
Pojištění nemovitosti	24 000,--
Náklady celkem po 20-ti letech splácení HÚ	572 920,--

**za předpokladu neměnné úrokové sazby po celou dobu trvání obchodu
Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů Hypoteční banky, a. s..*

ad C) koupě staršího rodinného domku v rámci veřejné dražby z konkurzu

V případě koupě z veřejné dražby z konkurzu musí být dle metodiky Hypoteční banky úvěr v první fázi zajištěn jinou nemovitostí a po nabytí nemovitosti do vlastnictví lze vyměnit zástavu (bez poplatků za změnu podmínek) za objekt úvěru. Tento požadavek banky pro mnoho klientů znemožňuje realizaci daného investičního záměru.

Maximální výše hypotečního úvěru poskytnutého Hypoteční bankou, a. s., je omezena zástavní hodnotou nemovitosti (tzn. že tato banka nabízí hypoteční úvěry pouze do 100 % hodnoty nemovitosti stanovené znalcem). Z toho plyne, že banka není schopna vyhovět požadavkům klientů na financování kupní ceny rodinného domku, která odpovídá 150 % ceny zastavené nemovitosti.

Hypoteční banka, a. s., navrhuje následující alternativní řešení této situace:

- 1) Úvěr dozajistit jinou nemovitostí a požadovat HÚ do 100% zástavní hodnoty nemovitosti.
- 2) Naspořit vlastní prostředky do výše 500 000 Kč a použít je na úhradu části kupní ceny. Banka by doporučila čerpání Hypotečního úvěru 100 jednak na úhradu doplatku kupní ceny nemovitosti ve výši Kč 1 000 000,-- a současně na rekonstrukci dle předloženého rozpočtu. (Technik banky stanoví budoucí zástavní hodnotu nemovitosti a banka bude postupně uvolňovat finanční prostředky na rekonstrukci proti aktuální zástavní hodnotě nemovitosti. Vždy musí být dodrženo, že vyčerpaná výše úvěru je v dané chvíli kryta 100% aktuální zástavou nemovitosti.)

V případě žádosti klienta o vyjádření banky k výše uvedeným investičním záměrům by Hypoteční banka, a. s., stejně jako Česká spořitelna, a. s., doporučila nákladově nejméně náročnou variantu A.

5.3 ZPRACOVÁNÍ MODELOVÝCH PŘÍPADŮ KOMERČNÍ BANKOU, A. S.

ad A) koupě nové bytové jednotky 2+KK

Na základě daných parametrů a nabídky banky bude pro financování tohoto investičního záměru nabídnut **Hypoteční úvěr „Klasik“**, který umožňuje získání finančních prostředků do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti (ceny obvyklé stanovené znalcem).

Výše hypotečního úvěru	Kč 1 000 000,--
Investiční záměr (kupní cena bytu)	Kč 1 430 000,--
Obvyklá cena nemovitosti (stanovená znalcem)	Kč 1 430 000,--
(min. zástavní hodnota vůči požad. výši HÚ)	Kč 1 428 571,--
Maximální výše úvěru	
(70 % obvyklé ceny nemovitosti)	Kč 1 001 000,--
Vlastní finanční prostředky	Kč 430 000,--
Úroková sazba	4,30 %*

* vyhlášená max. úroková sazba snižená na základě nově poskytnutých produktů KB, a. s.

Měsíční splátka

$$A = \dot{u} * \{ [i * (1+i)^n] / [(1+i)^n - 1] \}; \quad A = 1\,000\,000 * \{ [0,00358333 * (1+0,00358333)^{240}] / [(1+0,00358333)^{240} - 1] \} = \underline{\underline{\text{Kč } 6\,220,-}}$$

(zaokrouhleno na celé Kč nahoru)

ú...výše úvěru

i...úroková sazba (roční/12)

$$i = 0,0430/12 = \underline{0,00358333}$$

n...počet splátek (počet měsíců)

$$n = 20 * 12 = \underline{240}$$

Životní minimum

$$\text{Kč } 10\,010,-^{83)}$$

Měsíční výdaje

splátka spotřebitelského úvěru	Kč 1 100,--
penzijní připojištění	Kč 300,--
úrazová pojistka	Kč 250,--
rizikové živ. pojištění	Kč 250,--
pojistné za nemovitost	Kč 100,--
správa úvěru	Kč 100,--
<u>1,2 násobek životního minima</u>	<u>Kč 12 012,--</u>
Celkem	<u>Kč 14 112,--</u>

⁸³⁾ Výpočet výše životního minima byl proveden v části 5.1, dle Tabulky 11.

Zůstatek příjmů

13 000,-- (příjem pana Šulce)
 10 000,-- (příjem paní Šulcové)
 - 14 112,-- (měsíční výdaje)
 - 6 220,-- (splátka HÚ)

Kč 2 668,--

Výše uvedená výsledná částka (Kč 2 668,--) je dostatečnou finanční rezervou pro případ neplánovaných měsíčních výdajů. Na základě výše uvedených údajů a jejich následné analýzy lze konstatovat, že manželům Šulcovým by byl v rámci Komerční banky, a. s., úvěr poskytnut.

Tabulka 16: Celkové náklady spojené s hypotečním úvěrem „Klasik“
(v Kč)

Poplatek za zpracování úvěru	9 000,--
Poplatek za ocenění nemovitosti	3 100,--
Poplatky za správu úvěru a vedení úvěrového účtu	24 000,--
Zaplacené úroky (přeplaceno nad 1 mil. Kč)*	492 800,--
Daňová úspora cca*	-123 107,--
Rizikové životní pojištění	60 000,--
Pojištění nemovitosti	24 000,--
Náklady celkem po 20-ti letech splácení HÚ	489 793,--

*za předpokladu neměnné úrokové sazby po celou dobu trvání obchodu
 Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů Komerční banky, a. s..

ad B) koupě starší bytové jednotky 3+1

Na financování této nemovitosti a za stávajících požadavků klientů je vhodným produktem **Hypoteční úvěr „Plus“** umožňující financování celého investičního záměru bez nutnosti čerpání vlastních finančních prostředků.

Výše hypotečního úvěru Kč 1 000 000,--
 Investiční záměr (kupní cena bytu) Kč 1 000 000,--
 Obvyklá cena nemovitosti
 (min. zástavní hodnota) Kč 1 000 000,--
 Maximální výše úvěru
 (100 % obvyklé ceny nemovitosti) Kč 1 000 000,--
 Vlastní finanční prostředky Kč 0,--
 Úroková sazba 4,59 %*

* vyhlášená max. úroková sazba snižená na základě nově poskytnutých produktů KB, a. s.

Měsíční splátka

$A = \dot{u} * \{ [i * (1+i)^n] / [(1+i)^n - 1] \};$

$A = 1\,000\,000 * \{ [0,003825 * (1 + 0,003825)^{240}] / [(1 + 0,003825)^{240} - 1] \} = \textbf{Kč 6 376,--}$

(zaokrouhleno na celé Kč nahoru)

ú...výše úvěru

i...úroková sazba (roční/12)

$$i = 0,0459/12 = \underline{0,003825}$$

n...počet splátek (počet měsíců)

$$n = 20 * 12 = \underline{240}$$

Měsíční výdaje

Kč 14 112,--⁸⁴⁾

Zůstatek příjmů

13 000,-- (příjem pana Šulce)

10 000,-- (příjem paní Šulcové)

- 14 112,-- (měsíční výdaje)

- 6 376,-- (splátka HÚ)

Kč 2 512,--

Vzhledem k dostatečnému zůstatku příjmů by byl i tento požadavek manželů Šulcových Komerční bankou, a. s., akceptován a kladně vyřízen.

Tabulka 17: Celkové náklady spojené s hypotečním úvěrem „Plus“
(v Kč)

Poplatek za zpracování úvěru	9 000,--
Poplatek za ocenění nemovitosti	3 100,--
Poplatky za správu úvěru a vedení úvěrového účtu	24 000,--
Zaplacené úroky (přepočteno nad 1 mil. Kč)*	530 240,--
Daňová úspora cca*	-132 600,--
Rizikové životní pojištění	60 000,--
Pojištění nemovitosti	24 000,--
Náklady celkem po 20-ti letech splácení HÚ	517 740,--

*za předpokladu neměnné úrokové sazby po celou dobu trvání obchodu

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů Komerční banky, a. s..

ad C) koupě staršího rodinného domku v rámci veřejné dražby z konkurzu

Pro financování tohoto investičního záměru je bankou opět navržen **Hypoteční úvěr „Plus“**, který v individuálních případech uspokojí i požadavek pro financování kupní ceny do 150 % ceny zastavené nemovitosti. Úrokové sazby jsou i přes navýšení pupilární jistoty shodné s oficiálně prezentovanou variantou Hypotečního úvěru „Plus“ (poskytován do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti).

Výše hypotečního úvěru

Kč 1 500 000,--

Investiční záměr (kupní cena bytu)

Kč 1 500 000,--

Obvyklá cena nemovitosti

(min. zástavní hodnota)

Kč 1 000 000,--

Maximální výše úvěru

⁸⁴⁾ Výpočet proveden ve variantě A).

(150 % obvyklé ceny nemovitosti)	Kč 1 500 000,--
Vlastní finanční prostředky	Kč 0,--
Úroková sazba	4,59 %*

* vyhlášená max. úroková sazba snižená na základě nově poskytnutých produktů KB, a. s.

Měsíční splátka

$$A = \dot{u} * \{ [i * (1+i)^n] / [(1+i)^n - 1] \};$$

$$A = 1\,500\,000 * \{ [0,003825 * (1 + 0,003825)^{240}] / [(1 + 0,003825)^{240} - 1] \} = \textbf{Kč 9 563,--}$$

(zaokrouhleno na celé Kč nahoru)

ú...výše úvěru

i...úroková sazba (roční/12)

$$i = 0,0459/12 = 0,003825$$

n...počet splátek (počet měsíců)

$$n = 20 * 12 = 240$$

Měsíční výdaje

$$\textbf{Kč 14 112,--}^{85)}$$

Zůstatek příjmů

13 000,-- (příjem pana Šulce)

10 000,-- (příjem paní Šulcové)

- 14 112,-- (měsíční výdaje)

- 9 563,-- (splátka HÚ)

Kč - 675,--

Po provedení prvotního propočtu bonity klient nesplnil podmínky banky, doložené příjmy nejsou dostatečné. Na návrh banky k obchodu přistupuje **další spoludlužník** (jehož příjmy, výdaje a další parametry byly definovány v úvodu případových studií).

Životní minimum

domácnost Šulcových	Kč 10 010,-- ⁸⁶⁾
spoludlužník	Kč 6 600,--⁸⁷⁾

Měsíční výdaje

domácnost Šulcových	Kč 14 112,-- ⁸⁸⁾
spoludlužník - penzijní připojištění	Kč 200,--
- stavební spoření	Kč 1 500,--
- paušálně stanovené ŽM	Kč 6 600,--
Celkem	<u>Kč 8 300,--</u>

⁸⁵⁾ Výpočet proveden v předchozí variantě A).

⁸⁶⁾ Výpočet výše životního minima byl proveden v části 5.1, dle Tabulky 11.

⁸⁷⁾ ŽM pro 1 svobodnou osobu je bankou stanoveno paušálně (vždy ve výši 6 600 Kč).

⁸⁸⁾ Výpočet proveden v předchozí variantě A).

Zůstatek příjmů

13 000,-- (příjem pana Šulce)
 10 000,-- (příjem paní Šulcové)
 15 000,-- (příjem spoludlužníka)
 - 14 112,-- (měsíční výdaje domácnosti Šulcových)
 - 8 300,-- (měsíční výdaje spoludlužníka)
 - 9 563,-- (splátka HÚ)

Kč 6 025,--

Prvotní požadavek manželů Šulcových by vzhledem k jejich nedostatečné bonitě nemohla banka financovat. Po přistoupení dalšího spoludlužníka lze obchod poskytnout. V hodnoceném ukazateli bonity mají klienti dostatečné rezervy.

Tabulka 18: Celkové náklady spojené s **hypotečním úvěrem „Plus 150“** (v Kč)

Poplatek za zpracování úvěru	12 000,--
Poplatek za ocenění nemovitosti	3 500,--
Poplatky za správu úvěru a vedení úvěrového účtu	24 000,--
Zaplacené úroky (přeplaceno nad 1,5 mil. Kč)*	795 120,--
Daňová úspora cca*	-198 660,--
Rizikové životní pojištění	60 000,--
Pojištění nemovitosti	24 000,--
Náklady celkem po 20-ti letech splácení HÚ	719 960,--

**za předpokladu neměnné úrokové sazby po celou dobu trvání obchodu
 Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů Komerční banky, a. s..*

V případě požadavku klienta na vyjádření banky k záměru pořízení nemovitosti by Komerční banka doporučila stejně jako její konkurenti **variantu A** a to z následujících důvodů:

- splátky požadovaného úvěru nejméně zatíží rodinný rozpočet;
- vzhledem k odhadní ceně objektu se jedná o atraktivní nemovitost bez nutnosti rekonstrukcí v nejbližší době.

V modelových případech A, B i C klienti splňují podmínky poskytnutí **nízkoúročeného úvěru dle nařízení vlády č. 616/2004 Sb.**, o použití prostředků **státního fondu rozvoje bydlení** formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu či s koupí rodinného domku s jedním bytem, **osobami mladšími 36 let**. Tento úvěr je poskytován nejdéle na období 20 let (max. výše Kč 300 000,--) a je úročen 2 % p. a. Počátek splácení jistiny může být odložen o deset let (ode dne, kdy bylo započato čerpání úvěru).

Tato možnost je vhodným doplňkem pro klienty, kteří splňují podmínky SFRB, nicméně získání nízkoúročeného úvěru je administrativně náročné a je třeba se podrobně seznámit s podmínkami pro poskytnutí této podpory. Výše uvedená alternativa financování není do případových studií zahrnuta, neboť jejich primárním cílem bylo srovnání podmínek získání hypotečních úvěrů u jednotlivých bank. V případě

zájmu klientů o poskytnutí této podpory by došlo k menšímu zatížení rodinného rozpočtu. Klienti by také mohli uvažovat o kratší době splácení hypotečního úvěru, což by znamenalo nižší částku zaplacených úroků za celou dobu trvání obchodu.

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo blíže charakterizovat problematiku bydlení v České republice, přičemž největší důraz byl kladen na financování individuálních bytových potřeb prostřednictvím hypotečních úvěrů. Český hypoteční trh byl podroben zevrubné analýze, na základě které byly z různých hledisek vyhodnoceny konkrétní hypoteční produkty jednotlivých bankovních domů a také vymezeny nejuspěšnější peněžní ústavy v oblasti hypotečního úvěrování. Vývoj práce od obecné charakteristiky problematiky bydlení, přes vymezení hypotečního úvěru a institucí jej poskytujících, logicky vyúsťuje ve vyhodnocení jednotlivých parametrů hypotečních úvěrů posuzovaných klienty při žádosti o tento produkt. Výsledkem je, že předkládaná diplomová práce přináší ucelený pohled na náš hypoteční trh, jeho subjekty a především na jejich nabídky.

Závěry, které jsem provedla na základě analýzy českého hypotečního prostředí, mi dále napomohly ke zpracování modelových případů a k jejich vyhodnocení. Současná nabídka hypotečních bank je velice široká, a tak byla poslední část práce zaměřena pouze na tři největší poskytovatele hypotečních úvěrů u nás. Detailní analýza jejich produktů byla provedena prostřednictvím aplikace jejich nabídky na modelové případové studie. Komparace hypotečních úvěrů provedená na modelových případech je shrnuta v následující tabulce.

Tabulka 19: Porovnání parametrů hypotečních úvěrů pro modelové případy

Banka	Produkt	Případová studie	Požadovaná výše úvěru (v Kč)	Maximální možná výše úvěru (v Kč) vzhledem k		Anuita (v Kč)	Celkové náklady na hypoteční úvěr po 20 letech jeho splácení (v Kč) ⁸⁹⁾
				odhadní ceně nemovitosti	bonitě klienta		
ČS, a. s.	Novomanželská hypotéka (81)*	A	1 000 000	1 158 300	1 000 000	6 214	501 660
	HÚ Bonus (100)	B	1 000 000	1 000 000	1 000 000	6 595	570 210
	***	C	1 500 000	-	-	-	-
HB, a. s.	HÚ 70	A	1 000 000	1 001 000	1 415 281	6 246	504 110
	HÚ 100	B	1 000 000	1 000 000	1 111 500	6 628	572 920
	-	C	1 500 000	-	-	-	-
KB, a. s.	HÚ Klasik (70)	A	1 000 000	1 001 000	1 314 147	6 220	489 793
	HÚ Plus (100)	B	1 000 000	1 000 000	1 281 994	6 376	517 740
	HÚ Plus 150	C	1 500 000	1 500 000	2 000 000	9 563	719 960

* Čísla v závorce představují max. výši hypotečního úvěru (v %) vzhledem k hodnotě zastavené nemovitosti.

*** Červené hodnoty značí případy, ve kterých nemá rodina Šulcova za daných podmínek reálnou šanci hypoteční úvěr v dané bance získat.

Zdroj: Vlastní zpracování dle výpočtů provedených v modelových případech.

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že rodina Šulcova by měla reálnou šanci získat hypoteční úvěr do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti u všech hodnocených peněžních ústavů. Specifickou investiční variantu představující hypoteční úvěr ve výši 150 % hodnoty zastavené nemovitosti (případová studie C) je schopna financovat pouze jediná banka, a to Komerční banka, a. s.. Tato banka je zároveň peněžním ústavem, který

⁸⁹⁾ Do celkových nákladů nebyly zahrnuty drobné položky, které se týkají výpisu z listu vlastnictví, snímku z katastrální mapy, ověření podpisu, apod. Další zjednodušující předpoklad je, že není zohledněna budoucí hodnota peněz.

může daným klientům nabídnout i nákladově nejméně náročnou variantu financování zbývajících investičních záměrů (případová studie A a B).

U standardních hypotečních úvěrů bez specifických požadavků umožňujících získání peněžních prostředků do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti (případová studie A) je nabídka vybraných bankovních domů srovnatelná. Banky udržují přibližně stejné podmínky financování jak v úrocích, tak v poplatcích, což potvrzují i výsledky případové studie A (výše celkových nákladů spojených s tímto typem hypotečního úvěru dosáhla u analyzovaných bankovních domů téměř shodné úrovně). Je možné konstatovat, že většina žadatelů dnes již uspěje v bonitním hodnocení bank a tento typ hypotečního úvěru bez problému získá.

V případě hypotečních úvěrů, jejichž prostřednictvím je financován celý investiční záměr bez finanční spoluúčasti klienta (případová studie B), již banky evidují vyšší riziko. To se odráží ve vyšší úrokové míře než u klasických hypotečních úvěrů (následně ve vyšších celkových nákladech klienta na hypoteční úvěr) a u některých bank také v přísnějším posuzování bonity žadatele.

I tyto více rizikové hypoteční úvěry tvoří v současné době standardní nabídku většiny hypotečních bank. Přístup k ošetření rizik v rámci posuzování bonity je různorodý, Hypoteční banka mění tato kritéria oproti standardním úvěrům a navyšuje výdaje klienta o rezervu ve výši 50 % anuitní splátky. Česká spořitelna a Komerční banka zachovávají stejný systém hodnocení bonity jak v případě hypotéky do 70 % tak i do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Vzhledem k této skutečnosti může docházet k odlivu klientů žádajících maximální výši úvěru k těmto shovivavějším konkurenčním ústavům. Komerční banka se od svých největších konkurentů odlišuje mírnějším posuzováním bonity a výrazně nižší úrokovou sazbou, která v konečné sumě celkových nákladů představuje značný rozdíl (v modelových případových studiích analyzujících investiční záměr B je KB levnější o více než 50 000 Kč). Díky snadnější dostupnosti hypotečních úvěrů způsobené především jejich velmi nízkým úročením a stále mírnějšími podmínkami bank může i tento druh hypotečního úvěru využít daleko větší okruh zájemců než tomu bylo dříve.

U specifických hypotečních úvěrů (hypoteční úvěry pro cizince, pro podnikatele, americké hypotéky, HÚ na financování více jak 100 % hodnoty zastavené nemovitosti,...) záleží na tom, jaký banka zaujme postoj k této skupině žadatelů. Důležité jsou také zkušenosti zaměstnanců jednotlivých bank a jejich schopnosti nalézt nejvhodnější řešení pro dané klienty.

Investiční záměr charakterizovaný v případové studii C (hypoteční úvěr ve výši 150 % hodnoty zastavené nemovitosti) nebývá v praxi až tak častý, nicméně není ojedinělý. U takto nestandardních požadavků na hypoteční úvěr je nutné, aby se klient zorientoval v nabídkách jednotlivých bank a řešil svou situaci formou osobních dotazů, jelikož banky podmínky pro tyto úvěry většinou běžně veřejně neprezentují. Za daných předpokladů je schopna profinancovat tento případ pouze Komerční banka, ostatní peněžní ústavy nabídlly alternativní řešení.

Podíl hypotečních úvěrů na celkovém úvěrovém portfoliu bank neustále stoupá. Hypoteční úvěr se jeví jako jeden z nejdostupnějších a nejsnadnějších způsobů financování vlastního bydlení (v současné době se díky nízkým úrokovým sazbám a mírnějším podmínkám bank těší mnohem větší oblibě než před několika lety, kdy byl určen jen pro velmi bonitní klienty). Lze konstatovat, že hypoteční úvěr je v České republice již považován za standardní nástroj financování bytových potřeb.

Budoucí vývoj v oblasti hypotečního úvěrování spatřuji zejména ve větším důrazu na přizpůsobování hypotečních produktů specifickým požadavkům klientů. Na základě získaných zkušeností a tlaku konkurence budou bankovní domy financovat potřeby klientů jednoduše a rychle, zlepšovat podmínky poskytování úvěrů a zvyšovat jejich dostupnost pro větší okruh obyvatel. Lze očekávat nadále rostoucí zájem o hypoteční produkty jak ze strany žadatelů, tak ze strany poskytovatelů.

Seznam použité literatury

- SŮVOVÁ, H. A KOL.: *Specializované bankovníctví*. 1. vydání Praha: Bankovní institut, a. s., 1997. ISBN 80-902243-2-6.
- SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 1. vydání Praha: Grada Publishing, 2000. ISBN 80-7169-978-0.
- PAVELKA, F., BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R.: *Jak správně na hypotéky*. 1. vydání Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4.
- PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R.: *Hypoteční úvěry*. PP Agency, Praha 1996. Interní materiál Hypoteční banky, a. s..
- BARTOŠEK, K., FELSBERGOVÁ, D., JAROŠ, P.: *Bankovníctví v České republice*. Bankovní institut, a. s. 1998.
- LANDOROVÁ, A., JÁČOVÁ, H., NESLÁDKOVÁ, M.: *Obchodní bankovníctví*. TU v Liberci 2002
- ČECHLOVSKÁ, Š.: *Zdroje financování bytové výstavby v České republice na počátku 21. století*. Liberec, 2005. Disertační práce na hospodářské fakultě Technické univerzity v Liberci na katedře financí a účetnictví.
- RACHMAN, D. J.: *Business Today*. New York: Random House, Inc., 1995. ISBN 0-394-33629-1.
- FILER, R. K.: *Housing Market Reform in the Czech Republic: Progress and Remaining Challenges*. In Texty k semináři Liberalizace trhu s byty v České republice. Praha: Liberální institut, 1995. ISBN 80-85341-46-8.
- Koncepce bytové politiky schválená vládou usnesením č. 292 ze dne 16. března 2005.
- Analýza zadluženosti českých domácností uveřejněná dne 25. 10. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>.
- Časopis EKONOM: č. 15/2002, č. 37/2002.
- Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech.
- Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.
- Interní materiály hypotečních bank a konzultace s úvěrovými specialisty.
- Internetové stránky jednotlivých hypotečních bank, internetové stránky www.finance.cz.
- Internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj: www.mmr.cz.
- Internetové stránky Ministerstva financí: www.mfcr.cz.
- Internetové stránky Českého statistického úřadu: www.czso.cz.
- Internetové stránky Ministerstva práce a sociálních věcí: www.mpsv.cz.

Seznam tabulek

Tabulka 1: Počet dokončených bytů v letech 1948–2004 na území České republiky dle forem výstavby	14
Tabulka 2: Analýza hypotečních úvěrových produktů KB, a. s., poskytovaných fyzickým osobám k 1. 3. 2006	40
Tabulka 3: Hypoteční úvěry poskytované jednotlivými bankami fyzickým osobám (občanům) za 1. pololetí roku 2005.....	44
Tabulka 4: Podíl jednotlivých produktů Wüstenrot hypoteční banky, a. s., na celkovém počtu schválených hypoték k 30. 6. 2004 a k 30. 6. 2005.....	58
Tabulka 5: Přehled základních parametrů hypotečních produktů tří největších hypotečních bank v ČR.....	60
Tabulka 6: Přehled základních charakteristik hypotečních úvěrů poskytovaných danými bankami.....	61
Tabulka 7: Základní parametry hypotečních úvěrů poskytovaných danými bankami.....	62
Tabulka 8: Přehled základních charakteristik hypotečních úvěrů poskytovaných vybranými bankami.....	63
Tabulka 9: Získaná ocenění v letech 2004 a 2005.....	65
Tabulka 10: Obchodní zastoupení hypotečních bank.....	66
Tabulka 11: Částky pro výpočet životního minima platné od 1. 1. 2006.....	69
Tabulka 12: Celkové náklady spojené s „Novomanželskou hypotékou“.....	70
Tabulka 13: Celkové náklady spojené s hypotečním úvěrem „Bonus“.....	71
Tabulka 14: Celkové náklady spojené s „Hypotečním úvěrem 70“.....	73
Tabulka 15: Celkové náklady spojené s „Hypotečním úvěrem 100“.....	75
Tabulka 16: Celkové náklady spojené s hypotečním úvěrem „Klasik“.....	77
Tabulka 17: Celkové náklady spojené s hypotečním úvěrem „Plus“.....	78
Tabulka 18: Celkové náklady spojené s hypotečním úvěrem „Plus 150“.....	80
Tabulka 19: Porovnání parametrů hypotečních úvěrů pro modelové případy.....	82

Seznam grafů a obrázků

Graf 1: Vývoj hypotečních úvěrů domácnostem.....	25
Graf 2: Tržní podíly jednotlivých hypotečních bank na celkovém počtu poskytnutých hypoték.....	64
Obrázek 1: Grafické znázornění členění hypotečních úvěrů podle různých hledisek.....	32
Obrázek 2: Struktura konsolidačního celku – ovládající společnost a společnosti ovládané Komerční bankou, a. s.	38

Seznam příloh

Příloha 1 (počet stran 3)

Vývoj nájemného z bytu a úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytů

Příloha 2 (počet stran 2)

Tabulka 1: Přehled bytové výstavby v období 1990 – 2005

Tabulka 2: Struktura a vývoj bytové výstavby v České republice v letech 1998 – 2004

Příloha 3 (počet stran 3)

Tabulka 3: Přehled základních údajů o bytové výstavbě v České republice za 1. pololetí 2005

Tabulka 4: Struktura počtu zahájených bytů podle forem výstavby v 1. pololetí 2005 v krajích ČR

Graf 1: Struktura počtu dokončených bytů podle forem výstavby v 1. pololetí 2005 v krajích České republiky

Příloha 4 (počet stran 3)

Tabulka 5: Státní dotace úrokových sazeb (v %)

Graf 2: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)

Graf 3: Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou (v mil. Kč)

Tabulka 6: Vývoj hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou

Graf 4: Vývoj počtu bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou

Tabulka 7: Vývoj počtu bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou

Příloha 5 (počet stran 2)

Graf 5: Úvěry domácnostem (bez cenných papírů, v mil. Kč)

Graf 6: Úrokové sazby z nově čerpaných úvěrů domácnostmi

Graf 7: Relativní vyjádření jednotlivých druhů poskytnutých úvěrů

Graf 8: Relativní vyjádření jednotlivých druhů úvěrů v letech 2001-2004

Příloha 6 (počet stran 1)

Graf 9: Současný „Strom života“ v České republice

Příloha 7 (počet stran 3)

Obrázek 1: Organizační struktura KB, a. s. (stav k 31. 12. 2004)

Tabulka 8: Nekonsolidovaná rozvaha Komerční banky, a. s., dle IFRS

Tabulka 9: Nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát Komerční banky, a. s.

Příloha 8 (počet stran 3)

Tabulka 10: Hypoteční úvěry poskytnuté jednotlivými bankovními ústavami za rok 2001

Tabulka 11: Hypoteční úvěry poskytnuté jednotlivými bankovními ústavami za rok 2002

Tabulka 12: Meziroční nárůst hypotečních úvěrů

Tabulka 13: Hypoteční úvěry poskytnuté jednotlivými bankovními ústavami za rok 2003

Tabulka 14: Hypoteční úvěry poskytnuté jednotlivými bankovními ústavami za rok 2004

Tabulka 15: Agregace hypotečních úvěrů poskytnutých jednotlivými hypotečními bankami k 30. 6. 2005

Příloha 1

Vývoj nájemného z bytu a úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytů

1991

Maximální nájemné a služby spojené s užíváním bytu jsou na úrovni roku 1964.

1992

Deregulovány ceny za služby spojené s bydlením ve státních bytech, zrušení sociálních slev z nájemného.

Nájemné ve státních bytech vyhláškou FMF, MF ČR a MF SR č. 15/1992 Sb. zvýšeno o 100 %.

1993

Uvolnění nájemného sjednávaného s novými nájemci v rodinných domech, pro cizince a v nových bytech postavených bez účasti veřejných prostředků, věcné usměrňování nájemného z bytů, jejichž stavba je financována z veřejných prostředků a je povolena po 30.6. 1993.

1994

Maximální nájemné zvýšeno o 40 % - vyhláška MF č. 176/1993 Sb.

1995

Zvýšeno maximální nájemné (čisté) v průměru o 22,6 % podle vyhlášky MF č. 30/1995 Sb. Byly provedeny následující změny v oblasti nájemného:

- nájemné není regulováno při sjednávání nájmu s novým nájemcem volného bytu,
- v rekonstruovaných a modernizovaných bytech se uplatňuje věcně usměrňované nájemné,
- maximální nájemné za vybavení bytu může zahrnout i úroky placené pronajimatelem, pokud nové vybavení bytu bylo pořízeno z úvěru sjednaného po 30.6. 1995,
- v bytech LBD a v bytech nově vznikajících družstev a jiných právnických osob vytvořených nájemci se nájemné reguluje formou věcného usměrňování (pro nájemníky, kteří zůstali mimo právnickou osobu, platí i nadále maximální nájemné).

1996

V souladu s vyhláškou č. 30/1995 Sb., se zvýšilo čisté nájemné v bytech s regulovaným nájemným v průměru o 25,6 %.

S účinností od 1.1. 1996 bylo vyhláškou č. 274/1995 Sb. ze 13.11. 1995:

- uvolněno nájemné z bytů, které jsou postaveny z hypotečních úvěrů nebo ze stavebního spoření,
- u nově postavených bytů s účastí veřejných prostředků se maximální limit věcně usměrňovaného nájemného změnil z dvojnásobku na trojnásobek

základního nájemného včetně úpravy koeficienty každoročního zvýšení,

- o u rekonstruovaných a modernizovaných bytů se maximální limit věcně usměrňovaného nájemného ve výši dvojnásobku základního nájemného ještě upravuje o koeficienty každoročního zvýšení.

1997

Bylo zvýšeno **maximální čisté nájemné v nájemních bytech s regulovaným nájemným** v průměru o 50 %, z toho v Praze o 100 %.

1998

V souladu s vyhláškou č. 176/1993 Sb., ve znění vyhlášky č. 30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb. a č. 86/1997 Sb., se **zvýšilo maximální čisté nájemné v nájemních bytech v průměru o 26,6 %**. Úprava maximálního nájemného byla diferencována v závislosti na velikosti obce. K nejvyššímu zvýšení došlo v Praze o 41 %, k nejnižšímu v obcích do 10 tis. obyvatel o 15 %.

1999

Vyhláškou č. 41/1999 Sb., ze dne 22. února 1999, byla novelizována vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Novela upravila pravidla zvýšení nájemného pro období od 1.7.1999 do 30.6.2000. Proti dosud platným třem koeficientům (inlace, koeficient růstu nájemného podle velikosti obce a rozhodovacího koeficientu vlády) pro stanovení maximální výše nájemného v daném období byl zaveden pouze jeden koeficient vyjadřující průměrnou změnu cen stavebních prací v předchozím kalendářním roce. Koeficient změny cen stavebních prací byl vyhlášen ve výši 1,093 a tím se zvýšilo maximální nájemné o 9,3 %.

2000

K 1.3. byl vyhlášen maximálně možný růst nájemného v období od 1.7. 2000 do 30.6. 2001 ve výši 4,9 %.

Skutečný růst nájemného v roce 2000 byl poněkud nižší a dosáhl 4,6 %.

2001

K 1. 3. byl vyhlášen maximálně možný růst čistého nájemného od 1.7.2001 do 30.12.2001 nejvýše o 4 %.

2002

K 1.3. byl stanoven maximálně možný růst nájemného v nájemních bytech v závislosti na změně indexu cen stavebních prací uplynulého roku od 1.7. 2002 o nejvýše 4%. Současně však byla nově vymezena podlahová plocha pro propočet nájemného a umožněno při zateplení domu, které prokazatelně vede k úspoře nákladů nájemce na teplo, zvýšit nájemné ročně o 30 % z dosažené úspory. Změna výpočtu podlahové plochy bytu a možné zvýšení nájemného za 1 m² o 4 % znamenalo, že ČSU vykázal zvýšení nájemného v roce 2002 o 8,8 %.

Zdroj: Ministerstvo financí [online]. Dostupné z <<http://www.mfcr.cz>>.

Sumář zvyšování maximálního nájemného (meziroční růst v %)

1.7. 1992 + 100 %

1.1. 1994 + 40 %

1.7. 1995 v průměru + 22,6 % (od 30 % v Praze po 16,9 % v malých obcích)

1.7. 1996 v průměru + 25,6 % (od 34,3 % v Praze po 19,1 % v malých obcích)

1.7. 1997 v průměru + 50 % (od 100 % v Praze po 27 % v malých obcích)

1.7. 1998 v průměru + 26,6 % (od 41 % v Praze po 15 % v malých obcích)

1.7. 1999 v průměru + 9,3 % (diferenciace podle velikosti obce nebyla uplatněna)

1.7. 2000 v průměru + 4,9 %

1.7. 2001 v průměru + 4 %

1.7. 2002 v průměru + 8,8 %

Zdroj: Ministerstvo financí [online]. Dostupné z <<http://www.mfcr.cz>>.

15. 03. 2006 Poslanecká sněmovna na svém jednání schválila zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a novelizaci občanského zákoníku v části týkající se nájmu bytu. **Nájemné v bytech s regulovaným nájemným se bude od ledna 2007 do roku 2010 zvyšovat v průměru o 14,2 procenta ročně.** Regulované nájemné se vztahuje na **750 000 bytů**, což je zhruba pětina bytového fondu. **Přijatý zákon rozmrazí situaci na trhu s byty.** Je to zákon, který míří k tržním cenám.*

* Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

Příloha 2

Tabulka 1: Přehled bytové výstavby v období 1990 - 2005

Období	Dokončené byty	Zahájené byty	Rozestavěné byty
1990	44 594	61 004	158 840
1991	41 719	10 899	128 228
1992	36 397	8 429	97 768
1993	31 509	7 454	72 356
1994	18 162	10 964	62 117
1995	12 662	16 548	66 172
1996	14 482	22 680	74 726
1997	16 757	33 152	90 552
1998	22 183	35 027	103 191
1999	23 734	32 900	112 530
2000	25 207	32 377	118 785
2001	24 759	28 983	121 705
2002	27 292	33 606	129 609
2003	27 127	36 496	139 132
2004	32 268	39 037	146 801
1999 - 1. čtvrtletí	5 100	6 447	104 724
2. čtvrtletí	3 872	10 144	111 162
1. pololetí	8 972	16 591	111 162
3. čtvrtletí	6 029	8 867	114 035
1.-3. čtvrtletí	15 001	25 458	114 035
4. čtvrtletí	8 733	7 442	112 530
2000 - 1. čtvrtletí	5 521	6 651	113 341
2. čtvrtletí	4 222	7 259	116 514
1. pololetí	9 743	13 910	116 514
3. čtvrtletí	5 420	9 080	120 106
1.-3. čtvrtletí	15 163	22 990	120 106
4. čtvrtletí	10 044	9 387	118 785
2001 - 1. čtvrtletí	5 034	5 788	119 316
2. čtvrtletí	4 505	8 396	122 863
1. pololetí	9 539	14 184	122 863
3. čtvrtletí	5 956	7 397	124 111
1.-3. čtvrtletí	15 495	21 581	124 111
4. čtvrtletí	9 264	7 402	121 705
2002 - 1. čtvrtletí	6 531	7 822	123 255
2. čtvrtletí	5 047	8 127	126 448
1. pololetí	11 578	15 949	126 448
3. čtvrtletí	5 798	8 824	129 560
1.-3. čtvrtletí	17 376	24 791	129 560
4. čtvrtletí	9 916	8 815	129 609
2003 - 1. čtvrtletí	5 017	8 275	132 856
2. čtvrtletí	4 764	8 617	136 118
1. pololetí	9 781	16 892	136 118
3. čtvrtletí	7 072	10 307	139 688
1.-3. čtvrtletí	16 853	27 199	139 688
4. čtvrtletí	10 274	9 297	139 132

2004 - 1. čtvrtletí	6 099	8 145	141 105
2. čtvrtletí	5 988	11 219	146 412
1. pololetí	12 087	19 364	146 412
3. čtvrtletí	7 845	9 725	148 635
1.-3. čtvrtletí	19 932	29 089	148 635
4. čtvrtletí	12 336	9 948	146 801
2005 - 1. čtvrtletí	6 452	8 645	148 885
2. čtvrtletí	6 068	9 042	152 114
1. pololetí	12 520	17 687	152 114

Zdroj: Český statistický úřad [online]. Dostupné z <<http://www.czso.cz>>.

Tabulka 2: Struktura a vývoj bytové výstavby v České republice v letech 1998 - 2004

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Zahájené byty							
Počet bytů celkem	35 027	32 900	32 377	28 983	33 606	36 496	39 037
v tom: v rodinných domech	14 933	12 489	12 177	12 895	13 659	17 250	17 485
v bytových domech	7 961	7 192	7 097	6 276	10 246	10 043	11 901
v nástavbách, přístavbách a vestavbách celkem	9 120	9 014	7 930	5 687	5 450	5 849	5 340
v tom: k rodinným domům	5 820	5 766	4 272	3 639	3 600	3 561	3 499
k bytovým domům	3 300	3 248	3 658	2 048	1 850	2 288	1 841
v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziónech	648	1 371	845	1 357	1 803	1 017	855
v nebytových stavbách (budovách)	593	1 247	1 453	1 384	1 225	1 167	1 318
ve stavebně upravených nebytových prostorách	1 772	1 587	2 875	1 384	1 223	1 170	2 138
Dokončené byty							
Počet bytů celkem	22 183	23 734	25 207	24 759	27 291	27 127	32 268
v tom: v rodinných domech	8 336	9 238	10 466	10 693	11 716	11 397	13 302
v bytových domech	6 827	6 598	5 926	5 912	6 393	7 720	10 722
v nástavbách, přístavbách a vestavbách celkem	4 864	5 045	5 250	4 822	4 694	3 940	4 523
v tom: k rodinným domům	2 334	2 539	2 911	2 948	2 957	2 486	2 453
k bytovým domům	2 530	2 506	2 339	1 874	1 737	1 454	2 070
v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziónech	811	651	687	708	1 725	1 729	1 638
v nebytových stavbách (budovách)	407	767	745	824	1 070	1 213	719
ve stavebně upravených nebytových prostorách	938	1 435	2 133	1 799	1 693	1 128	1 364
Rozestavěné byty (k 31.12. sledovaného roku)							
Počet bytů celkem	103 191	112 530	118 785	121 705	129 609	139 132	146 801
v tom: v rodinných domech	53 204	56 275	57 974	59 320	61 166	66 460	70 516
v bytových domech	17 453	17 879	18 430	18 734	23 535	26 213	27 817
v nástavbách, přístavbách a vestavbách celkem	27 719	31 959	34 077	34 168	34 966	36 573	37 453
v tom: k rodinným domům	23 506	26 649	27 505	27 985	28 590	29 326	30 209
k bytovým domům	4 213	5 310	6 572	6 183	6 376	7 247	7 244
v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziónech	1 061	1 814	2 102	2 728	3 315	2 960	2 473
v nebytových stavbách (budovách)	865	1 524	2 285	2 914	3 072	3 222	3 905
ve stavebně upravených nebytových prostorách	2 889	3 079	3 917	3 841	3 555	3 704	4 637
Počet bytů, u nichž byla ve sledovaném období dokončena modernizace	6 078	8 755	10 725	13 435	13 599	12 761	15 469

Zdroj: Český statistický úřad [online]. Dostupné z <<http://www.czso.cz>>.

Příloha 3

Tabulka 3: Přehled základních údajů o bytové výstavbě v České republice za 1. pololetí 2005

Charakteristika bytů	Skutečnost 1. pololetí		Index (2005/ 2004)	Podíl z celku v 1. pol. 2005	2. čtvrtletí 2005
	2004	2005			
				v %	
Zahájené byty					
Počet bytů celkem	19 364	17 687	91,3	100,0	9 042
v tom: v rodinných domech	8 321	8 088	97,2	45,7	4 695
v bytových domech	6 085	5 378	88,4	30,4	2 307
v nástavbách, přístavbách a vestavbách celkem	2 692	2 539	94,3	14,4	1 366
v tom: k rodinným domům	1 854	1 621	87,4	9,2	839
k bytovým domům	838	918	109,5	5,2	527
v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziónech	431	382	88,6	2,2	79
v nebytových stavbách (budovách)	722	728	100,8	4,1	268
ve stavebně upravených nebytových prostorách	1 113	572	51,4	3,2	327
Dokončené byty					
Počet bytů celkem	12 087	12 520	103,6	100,0	6 068
v tom: v rodinných domech	5 092	5 292	103,9	42,3	2 381
v bytových domech	3 703	4 093	110,5	32,7	2 270
v nástavbách, přístavbách a vestavbách celkem	2 090	1 816	86,9	14,5	914
v tom: k rodinným domům	1 325	1 131	85,4	9,0	528
k bytovým domům	765	685	89,5	5,5	386
v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziónech	529	399	75,4	3,2	116
v nebytových stavbách (budovách)	268	418	156,0	3,3	145
ve stavebně upravených nebytových prostorách	405	502	124,0	4,0	242
Rozestavěné byty (k 30.6. 2005)					
Počet bytů celkem	146 412	152 114	103,9	100,0	152 114
v tom: v rodinných domech	69 680	73 262	105,1	48,1	73 262
v bytových domech	28 458	29 236	102,7	19,2	29 236
v nástavbách, přístavbách a vestavbách celkem	37 194	38 015	102,2	25,0	38 015
v tom: k rodinným domům	29 841	30 500	102,2	20,1	30 500
k bytovým domům	7 353	7 515	102,2	4,9	7 515
v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziónech	2 950	2 540	86,1	1,7	2 540
v nebytových stavbách (budovách)	3 688	4 248	115,2	2,8	4 248
ve stavebně upravených nebytových prostorách	4 442	4 813	108,4	3,2	4 813
Počet bytů, u nichž byla ve sledovaném období dokončena modernizace	7 149	10 470	146,5	x	5 012

Zdroj: Český statistický úřad [online]. Dostupné z <<http://www.czso.cz>>.

Tabulka 4: Struktura počtu zahájených bytů podle forem výstavby v 1. pololetí 2005 v krajích ČR

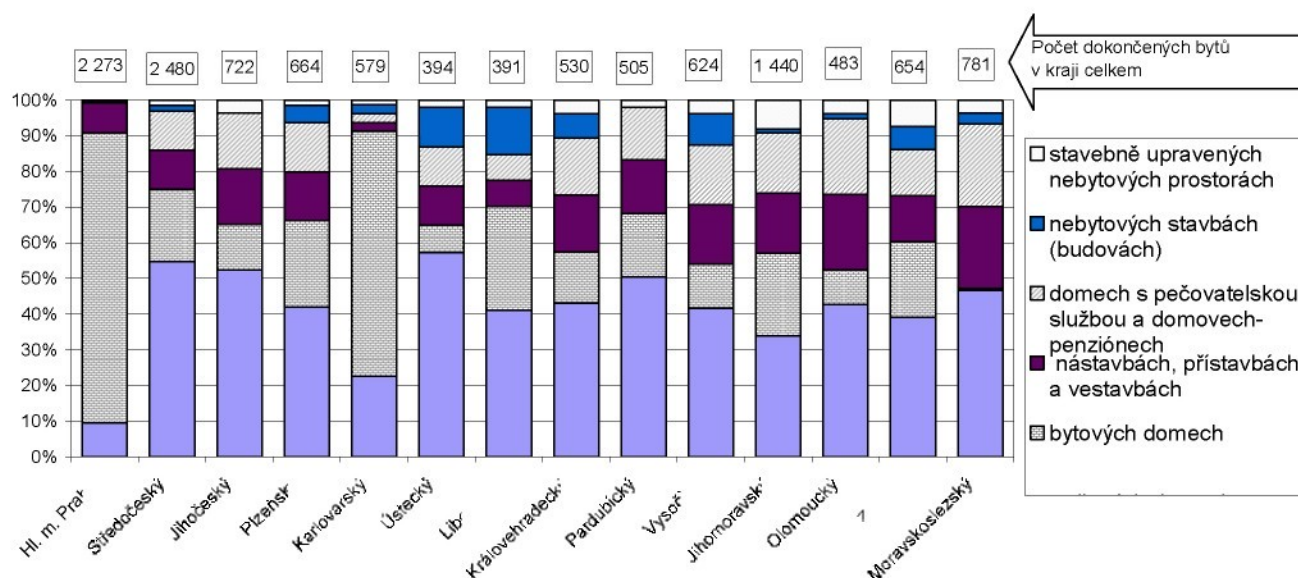
Území	Zahájené byty celkem	z toho v			
		rodinných domech	bytových domech	nástavbách, přístavbách a vestavbách k	
				rodinným domům	bytovým domům
ČR celkem:	17 687	8 088	5 378	1 621	918
Hl. m. Praha	2 971	469	2 108	45	330
Středočeský	4 094	2302	842	307	130
Jihočeský	1 043	662	150	118	32
Plzeňský	753	368	181	106	34
Karlovarský	375	187	14	35	19
Ústecký	716	344	161	63	61
Liberecký	494	318	86	60	7
Královéhradecký	988	500	262	79	37
Pardubický	808	435	201	93	30
Vysočina	754	410	168	54	9
Jihomoravský	2 155	846	857	230	112
Olomoucký	818	353	191	143	57
Zlínský	795	359	113	108	14
Moravskoslezský	923	535	44	180	46

Zdroj: Český statistický úřad [online]. Dostupné z <<http://www.czso.cz>>.

V 1. pololetí 2005 byla zahájena výstavba 17 687 bytů, tj. o 8,7 % méně ve srovnání se stejným obdobím roku 2004 (-1 677 bytů). Největší pokles zaznamenaly byty v bytových domech (o 11,6 % méně, -707 bytů) a také byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům (o 12,6 % méně, -233 bytů). Nárůst počtu zahájených bytů nastal především u kategorie nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům (o 9,5 % více, + 80 bytů).

V územním členění se dlouhodobě nejvíce bytů staví v okolí velkých měst, zejména v okolí Prahy a ve Středočeském kraji. V 1. pololetí 2005 zde byla zahájena výstavba 7 065 bytů. Nejméně bytů bylo zahájeno v Libereckém a Karlovarském kraji. V poměru k počtu obyvatel se nejvíce bytů zahájilo ve Středočeském kraji a v Praze, nejméně v Moravskoslezském a Ústeckém kraji.*

* Zdroj: Český statistický úřad [online]. Dostupné z <<http://www.czso.cz>>.



Graf 1: Struktura počtu dokončených bytů podle forem výstavby v 1. pololetí 2005 v krajích České republiky

Zdroj: Český statistický úřad [online]. Dostupné z <<http://www.czso.cz>>.

V průběhu 1. pololetí 2005 bylo dokončeno 12 520 bytů a jejich počet byl meziročně vyšší o 3,6 % (+ 433 bytů). Nejrychleji rostl počet dokončených bytů v nebytových stavbách (o 56,0 % více, + 150 bytů) a ve stavebně upravených nebytových prostorách (o 24,0 % více, + 97 bytů). Pokles počtu dokončených bytů nastal v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzióních (o 24,6 % méně, -130 bytů) a u nástaveb, přístaveb a vestaveb (o 13,1 % méně, -274 bytů).

Z územního hlediska byl nejvyšší počet dokončených bytů v Praze a ve Středočeském kraji, nejmenší v Karlovarském, Ústeckém a Olomouckém kraji. V poměru k počtu obyvatel se nejvíce bytů dokončilo ve Středočeském kraji a v Praze, nejméně v krajích Ústeckém a Moravskoslezském.*

* Zdroj: Český statistický úřad [online]. Dostupné z <<http://www.czso.cz>>.

Příloha 4

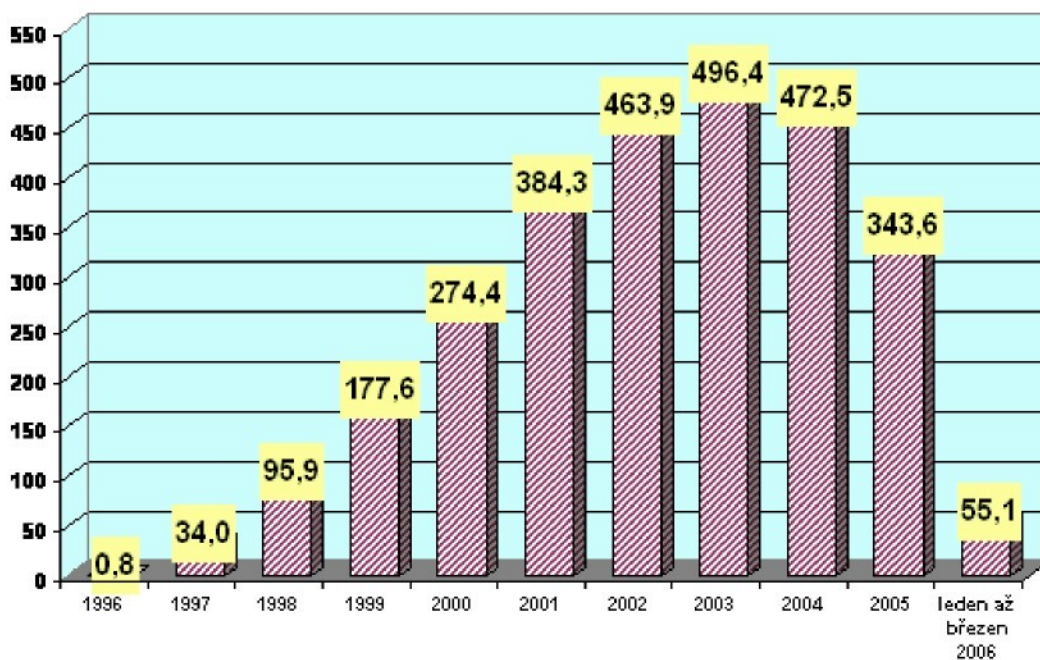
Tabulka 5: Státní dotace úrokových sazeb (v %)

Průměrná sazba*	Dotace hypoték pro mladé na starý byt	Dotace u hypoték na nový byt
10 a více	6	4
9 až 10	5	3
8 až 9	4	2
7 až 8	3	1
5 až 7	1	0
Méně než 5	0	0

* Průměrná úroková sazba nově poskytnutých úvěrů vždy v předešlém roce.

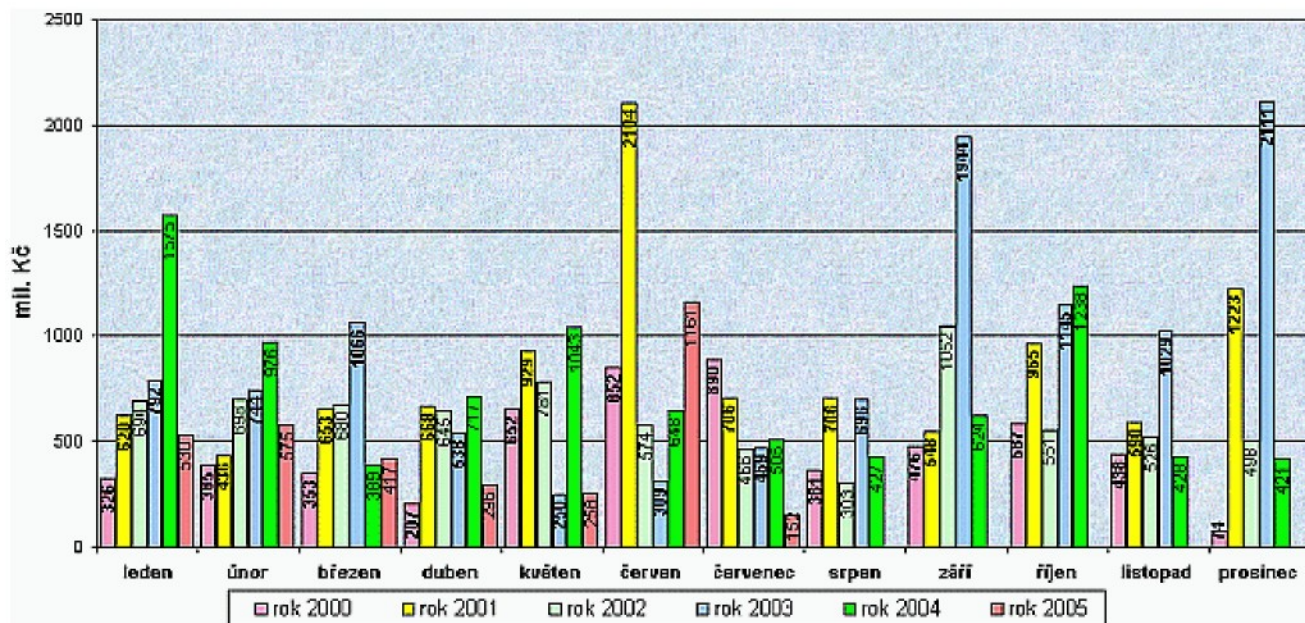
Zdroj: Časopis Ekonom č. 37/2002

V roce 2005 se průměrné úrokové sazby pohybovaly pod hranicí 5 %. Z toho vyplývá, že u hypotečních úvěrů, u kterých bylo zahájeno čerpání po 1. únoru 2006, je výše poskytované státní podpory nulová.



Graf 2: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.



Graf 3: Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou (v mil. Kč)

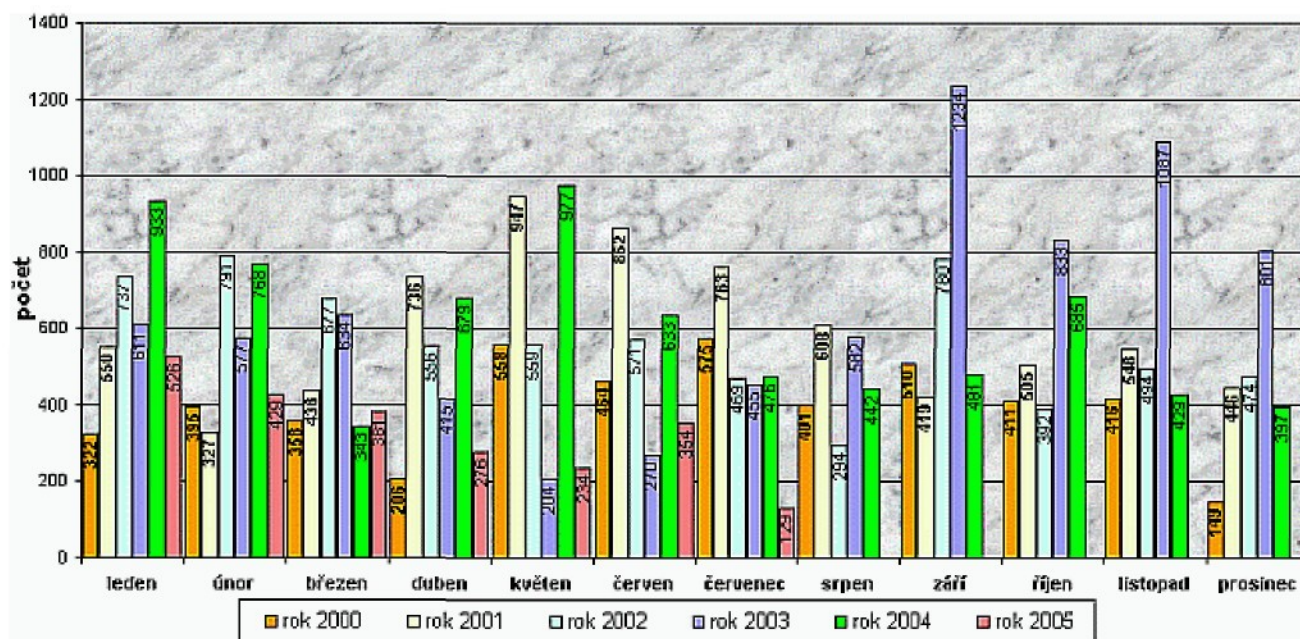
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

Tabulka 6: Vývoj hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou

Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou	v mil. Kč
do 31. 12. 1996	127
v roce 1997	1 557
v roce 1998	2 336
v roce 1999	3 403
v roce 2000	5 601
v roce 2001	10 148
v roce 2002	7 468
v roce 2003	11 093
v roce 2004	8 992
1. 1. 2005 - 31. 7. 2005	3 389
Celkem do 31. 7. 2005	54 114

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online].

Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.



Graf 4: Vývoj počtu bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou

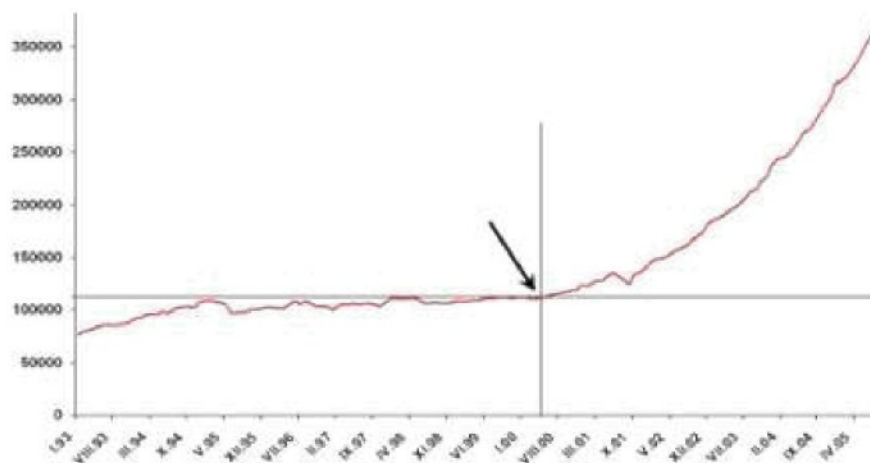
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

Tabulka 7: Vývoj počtu bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou

Počet bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou	
do 31. 12. 1996	126
v roce 1997	2 031
v roce 1998	2 761
v roce 1999	3 053
v roce 2000	4 765
v roce 2001	7 149
v roce 2002	6 794
v roce 2003	7 703
v roce 2004	7 243
1. 1. 2005 - 31. 7. 2005	2 329
Celkem do 31. 7. 2005	43 954

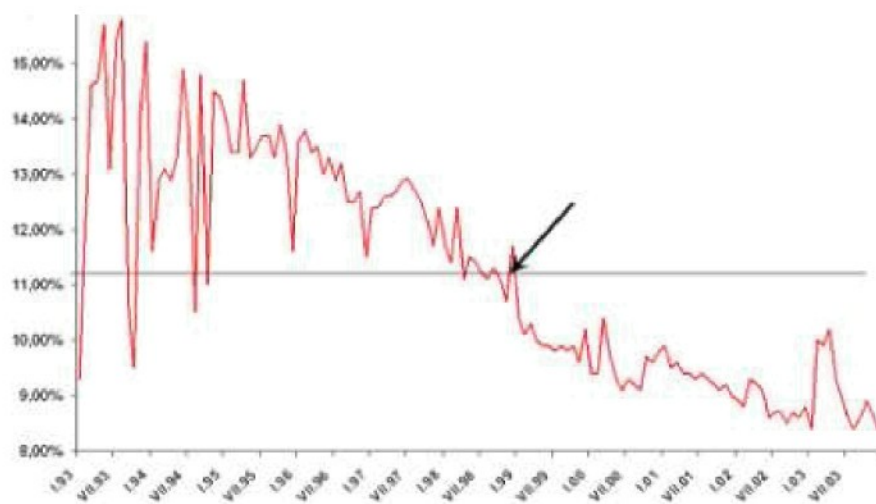
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online].
Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

Příloha 5



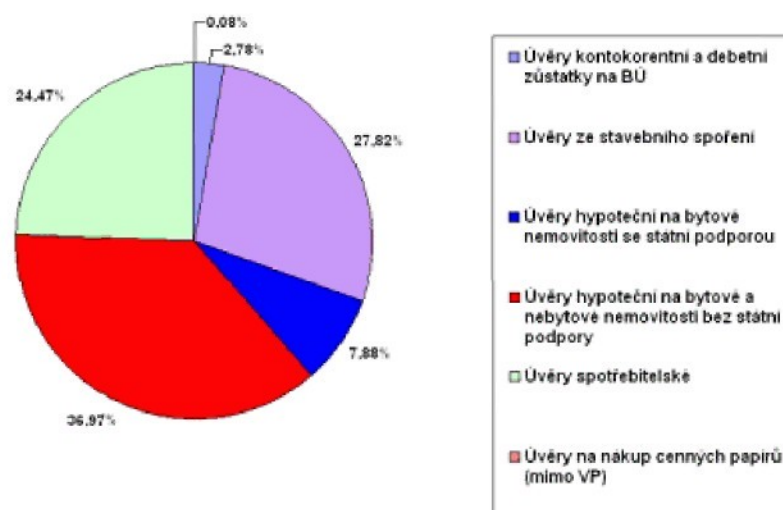
Graf 5: Úvěry domácnostem (bez cenných papírů, v mil. Kč)

Zdroj: MF ČR, *Analýza zadluženosti českých domácností uveřejněná dne 25. 10. 2005 [online].*
Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>.



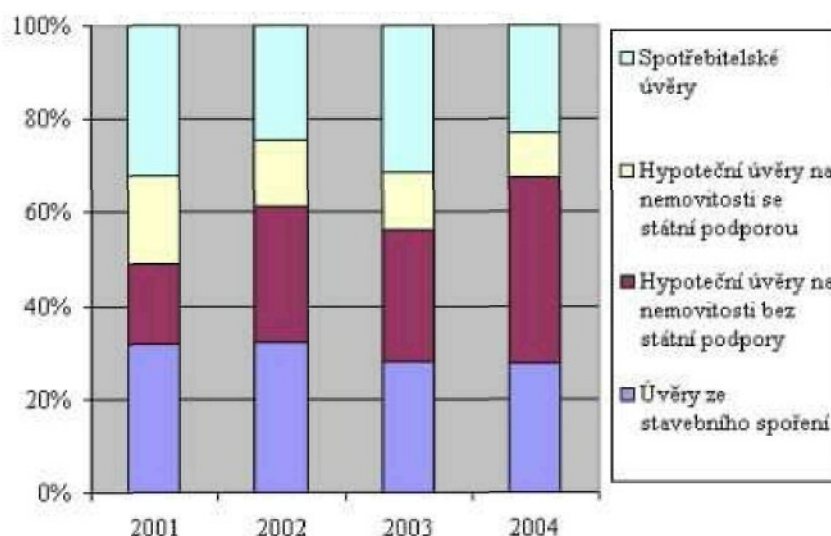
Graf 6: Úrokové sazby z nově čerpaných úvěrů domácnostmi

Zdroj: MF ČR, *Analýza zadluženosti českých domácností uveřejněná dne 25. 10. 2005 [online].*
Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>.



Graf 7: Relativní vyjádření jednotlivých druhů poskytnutých úvěrů

Zdroj: MF ČR, *Analýza zadluženosti českých domácností uveřejněná dne 25. 10. 2005 [online]*.
Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>.

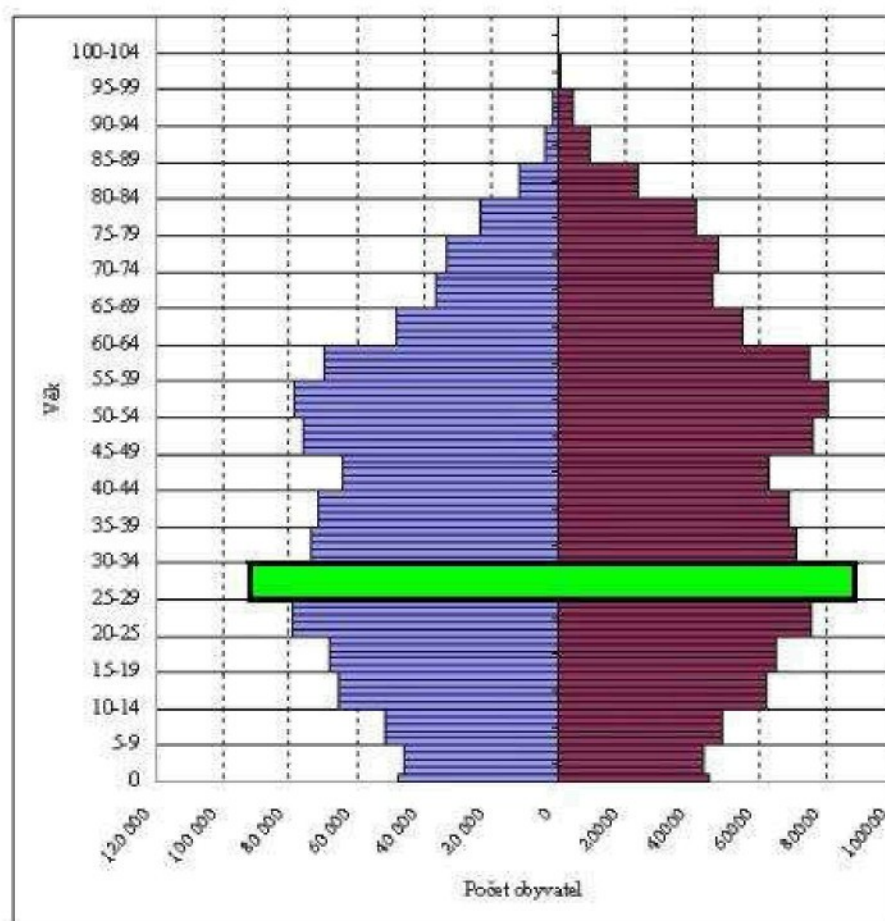


Graf 8: Relativní vyjádření jednotlivých druhů úvěrů v letech 2001-2004

Zdroj: MF ČR, *Analýza zadluženosti českých domácností uveřejněná dne 25. 10. 2005 [online]*.
Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>.

Podíl hypotečních úvěrů na úvěrovém portfoliu se v rozmezí let 2002 až 2004 zvýšil zejména na úkor spotřebitelských úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.

Příloha 6

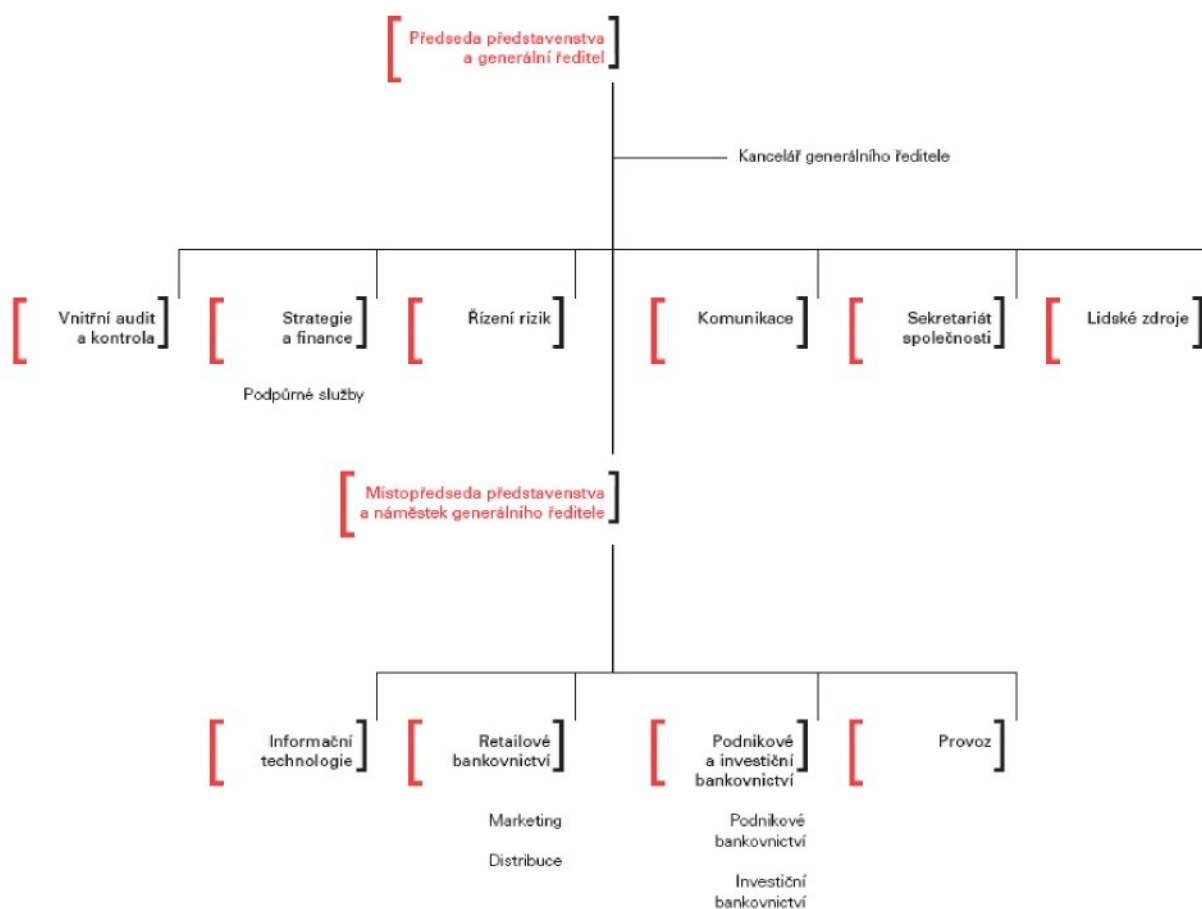


Graf 9: Současný „Strom života“ v České republice

Zdroj: Český statistický úřad [online]. Dostupné z <<http://www.czso.cz>>.

Příloha 7

Obrázek 1: Organizační struktura KB, a. s. (stav k 31. 12. 2004)



Všechny organizační složky KB jsou v České republice.

Zdroj: Výroční zpráva KB, a. s., pro rok 2004

Tabulka 8: Nekonsolidovaná rozvaha Komerční banky, a. s., dle IFRS

<i>Aktiva</i> (v mil. Kč)	k 31. prosinci 2005 (Auditováno)	k 31. prosinci 2004 (Auditováno)
Hotovost a účty u České národní banky	9 231	10 025
Pohledávky za bankami	245 953	231 361
Finanční aktiva oceněná v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek	7 593	9 642
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	11 228	11 333
Úvěry a pohledávky za klienty (čisté)	185 225	155 379
Realizovatelné cenné papíry	14 725	12 411
Cenné papíry držené do splatnosti	3 423	2 320
Náklady a příjmy příštích období a ostatní aktiva	2 910	2 069
Daň z příjmů	628	1
Odložená daňová pohledávka	1 006	437
Aktiva k prodeji	810	0
Dlouhodobý nehmotný majetek (čistý)	2 097	2 059
Dlouhodobý hmotný majetek (čistý)	7 391	9 411
Majetkové účasti	1 518	1 846
Aktiva celkem	493 738	448 294
<i>Pasiva (v mil. Kč)</i>		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	19 005	19 005
Emisní ážio, rezervy a fondy	31 309	24 573
Vlastní kapitál celkem	50 314	43 578
Závazky vůči bankám	31 526	18 548
Závazky vůči klientům	370 058	358 825
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	4 324	4 699
Dluhopisy	22 672	9 255
Výdaje a výnosy příštích období a ostatní pasiva	9 923	7 750
Rezervy	3 437	4 245
Daň z příjmů	0	366
Odložený daňový závazek	1 484	1 028
Pasiva celkem	493 738	448 294

Zdroj: Komerční banka [online]. Dostupné z <<http://www.kb.cz>>.

K 31. 12. 2005 vykázala bilanční suma KB solidní nárůst o 10,14% na hodnotu téměř 494 mld. Kč. Čisté úvěry a pohledávky ke klientům vykázaly výrazný nárůst, když se od konce roku 2004 zvýšily o více než 19 % na 185,2 mld. Kč. Celkové vklady klientů se zvýšily o 3,1 % na 370,1 miliardy Kč. Celkový vlastní kapitál banky meziročně vzrostl o 15,5 % na 50,3 miliardy Kč a již zahrnuje čistý zisk za období 2005.

Tabulka 9: Nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát Komerční banky

Položky v mil. Kč	k 31. prosinci 2005 (Auditováno)	k 31. prosinci 2004 (Auditováno)
Přijaté úroky	20 148	19 644
Placené úroky	-6 508	-7 238
Čisté úrokové výnosy	13 640	12 406
Čisté poplatky a provize	8 718	8 703
Čistý zisk / ztráta z finančních operací	780	1 145
Dividendy a ostatní výnosy	271	463
Čisté provozní výnosy	23 409	22 717
Personální náklady	-4 737	-4 799
Všeobecné provozní náklady	-5 140	-5 280
Odpisy, znehodnocení majetku a prodej majetku	-1 734	-1 709
Provozní náklady celkem	-11 611	-11 788
Zisk před tvorbou rezerv a opravných položek na ztráty z úvěrů a investic a daní z příjmů	11 798	10 929
Tvorba rezerv a opravných položek k úvěrům	-675	1 554
Tvorba opravných položek k cenným papírům	-196	-85
Tvorba rezerv k ostatním rizikům	522	-131
Tvorba rezerv a opravných položek na ztráty z úvěrů, investic a ostatní rizika	-349	1338
Zisk / ztráta z majetkových účastí	341	889
Zisk / ztráta před daní z příjmu	11 790	13 156
Daň z příjmů	-2 642	-3 857
Čistý zisk	9 148	9 299

Zdroj: Komerční banka [online]. Dostupné z <<http://www.kb.cz>>.

Růst celkových výnosů během roku 2005, způsobený dobrými obchodními výsledky jak v retailovém, tak v podnikovém bankovníctví, spolu s úspěšným řízením nákladů, vedly k meziročnímu růstu provozního zisku téměř o 8 %. Poměr nákladů k výnosům poklesl z původních 51,9 % na konci roku 2004 na 49,6 %. Čisté úrokové výnosy se meziročně zvýšily z 22 717 mil. Kč na 23 409 mil. Kč, tedy o více než 9,9 %.

Daň z příjmů poklesla oproti roku 2004 o 31,5 % na celkovou hodnotu 2 642 milionů Kč. Tento pokles byl příznivě ovlivněn snížením daňové sazby právnických osob z 28 % na 26 %. Efektivní daňová sazba byla dále snížena zaučtováním odložené daňové pohledávky ve výši 464 milionů Kč.

Komerční banka vykázala za rok 2005 čistý nekonsolidovaný zisk 9 148 mil. Kč, představující v porovnání s předchozím rokem pokles o 1,6 %. Tento mírný pokles je způsoben výrazně nižšími jednorázovými příjmy, které se však podařilo do velké míry kompenzovat úspěšnými obchodními výsledky a úsporami v nákladech.

Příloha 8

Tabulka 10: Hypoteční úvěry poskytnuté jednotlivými bankovními ústavami za rok 2001

Úvěry pro:	Občany		Podnikatelské subjekty		Municipality		Celkem	
Banka	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
ČS	4 878	4 854 094	279	5 319 348	50	529 902	5 207	10 703 344
KB	3 248	3 757 422	52	739 554	24	255 697	3 324	4 752 673
ČMHB	3 073	2 527 595	59	392 536	47	343 420	3 179	3 263 550
GE	1 491	1 394 247	0	0	0	0	1 491	1 394 247
HVB	782	1 219 401	17	1 349 154	0	0	799	2 568 555
RFB	450	498 542	28	912 042	9	30 570	487	1 431 154
ČSOB	207	215 476	19	68 605	0	0	226	284 081
ŽIBA	121	261 646	3	141 100	0	0	124	402 746
Celkem	14 250	14 728 423	457	8 922 339	130	1 159 589	14 837	24 800 350

Zdroj: Statistiky Ministerstva pro místní rozvoj. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

Tabulka 11: Hypoteční úvěry poskytnuté jednotlivými bankovními ústavami za rok 2002

Úvěry pro:	Občany		Podnikatelské subjekty		Municipality		Celkem	
Banka	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
ČS	6 957	7 159 708	238	4 690 074	46	572 492	7 241	12 422 274
KB	5 190	6 437 912	40	289 680	21	199 547	5 251	6 927 139
ČMHB	6 046	5 449 099	97	635 567	41	408 656	6 184	6 493 322
GE	1 573	1 507 301	0	0	0	0	1 573	1 507 301
RFB	739	775 210	14	387 489	2	9 000	755	1 171 699
HVB	229	530 805	25	453 388	0	0	254	984 193
ŽIBA	240	625 165	0	0	0	0	240	625 165
ČSOB	28	47 110	16	87 211	3	44 753	47	179 074
Celkem	21 002	22 532 310	430	6 543 409	113	1 234 448	21 545	30 310 167

Zdroj: Statistiky Ministerstva pro místní rozvoj. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

Tabulka 12: Meziroční nárůst hypotečních úvěrů

Banka	Počet úvěrů (v ks)		Smluvní jistina (v tis. Kč)	
	Změna 02/01	Změna 03/02	Změna 02/01	Změna 03/02
ČS	39%	43%	16%	50%
ČMHB	95%	40%	99%	42%
KB	58%	45%	46%	47%
GE	5%	67%	8%	86%

Zdroj: Vlastní zpracování dle statistik Ministerstva pro místní rozvoj.

Tabulka 13: Hypoteční úvěry poskytnuté jednotlivými bankovními ústavami za rok 2003

Úvěry pro:	Občany		Podnikatelské subjekty		Municipality		Celkem	
Banka	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
ČS	9 999	11 437 865	321	6 519 845	48	656 495	10 368	18 614 205
KB	7 486	9 386 697	115	762 364	4	50 138	7 605	10 199 199
ČMHB	8 601	8 378 687	70	769 159	7	83 457	8 678	9 231 303
GE	2 628	2 803 068	0	0	0	0	2 628	2 803 068
RFB	1 257	1 423 057	5	30 875	2	13 546	1 264	1 467 478
HVB	740	1 545 876	98	2 388 534	0	0	838	3 934 410
Wüstenrot	419	383 701	0	0	0	0	419	383 701
ŽIBA	342	844 273	9	48 600	0	0	351	892 873
ČSOB	6	9 170	8	61 540	0	0	14	70 710
Celkem	31 478	36 212 394	626	10 580 917	61	803 636	32 165	47 596 947

Zdroj: Statistika Ministerstva pro místní rozvoj. Dostupné z <<http://www.mmr.cz>>.

Tabulka 14: Hypoteční úvěry poskytnuté jednotlivými bankovními ústavami za rok 2004

Úvěry pro:	Občany		Podnikatelské subjekty		Municipality		Celkem	
Banka	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
ČS	14 284	19 083 033	408	7 595 251	44	557 652	14 736	27 235 936
HB	11 080	11 652 813	76	646 846	8	54 802	11 164	12 354 461
KB	8 668	11 476 281	98	427 494	2	18 724	8 768	11 922 499
GE	3 056	3 469 813	0	0	0	0	3 056	3 469 813
RFB	1 413	1 879 038	3	9 796	0	0	1 416	1 888 834
HVB	783	2 043 628	168	6 553 129	0	0	951	8 596 757
eBanka	751	1 123 480	0	0	0	0	751	1 123 480
Wüstenrot	700	683 713	0	0	0	0	700	683 713
ŽIBA	121	261 646	3	141 100	0	0	124	402 746
ČSOB	2	4 017	19	244 080	2	44 450	23	292 547
Celkem	40 858	51 677 462	775	15 617 696	56	675 628	41 689	67 970 786

Zdroj: Statistika Ministerstva pro místní rozvoj, dostupné z <http://www.mmr.cz>, vlastní zpracování.

Tabulka 15: Agregace hypotečních úvěrů poskytnutých jednotlivými hypotečními bankami k 30. 6. 2005

Úvěry pro:	Občany		Podnikatelské subjekty		Municipality		Celkem	
Banka	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
ČS	50 282	59 443 366	1 787	31 385 222	248	2 976 347	52 317	93 804 935
HB	45 974	44 103 704	1 024	6 152 197	355	2 945 760	47 353	53 201 661
KB	38 540	47 228 601	1 044	6 593 602	119	1 301 860	39 703	55 124 063
GE	10 609	11 345 309	0	0	0	0	10 609	11 345 309
HVB	4 185	8 926 722	680	29 035 628	1	7 000	4 866	37 969 350
RFB	4 917	6 083 909	82	1 690 183	19	101 016	5 018	7 875 108
ŽIBA	1 852	4 090 794	46	469 187	0	0	1 898	4 559 981
Wüstenrot	1 453	1 465 010	0	0	0	0	1 453	1 465 010
eBanka	1 125	1 699 859	0	0	0	0	1 125	1 699 859
ČSOB	1 193	1 338 066	127	768 098	7	116 021	1 327	2 222 185
Celkem	160 130	185 725 340	4 790	76 094 117	732	7 448 004	165 669	269 267 461

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupné z <http://www.mmr.cz>, vlastní výpočty.