

**Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní**

**Vývoj hypotečního trhu**

**Adéla Lagusová**

**Bakalářská práce  
2012**

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Akademický rok: 2011/2012

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Adéla Lagusová  
Osobní číslo: E08527  
Studijní program: B6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: Ekonomika a provoz podniku  
Název tématu: Vývoj hypotečního trhu  
Zadávací katedra: Ústav systémového inženýrství a informatiky

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

1. Popis problematiky hypotečního trhu
2. Vývoj hypotečního trhu v ČR v letech 2000-2010 dle vybraných parametrů
3. Srovnání hypotečního trhu ČR a vybraných zahraničních zemí

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

- [1] REVENDA, Zbyněk, et al. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 4. doplněné vydání. Praha : Management press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.
- [2] DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha : Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [3] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. Praha : Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.

Vedoucí bakalářské práce:

  
Ing. Milan Tomeš

Ústav systémového inženýrství a informatiky

Datum zadání bakalářské práce: **3. října 2011**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2012**

  
doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.

doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 3. října 2011

## **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako Školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 30. 4. 2012

Adéla Lagusová

## **PODĚKOVÁNÍ:**

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu práce Ing. Milanu Tomešovi za jeho odbornou pomoc a cenné rady, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce a Ing. Filipu Mezerovi za jeho čas a ochotu, jež mi pomohli lépe se orientovat v problematice hypotečního trhu.

## **ANOTACE**

*Tato práce je zaměřena na problematiku hypotečního trhu v České republice, především na vývoj v novodobé historii hypotečního úvěrování z hlediska úrokových sazeb, počtu a jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů, tržního podílu bank a produktové nabídky.*

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

*hypoteční úvěr, hypoteční trh, banka, klient, úroková sazba*

## **TITLE**

Development of mortgage market

## **ANNOTATION**

*This work is focused on issues of mortgage market in Czech republic, especially on the development of mortgage lending in terms of interest rates, the number and principal amount of mortgage loans, banks market share and product offers in modern history.*

## **KEYWORDS**

*mortgage loan, mortgage market, bank, customer, interest rate*

# OBSAH

ÚVOD.....	10
<b>1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....</b>	<b>12</b>
1.1. DEFINICE A PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	12
1.2. POSKYTOVATELE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	12
1.3. PARAMETRY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	13
1.3.1. Účel hypotečního úvěru.....	13
1.3.2. Výše hypotečního úvěru.....	14
1.3.3. Splatnost .....	15
1.3.4. Způsoby splácení.....	15
1.3.5. Způsoby čerpání .....	16
1.3.6. Úroková sazba .....	16
1.3.7. Doba fixace.....	17
1.4. DOKUMENTY POTŘEBNÉ K VYŘÍZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	18
1.5. ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	19
1.6. FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	19
1.7. STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	20
1.7.1. Odpočet zaplacených úroků od základu daně.....	20
1.7.2. Příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru .....	21
<b>2. VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU V LETECH 2000 – 2011 PODLE VYBRANÝCH KRITÉRIÍ.....</b>	<b>23</b>
2.1. VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB.....	23
2.2. VÝVOJ NOVODOBÉHO HYPOTEČNÍHO TRHU ČR PODLE POČTU A OBJEMU SMLUVNÍ JISTINY POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	25
2.2.1. Charakteristika období 1995 – 1999.....	26
2.2.2. Charakteristika období 2000 – 2011.....	26
2.2.3. Vývoj hypotečního trhu v grafech a číslech .....	27
2.3. VÝVOJ TRŽNÍHO PODÍLU BANK .....	32
2.4. VÝVOJ PRODUKTOVÉ NABÍDKY BANK.....	33
2.4.1. Produktové novinky na trhu .....	35
2.4.2. Trendy v poskytování hypotečních úvěrů .....	37
2.5. AKTUÁLNÍ STAV TRHU HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V 1. ČTVRTLETÍ 2012.....	41
2.6. ZHODNOCENÍ .....	42
<b>3. SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH TRHŮ STŘEDNÍ EVROPY.....</b>	<b>44</b>
3.1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR Z MAKROEKONOMICKÉHO HLEDISKA .....	44
3.2. ČESKÁ REPUBLIKA.....	44
3.3. RAKOUSKO.....	45
3.4. NĚMECKO .....	45
3.5. POLSKO .....	46
3.6. SLOVENSKO.....	47
3.7. SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZEMÍ.....	47
3.8. ZHODNOCENÍ .....	49
<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>50</b>
<b>POUŽITÁ LITERATURA.....</b>	<b>52</b>

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Výše úrokové dotace pro mladé lidi na starší bydlení v závislosti na úrokové sazbě .....	22
Tabulka 2: Vývoj úrokových sazeb v letech 2000 – 2011 .....	24
Tabulka 3: Hypoteční úvěry celkem.....	27
Tabulka 4: Podíl externích zprostředkovatelů na objemu poskytnutých HÚ .....	35
Tabulka 5: Přehled vybraných parametrů HÚ s float sazbou.....	38
Tabulka 6: Přibližné hodnoty snižující odhady bank .....	39
Tabulka 7: Vývoj průměrné výše úvěru ze stavebního spoření.....	40
Tabulka 8: Vybrané makroekonomické ukazatele ČR.....	45
Tabulka 9: Vybrané makroekonomické ukazatele Rakouska.....	45
Tabulka 10: Vybrané makroekonomické ukazatele Německa .....	46
Tabulka 11: Vybrané makroekonomické ukazatele Polska.....	46
Tabulka 12: Vybrané makroekonomické ukazatele Slovenska.....	47

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Vývoj 2T repo sazby a průměrné úrokové sazby HÚ v letech 2000 - 2011 .....	25
Obrázek 2: Smluvní jistina poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2000 - 2011 .....	28
Obrázek 3: Poskytnuté hypoteční úvěry v letech 2000 - 2011 .....	29
Obrázek 4: Průměrná výše hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v letech 2000 – 2011 .....	29
Obrázek 5: Vývoj tržního podílu jednotlivých bank v letech 2000 – 2010 podle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům .....	33
Obrázek 6: Prognóza úrokové sazby 3M PRIBOR .....	37
Obrázek 7: Vývoj úvěrů ze stavebního spoření v letech 2000 - 2011 .....	40
Obrázek 8: Stav hypotečního trhu v 1. čtvrtletí 2012.....	42
Obrázek 9: Podíl hypotečních úvěrů k HDP .....	48
Obrázek 10: Hypoteční dluh na jednoho obyvatele.....	48



## **SEZNAM ZKRATEK**

a.s.	akciová společnost
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
FED	Federální rezervní systém
HDP	hrubý domácí produkt
HÚ	hypoteční úvěr
HZL	hypoteční zástavní list
LTV	loan to value
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
p.a.	ročně (per annum)
p.b.	procentní bod
PRIBOR	pražská referenční mezibankovní sazba
Sb.	Sbírka zákonů
USA	Spojené státy americké

# ÚVOD

Hypoteční bankovníctví jako součást finančního trhu zajímá mnohé odborníky, ale je i každodenní realitou pro mnohé z nás. Hypoteční úvěr patří mezi nejoblíbenější varianty financování vlastního bydlení po celém světě.

Téma „Vývoj hypotečního trhu“ jsem si vybrala především z důvodu aktuálnosti a velké diskutovanosti v poslední době. Oblast hypotečního úvěrování se do oblasti zájmu běžných občanů dostává ve větší míře až s přelomem tisíciletí, přestože se hypoteční bankovníctví v České republice začalo vyvíjet už v roce 1995. V neposlední řadě přidala na sledovanosti této problematiky nedávná hospodářská recese, z velké části způsobená hypoteční krizí ve Spojených státech amerických. Dalším důvodem pro výběr tohoto tématu byl můj osobní zájem, lépe se orientovat v této oblasti, jelikož jako jedna z mnoha předpokládám využití hypotečního úvěru jako formu financování bytových potřeb v budoucnu.

Práce by měla čtenáři poskytnout komplexní přehled o hypotečním trhu v České republice, informace spojené s hypotečními úvěry a jejich náležitostmi. Výběr ideálního hypotečního úvěru bývá často pro občany nepohybující se v oblasti bankovníctví velice složitý. V dnešní dynamické době se na spotřebitele hrne z mnoha stran obrovské množství produktů, nevyjímaje produktů bankovních. Není možné, aby se klient v rozsáhlé nabídce bank orientoval. Protože využití hypotečního úvěru na bydlení znamená životní investici spojenou se zadlužením na řadu let do budoucna, nese s sebou riziko platební neschopnosti. Proto by měl klient zvážit své finanční možnosti, pochopit základní princip hypotečního úvěrování a seznámit se s aktuální situací na hypotečním trhu, aby se alespoň v základech orientoval v dané problematice.

**Cílem této bakalářské práce je souhrnný popis, charakteristika a posouzení celkového vývoje hypotečního trhu v České republice.**

K řešení problematiky a naplnění cíle práce je využito metod analýzy a komparace. Při psaní práce bylo vycházeno z odborné literatury, statistických dat České národní banky a Ministerstva pro místní rozvoj, databáze Fincentrum Hypoindex a Evropské hypoteční federace.

Práce je rozdělena do třech kapitol, přičemž první část se zaměřuje na teoretickou a právní stránku hypotečního úvěrování. Největší část této kapitoly je věnována charakteristice hypotečního úvěru a jeho parametrům. Zmíněna a vysvětlena je zde i důležitá státní podpora hypotečních úvěrů.

V druhé části je komplexně popsán vývoj hypotečního trhu podle vybraných kritérií. Pro popis a následné vyhodnocení vývoje byly vybrány následující kritéria: úrokové sazby, počty a objemy poskytnutých hypotečních úvěrů, tržní podíly bank a produktová nabídka.

Poslední část této práce vymezuje hypoteční úvěr na makroekonomické úrovni a dále popisuje na základě dat Hypostatu<sup>1</sup> český hypoteční trh a hypoteční trhy sousedních zemí, tedy slovenský, polský, německý a rakouský.

---

<sup>1</sup> Hypostat je výkaz statistických informací, zahrnující přehledy evropských hypotečních trhů, který vyhotovuje Evropská hypoteční federace.

# 1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR

## 1.1. Definice a právní úprava hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr (dále HÚ) nebo také „hypotéka“, je jednou z nejčastějších forem financování bydlení u nás i ve světě. HÚ je jedním z úvěrových produktů, který je specifický především zajištěním zástavním právem k nemovitosti.

Dle současné právní úpravy je hypoteční úvěr definován v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, odstavci 3, § 28 o hypotečních zástavních listech jako: „úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“ [31]

Tento zákon nabyl účinnosti dnem přistoupení České republiky (dále ČR) k Evropské unii (dále EU), tj. 1. května 2004.

Přijetím výše uvedeného zákona byla zrušena dosavadní právní úprava v zákoně č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. V souvislosti s touto právní úpravou bylo možné HÚ poskytovat pouze na výstavbu nebo nákup nemovitosti na území ČR.

Novou právní úpravou již není účel HÚ omezen a lze ho využít na:

- koupi a výstavbu nemovitosti,
- koupi nemovitosti k rekreačním účelům,
- rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitosti,
- refinancování dříve poskytnutých úvěrů na bydlení,
- vypořádání spoluvlastnického podílu na nemovitosti.

## 1.2. Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Hlavním poskytovatelem HÚ jsou banky, které mají licenci udělenou Českou národní bankou (dále ČNB) na emisi hypotečních zástavních listů (dále HZL), z nichž banka získává prostředky k financování hypoték.

„Hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky na základě udělené bankovní licence, protože poskytování úvěrů patří k jedné ze dvou základních bankovních činností a definičnímu znaku bank, a k jejich poskytování není třeba zvláštního povolení. Speciální licence je třeba pro emisi hypotečních zástavních listů, které mohou emitovat pouze vybrané banky.“ [8, str. 127]

V současné době poskytuje HÚ následujících 16 bank:

- Citibank Europe plc,
- Česká spořitelna, a. s.,
- Československá obchodní banka. a. s.,
- GE Money Bank, a. s.,
- ING Bank, N.V.,
- Hypoteční banka, a. s.,
- mBank (BRE Bank S.A., organizační složka podniku),
- Komerční banka, a. s.,
- LBBW Bank CZ, a. s.,
- Oberbank AG,
- Poštovní spořitelna (je součástí Československé obchodní banky),
- Raiffeisenbank, a. s.,
- Volksbank CZ, a. s.,
- UniCredit Bank Czech Republic a. s.,
- Waldviertler Sparkasse von 1842 AG,
- Wüstenrot hypoteční banka, a. s. [43]

Vývoj tržních podílů bank je podrobněji popsán v kapitole 2.3.

### **1.3. Parametry hypotečních úvěrů**

#### **1.3.1. Účel hypotečního úvěru**

V produktové nabídce bank lze najít velké množství druhů HÚ. Způsobů, jimiž lze poskytnuté finanční prostředky využít, je skutečně mnoho. Nemusí se jednat jen o koupi či výstavbu nemovitosti, ale finanční prostředky lze využít i na majetkové vyrovnání. U některých druhů úvěrů dokonce není nutné uvádět jejich účel. [7]

Mezi účelové hypotéky patří:

- Hypotéka určená ke koupi bytu v osobním vlastnictví, rodinného domu, družstevního bytu, stavebního pozemku nebo rekreačního objektu.
- Hypotéka určená k výstavbě nebo rekonstrukci.

- Hypotéka určená k vypořádání společného jmění manželů nebo dědictví.
- Hypotéka s cílem refinancování úvěru – Klient může tento speciální typ úvěru využít u nové banky, pokud na konci období fixace<sup>2</sup> není spokojen s nabídkou nové úrokové sazby a podmínek do nového fixačního období u banky stávající. Úvěr může být refinancován, byl-li pořízen na financování bydlení.
- Předhypoteční úvěr – Tento druh úvěru zajistí finanční prostředky i na nemovitosti, na které v současné době není možné vložit zástavní právo (družstevní byty, dřevostavby, ekostavby, aj.). Splatnost úvěru je 1 rok a je vždy spojen s následným klasickým HÚ. V průběhu čerpání předhypotečního úvěru klient splácí pouze úroky, po vložení zástavního práva do katastru nemovitostí začíná čerpání klasického HÚ, v rámci kterého je předhypoteční úvěr splacen.
- Hypotéka spojená s neúčelovou částí – Banky v tomto případě poskytují část finančních prostředků na investici do nemovitosti, druhá (menší) část finančních prostředků může být použita na cokoliv (neúčelově).

Neúčelové:

- Americká hypotéka – Podmínky poskytování tzv. americké hypotéky jsou stejné jako u klasického HÚ. V tomto případě však není omezen účel, na který je HÚ poskytován, to znamená, že klient může využít hypotéku na cokoliv. Banky obvykle poskytují americkou hypotéku do 70 % LTV<sup>3</sup> (loan to value), přičemž maximální délka splatnosti je kratší než u standardních HÚ, nejčastěji 20 let. Výhodou je i nižší úroková sazba, která je sice vyšší než u klasického HÚ, ale nižší oproti spotřebitelským úvěrům.

### 1.3.2. Výše hypotečního úvěru

Každá banka si dle svých pravidel stanovuje minimální a maximální výši pro poskytování hypoték. Minimální výše určuje nejnižší hodnotu, kterou si klient musí vzít a maximální výše představuje nejvyšší částku, která může být klientovi poskytnuta.

Výše hypotéky, kterou banka klientovi poskytne je závislá na dvou faktorech:

- disponibilních zdrojů klienta, které mohou být využity ke splácení úvěru a které by měly po celou dobu splácení úvěru být v dostatečné výši,

---

<sup>2</sup> Pojem fixace je blíže vysvětlen v kapitole 1.3.7

<sup>3</sup> Pojem LTV je vysvětlen v kapitole 1.3.2.

- hodnotě zástavy, kterou určují smluvní odhadci bank. Hodnota nemovitosti je určující pro stanovení poměru LTV (loan to value), a pro stanovení maximální výše úvěru. [8, str. 528 – 529]

LTV je poměr mezi poskytovanou výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti. Pokud je tedy odhadcem stanovena cena zastavované nemovitosti na 2 mil. Kč a klient žádá finanční prostředky ve výši 1,5 mil. Kč, jedná se o úvěr ve výši 75 % LTV. Bankami nabízené HÚ se nejčastěji pohybují v rozmezí 50 – 100 % LTV. Ve výjimečných případech však banky mohou poskytovat i vyšší hodnotu LTV, např. Komerční banka nabízí HÚ až do hodnoty 125 % LTV.

### **1.3.3. Splatnost**

Doba splatnosti je časový úsek, po který je HÚ splácen a bance tak po toto období klient splácí vypůjčené prostředky i s úroky. Tato doba je odvozena od schopnosti příjemce úvěru splácet po celou dobu splatnosti. Dalším faktorem je životnost nemovitosti, která slouží jako zástava k zajištění úvěru.

Banky nabízejí klientům možnost splácet HÚ v rozmezí od 5 do 45 let, přičemž preferovaná doba je v násobcích 5, z důvodu úspory z rozsahu. ČR se nejčastěji doba splácení pohybuje mezi 20 – 30 lety a často je možné splácet úvěr do věku 70 let klienta.

### **1.3.4. Způsoby splácení**

HÚ mohou být splaceny jednorázově, postupně nebo postupně s mimořádnými splátkami, jejichž podmínky jsou upraveny v úvěrové smlouvě.

Jednorázové splacení úvěru se používá jen mimořádně, především v případech spojených s očekávanou výplatou např. stavebního spoření nebo životního pojištění k určitému datu. Klient k tomuto datu splácí pouze úroky, následně je pak zapůjčená částka umořena z očekávané výplaty.

V bankovní praxi se používá většinou splácení postupné, kdy se měsíčně platí splátka úvěru neboli anuita, která je složená z úmoru neboli splátky jistiny a ze splátky úroku. Existují 3 varianty postupného splácení:

- Anuitní splácení - Jedná se o nejčastější formu splácení. Klient platí splátku v konstantní výši po dobu, na kterou má zafixovanou úrokovou sazbu. Ve splátce se poté mění poměr úroků a úmoru, kdy od počátku období převažuje podíl úroků, naopak ke konci období splatnosti pak podíl úmoru.

- Progresivní splácení – Neboli splácení rostoucí. Při tomto typu splácení splátky v čase rostou. Přibližně první polovinu doby splatnosti úvěru je progresivní splátka úvěru nižší v porovnání s běžnou měsíční anuitní splátkou a přibližně druhou polovinu doby splatnosti je progresivní splátka vyšší než anuitní splátka. [40]
- Degresivní splácení – Neboli splácení klesající. Tato metoda je pravým opakem progresivního splácení. Banka nastaví splátkový kalendář s postupně se snižujícími splátkami, kde je zpočátku splacena větší část jistiny, tudíž klient zaplatí méně na úrocích. [57]

### **1.3.5. Způsoby čerpání**

Čerpání HÚ znamená uvolnění finančních prostředků ze strany banky, které se provádí jednorázově nebo postupně v závislosti na účelu úvěru.

Jednorázové čerpání se většinou využívá např. při koupi nemovitosti, nebo refinancování již existujícího HÚ. V tomto případě banka přeposílá celou částku na účet prodávajícího, do advokátní úschovny nebo na účet jiné banky. [4]

Při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti probíhá čerpání finančních prostředků postupně. Postupné čerpání dříve probíhalo proplácením dodavatelských faktur. Tato metoda byla bankami převzata ze stavebního spoření a neumožňovala dostatečnou kontrolu v účelovosti využití finančních prostředků. V dnešní době banky upřednostňují odhady smluvních odhadců, přičemž čerpání finančních prostředků probíhá v rozmezí od šesti měsíců do dvou let. Z bank působících na našem trhu preferují proplácení odhadů především Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka, Unicredit bank a další.

### **1.3.6. Úroková sazba**

Pro dlužníka je úroková sazba cenou, za kterou mu banka dočasně půjčuje finanční prostředky. Úrokovou sazbu si každá z bank stanovuje sama, avšak ve většině případů se odvíjí od dvoutýdenní repo sazby (dále 2T repo sazba), základní úrokové sazby, kterou stanovuje Česká národní banka.

„Při repo operacích ČNB přijímá od bank přebytečnou likviditu (peníze) a bankám za ni předává dohodnuté cenné papíry. Obě strany se zároveň zavazují, že po uplynutí doby splatnosti proběhne tzv. reverzní transakce, v níž ČNB jako dlužník vrátí věřitelské bance zapůjčenou sumu (jistinu) zvýšenou o dohodnutý úrok a věřitelská banka vrátí ČNB cenné papíry. Základní doba trvání těchto operací je stanovena na 14 dní, proto je z hlediska měnové



politiky chápána jako klíčová dvoutýdenní repo sazba“. Tomuto mechanismu se říká stahování likvidity. [28]

Na trhu hypoték se rozlišují dva typy úrokových sazeb. Prvním z nich je fixní úroková sazba, která je pevně stanovena po celou dobu fixace. Druhým typem je plovoucí úroková sazba, někdy také označována jako float sazba<sup>4</sup>, odvíjející se od sazeb na mezibankovním trhu.

Mezi faktory ovlivňující výši úrokové sazby patří:

- účel a typ úvěru,
- bonita klienta,
- doba splatnosti úvěru,
- doba fixace úrokové sazby,
- typ úrokové sazby,
- konkurenční prostředí.

Obecně platí, že neúčelové HÚ jsou poskytovány za vyšší úrok. Ostatní parametry nelze jednoduše zhodnotit, vždy záleží na konkrétních cílech dané banky, na typu klienta a jak je tento klient atraktivní z pohledu banky při dalších potencionálních operacích.

### **1.3.7. Doba fixace**

Doba fixace úrokové sazby je velmi důležitý parametr HÚ, vyjadřuje, na jakou dobu bude úroková sazba, stanovená ve smlouvě o úvěru, zafixována a neměnná. Po uplynutí doby, na kterou je úroková sazba zafixována nabídne banka klientovi novou úrokovou sazbu. Pokud se klientovi tato sazba nebude zdát přiměřená, může svoji hypotéku refinancovat pomocí jiného bankovního domu. Nejčastěji se poskytují fixace na 1, 3, 5 let, ale neobvyklé nejsou ani na 10, 15, ale i 30 let tzn. po celou dobu splatnosti.

Kratší doba fixace (1 - 5 let) je vhodná při vysokých úrokových sazbách, nebo jsou-li optimistické vyhlídky v budoucí vývoj trhu.

Delší doba fixace (5 a více let) umožňuje dlužníkovi lépe naplánovat své finanční výdaje do budoucna. Nevýhodou je ale vyšší úroková sazba a také nemožnost splatit nebo z části umořit HÚ před ukončením doby fixace (nebo pouze s vysokými sankcemi). [10]

---

<sup>4</sup> Těto sazbě je věnována samostatná kapitola 2.4.2

## 1.4. Dokumenty potřebné k vyřízení hypotečního úvěru

Klient je povinen doložit k žádosti o HÚ několik dokumentů, jejichž seznam si každá banka stanovuje sama. Jedná se především o tyto dokumenty:

Dokumenty k nemovitosti určené k zástavě:

- odhad aktuálního stavu nemovitosti, která bude zástavou,
- aktuální výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy,
- souhlas vlastníků se vkladem zástavního práva, pokud je nemovitost určená k zástavě v osobním vlastnictví jiných osob.

Dokumenty o příjmech a majetkových poměrech:

- potvrzení o výši pracovního příjmu, v případě příjmu ze závislé činnosti,
- přiznání k dani z příjmu za posledních několik zdaňovacích období, v případě příjmu z podnikání,
- výpis z účtu.

Dokumenty při koupi nemovitosti:

- smlouva o budoucí kupní smlouvě, v případě koupi nemovitosti,
- u koupě pozemku doložení, že je určen k zastavění,
- u koupě družstevního podílu smlouva o převodu členských práv a povinností, list vlastnictví předmětné nemovitosti.

Dokumenty při rekonstrukci nebo stavbě nemovitosti:

- smlouva o dílo, příp. smlouva o budoucí smlouvě na dílo nebo smlouva o výstavbě, v případě výstavby či rekonstrukci,
- stavební povolení,
- projektová dokumentace.

Dokumenty spojené se splácením jiného úvěru:

- smlouva o úvěru nebo půjčce z předchozí banky, v případě refinancování úvěru.

Dokumenty o závazcích a pohledávkách:

- smlouvy o stavebním spoření,
- smlouvy o životních a jiných pojistkách,

- leasingy,
- jiné úvěry,
- další závazky klienta (alimony apod.). [6]

## 1.5. Zajištění hypotečního úvěru

Jak již bylo uvedeno v kapitole 1.1, hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Zákon o dluhopisech odstavec 4, § 28 definuje nemovitost sloužící k zajištění hypotečního úvěru následovně: „Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“. [31]

Nejčastěji se do zástavy dává nemovitost, která je předmětem úvěru. Do zástavy lze dát i jinou nemovitost ve vlastnictví žadatele, dále nemovitost ve vlastnictví třetí osoby např. ve vlastnictví příbuzných. Podmínkou u tohoto typu zajištění je podepsání zástavní smlouvy s majitelem nemovitosti a pokud je nemovitost ve vlastnictví více spoluvlastníků musí být tato smlouva podepsána všemi spoluvlastníky. Zastavit lze i rozestavěnou nemovitost, tato nemovitost, aby mohla být zástavou, však musí být zapsána v katastru nemovitostí.

Nemovitost, která je předmětem zástavy musí být zastavena celá (bytová jednotka, rodinný dům atd.), nelze zastavit např. polovinu nemovitosti a obecně banky nechtějí, aby zde vážlo věčné břemeno bránící užívání, které by mohlo způsobit problémy při prodeji. [56]

Banky požadují vinkulaci pojištění nemovitosti a v určitých případech vinkulaci úvěrového pojištění nebo životního pojištění žadatele ve svůj prospěch. V případech, kdy žadatel o úvěr je např. vyššího věku nebo jeho bonita<sup>5</sup> byla bankou vyhodnocena jako nízká, banky požadují další spoludlužníky nebo ručitele. [56]

## 1.6. Financování hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr se řadí mezi úvěry dlouhodobé, proto je nutné, aby banka kryla tyto úvěry dlouhodobými zdroji.

Banky nejčastěji financují hypoteční úvěry emisí HZL. Podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, § 28, odstavec 1, jsou HZL definovány jako: „dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též

---

<sup>5</sup> Bonita je míra schopnosti dostát svým finančním závazkům.

náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.“ [31]

Emitovat HZL může dle zákona [18] pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank po obdržení speciální licence od ČNB.

„Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků, ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu.“ [31]

Řádné krytí závazků ze všech HZL v oběhu vydaných jedním emitentem tvoří pohledávky z hypotečních úvěrů, které nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70% zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťující tyto pohledávky. Náhradní krytí závazků z HZL v oběhu, je možné pouze do výše 10%. K tomuto systému krytí lze využít pouze hotovost, vklady u ČNB, státní dluhopisy nebo cenné papíry emitované ČNB. [41, str. 307]

S emitovanými HZL banka obchoduje na kapitálovém trhu, kde jsou často vyhledávaným instrumentem pro investování. Existují zde dvě hlavní pozitiva, kvůli kterým jsou HZL považovány za bezpečný a atraktivní dluhový cenný papír. Výnos z HZL nepodléhá zdanění jako jediný dluhopis v ČR, a dále pak je krytí HZL zabezpečeno pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou, jak již bylo dříve uvedeno, zajištěny zástavním právem k nemovitosti.

## **1.7. Státní podpora hypotečních úvěrů**

Bydlení je jednou ze základních životních potřeb. V ČR je silně zakořeněný zvyk vlastního bydlení, které s sebou ovšem nese velké finanční náklady. Stát se snaží poskytováním státní podpory podnítit rozvoj bydlení u nás a umožnit tak snížit náklady spojené se splácením HÚ.

V oblasti podpory hypotečního úvěrování poskytuje stát 2 formy.

### **1.7.1. Odpočet zaplacených úroků od základu daně**

Tato forma zvýhodnění spočívá v možnosti odečíst od základu daně z příjmu fyzické osoby zaplacené úroky z hypotečního úvěru, který byl použitý na financování bytových potřeb a to až do výše 300 tis. Kč ročně. Podmínky pro uplatnění odpočtu úroků upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 15 odstavec 3 a 4.

Pokud se uplatňuje státní podpora ve formě odpočtu úroků, musí se tato částka nejprve odpočítat od celkově zaplacených úroků, až výsledná částka může být odečtena od základu daně.

### **1.7.2. Příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru**

#### **a) Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty**

Cílem této podpory je zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi. Základní podmínky pro poskytnutí podpory vyplývají z nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu 10 let. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů, v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Výše státní podpory v závislosti na průměrných úrokových sazbách bude ukázána v tabulce 1. Úrokový příspěvek se vyplácí po dobu fixace úrokové sazby, kterou si klient sjednal s bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně po dobu 5 let. Po uplynutí doby fixace se úroková dotace znovu stanovuje. Podpora je limitována u koupě bytu do výše 800 tis. Kč, v případě rodinného domu s jedním bytem do výše 1,5 mil. Kč. Část úvěru, která převyší tento limit, nebude dotována. [38]

Mezi základní podmínky pro poskytování podpory patří:

- žadatel o příspěvek (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let,
- žadatel o příspěvek nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům, výjimkou je zde byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je podpora požadována,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána, musí být starý nejméně 2 roky a musí se nacházet na území ČR,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jejichž koupi je podpora žádána, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (v případě manželů ve společném jmění). [38]

Jak již bylo výše uvedeno, vyplácení státní podpory se odvíjí od průměrné úrokové sazby za předchozí kalendářní rok. Tuto sazbu zveřejňuje Ministerstvo pro místní rozvoj (dále MMR) vždy k 1. únoru a je platná pro přijaté žádosti od 1. února téhož roku do 31. ledna roku následujícího. Výši úrokové dotace znázorňuje tabulka 1.

**Tabulka 1: Výše úrokové dotace pro mladé lidi na starší bydlení v závislosti na úrokové sazbě**

Výše průměrné úrokové sazby	Výše státní finanční podpory
8 % a více	4 procentní body
7 % - 7,99 %	3 procentní body
6 % - 6,99 %	2 procentní body
5 % - 5,99 %	1 procentní bod
Méně než 5 %	0 procentních bodů

*Zdroj: upraveno podle [44]*

Státní podpora ve formě úrokové dotace byla vyplácena pro přijaté žádosti až do 31. ledna 2005. [32] V následujících letech se úrokové sazby pohybovaly pod hranicí 5 % a proto až do roku 2008 nebyla státní podpora vyplácena. Následně se úroková sazba opět přehoupla nad hranici 5 % a tudíž pro žádosti přijaté od 1. února 2009 do 31. ledna 2010 mohla být podpora opět přiznána.

#### **b) Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby**

Forma podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby není poskytována s účinností od 1. února 2004. Žádosti o tuto podporu podané po 31. lednu 2004 nemohou být akceptovány.

Stát poskytoval, podobně jako u podpory na starší bydlení, příspěvky k úrokům na podporu nového bydlení v rozmezí od 1 do 4 procentních bodů, avšak rozmezí u průměrných úrokových sazeb byly nastaveny jinak. [37]

## **2. VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU V LETECH 2000 – 2011 PODLE VYBRANÝCH KRITÉRIÍ**

V této kapitole je popsán vývoj hypoteční trhu v ČR od roku 2000. Podkapitola 2.1 popisuje vývoj úrokových sazeb, které mají význam pro finanční trh (sazba diskontní, lombardní, 2T repo sazba, průměrná úroková sazba z hypotečních úvěrů). Další podkapitola 2.2 chronologicky popisuje vývoj trhu v jednotlivých letech a aspekty působící na růst, či pokles poptávky po HÚ. Následně je v další podkapitole 2.3 vymezen hypoteční trh z pohledu vývoje tržních podílů bank, zabývajících se hypotečním bankovníctvím. Vývojem produktové nabídky bank se zabývá podkapitola 2.4, zahrnující již zmíněný popis vývoje produktové nabídky, některé produktové novinky, praktiky a trendy v poskytování HÚ. Poslední podkapitola 2.5 informuje o současném stavu na trhu hypotečních úvěrů, obsahující aktuální informace o trhu za 1. čtvrtletí roku 2012. Zhodnocení je uvedeno na samotném konci kapitoly.

Hypoteční trh je popisován na základě následujících kritérií:

- úrokové sazby,
- počty a objemy poskytnutých HÚ a faktory působící na růst či pokles poptávky po HÚ,
- tržní podíl bank,
- produktová nabídka bank.

### **2.1. Vývoj úrokových sazeb**

Úroková sazba je nejdůležitějším ukazatelem, podle kterého se při výběru vhodného bankovního domu a hypotéky nejčastěji potencionální klient rozhoduje. V této kapitole je popsáno, jak se vyvíjely základní úrokové sazby stanovované ČNB a průměrná úroková sazba HÚ.

Tabulka 2 ukazuje vývoj základních úrokových sazeb ČNB a průměrné úrokové sazby HÚ.

Od roku 2000 lze pozorovat, že ČNB pozvolna snižovala základní 2T repo sazbu až do roku 2004, kdy došlo ke zvýšení z původních 2 % na 2,5 %. Následně v roce 2005 došlo ke snížení na původní 2 % z roku 2003. V roce 2006 byla sazba znovu zvýšena, a to dvakrát, pokaždé o 0,25 procentních bodů (dále jen p. b.), čímž se dostala na úroveň 2,5 %.

Dlouhodobě byla 2T repo sazba na nižší úrovni než v Eurozóně. V následujícím roce ČNB provedla celkem 4 korekce po 0,25 p. b., na konečných 3,5 %. Důvodem pro opakované zvýšení sazby bylo dle Ministerstva financí české republiky (dále jen MFČR) sílení inflačních tlaků a dopady fiskální reformy na ekonomiku ČR. [59]

Od roku 2008 opět je pozorován trend snižování repo sazby z původních 2,25 % na dnešních 0,75 %. ČNB tímto reagovala na nástup globální hospodářské krize, kdy snižováním 2T repo sazby chtěla oživit hospodářství.

**Tabulka 2: Vývoj úrokových sazeb v letech 2000 – 2011**

Rok	Sazby (v %)			
	Průměrná úroková sazba HÚ	2T repo (ke konci období)	Diskontní (ke konci období)	Lombardní (ke konci období)
2000	8,80	5,25	5,00	7,50
2001	7,97	4,75	3,75	5,75
2002	6,70	2,75	1,75	3,75
2003	5,34	2,00	1,00	3,00
2004	4,74	2,50	1,50	3,50
2005	3,98	2,00	1,00	3,00
2006	4,38	2,50	1,50	3,50
2007	5,34	3,50	2,50	4,50
2008	5,64	2,25	1,25	3,25
2009	5,61	1,00	0,25	2,00
2010	4,90	0,75	0,25	1,75
2011	4,04	0,75	0,25	1,75

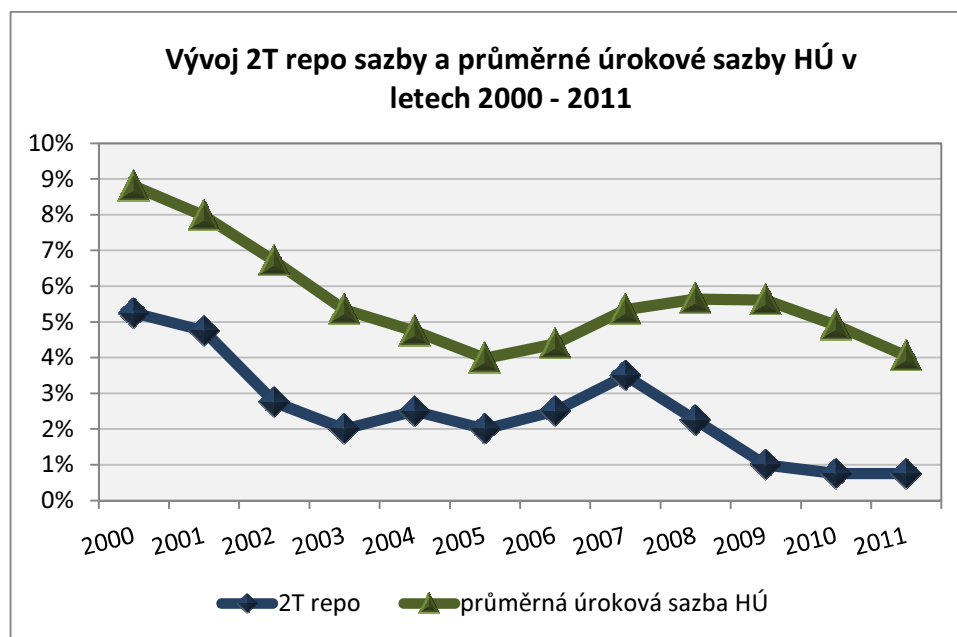
*Zdroj: upraveno podle [35], [15], [48]*

Z obrázku 1 je patrné, že 2T repo sazba a průměrná úroková sazba HÚ spolu nepřímou souvisí. Průměrná úroková sazba víceméně kopíruje vývoj 2T repo sazby, až do roku 2007. V roce 2008 lze pozorovat opačnou situaci, 2T repo sazba klesá, ovšem úrokové sazby pomalu rostou až do konce roku 2009. Tato skutečnost je dána především tím, že ČNB se sice v období recese snažila snížením základních úrokových sazeb pomoci ekonomice ČR z recese, komerční banky však zareagovaly až s odstupem času. Na trzích přetrvávala nejistota a díky zkušenostem z krize, banky přísněji posuzovaly riziko a požadovaly vyšší rizikovou přírážku<sup>6</sup>, která je součástí úrokové sazby každého HÚ. Až během roku 2010 se trend souběhu sazeb opět vrátil na období před krizí. Jak lze tedy odvodit, ne vždy znamená snížení/zvýšení základních úrokových sazeb ČNB snížení/zvýšení úrokových sazeb HÚ. Na úrokovou sazbu

<sup>6</sup> Vyšší rizikové přírážky ovlivňuje např. věk, zadluženost, příjem a rodinný stav klienta.



HÚ působí celá řada dalších faktorů jako např. ekonomická situace země nebo zvyšující se míra platební neschopnosti.



**Obrázek 1: Vývoj 2T repo sazby a průměrné úrokové sazby HÚ v letech 2000 - 2011**

*Zdroj: zpracováno podle údajů z tabulky 2*

V závěru této kapitoly je potřeba zmínit projekt Fincentrum Hypoindex, který byl použit a nadále bude používán jako zdroj informací. Metodika Fincentrum Hypoindex hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové HÚ pro fyzické osoby. Vychází se z dat, jako jsou počty a objemy poskytnutých HÚ od 1. 1. 2003. Vstupní data pro výpočty poskytuje těchto 9 bank: Česká spořitelna, Československá obchodní banka, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka. [16]

## **2.2. Vývoj novodobého hypotečního trhu ČR podle počtu a objemu smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů**

Novodobá historie hypotečního úvěrování v ČR sahá do roku 1995, kdy byly poskytnuty první hypoteční úvěry. Tato část se zabývá změnami v trendu vývoje hypotečního trhu, co do počtu a objemu poskytnutých HÚ v období od roku 2000, kdy hypoteční trh zažívá vzestup, až po současnost. Přesto však, je zapotřebí zmínit v úvodu této kapitoly vývoj v letech 1995 - 1999.

### **2.2.1. Charakteristika období 1995 – 1999**

Období od roku 1995 se vyznačuje malým objemem počtu poskytnutých HÚ, v důsledku toho i objemu smluvní jistiny HÚ. Přestože se od počátku fungování novodobého hypotečního trhu na našem území projevuje s jedinou výjimkou v roce 1997 růstový trend v poskytování HÚ, lze říci, že toto období bylo velmi náročným jak pro banky, tak pro občany. Za největší překážky lze považovat především vysoké úrokové sazby, které se během tohoto období pohybovaly většinou v rozmezí 10 % - 15 %. Realitní trh byl teprve na vzestupu a nabídka nemovitostí velmi omezená. Ani postoj bank nebyl nakloněn občanům, jejichž bonita byla velmi přísně posuzována. Občané si neměli z čeho vybírat, produktová nabídka bank byla minimální. Toto jsou jedny z hlavních důvodů pomalého startu na trhu hypoték. Pro doplnění této fáze je nutné uvést ve stručnosti číselný souhrn za toto období. Od roku 1995 do roku 1999 bylo poskytnuto 21 682 HÚ v celkovém objemu 40,2 mld. Kč.

### **2.2.2. Charakteristika období 2000 – 2011**

Počátek období znamenal přelom v rozvoji hypotečního úvěrování. V posledních 11 letech s výjimkou let 2008, 2009, zažívá český hypoteční trh vzestup. Důvodů, které podpořily výrazný růst trhu je hned několik.

Změny jsou patrné ve čtyřech rovinách. Jako první jsou lidé, kteří již nebyli tolik nedůvěřiví. V žebříčku hodnot se potřeba zajištění vlastního bydlení posouvala stále výše a díky aspektům, které budou níže vyjmenovány, se stávala reálnější.

Na druhé straně stály banky, které s příchodem nových bankovních domů začaly vytvářet konkurenční prostředí. V období mezi lety 2000 – 2005 byly na trh uvedeny 2/3 inovací. V oblasti produktů přišla v roce 2001 s přelomovou strategií Česká spořitelna, nazvanou TOP bydlení<sup>7</sup>. Odpovědí na tuto strategii bylo prolomení hranice 70 % LTV, které na trh přinesla GE Capital bank. Ostatní banky samozřejmě nechtěly zůstat pozadu, a tak v roce 2002 představila Hypoteční banka hypotéku na 100% LTV. Trendu zvyšování hodnoty LTV se poté přizpůsobila většina bank. Další oblastí, kde se banky začaly rozvíjet, byla oblast distribuce hypoték, kdy jako první přišla na trh Českomoravská hypoteční banka s koncepcí multibrandingu<sup>8</sup>. Rostl počet kamenných poboček a externích zprostředkovatelů. Důležitou roli sehrála i rozrůstající se nabídka doplňkových služeb např. poradenství, pojištění aj. Podmínky pro poskytování úvěrů již nebyly tak přísné, postupně se snižovala úroveň příjmů

---

<sup>7</sup> V rámci programu TOP bydlení byla poskytována za splnění určitých podmínek dotace úrokové sazby až 3 %, ze strany České spořitelny.

<sup>8</sup> Strategie multibrandingu spočívá v prodeji strategických produktů více společností pod jednou silnou společností.

potřebných ke schválení hypotéky. Zjednodušovala se i administrativní a časová náročnost (úspora z rozsahu), díky rozrůstajícímu se trendu komunikačních technologií. [35]

Třetí důležitou stranou podporující růst trhu je trh s realitami. Rostla nabídka nemovitostí, kdy se byty převáděly do osobního vlastnictví, a zvyšovala se poptávka po developerských projektech.

Na čtvrté, poslední straně stojí stát a ekonomika státu. ČNB snižovala základní úrokové sazby, v návaznosti je poté mohly snižovat i komerční banky. Rostly reálné příjmy obyvatelstva, v souvislosti rostla spotřeba i poptávka v ekonomice, což mělo za následek růst hrubého domácího produktu (dále HDP) a oživení ekonomiky státu. Stát se snažil pomoci poskytováním státní podpory a úpravou právních norem.

### 2.2.3. Vývoj hypotečního trhu v grafech a číslech

V této kapitole je popsán vývoj hypotečního trhu z hlediska počtu a objemu poskytnutých HÚ se stručným komentářem k faktorům ovlivňujícím růst a pokles poptávky HÚ.

Pro lepší orientaci ve vývoji časové řady 2000 – 2011, byla vypracována tabulka 3, s přehledem poskytnutých HÚ včetně smluvní jistiny v přírůstcích, v jednotlivých letech a kumulativně od počátku hypotečního úvěrování u nás.

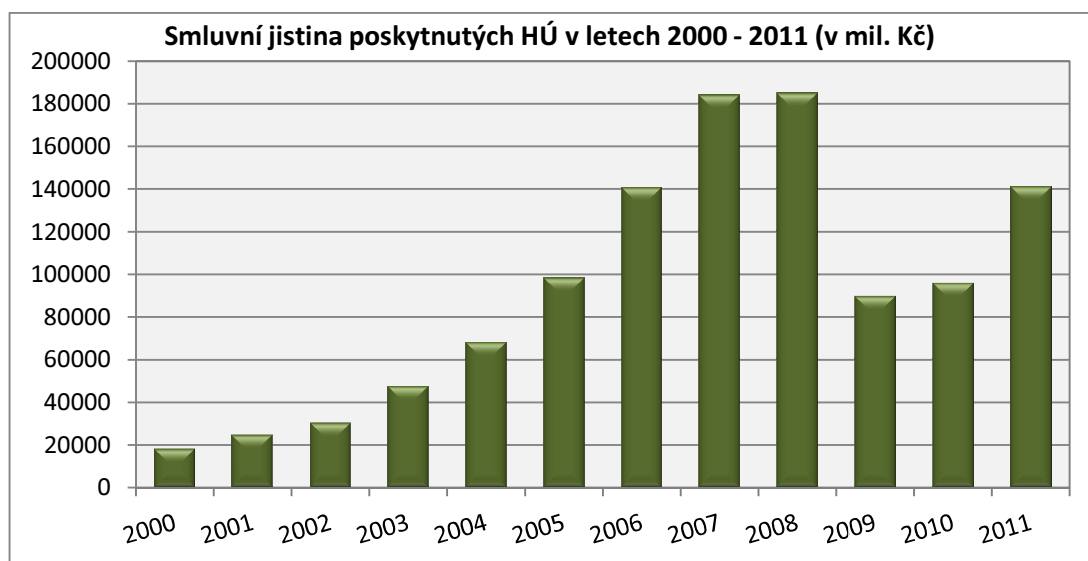
**Tabulka 3: Hypoteční úvěry celkem**

Hypoteční úvěry celkem										
Rok	Přírůstky v jednotlivých letech								Kumulativně	
	HÚ (občané)	Smluvní jistina v mil. Kč	HÚ (PO, obce)	Smluvní jistina v mil. Kč	HÚ celkem	Přírůstky v %	Smluvní jistina v mil. Kč	Přírůstky v %	HÚ v ks	Smluvní jistina v mil. Kč
2000	9 780	10 383	448	7 797	10 228	-	18 180	-	31 910	58 424
2001	14 250	14 728	587	10 082	14 837	45%	24 810	36%	46 747	83 234
2002	21 002	22 532	543	7 778	21 545	45%	30 310	22%	68 292	113 544
2003	31 478	36 212	687	11 384	32 165	49%	47 596	57%	100 457	161 141
2004	40 985	51 959	830	16 167	41 815	30%	68 126	43%	142 272	229 267
2005	51 026	72 068	1 362	26 252	52 388	25%	98 320	44%	194 660	327 587
2006	67 344	100 839	1 845	39 820	69 189	32%	140 659	43%	263 849	468 247
2007	83 344	142 288	2 413	41 764	85 757	23%	184 052	30%	349 606	652 300
2008	67 536	120 090	2 134	64 895	69 670	-19%	184 985	5%	419 276	837 286
2009	44 251	73 851	978	15 898	45 229	-36%	89 749	-52%	464 505	927 035
2010	50 775	84 772	1 273	11 089	52 048	15%	95 861	6%	516 553	1 022 897
2011	71 088	119 077	1 633	22 120	72 721	39%	141 197	47%	589 274	1 164 094

*Zdroj: upraveno podle [18]*

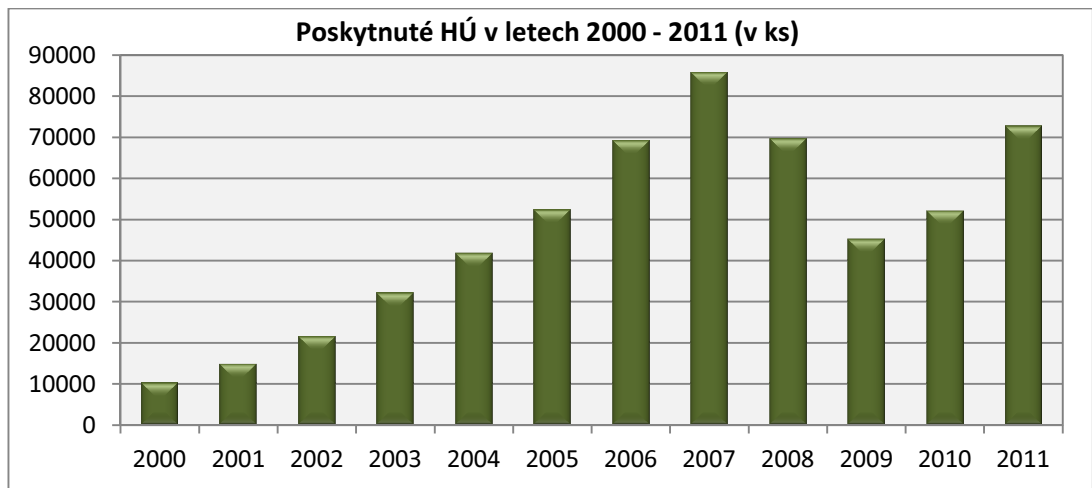
Na obrázcích 2 a 3 lze vidět, že hypoteční trh od roku 2000 vykazoval růstový trend. Výraznější změna je pozorovatelná v tabulce 3 v roce 2003, kdy je viditelný nárůst objemu smluvní jistiny poskytnutých HÚ, oproti předchozímu roku. V roce 2003 bylo poskytnuto 32 165 HÚ o objemu 47 mld. Kč, což oproti roku 2002 představuje nárůst o 49 % v počtu a 57 % v objemu poskytnutých HÚ. Tento nárůst lze přisuzovat úrokovým sazbám, které byly do té doby nejnižší v historii. Na konci roku 2003 se ustálily na hodnotě 5 %. Lidé se především obávali zdražení cen nemovitosti, které se očekávalo v souvislosti se vstupem ČR do EU k 1. 5. 2004, proto si narychlo sjednávali HÚ a kupovali nemovitosti. Tento trend předzásobení HÚ, který proběhl v roce 2003, není ničím výjimečným, jak se dále ukáže.

V roce 2004 však ceny nemovitostí více méně stagnovaly, a tak spolu s nízkými úrokovými sazbami znamenaly další růst hypotečního trhu. V roce 2005 se ve srovnání s rokem 2000 poskytlo pětikrát více HÚ. Úrokové sazby se na přelomu let 2005 a 2006 dostaly na hodnotu 3,98 %, zatím nejnižší v historii. V roce 2006 byla pokořena hranice 140 mld. Kč, což do objemu poskytnutých HÚ, i přestože se úrokové sazby daly na vzestup, což bylo zapříčiněno zvyšováním základních úrokových sazeb ČNB. Přesto se v porovnání s předchozími lety jednalo o sazby nízké.



**Obrázek 2: Smluvní jistina poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2000 - 2011**

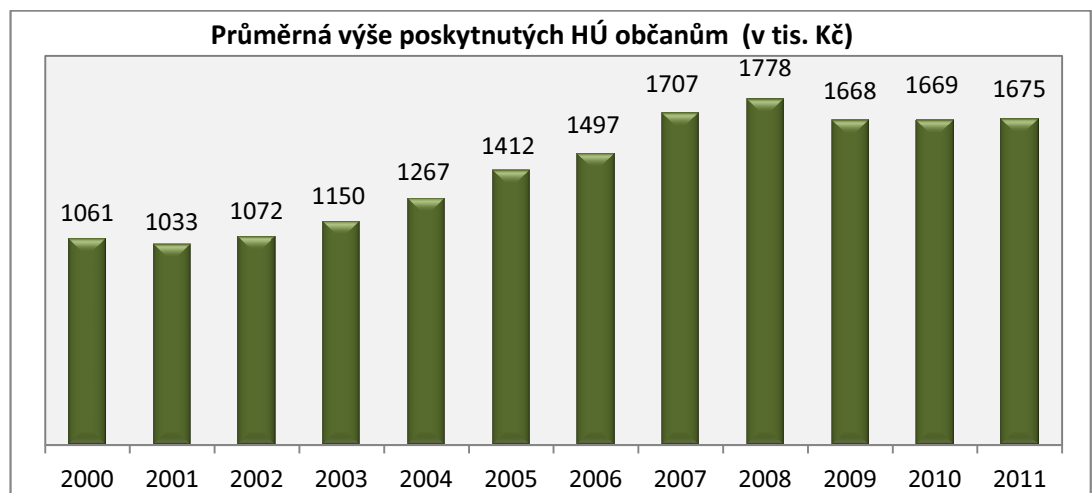
*Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z tabulky 3*



**Obrázek 3: Poskytnuté hypoteční úvěry v letech 2000 - 2011**

*Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z tabulky 3*

Další výraznější změna je patrná v roce 2007 na obrázcích 2 a 3, kdy bylo poskytnuto rekordních 85 757 HÚ v celkovém objemu 184 mld. Kč. Průměrná výše hypotéky, jak lze vidět na obrázku 5, vzrostla na 1,7 mil. Kč, což znamená nárůst o 210 tis. Kč oproti roku 2006. Obrázek 5 byl zpracován na základě údajů poskytnutých HÚ občanům, protože počet HÚ poskytnutých právnickým osobám a obcím je zanedbatelný a tvoří část do 4,5 % ze všech poskytnutých HÚ. Smluvní jistina tvoří od 15 % - 50 %, proto je hodnota průměrné výše poskytnutých HÚ občanům více vypovídající. Růst poptávky po HÚ podněcovaly nízké úrokové sazby, přestože v průběhu roku vykazovaly mírný nárůst. Od 1. 1. 2008 mělo vejít v platnost zvýšení DPH, týkající se mimo jiné stavebních prací, které by mělo za následek zdražení nové výstavby. Podstatným faktorem byla i plánovaná deregulace nájemného. Lidé měli možnost pořídit si vlastní bydlení a nezatížit tak své rodinné rozpočty, jelikož splátka HÚ představovala nižší finanční zatížení, než měsíční nájemné.



**Obrázek 4: Průměrná výše hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v letech 2000 – 2011**

*Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z tabulky 3*

Rok 2008 a následující roky ovlivnila hypoteční trh u nás i ve světě nechvalně známá globální hospodářská recese spojená s poskytováním tzv. subprime mortgages ve Spojených státech amerických (dále USA). Tyto sup-primové hypotéky jsou relativně nový a rychle rostoucí segment rizikových hypotečních úvěrů. Subprime hypotéky jsou úvěry poskytnuté občanům, kteří s sebou nesou vysoké úvěrové riziko, často proto, že nemají silnou úvěrovou historii nebo mají jiné vlastnosti, které jsou spojeny s vysokou pravděpodobností selhání. [3]

A jak krize v Americe díky těmto rizikovým hypotékám začala? Vše začalo v letech 2001 – 2003, kdy americký federální rezervní systém<sup>9</sup> (dále FED), ve snaze oživit hospodářství, udržoval úrokové sazby na velmi nízké úrovni. Snadná dostupnost levných hypoték zapříčinila silný stavební rozmach. Vlastní bydlení si v té době mohl pořídit prakticky kdokoli, včetně lidí s nízkými a nestabilními příjmy, jejichž budoucí finanční situace byla nejistá. V některých případech hypoteční společnosti půjčovaly bez dokladů o příjmech a dokonce bez dokladů totožnosti. Poskytnuté HÚ putují do specializované úvěrové společnosti, kde prochází tzv. procesem sekuritizace, což znamená, že je z hypoték standardních i tzv. subprimových vytvořeno úvěrové portfolio, které kryje cenné papíry CDO<sup>10</sup> (collateralized debt obligations). Dále se tyto balíčky obchodují na trhu cenných papírů, kde do nich investují banky, penzijní fondy a hedge fondy<sup>11</sup> z celého světa. Poté co úrokové sazby FEDu začaly růst, rostly i variabilní úrokové sazby HÚ a většině klientů vypršela dvouletá lhůta, po kterou spláceli pouze úroky. Splátka jistiny a vyšší úroky měly za následek platební neschopnost mnoha lidí. V oblasti substandardních HÚ bylo zainteresováno mnoho bank a institucí, ale nikdo přesně nevěděl, které společnosti to jsou. Na trhu panovala nedůvěra a banky se vyhýbaly mezibankovním operacím, což mělo za následek nedostatek likvidity. [26, str. 20 – 21]

Následoval pád akciových trhů po celém světě. Neustávající problémy na finančních trzích se z USA velmi rychle rozšířily do celého světa.

Jak lze vidět na obrázku 3, rostoucí trend poskytnutých hypoték se zastavil v roce 2008. Tento rok znamenal pokles 23 % v počtu poskytnutých HÚ. Na jednu stranu byl tento efekt způsoben předzásobením hypotékami v roce 2007, v důsledku očekávaných legislativních změn, na stranu druhou byl trh u nás zčásti ovlivněn hospodářskou recesí. Nejistota v budoucí vývoj ekonomiky, se projevila spíše na straně občanů, kteří byli více opatrní v oblasti zadlužování. Nutno poznamenat, že velkou část obav způsobil mediální rozruch kolem krize. Banky sice omezily nebo úplně zrušily poskytování rizikovějších produktů, jako např.

---

<sup>9</sup> Federální rezervní systém je centrální bankovní systém USA.

<sup>10</sup> CDO je moderní finanční a úvěrový derivát, zajištěný portfoliem dluhopisů, úvěrů a dalšími aktivy.

<sup>11</sup> Hedge fondy investují téměř do všech finančních i komoditních instrumentů.

100 % LTV a úvěry bez dokládání příjmů, avšak nemusely sáhnout k radikálnímu zpřísnění podmínek, protože se v produktovém portfoliu bank neobjevovaly rizikové produkty, které byly jednou z příčin americké hypoteční krize. Rok 2008 přinesl zajímavý vývoj z pohledu počtu a objemu jistiny poskytnutých HÚ. Ve srovnání s rokem 2007 banky poskytly o 16 tisíc HÚ méně, avšak celková jistina poskytnutých HÚ narostla o 1 mld. Kč, což znamenalo zvýšení průměrné výše HÚ na historické maximum 1,78 mil. Kč. Tento efekt byl z části způsoben tím, že banky byly více ochotné půjčovat právnickým osobám a municipalitám<sup>12</sup> než běžným občanům, což lze vidět z tabulky 3, kdy banky poskytly sice méně HÚ právnickým osobám a municipalitám, smluvní jistina v tomto případě narostla o 23 mld. Kč. Banky vycházejí právnickým osobám vstříc, jelikož mají oproti občanům definovaný příjem a nenesou s sebou takové riziko nesplácení.

Další pokles hypoteční trh zažíval v roce 2009, kdy bankovní domy poskytly „pouhých“ 45 tisíc HÚ. Přestože se může zdát, že rok 2009 byl černým rokem v poskytování hypoték, skutečnost byla jiná. Poskytnutých HÚ bylo sice méně, ale hlavním důvodem byla vysoká srovnávací základna z let 2006 a 2007, kdy český hypoteční trh zažil obrovský rozmach. V neposlední řadě bylo méně zájemců o hypotéky, jelikož potřeba vlastního bydlení silných ročníků z konce 70. let 20. století byla uspokojena. Dále se hodně mluvilo o možném snížení cen nemovitostí a mnozí, kteří o koupi bydlení uvažovali, čekali, jak se situace vyvine. Koupi vlastního bydlení však nezavrhlí úplně, jen odložili na období nižších cen nemovitostí. [46] Dalším důvodem bylo omezení spekulativních úvěrů.

Rok 2010 byl ve znamení oživení hypotečnímu trhu. Mírně se zvyšovala poptávka po nemovitostech a úrokové sazby klesaly pod hranici 5 %. V počtu poskytnutých HÚ byl rok 2010 srovnatelný s rokem 2005.

Oživení hypotečního úvěrování pokračovalo v roce 2011, kdy tento rok byl srovnatelný s rokem 2006, tedy rokem poznamenaným hypotečním boomem<sup>13</sup>. Poskytnuto bylo celkem 72 tisíc HÚ, v celkovém objemu jistiny 141 mld. Kč. Trh byl povzbuzen očekávaným zvýšením sazby DPH, ke kterému došlo v letošním roce. Nové klienty přilákala i úroková sazba, která se pohybovala stabilně okolo 4 %. V posledním čtvrtletí minulého roku se průměrné úrokové sazby dle Fincentrum Hypoindex dostaly výrazně pod 4 %, např. průměrná úroková sazba s pětiletou fixací klesla na 3,51 % a variabilní úroková sazba na 2,96 %.

---

<sup>12</sup> Municipalita = městská samospráva

<sup>13</sup> Boom = rozmach.

### 2.3. Vývoj tržního podílu bank

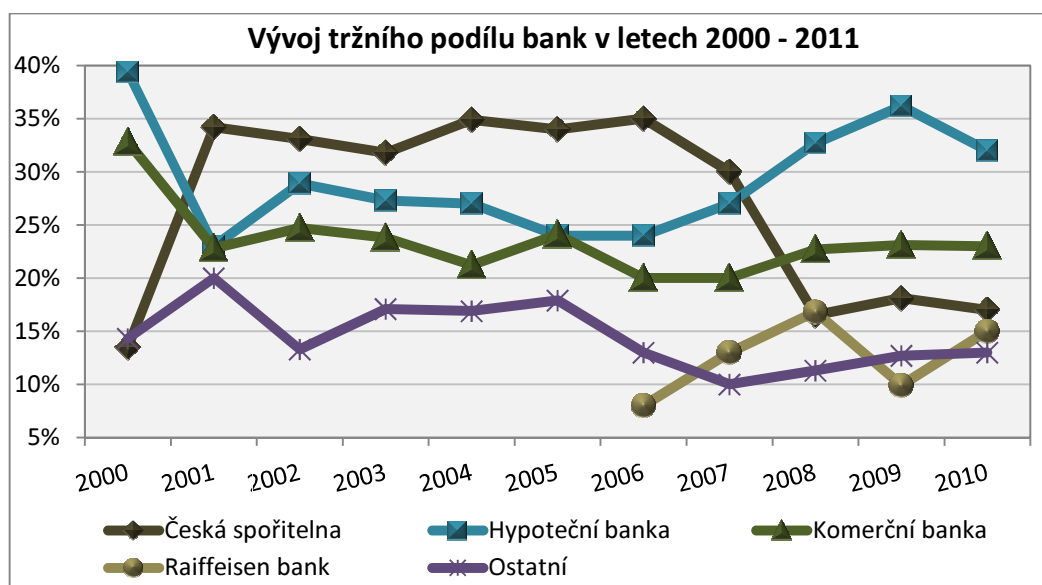
Hypoteční banky jsou stavebním kamenem hypotečního trhu. Cílem, ať už prioritním, nebo vedlejším, je zvyšování tržního podílu napříč všemi segmenty bankovníctví, tedy i bankovníctví hypotečního. Proto se tato kapitola zabývá vývojem tržního podílu bank poskytujících HÚ. Vzhledem k materiálům, které byly pro zpracování k dispozici, je tato kapitola vyhotovena z výročních zpráv jednotlivých bank, podle objemu poskytnutých HÚ občanům.

Na obrázku 5 jsou vyobrazeny tržní podíly bank, podle objemu nově poskytnutých HÚ občanům v letech 2000 – 2010. Většinu trhu pohltí tři následující banky: Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka, od roku 2007 k nim lze přidat i Raiffeisen bank. Jak lze vidět na obrázku 5, pouze Komerční banka v průběhu let nezaznamenala žádné větší výchyly a svůj podíl na trhu si stabilně držela nad 20 %. U České spořitelny a Hypoteční banky tomu bylo jinak. Česká spořitelna v roce 2001 zaznamenala nárůst tržního podílu o neuvěřitelných 20,7 %. Tento nárůst lze přisuzovat strategii Top Bydlení, která v roce 2001 rozhýbala hypoteční trh u nás. Od té doby si každoročně připisovala tržní podíl přes 30 %. Prvenství si držela díky rozsáhlé základně dlouhodobých klientů až do roku 2008, kdy nastal pád o 14 % oproti roku 2007 a ve srovnání s rokem 2006 byl tento propad více než 50 %. Česká spořitelna spoléhala na svoji rozsáhlou síť kamenných poboček, oproti tomu si např. Hypoteční banka zakládala na spolupráci s externími zprostředkovateli. Toto byl jeden z důvodů, proč se na post jedničky vyhoupla Hypoteční banka, která se po celá léta držela na druhém místě. Od roku 2000 rozvíjela Hypoteční banka strategii multibrandingu a v dnešní době spolupracuje na hypotečním úvěrování s Poštovní spořitelnou (od roku 2005), Citibank (od roku 2006) a Československou obchodní bankou<sup>14</sup>. Hypoteční banka zaměřila svoji strategii především na rozvoj a zdokonalování produktů a služeb v oblasti poskytování HÚ. V roce 2010 lze sledovat, že tržní podíl České spořitelny byl srovnatelný s Raiffeisen bank. Výsledky pro rok 2011 nebyly prozatím zveřejněny, ale dle [27] lze již teď potvrdit, že leader roku 2011 se nezmění.

---

<sup>14</sup> Československá obchodní banka je majoritním vlastníkem Hypoteční banky od roku 2000.





**Obrázek 5: Vývoj tržního podílu jednotlivých bank v letech 2000 – 2010 podle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům**

*Zdroj: upraveno podle [42], [51], [53], [54]*

## 2.4. Vývoj produktové nabídky bank

Hypoteční trh a jeho vývoj se netýká jen grafů a čísel, jde také o vyspělost a rozvoj produktových nabídek bank. Tato kapitola je zaměřena na vývoj hypotečních produktů, v závěru kapitoly na produkty, které se stávají v poslední době oblíbené a nastíněny jsou i trendy, a praktiky současného hypotečního úvěrování.

Za posledních 11 let se hypoteční produkty a služby s nimi spojené změnily k nepoznání. Tak jak rostl trh, rostla i nabídka a rozmanitost poskytovaných produktů. Český trh hypotečních úvěrů se krok po kroku přibližoval trhu EU a dnes je již v oblasti produktů plně srovnatelný se západními státy Evropy. [36]

V počátku období hypotečního úvěrování byla strategie bank zaměřena především na zisk a nebylo tomu jinak i na začátku nového tisíciletí. V rámci konkurenčního boje bank každoročně přicházely na trh nové produkty a služby, ale administrativní náročnost byla stále vysoká.

Do roku 2001 banky běžně poskytovaly HÚ do 70 % LTV, následně hranici posunula GE Capital bank v roce 2001 na 85 % LTV a Hypoteční banka v roce 2002 na 100 % LTV. Prodlužovala se také doba splatnosti a doba fixace úrokové sazby.

Zásadní novinkou bylo v roce 2004 legislativní vymezení a uvedení na trh neúčelového úvěru tzv. americké hypotéky. V tom samém roce začaly banky poskytovat tzv. hypotéku bez poplatku. Neznamená to však, že by klient poplatky (za zpracování či správu úvěru, výpisy

z účtu apod.) nezaplatil, ty mu banka zohlední v úrokové sazbě a lze je tak zahrnout do daňového odpočtu. Banky již běžně poskytovaly kombinované úvěry jako např. hypotéku s kapitálovým životním pojištěním nebo hypotéku se stavebním spořením. V oblasti služeb a doplňkových produktů měli klienti na výběr ze stále se rozšiřující nabídky. Běžné bylo zprostředkování nabídky nemovitostí a pojištění nemovitostí u partnerských bankovních domů nebo zabezpečení znaleckého odhadu ceny nemovitosti. Klienti si nově mohli zvolit mezi novými režimy splácení, díky zavedení progresivních a degresivních splátek, které umožnily klientům podle jejich specifické finanční situace přizpůsobit splátky. [35], [34], [25]

Přestože mezi bankami nadále pokračoval ostrý konkurenční boj o tržní podíl i nové zákazníky, mezi priority bank se dostávalo i zkvalitnění a zrychlení služeb. Celkově se do roku 2005 neodehrála větší změna, která by klientům usnadnila administrativní činnosti spojené s žádostí o úvěr a jeho schvalováním. Této situace si banky byly velmi dobře vědomy a začaly flexibilně reagovat.

V roce 2006 přišly banky na trh s tzv. hypotékou na hypotéku. Jednalo se o refinancování hypoték, kdy si klient mohl po skončení doby fixace úrokové sazby přejít bez větších administrativních úkonů a finančních výdajů k jiné bance. [60] Další novinkou bylo posunutí hranice splatnosti HÚ na 40 let.

Nově se HÚ začaly schvalovat přímo na pobočkách bank. V roce 2007 se posunovala hranice fixace úrokové sazby na 20, 25 a 30 let, bylo tedy možné zafixovat úrokovou sazbu na celou dobu splácení a tím umožnit klientům lépe si naplánovat své budoucí finanční výdaje. Banky se tímto krokem snažily získat dlouhodobé zákazníky, jelikož smlouvou na delší časové období si pojistí dlouhodobější výnos a zabrání klientům přejít ke konkurenci. Další novinkou byly hypotéky bez doložení příjmů, umožňující lidem, kteří dříve nedosáhli svými příjmy na klasický HÚ pořídit si vlastní bydlení. Hypoteční banka a postupně další banky začaly poskytovat tzv. expresní ocenění, které provádí odhadce banky na základě stanovených sazebníků. [52]

Přestože do roku 2008 banky snižovaly nároky na příjmy klienta, v roce 2008 musely přistoupit k opačnému trendu. Požadované příjmy se v období hospodářské recese zvyšovaly, a tak klient, který by do té doby disponoval adekvátními příjmy, v roce 2008 na poskytnutí HÚ jeho příjmy nepostačovaly. Jak již bylo uvedeno, omezena byla nabídka hypoték bez doložení příjmů nebo hypotéky do 100 % LTV.

V letech 2009 a 2010 se banky snažily klienty nalákat na různé akční nabídky. Nabízely např. HÚ s nulovými poplatky při splnění určitých podmínek nebo nezpoptatňovaly mimořádné splátky úvěrů. V roce 2009 představila Hypoteční banka „Hypotéku po webu“,

kdy klient pouze s jednou návštěvou v bance může získat HÚ. Je potřeba všechny požadované dokumenty zaslat naskenované pomocí e-mailu, nahrát přímo na stránkách banky nebo originály dokumentů zaslat poštou. [39]

V roce 2010 se začalo více mluvit o tzv. float sazbách a offsetových hypotékách, jejichž problematika bude v podkapitole popsána.

Díky rozvoji komunikačních a informačních technologií, kdy v současnosti má skoro každá domácnost počítač s připojením k internetu, je velmi jednoduché zjistit aktuální nabídku bank, popřípadě si na četných hypotečních kalkulačkách spočítat přibližnou výši měsíční splátky. Pokud má klient zájem, může zadat kontaktní údaje a pracovník banky ho poté zkontaktuje prostřednictvím e-mailu nebo telefonu, kdy mu zodpoví jakékoliv otázky nebo mu sjedná schůzku s hypotečním poradcem.

Důležitou roli v posledních letech sehraávají i externí zprostředkovatelé HÚ, kteří plnohodnotně doplňují kamenné pobočky od roku 2005 a jejichž podíl na poskytnutých HÚ se každoročně zvyšuje, jak lze níže vidět z tabulky 4. Tento distribuční kanál je pro většinu bank rozhodující.

**Tabulka 4: Podíl externích zprostředkovatelů na objemu poskytnutých HÚ**

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Podíl	19%	24%	30%	35%	47%	59%	62%	64%	66%	69%	70%

*Zdroj: upraveno podle [34]*

V současné době je možné konstatovat, že banky ušly dlouhou cestu. Každým novým produktem, který byl uveden na trh, se bankám podařilo získat nové segmenty zákazníků. Výběr úvěrových produktů je dnes rozmanitý, administrativní procesy spojené se schvalováním úvěrů jednodušší a rychlejší. Do budoucna lze očekávat ještě snazší přístup k produktům a službám a ještě flexibilnější přístup bank k potřebám klientů.

#### **2.4.1. Produktové novinky na trhu**

Banky v posledních letech, v rámci konkurenčního boje, přicházely na trh s novými produkty. Snažily se tak zaujmout a získat nové segmenty zákazníků.

Níže jsou popsány dvě novinky, které jsou zajímavější variantou klasického HÚ a mohou v určitých případech znamenat úsporu měsíčních splátek, v řádech tisíců korun.

##### ***Offsetová hypotéka***

Hypotéka s bilančním mechanismem neboli offsetová hypotéka je typ vhodný spíše pro užší segment zákazníků disponující určitou výší úspor.

Základní koncept této hypotéky je velmi jednoduchý. Jedná se o propojení spoření a hypotéky, jež může za určitých podmínek klientům snížit výši měsíčních splátek. Klient si na speciální spořicí účet ukládá volné finanční prostředky. O tuto sumu se pak snižuje zůstatková cena hypotéky, ze které je vypočítávána měsíční splátka. Pro lepší ilustraci je níže uveden příklad.

Klient má hypotéku na 2 mil. Kč se splatností 20 let a úrokem 6 % p.a. Zvolil hypotéku Klasik Offset<sup>15</sup> od Raiffeisen bank. Na spořicí účet uložil svou finanční rezervu ve výši 400 000 Kč. Anuitní splátka úvěru činí 14 328,62 Kč. V prvním měsíci splácení se úrok nespočítá z dlužných 2 mil Kč, ale jen z 1,6 mil Kč. Anuitní splátka tak bude každý měsíc nižší o 2 000 Kč. [33]

Každý finanční produkt má své výhody i nevýhody. Mezi výhody u tohoto typu hypotéky patří především to, že finanční prostředky na spořicím účtu lze kdykoliv bezplatně vybrat a volně s nimi disponovat. Lze ho zřídit kdykoliv během splácení hypotéky se začátkem nového fixačního období nebo ho naopak zrušit. Platí zde pravidlo, že čím větší finanční obnos si klient na spořicí účet uloží, tím nižší budou jeho měsíční splátky. Nevýhodou pak může být vyšší úrok, který banka požaduje. Offsetová hypotéka se vyplatí pouze těm klientům, kteří mají vyšší objem měsíčních úspor, tento požadavek však většina, ať už žadatelů, nebo majitelů hypoték, nespĺňuje. [33]

Hypotéky založené na bilančním mechanismu v současnosti poskytují mBank (od roku 2008), Raiffeisen bank (od roku 2010) a FIO banka. Každá z těchto bank si klade různé podmínky, např. Raiffeisen bank poskytuje offsetovou hypotéku pouze do 90% LTV a minimální výše hypotéky musí být 2 000 000 Kč, mBank ji poskytuje pouze k variabilní hypotéce a u Fio banky musí být minimální zůstatek na spořicím účtu 50 000 Kč. [33], [9], [29]

Za tři roky, kdy se offsetové hypotéky na našem trhu poskytují, se jejich oblíbenost postupně rozšiřuje.

### ***Investiční hypotéka***

Jedná se o speciální typ hypotečního úvěru, se kterým jako první přišla v roce 2008 Hypoteční banka. Je založen na principu sloučení hypotéky a investování do podílových fondů. V rámci měsíční splátky úvěru platí klient pouze úroky, finanční prostředky určené na splátku jistiny se ukládají na investičním účtu, kde se zhodnocují. Klient má možnost vybrat si z dynamického, vyváženého nebo konzervativního portfolia. U dynamického portfolia jsou

---

<sup>15</sup> Lze využít do 90 % LTV, splatnost 5 – 30 let, úrokové sazby fixované na 1, 2, 3 roky, při úvěru na více než 1 880 tis. Kč lze 20 % hodnoty použít neúčelově.

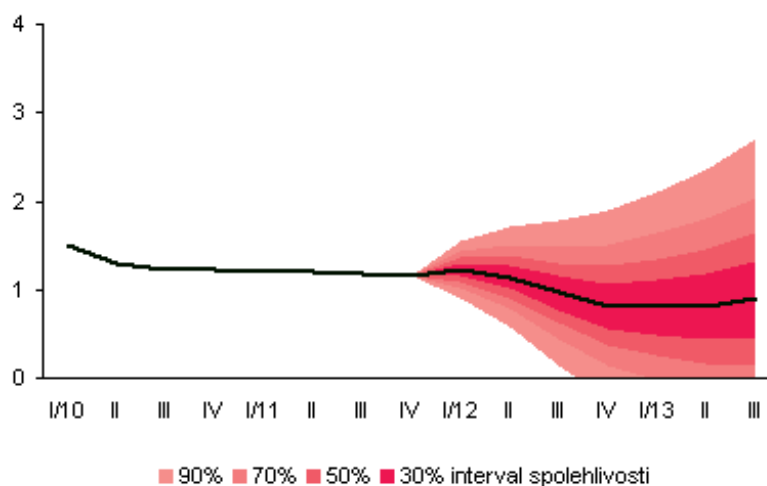
procentní výnosy vyšší než úroková sazba, ale jsou tu také běžné propady investic v řádech desítek procent. Naopak u konzervativního portfolia jsou výnosy nízké, proto je třeba, aby klient měl alespoň nějaké zkušenosti v oblasti investování na trhu cenných papírů. [58]

#### 2.4.2. Trendy v poskytování hypotečních úvěrů

##### Hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou tzv. float sazbou

Variabilní úrokové sazby hypoték nejsou na trhu žádnou novinkou. Hypoteční banka je začala poskytovat už v roce 2001, ale až v roce 2010 se dostaly do podvědomí veřejnosti. V této době se díky nízkým úrokovým sazbám stávají pro klienty velkým lákadlem.

Výše variabilní úrokové sazby se odvíjí od úrokových sazeb na mezibankovním trhu, přesněji od pražské mezibankovní nabídkové sazby (dále PRIBOR). Tato sazba určuje, za jaký úrok jsou banky ochotné půjčit jiným bankám finanční prostředky. Pro banky je pak rozhodující měsíční (1M) nebo tříměsíční (3M) PRIBOR. Následně si banka přidá svoji marži, aby ve výsledku dosáhla zisku.



Obrázek 6: Prognóza úrokové sazby 3M PRIBOR

Zdroj: [1]

V této době poskytuje hypotéky vázané na tzv. float sazby téměř každá banka. Pro klienta mohou být proklamované nízké úrokové sazby velmi lákavé, je ale potřeba velmi dobře číst podmínky float sazeb, které si banky nastavují individuálně. Často nabízené, velmi nízké úrokové sazby jsou uváděny po slevách za pojištění a vedení účtů, dále ne všechny banky nabízejí garanci marže po celou dobu splatnosti a také jsou většinou tyto sazby ovlivněny i maximální hodnotou LTV. Důležité je i vědomí klientů o rizicích, jaké jsou s variabilní sazbou spojené. Mezibankovní sazby jsou v dnešní době na svých historických minimech,

jejich růst je tak kdykoliv možný. Jak lze vidět z prognózy vytvořené ČNB na obrázku 6, v letošním, ani v příštím roce se nepředpokládá výraznější nárůst mezibankovních sazeb.

V následující tabulce 5, je možné vidět přehled několika vybraných parametrů HÚ s float sazbou u následujících bank: UniCredit bank (UCB), GE Money bank (GE), mBank a LBBW bank. Lze vidět rozdílné parametry především u vstupního poplatku nebo u možností předčasného splacení HÚ.

Tato tabulka byla zpracována z internetových stránek jednotlivých bank a je nutné říci, že orientace pro potenciálního klienta může být velmi těžká. Základní informace u nabídky poskytovaných HÚ jsou nedostačující. Pro vyhledání jednotlivých parametrů je nutné hledat v obchodních podmínkách bank a jiných dokumentech.

**Tabulka 5: Přehled vybraných parametrů HÚ s float sazbou**

	Pohyblivá sazba	Garance marže	Max LTV	Vstupní poplatek	Předčasné splacení
UCB	1M PRIBOR	po celou dobu	90%	2 500,-	Max. 4x ročně, jinak sankce 1% z umořené částky
GE	1M PRIBOR	od 1 do 5 let	80%	2 900,-	Po 5 letech zdarma
mBank	1M PRIBOR	N/A	80%	0,-	20 % z jistiny zdarma 1x ročně, jinak sankce 3%
LBBW	1M PRIBOR	po celou dobu	90%	9 000,-	V prvních 3 letech se sankcí 5% z umořené částky, po 3 letech zdarma

*Zdroj: upraveno podle [49], [23], [30]*

### **Snižování odhadů**

Znalecký odhad nemovitosti dokládá žadatel jako jeden z prvních dokumentů k žádosti o úvěr. Banka znaleckým posudkem dostává záruku, že finanční prostředky, které zapůjčuje, jsou kryty zástavou v odpovídající hodnotě.

Klienti předpokládají, že znalecký posudek na nemovitost, která je předmětem investice bude odpovídat kupní ceně, avšak až v jedné pětině případů se kupní cena a cena stanovená odhadcem liší.

Na klienty, kteří si nechali vyhotovit znalecký posudek a čekali, že požadované finanční prostředky dostanou v plné výši, čekalo nemilé překvapení především v období hospodářské recese. V této době byly zásahy ze strany bank nejcitelnější. Bankovní domy byly v době finanční krize velmi opatrné. Nejistota jakým směrem a jakou rychlostí půjdou ceny nemovitostí, nutila banky snižovat odhadní ceny o několik procent. Jak již bylo uvedeno,

v době finanční krize bylo snižování odhadů ze strany bank nejcitelnější a tento záporný aspekt je vidět v tabulce 6.

**Tabulka 6: Přibližné hodnoty snižující odhady bank**

Typ nemovitosti	Rok ocenění							
	2006 a starší		2007		2008		2009	
	Praha, Brno	ostatní	Praha, Brno	ostatní	Praha, Brno	ostatní	Praha, Brno	ostatní
rodinné domy	0 %	0 %	10 %	10 %	15 %	15 %	15 %	15 %
pozemky	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
byt-cihla	0 %	0 %	10 %	10 %	17,5 %	15 %	15 %	12,5 %
byt-panel	0 %	0 %	10 %	10 %	20 %	17,5 %	17,5 %	15 %

*Zdroj: upraveno podle [22]*

Dalším případem, kdy banky přistupují ke snižování odhadů, je u tzv. expresního ocenění neboli „ocenění od stolu“. Interní odhadce banky obvykle za nižší cenu vyhotoví odhad do dvou dnů. Riziko, že odhadce nemovitost ve skutečnosti neviděl, promítnou do nižší odhadní ceny.

Podle hypotečního makléře Radka Slavíka ze společnosti Callido Finance [2] už nedochází k tak brutálnímu ponižování odhadů, což může být způsobeno tím, že ceny nemovitostí poklesly a rozdíl mezi kupní a odhadní cenu již není tak vysoký.

### **Úvěr ze stavebního spoření versus hypoteční úvěr**

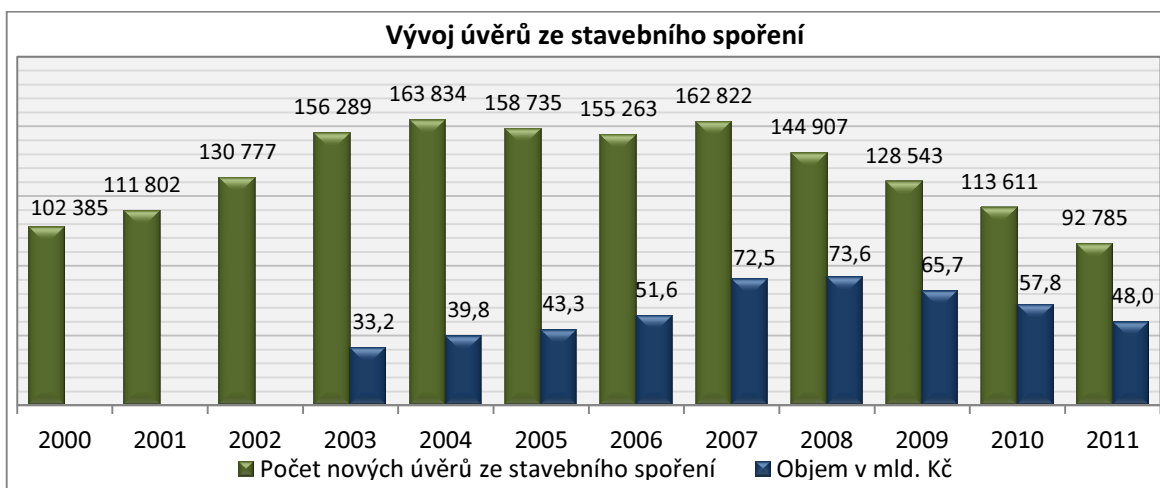
Dlouhodobě se na trhu diskutuje, zdali je výhodnější úvěr ze stavebního spoření nebo hypoteční úvěr. V této kapitole je v krátkosti popsáno, proč již v dnešní době není úvěr ze stavebního spoření tolik oblíbený, jako tomu bylo do roku 2007.

Nejprve bude ve zkratce uveden základní princip fungování stavebního spoření. Po uzavření smlouvy o stavebním spoření, klient ukládá finanční částku ve výši, která byla smluvně dohodnutá oběma stranami. Na základě vložených finančních prostředků se ročně připisuje státní podpora a úroky z vkladu. Tato fáze spoření trvá většinou 6 let a stavební spořitelny nastavují spoření tak, aby měl klient po 6 letech naspořeno 40 - 50 % cílové částky. Zbývajících 50 – 60 % může čerpat jako úvěr ze stavebního spoření. Pokud klient nenaspoří 40 % z celkové částky, může využít tzv. překlenovací úvěr. Stavební spořitelna ho poskytne klientovi do té doby, než naspoří požadovanou 40 % výši. Klient po tuto dobu platí pouze úroky z úvěru.

Přestože je stavební spoření v posledních letech stále oblíbené, nedá se říci, že by v investicích do nemovitostí převažovalo. Jak lze vidět z obrázku 7, v roce 2004 se tento způsob spoření a následného využití úvěru těšil velkému zájmu, který byl dán především

vysokou státní podporou, vyššími úrokovými sazbami HÚ a jejich menší dostupností. Po roce 2004 došlo ke snížení státní podpory, HÚ zažívaly boom a v souvislosti s nízkými úrokovými sazbami HÚ, bylo stavební spoření jako způsob financování bydlení spíše v pozadí, přestože počty schválených úvěrů byly stále vysoké. [20]

Výraznou změnu nepřinesly ani roky 2008, 2009, kdy průměrné úrokové sazby HÚ stoupaly k 6 %, v důsledku čehož by se dalo čekat oživení úvěrů ze stavebního spoření, jejichž úrokové sazby se např. v roce 2008 pohybovaly od 3,5 % - 5 %. Legislativní změny, týkající se snižování státní podpory, schválené minulý rok na oblibě stavebního spoření také nepřidaly. Dříve bylo možné prostředky ze stavebního spoření použít na dovolenou, na auto aj., tedy téměř na cokoliv, což by se mělo od roku 2014 změnit. Předpokládá se možnost využití finančních prostředků ze stavebního spoření na bydlení, školné nebo výplatu důchodu.



**Obrázek 7: Vývoj úvěrů ze stavebního spoření v letech 2000 - 2011**

*Zdroj: upraveno podle [11], [50]*

Porovnávat úvěr ze stavebního spoření a HÚ není jednoduché. Vždy závisí spíše na individuálním přístupu klientů a jejich požadavcích. Jak lze vidět z obrázku 7, počty každoročně poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření se pohybují v rozmezí od 90 000 - 165 000, což při srovnání s údaji v tabulce 3 znamená, že počet úvěrů ze stavebního spoření několikanásobně převyšuje počet poskytnutých HÚ. Pokud se porovná objem zapůjčených finančních prostředků, je zřejmé, že v případě HÚ je jistina v roce 2003 na stejné úrovni a v roce 2011 je tato jistina dvakrát vyšší než u stavebního spoření. Z výše uvedeného plyne, že průměrná zapůjčená částka je u stavebního spoření nižší, což je patrné z tabulky 7.

**Tabulka 7: Vývoj průměrné výše úvěru ze stavebního spoření**

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Průměrná výše úvěrů	212 427,-	242 929,-	272 782,-	332 339,-	445 272,-	507 912,-	511 113,-	508 754,-	517 325,-

*Zdroj: zpracováno podle údajů z obrázku 6*



Úvěr ze stavebního spoření je vhodnější spíše při čerpání úvěru na nižší částky, např. na rekonstrukci či modernizaci nemovitosti v budoucnosti. Ne každý člověk totiž zvládne za 6 let naspořit např. 400 tis. Kč, aby měl nárok na řádný úvěr 600 tis. Kč a mít tak k dispozici 1 mil. Kč, za které v dnešní době nemovitost těžko pořídí. V poslední době se stalo oblibou kombinovat stavební spoření s hypotečním úvěrem, kdy při koupi nemovitosti banky klientovi zpravidla půjčí nejčastěji 70 – 80 % z odhadu zastavěné nemovitosti. Tuto část kryje z prostředků hypotečního úvěru a zbývající část kupní ceny může uhradit úvěrem ze stavebního spoření.

## **2.5. Aktuální stav trhu hypotečních úvěrů v 1. čtvrtletí 2012**

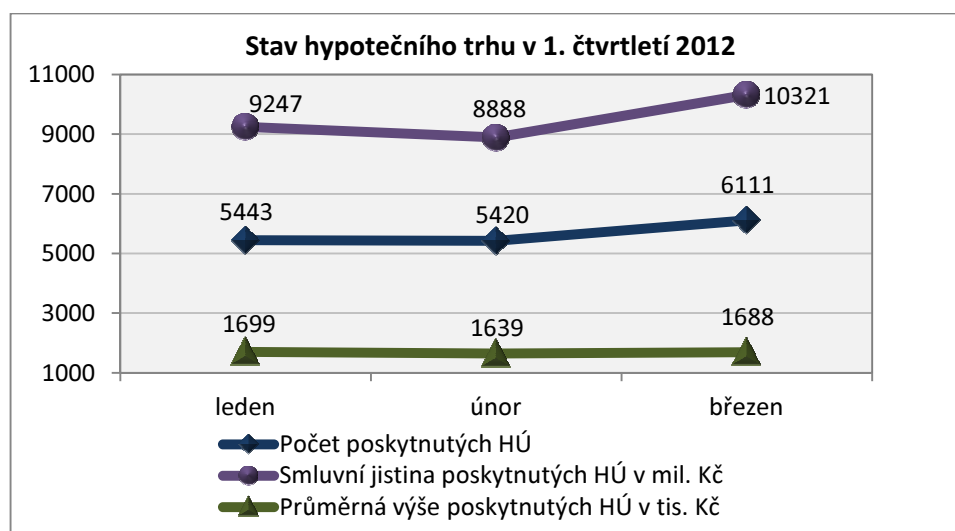
Začátek letošního roku neznamenal pro hypoteční trh žádné výrazné změny. Oproti prosinci minulého roku bylo v lednu poskytnuto o 2 000 HÚ méně. Není se čemu divit, k efektu předzásobení HÚ v důsledku očekávaných změn DPH přistoupili lidé i v roce 2011. Přesto bylo HÚ poskytnuto více, ve srovnání se stejným obdobím předešlých let. Nenaplnily se totiž předpovědi developerů o zdražování nemovitostí, ba naopak, probíhali slevové akce, které spolu s nízkou úrokovou sazbou mohly znamenat slibný začátek letošního roku. Úroková sazba se ustálila na 3,59 %, což bylo o 3 bazické body<sup>16</sup> výše než v prosinci letošního roku, přesto byly úrokové sazby stále nízké. Nejvýhodnější byla úroková sazba s pětiletou fixací, jež se pohybovala okolo 3,46 %. Pokles v lednu zaznamenaly HÚ s float sazbou, ustálily se na hodnotě 2,79 % oproti prosincové hodnotě 2,91 %. [13]

V únoru letošního roku počet poskytnutých HÚ nadále klesal, jak lze vidět z obrázku 8. Průměrná výše HÚ poskytnutých občanům se nijak výrazně nezměnila. S novinkou přišla v únoru společnost Fincentrum, která předložila MFČR návrh na zavedení povinné lhůty před koncem fixace hypotéky. Banky často informují o nové sazbě jen krátce před koncem doby fixace a klienti tak nemají dostatek času na možnost refinancování HÚ pomocí jiného bankovního domu. Doplnění legislativy by v tomto směru mohlo významně pomoci klientům. [14]

V březnu bylo poskytnuto bankami 6 111 HÚ v celkové jistině více jak 10 mld. Kč. Úrokové sazby se daly na vzestup, ale jen mírným tempem. Oproti únorové hodnotě úrokových sazeb 3,61 % se v březnu navýšily na 3,68 %, což je stále velmi příznivá výše pro potencionální klienty.

---

<sup>16</sup> Termínem bazický bod je označována jedna setina procenta.



**Obrázek 8: Stav hypotečního trhu v 1. čtvrtletí 2012**

*Zdroj: upraveno podle [5]*

## 2.6. Zhodnocení

Z výše uvedené kapitoly lze vyvodit několik závěrů. 16 let od počátku novodobé historie hypotečního bankovníctví v ČR se zdá jako dlouhá doba, ale z pohledu hypotečního úvěru, kdy je nejčastěji poskytován na 20 – 30 let je možné konstatovat, že hypoteční úvěrování je teprve na svém počátku. Začátky nebyly jednoduché ani pro banky, ani pro občany.

Každým rokem si hypoteční trh připisoval růst v řádech desítek procent, tento trend růstu byl zastaven až s příchodem globální hospodářské recese v roce 2008. Faktorů, jež ovlivnily převážně růstový trend hypotečního trhu, bylo hned několik:

- pozitivní ekonomická situace,
- růst reálných mezd,
- postupné snižování úrokových sazeb,
- rozšiřující se produktová nabídka,
- legislativní uzákonění státní finanční podpory,
- rostoucí nabídka nemovitostí,
- nejasná situace v oblasti regulovaného nájemného a
- stále pozitivnější postoj lidí zadlužit se kvůli vlastnímu bydlení.

Banky postupně přeorientovaly své cíle a začaly se více zajímat o klienty. Bankovní domy neustále uváděly na trh nové produkty a služby, kdy se snažily komplexně reagovat na požadavky a individuální situace klientů. Rozvinuté konkurenční prostředí donutilo banky

pružně reagovat na nabídky ostatních bank. Aby nalákaly nové zákazníky, poskytovaly různé slevy týkající se úrokových sazeb, poplatků spojených se zpracováním nebo vyřízením hypotéky. Zaměření obchodní strategie na dlouhodobé zákazníky představovala pro banky úsporu finančních nákladů a pro klienty jakousi duševní jistotu, že jsou v těch správných rukách. Tento trend přetrval do dnešní doby a měl by být ze strany bank realizován i v budoucnosti.

### 3. SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH TRHŮ STŘEDNÍ EVROPY

V této kapitole je vymezen hypoteční úvěr na makroekonomické úrovni, dále jsou zde popsány hypoteční trhy zemí sousedících s ČR, tedy slovenský, polský, německý a rakouský. Pro tuto kapitolu jsou informace především čerpány z výkazu statistických dat Hypostat 2010.

#### 3.1. Hypoteční úvěr z makroekonomického hlediska

Všechny úvěry, které si občané a společnosti zřídí (tedy i hypoteční) zvyšují zadluženost státu. Přesto je nutné položit si otázku, zda mají negativní dopady na ekonomiku země.

Jedním z ukazatelů, které měří výkonnost ekonomiky je HDP. HDP je základním národohospodářským ukazatelem, který se využívá pro měření výkonnosti celé ekonomiky, dále slouží k měření a srovnání ekonomického rozvoje země. [12]

$$\text{hrubý domácí produkt} = C + I + G + NX$$

(1)

kde: C je spotřeba domácností,

I jsou hrubé soukromé investice,

G jsou výdaje státu na nákup zboží a služeb,

NX je čistý export (rozdíl mezi exportem a importem tedy EX-IM). [24, str. 30]

Hypoteční úvěry, které si domácnosti pořídí, ovlivňují výši investiční výstavby a výši soukromé spotřeby (především zařizováním nových domů a bytů).

I čeští ekonomové se shodují v pozitivním vlivu půjček na ekonomiku. Podle Viktora Kotlána, hlavního ekonoma České spořitelny, je většina růstu spotřeby tažena půjčkami, přičemž největší vliv má růst HÚ a s nimi rostoucí investice domácností. [55]

Prostřednictvím HÚ dochází k ovlivňování peněz v ekonomice. Lidé většinou nedisponují finančními prostředky k pořízení nemovitosti, ale přesto potřebují bydlet. Kdyby museli čekat, až na bydlení naspoří, projevil by se efekt odložené spotřeby a hospodářství by tento negativní efekt neprospěl.

#### 3.2. Česká republika

Hypoteční trh v ČR již byl v této práci zmapován. Proto, zde bude uvedena pouze tabulka s vybranými makroekonomickými ukazateli pro pozdější srovnání uvedených zemí.

Z tabulky 8 lze vidět, že nezaměstnanost v ČR byla v roce 2010 pod průměrem EU27 a dokonce dvakrát nižší, než v případě Slovenska. Zadluženost hypotékami k HDP byla poměrně nízká. Procento vlastnického podílu byl naopak vyšší než průměr EU27.

**Tabulka 8: Vybrané makroekonomické ukazatele ČR**

	Růst HDP (%)	Nezaměstnanost (%)	Inflace (%)	HÚ jako % HDP	Úroková sazba (%)	Vlastnický podíl (%)	Roční růst ceny bydlení (%)
ČR 2009	-4,1	6,7	0,6	12,4	5,6	76,6	n/a
ČR 2010	2,3	7,3	1,2	12,8	4,2	76,6	n/a
EU27 2010	1,8	9,6	2,1	52,4	2,8	68,9	0,7

*Zdroj: upraveno podle [17]*

### 3.3. Rakousko

Z tabulky 9 níže je patrné, že v době finanční krize v roce 2009 zaznamenalo i Rakousko jako většina zemí Evropy pokles meziročního růstu HDP o necelá 4 %. Nezaměstnanost je v Rakousku dvakrát nižší, než je průměr členských zemí EU.

Rakouský hypoteční trh zaznamenal v roce 2010 zpomalení meziročního tempa růstu HÚ z období počátku krize, kdy se počátkem roku 2008 tato míra pohybovala okolo 7,5 % a na konci roku 2010 byla 2,6 %. Tento efekt mohl být zčásti způsoben rostoucí tendencí cen bydlení. Úrokové sazby nově poskytnutých HÚ se v roce 2010 ustálily na hodnotě 2,71 %, což je oproti hodnotě 5,54 % z roku 2008 pokles o téměř 3 %. Podíl variabilní úrokové sazby úvěrů na bydlení je tradičně v Rakousku mnohem vyšší než v EU. V roce 2010 bylo poskytnuto 74 % nových HÚ s variabilní úrokovou sazbou s fixací do jednoho roku (38,2 % v EU27). Velmi oblíbené jsou v této zemi i HÚ v cizí měně, kdy v roce 2010 představovaly 37 % z úvěrů na bydlení. [17]

**Tabulka 9: Vybrané makroekonomické ukazatele Rakouska**

	Růst HDP (%)	Nezaměstnanost (%)	Inflace (%)	HÚ jako % HDP	Úroková sazba (%)	Vlastnický podíl (%)	Roční růst ceny bydlení (%)
Rakousko 2009	-3,9	4,8	0,4	26,7	3,7	56,0	3,0
Rakousko 2010	2,0	4,4	1,7	28,0	2,7	56,0	5,1
EU27 2010	1,8	9,6	2,1	52,4	2,8	68,9	0,7

*Zdroj: upraveno podle [17]*

### 3.4. Německo

Stejně jako předchozí země zaznamenalo i Německo pokles meziročního růstu HDP o 4,7 %. Rok 2010 byl však ve znamení zcela opačného trendu, kdy německá ekonomika zaznamenala obnovu a meziročně vzrostla na 3,6 %.

Úrokové sazby HÚ jsou v Německu dlouhodobě relativně nízké, což by mohlo znamenat růst dluhové zátěže z HÚ, k HDP. Při srovnání let 2009 a 2010 z tabulky 10 lze vidět, že zatímco úrokové sazby klesly ze 4,3 % na 3,7 %, podíl HÚ k HDP zaznamenal klesající tendenci. [45]

**Tabulka 10: Vybrané makroekonomické ukazatele Německa**

	Růst HDP (%)	Nezaměstnanost (%)	Inflace (%)	HÚ jako % HDP	Úroková sazba (%)	Vlastnický podíl (%)	Roční růst ceny bydlení (%)
Německo 2009	-4,7	7,8	0,2	48,3	4,3	43,2	-1,3
Německo 2010	3,6	7,1	1,2	46,5	3,7	43,2	0,6
EU27 2010	1,8	9,6	2,1	52,4	2,8	68,9	0,7

*Zdroj: upraveno podle [17]*

### 3.5. Polsko

Vysoká nezaměstnanost má negativní vliv na spotřebu, stejně tak na úvěruschopnost potencionálních a stávajících klientů, přesto od vstupu Polska do EU v roce 2004 poptávka po nemovitostech rostla. V roce 2010 byly úrokové sazby relativně nízké při srovnání s obdobím od roku 2000, což znamenalo levnější HÚ. Vzhledem k inflačním tlakům ve světové ekonomice se inflace v Polsku v roce 2010 pohybovala na hodnotě 2,7 %, což vedlo ke zpřísnění monetární politiky, kdy centrální banka zvyšovala úrokové sazby a to mohlo být hlavním důvodem ovlivňujícím vývoj hypotečního trhu v Polsku a zároveň může být i indikátorem budoucího vývoje. V roce 2010 vydal polský finanční dozorčí úřad dokument pod názvem “DoporučeníT”, které stanovovalo horní limit pro měsíční splátky ve výši 50 % z klientova příjmu. Celkový obraz polského trhu je nejasný. Na jedné straně nárůst reálného HDP, stabilizace cen a jejich pokračující růst v některých hlavních městech a nesplněné sociální potřeby lidí. Na druhou stranu nezaměstnanost, urychlení inflace, zvýšení úrokových sazeb a regulační opatření snižující dostupnost HÚ. [45], [17]

V minulém roce většina bank zpřísnila úvěrové standardy. Tento trend převládal i v roce letošním, v důsledku očekávaných změn ekonomické situace země, což je klíčový faktor a vede ke zpřísnění úvěrové politiky bank ve všech kategoriích úvěrů. [47]

**Tabulka 11: Vybrané makroekonomické ukazatele Polska**

	Růst HDP (%)	Nezaměstnanost (%)	Inflace (%)	HÚ jako % HDP	Úroková sazba (%)	Vlastnický podíl (%)	Roční růst ceny bydlení (%)
Polsko 2009	1,6	8,2	4,0	18,2	7,1	68,7	-0,9
Polsko 2010	3,8	9,6	2,7	19,1	6,1	n/a	4,2
EU27 2010	1,8	9,6	2,1	52,4	2,8	68,9	0,7

*Zdroj: upraveno podle [17]*

### 3.6. Slovensko

Stejně jako v případě Polska, byla i na Slovensku vysoká nezaměstnanost, která jak již bylo řečeno má negativní dopad na spotřebu, přesto však byl v roce 2010 meziroční růst HDP o 4,0 %, což je nejvíce mezi výše uvedenými zeměmi. Stejně tak hodnota vlastnického podílu zaznamenaná v roce 2010 byla nejvyšší. Tyto informace vycházejí z tabulky 12.

Ceny HÚ se v roce 2010 mírně snižovaly. Tento příznivý vývoj byl z velké části způsoben tím, že banky měly prostor pro snížení úrokových sazeb a pobízely tak klienty k uzavírání HÚ. To také přispělo ke zlepšení situace na trhu nemovitostí. Stabilizoval se počet nesplácených hypoték a klienti preferovali delší dobu splatnosti v důsledku očekávání zvyšování úrokových sazeb. [17]

**Tabulka 12: Vybrané makroekonomické ukazatele Slovenska**

	Růst HDP (%)	Nezaměstnanost (%)	Inflace (%)	HÚ jako % HDP	Úroková sazba (%)	Vlastnický podíl (%)	Roční růst ceny bydlení (%)
Slovensko 2009	-4,8	12,0	0,9	15,0	5,5	n/a	-11,1
Slovensko 2010	4,0	14,4	0,7	16,5	5,0	85,5	-3,9
EU27 2010	1,8	9,6	2,1	52,4	2,8	68,9	0,7

*Zdroj: upraveno podle [17]*

### 3.7. Srovnání vybraných zemí

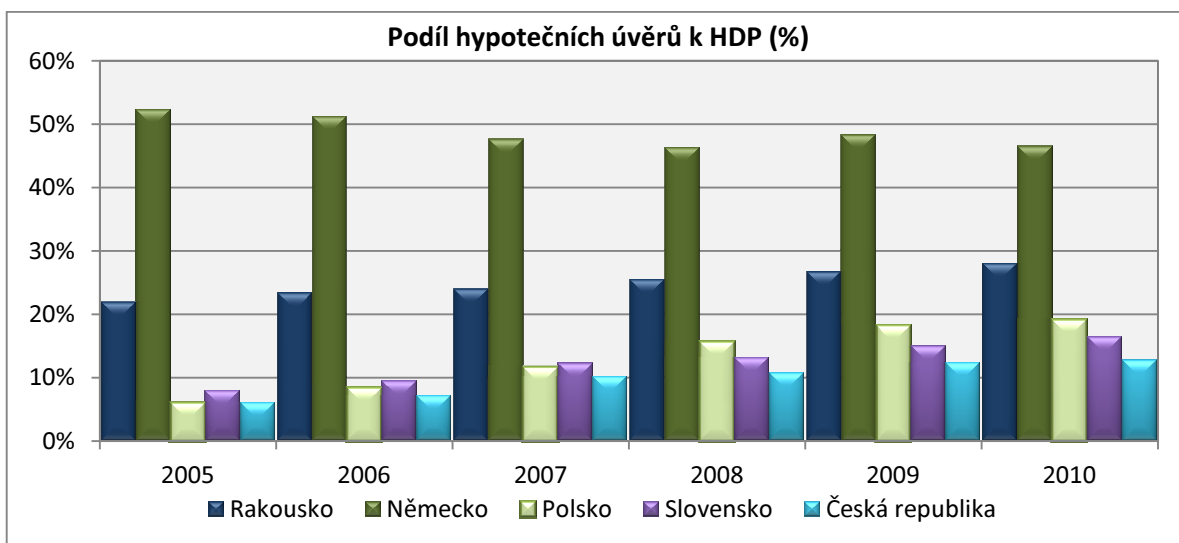
Země sousedící s ČR byly pro srovnání vhodné. Středoevropské státy Rakousko a Německo představují velmi vyspělé země patřící k nejbohatším v Evropě, oproti tomu Slovensko, Polsko a ČR, jako země postkomunistické, které se vypořádávají se stejnými problémy.

Objemy a počty poskytnutých HÚ nejsou vypovídající o úrovni a vyspělosti jednotlivých hypotečních trhů, jelikož neuvažují počet obyvatel ani rozlohu států.

Z výše uvedených kapitol vyplývá, že období finanční krize a doznívání jejích následků poznamenalo téměř všechny z výše uvedených zemí. Období let 2008 a 2009 bylo ve znamení nejistoty na finančních trzích, banky striktněji posuzovaly klienty a požadovaly vyšší rizikovou přírážku. Poté všechny země v roce 2010 zaznamenaly kladné hodnoty míry růstu HDP a postupné snižování úrokových sazeb. [26]

Na obrázku 8 lze pozorovat vývoj podílu HÚ k HDP. Nejvyšší zadluženost HÚ představuje Německo, kde je již léta rozvinutý hypoteční trh spolu s oblíbenými úvěry ze stavebního spoření. Polsko v roce 2008 předstihlo Slovensko a oproti roku 2005, kdy tento

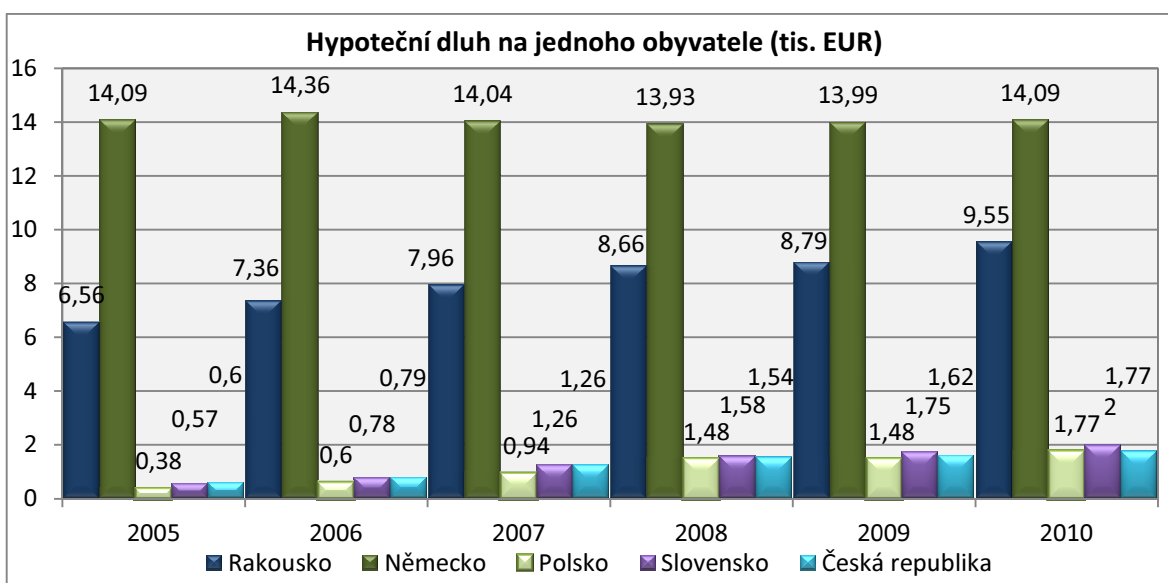
podíl tvořil 6,0 %, v roce 2010 již tato hodnota byla 19,1 %, což znamená 13 % nárůst, tedy největší z pozorovaných zemí.



**Obrázek 9: Podíl hypotečních úvěrů k HDP**

*Zdroj: upraveno podle [17]*

V dalším obrázku 9, lze zachytit trend zvyšování hypotečního dluhu na jednoho obyvatele, především v mladých zemích EU. V Německu je trend spíše stagnace okolo hodnoty 14,0 tis. EUR. Zadluženost v případě ČR představuje hodnotu 1,77 tis. EUR, což je při aktuálním kurzu 24,81 CZK/EUR hodnota 43 913 Kč. V porovnání s ostatními zeměmi se jedná o velmi nízkou hodnotu zadlužení.



**Obrázek 10: Hypoteční dluh na jednoho obyvatele**

*Zdroj: upraveno podle [17]*



Preference jsou v ČR a na Slovensku rozdílné, i přestože oba trhy mají mnoho společného. V ČR by podle průzkumu dalo přednost 80 % lidí, oproti tomu na Slovensku dominují HÚ s plovoucí sazbou, případně HÚ fixované na dobu do 1 roku. Tyto HÚ se těší také velké oblíbenosti v Polsku. Obliba variabilních sazeb hypoték vyplývá z bankovního trhu, kde je tento typ HÚ již několik let stabilně poskytován, lidé jsou s ním plně seznámeni, znají klady i záporny a jsou připraveni na možné výkyvy v měsíčních splátkách. V Německu je oproti ČR nebo Slovensku oblíbené nájemní bydlení, kdy je tento trend způsoben vysokými cenami nemovitostí. Ve většině zemí EU je běžné, že si žadatel o HÚ naspoří alespoň jednu pětinu z odhadní ceny nemovitosti. [19]

### **3.8. Zhodnocení**

Každá země má svá specifika a lidé různé zvyklosti, které se projevují i na trhu hypotečních úvěrů, a proto je velmi složité evropské hypoteční trhy mezi sebou porovnávat. Evropský hypoteční trh je rozvinutý a dynamicky se rozvíjející. Především pro mladší členy EU má ještě velký potenciál do budoucna, jelikož hypoteční trhy Německa a Rakouska mají oproti zemím ostatním delší historii a stihly se tak více rozvinout.

Na hypoteční trhy jednotlivých zemí působí především tyto faktory:

- ekonomická situace v EU,
- ekonomická situace dané země,
- nezaměstnanost,
- úrokové sazby centrálních bank i úrokové sazby HÚ,
- úvěrové podmínky bank atd.

## ZÁVĚR

Hypoteční úvěr znamená pro banku silný strategický produkt. Jeho doba splatnosti se nejčastěji pohybuje od 20 do 30 let a za předpokladu, že klient nebude refinancovat hypotéku, váže ho na banku po celou dobu splatnosti a tím jí přináší dlouhodobý výnos, jelikož je často spojen i s doplňkovými službami, jako např. vedení účtu, pojištění atd. Pro banku představuje bezpečný produkt, díky zajištění nemovitostí.

Cílem této bakalářské práce bylo popsat a analyzovat vývoj hypotečního trhu v ČR.

První část, teoretická, byla věnována především charakteristice hypotečního úvěru a jeho parametrům jako např. výši HÚ, splatnosti HÚ, čerpání HÚ, úrokové sazbě atd. Dále byla část kapitoly zaměřena na státní podporu hypotečního úvěrování.

V druhé části byl chronologicky popsán vývoj hypotečního trhu v letech 2000 – 2011. Nejprve byl vývoj popsán z pohledu úrokových sazeb, především 2T repo sazby a průměrné úrokové sazby HÚ. Z této části vyplynula nepřímá závislost těchto dvou sazeb, ale nelze jednoznačně říci, že spolu tyto sazby souvisí a jedna ovlivňuje druhou. V další podkapitole byl popsán vývoj z hlediska počtu a objemu jistiny poskytnutých HÚ. Byl pozorován růstový trend až do roku 2008, kdy se k nám rozšířila globální recese. Rekordním rokem v novodobé hypoteční historii byl rok 2007, kdy bylo poskytnuto přes 85 tis. HÚ, v celkové jistině přes 184 mld. Dále byl popsán vývoj tržních podílů bank a vývoj produktové nabídky. Konkurenční prostředí ovlivnilo nabídku bank v oblasti úrokových sazeb, ale i v rozmanitosti poskytovaných produktů a doplňkových služeb. Vyspělost produktů a administrativní procesy spojené s poskytováním HÚ ovlivnil hlavně čas. Nastíněny v této části byly také trendy hypotečního úvěrování jako např. float sazby. Dále praktiky bank v souvislosti se snižováním odhadů nemovitostí a jako poslední byl vymezen vztah HÚ a úvěrů ze stavebního spoření.

Poslední třetí část byla zaměřena na HÚ z makroekonomického hlediska a především pak, na popis a srovnání některých evropských hypotečních trhů. Pro komparaci byly vybrány země sousedící s ČR záměrně proto, že dva sousedé tedy Německo a Rakousko jsou země vysoce vyspělé a hypoteční trhy těchto zemí mají bohatší historii, než ostatní srovnávané postkomunistické země Polsko a Slovensko. Avšak dle některých ukazatelů je možné konstatovat, že všechny zmíněné země procházejí podobným vývojem. Z dostupných materiálů vyplývá např. velká oblíbenost variabilních sazeb HÚ v Polsku a Slovensku, což bylo pro mě samotnou překvapením. Tento trend vychází z bankovního trhu a hlavně zkušeností s tímto produktem, kdy u nás zatím zůstává u většiny lidí neobjeven. Při zkoumání

některých makroekonomických ukazatelů bylo zřetelné, že hospodářská recese zasáhla všechny zkoumané země, především pak v roce 2009.

Na závěr lze říci, že cíl práce byl splněn.

## POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Aktuální prognóza ČNB. *Česká národní banka* [online]. 2.2.2012 [cit. 2012-03-24]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/prognoza/index.html#top](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html#top)
- [2] Banky už tolik neupravují odhadní ceny bytů. *IDnes.cz* [online]. 2011 [cit. 2012-02-29]. Dostupné z: [http://ekonomika.idnes.cz/banky-uz-tolik-neupravuji-odhadni-ceny-bytu-fzr-ekonomika.aspx?c=A110420\\_190512\\_ekonomika\\_vel](http://ekonomika.idnes.cz/banky-uz-tolik-neupravuji-odhadni-ceny-bytu-fzr-ekonomika.aspx?c=A110420_190512_ekonomika_vel)
- [3] BERNANKE, Chairman Ben S. *Board of Governors of the Federal Reserve System* [online]. 2007 [cit. 2012-01-27]. Dostupné z: <http://www.federalreserve.gov/newsevents/speech/Bernanke20070517a.htm>
- [4] Čerpání hypotéky. *Khypo* [online]. 2008 [cit. 2012-01-12]. Dostupné z: <http://www.khypo.cz/cs/slovník/cerpani-hypoteky/>
- [5] Databáze hypoindeu: Generátor dat. *Hypoindeu.cz* [online]. 2008 – 2012 [cit. 2012-04-25]. Dostupné z: <http://www.hypoindeu.cz/hypoindeu-vyvoj/>
- [6] Dokumenty potřebné k vyřízení hypotéky. *Ušetřeno.cz* [online]. 2010 [cit. 2011-12-28]. Dostupné z: <http://www.usetreno.cz/hypoteky/t/dokumenty-pro-hypoteku>
- [7] Druhy hypoték. *Hypoteční banka* [online]. 2012 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/vse-o-hypotekach/serial-o-hypotekach/druhy-hypotek/>
- [8] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [9] Fio hypotéka. *Fio banka* [online]. 2010 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky/prubeh#hypotheMenu>
- [10] Fixace úrokové sazby. *Hypoindeu.cz* [online]. 2008 [cit. 2011-12-14]. Dostupné z: <http://www.hypoindeu.cz/ostatni-texty/fixace-urokove-sazby/>
- [11] Grafy stavebního spoření. *AČSS* [online]. 2011 [cit. 2012-03-05]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>
- [12] Hrubý domácí produkt. *BusinessInfo.cz* [online]. 1997-2011 [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cz/rubrika/as-hruby-domaci-produkt/1001560/>
- [13] HRUŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindeu leden 2012: Úrokové sazby zamrzly, objemy zůstaly pod ledem. *Hypoindeu.cz* [online]. 21.3.2012 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <http://www.hypoindeu.cz/fincentrum-hypoindeu-leden-2012-urokove-sazby-zamrzly-objemy-zustaly-pod-ledem/>

- [14] HRUŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex únor 2012: Počty a objemy hypoték jsou na únor vysoké. *Hypoindex.cz* [online]. 21.3.2012 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/pocty-a-objemy-hypotek-jsou-na-unor-vysoke/>
- [15] Hypoindex vývoj. *Hypoindex.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [16] Hypoindex: Objem nových hypoték v srpnu stoupl, sazby klesly. *AHM* [online]. 2011 [cit. 2012-01-20] Dostupné z: <http://www.ahmcr.cz/hypoindex-objem-novych-hypotek-v-srpnu-stoupl-sazby-klesly/>
- [17] Hypostat 2010. *European mortgage federation* [online]. 2011, č. 13 [cit. 2012-04-25]. Dostupné z: <http://www.hypo.org/Content/default.asp?PageID=524>
- [18] Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypotečních bank. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Hypoteční úvěry pro občany, podnikatele a obce* [online]. 31.8.2011 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f78928e0-2a02-4dfa-afb2-0004b47ad43b>
- [19] Hypotéka je běžná v celé Evropě, typy se liší podle regionu. *Poradci-sobe.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: <http://poradci-sobe.cz/hypoteky/hypoteka-je-bezna-v-cele-evrope-typy-se-lisi-podle-regionu/>
- [20] Hypotéka versus stavební spoření. *Měšec.cz* [online]. 2008 [cit. 2012-02-29]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/hypoteka-versus-stavebni-sporeni/>
- [21] Internet info. *Zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů* [online]. 1990 [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: [http://i.iinfo.cz/urs-att/P\\_530-90-105031151881597.HTM](http://i.iinfo.cz/urs-att/P_530-90-105031151881597.HTM)
- [22] *Interní předpis*. Praha, 2010.
- [23] IQ plovoucí hypotéka. *LBBW* [online]. 2008 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.lbbw.cz/cs/nasi-klienti/osobni-bankovnictvi/hypoteky/hypoteka-na-bydleni-nebo-rekreaci-iq-plovouci-hypoteka.shtml>
- [24] JUREČKA, Václav. *Makroekonomie*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012. 336 s. ISBN 978-80-247-3258-9.
- [25] KOHOUT, P. Zlaté časy pro hypotéky. *Bankovnictví* [online]. 2005 [cit. 2012-04-03]. Dostupné z: <http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-15997890>

- [26] KOHOUT, Pavel. *Finance po krizi*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009, 224 s. ISBN 978-80-247-3199-5.
- [27] Loni banky poskytly hypotéky za 119 mld. Kč, jde o druhý nejsilnější rok v historii. *Hypoteční banka* [online]. 2012 [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:753/>
- [28] Měnověpolitické nástroje. *Česká národní banka* [online]. 2003-2012 [cit. 2011-12-14]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/mp\\_nastroje/index.html#operace](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/index.html#operace)
- [29] mHypotéka. *mBank* [online]. 2008 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/informace-k-produktum/archiv/obchodni-podminky/2008-08-15-poskytovani-hypotecnich-uveru.pdf>
- [30] mHypotéka. *mBank* [online]. 2008 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/osobni/mhypoteka/>
- [31] Ministerstvo financí České republiky. *Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů* [online]. 2004 [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/zakony\\_1039.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/zakony_1039.html)
- [32] Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. – pro mladé na starší bydlení. *Gepard* [online]. 2005 [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/narizeni-vlady-pro-mlade-na-starsi-bydleni>
- [33] Offset - hypotéka se zápočtem úspor. *Raiffeisenbank* [online]. 2008-2012 [cit. 2012-01-20] Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/typy-hypotek/offset/>
- [34] OSTATEK, L. Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu. *Hypoindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-01-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-desate-narozeniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>
- [35] OSTATEK, L. Hypotéky po 15 letech: Síla inovace. *Hypoindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-01-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-sila-inovace/>
- [36] PAPOUŠKOVÁ, R. Hypotéky střízlivýma očima. *Bankovníctví* [online]. 2008 [cit. 2012-03-04]. Dostupné z: <http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-28204890-hypoteky-strizlivyma-ocima>

- [37] Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2011-12-20] Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-%281%29>
- [38] Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2011-12-20]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>
- [39] Proč využít hypotéku po webu? *Měšec.cz* [online]. 2009 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pr-clanky/vyuzit-hypoteku-webu/>
- [40] Progresivní splátky. *Gepard* [online]. 2012 [cit. 2012-01-10]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/progresivni-splatky>
- [41] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha: Oeconomica, 2007, 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
- [42] SADIL, Jan. Hypotékám vládnou tři banky. *Bankovníctví*. [online]. 2006 [cit. 2012-02-29]. Dostupné z: <http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-18450240>
- [43] Seznam hypotečních bank. *Finance* [online]. 2011 [cit. 2011-12-10]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/seznamy-a-adresare/hypotecni-banky/>
- [44] Státní finanční podpora hypoték. *Hypotecniuver.net* [online]. 2008 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <http://www.hypotecniuver.net/clanky/103-statni-financni-podpora-hypotek.html>
- [45] Study - Non-Performing Loans in the EU (2011). *European Mortgage Federation* [online]. 2011 [cit. 2012-04-05]. Dostupné z: <http://www.hypo.org/Content/default.asp?PageID=527>
- [46] Sýkorová, P. Jan Sadil: Doba čekání na levnější byty a výhodnější hypotéky končí. *Profit.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: <http://profit.tyden.cz/clanek/jan-sadil-doba-cekani-na-levnejsi-byty-a-vyhodnejsi-hypoteky-konci/>
- [47] Sytuacja na rynku kredytowym. *Narodowy Bank Polski* [online]. 2012 [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: [http://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek\\_kredytowy\\_2012\\_1.pdf](http://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2012_1.pdf)
- [48] Úrokové sazby ČNB. *Finance.cz* [online]. 2010 [cit. 2011-12-02]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb/>
- [49] Variabilní hypotéka. *GE Money* [online]. 2001 - 2012 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/hypoteky/hypoteka-gemb/detaily>

- [50] Výroční zpráva 2005. AČSS [online]. 2006 [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/vyrocní-zprava-2005/>
- [51] Výroční zpráva 2006. Hypoteční banka [online]. 2011 [cit. 2012-01-15]. Dostupné z: [http://www.hypotecnibanka.cz/\\_SYS\\_/FileStorage/download/vyrocní-zpravy1/VZ%20Hypotecni%20banka%202006%20%28CJ%29.pdf](http://www.hypotecnibanka.cz/_SYS_/FileStorage/download/vyrocní-zpravy1/VZ%20Hypotecni%20banka%202006%20%28CJ%29.pdf)
- [52] Výroční zpráva 2007. Hypoteční banka [online]. 2008 [cit. 2012-03-04]. Dostupné z: [http://www.hypotecnibanka.cz/\\_SYS\\_/FileStorage/download/vyrocní-zpravy1/Hypotecni\\_banka\\_VZ07\\_FULL\\_CZ.pdf](http://www.hypotecnibanka.cz/_SYS_/FileStorage/download/vyrocní-zpravy1/Hypotecni_banka_VZ07_FULL_CZ.pdf)
- [53] Výroční zpráva 2008. Česká spořitelna [online]. 2009 [cit. 2012-01-15]. Dostupné z: [http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/VZ\\_2008.pdf](http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/VZ_2008.pdf)
- [54] Výroční zpráva 2009. Hypoteční banka [online]. 2011 [cit. 2012-01-15]. Dostupné z: [http://www.hypotecnibanka.cz/\\_SYS\\_/FileStorage/download/vyrocní-zpravy1/HB\\_VZ09\\_CZ.pdf](http://www.hypotecnibanka.cz/_SYS_/FileStorage/download/vyrocní-zpravy1/HB_VZ09_CZ.pdf)
- [55] Zadlužování domácností: Zvykejme si! *Hypoindex.cz* [online]. 2006 [cit. 2012-04-05]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/zadluzovani-domacnosti-zvykejme-si/>
- [56] Zajištění hypotečního úvěru. *Finance.cz* [online]. 2000-2006 [cit. 2011-12-20]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>
- [57] ZÁMEČNÍK, P. Jak splácet hypotéku? *Hypoindex.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-12-20]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-splacet-hypoteku/>
- [58] ZÁMEČNÍK, Petr. Investiční hypotéka: Komu se vyplatí?. *Hypoindex.cz* [online]. 2008 [cit. 2012-02-29]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/hypoteka-versus-stavebni-sporeni/>
- [59] Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2007. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2008 [cit. 2012-02-29]. Dostupné z: [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Rocni\\_zprava\\_Financni\\_trh\\_2007\\_pdf.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Rocni_zprava_Financni_trh_2007_pdf.pdf)
- [60] Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2006. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2007 [cit. 2012-02-29]. Dostupné z: [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Zprava\\_o\\_vyvoji\\_financniho\\_trhu\\_v\\_roce\\_2006\\_pdf.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Zprava_o_vyvoji_financniho_trhu_v_roce_2006_pdf.pdf)