

Technická univerzita v Liberci

Ekonomická fakulta

Studijní program: M6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Hypoteční úvěry

Mortgage loans

číslo závěrečné práce

DP-EF-KFÚ-2010-33

PETR KOTOU

Vedoucí práce: prof. Ing. Andrea Landorová, CSc., Katedra financí a
účetnictví

Konzultant: Ing. Michal Vilím, Hypoteční banka, a. s., Liberec

Počet stran: 93

Počet příloh: 5

Datum odevzdání: 7. 5. 2010

PROHLÁŠENÍ

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

Berou 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 v domě 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 vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 7. 5. 2010

.....

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji paní prof. Ing. Anděle Landorové, CSc. za odborné vedení mé diplomové práce, za cenné připomínky a rady a za veškerý čas, který mi při zpracování vybraného tématu vnovala.

Dále děkuji mému konzultantovi panu Ing. Michalu Vilímovi z Hypoteční banky v Liberci a panu Jiřímu Frühaufovi z Komerční banky v Liberci za poskytnuté informace z praxe a za čas, který vnovali mým dotazům.

ANOTACE A KLÍČOVÁ SLOVA

Diplomová práce je zaměřena na problematiku hypotečních úvěrů. Téma je zasazeno do aktuálních podmínek hypotečního trhu v České republice. První kapitola je věnována historii hypotečních úvěrů ve světě a na českém (československém) území. V druhé kapitole je charakterizován hypoteční úvěr jako klasický bankovní produkt. Tato část se zabývá klasifikací hypotečních úvěrů, jejich zařazením do právní úpravy a vztahy spojenými s poskytováním hypotečních úvěrů. Ve třetí kapitole je popisován novodobý vývoj trhu hypotečních úvěrů od 90. let 20. století. Cílem této části bylo prozkoumat rozšíření hypotečního trhu v běžné praxi obyvatel České republiky, jeho postupný rozvoj k široké škále poskytovaných produktů až k finanční krizi a citelnému poklesu hypotečního trhu. Na základě analýzy vývoje objemu poskytovaných hypotečních úvěrů a jejich úrokových sazeb, zvláště pak v posledních letech, je v tomto oddílu v kontextu finanční a ekonomické krize namířeno předpokládaný další vývoj na trhu hypotečních úvěrů. Čtvrtá kapitola na praktickém příkladě pomocí výpočtů ilustruje použití hypotečního úvěru k pořízení nemovitosti v praxi dvou českých bank.

Banka

Fixace úrokové sazby

Hypoteční úvěr

Úrok

Úroková míra

ANNOTATION AND KEY WORDS

The diploma paper is focused on the issue of mortgage loans. The theme is set into the current conditions of mortgage market in the Czech Republic. The first chapter is dedicated to the history of mortgage loans in the world and in the Czech Republic/Czechoslovakia. A mortgage loan itself as a classical banking product is characterized in the second chapter. This chapter deals with classification of mortgage loans, legal framework of mortgage loans and procedures connected with providing mortgage loans. Modern development of mortgage market since the 1990s is described in the third chapter. This chapter explores expansion of mortgage market as it became common for Czech inhabitants to the gradual development towards wide range of products and to today's financial crisis and remarkable fall in mortgage market. Based on the analysis of volume of provided mortgage loans and its interest rates, especially over last few years, a prediction of future developments in the mortgage market were outlined in connection of financial and economic crisis. The fourth chapter illustrates use of mortgage loan for purchase of a real property by giving two examples of mortgage loans provided by two Czech banks.

The bank

Interest rate fixation

Mortgage loan

Interest

Interest rate

OBSAH

Úvod	13
1. Historie hypotečních úvěrů	15
1.1 Historie hypotečních úvěrů ve světě	15
1.2 Historie hypotečních úvěrů na českém, event. československém území	16
2. Hypoteční úvěr	21
2.1 Klasifikace hypotečních úvěrů	21
2.2 Průběh vyizování hypotečního úvěru	24
2.3 Hypoteční banky	26
2.4 Právní úprava hypotečních úvěrů	27
2.5 Řepání hypotečního úvěru	28
2.6 Splatnost hypotečního úvěru	29
2.7 Cena hypotečního úvěru	36
2.8 Zajištění hypotečního úvěru	37
2.9 Oceňování nemovitostí	39
2.10 Hypoteční zástavní listy	39
2.11 Státní podpora hypotečních úvěrů	40
3. Vývoj trhu hypotečních úvěrů	50
3.1 Vývoj trhu hypotečních úvěrů od 90. let 20. století	50
3.2 Výhled na rok 2010	64
4. Praktický příklad	69
4.1 Hypoteční úvěr od Hypoteční banky	69
4.2 Hypoteční úvěr od Komerční banky	81
4.3 Srovnání výpočtu hypotečních úvěrů vybraných bank	86
Závěr	88
Seznam použité literatury	90

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOL

apod.	a podobn
a. s.	akciová spole nost
atd.	a tak dále
.	íslo
NB	eská národní banka
R	eská republika
SOB	eskoslovenská obchodní banka
SÚ	eský statistický ú ad
EU	Evropská unie
event.	eventueln
HDP	hrubý domácí produkt
HÚ	hypote ní úv r
HZL	hypote ní zástavní listy
i	úroková sazba
K	Koruna eská
ks	kus
LTV	Loan To Value (úv r k hodnot)
max.	maximáln
mil.	milion
mld.	miliarda
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
obd.	období
p. a.	per annum (ro n)
pb	procentní bod
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
p . n. l.	p ed naším letopo tem
p íp.	p ípadn
resp.	respektive
r/r	meziro ní zm na
Sb.	sbírky

tis.	tisíc
tj.	to jest
tzv.	tak zvaný
zaokr.	zaokrouhleno
*	krát
/	lomeno
–	mínus
()	ozna ení vzorce
[]	ozna ení použité literatury
§	paragraf
+	plus
%	procento
=	rovná se
	suma

SEZNAM TABULEK

- Tabulka . 1: Rozložení anuitních splátek
- Tabulka . 2: Poplatky za mimo řádnou splátku HÚ b hem fixace úrokové sazby
- Tabulka . 3: Poplatky za správu hypote ního úv ru
- Tabulka . 4: Výše státní podpory HÚ na starší nemovitost podle úrokové sazby
- Tabulka . 5: Výše státní podpory HÚ na novou nemovitost podle úrokové sazby
- Tabulka . 6: Výše státní podpory HÚ na novou nemovitost od roku 1995
- Tabulka . 7: Výše státní podpory HÚ na starší nemovitost od roku 2002
- Tabulka . 8: Objem HÚ s p iznanou státní podporou v letech 1996 – 2009
- Tabulka . 9: Úrokové sazby HÚ v jednotlivých m sících roku 2009
- Tabulka . 10: Poskytnuté hypote ní úv ry v R v obd. 2001 – 2008 (ro ní p ír stky)
- Tabulka . 11: Poskytnuté hypote ní úv ry v R v roce 2008
- Tabulka . 12: Poskytnuté HÚ v letech 2006 – 2009 (tvrtletní resp. ro ní p ír stky)
- Tabulka . 13: Vývoj HDP R v letech 2005 – 2009
- Tabulka . 14: Vývoj nesplácené jistiny HÚ (v tis. K) v letech 2006 – 2009
- Tabulka . 15: P ehled výpo t HÚ Hypote ní banky (základní i)
- Tabulka . 16: P ehled výpo t HÚ Komer ní banky (základní i)

SEZNAM OBRÁZK

- Obr. . 1: Fáze životního cyklu hypote ního úv ru
- Obr. . 2: Vývoj státní podpory vyplacené k HÚ v letech 1996 – 2009
- Obr. . 3: Vývoj průměrné úrokové sazby HÚ 2003 – 2009
- Obr. . 4: Vývoj celkového počtu poskytnutých HÚ v letech 2004 – 2008
- Obr. . 5: Vývoj celkové hodnoty (jistiny) poskytnutých HÚ v letech 2004 – 2008
- Obr. . 6: Trend vývoje HDP a hypote ních úv r v jednotlivých čtvrtletích 2004 – 2009
- Obr. . 7: Vývoj objemu poskytnutých HÚ v letech 2006 – 2/2010
- Obr. . 8: Predikce vývoje HDP ČR
- Obr. . 9: Predikce vývoje objemu poskytnutých HÚ
- Obr. . 10: Vývoj nesplácených úv r

ÚVOD

Problematika hypotečních úvěr je v dnešní době velmi aktuální téma. Získává si, jako nástroj použitelný k pořízení nového vylepšení stávajícího bydlení, pozornost laické veřejnosti.

Hypoteční trh také do jisté míry odráží ekonomickou situaci, potřeby a nálady lidí v oblasti trhu nemovitostí a bydlení. Hypoteční úvěrování dnes nemůže zůstat ani stranou zájmu odborníků. Hypoteční trh je permanentně sledován a v pravidelných intervalech probíhá vyhodnocování a komentování s pravděpodobnými výhledy do budoucna.

Na základě takového pohledu je snazší zvolit vhodné období pro pořízení nemovitosti jako smysluplné investice. Hypoteční trh je tímto způsobem také využíván komerční bankovní sférou k rozšíření jejich produktů, diverzifikaci portfolia aktiv a rozšíření ziskových aktivit.

Přestože po formálním obnovení hypotečního trhu v 90. letech 20. století nejakou dobu trvalo, než se hypoteční úvěrování plně obnovilo, postupně se z hypotečních úvěrů staly běžné produkty využívané širokým spektrem klientů. Banky začaly poskytovat různé druhy hypotečních úvěrů velkému množství lidí, cena těchto produktů se neustále snižovala – klesaly úrokové sazby, uvolňovaly se podmínky poskytování úvěrů. Hypoteční úvěry se postupně staly dostupnými téměř každému.

Do tohoto procesu však vstoupila finanční a ekonomická krize. Banky byly nuceny zpřísnit podmínky poskytování hypotečních úvěrů, vrátit je na bezpečnou úroveň. Zároveň docházelo ke zvyšování rizikových práhů, k nárůstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Tímto způsobem došlo k výraznému omezení objemu uzavřených hypotečních úvěrů a byl tím do jisté míry i přerušován vývoj v následujícím období.

Cílem mé diplomové práce je, kromě obecného zhodnocení hypotečního úvěru, jeho charakteru, struktury a funkcí jakožto jednoho z bankovních nástrojů, prozkoumat uplynulý vývoj trhu hypotečních úvěrů, pokusit se nahrať možný další vývoj a na

praktickém příkladě znázornit použití hypotečních úvěrů v souasných podmínkách hypotečního bankovníctví.

1. HISTORIE HYPOTEK NÍCH ÚVĚR

1.1 Historie hypotečních úvěrů ve světě

Vznik hypoték se datuje už od dob antického Řecka, kde byl používán jako způsob zajištění půjčky. Ve středověku se hypoték užívalo jako prostředku k poskytování úvěru na nákup pozemků. V pozdějších dobách bylo jejich účelem především zajištění různých druhů pohledávek.

Už se vznikem peněz se objevila také snaha peníze si vypůjčovat. Vítel, který peníze poskytl, za ně zpravidla vyžadoval nějaký druh záruky. Od starověku se stala nejvyhledávanějším druhem záruky nemovitost. Oblíbená byla z důvodu jejího pevného spojení se zemí, díky čemuž se s ní nedá jednoduše nakládat a poskytovatel jí má snadno pod kontrolou.

Jak jsem již uvedl, ve středověku a starověku jako záruka za vypůjčené peníze poskytl sloužila hlavně zemědělská půda. Byla totiž hlavním výrobním prostředkem, zdrojem obživy, výživy a příjmů. S rozvojem zemědělské výroby, s dalším hospodářským a společenským vývojem a zvyšující se životní úrovní se především zájem v oblasti nemovitosti jako druhu zástavy staly také obytné domy a budovy určené k výkonu činností.

V Anglii se v druhé polovině 18. století začaly zakládat hypoteční společnosti (Building Societies) v podstatě jako sdružení několika jednotlivců s cílem pořízení pozemků a stavby domů na základě pravidelného splácení. Takovéto hypoteční společnosti měly ve většině případů omezené trvání. Jakmile byl splněn účel – uspokojení potřeb bydlení všech členů sdružení, byla společnost rozpuštěna. Naproti tomu sdružení vzniklá na dobu neurčitou se v podobě tzv. družstevních bank nebo úvěrních družstev zachovala až do dneška.

V 19. století došlo k prudkému nárůstu zájmu o hypoteční úvěry. Nejprve byl o ně zájem hlavně v zemědělské oblasti. V období průmyslové revoluce poptávka po hypotečních

úv rech logicky rostla v oblasti pr myslu. Byly zakládány akciové spole nosti a další podniky, které si žádaly pro realizaci podnikatelských zám r velké množství pen žních prost edk . To vyvolalo zvyšující se zájem o hypote ní úv ry.

Jako první banka p sobící na základ princip hypote ního bankovníctví je známa belgická Crédit Foncier. Vznikla roku 1850. Práv po tomto roce se ve v tšin evropských stát za ínaly objevovat jednotlivé hypote ní ústavy. O dva roky pozd ji byla založena francouzská banka p sobící pod stejným názvem, která se stala ve své dob nejvýznamn jší hypote ní bankou.

V první sv tové válce byl poškozen a zni en velký po et budov. K jejich obnov sloužily hypote ní úv ry, jakož i r zné typy státní podpory a slev napomáhající k snazší výstavb a uspokojení pot eb bydlení.

Ve 20. století zájem o hypote ní úv ry neustal, p estože se v r zných oblastech vyvíjel r zným zp sobem. V sou asnosti je o n stále velký zájem. Ve vysp lých státech je to nejpoužívan jší zp sob jak financovat po ízení vlastního bydlení.

1.2 Historie hypote ních úv r na eském, event. eskoslovenském území

První hypote ní úv ry spole n s hypote ními zástavními listy se jako zvláštní druh finan ních operací vyskytly už v 18. století na území Slezska. Odtud se poté dostaly do dalších oblastí.

Polovina 19. století

Velkou roli hrálo hypote ní bankovníctví v eských zemích v Rakousko-Uhersku hlavn v období rozvoje zem d lství, pr myslu a obchodu v polovin 19. století. Pomocí hypoték se dostupným zp sobem získávaly pot ebné finan ní prost edky. Hypote ní innost m la v tehdejším bankovním systému d ležitě postavení. První hypote ní banku na eském území p edstavovala Hypote ní banka Království eského. Byla založena v Praze roku 1864 pro rozší ení stávajících možností hypote ního úv ru. Jednalo se o první zemský

ústav tohoto charakteru v rámci celého Rakousko-Uherska. Svoji činnost zahájila ale až v roce 1865. Poskytovala finanční prostředky pro pořízení domu nebo pozemku. Cílem jejího založení bylo zlepšit stávající úverové možnosti pomocí dlouhodobých úverů pro velké zemědělské podnikatele. Na rozdíl od ostatních peněžních ústavů, akciových bank, byla založena jako veřejnoprávní instituce bez ziskových tendencí. Hypoteční banka království českého měla i přes své veřejnoprávní postavení nevýdělenné instituce silný vliv na hospodářství země a svým fungováním ovlivňovala i zájmy obchodních akciových bank. [1] [4]

Jako další pak byla ještě v téže roce založena Hypoteční banka markrabství moravského a roku 1896 opavský Slezský zemský pozemkový ústav úverovní.

Období tzv. první republiky

V období první republiky nebyly hypoteční úvěry přímo vymezeny v žádné zákonné normě, proto ani jejich výklad nebyl jednotný. Obecně se za ně považovaly dlouhodobé úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti, u kterých nedocházelo ke zvyšování úrokové sazby, a jejich poskytovatel nemohl vypovědět smlouvu, jestliže nedošlo ze strany dlužníka k porušení smluvních podmínek. Nejhojněji se hypoteční úvěry poskytovaly na nákup nemovitostí. [4]

Po první světové válce bylo hypoteční úvěrování provozováno v německém a rakouském stylu zemských bank jako ve veřejnoprávních institucích. Hlavními poskytovateli hypotečních úverů zůstávaly spouštělní ústavy zástavních listů a zemské ústavy.

Bylo také vyvíjeno úsilí o sloučení všech zemských ústavů do jednoho celostátního emisního ústavu pro dlouhodobý hypoteční, komunální, železniční a meliorační úvěry. K tomu sice nikdy nedošlo, jednotlivé zemské ústavy ale nabývaly na své pozici, až docílily 85% z poskytnutých hypotečních úverů na našem území.

Pro první hypoteční ústav na našem území, Hypoteční banku Království českého, bylo zvoleno nové jméno – Hypoteční banka česká. V roce 1920 se změnila její stanoviska a rozšířila se její činnost o přijímání cenných papírů do úschovy, vkladů na běžný účet a

poskytování hotovostních stavebních úvěrů na všeobecně prospěšné stavby do výše státem zaručené částky. Hypoteční úvěry poskytovala také nově vzniklá Zemská banka (známá i pod jménem Pražská) přejmenovaná z původního názvu Zemská banka království českého, a to jen pro úvěry neposkytované Hypoteční bankou českou.

Dále poskytovala hypoteční úvěry Hypoteční a zemědělská banka moravská, vzniklá z Hypoteční banky markrabství Moravského a Zemědělské banky markrabství Moravského. Hypoteční zájmy poskytoval též Slezský pozemkový úřední ústav, Hypoteční ústav Městské spoitelny Pražské nebo Ústav zástavních listů První moravské spoitelny.

Období po 2. světové válce

S obdobím Protektorátu je spojen téměř úplný zánik hypotečního bankovníctví. Oblast poskytování hypotečních úvěrů nebyla plně obnovena ani po 2. světové válce. I když určité známky hypotečního bankovníctví byly v tomto období patrné například poskytování státní podpory. Stát se zaručoval za úvěry poskytované stavebníkům event. mohl dát dotaci na splátky úvěrů. [1]

Ještě v roce 1962 používala v určitých případech (např. výstavba rodinného domu) Státní spoitelna zástavní právo k nemovitosti jako další formu zajištění zájmu (základním zajištěním bylo postoupení nároku na mzdu). V roce 1964 však na základě zákona došlo k odstranění i tohoto zbytku hypotečního úvěrování. Zástavního práva se užívalo jen v případě mezinárodního obchodu. [1]

Období po roce 1989

System poskytování hypotečních úvěrů byl formálně obnoven roku 1990, avšak vzhledem k poškození nefunkčnosti kapitálového trhu a neadekvátnímu právnímu prostředí reálně fungoval až v polovině roku 1995. Od tohoto roku vznikl trend zvyšujícího se zájmu o hypotéky především jako prostředku dlouhodobého financování hlavně nemovitostí na bydlení.

V souvislosti s politickým a ekonomickým p echodem bylo už na začátku 90. let 20. století zapot ebí provést i zm ny v zákonech, tedy i v zákonech týkajících se hypote níh úv r a hypote ního bankovníctví. Byl p ijat zákon . 530/1990 Sb., o dluhopisech, upravující hypote ní úv r a hypote ní zástavní listy. Touto právní normou obdržela eskoslovenská obchodní banka licenci k vydávání hypote níh zástavních list . Zákon o dluhopisech ale nebyl ještě dostate n provázán s ostatními zákony, nebyly vytvo eny pot ebné vazby mezi jednotlivými právními úpravami a také zbývalo do ešit n kolik dalších problém a poskytnout tak odpov na n které nezodpov zené otázky.

Proto se hypote ní úv ry začaly pln poskytovat až pozd ji, konkrétn v roce 1995. D ležitým zákonem pro tuto oblast se stal zákon . 513/1991 Sb., obchodní zákoník, který nabyl ú innosti v roce 1992. Obchodní zákoník upravil zástavní právo a na jeho základ bylo možné v R vydávat hypote ní zástavní listy.

D ležitou právní normou se stal také zákon . 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí. Na jeho základ se v roce 1993 transformovala dosavadní st ediska geodézie na katastrální ú ady. „Katastr je soubor údaj o nemovitostech v eské republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové ur ení. Sou ástí katastru je evidence vlastnických a jiných v cných práv k nemovitostem podle zvláštního p edpisu a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.“ [9, §1 odst. 2] Díky této zm n došlo k slad ní právního pohledu na majetkové pom ry vlastníka nemovitosti. Výpisem z katastru nemovitostí doloží, že je vlastníkem nemovitosti, že nemovitost není zatížena jiným zástavním právem k nemovitosti apod.

V roce 1995 nabyl ú innosti zákon . 84/1995 Sb. (s ú inností v roce 2004 op t novelizován zákonem . 190/2004 Sb., o dluhopisech) novelizující zákon o dluhopisech, zákon o bankách, obchodní zákoník, ob anský soudní řád a zákon o konkursu a vyrovnání, právní normy související s hypote níh úv rováním. Tento zákon definoval hypote ní úv r (více dále v ásti 2.4 Právní úprava hypote níh úv r), okolnost pro poskytování hypote níh úv r nemén d ležitou.

Zpočátku zákazníci nejevili o hypoteční úvěry předpokládaný zájem, hypoteční úvěry byly poskytovány ve velmi malých objemech. Zákazníci nebyli zvyklí se zadlužovat a úrokové sazby pohybující se na dosti vysokých úrovních znamenaly splácení vysokých měsíčních splátek. Proto nebyly v prvních letech hypoteční úvěry tak oblíbené. Úrokové sazby ale začaly klesat a hypoteční úvěry se staly dostupnějšími velkým podílem zákazníků. Nastal velký rozvoj hypotečního bankovníctví a jeho produktů, což se projevilo i v oživení nové bytové výstavby.

2. HYPOTE NÍ ÚV R

Hypote ní úv r je klasický a klienty oblíbený bankovní produkt. Zároveň patří k nejstarším druh m úv r a má dosti široké použití ve sv t . Jeho charakteristickým rysem je z p sob zajišt ní – zástavní právo k nemovitosti. Díky tomuto zajišt ní se považuje hypote ní úv r za relativn nízko rizikový a dlouhodobý. Jde o dlouhodobý úv r poskytovaný na zástavu nemovitého majetku, hlavn pozemk a staveb. „Hypote ní úv r je úv r, jehož splacení v etn p íslušenství je zajišt no zástavním právem k nemovitosti, i rozestav né.“ [16] Slovo hypotéka vzniklo z e tiny a jeho význam je podklad nebo podložení. V ítel má možnost krýt prodejem této zastavené nemovitosti p ednostn své pohledávky, pokud dlužník neuhradí ve smluveném termínu sv j závazek, tj. dluh a úroky.

2.1 Klasifikace hypote níh úv r

Z hlediska využití úv rových prost edk rozd lujeme hypote ní úv r na ú elový a neú elový [14]:

1) Ú elový hypote ní úv r

Ú elový hypote ní úv r banka poskytuje na investice do nemovitostí. Je zajišt n zástavním právem k nemovitosti. Je možné použít jej na bankou ur ené ú ely. Tím se rozumí ú el, na který budou prost edky z hypote ního úv ru použity. Je obvyklé, že hypote ní úv r je nutné použít nejen na investice do nemovitostí, objektu bydlení v osobním vlastnictví klienta, ale i na zajišt ní pot eb bydlení, které nejsou v osobním vlastnictví.

2) Neú elový hypote ní úv r

Neú elový hypote ní úv r je také nazýván americká hypotéka. Je ur en na r zné druhy investic. Slovy Hypote ní banky: „Americká hypotéka je neú elový úv r, který umož ňuje financovat jakékoli vaše pot eby.“ [17] V tomto p ípad klienta neschází žádná omezení o použití úv ru, je možné financovat jím i movité v ci. Úv r je možné získat k v podstat jakémukoli ú elu – po ízení bydlení, vybavení

bytu, nákup automobilu, zahájení podnikatelské činnosti... Neomezení ú elem je d vod, pro je úroková sazba americké hypotéky o n kolik desetín procenta vyšší než úroková sazba u b žného hypote ního úv ru. Za tento hypote ní úv r se také ru í formou zástavního práva k nemovitosti.

Uvedené dva typy hypote ního úv ru rozlišuje ú el investování poskytnutých prost edk , a naopak spojuje je zp sob zajišť ní úv ru – hypotéka. P i poskytnutí hypote ního úv ru bereme hypotéku jako vklad zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Hypotéka tímto zp sobem zajiš uje pohledávku z hypote ního úv ru.

Objekt hypote ního úv ru k investici do nemovitého majetku m že být nap .:

- stavební pozemek,
- nemovitost sloužící k bydlení,
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci,
- bytový nebo provozní d m,
- nemovité p íslušenství jako sou ást výše zmi ovaných nemovitostí (garáž, bazén),
- podnikatelské objekty.

Hypote ní úv ry lze klasifikovat z r zných hledisek.

- Z hlediska výše úv ru leníme hypote ní úv ry podle maximální výše, kterou zákazník m že obdržet. Maximální výše hypote ního úv ru je ur ena procentem z hodnoty zastavené nebo po izované nemovitosti. V p ípad ú elových úv r poskytují banky ástky do výše 70, 80, 90 p ípadn í do 100% zástavní hodnoty nemovitosti. U neú elových úv r je b žná výše úv ru 60% hodnoty zastavené nemovitosti.
- Z hlediska možnosti kombinace zdroj financování:

n kdy jsou bankami poskytovány kombinované produkty. Nap . hypote ní úv r v kombinaci:

- 1) se stavebním spo ením,

- 2) s životním pojištěním,
- 3) s hypotečními zástavními listy.

V daných případech klient splácí bance například jen úroky a po té jednorázově hypotéku, například její část z prostředků stavebního spoření, životního pojištění i hypotečních zástavních listů.

- Z hlediska způsobu splácení [14]:
 - 1) anuitní, kdy se celou dobu trvání úvěru splácí stejná výše měsíční splátky,
 - 2) progresivní, kdy se způsobem splácí nižší měsíční splátky, které se s postupem času navyšují,
 - 3) regresivní, kdy se ze začátku platí vyšší měsíční splátky, které se v dalších letech snižují.

Další hlediska klasifikace hypotečních úvěrů jsou:

- podle toho, komu jsou hypoteční úvěry určeny – fyzická osoba-občan, podnikatel (fyzická nebo právnická osoba), obec a město;
- podle způsobu erpání – jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva;
- podle doby splatnosti;
- podle doby fixace úrokové sazby.

Obecně je nesnadné vybrat jeden univerzálně „nejlepší“ druh hypotečního úvěru. Klient si jej vždy vybírá z hypotečních produktů dostupných na trhu jak podle vlastních potřeb a požadavků, stejně tak na základě své finanční situace, schopnosti řádně splácet úvěr (plnit závazky z úvěrové smlouvy) – podle své bonity. Nabídka různých typů hypotečních úvěrů je dnes poměrně vysoká. „Jiný produkt je vhodný pro ty, co chtějí hypotéku rychle, jiný pro ty, kteří žádají 100 % hypotéku, někdo zase preferuje co nejvíce ušetřit. Současný trh je však natolik bohatý na hypoteční produkty, že dokáže uspokojit v podstatě každého

klienta. Dležitě tedy je správně si vybrat – což je možné jen tehdy, když si zájemce o hypotéku tyto produkty porovná.“ [16]

2.2 Průběh vyřizování hypotečního úvěru

O hypotečním úvěru může požádat:

- fyzická osoba-občan,
- podnikatel:
 - právnická osoba,
 - fyzická osoba,
- obec a město.

Poskytování a splácení hypotečního úvěru probíhá podle určitých pravidel sestavených do úrovních postupů. „Organizace úrovních postupů při poskytování a splácení hypotečních úvěrů má svůj řád a rytmus nazývaný životním cyklem hypotečních úvěrů.“ [2, s. 13] Životní cyklus hypotečního úvěru obsahuje tři základní fáze: přípravnou, schvalovací a realizační.

1. Přípravná fáze

V této fázi si klient hledá banku, která mu poskytne hypoteční úvěr. Výše úroku z poskytnutého úvěru, délka doby fixace ale například i seznam a výše poplatků a další podmínky bývají důležitým kritériem pro výběr banky. Klient si od banky zjistí základní informace o hypotečních úvěrech, jaké jsou možnosti a jaké je třeba dodat doklady. Potébný je také orientační propočet, pomocí kterého klient zjistí, jestli má dostatečné příjmy na splácení úvěru. Jakmile dodá bance všechny potřebné doklady, vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí hypotečního úvěru (Příloha A), případně žádost o poskytnutí příslibu úvěru.

K žádosti o úvěr je nutné předložit mnoho dokladů, proto je lepší banku požádat o úplný soupis potřebných dokumentů. Banky vyžadují téměř úplnou dokumentaci

k zastavované nemovitosti a doklady o ekonomické situaci klienta a jeho rodiny (doklady potěbné k úvěru – Příloha B).

2. Schvalovací fáze

Banka určitou dobu žádost o úvěr posuzuje a zpracovává. Definitivně prověřuje správnost a úplnost předložených údajů, rizika úvěrového případu a stupeň jeho zajištění, konkretizuje podmínky poskytnutí a splácení vybraného úvěru.

Na základě toho rozhoduje, zda hypotéční úvěr poskytne či neposkytne, jaká bude jeho výše a podmínky (zvláště úrokové) poskytnutí, a to hlavně podle:

- bonity klienta,
- kvality investičního zájmu a
- hodnoty a vhodnosti zástavy.

Pokud banka úvěr odsouhlasí, obrátí se na klienta, aby podepsal úvěrovou smlouvu (Příloha C), smlouvy o vedení účtu a zástavní smlouvy a seznámí ho se smluvními dokumenty. Úvěrová smlouva je uzavřena mezi dlužníkem (klientem banky) a věřitelem (bankou). Úvěrová smlouva obsahuje výčet práv a povinností smluvních stran. Jakmile klient splní všechny podmínky pro poskytnutí hypotéčního úvěru včetně zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí, je oprávněn žádat úvěr.

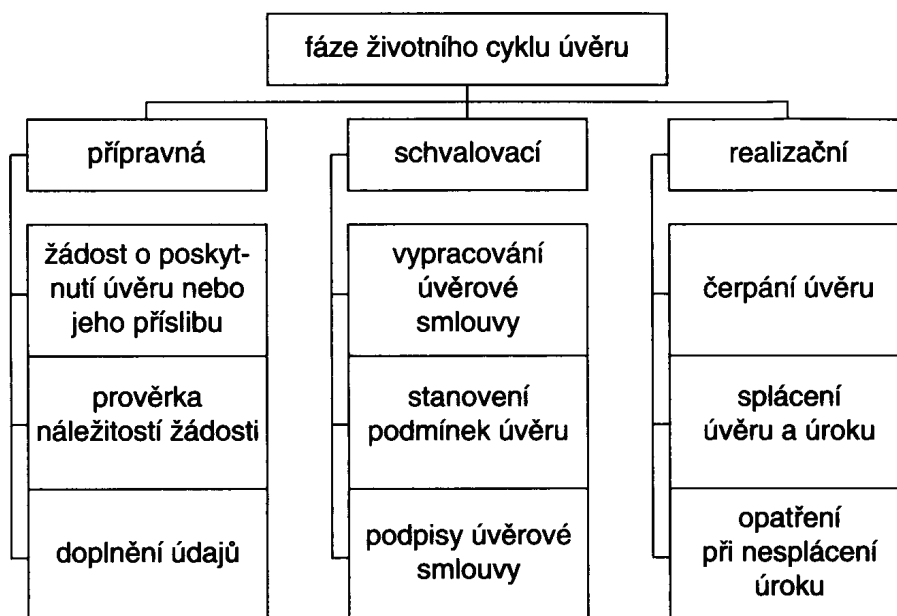
3. Realizační fáze

V této fázi se uskutečňuje úhrata a také splácení hypotéčního úvěru. Jakmile dojde k vyhratí úvěru, banka informuje klienta o ukončení úhraty, a pokud je tak úvěr splácen, i o definitivní výši anuitní splátky. Anuitní splátka je „pravidelná fixní měsíční splátka úvěru, která se skládá z úroku (splátka jistiny) a úroků. Její výše se po dobu fixace úrokové sazby nemění. V průběhu doby splácení dochází ve splátce ke změně poměru mezi jistinou a úroky.“ [16] Klient splácí úvěr v pravidelných intervalech a banka mu posílá výpisy v dohodnutých termínech.

Banka potěbuje mít přehled o úhratě a splácení hypotéčního úvěru. Pro tento účel vytváří splátkový plán. Splátkový plán určuje podle jednotlivých termínů splatnosti pro celou dobu

splatnosti, kdy a v jaké výši má být úvěr splácen a jaká je výše úrok z úvěru. Pokud není splátkový plán dodržen, banka podniká aktivity k nápravě – zasílá dlužníkovi výzvy k platbám, vyísluje příslušné pokuty, případně postupuje k zpenění zástav, pomocí nichž uhradí dlužné splátky.

Proces čerpání a splácení hypotečního úvěru se v tšinou uskutečuje prostřednictvím tří út – úrového, čerpacího a splátkového.



Obr. . 1: Fáze životního cyklu hypotečního úvěru

Zdroj: PAVELKA, F.; OPLTOVÁ, R. *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. Praha: PP Agency, 1996.

2.3 Hypoteční banky

Aby banka mohla poskytovat hypoteční úvěry, musí obdržet licenci k vydávání hypotečních zástavních listů od České národní banky. Tato aktivita je součástí činnosti podle zákona o bankách. „Tento zákon upravuje některé vztahy související se vznikem, podnikáním a zánikem bank se sídlem na území České republiky, včetně jejich působení mimo území České republiky, a dále některé vztahy související s působením zahraničních bank na území České republiky.“ [7, §1 odst. 1]

Jakmile banka obdrží licenci k vydávání hypotečních zástavních listů, může kromě svého obchodního jména používat také název hypoteční banka. Hypoteční bankou rozumíme společnost vydávající hypoteční zástavní listy, pomocí nichž financuje poskytované hypoteční úvěry. Ty mohou být poskytovány jak specializovanými tak univerzálními bankami. Hypoteční úvěr je možné v České republice získat od několika bank (například od České spořitelny, Komerční banky, Hypoteční banky atd.).

2.4 Právní úprava hypotečních úvěrů

Dnešní právní úprava hypotečních úvěrů má své základy v zákoně č. 84/1995 Sb. známém také jako „zákon hypoteční“. V současnosti upravuje hypoteční úvěry zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech v současně platném znění, který byl schválen v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie v roce 2004.

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení v etně přísluženství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních úkonů 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 právních úkony vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ [8, §28 odst. 3]

V dřívější době bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu i pořízení a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Jak je ze zákona patrné, v současnosti toto už zákonem není určeno a hypoteční úvěry již nejsou omezeny z hlediska účelu. V praxi ale zcela převládají hypoteční úvěry poskytované jako účelové na financování bytových potřeb.

„Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“ [8, §28 odst. 4]

Na účelové hypoteční úvěry, tzv. americké hypotéky, se používá také zákon č. 321/2001 Sb. o podmínkách sjednávání spotřebitelských úvěrů v současně platném znění.

Pro poskytování hypotečního úvěru bankami jsou dležité také udělení licence NBK k vydávání hypotečních zástavních listů a pravidla dohledu nad finančními trhy, dále fungování hypotečních bank a provozní požadavky. Toto vymezuje zákon č. 21/1992 Sb. o bankách v současně platném znění.

Pravidla pro obchodování s cennými papíry (tedy i hypotečními zástavními listy) upravuje zákon č. 591/1992 Sb. o cenných papírech a zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu v současně platném znění.

Jako obecná úprava se také používá aktualizovaný zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v současně platném znění (úprava smlouvy o úvěru) a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v současně platném znění (úprava zástavního práva). S uskutečněním zástavního práva poskytovateli hypotečních úvěrů také souvisí zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, a zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v současně platném znění.

2.5 Úpřísnění hypotečního úvěru

Jestliže jsou splněny podmínky pro úpřísnění úvěru uvedené v úvěrové smlouvě, může klient zažít s úpřísněním úvěru. Dležitou podmínkou je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí (za předpokladu, že je schválen úvěr a podepsána úvěrová smlouva). V současnosti těch banky nabízejí možnost úpřísnění části nebo celého úvěru pouze na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva. Tímto způsobem získá klient peníze dříve, před uzavřením definitivní úvěrové smlouvy. [14]

Úpřísnění úvěru znamená poskytnutí finančních prostředků ke sjednanému účelu, když jsou splněny požadované podmínky uvedené v úvěrové smlouvě. V případě neúspěšného úvěru to znamená zasláním peněz na účet klienta, u úspěšného úvěru zaplacením dodavatelských faktur, uhrazením kupní ceny – závazkem uzavřených kupní smlouvou na účet prodávajícího apod. [2]

Díky bezhotovostní podobě má hypoteční banka lepší pohled a kontrolu nad účelem použití vyjmenovaných peněžních prostředků. Má-li hypoteční banka zajištěno, že souhlasí skutečný účel použití těchto prostředků s účelem daným úverovou smlouvou, snižuje tím možnosti rizik souvisejících s hypotečním úvěrem.

erpání hypotečního úvěru se provádí těmito způsoby [14]:

- jednorázově – většinou v případě nákupu nemovitosti nebo neúcelového úvěru, kdy klientovi vznikne jednorázový výdaj, který se uhradí celou výší hypotečního úvěru, a nebo
- postupně – například u výstavby nebo zhodnocování (opravy a rekonstrukce) nemovitosti, kdy klient hradí dodavateli stavby jednotlivé ukončené etapy a erpá hypoteční úvr postupně; v tomto případě jsou v úverové smlouvě uvedeny orientační termíny erpání a konečný termín do erpání.

2.6 Splatnost hypotečního úvěru

Splatností hypotečního úvěru se rozumí termín, kdy musí být úvr splacen na základě podmínek uvedených v úverové smlouvě. Splatnost hypotečního úvěru je obecně v rozmezí 5 až 30 let. Klient by měl být po celou délku splácení v produktivním věku. Kdyby doba splácení přecházela do důchodového věku klienta, je většinou potřeba k úvru připojit ještě jiného (mladšího) spoludlužníka. Splácení hypotečního úvěru začíná v měsíci následujícím po vyerpání úvěru.

Doba splatnosti také ovlivňuje výši splátek. Čím nižší je tato doba, tím vyšší jsou splátky. Optimální doba splatnosti je 15 – 20 let. V tomto případě má klient nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvr. [3]

Jako hlavní zdroj pro poskytování hypotečních úvrů slouží peněžní prostředky inkasované z prodeje hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní list je „zvláštní druh dluhopisu, který má delší dobu splatnosti.“ [2] Hypoteční zástavní listy jsou „dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota, včetně úroků, je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvrů („úplně krytý“) popřípadě též náhradním způsobem.“ [16] Banka musí vždy udržovat poskytnuté

hypoteční úvěry ve výši odpovídající potřeby a výši vydaných hypotečních zástavních listů. Z tohoto důvodu preferuje postupné splácení, jednorázové splacení a mimořádné splátky jsou pro ni určitým narušením systému poskytování hypotečních úvěrů a únikem peněžních prostředků.

Pokud úvěrěrpá klient postupně, splácí nejprve pouze úrok z vyčerpané částky, a to až do doby, kdy je vyčerpan celý úvěr. Po ukončení erpání za ne dlužník se splácením hypotečního úvěru v tšinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu a úrok. Anuita se v pr b hu splácení nem ní, m ní se pom r úroku a úmoru.

Ro ní výši anuity zjistíme pomocí tzv. umo ovatele, tj. koeficientu používaného pro výpo et splátek u anuitního splácení úvěru, kde po ítáme s velikostí ro ního úroku (v %) a s dobou splatnosti hypotečního úvěru podle požadavku a možností dlužníka (vztahy jsou znázorn ěny ve vzorcích 1.1 a 1.2).

$$A = HU * \frac{u}{100} \quad (1.1)$$

kde A je ro ní výše anuity
 HU je celková výše poskytnutého hypotečního úvěru
 u je umo ovatel v %

Vzorec pro výpo et umo ovatele je:

$$u = \frac{\frac{i}{100} * (1 + \frac{i}{100})^n}{(1 + \frac{i}{100})^n - 1} * 100 \quad (1.2)$$

kde u je úroková sazba v %
 i je úroková sazba v %
 n je počet let, po které bude hypoteční úvěr splácen

Protože je ale roční období pro splácení anuity pro banku i pro klienta relativně dlouhá a pro klienta i méně výhodná a nákladnější, stanovují se pro splátky často období kratší (čtvrtletní nebo měsíční). Zkrácení tohoto období znamená pro klienta nižší úroky, které po dobu splatnosti hypotečního úvěru platí. Kratší období znamená vyšší splácení a tím rychlejší snižování jistiny, tj. dosud nesplaceného výpůjčeného finančního obnosu hypotečního úvěru. Z nižší jistiny pak logicky plyne nižší úrok a v případě nezměněných ostatních okolností i absolutní částka úroku. Pro výpočet kratší než roční anuity se používá úroková sazba pro příslušné období (např. u měsíční anuity $i/12$) a daný počet období (např. 12 měsíců v 1 roce).

Hypotetický příklad rozložení ročních anuitních splátek a změny se poměrů úroku a úmoru při poskytnutém hypotečním úvěru ve výši 1 mil. Kč se splatností 10 let a úrokovou sazbou 5% p. a. ukazuje Tabulka 1.

Tabulka 1: Rozložení anuitních splátek

Rok	Úmor	Úrok	Anuitní splátka
1	79 500	50 000	129 500
2	83 475	46 025	129 500
3	87 649	41 851	129 500
4	92 031	37 469	129 500
5	96 633	32 867	129 500
6	101 464	28 036	129 500
7	106 538	22 962	129 500
8	111 864	17 636	129 500
9	117 458	12 042	129 500
10	123 331	6 169	129 500
Celkem	1 000 000	295 057	1 295 000

Zdroj: Vlastní zpracování

N které banky nabízejí i jiné možnosti spláčení než pomocí anuitních splátek. Jedná se o systém proměnlivých splátek, kde banka umožňuje [14]:

- degresivní spláčení – velikost splátek je s postupem času klesající, a nebo
- progresivní spláčení – velikost splátek je s postupem času stoupající.

Den splatnosti je určen v úvěrové smlouvě.

V termínu, kdy se mění úroková sazba (klient si volí v letech dobu platnosti úrokové sazby), může dlužník splatit předem část nebo celou výši úvěru bez sankce. Když dojde k mimořádné splátce ze strany klienta mimo tyto termíny, banky si účtují poměrně vysoké sankční poplatky za předčasné spláčení.

U neúrovelového hypotečního úvěru (americké hypotéky), který se řídí zákonem č. 321/2001 Sb., o kterých podmínkách sjednávání spotřebitelských úvěrů, v současně platném znění, je možné kdykoli uskutečnit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru bez sankčních poplatků.

Doby splatnosti hypotečního úvěru jsou mnohdy dlouhé. Může se snadno stát, že se klientovi v průběhu této doby zvýší příjem nebo získá finanční hotovost, obstará si volné finanční prostředky. Nabízí se mu možnost jejich použití v rámci hypotečního úvěru, splacením části nebo dokonce celého úvěru. Tímto způsobem se alespoň částečně zbaví nákladných splátek a sníží nebo úplně vyloučí následné úroky z úvěru. Dlužník zaplatí mimořádnou splátku, čímž částečně nebo zcela splatí hypoteční úvěr, a to mimo pravidelné měsíční splátky.

Klient tímto způsobem uspořádá. Banka však s úroky počítá jako se svými příjmy. Proto pro ni mimořádné splátky představují jistý únik finančních prostředků. Z tohoto důvodu většina bank omezuje jejich využití nebo přistupuje k jejich zpoplatnění. Poplatky bance zajišťují stabilitu jejího cash-flow do budoucna. V jednom případě si banky ale žádné (nebo jen minimální) za provedení změny úvěrové smlouvy účtují v rozmezí několika set korun) poplatky nenárokují, a to například u dvou fixačních období. Ve smlouvě o hypotečním úvěru je uvedena lhůta před ujednáním fixace, v níž musí zákazník banku

obeznámit s provedením mimo ádné splátky. Jakmile uplyne tato lh ta, banka ur í novou úrokovou sazbu pro nové fixa ní období. Mimo ádná splátka je pak op t zpoplatn na.

Fixace je doba, po kterou platí daná úroková sazba. V rámci doby fixace nem že banka m nit ve smlouv uvedenou úrokovou sazbu poskytnutého hypote ního úv ru. B žn se používá v rozp tí mezi jedním rokem a p ti lety, delší jen výjime n . Na konci fixa ního období je možné bez sankce m nit parametry hypote ního úv ru, a už jde o áste né i úplné umo ení nebo o refinancování hypote ního úv ru.

Když klient p edpokládá už v dob uzavírání hypote ní smlouvy nabytí v tšího finan ního obnosu v blízkých n kolika letech, je vhodné na to brát ohled p i volb doby fixace. V takovém p ípad by doba fixace m la být kratší. Obecn stále platí, že p i kratší fixaci je možné s hypote ním úv rem pružn ji nakládat. Naproti tomu delší fixace p edstavuje mén pružné nakládání s hypote ním úv rem, ale jistotu pevných splátek na delší dobu.

Jestliže se zákazník chystá provést splátku v pr b hu fixa ního období, musí o to zažádat banku. Za takovouto mimo ádnou splátku zaplatí, ásto zna né, poplatky. Ty mnohdy závisí na zbývající dob od momentu provedení mimo ádné splátky do konce fixa ního období. Sank ní poplatek je tím vyšší, ím delší je zbývající doba. B žné je i hrazení fixních procentuelních ástek z p ed asn splacené ásti hypote ního úv ru neodvíjející se od zbývajícího fixa ního období.

Pokud dojde k uhrazení mimo ádné splátky, zbývající úv r se sníží. V tšina bank potom sníží výši pravidelných splátek. Jestliže má ale zákazník zájem o zkrácení doby splacení hypote ního úv ru, je t eba zm nit smlouvu, za což se odvádí poplatek.

Mimo ádné splátky u neú elových hypote ních úv r je možné provád t kdykoli. Tento druh úv r eší zákon . 321/2001 Sb., o spot ebitelském úv ru, v sou asn platném zn ní.

Jednotlivé banky v R p istupují k zpoplat ování mimo ádných splátek r zn , obecn je ale možné vysledovat výše popsání principy. eská spo itelna má v této v ci individuální p ístup, ástku není možné specifikovat. Poplatek je závislý na tom, kdy klient zamýšlí

hypoteční úvěr splatit. Banka bude požadovat poplatek ve výši úrokového výnosu za dobu od přijetí mimoádné splátky do konce platnosti pevné úrokové sazby, aby pokryla povodní úroky vázající se na úvěr. Je ale možné si předem s bankou domluvit službu zajišťující hrazení mimoádných splátek zdarma a kdykoli během fixace úrokové sazby.

SOB si účtuje poplatek 5% z výše mimoádné splátky (pokud je povolena) za každý rok před koncem platnosti úrokové sazby v případě fixace (neplatí pro klienty, kteří získali státní dotaci z projektu Zelená úsporám provádějící mimoádnou splátku až do výše dotace). Poplatek pouze 1% ze sjednané splátky jistiny zaplatí zákazník, který s mimoádnou splátkou dopředu počítal a zakomponoval ji s bankou do úvěrové smlouvy. O provedení mimoádné splátky musí banku podle daných kritérií informovat jeden měsíc dopředu.

Poplatek 5% rovněž mimoádné splátky do konce fixace uplatí i další banky, jako například GE Money Bank, Hypoteční banka nebo Citibank. Podobným způsobem jako u výše zmínovaných bank je ale opět možné si dohodnout mimoádnou splátku dopředu. V rámci konkurenčního boje nabízejí různí poskytovatelé hypotečních úvěrů různé varianty splácení i různé možnosti při hrazení mimoádných splátek. Základní informace o poplatcích za mimoádné splátky u jednotlivých bank poskytuje Tabulka 2.

Tabulka . 2: Poplatky za mimo ádnou splátku HÚ b hem fixace úrokové sazby

Poskytovatel hypote ního úv ru	Výše poplatku za mimo ádnou splátku
Citibank	5 % p.a. z mimo ádné splátky do konce fixace
eská spo itelna	poplatek stanoven individuáln
SOB	5 % p.a. z mimo ádné splátky do konce fixace
GE Money Bank	5 % p.a. z mimo ádné splátky do konce fixace
Hypote ní banka	5 % p.a. z mimo ádné splátky do konce fixace
Komer ní banka	poplatek stanoven individuáln
LBBW Bank	2 % z mimo ádné splátky, min. 5000 K
mBank	bez poplatku
Oberbank	0,2 - 1 % ze zbývajcí ástky hypote ního úv ru, min. 2000 K
Poštovní spo itelna	5 % p.a. z mimo ádné splátky do konce fixace
Raiffeisenbank	10 % z mimo ádné splátky ¹
UniCredit Bank	výše klientské - diskontní sazby, min. 1 % z mimo . spl do konce fixace
Volksbank	0,25 % p.m. z mimo ádné splátky do konce fixace
Wüstenrot hypote ní banka	10 % z mimo ádné splátky
Waldwiertler Sparkasse von 1842	individuáln

¹ - u neú elových hypoték je poplatek 1 %

Zdroj: <http://www.mesec.cz>

V p ípad získání volných finan ních prost edk se pravd podobn vyplatí hypote ní úv r p ed asn splatit. Vhodným na asováním, zapojením nástroje mimo ádné splátky do úv rové smlouvy nebo využitím dalších služeb banky lze minimalizovat poplatky, uskute ním mimo ádné splátky dosáhnout snížení nebo úplné uhrazení nákladných splátek a minimalizovat úroky z úv ru.

2.7 Cena hypotečního úvěru

Celkovou částkou, kterou klient zaplatí za přijaté peníze za celou dobu trvání hypotečního úvěru, včetně zaplacených úroků a veškerých poplatků, které s úvěrem souvisí, se rozumí cena hypotečního úvěru.

Zákazník hypoteční banky při rozhodování o výběru hypoteční banky se mnohdy orientuje hlavně podle výše úrokové sazby za hypoteční úvěr. Úroková sazba je cena placená za přijaté peníze. Určuje výši úroků, které musí klient bance platit.

Zaměřit se ale pouze na výši úroků, není ten nejlepší postup. Samotný údaj o výši úrokové sazby nevyovídá nic o bankovním útovaných poplatcích ani o povaze zvoleného hypotečního úvěrového produktu. Poplatky mnohdy bývají vysoké a jejich soubor rozsáhlý. Banka si účtuje poplatky už za zpracování návrhu a smlouvy o poskytování hypotečního úvěru, úvěrové analýzy, a další poplatky během poskytování úvěru. Navíc se platí poplatky vystaviteli za doklady, které banka požaduje doložit pro poskytnutí hypotečního úvěru.

Příkladem konkrétních plateb bankám jsou poplatky za předložení posouzení žádosti o úvěr (kolem 8% a 9% z výše poskytnutého úvěru s minimálními a maximálními limity), za odhad nemovitosti (kolem 3500K – 4600K) nebo měsíční poplatky za správu útu (Tabulka 3). Taktéž se platí za změny v úvěrové smlouvě, za jednorázové vyplnění hypotečního úvěru nebo mimořádné splátky.

Na druhou stranu je v zájmu bank získávat nové (solventní) klienty. Proto se je snaží přitáhnout různými výhodami například v oblasti poplatků.

Tabulka . 3: Poplatky za správu hypote ního úv ru

Banka	Správa úv ru	Správa úv ru se státní podporou
eská spo itelna	200 K	Ne
GE Money Bank	150 K	ne
Hypote ní banka	150 K	220 K
Komer ní banka	150 K	ne
Raiffeisenbank	150 K	150 K
UniCredit Bank	150 K	200 K
Wüstenrot hypote ní banka	150 K	ne

Zdroj: <http://www.mesec.cz>

2.8 Zajišt ní hypote ního úv ru

Podle zákona . 190/2004 Sb. o dluhopisech v sou asn platném zn ní, je nutné, aby byl hypote ní úv r zajišt n nemovitostí. Banka poskytující úv r se snaží minimalizovat rizika nesplacení úv ru tím, že provádí opat ení k zajišt ní dluhu. Žádná racionáln jednající banka neposkytne klientovi hypote ní úv r bez jeho zabezpe ení zástavním právem k nemovitosti. Zástavní právo vzniká na základ sepsání zástavní smlouvy a vkladu nemovitosti do katastru nemovitostí. „Katastr je soubor údaj o nemovitostech v eské republice...zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové ur ení.“ [9, §1 odst.] Katastr nemovitostí je ve ejn p ístupný. Až když katastrální ú ad rozhodne o vkladu zástavního práva, stává se hypotéka platnou. Tedy až v této fázi racionáln a opatrn jednající banka umožní klientovi erpat hypote ní úv r.

Je možné zastavit po izovanou nemovitost (zastavovaná nemovitost je p ímo objektem úv ru), jinou nebo jiné nemovitosti (zastavovaných nemovitostí m že být i více) ve vlastnictví dlužníka nebo nemovitost vlastn nou t etí osobou. Nemovitost musí být na území eské republiky, lenského státu Evropské unie nebo jiného státu Evropského hospodá ského prostoru. [9]

Zastavovaná nemovitost nesmí být zatížena jiným zástavním právem t etí osoby krom zástavního práva, jímž je zajišt n nap . úv r od stavební spo itelny. A to v p ípad , že

stavební spoitelna s p ednostním po adím svého zástavního práva poskytla emitentovi hypote ních zástavních list ke z ízení zástavního práva v dalším po adí p edchozí písemný souhlas. [9]

Je nutné, aby byla nemovitost v zástav umíst na celá. Není možné zastavit nap . polovinu nemovitosti. Nesmí na ní váznout žádné v cné b emeno, které by bránilo užívání nemovitosti. Jako zástavu je možné použít i rozestav nou nemovitost, pokud je zapsaná v katastru nemovitostí jako rozestav ná, na kterou je erpán úv r. [9]

Ú elem zástavního práva k nemovitosti je zajišt ní pohledávky v í dlužníkovi vyplývající z hypote ního úv ru. V p ípad neuspokojení této pohledávky má úv rující (v ítelská) banka právo se hojit z hodnoty, resp. ceny zastavené nemovitosti. Zástavním právem je zajišt n nejen hypote ní úv r, ale také úroky z hypote ního úv ru, úroky a poplatky z prodlení, náklady plynoucí z uskute n ní zástavního práva, p ípadn další závazky klienta uvedené v úv rové smlouv nebo obchodních podmínkách banky.

Zástavní právo k nemovitosti zajiš ující hypote ní úv r vychází ze zástavní smlouvy mezi hypote ní bankou a tzv. zástavcem. Zástavce je ten, kdo zastavil v c nebo pohledávku (nap . nemovitost, pojistné pln ní) za ú elem zajišt ní pohledávky. Náležitosti zástavní smlouvy eší obchodní zákoník – zákon . 513/1991 Sb., v sou asn platném zn ní, a ob anský zákoník – zákon . 509/1991 Sb., v sou asn platném zn ní.

Jako další zp sob zajišt ní banka používá vinkulaci pojišt ní zastavované nemovitosti ve sv j prosp ch. Vinkulací se rozumí: „Vázání pojistného pln ní k nemovitosti ve prosp ch t etí osoby (banky). Pokud dojde k pojistné události u zastavené nemovitosti, pojiš ovna nevyplatí pojistnou ástku pojišt nému, ale tomu, kdo poskytl úv r na koupi dané nemovitosti.“ [13] Banka také n kdy požaduje po klientovi uzav ít životní nebo úv rové pojišt ní a jeho vinkulaci ve sv j prosp ch. Stejn tak m že požadovat, v p ípad nižší bonity nebo vyššího v ku žadatele, další ru ítele nebo spoludlužníky pro p ípad, že by žadatel m l problém úv r splácet.

2.9 Oceňování nemovitostí

Aby banka mohla určit možný objem hypotečního úvěru, potřebuje kromě zjištění klientovy schopnosti splácet úroky z něho plynoucí zjistit cenu zastavované nemovitosti.

K zjištění ceny zastavované nemovitosti je zapotřebí celkem složitého a náročnému procesu – ocenění nemovitosti. Ocenění nemovitosti se uskutečňuje zpravidla odhadem externím spolupracovníkem nebo zaměstnancem banky. Na základě odhadu ceny se určuje zástavní hodnota nemovitosti. Ocenění nemovitostí se ale liší jak ve svých metodách, tak v účelu, pro jaký se vykonává. Pokud jde o účel prodeje, používá se tzv. tržních cen. Tj. cen, za které je možné nemovitost prodat. Z tržních cen banka vychází jako ze základu, určujícího maximální možnou výši hypotečního úvěru. [2]

2.10 Hypoteční zástavní listy

K získání finančních prostředků, z nichž poskytují hypoteční úvěry, vydávají hypoteční banky zvláštní dluhopisy nazývané hypoteční zástavní listy, o čemž už byla zmínka. Jmenovitá hodnota hypotečních zástavních listů a výnosy z nich jsou kryty pohledávkami z poskytnutých hypotečních úvěrů.

„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos...jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (úplné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.“ [8, §28 odst. 1]

Hypoteční zástavní listy jsou díky takto kvalitnímu krytí jedním z nejbezpečnějších cenných papírů. Jejich koupě je vhodná pro méně zkušené i konzervativní investory s velkou averzí k riziku, sázející na jistotu. Dvojí zajištění (krytí pohledávkami z hypotečních úvěrů a jejich zajištěním zástavním právem) a skutečnost, že je „...mž“ že vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se

sídlem v České republice...“ [8, §28 odst. 2], zajišťuje bezpečnou a jistou investici fakticky na úrovni např. státního dluhopisu, ale s vyšším – v tšinou fixním – výnosem. Další výhodou je jejich likvidita. Adí se totiž k ve ejn obchodovatelným cenným papír m. V p ípad , že jejich majitel pot ebuje ješt p ed lh tou splatnosti hotovost obsaženou v cen hypote ního zástavního listu, m že jej kdykoli prodat. [14]

P ehled emitovaných hypote ních zástavních list v R dokumentuje P íloha D.

2.11 Státní podpora hypote níh úv r

Úkolem státu v oboru bytové politiky je krom vytvá ení p íslušného právního a institucionálního rámce zvyšovat dostupnost a zlepšovat kvalitu bydlení, podporovat výstavbu byt a dosahovat postupného rozvoje v této oblasti.

Státní podpora je v oblasti bytové politiky poskytována pro hypote ní úv ry jak v podob p ímých finan níh dotací, tak nep ímou formou pomocí odpo tu na daních.

Státní finan ní p ísp vky

Od roku 1995, respektive 2002, stát v rámci bytové politiky poskytuje p ímou podporu hypote níh úv r pro fyzické osoby. Poskytuje ji bu všem p íjemc m hypote níh úv r na po ízení nových nemovitostí, nebo osobám do 36 let v ku na po ízení nemovitostí starší. Podpora je poskytována jako dotace. Tvo í ji jednotlivé p ísp vky ke splátkám hypote ního úv ru. Výše úrokové dotace v rozmezí 1 – 4 procentní body se odvíjí od pr m rné výše úrokových sazeb úv r se státní podporou poskytnutých úv r hypote ními bankami v p edešlém roce (konkrétní vy íslení hodnot dotací podle p íslušné úrokové sazby ukazuje Tabulka . 4 a Tabulka . 5). Klesne-li tato pr m rná výše úrokových sazeb v prvním p ípad pod 7%, ve druhém pod 5%, je výše státní podpory nulová.

Tabulka . 4: Výše státní podpory HÚ na starší nemovitost podle úrokové sazby

Pr m rná úroková sazba za p edchozí rok (v %)	Výše státní podpory (v pb)
8 a více	4
<7; 8)	3
<6; 7)	2
<5; 6)	1
mén než 5	0

Zdroj: Vlastní zpracování podle na ízení vlády . 249/2002 Sb.

Tabulka . 5: Výše státní podpory HÚ na novou nemovitost podle úrokové sazby

Pr m rná úroková sazba za p edchozí rok (v %)	Výše státní podpory (v pb)
10 a více	4
<9; 10)	3
<8; 9)	2
<7; 8)	1
mén než 7	0

Zdroj: Vlastní zpracování podle na ízení vlády . 244/1995 Sb.

Práv v d sledku nízkých úrokových sazeb neposkytuje stát od 1. února 2003 žádnou dotaci na novou nemovitost a podobn v období od 1. února 2005 do 31. ledna 2009 ani žádnou státní podporu mladým lidem do 36 let v ku na po ízení staršího bydlení. Konkrétní údaje o procentuální výši státní podpory hypote nímu úv rování ukazují Tabulka . 6 a Tabulka . 7.

Tabulka . 6: Výše státní podpory HÚ na novou nemovitost od roku 1995

Období	Výše státní podpory (v pb)
říjen 1995 – 31. 1. 2001	4
1. 2. 2001 – 31. 1. 2002	2
1. 2. 2002 – 31. 1. 2003	1
1. 2. 2003 +	0

Zdroj: Vlastní zpracování podle MMR, <http://www.mmr.cz>

Tabulka . 7: Výše státní podpory HÚ na starší nemovitost od roku 2002

Období	Výše státní podpory (v pb)
1. 9. 2002 – 31. 1. 2003	3
1. 2. 2003 – 31. 1. 2004	2
1. 2. 2004 – 31. 1. 2005	1
1. 2. 2005 – 31. 1. 2006	0
1. 2. 2006 – 31. 1. 2007	0
1. 2. 2007 – 31. 1. 2008	0
1. 2. 2008 – 31. 1. 2009	0
1. 2. 2009 – 31. 1. 2010	1

Zdroj: Vlastní zpracování podle MMR, <http://www.mmr.cz>

Jak je zřejmé, státní podpora hypotečních úvěrů na nové nemovitosti řídící se nařízením vlády . 244/1995 Sb. [5], v současně platném znění, je od února roku 2003 nulová. Poskytování této podpory bylo ukončeno na základě nařízení vlády . 33/2004 Sb.

Dotace k hypotečním úvěrům pro mladé lidi na starší nemovitosti, vycházející z nařízení vlády . 249/2002 Sb. [6], ve znění nařízení vlády . 32/2004 Sb., v současně platném znění, je naopak od února roku 2009 opět aktivní. Ti, „...kteří zahájí uerpání hypotečního úvěru v období od 1. 2. 2009 do 31. 1. 2010, mají nárok na státní příspěvek ve výši 1 procentního bodu. Přepočet výše příspěvku na 1 procentní bod bude provedeno rovněž u stávajících příjemců podpory, u kterých v daném termínu dojde podle smlouvy o

hypotečním úvru ke změnám úrokové sazby banky.“ [21] Ministerstvo pro místní rozvoj má podle těchto nařízení povinnost vždy k 1. únoru příslušného roku uveřejnit průměrnou úrokovou sazbu předcházejícího roku. Podle toho se stanoví výše státního příspěvku (odečet po tu procentních bodů) k hypotečnímu úvru osobám mladším 36 let.

Státní finanční příspěvek lze vypočítat jako rozdíl splátky hypotečního úvru při běžné úrokové sazbě a splátky hypotečního úvru při úrokové sazbě snížené díky státní podpoře o příslušné procentní body. Výši finanční podpory je možné ilustrovat na konkrétním příkladě. Předpokládejme aktuální státní podporu ve výši 1 procentního bodu, hypoteční úvru na rodinný dům s jedním bytem ve výši 1 mil. Kč, splatnost 10 let a úrokovou sazbu 5% p.a. Měsíční anuitní splátka při běžném úročení bude činít 10 607 Kč. V případě poskytnutí státní úrokové dotace se měsíční anuitní splátka sníží na 10 125 Kč. Státní příspěvek je 482 Kč měsíčně, za celou dobu klient ušetří 57 840 Kč.

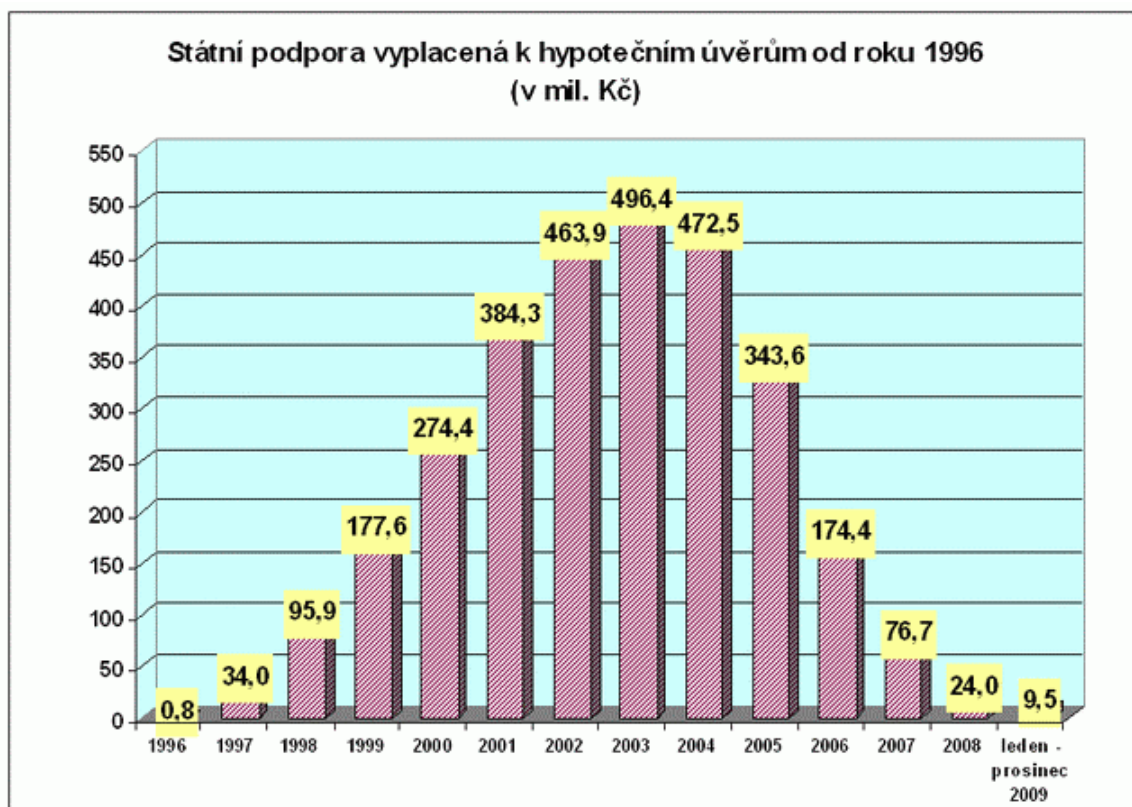
Výše úrokové dotace je zaručena vždy po dobu platnosti úrokové sazby, sjednané mezi bankou a dlužníkem ve smlouvě o úvru, maximálně ale po dobu 5 let. Vyplácí se po celou dobu splácení hypotečního úvru, maximálně po dobu 10 let.

Státní finanční podpora se poskytuje na hypoteční úvru nebo jeho část, která u nákupu bytu nepřekročí 800 tis. Kč, u rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč.

„Písemnou žádost o poskytnutí podpory předloží uchazeč hypoteční bance, u které seerpá hypoteční úvru a která je ministerstvem zmocněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory nejdomě v den uzavření smlouvy o hypotečním úvru a nejpozději v den započátku jeho seerpání. K úvrům, kde již bylo započato seerpání, nebude možno podporu poskytnout.“ [22]

Státní podpora se vyplácí v závislosti na výši úrokových sazeb. Princip je takový, že v případě vysokých úrokových sazeb je státní podpora na vysoké úrovni, se snižováním úrokových sazeb klesá i státní příspěvek. Státní podpora pro hypoteční úvry na novou nemovitost byla vysoká v letech 1995 – 2001 (4 procentní body – Tabulka 6), kdy byly i úrokové sazby vysoké. Vyšší finanční příspěvek (ve výši 3 procentních bodů) pro

hypoteční úvěry na starší nemovitost byl poskytován v období 1. 9. 2002 – 31. 1. 2003 (Tabulka . 7). V obou případech byly v reakci na pokles úrokových sazeb postupně snižovány až na nulu.



Obr. . 2: Vývoj státní podpory vyplacené k HÚ v letech 1996 – 2009

Zdroj: MMR, <http://www.mmr.cz>

Jak ukazuje Obr. . 2, státní podpora vyplácená k hypotečním úvěrům představuje nemalé výdaje státního rozpočtu. Od roku 1996 docházelo k jejímu neustálému růstu. Tento trend se začal měnit až v roce 2004. Tak se z 800 tis. Kč vyplacených v roce 1996 státní podpora vyšplhala až na 496,4 mil Kč v roce 2003. V roce 2003 se skončilo poskytování dotací na nové, v roce 2005 pak i na starší nemovitosti. Proto už byla vyplacená podpora v roce 2004 nižší – 472,5 mil Kč a nadále klesala. Určité státní výdaje ale stále představovala i v letech, kdy už byly oba případy fakticky nulové, protože se poskytuje po celé fixační období (max. 5 let).

Podobným způsobem můžeme tento trend popsat pomocí dat vypovídajících o objemu hypotečních úvěrů s přiznanou státní podporou. Do konce roku 1996 tato hodnota představovala pouze 127 mil. Kč. V dalších letech ale rostla, například v roce 2000 už byla na 5 601 mil. Kč a v roce 2003 dosáhla maxima 11 093. V dalších letech se logicky objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní podporou snižoval. Znatelného zvýšení zaznamenal až v roce 2009, kdy se obnovil státní finanční příspěvek ve výši 1% bodu. Přesné údaje poskytuje Tabulka 8.

Tabulka 8: Objem HÚ s přiznanou státní podporou v letech 1996 – 2009

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
v roce 2005	4 025
v roce 2006	1 138
v roce 2007	363
v roce 2008	394
v roce 2009	1 671
od 1.1.2010 - 31.3.2010	580
celkem do 31. 3. 2010	58 896

Zdroj: MMR, <http://www.mmr.cz>

Další vývoj poskytování HÚ se státní podporou

Podle materiál Ministerstva pro místní rozvoj stát za rok 2009 žadatel m o dotaci vyplatil cca 10 milion Kč a poskytl tak podporu na 2400 hypote níh úv r . Na rok 2010 vy lenilo Ministerstvo pro místní rozvoj pro tyto pot eby 45 milion korun. [15]

Úrokové sazby hypote níh úv r za rok 2009 znateln neklesaly. Pr m rná hodnota FINCENTRUM HYPOINDEXu inila 5,61% (úrokové sazby v jednotlivých m sících roku 2009 ukazuje Tabulka . 9), což rámcov odpovídá i výpo t m Ministerstva pro místní rozvoj. Protože se pr m rná úroková sazba hypote níh úv r pohybovala nad hranicí 5%, stát bude v roce 2010 na základ zákona op t poskytovat p ísp vek pro mladé p íjemce hypote níh úv r ke sjednaným hypote níh úv r m, konkrétn ve výši 1 procentního bodu.

Tabulka . 9: Úrokové sazby HÚ v jednotlivých m sících roku 2009

Období	FINCENTRUM HYPOINDEX (v %)
Leden	5,74
Únor	5,75
B ezen	5,50
Duben	5,54
Kv ten	5,51
erven	5,55
ervenec	5,66
Srpen	5,67
Zá í	5,63
íjen	5,60
Listopad	5,60
Prosinec	5,61

Zdroj: FINCENTRUM HYPOINDEX, <http://www.hypoindex.cz>

O dotaci je nutné požádat už p í sjednání hypote ního úv ru. Jde o p ísp vek pro období od 1. 2. 2010 do 31. 1. 2011. P epo et velikosti státního p ísp vku na 1 procentní bod se týká i sou asných p íjemc dotace, kterým banka na základ smlouvy o hypote níh úv ru

změní úrokovou sazbu. Klient může už započatým úrokem nebo k už vyčerpaným úrokům se státní příspěvek dodatečně nedá získat.

Klient by měl mít na paměti, že zdaleka ne u všech poskytovatelů hypotečních úroků je možné žádat státní dotaci. Se státem mají sjednanu smlouvu o zprostedkování státní podpory tyto bankovní ústavy:

- Česká spořitelna,
- Hypoteční banka,
- Československá obchodní banka,
- GE Money Bank,
- Komerční banka,
- Raiffeisenbank,
- Wüstenrot hypoteční banka a
- UniCredit Bank.

Daňové odpady zaplacených úroků z hypotečního úvru

Podle zákona o daních z příjmů č. 586/1992 Sb., v současně platném znění, má klient možnost využít nepřímé státní podpory formou daňového odpočtu.

„Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvru poskytnutého bankou nebo pobočkou zahraniční banky anebo zahraniční bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou nebo pobočkou zahraniční banky v souvislosti s úvrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatné výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu.“ [10, §15 odst. 3]

Tato právní norma dále vymezuje bytové potřeby pro účely tohoto zákona. Zjednodušeně lze říci, že se jedná o následující [10]:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby,
- koupě pozemku za daných podmínek,
- koupě bytového domu, bytu, rodinného domu v etn rozestavěné stavby těchto nemovitostí,
- splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobou jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytu v nájmu nebo v užívání,
- vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předem tím vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,
- úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- splacení úvrhu nebo poplatků použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v předchozích bodech.

Pokud je bytová potřeba nebo její část používána k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti či k pronájmu, je možné odečet úroků uplatnit jen v poměrné výši.

Dalším důležitým bodem je výše možného odpočtu daně. „Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně podle odstavce 3 ze všech úvrhů poplatníků v téže domácnosti, nesmí překročit 300 000 Kč. Při splacení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.“ [10, §15 odst. 4]

Odečet uplatní účastník smlouvy o úvrhu. Je-li účastníků víc, uplatní odečet buď jeden z nich, anebo každý z nich, a to rovným dílem. [10]

Úinek daňového odpočtu zaplacených úroků z hypotečního úvrhu závisí na výši těchto úroků. Když se v průběhu splatnosti úvrhu mění struktura anuity, mění se i úinek odpočtu

zaplacených úroků z daňového základu. Protože podíl úroku na celkové částce anuity roste a naopak podíl úroků se snižuje (jak dokládá Tabulka 1), klesá v případě úinek daňového odpisu zaplacených úroků z hypotečního úvěru.

V minulých letech, kdy se praktikovalo progresivní zdanění, byl úinek tohoto odpisu navíc zesílen právě daňovou progresí. Odpis zaplacených úroků se vyplatil nejvíce těm klientům, kteří spadali do nejvyššího daňového pásma. V současnosti je ale uplatňována 15% rovná daň. Díky tomu se vliv zesílení úinku progresí nebere v potaz.

3. VÝVOJ TRHU HYPOTEK NÍCH ÚVĚR

3.1 Vývoj trhu hypotečních úvěrů od 90. let 20. století

Jak je zmínováno výše, systém hypotečního úvěrování byl formálně obnoven roku 1990. Po adekvátní právní úpravě a „rozhýbání“ kapitálového trhu se ale plně obnovil až v roce 1995.

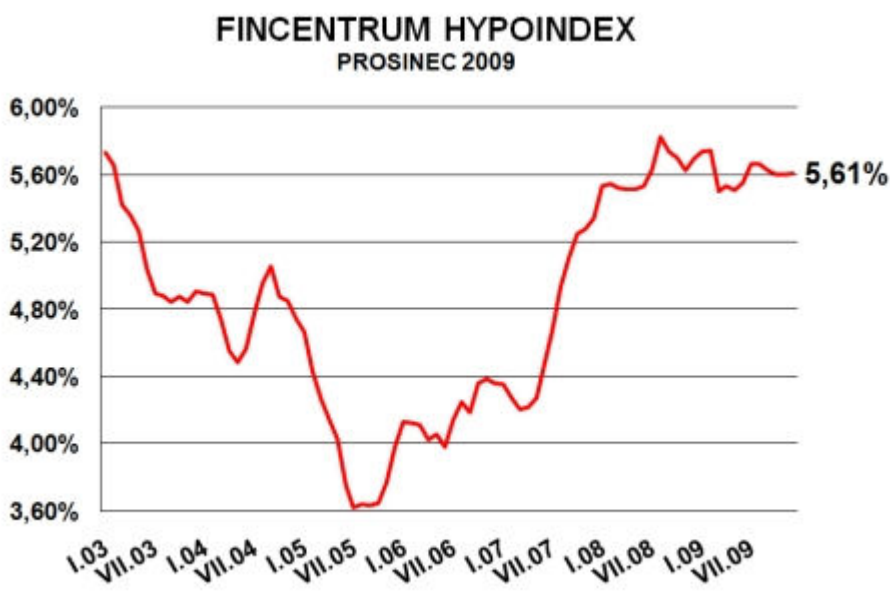
Po átek hypotečního úvěrování od roku 1995 se vyznačuje velmi malým objemem poskytnutých hypotečních úvěrů kvůli poměrně vysokým úrokovým sazbám. „Úrokové sazby hypotečních úvěrů se v polovině devadesátých let pohybovaly kolem dvanácti až třinácti procent.“ [19] Podíl na tom jistě měla i slabé zkušenosti a nedůvěra k novému produktu, neznalost podmínek i vysoké ceny nemovitostí. Kvůli rostoucím cenám nemovitostí a úrokových sazbám se v roce 1997 dokonce objem poskytnutých hypotečních úvěrů snížil, což se už v roce 1998 neopakovalo.

V roce 1999 docházelo k dalšímu postupnému nárůstu poskytnutých hypotečních úvěrů. Díky většímu počtu hypotečních bank došlo nejen k zintenzívnění konkurence mezi hypotečními bankami, ale také k udržení a dokonce k dalšímu vzestupu dynamiky hypotečního obchodu. Výrazným způsobem také poklesla úroková sazba. Centrální banka uvolnila svoji měnovou politiku k posílení ekonomického růstu a snížila tím diskontní sazbu. V důsledku těchto opatření poklesla průměrná sazba z hypoték téměř k 10%.

Další pokles úrokových sazeb v roce 2000 (ke konci roku až k 8,4%) opět zvýšil zájem o hypotéky. Zároveň na hypotečním trhu vzrostla konkurence vstupem dalších tří hypotečních bank. Na zájem o hypoteční úvěry měla kladný vliv i státní podpora snižující úrokové náklady na úvěr a také klesající limit pro prokazované příjmy.

V dalších letech pokračoval stoupající trend v hodnotě počtu hypotečních úvěrů. Podporou mu byly další poklesy úrokové míry z hypotečních úvěrů, jež se dostala v roce

2001 k 7%. O dalším snižování vypovídá tzv. FINCENTRUM HYPOINDEX. „Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, SOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.“ [15] FINCENTRUM HYPOINDEX vykazoval v závěru roku 2004 4,74%. Se snižováním úrokové míry byl však spojen i pokles státní podpory. V roce 2004 skončila státní podpora hypotečních úvěrů na nové bydlení, podpora na získání staršího bydlení pro lidi do 36 let v květnu klesla na 1% a v roce 2005 už nebyla poskytována vůbec.



Obr. 3: Vývoj průměrné úrokové sazby HÚ 2003 – 2009

Zdroj: FINCENTRUM HYPOINDEX, www.hypoindex.cz

Na druhou stranu rostla nabídka nových produktů, zvyšovala se konkurence, a tak se na hypotečním trhu objevily nové možnosti a produkty, jako je například věk na částečné pokrytí úrokových sazeb v programu TOP bydlení od České spořitelny nastartovaném v roce 2001, v roce 2002 hypoteční úvěr ve výši 100% zástavní hodnoty nemovitosti, realizovatelnost fixačního období od 1 – 30 let a tzv. americká hypotéka v roce 2004. [15]

V dalších letech se úrokové sazby podle FINCENTRUM HYPOINDEXu pohybovaly okolo 4 – 5%, p íležitostn došlo i k poklesu pod 4% (erven – listopad 2005 a erven 2006). Vývoj úrokových sazeb hypote níh úv r v jednotlivých letech znázor uje Obr. . 3.

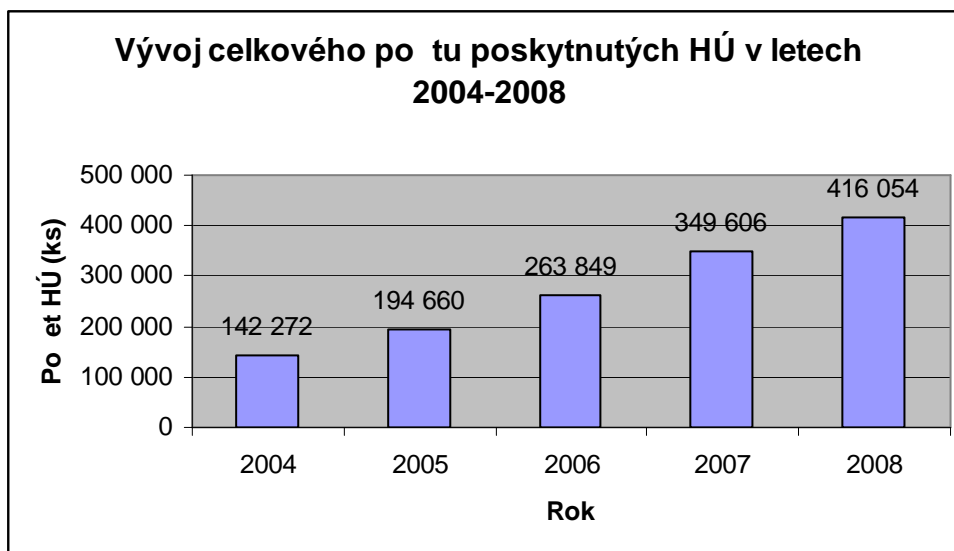
Po et i objem hypote níh úv r se nadále zvyšoval. V roce 2001 p edstavoval celkový po et poskytnutých hypote níh úv r 14 837 ks v celkové výši 24 810 mil. K . V dalším období se tyto hodnoty postupn zvedaly, v roce 2004 už byl ro ní nár st celkového po tu vydaných hypote níh úv r 41 815 ks v celkové výši 68 126 mil. K a v roce 2008 66 448 ks v celkové výši 178 311 mil. K (viz Tabulka . 10). Hodnota hypote níh úv r poskytnutých od za átku innosti hypote níh bank se tak v roce 2004 vyšplhala na 142 272 ks v celkové výši 229 268 mil. K . V roce 2008 došlo u t chto ísel k tém resp. více jak ztrojnásobení na 416 054 ks v celkové výši 830 611 mil. K (tyto údaje dokumentuje Obr. . 4 a Obr. . 5).

Tabulka . 10: Poskytnuté hypote ní úv ry v R v obd. 2001 – 2008 (ro ní p ír stky)

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Po et HÚ (ks)	14 837	21 545	32 165	41 815	52 388	69 189	85 757	66 448
Smluvní jistina (mil. K , zaokr.)	24 810	30 310	47 597	68 126	98 320	140 660	184 053	178 311

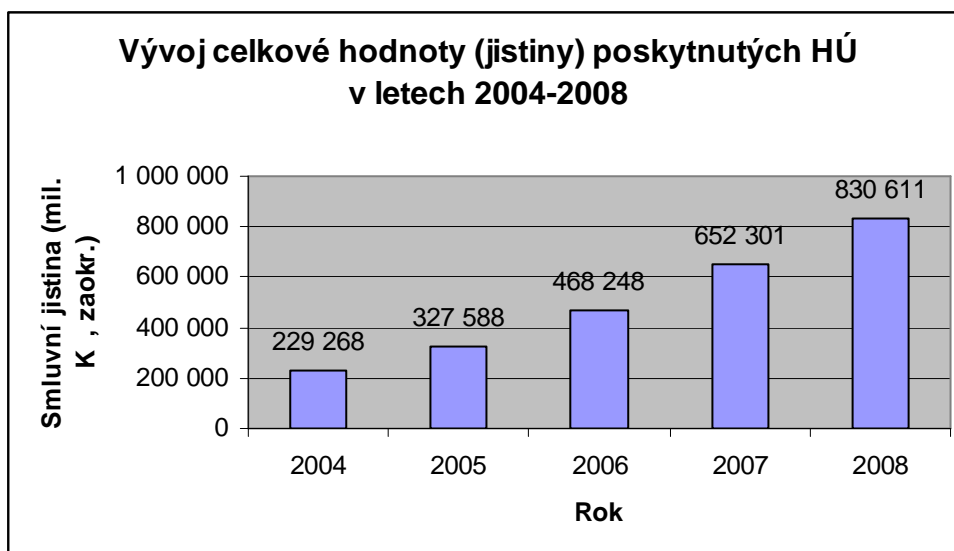
Zdroj: Vlastní zpracování podle MMR, <http://www.mmr.cz>

Smluvní jistina i po et poskytnutých hypote níh úv r v jednotlivých letech se v minulosti nep etržit zvyšovaly. V roce 2008 bylo zaznamenáno ur íté snížení jak smluvní jistiny, tak po tu poskytnutých hypote níh úv r , díky rekordnímu roku 2007, kdy se tato ísla vyšplhala na 85 757 ks resp. 184 053 mil. K .



Obr. 4: Vývoj celkového počtu poskytnutých HÚ v letech 2004 – 2008

Zdroj: Vlastní zpracování podle MMR, <http://www.mmr.cz>



Obr. 5: Vývoj celkové hodnoty (jistiny) poskytnutých HÚ v letech 2004 – 2008

Zdroj: Vlastní zpracování podle MMR, <http://www.mmr.cz>

V porovnání poskytnutých hypotečních úvěrů znamenal rok 2008 sice snížení i oproti roku 2006 (z 69 189 ks na 66 448), v oblasti smluvní jistiny šlo o nárůst z 140 660 mil. Kč na 178 311 mil. Kč. Pro ilustraci je uvedena i struktura poskytnutých hypotečních úvěrů roku 2008. Z Tabulky 11 je patrné, že nejvíce hypotečních úvěrů (jak v porovnání, tak v případě smluvní jistiny) bylo poskytnuto občanům, se značným odstupem následovaných podnikatelskými subjekty a minimem municipalit.

Tabulka 11: Poskytnuté hypoteční úvěry v ČR v roce 2008

Žadatel	Počet HÚ (ks)	Smluvní jistina (tis. Kč)
Občané	64 497	113 927 177
Podnikatelské subjekty	1 930	64 222 056
Municipality	21	161 370
Celkem	66 448	178 310 603

Zdroj: Vlastní zpracování podle MMR, <http://www.mmr.cz>

V roce 2009 došlo na hypotečním trhu k citelnému propadu. Oproti předchozímu roku byl poskytnut značně menší objem úvěrů. Za celý rok 2009 banky podle FINCENTRUM HYPOINDEXu poskytly hypoteční úvěry za 74 389 mil. Kč. O této a dalších hodnotách vypovídá Tabulka 12. Jak je z ní patrné, v předchozím roce byly poskytnuty hypoteční úvěry ve výši 117 281 mil. Kč (statistiky FINCENTRUM HYPOINDEXu a MMR nejsou úplně shodné kvůli rozdílným datům vstupujícím do výpočtu; k ilustraci vývoje hypotečního trhu jsou vhodné oba v principu se neliší) a v roce 2007 dokonce 145 482 mil. Kč. Výsledek roku 2009 znamená 36,6 procentní snížení oproti roku 2008 a skoro 50 procentní propad ve srovnání s rekordním rokem 2007.

Tabulka 12: Poskytnuté HÚ v letech 2006 – 2009 (čtvrtletní resp. roční přírůstky)

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

Zdroj: FINCENTRUM HYPOINDEX, <http://www.hypoindex.cz>

Tento vývoj bylo možné po předchozích letech očekávat. V posledních letech docházelo k růstu poskytnutých hypotečních úvěrů v důsledku hospodářského růstu a poměrně

nízkých úrokových sazeb. Rok 2009 znamenal ekonomický propad, hrubý domácí produkt České republiky poklesl o 4,2%. [12] V tomto roce banky značně zpřísnily podmínky poskytování úvěrů. Jedná se o přísnější hodnocení žadatelů úvěrů, prověření jejich úvěrové historie v úvěrovém registru a celkově větší opatrnost v omezování možných rizik. Banky se orientovaly spíše na klienty s prověřenou platební historií. Významná byla i výše úrokové vztahy k zástavě. Například Komerční banka v březnu 2009 nejprve ukončila poskytování hypotečních úvěrů v hodnotě 100% zastavované nemovitosti, brzy je začala zpřístupňovat, ovšem jen pro klienty vyhodnocené bankou jako absolutně bezrizikové. [15]

Ilustrativně zařadíme do této pozornosti problematiku zadlužování. Potenciální klienti bank spekovali na pokles cen nemovitostí a vyčkávali na snížení úrokových sazeb, což se negativně promítlo do výše poskytovaných hypotečních úrokových sazeb. Na tuto výši měl vliv i demografický vývoj, v jehož rámci byly bytové potřeby silných populačních ročníků 70. let dvacátého století již uspokojeny. Tato skutečnost se projevila v klesajícím zájmu o nové bydlení a tedy i o hypoteční úvěry.

Ke konci roku 2008 byl po několika měsících mírném poklesu úrokových sazeb zaznamenán jejich růst. Průměrná úroková sazba podle FINCENTRUM HYPOINDEXu v prosinci roku 2008 vzrostla na 5,69%. Začátkem roku 2009 si udržel tento rostoucí trend úrokových sazeb. Přestože Česká národní banka uskutečnila expanzivní a novou politiku, oživení hypotečního trhu nenastalo.

Období od počátku roku až do konce léta 2009 je charakterizováno nezájmem o hypoteční úvěry. Spekulace lidí na pokles cen nemovitostí nepřinášela hypotečním bankám nové klienty. Ačkoli se Česká národní banka svou novou politikou – snižováním základních úrokových sazeb – snažila nastartovat „zamrzající“ ekonomiku, banky ke snižování úrokových sazeb nepostoupily, spíše naopak, nebo se zvýšilo riziko nesplácení úvěrů. [15]

Přestože někteří experti předpokládali budoucí pokles úrokových sazeb na hypotečním trhu v důsledku konkurenčního boje a klesajících úrokových sazeb na mezibankovním trhu, realita dala spíše zapravdu opačnému tvrzení. Odborníci z druhé názorové oblasti totiž

mnoho šancí pro snižování úrokových sazeb nevideli a jejich dlouhodobý růst se jim zdál jako pravděpodobnější.

V prvním čtvrtletí roku 2009 došlo opět k mírnému zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Zájem o hypoteční úvěry byl mizivý. V lednu se meziročně snížil o 44%. V únoru sice došlo v množství i objemu poskytnutých úvěrů v porovnání s lednem 2009 k růstu (z 2657 uzavřených smluv v objemu 4,6 miliard Kč na 3204 hypotečních úvěrů v objemu 5,57 miliardy Kč) a meziměsíčně se zvýšila i průměrná výše poskytnutých hypotečních úvěrů, do skutečného oživení bylo ale daleko. [15]

V březnu to pak vypadalo, že se na hypotečním trhu objevila „obleva“ (došlo ke snížení úrokových sazeb na 5,50%). Některé banky včetně Komerční banky začaly poskytovat znatelné slevy na úrokových sazbách. V dubnu už ale úrokové sazby korigovaly svůj pokles a narostly na 5,54%. [15]

Podle mého názoru prostor pro zlevňování hypotečních úvěrů na trhu byl. Roční PRIBOR několikrát zůstával pod hranicí 3%. [11] Na trhu však nebyla síla pro rychlé snižování úrokových sazeb. Velké banky totiž situaci nepotřebovaly měnit. Pro menší banky, které se dříve snažily nabízet zajímavější úvěry, bylo riziko nesplácení v souvislosti s množstvím úvěrových obchodů značně nebezpečné a nové úvěrové obchody pro ně nebyly tak atraktivní.

Permanentní snižování průměrné výše poskytnutých úvěrů, která například v květnu 2009 nedosáhla ani 1,7 mil Kč, bylo pravděpodobně důsledkem nízkého objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a poklesu cen nemovitostí. Kvůli tomu obvykle bývá pro banky obchodní nadprůměrným měřítkem. V roce 2009 se tato skutečnost nepotvrdila. Výše celkového objemu poskytnutých hypoték v květnu 2009 (6,802 miliard Kč) zaostávala za výsledky předchozích dvou měsíců a v porovnání se srovnatelnými daty z předchozích let ukazovala na hluboký propad. [15]

V polovině roku 2009 se zdálo, že se hypoteční trh po několika měsících vzpamatovává. Množství nových poskytnutých úvěrů se téměř dostalo k „pětistíkové hranici, celková suma

poskytnutých úvěrů překročila hranici 8 miliard korun.“ [18] Nicméně červen b žn spadá mezi nejúspěšnější měsíce. V meziročním srovnání ovšem uváděná data nedosahovala nijak závratných výsledků. Oproti minulým letům se zájem klientů o nové úvěry znatelně snížil. Za celé první pololetí roku 2009 činil celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů více než 40 miliard Kč. I na těchto údajích je možné vysledovat četný propad oproti roku 2008.

V červnu 2009 došlo dále i k nárůstu průměrné hypoteční úrokové sazby na 5,55%, následované dalším vzestupem v červenci na 5,66% a srpnu na 5,67%. I v těchto měsících byl zájem o hypoteční úvěry minimální. Navzdory tomu se stále zvyšovaly úrokové sazby. Vypadalo to, že se blíží letní oživení hypotečního trhu. Ukázalo se však, že je to právě naopak. V létě se zájem o hypoteční úvěry značně snížil, v případě celkového objemu sjednaných hypotečních úvěrů dokonce o 50%. Hypoteční banky ve svém obchodování pocítily klesající zájem klientů o hypoteční úrokování a zároveň značné snížení průměrné výše poskytnutého úvěru. Průměrná výše poskytnutého úvěru v srpnu 2009 klesla na 1 625 191 Kč z 1,828 mil. Kč v roce předchozím. [15]

Klesající průměrná částka sjednaného úvěru měla své kořeny v rostoucích úrokových sazbách, zvýšené opatrnosti bank, diferenciaci mezi úrokovými sazbami v závislosti na tzv. Loan To Value (LTV) neboli hodnotě zastavené nemovitosti k částce úvěru a snižování cen nemovitostí.

Nad je bankéři na lepší zprávy zůstaly jasně nenaplněny. Na sklonku léta se situace začala zlepšovat. Především se zdálo, že banky rezignovaly na možnost pozitivní změny a přijaly četný propad trhu jako jeden z neodvratných doprovodných efektů ekonomické recese. Na začátku září 2009 ale začaly s úpravou svých produktových portfolií, garancí nabízených úrokových sazeb a hlavně ve velkém rozsahu se snižováním úrokových sazeb. Tato vlna snižování se ale do průměrné hypoteční sazby začala promítat jen poklesem o 4 desetiny procentního bodu na 5,63% a neměla silný efekt. Tyto stimuly k výraznému nárůstu počtu uzavřených hypotečních smluv v měsíci září nevedly (3265 podepsaných a schválených hypotečních úvěrů v objemu 5,403 miliardy Kč). [15]

Z důvodu složitého procesu schvalování hypotečních úvrat odborníci nepředpokládali výrazné promítnutí zájmového snižování do úrokových sazeb skutečně poskytnutých hypotečních úvrat ve stejném měsíci. A tento předpoklad se potvrdil. Jako pravděpodobnější se zdál reálný projev tohoto snižování až v měsíci říjnu.

Ani v říjnu však k zřetelnému poklesu nedošlo. Průměrná výše hypotečních úrokových sazeb se snížila oproti předcházejícímu měsíci o zanedbatelné 3 setiny procentního bodu na 5,60%. A navzdory druhé vlně snižování těchto úrokových sazeb ze strany bank zhruba v polovině října 2009 významně nenarostly ani údaje o nově sjednaných hypotečních úvrat (3521 hypotečních úvrat v objemu 5,713 miliardy Kč). Výrazný podíl na zmíněné stagnaci měla pravděpodobně skupina Hypoteční banky (SOB, Poštovní spořitelna, Česká pojišťovna atd.) se svým více než třetinovým podílem na trhu, která kromě minimálních úprav úrokových sazeb již delší dobu nedělala do svého sazebníku větší zásahy. [15]

Další vývoj během listopadu 2009 probíhal obdobně jako v několika předcházejících měsících. A kolidně nedošlo k markantnímu nárůstu poskytnutých hypotečních úvrat, určité známky oživení hypotečního trhu byly patrné. Přestože bylo poskytnuto jen 3441 hypotečních úvrat, což znamenalo oproti říjnu 2009 mírný pokles, objem poskytnutých hypotečních úvrat vzrostl na 5,72 miliard Kč. Navýšila se i průměrná výše sjednaného hypotečního úvrat. V listopadu 2009 bylo již téměř jisté, že objem poskytnutých hypotečních úvrat překoná za rok 2009 hranici 70 miliard korun (v prosinci 2009 k požadovanému výsledku stačilo uzavřít smlouvy o hypotečních úvrat již jen v objemu více než 1,56 miliard Kč). [15]

Zajímavé bylo v listopadu 2009 i meziroční srovnání. Hypoteční trh se propadal „jen“ o 27% v objemu a o necelých 24% v počtu uzavřených hypotečních úvrat, což je výrazně méně oproti více než padesátiprocentnímu propadu v minulosti. I tento fakt se mohl jevit jako další známka oživení. Nicméně ve srovnávaném období (podzim) roku 2008 se začaly projevovat první dopady světové finanční krize na českou ekonomiku (podle ekonomických ukazatelů bylo poslední čtvrtletí roku 2008 charakterizováno jako počátek hospodářské recese v české ekonomice). Nižší propad v roce 2009 tedy pravděpodobně

neznamenal, že by se bankám v roce 2009 dařilo mnohem lépe. Spíše je možné tento fakt vykládat tak, že se bankám v daném období roku 2008 dařilo značně v důsledku nastupující finanční krize.

Ke konci roku banky přestaly hromadně snižovat úrokové sazby. Výše průměrné hypoteční úrokové sazby v listopadu 2009 stagnovala, udržela se na hodnotě 5,60%. [15]

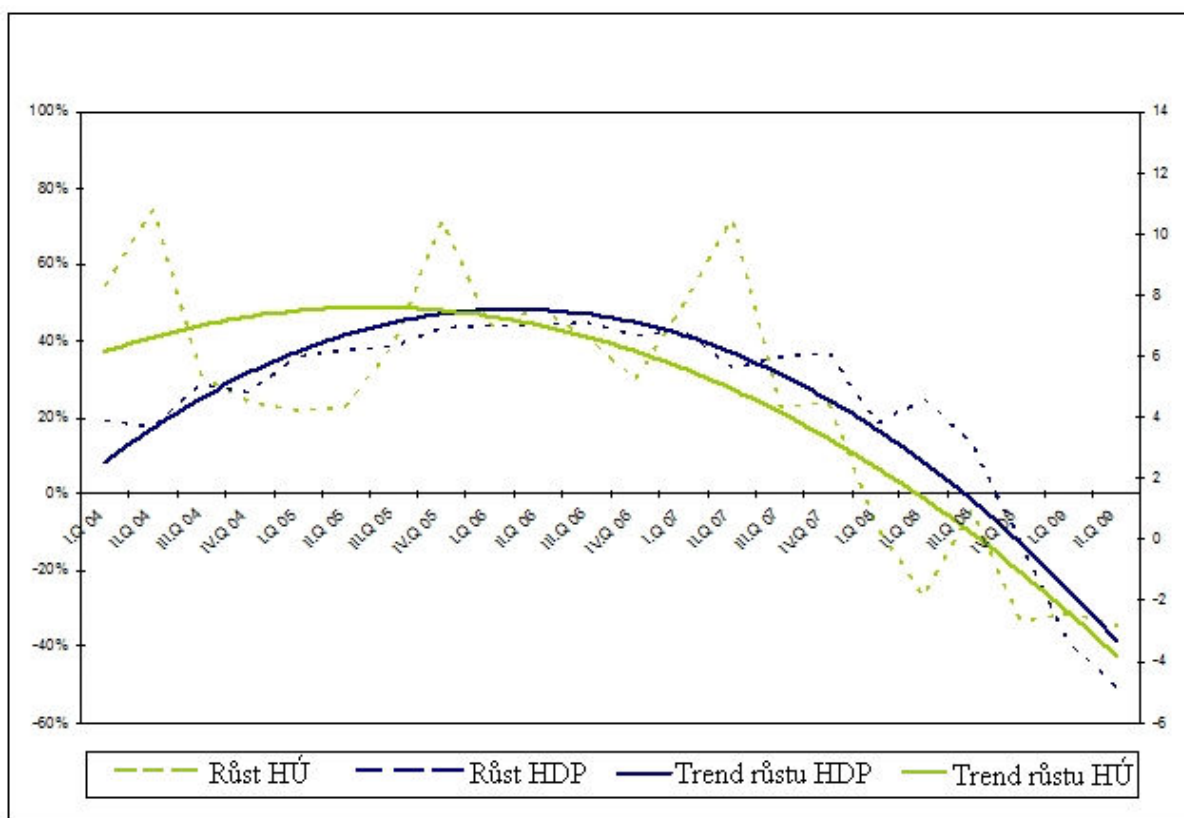
Data z konce roku 2009 potvrdila známky nastupujícího oživení hypotečního trhu v závěru roku. V prosinci 2009 narostl počet i objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Během tohoto období bylo poskytnuto 3575 hypotečních úvěrů v objemu 5,953 miliard Kč. Pro banky a realitní makléře bylo dobrou zprávou i meziměsíční zvýšení průměrné výše poskytnutých úvěrů.

V oblasti úrokových sazeb nedošlo k výrazné změně. Průměrná hypoteční úroková sazba se zvýšila jen o desetinu procentního bodu na 5,61%, pravděpodobně vlivem zaokrouhlování. I přes avizované snižování úrokových sazeb ze strany bank se od září 2009 průměrná hypoteční úroková sazba příliš nezmenšila, držela se na hodnotách okolo 5,60%. Zdá se, že úrokové sazby na této značně vysoké úrovni ochromují dostupnost hypotečních úvěrů a tlumí poptávku po bydlení. Ukazují se jako bariéra pro rozbrojení hypotečního a realitního trhu.

Průměrná úroková sazba na hypotečním trhu za rok 2009 činila 5,61%. Na začátku roku zaznamenaly tyto sazby nárůst na hodnoty okolo 5,70%. V březnu 2009 citelně poklesly na 5,50%. Byl to druhý nejvyšší pokles těchto úrokových sazeb v historii. Během uplynulého roku však došlo ke korekci prob hlých propadů, když se i přes určitá dílčí poklesy a stagnaci ustálily v posledním čtvrtletí na hodnotách okolo 5,60%. [15]

Jak jsem uvedl výše, za celý rok 2009 banky podle dat FINCENTRUM HYPOINDEXU poskytly hypoteční úvěry v objemu 74,4 miliard Kč (celkem 44 402 uzavřených úvěrových smluv), což je více než třetinový propad oproti roku předchozímu.

Rok 2009 byl oproti roku předěšlému významným poklesem. Ješt v tší propad znamenal ve srovnání s nadpr m rn úsp šným rokem 2007. V tší nároky bank na bonitu a solventnost dlužník , spekulace klient na pokles cen nemovitostí a vy kávání na snížení úrokových sazeb m ly velmi pravd podobn své ko eny ve finan ní krizi, která se projevila v celém hospodá ství, tedy i ve vývoji HDP.



Obr. 6: Trend vývoje HDP a hypote níh úv r v jednotlivých tvtletích 2004 – 2009

Zdroj: <http://www.hypindex.cz>

Trend vývoje poskytnutých hypote níh úv r z dlouhodobého pohledu kopíruje trend rostoucího nebo klesajícího hrubého domácího produktu (tuto skute nost na konkrétním období ilustruje Obr. 6). Dá se íci, že r st HDP ukazuje na v tší výkonnost ekonomiky, r st p íjm lidí, zvyšování jejich životní úrovn . Díky tomu se zvyšuje také poptávka po novém p íp. modernizovaném bydlení a lidé jsou více ochotní se zadlužit. S o ekáváním

příznivého vývoje budoucích příjmů se zvyšuje jejich ekonomická sebevědomost a zájem o úvěry, včetně hypotečních. Nabídka hypotečních úvěrů ze strany bank se rozšiřuje.

V případě poklesu HDP se tento princip uplatňuje analogicky. Lidé se obávají negativního vývoje budoucích příjmů a růstu životních nákladů. Jsou opatrnější, rostou jejich obavy ze zadlužení a snižuje se jejich zájem o úvěry, o hypoteční financování. Banky zpřísní pravidla pro poskytnutí hypotečního úvěru, více si prověří klienty. To má za následek pokles poskytnutých hypotečních úvěrů.

V údajích o hrubém domácím produktu se jasně projevila krize. V úhrnu za celý rok 2007 HDP vrostl oproti předchozímu roku o 6,1%. V roce 2008 už to bylo jen 2,5% a v roce 2009 následoval citelný pokles o 4,2% [12] (tato data ilustruje Tabulka 13). Výkon hospodářství se oproti předchozímu čtvrtletí snížil už v posledním kvartálu roku 2008.

Tento fakt byl naposledy zaznamenán před deseti lety. Čtvrté čtvrtletí 2008 se zdálo jako začátek ekonomické recese v České republice, což potvrdily výsledky HDP prvního kvartálu roku 2009. Druhé čtvrtletí 2009 zaznamenalo velmi mírné zlepšení a představovalo stabilizaci, následující kvartál pak rostový impuls. A když se česká ekonomika dostala z recese, následoval nevýrazný růst. Pro celkový stav HDP za rok 2009 byla určující data prvního kvartálu, kdy došlo k značnému mezičtvrtletnímu poklesu.

Tabulka 13: Vývoj HDP ČR v letech 2005 – 2009

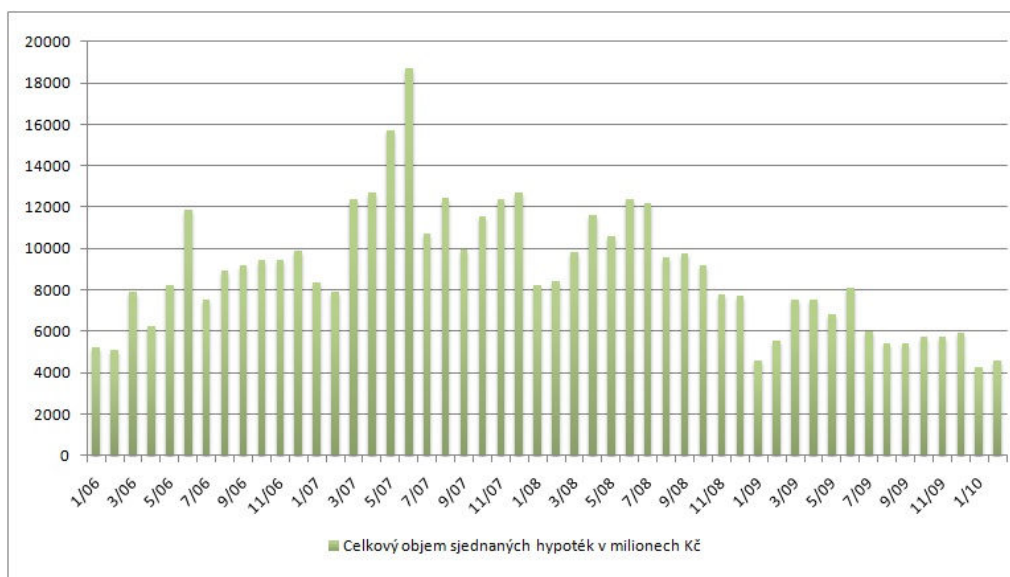
Rok	2005	2006	2007	2008	2009
HDP v mld. Kč	2 983,9	3 222,4	3 535,5	3 689,0	3 627,2
r/r HDP v %	6,3	6,8	6,1	2,5	-4,2

Zdroj: Vlastní zpracování podle ČSÚ, <http://www.czso.cz>

Citelný hospodářský pokles s rostoucí nezaměstnaností v roce 2009 brzdil ochotu lidí se zadlužovat. Krize se projevila v jejich chování, stali se mnohem opatrnějšími. Více než v dřívějších letech požívali s možností, že ztratí zaměstnání nebo se sníží jejich příjmy. Samotné slovo krize, sklované v médiích při každé příležitosti, mělo na potenciální

klienty bank negativní dopad. Odrazilo je od hypotečních úvěrů jakožto dlouhodobějšího úvazku, zájem o hypoteční úvěry se zřejmě snížil. K tomu nepřispívaly ani stále značně vysoké úrokové sazby, udržované bankami navzdory minimálním základním sazbám vyhlášeným Českou národní bankou.

Na propadu hypotečního trhu se zcela jasně podepsala globální hospodářská situace. Ovšem i bez vlivu krize by v roce 2009 pravděpodobně nedošlo k takovému meziročnímu růstu objemu poskytnutých hypotečních úvěrů jako v předchozích letech. Vlivem ložiskového nasycení trhu z předchozích „tuhých“ let. V případě srovnávání roku 2009 s předšlými lety je nutné brát v potaz, že tyto roky byly z hlediska zájmu o hypoteční úvěry výjimečně úspěšné. Taková srovnání potom vyznívají pro rok 2009 velmi nepříznivě. Tento fakt souvisí i s demografickou křivkou, která také měla na hypotečním trhu nezanedbatelnou úlohu. Byla to právě generace 70. let, kdo se významně podílel na rozmachu hypotečního trhu kolem roku 2007.



Obr. 7: Vývoj objemu poskytnutých HÚ v letech 2006 – 2/2010

Zdroj: <http://www.hypindex.cz>

V letech předcházejících roku 2009 se na pozadí hospodářského růstu výrazně rozšířila nabídka hypotečních úvěrů, krajně se zjednodušil proces jejich poskytování. Silný konkurenční boj a extrémní poptávka vytvořily z hypotečních úvěrů prodejní artikl dostupný téměř každému.

Tento proces ale na podzim roku 2008 narušila ekonomická krize (srovnání celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů během roku 2009 a v letech předchozích nabízí Obr. 7). Banky přestaly nabízet hypoteční úvěry v takovém množství a vrátily je na bezpečnější hranici. Zastaly se opět více zajímat o to, jak bude pravděpodobně klient schopen v budoucnu hypoteční úvěr splácet. Také přezkoumávaly postoj klientů k jejich dluhům obecně pomocí dle kladné kontroly v registru dlužníků. Taktéž si lépe ověřovaly pravdivost informací poskytovaných klienty. Banky buď úplně zastavily, nebo značně omezily poskytování stoprocentních hypotečních úvěrů i úvěrů bez doložení příjmu a staly se celkově obezpečnějšími. Kvůli přísnějším kritériím uplatňovaným bankami část klientů na hypoteční úvěr v roce 2009 už nemohla dosáhnout. V reakci na finanční a hospodářskou krizi se tedy značně zlepšily i podmínky hypotečního trhu.

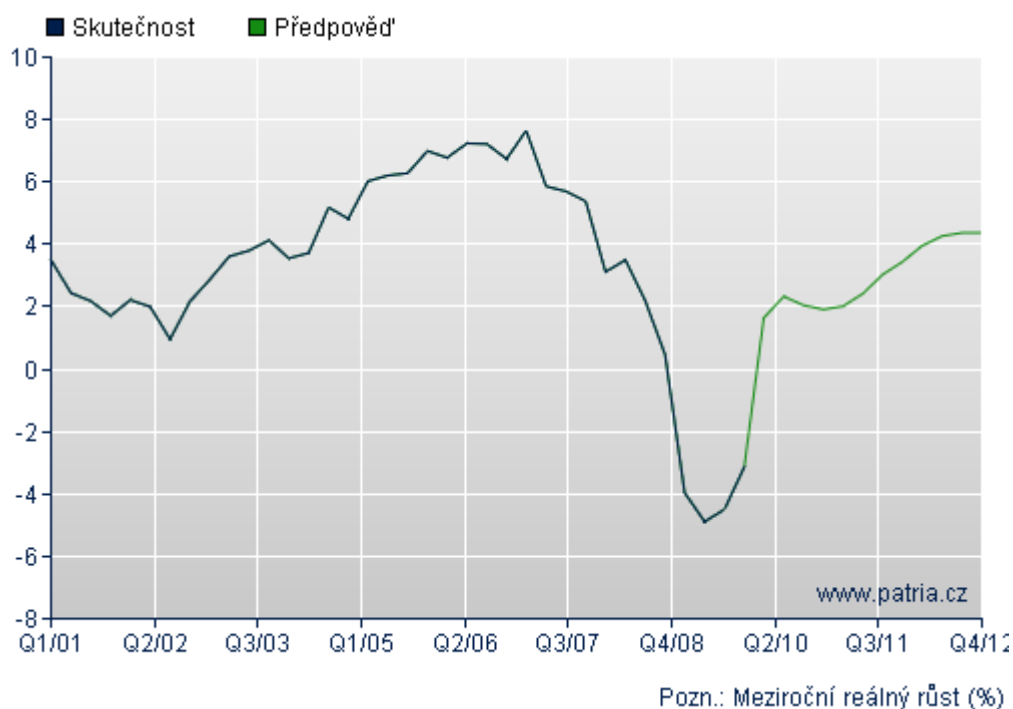
Krize se na hypotečním trhu projevila ve výše popsaných faktech. Přesto odborníci hodnotili český hypoteční trh jako zdravý a ve srovnání s jinými zeměmi v lepší „kondici“. V České republice se totiž na hypotečním trhu stále ještě nacházelo dostatečné množství peněz. Klient, který měl zájem o hypoteční úvěr a byl dostatečně bonitní, k úvěru přistupoval.

Podle zprávy mezinárodní ratingové agentury Fitch Ratings český bankovní systém během krize prokázal svou odolnost. Vliv ekonomické recese se ukázal jako zvládnutelný díky relativně dobré situaci velkých bank a jejich součástí. Tuzemské bankovní ústavy byly oproti těm v okolních zemích zhodnoceny jako zdravější. Stále měly dostatek likvidity díky vysokému stupni depozit. Ukazatel kapitálové přiměřenosti bankovního sektoru navíc dosahoval nejlepších hodnot v Evropě. [24] Dobrý stav českého bankovního sektoru později potvrdily i závažné testy české národní banky. Nebyl by ohrožen, ani kdyby ČR v následujících dvou letech procházela velmi nepříznivým hospodářským vývojem. Ve všech testech by celkově udržel ukazatel kapitálové přiměřenosti nad 8%. Tato hodnota představuje minimum vyžadované českou národní bankou. Bankovní ústavy se s krizí vypořádaly velmi dobře. [11]

3.2 Výhled na rok 2010

Podle hlavního experta české národní banky pro oblast finanční stability Jana Fraitu banky doposud prošly krizí dobře. Podle analýz NB zůstávají ale rizika pro finanční stabilitu české republiky pro nadcházející dva roky vysoká. Některým bankám by sice hrozilo snížení kapitálové poměrnosti pod 8%, ale bankovní sektor jako celek by pravděpodobně přešel další ekonomické nesnáze bez větších problémů. [11] „Bankovní sektor vyšel z ekonomického poklesu v poměrně dobrém stavu, i když plný dopad finančních následků propadu ekonomiky na bankovní portfolia lze teprve očekávat.“ [23] V příštích dvou letech by však měl být stále schopen zvládat možné šoky navzdory slabému hospodářskému růstu.

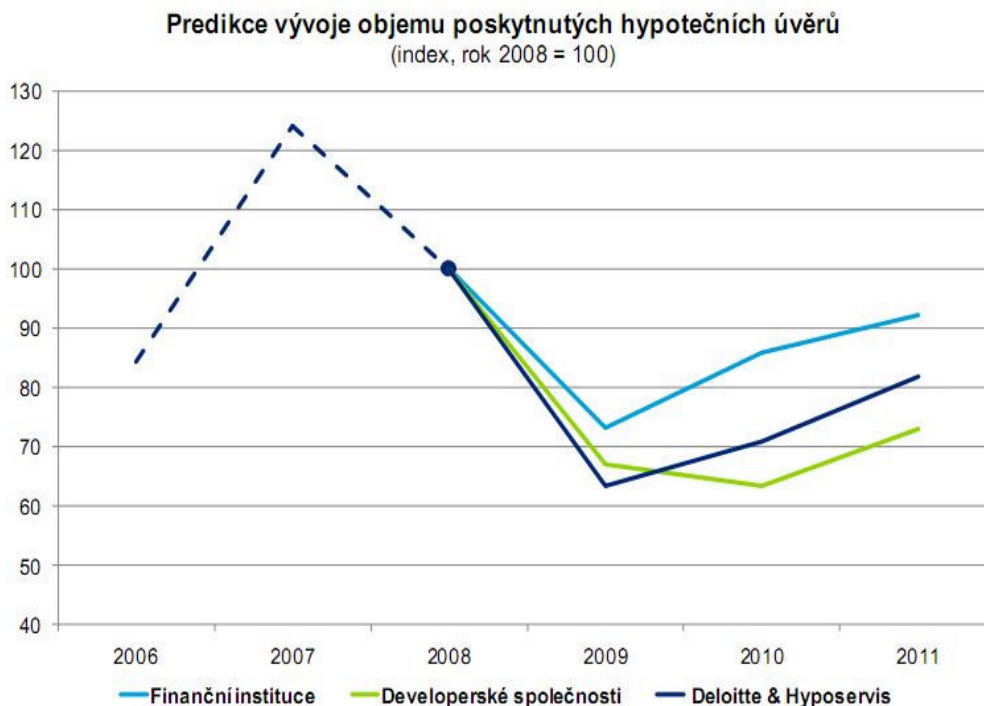
Hrubý domácí produkt by v roce 2010 měl vzrůst pouze mírně. Po značném propadu v roce 2009 by měla česká ekonomika jen lehce oživit. Nedá se očekávat žádné silné zvýšení, ale pouze pomalý a křehký růst, zejména závislý na ekonomikách států EU, kam směřuje převážná většina českého vývozu (zvláště do Německa), s nimiž je ČR ekonomicky provázaná na základě úzkých obchodních a investičních vazeb. Ekonomičtí odborníci odhadují růst českého HDP pro rok 2010 mezi jedním a dvěma procenty. Podle NB poroste HDP o 1,4%, ministerstvo financí odhaduje zvýšení o 1,3%. Z komerčních institucí odpovídá například poradenská společnost Ernst & Young růst HDP ČR o 1,7%, Komerční banka a SOB shodně o 1,5% (predikci vývoje HDP ČR společností Patria ukazuje Obr. 8).



Obr. . 8: Predikce vývoje HDP R

Zdroj: <http://www.patria.cz>

Ke stabilizaci a zlepšení situace pravd podobn dojde až ve druhé polovin roku 2010 v závislosti na nastartování ekonomik EU, resp. nejv tších obchodních partner R. V návaznosti na mírné hospodá ské oživení by m l mírn vzr st i objem hypote ních úv r . Banky pravd podobn poskytnou v roce 2010 o n co více hypote ních úv r než v roce p edchozím. Ministerstvo pro místní rozvoj odhaduje podobný objem jako v minulém roce. Banky o ekávají stagnaci nebo spíše r st mezi 5% a 10%, n které p edpovídají prolomení 100 miliardové hranice objemu uzav ených hypote ních úv r .

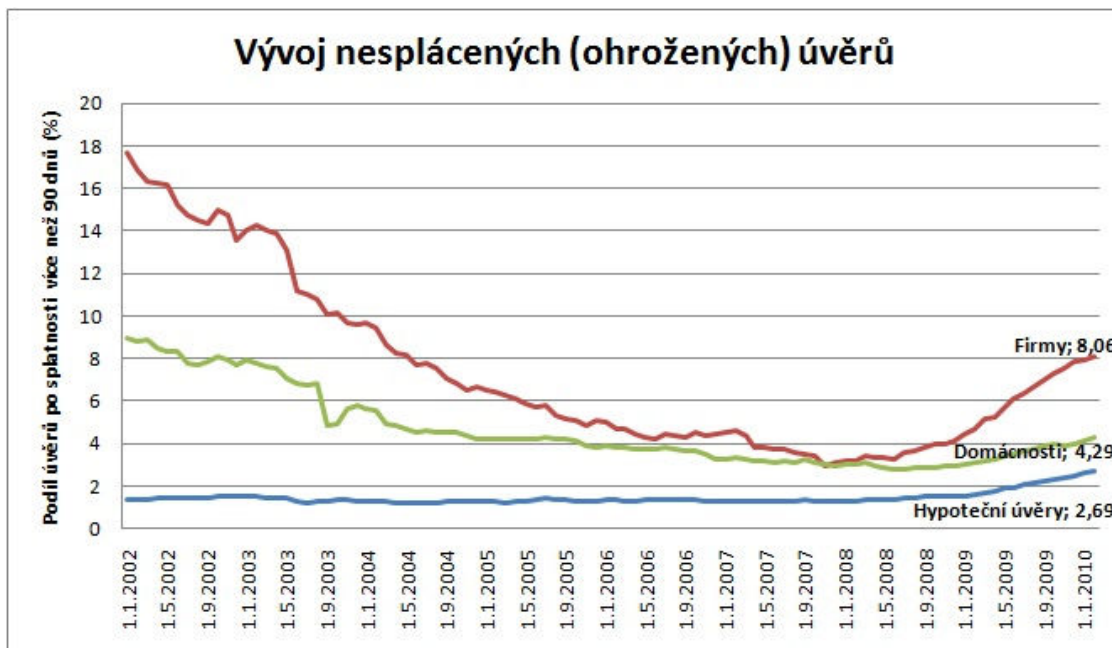


Obr. . 9: Predikce vývoje objemu poskytnutých HÚ

Zdroj: <http://www.hyposervis.cz>

Pokud jde o úrokové sazby hypotečních úvěrů v nastávajícím období, je těžké uvést přesný odhad. I přes dočasně „akční slevy“ se však nedá očekávat výrazné zlevnění hypotečních úvěrů. I v případě, že by se už v roce 2010 vrátil stav před finanční krizí a cena hypotečních úvěrů by více následovala úrokové sazby NB, došlo by k zvýšení cen hypotečních úvěrů. Základní úrokové sazby NB jsou totiž podle odborníků na svém minimu a NB nemá další prostor pro jejich snižování. Očekává se postupné zpísňování nové politiky, tedy nárůst úrokových sazeb vyhlášených Českou národní bankou.

Banky sice na konci roku 2008 na snižování základních úrokových sazeb centrální banky nereagovaly zlevněním hypotečních úvěrů. V případě jejich růstu se však dá předvídat velmi citlivá reakce hypotečních bank. Zvyšování sazeb ze strany NB je možné očekávat pravděpodobně v druhé polovině roku 2010.



Obr. . 10: Vývoj nesplácených úvěrů

Zdroj: <http://hypindex.cz>

Je také dost pravd podobné, že dojde k nár stu po tu nesplácených hypote ních úvěrů. Statistiky NB z konce února 2010 sice hovo í o ohrožených hypote ních úv rech ve výši 2,7% [15] z celkového po tu, což není až tak vysoká hodnota. Podle p edpov dí se ale bude postupn blížít 3% (trend vývoje nazna uje Obr. . 10).

Lidí s problémy p í splácení je však mnohem více. M sí ní splátky totiž mnohdy hradí r znými zp soby v etn p j ek na bankovním trhu. Podle údaj Ministerstva pro místní rozvoj celková jistina nesplácených hypote ních úvěrů v jednotlivých letech neustále roste. Nejv tší podíl na tom má permanentn rostoucí jistina hypote ních úvěrů poskytovaných ob an m, zanedbatelné po ty nejsou ani v p ípad podnikatel (vývoj od roku 2006 do roku 2009 dokumentuje Tabulka . 14).

V roce 2010 se navíc o ekává vrchol míry nezam stanosti (oproti vývoji ekonomiky p ichází s ur itým zpožd ním). Vývoj nesplácených úvěrů domácností vývoj nezam stanosti výrazn kopíruje. Takto m že velmi lehce nar st po et nesplácených úvěrů. Tento fakt by banky s velkou pravd podobností vedl ke zvyšování rizikových marží, tedy zvyšování úrokových sazeb.

Tabulka . 14: Vývoj nesplácené jistiny HÚ (v tis. Kč) v letech 2006 – 2009

	2006	2007	2008	2009
Občané	227 843 511	344 356 735	412 601 287	455 651 625
Podnikatelé	59 959 875	72 583 840	117 435 364	120 601 901
Municipality	4 654 777	4 554 022	4 318 199	4 209 234
Celkem	292 458 163	421 494 597	534 354 850	580 462 760

Zdroj: Vlastní zpracování podle MMR, <http://www.mmr.cz>

Ekonomičtí experti také předpovídají pozvolný nárůst inflace, což by kromě sazeb NB mohlo mít vliv i na finanční trh a dlouhodobé tržní sazby, od kterých se odvíjejí úrokové sazby hypotečních úvěrů.

Ipse úřední poáteční snižování sazeb, které už potvrzují zveřejněná data za první čtvrtletí roku 2010 [15], je ke konci roku 2010 možné očekávat úřední zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů, zhruba v desetinách procenta.

4. PRAKTICKÝ P ÍKLAD

Jak jsem již uvedl, na trhu existuje n kolik bank poskytujících velké množství druh hypote níh úv r . V této práci není možné zmapovat celý trh a vzájemn porovnat jeho produkty. Vybral jsem si proto dva bankovní ústavy, Hypote ní banku a Komer ní banku, jejichž hypote ní úv ry aplikuji na praktický p íklad a pokusím se o jejich vzájemné srovnání a vyvození p íslušných výsledk .

Pro znázorn ní praktického p íkladu jsem zvolil mladé bezd tné manžele ve v ku 27 let s vysokoškolským vzd láním. Oba manželé mají stabilní p íjem ze zam stnání. Sou et jejich ístých m sí níh p íjm íní 30 000 K . Doposud bydlí v nájemním byt . Mladý manželský pár dostal nabídku byt odkoupit. Manželé se rozhodli financovat po ízení bytu pomocí hypote ního úv ru. Kupní cena bytu p edstavuje 1 700 000 K . Manželský pár má dohromady naspo eno 300 000 K , kterými pokryjí ást kupní ceny.

4.1 Hypote ní úv r od Hypote ní banky

Prvním ze zvolených bankovních ústav je Hypote ní banka. Vznikla v roce 1991 jako univerzální banka regionálního charakteru. V roce 1995 získala oprávn ní k vydávání hypote níh zástavních list . Stala se první bankou v eské republice specializovanou na hypote ní úv ry. V roce 2000 p istoupila do finan ní skupiny SOB, která se stala jejím majoritním vlastníkem a jediným akcioná em. Hypote ní banka p vodn vystupovala pod názvem eskomoravská hypote ní banka. Od roku 2005 nese své nyn jší jméno. Hypote ní banka je jedním z p edních poskytovatel hypote níh úv r a také nejv tším emitentem hypote níh zástavních list v eské republice. Její objem úv r a pohledávek za klienty k 31. 12. 2008 ínil 119,813 mld. K . Nominální objem hypote níh zástavních list k 31. 12. 2008 p edstavoval ástku 87,755 mld. K .

Vybraní manželé si tedy po ízují byt s kupní cenou 1 700 000 K .

Finanční prostředky potřebné na pořízení bytu se sníží o naspořené finance tímto způsobem:

$$1\,700\,000 - 300\,000 = 1\,400\,000 \text{ K}$$

Bude tedy třeba získat finanční prostředky ve výši 1 400 000 K. Odhad ceny zastavované nemovitosti (v tomto případě pořízený byt), který vypracovává banka, korespondoval s kupní cenou. V minulosti docházelo k vyšším hodnotám odhadu než byla kupní cena nemovitosti. V současné době se ale dá říci, že se odhad od kupní ceny nemovitosti výrazně neliší.

Aby mohla banka poskytnout hypoteční úvěr, prověruje si nejprve bonitu klienta. Jelikož jsou oba manželé zaměstnanci, bylo třeba doložit potvrzení o výši příjmu (Příloha E).

Bylo zvoleno anuitní splácení, tento velmi častý způsob splácení. Výhodné je pro klienta v tom, že splácí stále stejnou částku. Nabízela se i možnost progresivního nebo regresivního splácení, klienti však neokládali v budoucnu výraznou změnu příjmu a od nich se odvíjejícího nárůstu nebo poklesu hodnoty splátek.

V roce 2009 byly nejoblíbenější hypoteční úvěry s delší dobou fixace. Nejposkytovanější typ doby fixace byl 5 let. Menší zájem byl o 1leté a nejmenší zájem o krátkou dobu fixace, tedy 1 rok. Tento trend se výrazně změnil ani v prvních měsících roku 2010. Doba fixace se projevuje v samotném splácení hypotečního úvěru. Jak jsem již uvedl, po skončení doby fixace může bez sankcí klient provést mimořádnou splátku, u různých dob fixací jsou různé úrokové sazby, které mají vliv na splátky úvěru. Tyto rozdíly budou ilustrovány v prováděných výpočtech. Výpočet bude proveden pro nejpoužívanější doby fixace – pětiletou a tříletou.

Na vypisované úrokové sazby Hypoteční banka poskytuje určité druhy slev. Prvním druhem je sleva v případě, že klient má nebo si zřídí účet u SOB nebo Poštovní spořitelny. Tato sleva činí 0,15 p. b. z úrokové sazby. Další možností je získat slevu 0,10 p. b. z úrokové sazby za předpokladu využití životního pojištění a pojištění nemovitosti u SOB (tzv. pojištění 2 ze 3).

Ve výpočtu zohledním i tento fakt. Na příklad ukážu, jak by úrok vypadal v případě neuplatnění těchto slev z důvodu nesplnění podmínek, tedy nemá-li klient sjednanou etu SOB, nutný pro první slevu, ani pojištění „2 ze 3“, potřebné pro uplatnění druhé slevy. Jako druhou možnost popíšu případ, že klient nepřijímá obě slevy najednou. Celková sleva z úrokové sazby bude potom $0,15 + 0,10 = 0,25$ p. b.

Hypoteční banka poskytuje ještě jiné druhy slev. Ty však nebudu brát v potaz z důvodu jejich nestálosti („akční slevy“) nebo nesnadného uplatnění.

Hypoteční banka nabízí hypoteční úrok do 70%, 85% a 100% zástavní hodnoty nemovitosti. Zmiňovanému manželskému páru bude stačit hypoteční úrok do 85% zástavní hodnoty nemovitosti:

$$1\,400\,000 * 100 / 1\,700\,000 = 82 \%$$

Jako optimální doba splatnosti se jeví rozmezí 15 – 20 let. Lidé však velmi často využívají hypotečních úroků s delší dobou splatnosti. V případě krátké doby splatnosti bývají totiž splátky citelně vyšší. Pro vhodnou ilustraci rozdíl mezi kratší, střední a dlouhou dobou splatnosti ve výpočtech použijte tyto typy – 10, 20 a 30 let.

Hypoteční banka si může účtovat poplatek za správu hypotečního úvru 150 Kč. Jednorázový poplatek za zpracování hypotečního úvru činí 0,8% z ceny úvru (min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč).

Za zpracování interního odhadu nemovitosti (bytové jednotky) si banka účtuje 3 900 Kč. Tento poplatek je možné snížit v případě, že klient dodá elektronické podklady nebo je odhad zcela zdarma při tzv. expresním ocenění bytu. Záleží však vždy na konkrétním typu úvru, typu nemovitosti, lokalitě. Pro vypovídající srovnání tedy použijte standardní ocenění sazbou 3 900 Kč.

Výše roční anuity se počítá podle již zmiňovaných vzorců (1.1 a 1.2):

$$u = \frac{\frac{i}{100} * (1 + \frac{i}{100})^n}{(1 + \frac{i}{100})^n - 1} * 100 \quad (1.2)$$

kde u je umo ovatel v %
 i je úroková sazba v %
 n je po et let, po které bude hypote ní úv r splácen

$$A = HU * \frac{u}{100} \quad (1.1)$$

kde A je ro ní výše anuity
 HU je celková výše poskytnutého hypote ního úv ru
 u je umo ovatel v %

Vzorce 1.1 a 1.2 se pro p ehlednost p epíší do vzorce jednoho:

$$A = \frac{HU * \frac{i}{100} * (1 + \frac{i}{100})^n}{(1 + \frac{i}{100})^n - 1} \quad (1.3)$$

Vzorec 1.3 se upraví do podoby pro výpo et m sí ní anuity:

$$A = \frac{HU * \frac{i/m}{100} * (1 + \frac{i/m}{100})^{n*m}}{(1 + \frac{i/m}{100})^{n*m} - 1} \quad (1.4)$$

kde	A	je měsíční výše anuity
	HU	je celková výše poskytnutého hypotečního úvěru
	i	je úroková sazba v %
	m	je počet měsíců v roce
	n	je počet let, po které bude hypoteční úvěr splácen

Doba splatnosti hypotečního úvěru 10 let

Doba fixace 3 roky

Úroková sazba Hypoteční banky činí 5,44%.

Měsíční splátka podle vzorce 1.4 je:

$$A = \frac{1\,400\,000 * \frac{5,44/12}{100} * \left(1 + \frac{5,44/12}{100}\right)^{10 * 12}}{\left(1 + \frac{5,44/12}{100}\right)^{10 * 12} - 1}$$

$$A = 15\,152 \text{ K}$$

Celková hodnota splátek za 10 let: $15\,152 * 120 = 1\,818\,240 \text{ K}$

Celkové poplatky za správu HÚ: $150 * 120 = 18\,000 \text{ K}$

Poplatek za zpracování HÚ: $0,008 * 1\,400\,000 = 11\,200 \text{ K}$

Poplatek za odhad nemovitosti: **3 900 K**

Celkové náklady HÚ: $1\,818\,240 + 18\,000 + 11\,200 + 3\,900 = 1\,851\,340 \text{ K}$

Celková částka pro placení HÚ: $1\,851\,340 - 1\,400\,000 = 451\,340 \text{ K}$

Potřebný čistý měsíční příjem se zjistí součtem:

- měsíční splátky = A

- poplatku za správu hypotéčního úvěru = 150 K
- pojištění = 200 K (orientační částka)
- životního minima = 9 535 K (interní výpočet HB)
- povinné minimální rezervy = 25% z měsíční splátky

Potřebný měsíční příjem:

$$15\,152 + 150 + 200 + 9\,535 + (0,25 * 15\,152) = \mathbf{28\,825\ K}$$

V případě uplatňovaných slev ve výši 0,25 p. b. je úroková sazba snížena na 5,19%.

Potom:

$$A = 14\,980\ K$$

Nižší hodnota annuity díky slevě na úrokové sazbě se pozitivně promítne i do dalších výpočtů. Při slušném zpusobem dojde ke snížení celkové hodnoty splátek za celou dobu splácení ($14\,980 * 120 = 1\,797\,600\ K$), budou tedy nižší i celkové náklady úvěru ($1\,830\,700\ K$) a celková částka vyplacení hypotéčního úvěru ($1\,830\,700 - 1\,400\,000 = 430\,700\ K$). Podobně klesne i potřebný měsíční příjem na úroveň $28\,610\ K$.

Doba fixace 5 let

Úroková sazba Hypotéční banky činí 5,54%.

Měsíční splátka podle vzorce 1.4 je:

$$A = \frac{1\,400\,000 * \frac{5,54/12}{100} * \left(1 + \frac{5,54/12}{100}\right)^{10 * 12}}{\left(1 + \frac{5,54/12}{100}\right)^{10 * 12} - 1}$$

$$\mathbf{A = 15\,222\ K}$$

Celková hodnota splátek za 10 let: $15\,222 * 120 = \mathbf{1\,826\,640\ K}$

Celkové poplatky za správu HÚ: $150 * 120 = \mathbf{18\,000\ K}$

Poplatek za zpracování HÚ:	$0,008 * 1\,400\,000 = 11\,200\text{ K}$
Poplatek za odhad nemovitosti:	3 900 K
Celkové náklady HÚ:	$1\,826\,640 + 18\,000 + 11\,200 + 3\,900 = 1\,859\,740\text{ K}$
Celková částka p eplacení HÚ:	$1\,859\,740 - 1\,400\,000 = 459\,740\text{ K}$

Pot ebný ístý m sí ní p íjem:

$$15\,222 + 150 + 200 + 9\,535 + (0,25 * 15\,222) = 28\,912\text{ K}$$

V p ípad uplat ovaných slev ve výši 0,25 p. b. je úroková sazba snížena na 5,29%.

Potom:

$$A = 15\,049\text{ K}$$

Nižší hodnota anuity díky slev na úrokové saz b se pozitivn promítne i do dalších výpo t . P íslušným zp sobem dojde ke snížení celkové hodnoty splátek za celou dobu splácení ($15\,049 * 120 = 1\,805\,880\text{ K}$), budou tedy nižší i celkové náklady úv ru ($1\,838\,980\text{ K}$) a celková částka p eplacení hypote ního úv ru ($1\,838\,980 - 1\,400\,000 = 438\,980\text{ K}$). Podobn klesne i pot ebný ístý m sí ní p íjem na úrove $28\,696\text{ K}$).

Doba splatnosti hypote ního úv ru 20 let

Doba fixace 3 roky

Úroková sazba Hypote ní banky íní 5,44%.

M sí ní splátka podle vzorce 1.4 je:

$$A = \frac{1\,400\,000 * \frac{5,44/12}{100} * (1 + \frac{5,44/12}{100})^{20 * 12}}{(1 + \frac{5,44/12}{100})^{20 * 12} - 1}$$

$$A = 9\,583\text{ K}$$

Celková hodnota splátek za 20 let: $9\,583 * 240 = 2\,299\,920\text{ K}$

Celkové poplatky za správu HÚ:	$150 * 240 = \mathbf{36\ 000\ K}$
Poplatek za zpracování HÚ:	$0,008 * 1\ 400\ 000 = \mathbf{11\ 200\ K}$
Poplatek za odhad nemovitosti:	$\mathbf{3\ 900\ K}$
Celkové náklady HÚ:	$2\ 299\ 920 + 36\ 000 + 11\ 200 + 3\ 900 = \mathbf{2\ 351\ 020\ K}$
Celková částka p eplacení HÚ:	$2\ 351\ 020 - 1\ 400\ 000 = \mathbf{951\ 020\ K}$

Pot ebný ístý m sí ní p íjem:

$$9\ 583 + 150 + 200 + 9\ 535 + (0,25 * 9\ 583) = \mathbf{21\ 864\ K}$$

V p ípad uplat ovaných slev ve výši 0,25 p. b. je úroková sazba snížena na 5,19%.

Potom:

$$A = 9\ 387\ K$$

Nižší hodnota annuity díky slev na úrokové sazb se pozitivn promítne i do dalších výpo t . P íslušným zp sobem dojde ke snížení celkové hodnoty splátek za celou dobu splácení ($9\ 387 * 240 = 2\ 252\ 880\ K$), budou tedy nižší i celkové náklady úv ru ($2\ 303\ 980\ K$) a celková částka p eplacení hypote ního úv ru ($2\ 303\ 980 - 1\ 400\ 000 = 903\ 980\ K$). Podobn klesne i pot ebný ístý m sí ní p íjem na úrove $21\ 619\ K$)

Doba fixace 5 let

Úroková sazba Hypote ní banky íní 5,54%.

M sí ní splátka podle vzorce 1.4 je:

$$A = \frac{1\ 400\ 000 * \frac{5,54/12}{100} * (1 + \frac{5,54/12}{100})^{20 * 12}}{(1 + \frac{5,54/12}{100})^{20 * 12} - 1}$$

$$\mathbf{A = 9\ 662\ K}$$

Celková hodnota splátek za 20 let: $9\ 662 * 240 = \mathbf{2\ 318\ 880\ K}$

Celkové poplatky za správu HÚ: $150 * 240 = \mathbf{36\ 000\ K}$

Poplatek za zpracování HÚ:	$0,008 * 1\,400\,000 = 11\,200\text{ K}$
Poplatek za odhad nemovitosti:	3 900 K
Celkové náklady HÚ:	$2\,318\,880 + 36\,000 + 11\,200 + 3\,900 = 2\,369\,980\text{ K}$
Celková částka p eplacení HÚ:	$2\,369\,980 - 1\,400\,000 = 969\,980\text{ K}$

Pot ebný ístý m sí ní p íjem:

$$9\,662 + 150 + 200 + 9\,535 + (0,25 * 9\,662) = 21\,963\text{ K}$$

V p ípad uplat ovaných slev ve výši 0,25 p. b. je úroková sazba snížena na 5,29%.

Potom:

$$A = 9\,465\text{ K}$$

Nižší hodnota anuity díky slev na úrokové saz b se pozitivn promítne i do dalších výpo t . P íslušným zp sobem dojde ke snížení celkové hodnoty splátek za celou dobu splácení ($9\,465 * 240 = 2\,271\,600\text{ K}$), budou tedy nižší i celkové náklady úv ru ($2\,322\,700\text{ K}$) a celková částka p eplacení hypote ního úv ru ($2\,322\,700 - 1\,400\,000 = 922\,700\text{ K}$). Podobn klesne i pot ebný ístý m sí ní p íjem na úrove 21 716 K .

Doba splatnosti hypote ního úv ru 30 let

Doba fixace 3 roky

Úroková sazba Hypote ní banky íní 5,44%.

M sí ní splátka podle vzorce 1.4 je:

$$A = \frac{1\,400\,000 * \frac{5,44/12}{100} * (1 + \frac{5,44/12}{100})^{30 * 12}}{(1 + \frac{5,44/12}{100})^{30 * 12} - 1}$$

$$A = 7\,897\text{ K}$$

Celková hodnota splátek za 30 let: $7\,897 * 360 = 2\,842\,920\text{ K}$

Celkové poplatky za správu HÚ:	$150 * 360 = \mathbf{54\ 000\ K}$
Poplatek za zpracování HÚ:	$0,008 * 1\ 400\ 000 = \mathbf{11\ 200\ K}$
Poplatek za odhad nemovitosti:	$\mathbf{3\ 900\ K}$
Celkové náklady HÚ:	$2\ 842\ 920 + 54\ 000 + 11\ 200 + 3\ 900 = \mathbf{2\ 912\ 020\ K}$
Celková částka p eplacení HÚ:	$2\ 912\ 020 - 1\ 400\ 000 = \mathbf{1\ 512\ 020\ K}$

Pot ebný ístý m sí ní p íjem:

$$7\ 897 + 150 + 200 + 9\ 535 + (0,25 * 7\ 897) = \mathbf{19\ 756\ K}$$

V p ípad uplat ovaných slev ve výši 0,25 p. b. je úroková sazba snížena na 5,19%.

Potom:

$$A = 7\ 679\ K$$

Nižší hodnota annuity díky slev na úrokové sazby se pozitivně promítne i do dalších výpočtů. Porovnáním způsobem dojde ke snížení celkové hodnoty splátek za celou dobu splácení ($7\ 679 * 360 = 2\ 764\ 440\ K$), budou tedy nižší i celkové náklady úvru ($2\ 833\ 540\ K$) a celková částka p eplacení hypotéčního úvru ($2\ 833\ 540 - 1\ 400\ 000 = 1\ 433\ 540\ K$). Podobně klesne i pot ebný ístý m sí ní p íjem na úroveň $19\ 484\ K$.

Doba fixace 5 let

Úroková sazba Hypotéční banky činí 5,54%.

Msínní splátka podle vzorce 1.4 je:

$$A = \frac{1\ 400\ 000 * \frac{5,54/12}{100} * \left(1 + \frac{5,54/12}{100}\right)^{30 * 12}}{\left(1 + \frac{5,54/12}{100}\right)^{30 * 12} - 1}$$

$$A = \mathbf{7\ 984\ K}$$

Celková hodnota splátek za 30 let: $7\ 984 * 360 = \mathbf{2\ 874\ 240\ K}$

Celkové poplatky za správu HÚ: $150 * 360 = \mathbf{54\ 000\ K}$

Poplatek za zpracování HÚ: $0,008 * 1\ 400\ 000 = \mathbf{11\ 200\ K}$

Poplatek za odhad nemovitosti: **3 900 K**
 Celkové náklady HÚ: $2\,874\,240 + 54\,000 + 11\,200 + 3\,900 = \mathbf{2\,943\,340\ K}$
 Celková částka p eplacení HÚ: $2\,943\,340 - 1\,400\,000 = \mathbf{1\,543\,340\ K}$

Pot ebný ístý m sí ní p íjem:

$$7\,984 + 150 + 200 + 9\,535 + (0,25 * 7\,984) = \mathbf{19\,865\ K}$$

V p ípad uplat ovaných slev ve výši 0,25 p. b. je úroková sazba snížena na 5,29%.

Potom:

$$A = 7\,766\ K$$

Nižší hodnota annuity díky slev na úrokové sazby se pozitivně promítne i do dalších výpo t . P íslušným způsobem dojde ke snížení celkové hodnoty splátek za celou dobu splácení ($7\,766 * 360 = 2\,795\,760\ K$), budou tedy nižší i celkové náklady úv ru ($2\,864\,860\ K$) a celková částka p eplacení hypote ního úv ru ($2\,864\,860 - 1\,400\,000 = 1\,464\,860\ K$). Podobně klesne i pot ebný ístý m sí ní p íjem na úroveň $19\,592\ K$.

Vyhodnocení hypote ních úv r Hypote ní banky

Jak bylo uvedeno, jsou srovnávány hypote ní úv ry s t emi rozdílnými délkami splatnosti – 10, 20 a 30 let. V rámci těchto kategorií jsou pak vždy ještě rozlišeny dva druhy fixace (t íletá a p íletá), které mají rozdílné úrokové sazby. Odlišeny jsou dále ještě produkty, u kterých klient dostane slevu na úrokovou sazbu.

Ve výpo t ech se potvrdilo, že ím kratší je doba splatnosti, tím vyšší je m sí ní splátka. V p ípad úv r s t íletou fixací íní m sí ní splátka p í splatnosti 10 let $15\,152\ K$, p í splatnosti 20 let $9\,583\ K$ a u t ícileté splatnosti $7\,897\ K$. A koliv je mezi jednotlivými podobnými délkami splatnosti stejný časový rozdíl (10 let), z desetileté na dvacetiletou splatnost klesne m sí ní splátka zna n více (o $5\,569\ K$, tj. $15\,152 - 9\,583$) než v p ípad rozdílu mezi hodnotami m sí ní splátek dvacetileté a t ícileté splatnosti (pouze o $1\,686\ K$, tj. $9\,583 - 7\,897$).

Msí ní splátka třileté a pětileté fixace v rámci stejné doby splatnosti se příliš neliší, u pětileté fixace je vždy o něco vyšší. Tento rozdíl roste s rostoucí dobou splatnosti (70 Kč u desetileté; 79 Kč u dvacetileté; 87 Kč u třicetileté).

S rostoucí dobou splatnosti zároveň rostoucím tempem (u třileté fixace nejprve o 6 961 Kč, následně jen o 2 108 Kč) klesá i potěbný měsíční příjem. V případě třileté fixace je třeba mít příjem při splatnosti 10 let 28 825 Kč, při dvacetileté splatnosti 21 864 Kč, při třicetileté splatnosti 19 756 Kč.

Podobně, o něco málo nižší rozdíly v potěbném měsíčním příjmu mezi jednotlivými dobami splatnosti jsou patrné i v případě pětileté fixace. Hodnoty vyžadovaného příjmu nevycházejí tedy u těchto dvou odlišných fixací výrazně rozdílně.

Je to právě realita nižších splátek a nižšího doloženého potěbného příjmu v případě delších dob splatnosti, co vede klienty k častěji volbě dlouhé, třicetileté nebo víceleté doby splatnosti. Od tohoto kroku je neodrazuje ani fakt, že celkem na splátkách zaplatí mnohem více než v případě volby kratší doby splatnosti.

Jestliže s desetiletou dobou splatností při třileté fixaci zaplatí celkem na splátkách klienti 1 818 240 Kč (na úvahu zaplatí 451 340 Kč), u dvacetileté doby splatnosti při stejné fixaci je to už o 481 680 Kč více, tedy 2 299 920 Kč (na úvahu zaplatí 951 020 Kč). U třicetileté doby splatnosti opatření při stejné fixaci tato částka činí 2 842 920 Kč (na úvahu zaplatí 1 512 020 Kč), což je už o 1 024 680 Kč více než u doby splatnosti 10 let.

Jelikož je měsíční splátka v rámci stejné doby splatnosti u pětileté fixace oproti fixaci třileté vyšší jen o několik desítek korun, celková hodnota splátek se u fixací na 3 a 5 let liší v tisících resp. desetitisících korun (8 400; 18 960; 31 320).

Pokud klienti využijí možnosti slev na úrokové sazby, budou platit nižší měsíční splátky, celkově uhradí nižší sumu a na úvahu tedy zaplatí méně. V případě zvýhodněné úrokové sazby je po klientech také požadován o něco nižší potěbný měsíční příjem.

Např. při možnosti splatnosti 20 let a pětileté fixace je měsíční splátka při zvýhodněné úrokové sazbě 5,29% (oproti 5,54% nezvýhodněné) o 197 Kč nižší ($9\,662 - 9\,465 = 197$ Kč). Na celkových splátkách zaplatí klienti o 47 280 Kč méně ($2\,318\,880 - 2\,271\,600 = 47\,280$ Kč), na úvrpě platí částku o 47 280 Kč nižší ($969\,980 - 922\,700 = 47\,280$ Kč). Potřebný stejný měsíční příjem je o 247 Kč nižší.

4.2 Hypotekní úvěry od Komerční banky

Komerční banka je bankovní ústav provozující činnost na českém kapitálovém trhu. Je vlastněna na evropském trhu tvrdou nejsilnější finanční skupinou Sociétés Générale. Komerční banka je akciovou společností s akciemi obchodovanými na Burze cenných papírů Praha. KB vznikla v roce 1990. Jednou z jejích aktivit je i poskytování hypotekních úvěrů.

Komerční banka je také připravena zmiňovanému manželskému páru poskytnout hypotekní úvěr v uvedené výši 1 400 000 Kč. Bude se také jednat o úvěr do 85% zástavní hodnoty nemovitosti. I ostatní varianty mohou být zachovány. Ve výpočtech budou opět znázorněny 3 druhy splatnosti – 10, 20 a 30 let, 2 typy fixace – 3 roky a 5 let, anuitní splácení (progresivní nebo regresivní splácení ani nenabízí). Úroková sazba je však stejná u tileté i pětileté fixace – 5,25%. Z tohoto důvodu jsou stejné i jednotlivé výpočty u obou fixací.

Opět se bude rozlišovat úvěr bez poskytnutých slev a úvěr se slevou na úrokovou sazbu. Slevy na úrokovou sazbu Komerční banka poskytuje ve výši 0,1 p. b. Jednou z nich je sleva v případě uzavřeného rizikového životního pojištění u tohoto bankovního ústavu, dále když je klientova výplata zasílána na účet u KB. V příslušné variantě bude tedy počítáno se slevami v této výši: $0,1 + 0,1 = 0,2$ p. b. Tyto slevy by mohl vybraný manželský pár využít. Na další slevu, kdy musí být hodnota nemovitosti pro zajištění ve výši více než 4 mil. Kč, by nedosáhli.

Komerční banka si m sí n ú tuje poplatek za správu hypote ního úv ru 150 K , jednorázový poplatek za zpracování úv ru ve výši 2 900 K a poplatek za zpracování odhadu nemovitosti 3 500 K .

Výpo et m sí ní splátky se provede op t podle vzorce 1.4.

Doba splatnosti hypote ního úv ru 10 let

Úroková sazba Komer ní banky íní 5,25%.

M sí ní splátka podle vzorce 1.4 je:

$$A = \frac{1\,400\,000 * \frac{5,25/12}{100} * (1 + \frac{5,25/12}{100})^{10 * 12}}{(1 + \frac{5,25/12}{100})^{10 * 12} - 1}$$

$$A = 15\,021\, K$$

Celková hodnota splátek za 10 let: $15\,021 * 120 = 1\,802\,520\, K$

Celkové poplatky za správu HÚ: $150 * 120 = 18\,000\, K$

Poplatek za zpracování HÚ: **2 900 K**

Poplatek za odhad nemovitosti: **3 500 K**

Celkové náklady HÚ: $1\,802\,520 + 18\,000 + 2\,900 + 3\,500 = 1\,826\,920\, K$

Celková ástka p eplacení HÚ: $1\,826\,920 - 1\,400\,000 = 426\,920\, K$

Pot ebný ístý m sí ní p íjem se zjistí sou tem:

- m sí ní splátky = A
- poplatku za správu hypote ního úv ru = 150 K
- pojišt ní = 200 K (orienta ní ástka)
- životního minima = 9 535 K (KB výši nezve ej uje, pro srovnání je tedy použita stejná ástka jako u HB)
- povinné minimální rezervy = 25% z m sí ní splátky

Potřebný měsíční příjem:

$$15\,021 + 150 + 200 + 9\,535 + (0,25 * 15\,021) = \mathbf{28\,661\ K}$$

V případě uplatňovaných slev ve výši 0,2 p. b. je úroková sazba snížena na 5,05%.

Potom:

$$A = 14\,883\ K$$

Nižší hodnota anuity díky slevě na úrokové sazbě se pozitivně promítne i do dalších výpočtů. Při slušném způsobem dojde ke snížení celkové hodnoty splátek za celou dobu splácení ($14\,883 * 120 = 1\,785\,960\ K$), budou tedy nižší i celkové náklady úvru ($1\,810\,360\ K$) a celková částka pro placení hypotéčního úvru ($1\,810\,360 - 1\,400\,000 = 410\,360\ K$). Podobně klesne i potřebný měsíční příjem na úroveň $28\,489\ K$.

Doba splatnosti hypotéčního úvru 20 let

Úroková sazba Komerční banky činí 5,25%.

Měsíční splátka podle vzorce 1.4 je:

$$A = \frac{1\,400\,000 * \frac{5,25/12}{100} * \left(1 + \frac{5,25/12}{100}\right)^{20 * 12}}{\left(1 + \frac{5,25/12}{100}\right)^{20 * 12} - 1}$$

$$\mathbf{A = 9\,434\ K}$$

Celková hodnota splátek za 20 let: $9\,434 * 240 = \mathbf{2\,264\,160\ K}$

Celkové poplatky za správu HÚ: $150 * 240 = \mathbf{36\,000\ K}$

Poplatek za zpracování HÚ: $\mathbf{2\,900\ K}$

Poplatek za odhad nemovitosti: $\mathbf{3\,500\ K}$

Celkové náklady HÚ: $2\,264\,160 + 36\,000 + 2\,900 + 3\,500 = \mathbf{2\,306\,560\ K}$

Celková částka pro placení HÚ: $2\,306\,560 - 1\,400\,000 = \mathbf{906\,560\ K}$

Pot ebný ístý m sí ní p íjem:

$$9\,434 + 150 + 200 + 9\,535 + (0,25 * 9\,434) = \mathbf{21\,678\,K}$$

V p ípad uplat ovaných slev ve výši 0,2 p. b. je úroková sazba snížena na 5,05%.

Potom:

$$A = 9\,278\,K$$

Nižší hodnota anuity díky slev na úrokové sazb se pozitivn promítne i do dalších výpo t . P íslušným zp sobem dojde ke snížení celkové hodnoty splátek za celou dobu splácení ($9\,278 * 240 = 2\,226\,720\,K$), budou tedy nižší i celkové náklady úv ru ($2\,269\,120\,K$) a celková ástka p eplacení hypote ního úv ru ($2\,269\,120 - 1\,400\,000 = 869\,120\,K$). Podobn klesne i pot ebný ístý m sí ní p íjem na úrove $21\,483\,K$).

Doba splatnosti hypote ního úv ru 30 let

Úroková sazba Komer ní banky íní 5,25%.

M sí ní splátka podle vzorce 1.4 je:

$$A = \frac{1\,400\,000 * \frac{5,25/12}{100} * (1 + \frac{5,25/12}{100})^{30 * 12}}{(1 + \frac{5,25/12}{100})^{30 * 12} - 1}$$

$$\mathbf{A = 7\,731\,K}$$

Celková hodnota splátek za 30 let: $7\,731 * 360 = \mathbf{2\,783\,160\,K}$

Celkové poplatky za správu HÚ: $150 * 360 = \mathbf{54\,000\,K}$

Poplatek za zpracování HÚ: $\mathbf{2\,900\,K}$

Poplatek za odhad nemovitosti: $\mathbf{3\,500\,K}$

Celkové náklady HÚ: $2\,783\,160 + 54\,000 + 2\,900 + 3\,500 = \mathbf{2\,843\,560\,K}$

Celková ástka p eplacení HÚ: $2\,843\,560 - 1\,400\,000 = \mathbf{1\,443\,560\,K}$

Pot ebný istý m sí ní p íjem:

$$7\,731 + 150 + 200 + 9\,535 + (0,25 * 7\,731) = \mathbf{19\,549\ K}$$

V p ípad uplat ovaných slev ve výši 0,2 p. b. je úroková sazba snížena na 5,05%.

Potom:

$$A = 7\,558\ K$$

Nižší hodnota annuity díky slev na úrokové sazb se pozitivn promítne i do dalších výpo t . P íslušným zp sobem dojde ke snížení celkové hodnoty splátek za celou dobu spláčení ($7\,558 * 360 = 2\,720\,880\ K$), budou tedy nižší i celkové náklady úv ru ($2\,781\,280\ K$) a celková ástka p eplacení hypote ního úv ru ($2\,781\,280 - 1\,400\,000 = 1\,381\,280\ K$). Podobn klesne i pot ebný istý m sí ní p íjem na úrove $19\,333\ K$.

Vyhodnocení hypote níh úv r Komer ní banky

Z výpo t poskytovaných hypote níh úv r Komer ní banky vyplývají podobné záv ry jako u banky p edchozí. Kratší doba splatnosti znamená vyšší m sí ní splátku (10 let: $15\,021\ K$; 20 let: $9\,434\ K$; 30 let: $7\,731\ K$) a zároveň vyšší pot ebný istý m sí ní p íjem klienta (10 let: $28\,661$; 20 let: $21\,678\ K$; 30 let: $19\,549\ K$), který s rostoucí dobou splatnosti klesá klesajícím tempem. Také není takový rozdíl mezi t icetiletou a dvacetiletou splatností jako mezi splatností 20 a 10 let. Podobn jako u p edchozího p íkladu znamená nižší m sí ní splátka i nižší celkové splátky a nižší p eplacení úv ru.

Zvýhodn ná úroková sazba op t vede k nižším m sí ním splátkám a tedy i k nižším celkovým splátkám, nižšímu p eplacení úv ru a menší ástce pot ebného ístého m sí ního p íjmu klient .

Z d vodu stejných úrokových sazeb u fixace úrok na 3 a 5 let se výpo ty u obou fixací v tomto p ípad neliší.

4.3 Srovnání výpočtů hypotečních úvěrů vybraných bank

Jednotlivé výsledky provedených výpočtů znázorňuje Tabulka . 15 a Tabulka . 16. Ve výsledcích je vždy k dispozici doba splatnosti (a u Hypoteční banky ještě rozdělené na tiletou a piletou dobu fixace) píazena výše měsíční splátky (A), hodnota splátek celkem (A), celkové náklady hypotečního úvěru, velikost vyplacení hypotečního úvěru a výše potebného istého měsíčního příjmu.

Tabulka . 15: Pohled výpočtů HÚ Hypoteční banky (základní í)

Splatnost (roky)	Fixace (roky)	A	A	Náklady	Placení	P íjem
10	3	15 152	1 818 240	1 851 340	451 340	28 825
	5	15 222	1 826 640	1 859 740	459 740	28 912
20	3	9 583	2 299 920	2 351 020	951 020	21 864
	5	9 662	2 318 880	2 369 980	969 980	21 963
30	3	7 897	2 842 920	2 912 020	1 512 020	19 756
	5	7 984	2 874 240	2 943 340	1 543 340	19 865

Zdroj: Vlastní zpracování podle podmínek Hypoteční banky

Tabulka . 16: Pohled výpočtů HÚ Komerční banky (základní í)

Splatnost (roky)	A	A	Náklady	Placení	P íjem
10	15 021	1 802 520	1 826 920	426 920	28 661
20	9 434	2 264 160	2 306 560	906 560	21 678
30	7 731	2 783 160	2 843 560	1 443 560	19 549

Zdroj: Vlastní zpracování podle podmínek Komerční banky

Hodnota měsíční splátky vyšla o něco lépe v případě všech dob splatnosti u Komerční banky. Měsíční splátka je pro desetiletou splatnost o 131 Kč resp. 201 Kč, pro splatnost 20 let o 149 Kč resp. 228 Kč a pro splatnost 30 let o 166 Kč resp. 253 Kč nižší než u Hypoteční banky.

Výše poplatků za správu hypotečního úvěru je u obou bank stejná (150 Kč za měsíc), celkově činí 18 000 Kč (10 let), 36 000 Kč (20 let) a 54 000 Kč (30 let). Tyto poplatky tedy nemají na rozdílnost výsledků těchto dvou bankovních ústav žádný vliv.

Nižší je však u Komerční banky také poplatek za zpracování úvěru (2 900 Kč). Tento poplatek představuje u Hypoteční banky 0,8% z hodnoty hypotečního úvěru, minimálně však 8 000 Kč, maximálně 25 000 Kč. V případě úvěru 1 400 000 Kč tedy činí 11 200 Kč, což je o 8 300 Kč více než u Komerční banky. O 400 Kč je u KB nižší i poplatek za odhad nemovitosti. Protože se ale jedná o jednorázové poplatky, v celkových nákladech hypotečního úvěru nemají takovou váhu.

V celkových nákladech se však výsledky jednotlivých bank liší o něco více, řádově jde o desítky tisíc. Nejmenší rozdíl v celkových nákladech hypotečního úvěru je v případě desetileté doby splatnosti (u Hypoteční banky fixace 3 roky) – 24 420 Kč, naopak největší u možnosti 30 let splatnosti (u Hypoteční banky fixace 5 let) – 99 780 Kč. Podobným způsobem (v desítkách tisíc) se liší i jednotlivé částky vyplacení úvěru.

Pro klienty jsou velmi důležité i hodnoty potěbného měsíčního příjmu, bez jehož splnění by na úvěr nedostali. U zvolených příkladů by Komerční banka požadovala nižší měsíční příjem než Hypoteční banka. Nejmenší rozdíl by byl opět v případě splatnosti 10 let (u Hypoteční banky fixace 3 roky) – 164 Kč a největší v případě třicetileté splatnosti (u Hypoteční banky fixace 5 let) – 316 Kč.

Pokud by klienti získali slevu na úrokovou sazbu, byly by rozdíly mezi měsíčními splátkami a tedy i celkovými náklady Hypoteční banky a Komerční banky o něco nižší z důvodu nižší uplatňované slevy na úrokovou sazbu u Komerční banky.

ZÁVĚR

Při zpracování tématu hypotečních úvěrů bylo mým záměrem obecně analyzovat hypoteční trh, jeho vývoj až do současnosti. Na tomto základě jsem se pokusil předvídat možný další vývoj hypotečního trhu v České republice v následujícím období a na praktickém příkladu ukázat použití hypotečního úvěru k pořízení nemovitosti.

Nejprve jsem ve stručnosti zmínil historii hypotečních úvěrů ve světě a na českém (československém) území. Následovalo seznámení s hypotečními úvěry, jejich definice, klasifikace a vlastnosti a okolnosti spojené s jejich poskytováním – vlastnosti hypotečních bank, proces poskytnutí úvěru, úročení, splatnost, zajištění a cena hypotečního úvěru, oceňování nemovitostí, funkce hypotečních zástavních listů a státní podpora a poté právní úprava hypotečních úvěrů.

Důležitou část představoval moderní vývoj hypotečních úvěrů v České republice od 90. let 20. století. Musel jsem konstatovat, že i přes určitou poáteční obtíž se hypoteční trh v naší zemi dokázal plně rozvinout a hypoteční produkty se adaptovaly na změněné ekonomické, sociální i právní prostředí. Hypoteční úvěr se stal běžným prostředkem používaným k pořízení nemovitosti. Pomocí postupného snižování úrokových sazeb, státních pobídek a široké nabídky hypotečních produktů ze strany bank se zvýšila jeho dostupnost a oblíbenost.

Stálý ekonomický s tím související hypoteční trh se však ukázal jako iluzorní. Krize se významně podílela na poklesu hypotečního trhu v roce 2009 a jistě ovlivnila i jeho další vývoj. Vývoj hypotečního trhu v roce 2010 je velmi nejistý. Dá se však předpokládat postupné oživení a pozvolný optoivní nárůst hypotečního trhu v České republice. V souvislosti s tím by ovšem mohl vzrůst i úrokové sazby. Pravděpodobně tedy dojde ke zdražení hypotečních úvěrů, které bude nárůst hypotečního trhu brzdit.

Praktický příklad ukázal, jak určitá pozitiva, tak negativa financování pomocí hypotečního úvěru. Jistým kladem je možnost na určitou dobu získat sumu finančních prostředků. Potom není nutné bezprostředně držet v hotovosti částku korespondující s tržní cenou

nemovitosti. Klienti ovšem zaplatí celkově na splátkách mnohem více, než jiná hodnota vypůjčených peněz. V jaké konkrétní výši klienti zaplatí hypoteční úvěr, je znázorněno ve výpočtech.

Výpočty v tomto konkrétním případě vyšly výhodněji u Komerční banky. Protože je na trhu množství různých hypotečních produktů, klienti mají možnost si vybrat podle svých potřeb a možností a na základě reálného srovnání těchto produktů ušetřit řádově desítky i stovky tisíc korun na splátkách.

Uvedený příklad ovšem značně závisí na situaci stávajících úrokových sazeb, které se v budoucnu pravděpodobně budou měnit jak v obecné rovině, tak v případě srovnání mezi jednotlivými bankami.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Citace

Knihy a publikace

- [1] ECHLOVSKÁ, Š. Historie a současný stav českého hypotečního bankovníctví. *E+M Ekonomie a Management*. 2005, ro. VIII, . 1. ISSN 1212-3609.
- [2] PAVELKA, F.; OPLTOVÁ, R. *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. Praha: PP Agency, 1996.
- [3] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: GRADA, 2005. ISBN 80-247-1097-8.
- [4] Vencovský, F. aj. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1999. ISBN 80-7265-030-0.

Zákony a nařízení vlády

- [5] Nařízení vlády . 244/1995 Sb.
- [6] Nařízení vlády . 249/2002 Sb.
- [7] Zákon . 21/1992 Sb. o bankách
- [8] Zákon . 190/2004 Sb. o dluhopisech
- [9] Zákon . 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí
- [10] Zákon . 586/1992 Sb. o daních z příjmů

Internetové zdroje

- [11] Česká národní banka [online]. [cit. 2010-02-25]. Dostupný z WWW:<<http://www.cnb.cz>>
- [12] Český statistický úřad [online]. [cit. 2010-04-10]. Dostupný z WWW:<[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroekonomicke_udaje/\\$File/HLMAKRO.xls](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroekonomicke_udaje/$File/HLMAKRO.xls)>

- [13] Euroekonom [online]. [cit. 2009-09-30]. Dostupný z
WWW:<<http://www.euroekonom.cz/hypotecni-slovník.php>>
- [14] Finance Media [online]. [cit. 2009-09-16]. Dostupný z
WWW:<<http://www.finance.cz>>
- [15] Fincentrum Hypoindex [online]. [cit. 2010-04-10]. Dostupný z
WWW:<<http://www.hypoindex.cz>>
- [16] Hyposervis – hypotéky a hypote ní úv ry [online]. [cit. 2009-09-30]. Dostupný z
WWW:<<http://www.hyposervis.cz>>
- [17] Hypote ní banka [online]. [cit. 2009-04-07]. Dostupný z
WWW:<<http://www.hypotecnibanka.cz/produkty-a-sluzby/produkty/uvery-pro-obcany/americka-hypoteka/>>
- [18] Mafra – Finance Idnes [online]. [cit. 2009-07-22]. Dostupný z
WWW:<<http://finance.idnes.cz/hypoindex.asp?y=hypoindex/vyvojhypotecnihotruhu.htm>>
- [19] Mafra – Finance Idnes [online]. [cit. 2009-11-12]. Dostupný z
WWW:<http://finance.idnes.cz/fi_blind.asp?r=fi_osobni&c=A040116_141136_fi_osobni_vra>
- [20] M šec [online]. [cit. 2009-08-11]. Dostupný z WWW:<<http://www.mesec.cz>>
- [21] Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2009-02-10]. Dostupný z
WWW:<<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2009/Prumerne-urokove-sazby-za-rok-2008-a-vyse-statni-p>>
- [22] Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2010-01-17]. Dostupný z
WWW:<<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>>
- [23] OECD – Policy Brief 2010 [online]. [cit. 2010-05-03]. Dostupný z
WWW:<<http://www.oecd.org/dataoecd/6/24/44905613.pdf>>
- [24] The FINANCIAL, Business News & Multimedia [online]. [cit. 2010-04-11].
Dostupný z
WWW:<[http://finchannel.com/news_flash/Banks/61870_Fitch:_Czech_Banking_Sector_Shows_Resilience_during_Crisis_/](http://finchannel.com/news_flash/Banks/61870_Fitch:_Czech_Banking_Sector_Shows_Resilience_during_Crisis_/>)>

Bibliografie

- [25] ECHLOVSKÁ, Š. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěry v kontextu evropského vývoje*. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2005.
- [26] LANDOROVÁ, A.; JÁROVÁ, H.; NESLÁDKOVÁ, M. *Obchodní bankovníctví*. 2. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2007. ISBN 978-80-7372-191-6.
- [27] PAVELKA, F.; BARDOVÁ, D; OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-3.
- [28] POLOUŠEK, a kol. *Bankovníctví*. Praha: C. H. Beck, 2008.
- [29] ŠVOVÁ, a kol. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6.
- [30] Interní materiály Hypoteční banky
- [31] Interní materiály Komerční banky

SEZNAM P ÍLOH

P íloha A – Žádost o poskytnutí hypote ního úv ru (9 s.)

P íloha B – Doklady pot ebné k získání hypote ního úv ru (1 s.)

P íloha C – Úv rová smlouva (8 s.)

P íloha D – P ehled emitovaných hypote ních zástavních list k 31. 12. 2009 (8 s.)

P íloha E – Potvrzení o výši pracovního p íjmu (1 s.)