

Hypoteční bankovníctví a produkty hypotečních bank v České republice

Zuzana Kopečková

Bakalářská práce
2015

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav podnikové ekonomiky

akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Zuzana Kopečková
Osobní číslo: M120206
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Management a ekonomika
Forma studia: prezenční

Téma práce: Hypoteční bankovníctví a produkty hypotečních bank v České republice

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Vypracujte literární rešerši zaměřenou na problematiku hypotečního bankovníctví a poskytování hypotečních úvěrů v České republice a analyzujte vývoj hypotečního trhu v ČR.

II. Praktická část

- Analyzujte současný stav hypotečních bank v České republice, jejich produktů a proveďte porovnání těchto produktů.
- Na základě analýzy vypracujte doporučení pro výběr vhodného hypotečního produktu.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

BELÁS, Jaroslav. Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví. Vyd. 1. Žilina: Georg, 2013, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. Banky a komerční obchody. Vyd. 1. Kravaře: Marreal servis, 2010, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.

KIDWELL, David S. Financial institutions, markets and money. 11th ed. Hoboken: John Wiley & Sons, 2012, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.

Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. Jaroslav Belás, Ph.D.
Ústav podnikové ekonomiky
Datum zadání bakalářské práce: 16. února 2015
Termín odevzdání bakalářské práce: 15. května 2015

Ve Zlíně dne 16. února 2015

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



doc. Ing. Boris Popesko, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s přípoště-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

- že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
- že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

4. 5. 2015

Kopecková
.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zaměřuje na hypoteční bankovníctví v České republice. Teoretická část práce popisuje charakteristiky a podstatu hypotečních bank a definuje hypoteční úvěrové produkty. Převážně se zabývá procesem poskytnutí hypotečního úvěru, a to se zaměřením na fyzické osoby. Současný hypoteční trh v České republice a konkrétní produkty jednotlivých bank jsou blíže rozebrány v praktické části. Hlavním cílem bakalářské práce bylo poukázat na výhodnost a nevýhodnost hypotečních produktů, jejich následné porovnání a výběr vhodného produktu pro konkrétního klienta.

Klíčová slova: Hypoteční banka, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní list, nemovitost, splátka, úroková sazba.

ABSTRACT

Bachelor's thesis focuses on the mortgage banking in the Czech Republic. The theoretical part describes the characteristics and nature of mortgage banks and defines mortgage loan products. Predominantly deals with process of provision the mortgage loan with a focus on individuals. The current mortgage market in the Czech Republic and specific products of individual banks are described in more detail in the practical part. The main objective of Bachelor's thesis was to point out on advantages and disadvantages of mortgage products, their following comparison and the choice of suitable product for a specific client.

Keywords: Mortgage Bank, Mortgage Loan, Mortgage Bonds, Real Estate, Installment, Interest Rate.

Touto cestou bych ráda poděkovala doc. Ing. Jaroslavu Belásovi, Ph.D. za odborné vedení při zpracování bakalářské práce. Další poděkování bych ráda věnovala svým rodičům, celé rodině a také příteli za podporu, důvěru a trpělivost během celé doby mého studia.

OBSAH

ÚVOD	10
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	11
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 VZNIK A VÝVOJ BANKOVNICTVÍ VE SVĚTĚ A V ČESKÉ REPUBLICE	13
1.1 VZNIK A VÝVOJ HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ.....	14
1.2 HYPOTEČNÍ KRIZE	15
1.2.1 Sekuritizace	16
1.3 INOVOVANÉ PRODUKTY A NOVINKY NA HYPOTEČNÍM TRHU.....	17
1.3.1 Offsetová hypotéka	17
1.3.2 Překlenovací úvěr	17
1.3.3 CAP mortgage	17
2 HYPOTEČNÍ BANKY	18
2.1 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	19
2.1.1 Cena hypotečních zástavních listů	19
3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	21
3.1 DEFINICE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	21
3.2 PODSTATA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	21
3.3 POSKYTOVATELE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	22
3.4 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	22
3.4.1 Domovní a komerční hypoteční úvěry	22
3.4.2 Účelové a neúčelové hypoteční úvěry.....	22
3.4.3 Další členění hypotečních úvěrů	23
3.4.4 Komunální úvěry	23
4 PRŮBĚH HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÉHO OBCHODU	24
4.1 ŽÁDOST KLIENTA O BANKOVNÍ ÚVĚR	24
4.2 PROVĚŘENÍ ÚVĚRUSCHOPNOSTI ŽADATELE O HYPOTEČNÍ ÚVĚR	25
4.2.1 Zjištění disponibilního příjmu žadatele.....	26
4.2.2 Prověření vlastnických práv k zastavované (i předmětné) nemovitosti.....	26
4.2.3 Ověření účelu úvěru	27
4.2.4 Ocenění nemovitosti.....	27
4.2.5 Úvěrové registry	27
4.2.6 Pojištění zastavené nemovitosti	28
4.3 SEPSÁNÍ ÚVĚROVÉ A ZÁSTAVNÍ SMLOUVY	28
4.3.1 Úvěrová smlouva	28
4.3.2 Zástavní smlouva	29
4.4 ČERPÁNÍ ÚVĚRU	30
4.5 SPLÁCENÍ ÚVĚRU.....	30
4.5.1 Jednorázové splácení.....	31
4.5.2 Postupné splácení	31
4.5.2.1 Degresivní metoda splácení	32
4.5.2.2 Anuitní metoda splácení	32

4.5.2.3	Progresivní metoda splácení	33
4.5.2.4	Nepřavidelné metody splácení	33
4.5.3	Dělení úvěrů z hlediska lhůty splatnosti	33
4.5.4	Předčasné splacení hypotečního úvěru	33
4.5.5	Nesplacení úvěru	34
4.6	KONTROLA DODRŽOVÁNÍ PODMÍNEK ÚVĚROVÉ SMLOUVY	35
4.7	VÝMAZ VKLADU ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTI	35
5	ÚROKOVÁ SAZBA	36
5.1	FIXNÍ ÚROKOVÁ SAZBA	36
5.2	POHYBLIVÁ ÚROKOVÁ SAZBA	36
5.3	FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI ÚROKOVÉ SAZBY	36
5.3.1	Úrokové sazby na trhu	36
5.3.2	Bonita klienta	37
5.3.3	Doba splatnosti hypotečního úvěru	37
5.3.4	Doba fixace	37
5.3.5	Další faktory ovlivňující výši úrokové sazby	37
6	CENA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	38
7	STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ	39
7.1	SNÍŽENÍ ZÁKLADU DANĚ	39
7.2	STÁTNÍ PŘÍSPĚVEK	39
II	PRAKTICKÁ ČÁST	40
8	AKTUÁLNÍ SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU	41
8.1	OBJEM POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	42
8.1.1	Objem poskytnutých úvěrů konkrétními bankami	43
8.2	VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB	45
9	VYBRANÉ BANKY PŮSOBÍCÍ NA ČESKÉM HYPOTEČNÍM TRHU A JEJICH PRODUKTY	47
9.1	ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S.	47
9.1.1	Hypotéka České spořitelny	47
9.2	ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S.	49
9.2.1	Produkty ČSOB	49
9.2.1.1	ČSOB Hypotéka s bonusem	49
9.2.1.2	ČSOB Bezstarostná hypotéka	50
9.2.1.3	ČSOB Hypotéka s garantovanou výší splátky	51
9.2.1.4	ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů	51
9.2.1.5	ČSOB Předhypoteční úvěr	51
9.3	KOMERČNÍ BANKA, A. S.	51
9.3.1	Produkty Komerční banky	51
9.3.1.1	Hypoteční úvěr	52
9.3.1.2	Flexibilní hypotéka	53
9.3.1.3	Hypotéka 2 v 1	53
9.3.1.4	Hypotéka Dozadu	53
9.4	HYPOTEČNÍ BANKA, A. S.	54
9.4.1	Produkty Hypoteční banky	54
9.4.1.1	Hypotéka na rodinný dům	55

9.4.1.2	Hypotéka s bonusem.....	56
9.4.1.3	Zelená hypotéka.....	56
9.5	FIO BANKA, A. S.....	56
9.5.1	Fio hypotéka – Normální hypotéka.....	56
10	MODELOVÝ PŘÍKLAD.....	58
10.1	ZADÁNÍ MODELOVÉ SITUACE.....	58
10.2	PROPOČET MODELOVÉ SITUACE	58
10.3	NÁVRHY A DOPORUČENÍ	61
	ZÁVĚR	63
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	64
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	69
	SEZNAM GRAFŮ	70
	SEZNAM TABULEK.....	71

ÚVOD

Hypoteční bankovníctví řeší jednu z nejzákladnějších potřeb života lidí, a tou je bydlení. Potřebu bydlet má každý z nás, ale ne každý má také své vlastní finanční prostředky, které by danou potřebu zcela pokryly. Díky hypotékám lze financovat a investovat právě bydlení, a to nejen koupě a výstavba nemovitostí, ale také veškeré modernizace a rekonstrukce s bydlením spojené. To je také důvod, proč jsou hypotéky součástí života mnoha lidí, převážně těch, kteří nedisponují dostatkem vlastních finančních prostředků.

Na českém trhu existuje mnoho poskytovatelů hypotečních produktů a ještě více těchto produktů. Některé produkty jsou si v mnohých parametrech podobné, některé jsou specifické a určené pro konkrétního klienta. Pro snazší orientaci ve výběru vhodného hypotečního produktu a pro pochopení podstatné většiny pojmů s hypotečním bankovníctvím souvisejících je určena právě tato práce.

Bakalářská práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Její hlavní podstatou je hypoteční bankovníctví, a to převážně z pohledu fyzických osob, tedy všech obyčejných lidí žádajících o hypotéku.

Teoretická část je zpracována formou literární rešerše. Zpočátku se zabývá vznikem a vývojem bankovníctví jako celku, z něhož vyplyne vznik a vývoj bankovníctví hypotečního. V teoretické části je také zmínka o hypoteční krizi, která otřásla světem a převážně danou problematikou, tedy hypotékami. Je zde definována hypoteční banka a podstata hypotečního úvěru. Podstatnou částí teoretické části je proces poskytnutí hypotečního úvěru. Ke konci dané části je řešena úroková sazba a další pojmy s hypotečním bankovníctvím spojené.

Praktická část volně navazuje na část teoretickou a zabývá se současnou situací na českém hypotečním trhu. V úvodu praktické části je rozebrán současný stav hypotečních poskytovatelů na trhu, objem a počet poskytnutých hypoték a vývoj úrokových sazeb. Klíčová kapitola praktické části spočívá ve vybrání si pěti konkrétních poskytovatelů hypotečních produktů a v porovnání jimi nabízených produktů. Porovnání je provedeno v závěrečné části praktické části, a to na základě zvolené modelové situace. Závěrem je stanoveno doporučení pro výběr vhodného produktu pro konkrétního klienta.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Teoretická část byla zpracována formou literární rešerše a jejím hlavním úkolem bylo poradit klientovi s procesem získání hypotečního úvěru. Cíl teoretické části tedy spočívá v poskytnutí informací o hypotečních produktech, a to převážně o podmínkách, za kterých lze hypotéku získat a jaké od ní lze čekat nejen výhody, ale také nevýhody.

Praktická část vychází ze sběru dat a informací. Data a informace pocházejí z mnoha důvěryhodných zdrojů, ku příkladu lze uvést Českou národní banku, Ministerstvo pro místní rozvoj, webové stránky konkrétních poskytovatelů hypoték, tedy bank, a další webové servery zabývající se problematikou hypotečního bankovníctví a financemi.

V první části praktické části, která je zaměřena na aktuální situaci na hypotečním trhu, je zpracováno několik grafů a tabulek týkajících se počtu a objemu poskytnutých hypoték a vývoje úrokové sazby. Jeden z grafů také naznačuje předpokládaný budoucí vývoj úrokové sazby. Vývoj byl zpracován prostřednictvím MS Excel za použití funkce Lintrend. Ostatní tabulky a grafy vyskytující se v praktické části byly taktéž zpracovány za pomoci programu MS Excel.

Druhá část se týká konkrétních hypotečních produktů vybraných bankovních institucí. Údaje vybraných produktů byly rovněž zpracovány do tabulek, a to z důvodu větší přehlednosti.

Modelová situace v závěru praktické části je taktéž rozpracována v rámci tabulky a závěrem porovnána na základě výsledných číselných hodnot.

Cílem praktické části bylo poukázat na současný stav hypotečního trhu, s čímž souvisí i informace a porovnání konkrétních bankovních institucí poskytujících hypoteční produkty. Hlavním cílem dané části bylo doporučení vhodného hypotečního produktu pro konkrétního klienta, a to na základě propočtu modelové situace ze získaných dat a informací konkrétních bankovních ústavů. Práce se nezaměřuje na hypoteční produkty poskytované podnikatelským subjektům, ale na hypotéky určené fyzickým osobám.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VZNIK A VÝVOJ BANKOVNICTVÍ VE SVĚTĚ A V ČESKÉ REPUBLICE

Historie bankovníctví sahá hluboko do minulosti a má za sebou velice dlouhou tradici. Vznik bankovníctví bychom mohli datovat do druhé poloviny 13. století, konkrétně do Itálie, jak tvrdí Polouček (2006, s. 38). Král' (2009, s. 40) uvádí, že některé z bankovních produktů jsou známé již ze starověku, avšak za počátek vzniku současného moderního bankovníctví datuje století dvanácté.

„K faktickému vzniku prvních bank dochází s rozvojem námořní dopravy a přebíráním depozit od kupců cestujících do dalekých zemí za obchodem benátskými kupci specializovanými na směnářské operace a obchod s penězi. Depositní a směnářské operace kombinované později s úvěrovými operacemi (za úplatu ve formě úroku) jsou prvními klasickými bankovními produkty, které se zachovaly dodnes.“ (Král', 2009, s. 40)

Polouček (2006) i Král' (2009) se shodují, že rozvoj bankovníctví souvisí s obchodem, přičemž Král' (2009, s. 40) jmenuje Benátky, Janov a Florencii jako nevlivnější obchodní přístavní města té doby.

Kameníková (2012, s. 10) vychází z předpokladu, že nejstarší instituce, které vykonávaly funkci tehdejších bank, byly s největší pravděpodobností starověké chrámy nejrůznějších kultur. Kněží těchto chrámů poskytovali majetky, které byly v chrámech uchovávané, jako půjčky obchodníkům. Posun a rozmach bankovníctví přišel v období starověkého Říma.

Za nejstarší bankovní instituci ve světě se považuje italská Banca Monte dei Paschi di Siena, založená městskými úřady v roce 1472, která stejně jako dnešní moderní banky přijímala vklady od soukromých osob i veřejných institucí a poskytovala úvěry proti zástavě, obchodovala se směnkami, směňovala valuty a podnikala v zahraničí. (Polouček, 2006, s. 38)

Historii bankovníctví v Českých zemích můžeme datovat do počátku 19. století, kdy u nás začínají působit první banky. V roce 1824 byla v Praze založena Česká spořitelna, později začaly vznikat nové bankovní domy. V roce 1873 náš bankovní sektor výrazně ovlivnil burzovní krach. Bankovní krize byla velice hluboká a přečkaly ji pouze nejsilnější kapitálové ústavy. Český bankovní sektor byl ve srovnání s jinými zeměmi opožděný a k ozdravení českého bankovníctví dochází až na počátku 90. let 19. století, kdy dochází k návratu důvěry v úvěrový systém a k rozvoji samotného podnikání. Počátek 20. století byl pro vývoj českého bankovníctví dosti prosperující. V roce 1918 byl bankovní sektor ovlivněn

vznikem Československé republiky, kdy jednou ze zásadních změn bylo zřízení centrální banky, konkrétně se jednalo o Národní banku Československou. Krátce po vzniku republiky v letech 1922-1923 zavládla krize, která výrazně snížila počet bank, kvůli svému tvrdému dopadu na naše bankovníctví. Nastává další zlom, který ovlivnil dění nejen v českém bankovním sektoru, a to je válka. Před válkou v roce 1938 jsme se mohli pyšnit 120 bankami a bankovními domy, taktéž vyspělou tržní ekonomikou. Avšak po válce se počet bankovních institucí začal rapidně snižovat. Zavedení dvoustupňového bankovního systému bylo předpokladem pro fungování bankovního systému. 1. 2. 1992 vstoupil v platnost zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, který se schyloval k tendenci univerzalizaci bank i ostatních finančních institucí a snažil se jednat s depozitními institucemi jako s jednou skupinou v legislativě i v regulaci. (Polouček, 2006, s. 38 – 40)

Nyní je bankovníctví relativně vyspělým a globálním odvětvím. (Polouček, 2006, s. 43)

1.1 Vznik a vývoj hypotečního bankovníctví

Nejen mezi dnešní aktivní úvěrové obchody bank patří poskytování hypotečních úvěrů, bylo tomu tak již v minulosti.

Pavelka (1996, s. 540) uvádí, že vznik hypotečních bank a rozvoj hypotečního bankovníctví má své počátky v období starověku a středověku, kdy jako záruka sloužila především zemědělská půda. Ta představovala pro své majitele hlavní zdroj bohatství. Ručení stavbami, především obydlými nebo stavbami, v nichž se provozovalo řemeslo, se začalo uplatňovat s rozvojem měšťanstva, výroby a s růstem životní úrovně. I Belás (2013, s. 514) tvrdí, že ručení zemědělskou půdou jakožto nemovitostí bylo využíváno již ve středověku, kde se začaly vytvářet první hypoteční banky. Král' (2009, s. 49) datuje původ hypotečních bank do období feudalismu. V daném období byla půda a majetky statkářů a šlechty zastavována (v případě nedostatku peněz) především z důvodu ochrany proti lichvářům.

„První hypoteční banky vznikly v Anglii koncem 17. století, ve střední Evropě v 18. století.“ (Pavelka, 1996, s. 540) „Velký význam mělo hypoteční bankovníctví především v době rozvoje zemědělství, obchodu i průmyslu v polovině 19. stol., kdy hypoteční úvěry představovaly dostupnou možnost získání finančních prostředků.“ (Partners)

Hypoteční bankovníctví má v českých zemích poměrně rozsáhlou historii. První hypoteční úvěry se na našem území objevily na území Slezska v 18. století. Později se tento specifický druh finančních operací rozšířil i do dalších zemí. (Partners)

První skutečně fungující hypoteční banka na českém území byla založena roku 1865 a nesla název Hypoteční banka Království českého. Jejím hlavním úkolem bylo poskytování úvěrů na domovní a pozemkový majetek. (Pavelka, 1996, s. 540)

Belás (2013, s. 514) datuje první hypoteční banku v našich zemích do první poloviny 20. století.

„Významnou úlohu v bankovníctví českých zemí i po vzniku republiky představovaly vedle obchodních bank zemské a hypoteční banky v Praze, Brně a v Opavě. Těchto bank bylo celkem šest a od obchodních bank se lišily svou veřejnoprávní formou, zárukou zemské samosprávy a způsobem získávání prostředků pro úvěrovou činnost. Zvláštní postavení měla Zemská banka v Praze, která jako jediná měla vlastní základní fond a oprávnění přijímat vklady.“ (Vencovský, 1999, s. 236)

Za období protektorátu probíhaly v zemské bance některé organizační změny. Konkrétně se jednalo o sloučení Zemské banky s Hypoteční bankou českou v jeden peněžní ústav v roce 1941. (Vencovský, 1999, s. 290)

Hypoteční banka česká působila do roku 1921 pod názvem Hypoteční banka království Českého. Byla druhým zemským peněžním ústavem s původním posláním poskytovat dlouhodobé hypoteční úvěry. Později byly činnosti banky rozšířeny a na základě stanov z roku 1921 se bance rozšířily i podnikatelské možnosti, mezi něž můžeme zařadit například poskytování půjček na vlastní zástavní listy, státní cenné papíry i na akcie. Přijímání vkladů na vkladní knížky, běžné účty a pokladniční poukázky, eskont a reeskont směnek, poskytování stavebních úvěrů patří také mezi aktivity dané banky. (Vencovský, 1999, s. 291)

„Po 2. světové válce došlo v tehdejším Československu na téměř padesát let k přerušení vývoje hypotečního bankovníctví, které se začalo postupně rozvíjet až v 90. letech 20. století po sametové revoluci, kdy byl schválený zákona (sic!) č. 530/1990 Sb., o dluhopisech.“ (Belás, 2013, s. 514) „Ke skutečnému znovuzrození hypotečního bankovníctví u nás přispěl až zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších novel, na kterém se usneslo Federální shromáždění České a Slovenské Federativní republiky.“ (Belás, 2013, s. 514)

1.2 Hypoteční krize

„Krize je přirozenou součástí našeho života, jak ekonomického, tak společenského, tak i lidského.“ (hypoindex.cz, © 2008 – 2015) „Příčiny hypoteční krize v USA je možné vel-

mi zjednodušeně shrnout do dvou bodů: zabalit a prodat hypotéku za každou cenu a příliš neřešit míru rizika.“ Vše začalo poskytováním tzv. subprime hypoték. Charakteristikou takového produktu byla variabilní úroková sazba a velmi snadná dostupnost, převážně způsobená velmi nízkými úrokovými sazbami. Zmíněný hypoteční produkt byl poskytován právě takovým klientům, kterým by klasická hypotéka nebyla poskytnuta. V mnoha případech docházelo k nezákonným postupům při procesu poskytování hypotéky, například k nepravdivému informování o příjmech klienta, v některých případech se přestaly vyžadovat vstupní dokumenty, jinak potřebné pro schválení a následné poskytnutí úvěru. (měšec.cz, © 1998 – 2015) Také byla podceněna bonita klienta. (Kašparovská, 2010, s. 132)

Neustále se zvyšující poptávka po nemovitostech zapříčinila zvyšování dříve nízkých úrokových sazeb. (Kašparovská, 2010, s. 132) Američtí dlužníci nebyli schopni hypotéky splácet, banky byly ztrátové a krachovaly. Postupně vše vyústilo v globální krizi. Klíčový byl rok 2008, kdy americká vláda převzala kontrolu nad hypotečním trhem. „S plnou silou krize udeřila 15. září, kdy americká investiční banka Lehman Brothers oznámila, že požádá o bankrotovou ochranu před věřiteli.“ Po pádu Lehman Brothers se události začaly šířit velmi rychle. Propady akciových trhů, bankroty, znárodnování finančních institucí, nezaměstnanost, to vše a mnohem víc zasahovalo do oblasti ekonomiky. „Krise zasáhla takřka všechna odvětví světových ekonomik a dopadla i na české hospodářství.“ (Česká televize, © 1996 – 2015)

1.2.1 Sekuritizace

S hypoteční krizí souvisí pojem sekuritizace. Ten spočívá v eliminaci úvěrových rizik, způsobených nesplácením pohledávky bance, a to tím způsobem, že jsou pohledávky přetransformovány na cenné papíry, a ty jsou následně prodány investorům. Na základě splácení pohledávek klienty je investorům poskytnut buď vyšší, nebo nižší výnosový úrok. V případě platební neschopnosti klientů nebyl investorům vyplacen výnos žádný. Cílem bank bylo převést dané riziko na investory. (finance.cz) Cenné papíry zajištěné hypotékami jsou nejvíce rozšířené a nejvíce využívané pohledávky vhodné k sekuritizaci. (Mejstřík, 2008, s. 370)

1.3 Inovované produkty a novinky na hypotečním trhu

1.3.1 Offsetová hypotéka

„Princip spoření a hypotéky se spojil v produktu offsetová hypotéka, se kterým můžete díky zápočtu ušetřit na splátkách, nebo si zkrátit dobu splácení.“ (měšec.cz, © 1998 – 2015) Jedná se o hypotéku se započtením úspor, jejíž podstatou je bilanční mechanismus, který pracuje na principu vzájemného započítávání zůstatku na spořicí a úvěrovém účtu. (peníze.cz, © 2000 – 2015) Měsíční úroky jsou vypočítány z rozdílu hypotečního úvěru a výše vkladu na spořicí účtu. (Belás, 2013, s. 514) Úrokovou sazbu lze jako u běžné hypotéky zvolit buď fixní, nebo variabilní. Jednou z výhod produktu je čerpání a užívání naspořených peněžních prostředků podle vlastního uvážení, a to bez sankcí. (GOLEM FINANCE, © 2012 – 2015) Nevýhodu daného produktu lze spatřit v jeho ceně, která je ve srovnání s klasickou hypotékou dražší. (Belás, 2013, s. 515)

1.3.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací hypoteční úvěr funguje na principu účelového úvěru k investici do nemovitosti. (KB, © 2014) Jedná se o dočasný druh úvěru, který je ve srovnání s klasickým hypotečním produktem jeho dražší variantou. „Pomocí tohoto krátkodobého úvěru klient překlene problémy s financováním nové nemovitosti v případě, že stávající nemovitost není ještě prodaná. Překlenovací úvěr je pak splacen úvěrem na novou nemovitost.“ (Belás, 2013, s. 515)

1.3.3 CAP mortgage

CAP mortgage jinými slovy hypotéka s maximální úrokovou sazbou, je taková hypotéka, kterou si zakoupí ti klienti, kteří mají obavy právě z rostoucí variabilní sazby, čímž si zajistí nejvyšší strop úrokové sazby, který již nelze překročit. (Belás, 2013, s. 515)

2 HYPOTEČNÍ BANKY

„Hypoteční banka je typ banky specializující se na financování investic a nemovitostí, poskytuje dlouhodobé úvěry zajištěné nemovitým majetkem.“ (Belás, 2013, s. 60)

Podle Král'e (2009, s. 49) hypoteční banky: „Jsou specializované úvěrové instituce, jejichž předmětem podnikání bylo poskytování dlouhodobých půjček, které byly zajištěny nemovitým majetkem.“

V České republice označujeme banky jako hypoteční, pokud mají speciální povolení vydávat hypoteční zástavní listy. (Pavelka, 2003, s. 25) Pro banku je tedy nutné získat licenci k vydávání již zmíněných hypotečních zástavních listů, aby mohla užívat také označení hypoteční banka. (Belás, 2013, s. 509) V naší republice může danou licenci udělit bankám pouze Česká národní banka, a to za souhlasu ministerstva financí. (Pavelka, 2003, s. 130)

V českém bankovním sektoru převažuje převážně univerzální charakter. (Kašparovská, 2010, s. 31) Existují však také banky specializované, například hypoteční banky. Jak banky univerzální, tak specializované hypoteční banky mohou být poskytovateli hypotečních úvěrů, avšak s tím rozdílem, že specializované hypoteční banky se zabývají výlučně hypotečními úvěrovými obchody. (Kašparovská, 2010, s. 134)

Pavelka (1996, s. 550) však uvádí tři typy hypotečního bankovníctví, mimo bankovníctví univerzálního a specializovaného, navíc uvádí hypoteční bankovníctví smíšeného typu.

O specializovaných hypotečních bankách můžeme hovořit tehdy, pokud se tyto banky zabývají výhradně poskytováním, správou a financováním hypotečních úvěrů. V případě ostatních služeb se však musíme obrátit na jiné instituce. Mezi priority daného typu hypotečních bank můžeme zařadit vysokou profesionalitu, produktivitu, velkou pružnost při poskytování služeb zákazníkům a také nízké náklady.

Hypoteční banky smíšeného typu využívají velmi rozsáhlou síť svých poboček, neboť dané banky kombinují klientský přístup se specializovaným hypotečním bankovníctvím. Tyto banky poskytují svým zákazníkům více služeb, které souvisí s realizací hypotečních obchodů. Služby by měly klientům poskytnout komfort a komplexnost. Na druhou stranu však poskytování dodatečných služeb vyžaduje vyšší náklady a také více specializovaných pracovníků, jak již bylo zmíněno, je zapotřebí i více poboček.

Univerzální banky jsou takové banky, které kromě poskytování hypotečních obchodů, poskytují svým klientům i všechny ostatní bankovní služby. Na základě zkušeností mnoha

bank, si daný typ bankovníctví mohou dovolit pouze ty banky, které jsou dostatečně velké, banky s odpovídajícím počtem klientů, a banky jejichž retail banking je rozvinutý. (Pavelka, 1996, s. 550 – 551)

2.1 Hypoteční zástavní listy

„Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.“ (finance.cz)

Podle české právní úpravy jsou hypoteční zástavní listy dluhopisy, v jejichž názvu musí být obsaženo označení hypoteční zástavní list. Ostatní cenné papíry dané označení obsahovat nesmí. (Kurzy.cz, © 2000 – 2015)

Hypoteční zástavní listy můžeme charakterizovat jako dluhové cenné papíry, jejichž prodejem hypoteční banka získává peněžní zdroje. (Kroh, 1999, s. 22)

Belás (2013, s. 510 – 511) uvádí, že jsou hypoteční zástavní listy jedním ze zdrojů financování hypotečních úvěrů. Důležitým rozdílem mezi ostatními bankovními dluhopisy a hypotečními zástavními listy (HZL) je skutečnost, že banka smí zdroje z prodeje HZL využívat pouze k financování hypotečních úvěrů. Výhodou nákupu HZL je bezpečnost investice, a to z důvodu, že tyto cenné papíry jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Další výhodou cenného papíru můžeme najít v jeho obchodovatelnosti na sekundárním trhu. Poměrně nízké úročení může naopak představovat negativní pohled na hypoteční zástavní listy z pohledu investora.

Mezi HZL a ostatními dluhopisy můžeme nalézt ještě další rozdíl, a to ten, že pohledávky z hypotečních úvěrů kryjí jmenovitou hodnotu včetně úroků. (Pavelka, 2003, s. 130)

2.1.1 Cena hypotečních zástavních listů

Cena hypotečních zástavních listů, které se kupují a prodávají, představuje procentuální částku z nominální hodnoty dluhopisu. Kurz je tedy uváděn v procentech, což je rozdílné oproti majetkovým cenným papírům, které jsou uváděny v absolutní částce v korunách. (Pavelka, 2003, s. 132)

Dalším rozdílem při koupi či prodeji hypotečních zástavních listů je koupě či prodej za platný kurz upravený o tzv. alikvotní úrokový výnos. Kašparovská (2010, s. 130) daný výnos definuje: „Alikvotní úrokový výnos představuje takovou část celkového úrokového

výnosu z HZL, který naběhl od doby poslední výplaty úroku.“ Pavelka (2003, s. 132) doplňuje, že držitel hypotečního zástavního listu má nárok na jednu třistašedesátinu celkového ročního úrokového výnosu za každý den držení dluhopisu.

Jednu z nejdůležitějších forem výnosů hypotečních bank představují úroky z hypotečních úvěrů. Daný výnosový úrok stanovíme určitým procentem z nominální hodnoty hypotečního zástavního listu. Jistou výhodou je skutečnost, že úroky z hypotečních zástavních listů nepodléhají dani z příjmu. Úrok z hypotečního úvěru je složen ze dvou základních částek, a to z úroku z hypotečního zástavního listu a z bankovní marže. Bankovní marže, někdy též úrokový diferenciál, představuje rozdíl mezi úroky z hypotečních úvěrů a úroky z HZL, a nejčastěji je bankami využívána ke krytí bankovních výdajů a uhrazení nákladů. (Pavelka, 2003, s. 131 – 132)

3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr patří mezi nejstarší formy úvěrových vztahů, a to vztahu mezi dlužníkem a věřitelem. Základním principem veškerých úvěrových vztahů je věcná záruka, která zaručuje návratnost zapůjčených peněz mezi dlužníkem a věřitelem. Věcnou zárukou rozumíme věci movité a věci nemovité, kdy k nejoblíbenějším zárukám patří právě nemovitosti, ať již z důvodu, že s nimi nejde hnout, mají tedy trvalý charakter, nebo proto, že jejich cena neklesá, nýbrž neustále roste. (Pavelka, 1996, s. 539)

3.1 Definice hypotečního úvěru

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ (Kurzy.cz, © 2000 – 2015)

Hypoteční úvěry v České republice právně upravuje zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění zákona č. 84/1995 Sb. a zákona č. 190/2004 Sb. (Kašparovská, 2010, s. 135)

3.2 Podstata hypotečního úvěru

Podstatou hypotečního úvěru je tedy zástava nemovitosti. Zástavní právo lze chápat jako právo věřitele, v případě neplacení dlužníka, získat peněžní prostředky na uhrazení poskytnutého úvěru z prodeje zastavené nemovitosti. (Pavelka, 2003, s. 11) Belás (2013, s. 512) uvádí hypotéku a abstraktní hypoteční dluh jako dva možné druhy zástavy nemovitosti. Kašparovská (2010, s. 128) definuje hypotéku jako: „Hypotéka je akcesorická forma ručení, tzn. je vázána na konkrétní úvěrovou smlouvu a ve prospěch konkrétního zástavního věřitele při přesném určení výše a druhu závazku.“ Naopak abstraktní hypoteční dluh představuje abstraktní formu zajištění, kde se zástavní právo týká pouze určité nemovitosti a není spojeno s konkrétní pohledávkou banky. (Kašparovská, 2010, s. 128) Belás (2013, s. 512) dodává, že abstraktní hypoteční dluh, jakožto nemovitostní zástava, se u nás využívá především v podnikové sféře. Ve větší míře je využíván zejména v zahraničí.

3.3 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

„Hypoteční úvěry mohou poskytovat jak banky specializované, tak banky univerzální.“ (Belás, 2013, s. 510) Kašparovská (2010, s. 134) dodává další poskytovatele těchto bankovních produktů, konkrétně spořitelní banky a úvěrová a bytová družstva. Daná družstva užívají k financování úvěrů převážně členské vklady, a podobně je tomu i u spořitelních bank, které k financování úvěrů využívají také přijaté vklady, ale od klientů.

3.4 Typy hypotečních úvěrů

3.4.1 Domovní a komerční hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry můžeme rozdělit na základě jednoho z mnoha hledisek na hypoteční úvěry na bydlení a hypoteční úvěry na podnikání. (Kalabis, 2005, s. 77) Kašparovská (2010, s. 131) označuje hypoteční úvěry na financování bydlení jako tzv. domovní hypotéky a hypoteční úvěry zaměřené na podnikání jako hypoteční úvěry komerční.

3.4.2 Účelové a neúčelové hypoteční úvěry

Dále můžeme hypoteční úvěry členit na základě účelu, na který je daný úvěr poskytován. Konkrétně se jedná o hypoteční úvěr účelový a hypoteční úvěr neúčelový. Hojnějším typem je hypoteční úvěr účelový, který souvisí s nemovitostními investicemi. (Belás, 2013, s. 513)

„Hypoteční úvěry jsou poskytovány na jeden z následujících účelů:

- koupě nemovitosti,
- výstavby nové nemovitosti,
- opravy, modernizace nebo dostavby stávající nemovitosti,
- získání podílu na nemovitosti, např. výplatou dědických podílů,
- splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti.“ (Kalabis, 2005, s. 77)

Pokud bance nechceme sdělit účel, na který hodláme úvěr použít, musíme zvolit jiný typ bankovního produktu, tzv. americkou hypotéku. Podstata americké hypotéky, jinými slovy neúčelového hypotečního úvěru, tkví v tom, že použité peněžní prostředky nemusí souviset s investicemi do nemovitostí, ale smíme je použít v podstatě na cokoli. Ovšem i americká hypotéka se nevyhne podmínce, kterou je zástava nemovitosti. (Belás, 2013, s. 513)

Král' (2009, s. 189) označuje americkou hypotéku pojmem nepravý hypoteční úvěr. Účelové úvěry pak nazývá pravé hypoteční úvěry.

Kalabis (2005, s. 79) uvádí jako jednu z výhod amerických hypoték jejich nižší úrok, ve srovnání s jinými půjčkami, které podléhají zástavě nemovitosti. Král' (2009, s. 189) je však jiného názoru: „Úrokové sazby na tento typ úvěru jsou o cca 2-3 % vyšší ve srovnání s klasickým hypotečním úvěrem na konkrétní nemovitost.“

3.4.3 Další členění hypotečních úvěrů

Dalším kritériem členění hypotečních úvěrů je osoba dlužníka. Na základě zmíněného rozlišujeme úvěry poskytnuté fyzickým osobám a úvěry poskytnuté právnickým osobám. (Pavelka, 2003, s. 19)

3.4.4 Komunální úvěry

Belás (2013, s. 515) se zmiňuje také o úvěrech poskytovaných městům a obcím, tzv. komunální úvěry. Komunální úvěr je upraven zákonem o bankách. Od hypotečního úvěru se liší účelem použití a jeho zásadním znakem je výhradní použití na veřejně prospěšné účely.

4 PRŮBĚH HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÉHO OBCHODU

Průběh poskytnutí hypotečního úvěru je velice zdoluhavý a náročný proces, který však podléhá určitému postupu. Daný postup tvoří tři základní fáze, a to fáze přípravná, fáze schvalovací, a v neposlední řadě fáze realizační. (Kašparovská, 2010, s. 140)

Do první fáze zařazujeme žádost o hypoteční úvěr a následné prověření bonity klienta bankou. Patří sem také znalecký posudek určující cenu zastavené nemovitosti. Schvalovací fáze se zabývá procesem schválení hypotečního úvěru. Poslední z fází představuje čerpání peněžních prostředků z úvěru a jejich splácení. (Kašparovská, 2010, s. 140)

Kašparovská (2010, s. 140-141) také popisuje obecný průběh hypotečního úvěrového obchodu následujícími sedmi kroky:

- „1. Žádost klienta o bankovní úvěr.
2. Prověření úvěruschopnosti klienta a návrh na poskytnutí úvěru (či jeho zamítnutí).
3. Sepsání úvěrové smlouvy a její schválení oběma stranami.
4. Čerpání úvěru.
5. Splácení úvěru.
6. Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy.
7. Výmaz vkladu zástavního práva k nemovitosti.“

4.1 Žádost klienta o bankovní úvěr

Prvotním bodem poskytnutí, či případného neposkytnutí, hypotečního úvěru vůbec je žádost klienta o daný produkt.

Žadatelem o úvěr může být podle webu Hypoteční banky (Hypoteční banka, © 2015): „Osoba zletilá oprávněná k právním úkonům a s trvalým pobytem na území ČR. Žadatel může být jediná osoba či o úvěr může žádat více osob - žadatelů. Alespoň jeden musí být vlastníkem úvěrované nemovitosti nebo se jím stát v důsledku realizace investičního záměru nebo být alespoň osobou s právem úvěrovanou nemovitost užívat (netýká se Americké hypotéky).“ Belás (2013, s. 515) dodává, že maximální počet žadatelů mohou být 4 osoby.

Než vůbec navštívíme námi vybranou banku, měli bychom být připraveni na několik základních otázek - na co chceme úvěr získat, z čeho budeme úvěr splácet a čím za něj bu-

deme ručit. Poté přichází na řadu vyplnění tiskopisu s žádostí o hypoteční úvěr. (Pavelka, 2003, s. 27)

Žádosti se obvykle sepisují na zvláštních formulářích k tomu určených. „Obecnými náležitostmi žádosti bývají:

- osobní údaje o žadateli, případně spolužadatel,í,
- výše požadovaného úvěru,
- účel požadovaného úvěru,
- návrh předpokládaného čerpání a splácení úvěru,
- údaje o možnostech zajištění úvěru, identifikace a stručný popis nemovitosti,
- přílohy dokladující finanční a majetkovou situaci žadatele.“ (Kašparovská, 2010, s. 141)

Po vyplnění žádosti o úvěr bychom měli doložit i tři nejzákladnější listiny – o výši příjmů, o investičním záměru, o zajištění úvěru. (Pavelka, 2003, s. 28)

Kalabis (2005, s. 81) udává některé další dokumenty, které by banka mohla po svých klientech požadovat. Může se jednat o doklad, jenž ověřuje místo trvalého pobytu a v ojedinělých případech může také požadovat i životní nebo jiné pojištění.

4.2 Prověření úvěruschopnosti žadatele o hypoteční úvěr

Než nám banka poskytne hypoteční úvěr, chce mít jistotu, že budeme schopni daný úvěr splácet, aby tak zamezila riziku, že se jí nám půjčené peněžní prostředky nevrátí. K prověření úvěruschopnosti klienta využívá banka metody, které mají za úkol snížit úvěrové riziko banky. Jednou z metod je tzv. scoring. (Kašparovská, 2010, s. 141)

Podle Kidwella (2012, s. 426) lze scoring charakterizovat jako efektivní, levnou a objektivní metodu, která se zaměřuje především na bodování následujících pěti faktorů:

- platební morálku dlužníka,
- dlužnou částku,
- délku úvěrové historie dlužníka,

- rozsah nového dluhu ze strany dlužníka.
- typ úvěru v provozu.¹

Scoring umožňuje věřiteli udělat velmi rychlé rozhodnutí o poskytnutí či neposkytnutí úvěru dlužníkovi, což je považováno za jednu z výhod této metody. Další výhodou můžeme spatřit v posuzování potenciálních klientů na základě objektivitu. U scoringu můžeme spatřit také nevýhodu, jíž může být neosobní přístup ke klientům.² (Kidwell, 2012, s. 426)

„Proces scoringu sestává z následujících kroků:

- a) zjištění disponibilního příjmu žadatele,
- b) prověření vlastnických práv k zastavované (i předmětné) nemovitosti,
- c) ověření účelu úvěru,
- d) ocenění nemovitosti.“ (Kašparovská, 2010, s. 141)

4.2.1 Zjištění disponibilního příjmu žadatele

První krok scoringu spočívá ve zjištění pravidelných měsíčních příjmů a výdajů žadatele o úvěr a následného zjištění jeho disponibilního příjmu, který představuje rozdíl mezi již dvěma zmíněnými veličinami. Disponibilní příjem nadále slouží k určení pravidelné měsíční splátky, přičemž zde platí pravidlo, že pravidelná měsíční splátka by měla být menší nebo maximálně ve stejné výši jako měsíční disponibilní příjem. (Kašparovská, 2010, s. 141)

4.2.2 Prověření vlastnických práv k zastavované (i předmětné) nemovitosti

Banka je také nucena prověřit vlastnická práva k zastavované nemovitosti a po klientovi požaduje doklad o nabytí nemovitosti a výpis z katastru nemovitostí. Poté provádí kontrolu vlastnických práv. (Kašparovská, 2010, s. 143)

¹ „Credit scoring is an efficient, inexpensive, and objective method for analyzing a potential borrower’s character.

Generally, credit-scoring models focus on these five factors: (1) the borrower’s payment history, (2) the amount owed, (3) the length of the borrower’s credit history, (4) the extend of new debt by the borrower, and (5) the type of credit in use.“ (Kidwell, 2012, s. 426)

² „One advantage of credit scoring is that it allows lenders to make very fast loan decision. A second advantage is that a person’s credit score is based on objective criteria, which minimizes the potential for discriminatory lending practices.

The disadvantage of credit scoring is that it is impersonal and does not allow for special circumstances.“ (Kidwell, 2012, s. 426)

4.2.3 Ověření účelu úvěru

Při žádosti o úvěr účelový banka daný účel prověřuje. Pokud nemovitost kupujeme, musíme bance předložit kupní smlouvu a výpis z katastru nemovitostí. V případě výstavby či rekonstrukce nemovitosti musíme bance předložit stavební povolení, projektovou dokumentaci, rozpočet stavby a taktéž výpis z katastru nemovitostí. (Kašparovská, 2010, s. 143)

4.2.4 Ocenění nemovitosti

Posledním krokem k prověření úvěruschopnosti žadatele o úvěr je ocenění zastavované nemovitosti. Dané opatření vykonává znalec v oboru. Hodnota stanovená znalcem stanovuje maximální limit hodnoty hypotečního úvěru. „Banky uplatňují zásadu: výše hypotečního úvěru \leq zástavní hodnota nemovitosti.“ (Kašparovská, 2010, s. 144)

Po provedení veškerých kroků scoringu banka zpracuje návrh na úvěr, který bude následně schválen, případně zamítnut. V kladném případě klient obdrží společně s návrhem také námět úvěrových podmínek bankou. (Kašparovská, 2010, s. 144)

4.2.5 Úvěrové registry

„Počínaje rokem 2002 banky mohou ověřovat i obecnou finanční důvěryhodnost a spolehlivost žadatelů o úvěr v tzv. registrech dlužníků. V nich se zaznamenávají údaje o platební morálce.“ (Pavelka, 2003, s. 30)

„Úvěrové registry obsahují:

- identifikační údaje klienta,
- údaje o bonitě klienta,
- úvěrovou historii klienta, tj. informace o tom, jaké úvěry a ve které bance, příp. splátkové firmě klient čerpal, resp. dosud čerpá, jak je splácel a splácí, zda není nebo nebyl ve skluzu se splácením úvěrů atp.“ (Kalabis, 2005, s. 84)

Úvěrové registry jsou využívány již po mnoho let, a nejen u nás, ale v celém světě. (Kalabis, 2005, s. 84) Pavelka (2003, s. 30) dodává, že v některých zemích je dokonce možné se na potenciálního klienta dozvědět také údaje o splácení například zdravotního pojištění, účtů za plyn, energii, dokonce i za telefon.

4.2.6 Pojištění zastavené nemovitosti

Za pojištění zastavené nemovitosti je zodpovědný klient, jehož povinností je pojistit danou nemovitost proti živelným a jiným rizikům. Pojistka musí být vinkulována na banku, která by při případném pojistném plnění dostala vyplacenou náhradu škody, avšak pouze do výše její pohledávky. (Belás, 2013, s. 513) S cílem opatřit nižší míru rizika banky, může banka po klientovi také požadovat životní či úvěrové pojištění, které bude také vinkulováno ve prospěch banky. Banka také může požadovat více spoludlužníků, případně ručitele. (Kašparovská, 2010, s. 144)

4.3 Sepsání úvěrové a zástavní smlouvy

Pokud se prověření schopnosti klienta splácet úvěr projeví jako kladné, nastane další krok procesu poskytnutí úvěru. Jedná se o sestavení dvou dokumentů – úvěrové smlouvy a zástavní smlouvy. (Pavelka, 2003, s. 30)

4.3.1 Úvěrová smlouva

„Úvěrová smlouva obsahuje zpravidla následující náležitosti:

1. Účastníky smluvního vztahu, tedy identifikace úvěrující banky a úvěrového dlužníka.
2. Výše a účel hypotečního úvěru.
3. Úrokové podmínky, tedy způsob splácení úroků, způsob stanovení úrokové sazby, její případná fixace, tj. délka období, během něhož je stanovená úroková sazba neměnná apod.
4. Zajištění úvěru, tj. číslo zástavní smlouvy k nemovitosti a specifikace nemovitosti, závazek dlužníka předcházet znehodnocení zástavní nemovitosti, případně typy a podmínky dozajištění hypotečního úvěru dalšími aktivy dlužníka apod.
5. Způsob a podmínky čerpání a splácení hypotečního úvěru.
6. Poplatky, tj. jejich specifikace a výše, případně odkaz na sazebník poplatků.
7. Sankční úroky a smluvní pokuty v případě, že dlužník nedodrží podmínky úvěrové smlouvy.
8. Práva a povinnosti věřitele (banky) a dlužníka. Jde např. o specifikaci podmínek pro odstoupení účastníků od úvěrové smlouvy, o povinnost dlužníka poskytovat informace,

především informace o jeho dalších závazcích, o povinnost dlužníka předkládat v pravidelných intervalech bankou požadované údaje o jeho finanční a majetkové situaci apod.“ (Kašparovská, 2010, s. 144)

Kalabis (2005, s. 87) navíc uvádí, že úvěrová smlouva musí být písemná a mimo již uvedené body dodává jedny z posledních náležitostí smlouvy, jež jsou podpisy smluvních stran a závěrečná klauzule o platnosti a účinnosti úvěrové smlouvy.

Pavelka (2003, s. 31) dodává, že některé banky dodávají k úvěrové smlouvě také splátkový plán. „Jde o dokument, ve kterém je rozepsáno podle period splácení, kolik v každé splátce činí úrok a kolik vlastní splátka dluhu – úmor.“

Po podepsání úvěrové smlouvy vznikne také smlouva o vedení úvěrového účtu. (Belás, 2013, s. 522)

4.3.2 Zástavní smlouva

„Zástavní právo vzniká na základě sepsání zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí.“ (Belás, 2013, s. 512)

„Zástavní smlouva obsahuje zpravidla:

1. Identifikační údaje o zástavním věřiteli (bance) a zástavci (majiteli nemovitosti).
2. Identifikaci úvěrové pohledávky, tj. číslo úvěrové smlouvy a hodnotu pohledávky.
3. Doba trvání a způsob ukončení zástavní smlouvy.
4. Identifikace předmětu zástavy, tj. popis a parcelní číslo nemovitosti, číslo listu vlastnictví, jméno vlastníka nemovitosti a jeho případných spoluvlastníků, identifikace katastrálního území a katastrálního úřadu, formy omezení vlastnického práva apod.
5. Závazky zástavce, např. provést vklad zástavního práva na katastru, závazek pojistit nemovitost po celou dobu trvání úvěrového vztahu, závazek nepřevádět nemovitost bez souhlasu zástavního věřitele apod.
6. Podmínky realizace zástavního práva k nemovitosti.“ (Kašparovská, 2010, s. 144-145)

Pavelka (2003, s. 31) upřesňuje, že zástavce nemovitosti nemusí být totožný s dlužníkem.

4.4 Čerpání úvěru

Po splnění všech podmínek uvedených v úvěrové smlouvě může klient začít čerpat hypoteční úvěr. Existují dva způsoby čerpání úvěru, které jsou závislé na základě záměru naší investice. Jedná se o čerpání jednorázové nebo postupné.

Finanční prostředky čerpáme jednorázově v případě, že je hypoteční úvěr poskytnut na nákup nemovitosti. (Belás, 2013, s. 516) Pavelka (2003, s. 20) uvádí další dvě situace, při kterých je možné využít jednorázové čerpání. Konkrétně uvádí případ zaplacení jiného hypotečního úvěru nebo vypořádání majetkových vztahů k nemovitosti.

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti se využívá postupné čerpání hypotečního úvěru. Daný způsob čerpání spočívá nejprve v zaplacení úroků, a až poté ve splacení úvěru. (Belás, 2013, s. 517) Při postupném čerpání banky uvolňují finanční prostředky například v případě nutnosti zaplacení faktur za vykonané stavební práce. Tímto banky zabraňují zneužití peněžních prostředků nám poskytnutých na jiný než daný účel. (Král, 2009, s. 188) „V úvěrové smlouvě bývá stanoven termín, dokdy musí být celá částka vyčerpána.“ (Kroh, 1999, s. 88)

Pavelka (2003, s. 20) interpretuje rozdíl mezi jednorázovým a postupným čerpáním hypotečního úvěru v době jejich trvání a v nákladech s čerpáním spojenými. Kroh (1999, s. 88) spatřuje výhodu postupného čerpání v nižších nákladech na úrocích, protože ty jsou počítány pouze z čerpané části úvěru.

4.5 Splácení úvěru

Investování do nemovitostí je dlouhodobou záležitostí, a proto i splácení hypotečního úvěru bude dlouhodobé. Banky zpravidla poskytují hypoteční úvěry na minimálně 4 roky a nejvíce na 30 let. „Doba, na kterou je úvěr investičního charakteru poskytnut, by neměla přesahovat dobu životnosti objektu, který je z úvěru pořizován.“ Čím déle budeme hypoteční úvěr splácet, tím nižší budou naše měsíční splátky. (Belás, 2013, s. 520) „Splátka hypotečního úvěru se skládá ze splátky jistiny neboli úmoru a ze splátky úroku.“ (Pavelka, 2003, s. 21)

To, jak budeme hypoteční úvěr splácet je uvedeno v úvěrové smlouvě, v tzv. splátkovém kalendáři. „Splátkový kalendář zobrazuje výši a strukturu jednotlivých splátek a časový harmonogram splácení úvěru.“ (Kašparovská, 2010, s. 145)

Umořovací (splátkový) plán lze uvést do následující tabulky. (Belás, 2013, s. 520)

Tabulka 1 Splátkový plán hypotečního úvěru (Belás, 2013, s. 520)

Období	Splátka	Úrok	Úmor	Stav dluhu
0	-	-	-	současná hodnota dluhu
1				
2				
x				0

„Postup splácení úvěru je celkem složitý, proto je i složitý výpočet splátky úvěru. Její výše je dána vzorcem:

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

kde:

S je splátka úvěru,

i je úroková sazba (měsíční),

n je počet období (měsíců).“ (Syrový, 2004, s. 44)

4.5.1 Jednorázové splácení

Hypoteční úvěr můžeme splácet jednorázově, což je však méně častý způsob, nebo postupně.

Jednorázové splácení je využíváno především v kombinaci s jinými produkty, například stavebním spořením či kapitálovým pojištěním. Princip spočívá ve splacení úroků a části splátky, která by v jiném případě byla použita na splacení toho daného produktu. (Pavelka, 2003, s. 23) Kalabis (2005, s. 90) však vykládá využití jednorázového splacení v případech, kdy je úvěrovaný objekt určen k prodeji.

4.5.2 Postupné splácení

„Při postupném splácení hypotečního úvěru může jít o splácení formou

- klesajících splátek (degresivní metoda),

- konstantních splátek (anuitní metoda) nebo
- rostoucích splátek (progresivní metoda).“ (Pavelka, 2003, s. 22)

Kalabis (2005, s. 90 – 91) postupné splácení dělí na pravidelné neboli periodické splácení, do něhož zařazuje splácení degresivní, anuitní a progresivní, a na nepravidelné metody splácení.

4.5.2.1 Degresivní metoda splácení

„Systém degresivních splátek vychází z toho, že úmor se stanoví pevnou, konstantní částkou jako funkce doby splatnosti úvěru a časového intervalu splátek.“ (Kalabis, 2005, s. 90) Principem je tedy klesání dluhu, které zapříčiňuje pokles úroků. Splátka se tudíž neustále snižuje, má degresivní charakter. (Belás, 2013, s. 520) Nevýhodou jsou vysoké splátky v počátcích splácení, naopak výhodou daného systému splácení jsou nejméně drahé úroky. (Kalabis, 2005, s. 91) „Degresivní metody splácení jsou vhodné zejména u hypotečních úvěrů určených na podnikání. Je tomu zejména proto, že hlavním zdrojem splácení jistiny jsou odpisy z investice, jejichž výše je každý měsíc rovněž stejná.“ (Pavelka, 2003, s. 22)

4.5.2.2 Anuitní metoda splácení

Principem anuitního splácení je stejná výše splátky po celou dobu splácení. Konstantní výši splátky způsobuje měnící se poměr mezi úmorem a úrokem. S každou splátkou se zvyšuje úmor na úkor úroku. (Kalabis, 2005, s. 91) Belás (2013, s. 521) dodává, že daný systém je plně funkční pouze při fixní úrokové sazbě po celou dobu trvání našeho závazku vůči bance. „Stanovení anuitní splátky vychází z následujícího vztahu:

$$a = D * \frac{r}{1 - (1 + r)^{-n}}$$

kde:

- a je výše pravidelné měsíční anuity
- D je výše hypotečního úvěru
- r je měsíční úroková sazba
- n počet období, resp. měsíčních splátek.“ (Kašparovská, 2010, s. 145)

Anuitní metody jsou typické především pro hypoteční úvěry na bydlení, respektive na bydlení fyzických osob. (Pavelka, 2003, s. 22)

4.5.2.3 Progresivní metoda splácení

Progresivní splácení funguje na opačném principu než splácení degresivní. Na počátku splácení platíme nejprve nižší splátky, které se postupem času zvyšují. Daný typ je pro banky nevýhodným, a to z velké části kvůli vyčnívajícím riziku. (Belás, 2013, s. 522)

4.5.2.4 Nepravidelné metody splácení

Při nepravidelném splácení si dlužník přizpůsobí splátky na základě své finanční situace. Pro banku je daný typ splácení značně nevýhodný, neboť nemá dostatečný přehled nad platební morálkou dlužníka. (Kalabis, 2005, s. 91)

4.5.3 Dělení úvěrů z hlediska lhůty splatnosti

Kalabis (2005, s. 90) také uvádí rozdělení hypotečních úvěrů z hlediska lhůty splatnosti na úvěry s určitou lhůtou splatnosti a na úvěry s neurčitou dobou splatnosti. Úvěry s určitou lhůtou splatnosti se dále dělí na úvěry uzavřené a úvěry otevřené a mají vytyčenou pevnou, maximální možnou dobu splatnosti. Úvěry uzavřené lze splatit až po dohodnuté době splatnosti. Úvěry otevřené lze splatit kdykoliv, a to bez postihu. Úvěry s neurčitou dobou splatnosti lze splatit po uplynutí dohodnuté výpovědní lhůty, případně na požádání.

4.5.4 Předčasné splacení hypotečního úvěru

V případě, že má klient k dispozici volné peněžní prostředky, má možnost předčasného splacení hypotečního úvěru. (Belás, 2013, s. 522) Pro banku je však tato skutečnost značně nevýhodná, neboť počítala s přírůstkem aktiv v daném období tak, aby byl kryt dostatečným množstvím pasiv a byla tak zachována vyrovnaná bilance banky. Při předčasném splacení banka vykazuje vyšší náklady spojené s touto skutečností, protože byl narušen její původní plán pro zdroj příjmů. To je důvodem, proč banky předčasné splacení úvěru zpoplatňují a účtují si tzv. poplatek za předčasné splacení úvěru. (Kalabis, 2005, s. 90) Pokud klient předčasně splatí úvěr a neporuší žádnou z podmínek vyplývajících z úvěrové smlouvy, tak bance zaplatí úroky výhradně za dobu od poskytnutí hypotečního úvěru do doby jeho předčasného splacení. (Kašparovská, 2010, s. 146) Belás (2013, s. 522) na základě legislativy tvrdí, že pokud je úvěr splacen předčasně, ale v období ukončení fixace úrokové sazby úvěru, lze jej splatit bez sankcí. Kašparovská (2010, s. 146) dodává, že při předčasném splacení v období běhu fixace si banky účtují poplatky za mimořádné splátky.

4.5.5 Nesplacení úvěru

Smlouva o úvěru jasně uvádí, kdy má dlužník za povinnost vrátit vypůjčené finanční prostředky: „Dlužník je povinen vrátit poskytnuté peněžní prostředky ve sjednané lhůtě, jinak do jednoho měsíce ode dne, kdy byl o jejich vrácení věřitelem požádán.“ (businesscenter.cz, © 1998 – 2015)

Situace, kdy dlužník již není schopný splácet svoje závazky vůči bance, se nazývá default.³ (Belás, 2010, s. 271)

Pokud obdobná situace opravdu nastane, banka začne iniciovat první kroky. Nejprve začne posílat klientovi upomínky, dokonce zpoplatněné, poté přichází na řadu telefonický kontakt. Daleko složitější situace nastává v případě nespokojenosti klienta s věřitelem, který nereaguje na výzvy a upomínky banky. V takovém případě se banka obrací na spoludlužníky a ručitele. (iDNES.cz, © 1999 – 2015)

Pokud dlužník nesplatí svůj závazek řádně a včas, banka má právo domáhat se zastavené věci – nemovitosti – a uspokojit tak svoji pohledávku, a to získáním peněžních prostředků z prodeje zastavené věci. (Belás, 2013, s. 523) „Zástava může pak být prodána buď v soudní, nebo veřejné dražbě. Z výtěžku dražby jsou nejdříve uhrazeny náklady na dražbu, poté zůstatek hypotečního úvěru, ze zbytku nároky ostatních věřitelů a po jejich uspokojení je zbytek vyplacen majiteli zástavy, který ji ztratil.“ (Pavelka, 2003, s. 70)

Může však nastat i opačná situace, a to taková, že klient s bankou bude spolupracovat a reagovat na bankovní výzvy. Pokud by klient dokonce upozornil na svoji tíživou finanční situaci banku sám, působilo by to věrohodněji a přineslo by to i více možných alternativ řešení. Jedna z mála možností je odložení splátek, nebo případná poskytnutí dalších peněžních prostředků bankou. (Kalabis, 2005, s. 91-92)

„Ne každá banka umožní všechno a každá má pro tyto úpravy svou vlastní metodiku, ale obecně se nejčastěji používají následující opatření:

- dočasný odklad splátek jistiny, kdy klient platí pouze úroky,
- dočasné přerušení splácení, kdy klient nemusí neplatit nic,

³ „Default nastává, ak klient už nie je schopný naďalej splácať svoje záväzky voči banke.“ (Belás, 2010, s. 271)

- prodloužení doby splatnosti úvěru, čímž se trvale sníží výše pravidelné splátky,
- vytvoření individuálního splátkového kalendáře,
- úprava úrokové sazby,
- přistoupení další osoby k dluhu.“ (iDNES.cz, © 1999 – 2015)

Jednou z možností, jak zabránit situaci neschopnosti splácet své závazky plynoucí z hypotečního úvěru, může být pojištění úvěru, které je v dnešní době již celkem běžnou záležitostí. (Pavelka, 2003, s. 33)

4.6 Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy

Během celé délky trvání závazku vůči bance si banka klienta neustále prověřuje, sleduje dodržování úvěrové smlouvy a vede si záznamy o klientově finanční situaci. „Předmětem monitoringu jsou především následující skutečnosti:

- pokud je sjednán hypoteční úvěr jako účelový, sleduje banka dodržení účelovosti úvěru,
- dodržování splátkového kalendáře, tedy zda klient ve sjednaných termínech platí úroky a úmor, případně stanovené poplatky,
- jak se vyvíjí hodnota zastavené nemovitosti,
- finanční a majetkovou situaci dlužníka; v této souvislosti banka monitoruje a analyzuje i varovné signály, které by mohly vést k problémovému úvěru.“ (Kašparovská, 2010, s. 146-147)

Král⁴ (2009, s. 198) uvádí, že banky provádějí kontrolu až třikrát ročně během existence úvěrového vztahu.

4.7 Výmaz vkladu zástavního práva k nemovitosti

Po splacení veškerých závazků nám vznikajících v souvislosti s hypotečním úvěrem nastává poslední etapa úvěrového vztahu – žádost o výmaz vkladu zástavního práva. (Kašparovská, 2010, s. 147) Žádost se podává na příslušný katastr nemovitostí po obdržení potvrzení o splnění závazku plynoucího z úvěrové smlouvy. (Belás, 2013, s. 523)

5 ÚROKOVÁ SAZBA

„Banky půjčují peníze za úplatu, kterou představuje určité procento ročního zhodnocení, jež nazýváme úrok. Jednoduše řečeno – úrok představuje cenu peněz.“ (Kroh, 1999, s. 27) Úroková sazba hypotečního úvěru se sjednává při vytváření úvěrové smlouvy mezi bankou a klientem a je specifická pro každou úvěrovou smlouvu. Existují dva způsoby stanovení úrokové sazby. Lze ji stanovit fixně nebo pohyblivě. „V ČR převládá poskytování hypotečních úvěrů s pohyblivou úrokovou sazbou, kterou si klient může na určité období zafixovat.“ (Belás, 2013, s. 517) Kalabis (2005, s. 89) navíc uvádí rozlišení úroku na tzv. hrubý a čistý úrok. „Hrubý úrok zahrnuje náklady spojené se získáním úspor, riziko, správní náklady a zisk. Čistý úrok obsahuje jen čistý zisk po odečtení nákladů od hrubého úroku.“

5.1 Fixní úroková sazba

V období, kdy je úroková sazba zafixovaná, je bankou zaručeno neměnné procento úrokové sazby. Fixační období může být stanoveno v mezích od jednoho roku až do doby splacení celého úvěru. Nejčastěji si však klienti volí délku fixace na tříleté nebo pětileté období. Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, v období fixace nelze bezplatně provést mimořádnou splátku úvěru. (Belás, 2013, s. 517) Před blížícím se koncem fixačního období banky nabízejí klientům nové úrokové sazby pro následující období splacení. „Pokud se klient sám do určité doby neozve, je nabídka považována bankou za odsouhlasenou a splacení úvěru pokračuje za těchto nových úrokových podmínek.“ (Pavelka, 2003, s. 32)

5.2 Pohyblivá úroková sazba

Pohyblivá nebo variabilní úroková sazba se skládá ze dvou složek, jimiž jsou pohyblivá složka a bankovní přírážka. (Belás, 2013, s. 518) Pohyblivá složka je závislá na mezibankovní nabízené sazbě, u nás pak konkrétně na sazbě pražského mezibankovního peněžního trhu PRIBOR. (Kroh, 1999, s. 27) Bankovní přírážku pak tvoří závislost odvíjející se od likvidní marže, rizikové marže a obchodní marže banky. (Belás, 2013, s. 518)

5.3 Faktory ovlivňující výši úrokové sazby

5.3.1 Úrokové sazby na trhu

„Úročení hypotečních úvěrů se odvíjí od vývoje základních úrokových sazeb ve státě a od situace na trhu s dlouhodobými dluhopisy.“ (Belás, 2013, s. 517)

5.3.2 Bonita klienta

Klient s nižšími příjmy bude pro banku rizikovějším klientem než klient se stabilními a do budoucna jistými peněžními prostředky, a proto se také na tzv. kvalitě klienta bude odvíjet výše úrokové sazby hypotečního úvěru. Takovému klientovi bude nabídnut vyšší úrok, a to kvůli vyššímu riziku plynoucího pro banku. (Syrový, 2004, s. 42) Na druhou stranu dobrému klientovi banka může dokonce nabídnout zvýhodněnou sazbu, tzv. prime rate. (Kalabis, 2005, s. 89) Belás (2013, s. 519) dodává, že uvedením dalších osob jako spolužadatelů o úvěr, lze zvýšit svoji bonitu.

5.3.3 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Čím delší doba splatnosti, tím déle trvající riziko, které s sebou dané období nese, a tím vyšší úroková sazba. (Syrový, 2004, s. 42)

5.3.4 Doba fixace

Při kratší době fixace bývá stanovena nižší úroková sazba, při delším fixačním období je tomu naopak. (Belás, 2013, s. 517)

5.3.5 Další faktory ovlivňující výši úrokové sazby

Kromě již uvedených faktorů je úroková sazba závislá také na konkurenčním prostředí na hypotečním trhu, na počtu osob v závazku a na druhu poskytovaného hypotečního produktu. (Belás, 2013, s. 519) Podle Syrového (2004, s. 43) je výše úrokové sazby závislá na tom, zda je klient v bance klientem novým či stávajícím. Novému klientovi banka nabídne úrokovou sazbu o něco výhodněji, neboť si chce nového klienta získat a následně udržet jeho věrnost. Kalabis (2005, s. 89) navíc dodává, že nabídka a poptávka po penězích je dalším faktorem, který ovlivňuje výši úrokové sazby. Velkou roli sehrává i výše LTV. (Belás, 2013, s. 517)

6 CENA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Cenu hypotečního úvěru představuje výše hodnoty zastavované nemovitosti. Maximální výši hypotečního úvěru by teoreticky mohla tvořit 100 % cena zastavené nemovitosti, ale v praxi tomu tak nebývá. V praxi se setkáváme s pojmem LTV, což je ukazatel poměru úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti, a nejčastěji se stanovuje ve výši 70 – 80 %. „Obecně platí, že čím vyšší je LTV, tím vyšší jsou úrokové sazby z daného úvěru.“ (Belás, 2013, s. 516) Kalabis (2005, s. 77) nazývá podíl zástavní hodnoty, na který je poskytnut úvěr, sirotčí neboli pupilární jistotou.

Důvodem, proč se LTV nestanovuje v plné výši, tedy 100 %, spočívá v zajištění návratnosti úvěru v případě nutnosti prodat nemovitost bankou. Banka tedy neposkytne úvěr v plné výši, neboť kdyby nastala situace, že dlužník přestane úvěr splácet a banka by byla nucena zastavenou nemovitost prodat, výnos z prodeje by pak nemusel stačit na úhradu nesplacené části dluhu a veškerých úkonů s tím spojených a bance by hrozila ztráta. (Pavelka, 2003, s. 12)

Cenu nemovitosti tvoří součet ceny stavební a ceny výnosové. „Cena stavební se určí podle stavebních nákladů na danou nemovitost. Cena výnosová se určí kapitalizací výnosů z nemovitosti podle platné úrokové sazby. Na jejich základě se pak konstruuje tzv. pravá cena, která je definitivní.“ Následně se z pravé ceny určí podíl sirotčí jistoty. (Kráč, 2009, s. 187-188)

7 STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ

„Neexistuje téměř žádná země na světě, kde by stát určitým způsobem nepodporoval hypoteční úvěrování bydlení.“ (Pavelka, 2003, s. 35) Státní podpora začala vznikat s cílem snižování splátek úvěru z důvodu vysokých jak úrokových sazeb, tak celkových splátek. Smyslem státní podpory bylo chtění pomoci k rozvoji bytové výstavby. (Syrový, 2004, s. 59) Do roku 2004 existovala také státní podpora ve formě příspěvku pro mladé osoby do třiceti šesti let věku. „V současné době je státní podpora vypsána ve výši 0 %.“ (Hypoteční banka, © 2015)

Metody podporování hypotečních produktů lze zajistit i pomocí přímé a nepřímé podpory. „Přímou podporou stát zvýhodňuje vybrané druhy úvěrů podle jejich účelovosti nebo podle kategorie jejich spotřebitelů. Nepřímá podpora státu je realizovaná pomocí plošných opatření, které se nepřímo dotýkají všech hypotečních úvěrů.“ (Belás, 2013, s. 519)

7.1 Snížení základu daně

Jednou z výhod hypotečního úvěru je možnost snížit si daňový základ o zaplacené úroky na hypotečních splátkách, a to až do výše 300 000 Kč za rok. (Syrový a Novotný, 2005, s. 81) Belás (2013, s. 519) dodává, že měsíčně lze uplatnit daňovou úlevu maximálně do výšky 25 000 Kč. Daňovou úsporou je možné nárokovat až do výše 15 % z části zaplacených úroků. Kašparovská (2010, s. 140) autory doplňuje o informaci, kdo může odečet provést. „Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy. V případě více účastníků provádí odečet jeden z nich, nebo každý z nich rovným dílem.“

7.2 Státní příspěvek

„Státním příspěvkem se rozumí procento, o které stát a banka poskytující hypoteční úvěr snižují výšku úrokové sazby určené ve smlouvě o hypotečním úvěru.“ (Belás, 2013, s. 519)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

8 AKTUÁLNÍ SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU

Na základě seznamu měnových finančních institucí (MFI) evidovaných Českou národní bankou k 28. 2. 2015 působí na území České republiky 46 těchto institucí, mezi něž patří mimo jiné také banky a pobočky zahraničních bank. (Česká národní banka, © 2003 – 2015)

Některé z nich jsou specializované na určitý typ bankovních produktů, některé jsou bankami univerzálními. Ne všechny z nich však mají povolení vydávat hypoteční zástavní listy a tedy poskytovat hypoteční úvěry.

Ty je možné získat u následujících 14 bank (peníze.cz, © 2000 – 2015):

Česká spořitelna, a. s.,

Československá obchodní banka, a. s.,

Equa bank a. s.,

Expobank CZ a. s.,

Fio banka,

GE Money Bank, a. s.,

Hypoteční banka, a. s.,

Komerční banka, a. s.,

mBank,

Poštovní spořitelna,

Raiffeisenbank a. s.,

Sberbank CZ, a. s.,

UniCredit Bank Czech Republic, a. s.,

Wüstenrot hypoteční banka a. s.

Hypoteční úvěry mohou být kromě bank poskytnuty také prostřednictvím spořitelních a úvěrových družstev, jimiž jsou například AKCENTA, spořitelní a úvěrové družstvo, ANO spořitelní družstvo nebo Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo. (Česká národní banka, © 2003 – 2015)

8.1 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů

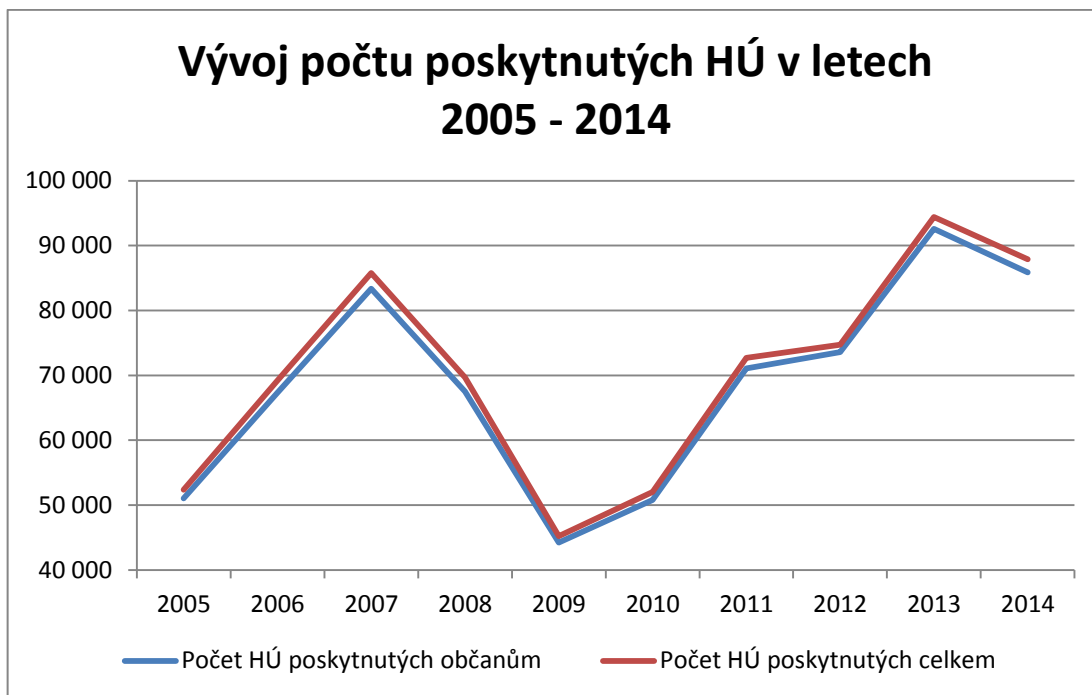
Následující tabulka uvádí vývoj počtu hypotečních úvěrů a jejich smluvní jistiny v posledních deseti letech. Data se týkají hypotečních úvěrů celkem, z nichž jsou vyňata i data týkající se hypotečních úvěrů poskytnutých občanům.

Tabulka 2 Počet a objem poskytnutých HÚ v letech 2005 – 2014 (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR)

Rok	Počet HÚ (ks)			Smluvní jistina (v tis. Kč)		
	Občané	Celkem	Podíl HÚ poskytnutých občanům	Občané	Celkem	Podíl jistiny poskytnuté občanům
2005	51 026	52 388	97,40%	72 068 812	98 320 399	73,30%
2006	67 344	69 189	97,33%	100 839 687	140 659 780	71,69%
2007	83 344	85 757	97,19%	142 288 921	184 052 949	77,31%
2008	67 530	69 670	96,93%	120 090 230	184 985 352	64,92%
2009	44 251	45 229	97,84%	73 851 478	89 749 795	82,29%
2010	50 775	52 048	97,55%	84 772 855	95 861 498	88,43%
2011	71 088	72 721	97,75%	119 077 140	141 197 475	84,33%
2012	73 595	74 745	98,46%	121 598 186	145 480 324	83,58%
2013	92 608	94 396	98,11%	149 326 419	176 574 255	84,57%
2014	85 878	87 917	97,68%	143 364 614	189 561 283	75,63%

V tabulce je možné vidět, že podíl hypotečních úvěrů poskytnutých občanům činí kolem 97 % ve všech analyzovaných letech. Smluvní jistina poskytnutá danému subjektu však vykazuje nižší procento, z čehož je patrné, že ostatním subjektům, jimiž jsou podnikatelské subjekty a municipality, jsou poskytovány hypoteční úvěry vyšších částek.

Vývoj počtu hypotečních úvěrů je více přehledný v následujícím grafu. Výrazný pád v roce 2008 poukazuje na hypoteční krizi, která, jak je popsáno v kapitole 1.2, udeřila 15. září daného roku. V následujícím roce je patrný postupný nárůst počtu poskytnutých HÚ. Ten mohl být způsoben připojením dalšího hypotečního ústavu v daném roce. V následujících letech můžeme pozorovat výrazný nárůst počtu HÚ. Příčinou růstu a zájmu o hypoteční produkty jsou dopady hypoteční krize, která způsobila zřetelný pokles úrokových sazeb.



Graf 1 Vývoj počtu poskytnutých HÚ v letech 2005 – 2014 (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR)

8.1.1 Objem poskytnutých úvěrů konkrétními bankami

Následující tabulka nastíní, jak se o jednotlivé počty prodaných hypoték a o jejich objem dělí následující banky.

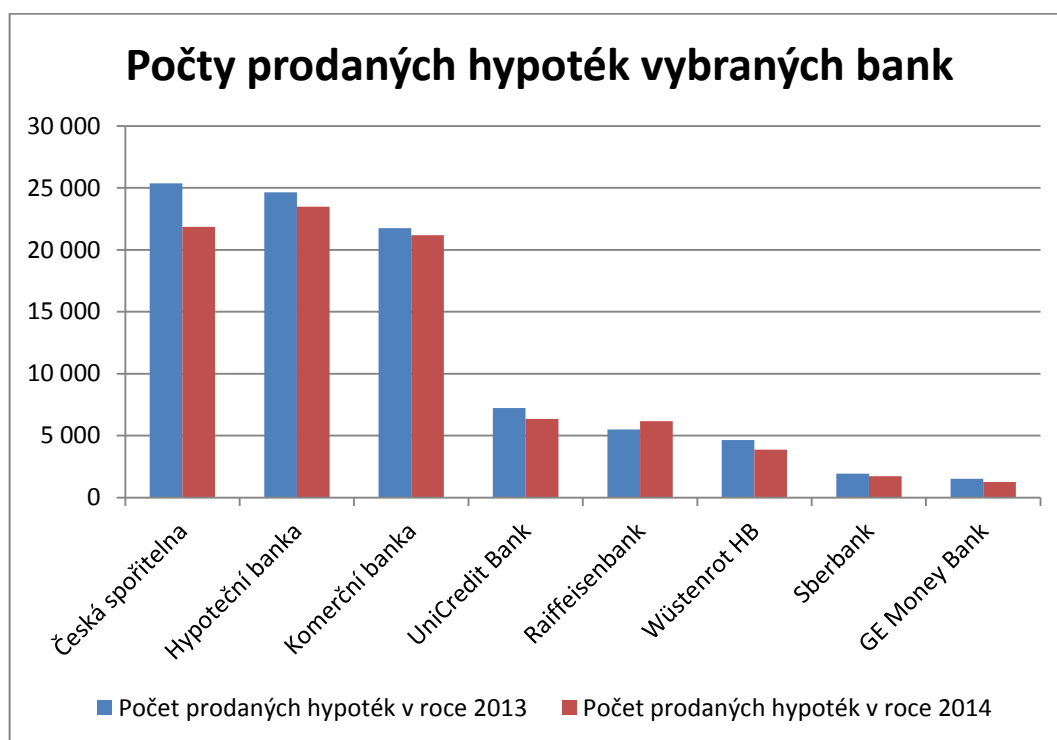
Tabulka 3 Počet a objem poskytnutých HÚ jednotlivými bankami (Aktuálně.cz, © 1999 – 2015)

	Počet prodaných hypoték		Objem poskytnutých hypoték (v tis. Kč)	
	2013	2014	2013	2014
Česká spořitelna	25 376	21 840	39 707 772	35 503 597
Hypoteční banka	24 634	23 469	41 955 763	41 761 797
Komerční banka	21 760	21 173	33 664 215	34 261 957
UniCredit Bank	7 236	6 358	12 115 817	3 065 496
Raiffeisenbank	5 507	6 171	10 881 080	9 367 431
Wüstenrot HB	4 639	3 881	5 729 624	4 860 334
Sberbank	1 930	1 717	3 042 283	2 692 015
GE Money Bank	1 526	1 269	2 229 865	1 851 988

Tabulka vychází z údajů pro roky 2013 a 2014 a jedná se pouze o údaje týkající se poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám.

Z údajů je možné pozorovat meziroční pokles jak počtu prodaných hypoték, tak i jejich poskytnutého objemu. Rok 2013 patřil s počtem prodaných hypoték České spořitelně, tehdejší hypoteční jedničky na českém trhu. Druhé a třetí místo patřilo Hypoteční a Komerční bance. Trojice největších hypotečních poskytovatelů zůstává neměnná i pro následující rok, ovšem pořadí bank se liší. V roce 2014 první místo v počtu i objemu poskytnutých hypoték získala Hypoteční banka, která tak sesadila Českou spořitelnu o pozici níže.

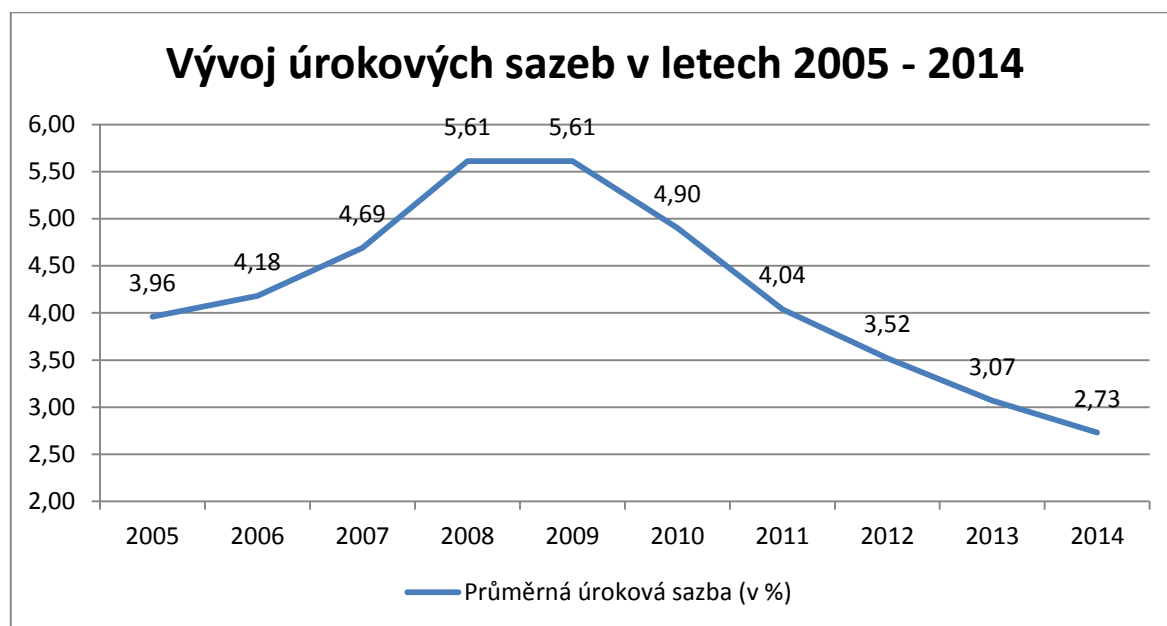
V následujícím grafu (Graf 2) lze meziroční pokles hypotečních úvěrů zřetelněji pozorovat. Trojice největších poskytovatelů je v grafu velmi výrazná. A není divu, když Česká spořitelna spolu s Hypoteční a Komerční bankou sčítají téměř 80 % podíl hypotečního trhu.



Graf 2 Počty prodaných hypoték jednotlivých bank (Aktuálně.cz, © 1999 – 2015)

Značným poskytovatelem hypotečních produktů je také Československá obchodní banka. Ta se však jako samostatný subjekt v tabulce, tedy ani v grafu, nevyskytuje, neboť veškeré hypoteční produkty Československé obchodní banky spravuje Hypoteční banka, která je jejím členem.

8.2 Vývoj úrokových sazeb



Graf 3 Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 2005 – 2014 (hypoindex.cz, © 2008 – 2015)

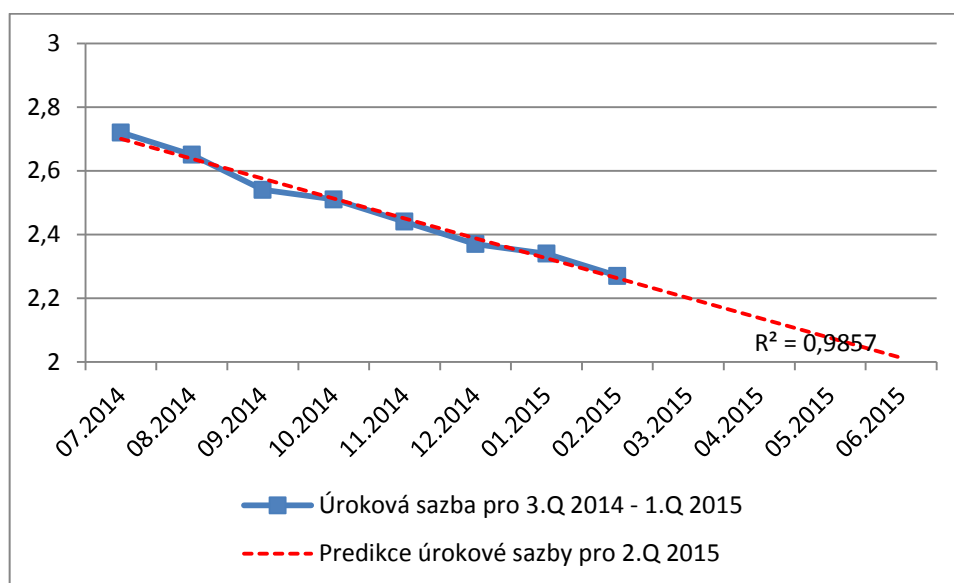
Graf vyobrazuje, jak se vyvíjela průměrná úroková sazba v minulých deseti letech. V letech 2005 – 2008 můžeme pozorovat pozvolný nárůst úrokové sazby. Rok 2008 však přináší razantní skok a úroková sazba tak udává svůj dosavadní maximální strop. Zlomovým bodem v daném období je již několikrát zmíněná hypoteční krize. V dalších měsících křivka grafu naznačuje relativně výrazný propad. Jak uvádí hypoindex.cz (© 2008 – 2015) rok 2011, konkrétně únorový měsíc, přináší vzrůst objemu poskytnutých hypoték meziročně o 54,3 %, a to díky nízkým úrokovým sazbám a dobré dostupnosti hypoték. V dalších letech průměrná úroková sazba opět klesá a hypoteční trh se pyšní dalšími a dalšími rekordy. Například v roce 2013 se stává rekordním počtem poskytnutých hypotečních úvěrů. Rok 2014 přináší rekordně nízkou úrokovou sazbu. Prosincová sazba daného roku činila 2,37 % a byl překročen i objem poskytnutých úvěrů v porovnání s předchozím měsícem. Průměrná úroková sazba za rok 2014 činila 2,73 % a i následující rok se nevyhne dalšímu poklesu této sazby.

Tabulka 4 Úroková sazba Q3 2014 – Q2 2015 (hypoindex.cz, © 2008 – 2015, vlastní zpracování)

Q3 2014			Q4 2014			Q1 2015			Q2 2015		
červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	leden	únor	březen	duben	květen	červen
2,72%	2,65%	2,54%	2,51%	2,44%	2,37%	2,34%	2,27%	2,20%	2,13%	2,07%	2,01%

Tabulka udává měsíční úrokové sazby za třetí a čtvrtý kvartál předchozího roku a za lednový a únorový měsíc roku 2015. Pomocí trendové analýzy, využitím funkce Lintrend, je zde naznačen předpokládaný vývoj úrokové sazby pro březen letošního roku a následující kvartál taktéž roku 2015.

Chtěla bych podotknout, že analýza byla zpracována 28. března 2015, a proto je zde uveden vývoj právě měsíce března a dalších následujících vybraných měsíců. Z uvedených dat vyplývá, že úroková sazba by měla neustále klesat, a v červnu se dokonce přiblížit dvouprocentní hranici, a to na 2,01 %. Jak je možné vidět z grafu (Graf 4), hodnota spolehlivosti dosahuje 98,57 %, což naznačuje vysokou pravděpodobnost předpokládaného vývoje.



Graf 4 Predikce vývoje úrokové sazby pro 2. Q 2015 (hypindex.cz, © 2008 – 2015, vlastní zpracování)

9 VYBRANÉ BANKY PŮSOBÍCÍ NA ČESKÉM HYPOTEČNÍM TRHU A JEJICH PRODUKTY

Analýza aktuální situace hypotečního trhu také vyžaduje porovnání konkrétních hypotečních produktů. Následující kapitoly se tedy budou zabývat konkrétními hypotečními produkty, které jsou na našem současném hypotečním trhu nabízeny. Porovnávány budou vybrané produkty třech největších bankovních lídrů, konkrétně *České spořitelny, a.s.*, *Československé obchodní banky, a.s.* a *Komerční banky, a.s.* Analýza bude také zahrnovat produkt *Hypoteční banky a.s.*, která samozřejmě také patří mezi hypoteční velikány, převážně proto, že spravuje hypoteční produkty i Československé obchodní banky, ale hlavně se řadí mezi specializované instituce, což je hlavní důvod pro zvolení právě této banky, a produkt nízkonákladové *Fio Banky, a.s.* Konkrétně se zaměřím na účelové hypoteční úvěry, které jsou určeny fyzickým osobám. Cílem bude doporučit na základě konečné částky vhodný hypoteční produkt pro konkrétního jedince.

9.1 Česká spořitelna, a. s.

Česká spořitelna působí na našem trhu již od roku 1825, a proto není divu, že její služby využívá přes pět milionů klientů. Česká spořitelna se řadí mezi univerzální banky a je největší bankou na našem území s počtem poboček 644 a 1546 bankomaty. Již několik let je členem skupiny Erste Group, která poskytuje finanční služby 16,4 mil. klientům ve střední a východní Evropě. Spořitelna se může pyšnit mnoha oceněními. V roce 2013 získala ocenění Bank roku a zároveň Nejdůvěryhodnější banka roku. V loňském roce byla dokonce vyhlášena za nejbezpečnější banku ve střední a východní Evropě. Česká spořitelna má také mnoho dceřiných společností, mezi něž patří například brokerjet České spořitelny, a.s., Česká spořitelna – penzijní společnost, a. s., Erste Leasing, a. s., MOPET CZ, a. s. nebo Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (Česká spořitelna, [2015])

9.1.1 Hypotéka České spořitelny

Česká spořitelna má velmi rozsáhlé portfolio produktů, z nichž mnohé lze využít k financování bydlení, avšak klasický hypoteční úvěr nabízí pouze jeden. Jedná se o produkt s názvem Hypotéka České spořitelny, který získal ocenění Hypotéka roku 2014. Jedná se o klasický účelový úvěr na výstavbu nemovitosti, který je také možné využít na financování družstevních bytů a dřevostaveb, a to i bez zástavy jinou nemovitostí. Výhodou daného produktu je jeho vyřízení bez poplatku a volné přenastavení služeb splácení dle našich ak-

tuálních potřeb. Další výhodou je možnost on-line ocenění zdarma. Tato výhoda se však vztahuje pouze na byty. Jako doplňující produkt nabízí Česká spořitelna Pojištění nemovitosti. (Česká spořitelna, [2015])

Více informací o daném produktu nastíní následující tabulka:

Tabulka 5 Hypotéka České spořitelny (Česká spořitelna, [2015])

Hypotéka České spořitelny	
Výše úvěru	až 100 % hodnoty nemovitosti
Úroková sazba	od 1,99 % p. a.
Fixace úrokové sazby	1 - 15 let
Splatnost úvěru	5 - 30 let
Čerpání úvěru	- první čerpání zdarma - druhé a každé další 500 Kč
Vyřízení úvěru	zdarma
Správa úvěru	150 Kč/měsíc

Hypotéka České spořitelny může být poskytnuta až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Úroková sazba je nabízena dvojího typu – fixní a variabilní. Fixní úroková sazba se odvíjí od zvoleného fixačního období a nabývá hodnot 1,99 – 3,09 %. Při nejběžnější pětileté fixaci úroková sazba činí 1,99 %, při fixaci patnáctileté je úroková sazba stanovena individuálně. Proměnná úroková sazba je složena z následujícího součtu: 1M PRIBOR + odchylka ve výši 1,60 %. Uvedené úrokové sazby jsou platné od 23. února letošního roku. První čerpání úvěru je bezplatné, každé další je již zpoplatněno částkou 500 Kč. Hypoteční úvěr lze čerpat také expresně. To znamená, že při splnění všech podmínek čerpání, můžeme peníze získat hned druhý den od podpisu úvěrové smlouvy.

Česká spořitelna také nabízí zvýhodnění produktu. Hypotéka s premií – pro první dobu fixace sleva 0,3 % ročně na úrokové sazbě + finanční premie až 4 % z vyčerpané části hypotéky, kterou lze použít na cokoli. Podmínkou je délka splácení více než 20 let a zvolení si délky fixace v období 3, 4 nebo 5 let, pak Česká spořitelna nabízí úrokové zvýhodnění o 0,3 % a 4 % finanční premii.

Osobní účet u ČS není pro daný produkt podmínkou, ale jeho aktivní využívání nese značnou výhodu. Při splácení z aktivně využívaného osobního účtu vedeného u ČS získáme slevu na úrokové sazbě 0,5 %. (Česká spořitelna, [2015])

9.2 Československá obchodní banka, a. s.

Československá obchodní banka byla založena státem v roce 1964 a dodnes působí na našem území jako univerzální banka. Jediným současným akcionářem Československé obchodní banky je KBC Bank, která spadá pod skupinu KBC Group. Retailoví klienti mohou znát banku také pod názvy obchodních značek Era, Poštovní spořitelna nebo Českomoravská stavební spořitelna. Banka ČSOB poskytuje služby v 243 pobočkách a po celé České republice má rozmístěno 1047 bankomatů. V loňském roce získala ČSOB první místo v kategorii Banka roku a Privátní banka roku. Za rok 2015 byla vyhlášena bankou roku v České republice americkým časopisem Global Finance. (ČSOB, © 2015)

9.2.1 Produkty ČSOB

ČSOB nabízí širokou škálu produktů určených k financování bydlení:

Hypotéka s bonusem,

Bezstarostná hypotéka,

Hypotéka s garantovanou výší splátky,

Hypotéka bez dokládání příjmů,

Předhypoteční úvěr.

K financování bydlení lze také využít Americkou hypotéku nebo Půjčku na lepší bydlení. Jedná se o účelovou půjčku vhodnou k rekonstrukci nebo pořízení bydlení s dobou splatnosti 1 – 12 let, a to bez zajištění nemovitostí. Minimální výše půjčky je 100 000 Kč, maximální výše není omezena, ale bez zajištění nemovitostí můžeme získat nejvíce 600 000 Kč. (ČSOB, © 2015)

9.2.1.1 ČSOB Hypotéka s bonusem

Jedná se o klasický účelový hypoteční úvěr ke koupi, výstavbě či rekonstrukci nemovitosti, který lze také využít k refinancování dříve poskytnutých úvěrů na bydlení, či případnou kombinaci již uvedených účelů. V názvu produktu je uvedeno slovo bonus. Ten spočívá v odpuštění části výše hypotéky při řádném splácení a splnění veškerých požadavků. Po 12 letech splácení klient získá první polovinu bonusu. Podmínkou k poskytnutí hypotéky je rozhodující věk žadatele. Minimální věková hranice činí 18 let, při konečné splatnosti úvěru nesmí věk žadatele přesáhnout 70 let. O produkt mohou žádat maximálně 4 žadatelé, a to nejvíce ze dvou domácností. (ČSOB, © 2015)

Zvýhodnění: Při sjednání si pojištění majetku a úvěru činí sleva z úrokové sazby 0,1 %.

Tabulka 6 Hypotéky ČSOB (ČSOB, © 2015)

	Hypotéka s bonusem	Bezstarostná hypotéka	Hypotéka s garantovanou výší splátky	Hypotéka bez dokládání příjmů
Výše úvěru	- od 200 000 Kč - až 100 % hodnoty nemovitosti	- od 200 000 Kč - až 100 % hodnoty nemovitosti	- od 200 000 Kč	- od 200 000 Kč - max. 5 000 000 Kč - max. 50 % hodnoty nemovitosti
Úroková sazba	1,99%	-	-	3,99 - 4,89 %
Fixace úrokové sazby	3 nebo 5 let	-	-	3 - 30 let
Splatnost úvěru	20 - 40 let	5 - 40 let	5 - 30 let	5 - 40 let
Čerpání úvěru	- první čerpání zdarma - druhé a každé další 500 Kč - expresní čerpání 2000 Kč			
Správa úvěru	150 Kč/měsíc			
Výhody ČSOB hypoték	- garantované úrokové sazby - 30 dní garance úrokové sazby - možnost sjednat si mimořádné splátky - dokládání faktur při výstavbě a rekonstrukci není nutné - banka zajistí odhad ceny nemovitosti a zařídí výpis z katastru nemovitostí - možnost slev z úrokové sazby			

Při zvolení pětiletého fixačního období a s výší LTV 70 % nabízí ČSOB garantovanou úrokovou sazbu 1,99 %. Ovšem je zde nutné splnit i další podmínky, a to pojištění úvěru ČSOB Pojišťovnou a inkaso splátky z ČSOB běžného účtu. Akční nabídka platí od 30. března 2015.

Při výši LTV do 85 % lze podle objemu hypotéky uplatnit slevy na úrokovou sazbu. Nabídka platí pouze do 30. 4. 2015 a nevztahuje se na využití garantované úrokové sazby ve výši 1,99 %. Popsané zvýhodnění se vztahuje ke všem hypotečním produktům poskytovaných Československou obchodní bankou. (ČSOB, © 2015)

9.2.1.2 ČSOB Bezstarostná hypotéka

Účel hypotéky i podmínka věku žadatele je obdobná jako u prvního zmíněného produktu dané banky. Bezstarostná hypotéka je poskytována od 200 000 Kč až do výše 100 % hodnoty nemovitosti, se splatností úvěru 5 – 40 let. (ČSOB, © 2015)

9.2.1.3 ČSOB Hypotéka s garantovanou výší splátky

Podstata produktu spočívá v neměnné úrokové sazbě a ve stejné splátce po celou dobu splácení úvěru. Účel i věk žadatele je opět stejný jako u předešlých produktů. Hypotéka je poskytována od 200 000 Kč na 5 – 30 let. (ČSOB, © 2015)

9.2.1.4 ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů

Nedokládat příjmy je základní princip produktu. Doba splácení činí 5 – 40 let a úvěr je poskytován od 200 000 Kč. Maximální výší úvěru je 5 milionů korun, ovšem za předpokladu dostatečné zástavy a splnění ostatních podmínek. Již výše úvěru napovídá, že úvěr není určen pro běžné občany. Daný produkt a jeho základní podstatu nemusí dokládat své příjmy využívají především podnikatelé. Účel úvěru se opět neliší od ostatních produktů. (ČSOB, © 2015)

9.2.1.5 ČSOB Předhypoteční úvěr

Podstata ČSOB Předhypotečního úvěru spočívá v poskytnutí úvěru se splatností maximálně jednoho roku, který bude následně přefinancován na úvěr hypoteční. Produkt využijí klienti ke koupi nemovitosti, kterou zpočátku není možné financovat hypotékou, protože nelze nemovitost zastavit. (ČSOB, © 2015)

9.3 Komerční banka, a. s.

Komerční banka byla založena jako státní instituce v roce 1990. O dva roky později byla přetransformována na akciovou společnost a nyní je součástí skupiny Sociétés Générale a řadí se mezi univerzální banky působící na českém trhu. Komerční banka obsluhuje 1,6 milionu klientů na 399 pobočkách a prostřednictvím 729 bankomatů. Klienti mohou v souvislosti s Komerční bankou také znát Modrou pyramidu stavební spořitelny, Penzijní fond Komerční banky nebo značku nebankovního poskytovatele finančních služeb ESSOX.

V každoročně pořádané soutěži společností Fincentrum obhájila Komerční banka ocenění Banka roku 2012. (KB, © 2014)

9.3.1 Produkty Komerční banky

Komerční banka nabízí nepřeberné množství hypotečních produktů. Mimo klasických účelových hypotečních úvěrů nabízí i jiné formy financování bydlení, mezi něž můžeme zařadit Předhypoteční úvěr, Úvěr na nemovitost, nebo Stavební spoření. Za zmínku také stojí

služba s názvem Dohoda o správě kupní ceny, která jak prodávajícímu, tak kupujícímu poskytuje jistotu při prodeji či koupi nemovitosti a zaručuje maximální bezpečnost finančních prostředků určených právě pro nákup či prodej nemovitosti. (KB, © 2014)

9.3.1.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční produkty poskytované Komerční bankou si jsou v mnoha okolnostech podobné. Jedná se o účelové úvěry nejen na výstavbu, koupi či rekonstrukci a modernizaci nemovitosti, ale účely lze vzájemně kombinovat a lze z nich proplatit i vedlejší náklady související s konkrétní investicí, například náklady na kuchyňskou linku, vestavěné skříně či stavební dozor. Minimální výše úvěru je u většiny produktů uváděna ve výši od 200 000 Kč. Maximální výše je u všech produktů stanovena stejným procentem podílu zastavené nemovitosti: Hypoteční úvěr Klasik je omezen výší 85 % a Hypoteční úvěr Plus je poskytován do plné hodnoty nemovitosti. Čerpání hypotečních produktů Komerční banky je u daných produktů také shodné. Čerpat lze jednorázově nebo postupně, a to po dobu dvou let od data podpisu smlouvy. Nejpozději devět měsíců od podpisu smlouvy o úvěru je nutné zahájit jeho čerpání. Doba splatnosti je stanovena v rozmezí 5 – 30 let. Splátky ve formě měsíčních anuit klient odvádí až po úplném vyčerpání úvěru. Úroková sazba je stanovena jako pevná, fixační období si lze zvolit od jednoho do patnácti let. U Hypotečního úvěru Klasik se úroková sazba pohybuje v rozmezí 1,99 – 2,59 %, u Hypotečního úvěru Plus od 2,99 % v závislosti na zvolené délce fixace. Získat nižší úrokovou sazbu je možné při uzavření životního pojištění v Komerční pojišťovně, dceřiné společnosti Komerční banky.

S hypotečními produkty také souvisí poplatky s nimi spojené. Poplatky dále uvedené jsou společné pro všechny hypotéky nabízené Komerční bankou. Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr v případě poskytnutí úvěru činí 2 900 Kč. Správa úvěru, čerpání úvěru a výpis v elektronické podobě je zdarma. Papírový výpis je za 20 Kč měsíčně.

Všechny hypoteční produkty poskytované mnou porovnávanou bankou mají navíc společné dvě podmínky - pojištění zastavené nemovitosti s vinkulací pojistného ve prospěch Komerční banky a vedení běžného korunového účtu u Komerční banky po celou dobu trvání úvěrového obchodu.

Dalším společným znakem hypotečních produktů Komerční banky je možnost využití až 50 % poskytnutých prostředků k financování vedlejších nákladů. (KB, © 2014)

Jednotlivé odlišnosti a specifika dalších produktů budou uvedeny v následujících kapitolách.

9.3.1.2 *Flexibilní hypotéka*

Flexibilní hypotéka je určena klientům, pro které je důležitá možnost rozhodovat o výši splátek svého hypotečního úvěru. Možnost rozhodovat o výši splátek vykazuje následující charakteristiky a specifika:

- Možnost snížení splátky až o polovinu, nebo
- možnost opakovaně využít mimořádné splátky ve výši až 20 % z výše úvěru,
- možnost odložit si začátek splácení až o jeden rok,
- možnost přerušit splácení až po dobu 3 měsíců.

Podmínkou zmíněných operací se splátkami je jejich použití, i opakované, vždy po řádném uhrazení předchozích dvanácti po sobě jdoucích měsíčních splátek.

Pevná úroková sazba je stanovena od 3 do 10 let a 15 let. Výhodou flexibilní hypotéky je možnost získat až 100 % potřebné částky. (KB, © 2014)

9.3.1.3 *Hypotéka 2 v 1*

Hypotéka 2 v 1 se skládá ze dvou částí, jak již napovídá samotný název produktu. V podstatě se jedná o hypotéku se spotřebitelským úvěrem dohromady. Produkt je vhodný pro všechny, kteří chtějí získat hypotéku včetně neúčelové části úvěru. Tu lze použít na cokoliv, a bez uvedení účelu použití prostředků.

Odlišností produktu je jeho minimální výše, která činí 250 000 Kč. Minimum účelové části úvěru je stanoveno částkou 200 000 Kč a zbylých 50 000 Kč tvoří minimální sumu pro neúčelovou část. Maximální hodnota neúčelové části úvěru se vždy stanovuje 20 % z celkové částky úvěru.

U Hypotéky 2 v 1 je pevnou úrokovou sazbu možné zvolit od 1 do 10 let, případně po dobu 15 let. Produkt je možné zkombinovat s Flexibilní hypotékou a zajistit tak klientovi možnost disponovat se splátkami na základě jeho uvážení. (KB, © 2014)

9.3.1.4 *Hypotéka Dozadu*

Pro vysvětlení podstaty produktu je nutné objasnění pojmu *refundace*. Komerční banka definuje pojem jako zpětné proplacení. Hypotéka Dozadu je tedy určená právě těm klientům, kteří touží nabýt peníze na refundaci již vynaložených nákladů na bydlení. Peníze je možné zpětně obdržet maximálně za posledních 12 měsíců a lze je využít na cokoliv.

I Hypotéku Dozadu je možné kombinovat také s jinými hypotečními produkty. Lze ji sloučit s Flexibilní hypotékou a zajistit si tak vybrané výhody nebo ji lze získat ve variantě Hypotéky 2 v 1. (KB, © 2014)

9.4 Hypoteční banka, a. s.

Nynější Hypoteční banka vznikla začátkem roku 1991 pod názvem AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost. Za svoji existenci byla několikrát přejmenována a nakonec byla přesídlena do Prahy. Původně instituce působila jako univerzální obchodní banka. Od roku 1995 získala povolení vydávat hypoteční zástavní listy a dnes působí na trhu jako jedna z mála specializovaných bank a klienti ji mohou navštívit v jedné z 26 poboček. V souvislosti s Hypoteční bankou je nezbytné zmínit i Československou obchodní banku. Ta je totiž od roku 2009 jediným akcionářem banky, tudíž Hypoteční banka také spadá pod finanční skupinu KBC. (Wikipedie)

Jen za loňský rok získala banka několik ocenění. Za zmínku stojí uvést ocenění Bankéř roku, jímž se stal generální ředitel právě hypoteční banky, či druhá příčka v kategorii Hypotéka roku. (Hypoteční banka, © 2015)

9.4.1 Produkty Hypoteční banky

I přesto, že Hypoteční banka spravuje veškeré hypoteční produkty Československé obchodní banky, jak bylo zmíněno v kapitole 8.1.1, tak sama nabízí mnoho jiných specializovaných hypotečních produktů zaměřených na fyzické osoby.

Od specializované hypoteční banky lze očekávat mnoho specifických hypotečních produktů, které jsou následující: Hypotéka na byt v osobním vlastnictví, Hypotéka na družstevní byt, Hypotéka na rodinný dům, Hypotéka na koupi pozemku, Hypotéka na stavbu či rekonstrukci, Hypotéka na rekreační objekt.

Hypoteční banka nabízí také několik specializovaných hypotečních produktů: Hypotéka s bonusem, Předhypoteční úvěr a Zelená hypotéka.

Mezi akčními produkty klienti naleznou Hypotéku snů nebo Pěknou hypotéku. *Pěkná hypotéka* nabízí úrokovou sazbu ve výši 1,99 % a lze uplatnit na všechny typy produktů, ovšem za splnění určitých podmínek. Nabídka Pěkné hypotéky platí pouze ke konci dubna letošního roku.

V nabídce nechybí ani Americká hypotéka či možnost hypotečního refinancování. Hypoteční banka také nabízí Hypotéku po webu, která umožní sjednat si hypotéku online a bez poplatků za její zpracování. (Hypoteční banka, © 2015)

Jelikož Hypoteční banka nabízí obrovské množství hypotečních produktů, budou v následujících kapitolách zmíněné pouze některé z nich.

9.4.1.1 Hypotéka na rodinný dům

Hypotéku na rodinný dům lze využít ke koupi domu či spoluvlastnického podílu. Umožňuje také financovat nemovité příslušenství k dané nemovitosti, popřípadě náklady spojené s vestavěnými spotřebiči. Více informací obsahuje Tabulka 7.

Tabulka 7 Hypotéka na rodinný dům (Hypoteční banka, © 2015)

Hypotéka na rodinný dům									
Výše úvěru	- min. 300 000 Kč - max. do 100 % hodnoty nemovitosti								
Fixace úrokové sazby (v letech)	1	3	5	7	10	15	20	25	30
Úroková sazba při dané fixaci do 70 % LTV (v %)	3,59	1,99	1,99	2,59	2,69	2,99	2,99	3,39	3,39
Úroková sazba při dané fixaci do 85 % LTV (v %)	3,69	2,59	2,59	2,69	2,79	3,09	3,09	3,49	3,49
Úroková sazba při dané fixaci do 100 % LTV (v %)	4,79	3,69	3,69	3,79	3,89	4,19	4,19	4,59	4,59
Splatnost úvěru	5 - 40 let								
Zpracování žádosti o úvěr a vyhotovení veškeré dokumentace	3 900 Kč								
Čerpání úvěru	- první čerpání zdarma - druhé a každé další 500 Kč/měsíc								
Vedení a správa úvěru	150 Kč/měsíc								
Ukončení úvěru	1 000 Kč								
Další informace k produktu	<ul style="list-style-type: none"> - možnost čerpání i v cizí měně - splácení začíná až v následujícím měsíci po obdržení peněžních prostředků - výhodnější úroková sazba za využívání bankovního účtu a pojištění - možné ručení kupovanou nemovitostí - délka vyřízení 1- 5 dnů 								

Jako doplňkovou službu si lze sjednat pojištění, a to jak pojištění hypotéky, tak pojištění bydlení. (Hypoteční banka, © 2015)

9.4.1.2 Hypotéka s bonusem

Hypotéku s bonusem je možné využít i k ostatním nabízeným hypotékám. Výhoda produktu spočívá v nižších měsíčních splátkách a v získání bonusu ve výši 4 % z výše poskytnutých peněžních prostředků. Bonus je vyplácen ve dvou částech. Na první polovinu bonusu má klient nárok po 12 letech splácení, na druhou polovinu na konci splácení hypotéky. Pro získání bonusu je nutné splnit několik podmínek. Jednou z nich je zvolení si tříleté nebo pětileté fixační období. Další podmínkou je doba splatnosti v rozmezí 20 – 40 let. (Hypoteční banka, © 2015)

9.4.1.3 Zelená hypotéka

Zelená hypotéka je hypoteční produkt spojený s nárokem na dotaci. Dotace je poskytována s cílem zlepšit stav životního prostředí a lze ji získat na zateplení domu, nebo na výstavbu domů se sníženou energetickou náročností. (Hypoteční banka, © 2015)

9.5 Fio banka, a. s.

Fio banka je ryze českou bankou a klienti ji mohou navštívit na více než 70 pobočkách po celé České republice. Fio banka vznikla v roce 1993 jako instituce zaměřená na obchodování s cennými papíry. O tři roky později se její finanční služby rozšířili o družstevní záložnu a v roce 1998 byl záložnou spuštěn první internetbanking v České republice. Postupem času dochází k neustálému zlepšování poskytovaných služeb a přeměně burzovní společnosti na banku. Od obdržení bankovní licence v roce 2010 si během dvou let Fio banka získala přes 200 000 klientů. Filozofie banky spočívá v nízkých provozních nákladech a ve vysoké kvalitě poskytovaných služeb, a proto poskytuje běžné bankovní služby zcela bezplatně. Během svého působení získala nespočetně ocenění. Jen za loňský rok lze jmenovat první místo v kategorii Účet roku 2014, Bankovní inovátor 2014 nebo také první místo v kategorii Obchodníci s cennými papíry. (Fio banka, © 2014)

9.5.1 Fio hypotéka – Normální hypotéka

Jediný účelový hypoteční úvěr nabízený Fio bankou je Fio hypotéka – Normální hypotéka pro všechny. Více k produktu uvádí Tabulka 8.

Tabulka 8 Fio hypotéka (Fio banka, © 2014)

Fio hypotéka - Normální hypotéka					
Výše úvěru	- 300 000 - 10 000 000 Kč - max. do 85 % hodnoty nemovitosti				
Fixace úrokové sazby (v letech)	1	2	3	4	5
Úroková sazba při dané fixaci	2,60%	2,14%	1,99%	1,99%	1,99%
Variabilní úroková sazba	1M PRIBOR + 1,54 %				
Slevy k hypotečnímu úvěru	- sleva za refinancování 0,30 % - sleva za koupi 0,20 % - sleva při výši úvěru od 2 mil. 0,10 %				
Splatnost úvěru	5 - 30 let				
Čerpání úvěru	- standardně 6 měsíců - při stavbě nemovitosti max. 2 roky				
Další informace k produktu	- splácení z běžného účtu u Fio banky zdarma - mimořádná splátka až 20 % ročně z výše úvěru zdarma - možnost zřídit službu Hypospořicí konto pro lepší zhodnocení volných finančních prostředků - lze použít ocenění nemovitosti až 5,5 let zpětně				

Uvedené úrokové sazby jsou platné do 70 % zajištění nemovitosti. Aktuální variabilní sazba k 13. 4. 2015 činí 1,76 % p. a. Poskytnutí úvěru, vedení běžného i úvěrového účtu, rezervace prostředků a čerpání úvěru je zdarma. (Fio banka, © 2014)

10 MODELOVÝ PŘÍKLAD

Pro srovnání nabízených hypotečních produktů vybraných bankovních institucí byla pro bakalářskou práci sestavena modelová situace, ve které budou jednotlivé hypoteční produkty porovnány. Následné vyhodnocení a doporučení vhodného produktu pro konkrétního klienta proběhne na základě výsledných číselných hodnot.

10.1 Zadání modelové situace

Starší manželé obývající byt v osobním vlastnictví se rozhodli pro koupi rodinného domu. Muž ve věku 48 let a žena o tři roky mladší, tedy 45 let. Oba jsou doposud pracující na hlavní pracovní poměr a společný příjem činí 37 000 Kč. Nevykazují žádné vedlejší závazky a na běžných výdajích utratí přibližně 18 000 Kč. Nejhodnotnější položky výdajů tvoří převážně energie, strava a pojištění na každého z manželů. Manželé mají jedno dítě. To s nimi ale nežije ve společné domácnosti, nýbrž samostatně.

Rodinný dům, o který mají muž se ženou zájem, se nachází na Znojemsku. Jednopodlažní novostavba o velikosti 4+kk, se nachází na vlastním pozemku o výměře 682 m². Součástí domu je i okolní zahrada a garáž. Cena nemovitosti je 2 000 000 Kč. Předpokládejme, že manželé nemají nic naspořeno a budou žádat o úvěr v plné výši.

Závěrem bych ráda podotkla, že zadání příkladu je smyšlené a jedná se pouze o fiktivní situaci, ke které se bude přistupovat pouze v rámci výsledků, nikoliv na základě individuálních potřeb a požadavcích dané rodiny.

10.2 Propočet modelové situace

Propočet modelového příkladu bude vycházet z hypotečních produktů nabízených bankami, které byly rozebrány v předchozích kapitolách. Konkrétní hypoteční produkty jsou zvoleny následovně:

Hypotéka České spořitelny,

Hypotéka s bonusem,

Hypoteční úvěr Plus,

Hypotéka na rodinný dům,

Fio hypotéka – Normální hypotéka.

Produkty porovnává Tabulka 9.

Tabulka 9 Propočet modelové situace (vlastní zpracování)

	ČS	ČSOB	KB	HB	Fio
	Hypotéka České spořitelny	Hypotéka s bonusem	Hypoteční úvěr Plus	Hypotéka na rodinný dům	Normální hypotéka
Cena nemovitosti	2 000 000 Kč				
Požadovaná výše úvěru	2 000 000 Kč				
Maximální výše LTV	100%	100%	100%	100%	85%
Poskytnutá výše úvěru	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	1 700 000 Kč
Doba splatnosti	15 let				
Délka fixace	5 let				
Úroková sazba	3,29%	3,69%	2,99%	3,69%	2,84%
Měsíční splátka	14 092 Kč	14 485 Kč	13 802 Kč	14 485 Kč	11 610 Kč
Pojištění schopnosti splácet	988 Kč/měsíc	stanoveno individuálně	900 Kč/měsíc	cca 1 300 Kč/měsíc	nepožaduje
Celkem zapláceno	2 536 560 Kč	2 607 300 Kč	2 484 360 Kč	2 607 300 Kč	2 089 800 Kč
Z toho úroky	536 560 Kč	607 300 Kč	484 360 Kč	607 300 Kč	389 800 Kč
POPLATKY					
Zpracování žádosti o úvěr	zdarma	3 900 Kč	2 900 Kč	3 900 Kč	zdarma
Hypotéka do 100 % hodnoty nemovitosti	3 000 Kč	-	-	-	-
Ocenění nemovitosti (rodinného domu)	4 900 Kč	4 700 Kč	4 500 Kč	4 700 Kč	hradí se odhadci
Ukončení úvěru	-	-	-	1 000 Kč	-
Správa úvěru	150 Kč/měsíc	150 Kč/měsíc	zdarma	150 Kč/měsíc	zdarma
Výpisy elektronické	zahrnutý do správy úvěru	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Výpisy papírové		30 Kč/měsíc	20 Kč/měsíc	30 Kč/měsíc	25 Kč/měsíc
POPLATKY za 15 let	34 900 Kč	41 000 Kč	11 000 Kč	42 000 Kč	4 500 Kč

Manželé žádají o hypoteční úvěr ve výši dvou milionů, tedy o úvěr poskytovaný v plné výši hodnoty zastavené nemovitosti. O tuto sumu je možné požádat u prvních ze čtyř zvolených bank. Ve Fio bance na požadovanou výši úvěru nedosáhneme, neboť Fio banka nabízí úvěr maximálně do výše 85 % hodnoty zastavené nemovitosti. Maximální výše úvěru, která nám zde bude poskytnuta, činí 1 700 000 Kč.

Doba splatnosti byla zvolena patnáct let, a to převážně z důvodu včasného splacení úvěru. Úvěr totiž musí být splacen do určitého věku žadatele. Například u ČSOB věková hranice při uhrazení poslední splátky nesmí překročit 70 let věku žadatele. U Komerční banky je tato hranice nižší, poslední splátka musí být zaplacená do 65 let věku žadatele. (peníze-NAVÍC.cz, © 2009 – 2015) Tato podmínka by byla při zvolení si dvacetileté doby splatnosti porušena, neboť v době žádosti o úvěr věk žadatele činí 48 let.

Fixace úrokové sazby byla zvolena na dobu pěti let.

Úroková sazba při takto zvolených podmínkách je nejnižší u Komerční banky, kde dosahuje hodnoty 2,99 %, u ostatních bank je hodnota úrokové sazby vyšší. Ve Fio bance bychom počítali se sazbou 2,84 %, ovšem při jiné výši úvěru.

Úroková sazba Československé obchodní banky a Hypoteční banky je v daném případě srovnatelná a činí 3,69 %. Hypotéka s bonusem poskytovaná Československou obchodní bankou sice garantuje úrokovou sazbu ve výši 1,99 %, avšak jednou z podmínek pro získání bonusu je výše LTV do 70 %, která v dané situaci není splněna. Úrokové sazby vycházejí z hypotečních kalkulaček jednotlivých bank při konkrétním zadání výchozích údajů.

Měsíční splátka je opět nejnižší u Komerční banky a její výše je 13 802 Kč. Ve Fio bance bychom zaplatili 11 610 Kč, ovšem výše splátky také není srovnatelná s nabídkami ostatních bank, a to kvůli odlišné výši úvěru. Hypotéka s bonusem od ČSOB i Hypotéka na rodinný dům od Hypoteční banky počítají se stejnými úroky a tudíž i se stejnou výší splátky, která činí 14 485 Kč.

Propočet celkové sumy, kterou zaplatíme za hypoteční úvěr i s úroky, je opět nejnižší u Komerční banky. Úroky zde činí necelých 500 000 Kč. U ostatních bank, mimo Fio banky, přesahují úroky půl milionu, u ČSOB a HB přesahují dokonce 600 000 Kč.

Důležitou položkou je také pojištění schopnosti splácet, které bývá placeno měsíčně a bývá připočteno k hodnotě měsíční splátky. V zadaném příkladu není pojištění do měsíční splátky zahrnuto, neboť jeho výše není známa u všech bank. Komerční banka při zadaných parametrech požaduje 900 Kč měsíčně, Česká spořitelna o 88 Kč více. U Hypoteční banky by pojištění vycházelo přibližně kolem 1 300 Kč měsíčně. ČSOB stanovuje pojištění individuálně a ve Fio bance není pojištění schopnosti splácet požadováno. U všech produktů je dané pojištění zvoleno pro krytí veškerých možných rizik. Zahrnuje tedy ztrátu zaměstnání, dlouhodobou pracovní neschopnost, invaliditu a samozřejmě také úmrtí.

Poplatky jsou uvedeny v Tabulce 9 samostatně a jejich hodnota není započítána do celkové sumy, která bude zaplácena po patnácti letech splácení úvěru.

Poplatky lze rozdělit na jednorázové a měsíční. Jednorázové poplatky jsou hrazeny za vyřízení žádosti o úvěr a veškerou potřebnou dokumentaci, za sjednání 100 % LTV, jak je tomu v případě České spořitelny, za ocenění zastavené nemovitosti, a u Hypoteční banky dokonce za ukončení úvěru.

Zpracování žádosti o úvěr není zpoplatněno u České spořitelny a u Fio banky. U Československé obchodní banky a u Hypoteční banky jsou poplatky za zpracování žádosti o úvěr totožné. Jelikož Hypoteční banka a Československá obchodní banka, jejíž hypotéky jsou uzavírány jménem právě Hypoteční banky, využívají stejného ceníku, tak i poplatek za ocenění nemovitosti je u daných bank shodný.

Výpisy z úvěrového účtu a poplatky za správu úvěru jsou hrazeny měsíčně. Elektronické výpisy jsou bezplatné, pokud by si však klient přál výpis z úvěrového účtu v papírové podobě, zaplatí za něj v rozmezí 20 – 30 Kč na základě vybrané banky. Komerční banka a Fio banka si nenárokují poplatky za správu úvěrového účtu, ostatní banky si účtují 150 Kč za každý měsíc.

I přesto, že nejsou v tabulce uvedeny veškeré poplatky, je až neuvěřitelné kolik žádající o hypoteční úvěr zaplatí na veškerých poplatcích vztahujících se k danému úvěru. Po sečtení všech uvedených zpoplatněných úkonů činí tato suma během patnácti let splácení úvěru 34 900 Kč u České spořitelny, u ČSOB a Hypoteční banky dokonce více než 40 000 Kč. U Komerční banky je suma poplatků nejnižší a činí 11 000 Kč. Ještě nižší hodnotu vykazuje Fio banka s hodnotou 4 500 Kč, v níž ale není započítán poplatek za ocenění nemovitosti, který se hradí přímo odhadci. Pokud bychom daný poplatek přičetli, byla by suma poplatků víceméně shodná s Komerční bankou.

10.3 Návrhy a doporučení

Ideální situace by nastala, pokud by manželé měli naspořeno alespoň 300 000 Kč. V tom případě, by mohli zažádat o hypoteční úvěr ve Fio bance, která při poskytnutí úvěru 1 700 000 Kč nabízí úrokovou sazbu ve výši 2,84 %. Měsíční splátka by pak činila 11 610 Kč. V dané bance není povinností sjednat si pojištění schopnosti splácet, takže měsíční splátka by se o hodnotu pojištění již nezvýšila. Jediným poplatkem ve Fio bance je poplatek za ocenění nemovitosti. Pokud by si manželé přáli být pravidelně informováni o stavu

hypotečního úvěru také písemně, pak by platili měsíčně pouhých 25 Kč za papírový výpis z hypotečního úvěru.

I přesto, že manželé v modelovém případě nemají nic naspořeno, jako nejvhodnější se pro ně jeví výběr produktu od Komerční banky. Komerční banka nejen, že vykazuje nejnižší úrokové procento, a tedy i nižší splátku, ale také si ve srovnání s ostatními bankami účtuje nejnižší poplatky, a to jak za zpracování žádosti o úvěr, tak za ocenění nemovitosti. Měsíční poplatky za správu úvěru u Komerční banky jsou v nulové výši.

Závěrem bych ještě ráda zmínila několik výhod a nevýhod hypotečních úvěrů. Hypotéka je závazek, který si poneseme po mnoho let, a tudíž i po mnoho let budeme tento závazek splácet. Je tedy dobré uvědomit si a porozumět veškerým pojmům, které s hypotečními úvěry souvisí. Jako jedny z mála lze uvést dobu fixace a úrokovou sazbu. Při zvolení si fixačního období na dobu tří nebo pěti let je zpravidla úroková sazba nejnižší. To samé lze říci o úrokové sazbě v porovnání s výší LTV. Čím nižší hodnotu úvěru vůči hodnotě zastavené nemovitosti požadujeme, tím je úroková sazba nižší. Z toho vyplývá, že pokud budeme jako žadatelé o hypoteční úvěr mít alespoň nějakou část finančních prostředků naspořenu, získáme nižší procento úrokové sazby. Není tedy příliš vhodné žádat o úvěr v plné výši vůči zastavené nemovitosti.

S hypotečními úvěry souvisí také již zmíněné poplatky. I když se v posledních letech na trhu objevuje mnoho bank protěžujících bezpoplatkovou politiku, tak poplatky stále zůstávají velmi často diskutovaným tématem, a to nejen v souvislosti s hypotečními úvěry, ale v souvislosti s celým bankovníctvím.

Pro zvolení si vhodného hypotečního produktu je tedy nejdůležitější cena peněz, kterou bance vrátíme po splacení našeho závazku, a to nejen včetně úroků, ale také poplatků za nejrůznější úkony.

ZÁVĚR

Ve své bakalářské práci jsem se věnovala problematice Hypotečního bankovníctví a produktům hypotečních bank v České republice.

Hypoteční produkty, jak již bylo zmíněno v úvodu bakalářské práce, jsou pro mnoho lidí důležitou součástí jejich života. A určitě tomu tak bude i nadále, neboť neustálé snižování úrokové sazby právě u hypotečních produktů vede ke stále větší oblibě získat finanční prostředky právě tímto způsobem, tedy žádostí o hypoteční úvěr.

Na trhu existuje obrovské množství poskytovatelů hypoték, že je až nemožné se v nich a v jimi nabízených produktech orientovat. A právě k tomu byla určena tato práce. Ta je rozdělena na dvě části, a to teoretickou a praktickou. Obě části na sebe plynule navazují a navzájem se doplňují.

Teoretická část se z velké části zabývala procesem poskytnutí hypotečního úvěru a objasněním pojmů potřebných k pochopení sjednání hypotečního úvěru. Je zpracována formou literární rešerše a pojednává o hypotečních úvěrech určených pro fyzické osoby.

Praktická část se zabývala aktuální situací na hypotečním trhu v České republice, konkrétně počtem a objemem poskytnutých hypoték a minulým a budoucím vývojem úrokových sazeb. Jejím cílem bylo určení vhodného hypotečního produktu pro konkrétního klienta, k čemuž bylo nejprve nutné rozebrat několik poskytovatelů hypoték a jimi nabízené produkty. Jednotlivé kapitoly se zabývaly bankami, které patří k největším poskytovatelům hypoték na našem trhu. Konkrétní produkty byly nadále porovnány a propočteny na základě modelového příkladu. V modelovém příkladu figurovali starší manželé, kteří žádali o hypotéku na koupi rodinného domu a nedisponovali žádnými naspořenými finančními prostředky. Výběr vhodného produktu pro daný pár byl uskutečněn na základě výsledných číselných hodnot. Nedílnou částí sumy, kterou zaplatíme za celou dobu splácení, však nejsou pouze úroky, ale také poplatky. Banka, u které za celou dobu splácení bude zapláceno nejméně, byla zvolena jako vhodný produkt.

Je poněkud obtížné zvolit vhodný produkt pro konkrétního klienta, neboť každá banka přistupuje ke svým zákazníkům individuálně, a také s přihlédnutím k tomu, zda se jedná o nového či stávajícího zákazníka v dané bance a k mnoha dalším parametrům. Výsledkem modelové situace byl výběr hypotéky na základě výsledné číselné sumy, kterou žadatel o hypotéku za celou dobu splácení zaplatí bance včetně úroků a poplatků.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografické publikace

- BELÁS, Jaroslav, 2013. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. Vyd. 1. Žilina: Georg. 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
- BELÁS, Jaroslav, 2010. *Management komerčních bank, bankových obchodů a operací*. Vyd. 1. Žilina: GEORG. 471 s. ISBN 978-80-89401-18-5.
- KALABIS, Zbyněk, 2005. *Bankovní služby v praxi*. Vyd. 1. Brno: Computer Press. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- KAMENÍKOVÁ, Blanka, 2012. *Bankovníctví a pojišťovnictví: cvičebnice* [elektronická skripta]. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. 190 s.
- KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, 2010. *Banky a komerční obchody*. Vyd. 1. Kravaře: Marreal servis. 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.
- KIDWELL, David S., c2012. *Financial institutions, markets and money*. 11th ed. Hoboken: John Wiley & Sons. 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.
- KRÁL, Miloš, 2009. *Bankovníctví a jeho produkty*. Vyd. 1. Žilina: GEORG. 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.
- KROH, Michael, 1999. *Jak si vzít úvěr*. Vyd. 1. Praha: Grada. 154 s. ISBN 80-7169-617-X.
- MEJSTRŮK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ, 2008. *Základní principy bankovníctví: Basic principles of banking*. Vyd. 1. Praha: Karolinum. 627 s. ISBN 978-80-246-1500-4.
- PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ, 2003. *Jak správně na hypotéky*. Vyd. 2. Praha: Consultinvest. 151 s. ISBN 80-901-4867-0.
- POLOUČEK, Stanislav, 2006. *Bankovníctví*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck. 716 s. ISBN 80-717-9462-7.
- SYROVÝ, Petr, 2004. *Financování vlastního bydlení*. 4., přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ, 2005. *Osobní a rodinné finance*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- VENCOVSKÝ, František, 1999. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Vyd. 1. Praha: Bankovní institut. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.

Elektronické zdroje

AKTUÁLNĚ.CZ, © 1999 – 2015. *Spořitelna ztratila na trhu hypoték, neprodala jich nejvíc* [online]. [cit. 2015-03-27]. Dostupné z: <http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/sporitelna-ztratila-na-trhu-hypotek-neprodala-jich-nejvic/r~a2e2957ea6f711e486b9002590604f2e/>.

BUSINESSCENTER.CZ., © 1998 – 2015. *Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník* [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchzak/cast3h2d5.aspx>.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, © 2003 – 2015. *Seznam měnových finančních institucí* [online]. [cit. 2015-03-24]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/seznamy_mbs/seznam_mfi/index.html.

ČESKÁ SPOŘITELNA, [2015]. *Ceník pro Hypotéku ČS* [online]. [cit. 2015-03-31]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/cenik-d00019488>.

ČESKÁ SPOŘITELNA, [2015]. *Hypotéka České spořitelny* [online]. [cit. 2015-03-31]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open_product_80.xml.

ČESKÁ SPOŘITELNA, [2015]. *Profil České spořitelny* [online]. [cit. 2015-03-31]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>.

ČESKÁ SPOŘITELNA, [2015]. *Úvěrové produkty v Kč pro soukromou klientelu* [online]. [cit. 2015-03-31]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/STANDARD_CONTENT_OT01_007051.XML.

ČESKÁ TELEVIZE, © 1996 – 2015. *Ekonomická krize: nejdříve špatné hypotéky, poté krach bank* [online]. [cit. 2015-02-11]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/65850-ekonomicka-krize-nejdrive-spatne-hypoteky-pote-krach-bank/>.

ČSOB, © 2015. *Bydlení* [online]. [cit. 2015-04-01]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/default.aspx>.

ČSOB, © 2015. *O nás* [online]. [cit. 2015-04-01]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Stranky/default.aspx>.

FINANCE.CZ. *Hypoteční zástavní listy* [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>.

FINANCE.CZ. *Sekuritizace – novodobý globální trend s následky krize* [online]. [cit. 2015-02-11]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/261776-sekuritizace-novodoby-globalni-trend-s-nasledky-krize/>.

FIO BANKA, © 2014. *Fio banka chce nabízet nejvýhodnější hypotéky, snižuje sazby na 1,81 % ročně* [online]. [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/151680-fio-banka-chce-nabizet-nejvyhodnejsi-hypoteky-snizuje-sazby-na-1-81-rocne>.

FIO BANKA, © 2014. *Fio hypotéka* [online]. [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky#hypotheMenu>.

FIO BANKA, © 2014. *O nás* [online]. [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/o-nas>.

GOLEM FINANCE, © 2012 – 2015. *Offsetová hypotéka* [online]. [cit. 2015-02-11]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/offsetova-hypoteka>.

HYOINDEX.CZ, © 2008 – 2015. *Fincentrum prosinec 2014: Rekordní rok byl završen královsky* [online]. [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-prosinec-2014-rekordni-rok-byl-završen-kralovsky/>.

HYOINDEX.CZ, © 2008 – 2015. *Hypoindex únor 2011: Objem poskytnutých hypoték vzrostl o polovinu* [online]. [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-unor-2011-objem-poskytnutych-hypotek-vzrostl-o-polovinu/>.

HYOINDEX.CZ, © 2008 – 2015. *Hypoindex vývoj* [online]. [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>.

HYOINDEX.CZ, © 2008 – 2015. *Hypotéky nebyly hlavní příčinou globální krize* [online]. [cit. 2015-02-11]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-nebyly-hlavni-pricinou-globalni-krize/>.

HYPOTEČNÍ BANKA, © 2015. *Nabídka hypoték* [online]. [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>.

HYPOTEČNÍ BANKA, © 2015. *Ocenění* [online]. [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-nas/oceneni/>.

HYPOTEČNÍ BANKA, © 2015. *Pojištění hypotéky* [online]. [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/pojisteni/pojisteni-hypoteky2/>.

HYPOTEČNÍ BANKA, © 2015. *Státní finanční podpora* [online]. [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sluzby/statni-financni-podpora/>.

HYPOTEČNÍ BANKA, © 2015. *Žadatel o úvěr* [online]. [cit. 2015-02-24]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovnicek-pojmu/zadatel-o-uver/>.

IDNES.CZ, © 1999 – 2015. *Nesplácení hypotéky se řeší i jinak než dražbou nemovitosti* [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/nesplaceni-hypoteky-se-resi-i-jinak-nez-drazbou-nemovitosti-prg-/zivotni-pojisteni.aspx?c=A080326_225429_fi_osobni_fff.

KB, © 2014. *Hypoteční produkty* [online]. [cit. 2015-04-08]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/index.shtml>.

KB, © 2014. *Překlenovací hypoteční úvěr* [online]. [cit. 2015-02-11]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/preklenovaci-hypotecni-uver.shtml>.

KB, © 2014. *Sazebník KB pro občany* [online]. [cit. 2015-04-08]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20150201-sazebnik-1-obcane.pdf?20150304111730>.

KB, © 2014. *Úrokové sazby* [online]. [cit. 2015-04-08]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/file/cs/lide/obcane/bydleni/kb-urokove-sazby.pdf?363fbe7caf913418c1fa0a103b5279a1>.

KB, © 2014. *Základní informace* [online]. [cit. 2015-04-08]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>.

KURZY.CZ, © 2000 – 2015. *§ 28 paragraf 28 - Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.* [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z: <http://zakony.kurzy.cz/190-2004-zakon-o-dluhopisech/paragraf-28/>.

MĚŠEC.CZ, © 1998 – 2015. *Americká hypoteční krize po česku* [online]. [cit. 2015-02-11]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/americka-hypotecni-krize-po-cesku/>.

MĚŠEC.CZ, © 1998 – 2015. *Offsetová hypotéka: další způsob, jak ušetřit na úrocích* [online]. [cit. 2015-02-11]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/offsetova-hypoteka-dalsi-zpusob-jak-usetrit/>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Hypoteční úvěry (2002–2014)* [online]. [cit. 2015-03-25]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008)).

PARTNERS. *Historie hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>.

PAVELKA, František, 1996. Hypotéky V ČR - Trocha Praktické Teorie (Mortgage Banking in the Czech Republic). *Czech Journal of Economics and Finance (Finance a Uver)* [online]. vol. 46, no. 9 s. 539-553. [cit. 2015-02-19]. ISSN 0015-1920. Dostupné z: http://journal.fsv.cuni.cz/storage/2707_199609fp.pdf.

PENÍZE.CZ, © 2000 – 2015. *Hypotéky - srovnání* [online]. [cit. 2015-03-24]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/srovnani/hypoteky>.

PENÍZE.CZ, © 2000 – 2015. *Offsetová hypotéka: specialita, která dokáže srazit úrok. Komu se vyplatí?* [online]. [cit. 2015-02-11]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/254463-offsetova-hypoteka-specialita-ktera-dokaze-srazit-urok-komu-se-vyplati>.

PENÍZENAVÍC.CZ, © 2009 – 2015. *Jaký je maximální věk pro splácení hypotéky v roce 2013?* [online]. [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/clanky/jaky-je-maximalni-vek-pro-splaceni-hypoteky-v-roce-2013>.

WIKIPEDIE. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypoteční_bank.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

©	copyright
a. s.	akciová společnost
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
HB	Hypoteční banka
HÚ	hypoteční úvěr
HZL	hypoteční zástavní list
KB	Komerční banka
Kč	Koruna česká
kk	kuchyňský kout
ks	kus
LTV	Loan To Value
m ²	metr čtvereční
MFI	měnová finanční instituce
mil.	milion
p. a.	per annum
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
tis.	tisíc

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1 Vývoj počtu poskytnutých HÚ v letech 2005 – 2014 (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR)</i>	43
<i>Graf 2 Počty prodaných hypoték jednotlivých bank (Aktuálně.cz, © 1999 – 2015)</i>	44
<i>Graf 3 Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 2005 – 2014 (hypindex.cz, © 2008 – 2015)</i>	45
<i>Graf 4 Predikce vývoje úrokové sazby pro 2. Q 2015 (hypindex.cz, © 2008 – 2015, vlastní zpracování)</i>	46

SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1 Splátkový plán hypotečního úvěru (Belás, 2013, s. 520)</i>	31
<i>Tabulka 2 Počet a objem poskytnutých HÚ v letech 2005 – 2014 (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR)</i>	42
<i>Tabulka 3 Počet a objem poskytnutých HÚ jednotlivými bankami (Aktuálně.cz, © 1999 – 2015)</i>	43
<i>Tabulka 4 Úroková sazba Q3 2014 – Q2 2015 (hypindex.cz, © 2008 – 2015, vlastní zpracování)</i>	45
<i>Tabulka 5 Hypotéka České spořitelny (Česká spořitelna, [2015])</i>	48
<i>Tabulka 6 Hypotéky ČSOB (ČSOB, © 2015)</i>	50
<i>Tabulka 7 Hypotéka na rodinný dům (Hypoteční banka, © 2015)</i>	55
<i>Tabulka 8 Fio hypotéka (Fio banka, © 2014)</i>	57
<i>Tabulka 9 Propočít modelové situace (vlastní zpracování)</i>	59