

**Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

**Hypoteční úvěry pro podnikatele – komparace produktů vybraných
bank v ČR**

Lenka Macháčová

Bakalářská práce

2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lenka Macháčová**
Osobní číslo: **E100245**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Ekonomika a provoz podniku**
Název tématu: **Hypoteční úvěry pro podnikatele - komparace produktů vybraných bank v ČR**
Zadávací katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

Zásady pro vypracování:

Práce se zaměří na analýzu hypotečních produktů vybraných bank v ČR a jejich vzájemnou komparaci. Následně budou vytvořeny návrhy a doporučení pro jejich využití při financování podniku.


Stanovení cíle práce

1. Historie hypotečního úvěru
2. Zákonná úprava hypotečního bankovníctví a její vývoj
3. Současná situace v oblasti českého hypotečního bankovníctví
4. Hypoteční produkty vybraných bank v ČR a jejich komparace

Formulace závěrů

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:


- [1] DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
[2] MAREŠ, Stanislav. Zdroje financování podniku. 1. vydání. Praha: EUPRESS, 2007. 108 s. ISBN 80-86754-12-X.
[3] PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. Jak správně na hypotéky. 2. vydání. Praha: CONSULTINVEST, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
[4] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. 1. vydání. Praha: Oeconomica, 2011. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
[5] ŠIMAN, Josef, PETERA, Petr. Financování podnikatelských subjektů: Teorie pro praxi. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. 192 s. ISBN 978-80-7400-117-8.


Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Michal Kuběnka, Ph.D.**
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: **27. června 2012**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2013**


doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.


doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 10. října 2012

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. 2013

Lenka Macháčová

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu práce Ing. Michalovi Kuběnkovi, Ph.D. za jeho odbornou pomoc, cenné rady a poskytnuté materiály, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce. Zároveň bych ráda poděkovala mé rodině a příteli, kteří mě podporovali při studiu na této škole.

ANOTACE

Bakalářská práce se zaměřuje na historii, zákonnou úpravu hypotečních úvěrů a jejich vývoj. Dále je zde zmapována současná situace v oblasti českého hypotečního bankovníctví a hypoteční krize v USA. Nabízí charakteristiku hypotečních úvěrů a fáze úvěrového procesu. Následně jsou vybrány banky, které poskytují hypoteční úvěry pro podnikatele a komparace produktů, které tyto banky nabízejí.

KLÍČOVÁ SLOVA

Hypoteční úvěr, úroková míra, podnikatelé, splácení, banky

TITLE

Mortgage Credits for Businesses - Products Comparison of Selected Banks in the Czech Republic

ANNOTATION

This bachelor thesis is focused on the historical development and the legal aspects of the mortgages. Moreover, this thesis describes the present situation of the Czech mortgage banking system and the mortgage crisis in the USA. It outlines the features of mortgages and the stages of credit process. In addition, there are selected the banks offering mortgages for businessmen and the comparison of the products which these banks provide is examined.

KEYWORDS

Mortgage credits, interest rate, businesses, repaymen, banks

OBSAH

ÚVOD	11
1 HISTORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ	12
1.1 BANKY NA ČESKÉM ÚZEMÍ	12
2 ZÁKONNÁ ÚPRAVA HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČR A JEJÍ VÝVOJ	15
2.1 VÝVOJ HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ.....	18
2.1.1 První fáze od roku 1995 do roku 1999:	18
2.1.2 Druhá fáze od roku 2000 do roku 2005:	19
2.1.3 Třetí fáze od roku 2006 do roku 2010:	19
2.2 VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB OD ROKU 1995 DO ROKU 2010	20
2.3 HYPOTEČNÍ TRH V ROCE 2011	21
3 HYPOTEČNÍ KRIZE V USA	24
3.1 PRŮBĚH A NÁSLEDKY HYPOTEČNÍ KRIZE	27
3.2 ZMĚNA HYPOTEČNÍ KRIZE NA SVĚTOVOU FINANČNÍ KRIZI	27
3.3 DOPADY NA ČESKOU REPUBLIKU.....	28
3.4 SOUČASNÁ SITUACE	29
4 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚŘU	30
4.1 SPLATNOST HYPOTEČNÍHO ÚVĚŘU	30
4.2 DRUHY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ.....	31
4.3 PROKAZOVÁNÍ PLATEBNÍ SCHOPNOSTI U HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ PODNIKATELSKÉHO CHARAKTERU.....	32
4.4 PROKAZOVÁNÍ PŘÍJMŮ U ÚVĚŘU PODNIKATELSKÉHO CHARAKTERU.....	33
4.5 PODNIKATELSKÝM ZÁMĚREM PŘESVĚDČIVĚ DO BUDOUCNOSTI.....	33
4.5.1 Forma a obsah podnikatelského záměru	33
5 ÚROKOVÁ MÍRA A DALŠÍ PARAMETRY U HYPOTEČNÍHO ÚVĚŘU	35
5.1 OD ČEHO SE ODVÍJÍ ÚROKOVÁ MÍRA?	35
5.2 DALŠÍ NÁKLADY HYPOTEČNÍHO ÚVĚŘU	37
5.3 OSTATNÍ PARAMETRY ÚVĚŘU	37
6 FÁZE ÚVĚROVÉHO PROCESU	38
6.1 AKVIZICE NEBOLI PŘEDSELEKCE.....	38
6.1.1 Prvotní kontakt s klientem	39
6.1.2 Získání potřebných informací.....	39
6.1.3 Předběžné hodnocení klienta.....	40
6.2 ÚVĚROVÁ ANALÝZA.....	40
6.3 ÚVĚROVÝ NÁVRH.....	40
6.4 ROZHODNUTÍ O ŽÁDOSTI A UZAVŘENÍ SMLOUVY	40
6.5 ČERPÁNÍ ÚVĚŘU	41
6.6 MONITOROVÁNÍ KLIENTA	41
7 KOMPARACE PRODUKTŮ VYBRANÝCH BANK ČR	42
7.1 BANKY NABÍZEJÍCÍ HYPOTEČNÍ ÚVĚŘ PRO PODNIKATELE.....	42
7.1.1 Česká spořitelna	42
7.1.2 Československá obchodní banka (ČSOB).....	44
7.1.3 Komerční banka.....	45
7.1.4 Raiffeisenbank	46
7.1.5 UniCredit Bank.....	48

7.2 SHRNU TÍ KONKRÉ TNÍCH NABÍ DEK BANK	49
7.3 POROVNÁNÍ KONKRÉ TNÍCH NABÍ DEK BANK Z HLEDISKA VEDLEJŠÍCH NÁKLADŮ	49
ZÁVĚR	58
ZDROJE	60

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Počet hypotečních zápůjček	14
Tabulka 2: Stav hypotečních úvěrů za leden až prosinec 2011	22
Tabulka 3: Počet poskytnutých úvěrů pod. subjektům od roku 2001 do roku 2011	23
Tabulka 4: Komerční hypotéka	43
Tabulka 5: Business hypotéka	43
Tabulka 6: Hypotéka GLOBAL	43
Tabulka 7: Hypotéka - projektové financování	44
Tabulka 8: Další poplatky spojené s úvěrem u České spořitelny	44
Tabulka 9: ČSOB účelový úvěr	45
Tabulka 10: Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	45
Tabulka 11: Profí hypotéka	46
Tabulka 12: Podnikatelská hypopůjčka	47
Tabulka 13: HYPOcredit	47
Tabulka 14: Hypoteční úvěr pro firmy a municipality	48
Tabulka 15: BUSINESS hypoteční úvěr	48
Tabulka 16: Nejdůležitější parametry úvěru a jejich výše	50
Tabulka 17: Výše poplatků při poskytnutí úvěru v hodnotě 1 000 000 Kč	51
Tabulka 18: Výše poplatků při poskytnutí úvěru v hodnotě 5 000 000 Kč	52
Tabulka 19: Výše poplatků při poskytnutí úvěru v hodnotě 10 000 000 Kč	53
Tabulka 20: Výše poplatků při poskytnutí úvěru v hodnotě 15 000 000 Kč	53
Tabulka 21: Výše poplatků očištěná o časovou hodnotu peněz při poskytnutí úvěru v hodnotě 1 000 000 Kč	55
Tabulka 22: Výše poplatků očištěná o časovou hodnotu peněz při poskytnutí úvěru v hodnotě 5 000 000 Kč	55
Tabulka 23: Výše poplatků očištěná o časovou hodnotu peněz při poskytnutí úvěru v hodnotě 10 000 000 Kč	56
Tabulka 24: Výše poplatků očištěná o časovou hodnotu peněz při poskytnutí úvěru v hodnotě 15 000 000 Kč	57

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Objemy poskytovaných hypoték v jednotlivých segmentech trhu v tis. Kč	20
Obrázek 2: Úrokové sazby hypoték (1995 - 2010)	21
Obrázek 3: Základní úroková sazba FEDu - konec roku (v %)	26
Obrázek 4: Etapy při poskytování úvěru	38

SEZNAM ZKRATEK

ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní bank
ČSR	Československá republika
DPH	daň z přidané hodnoty
FED	Federální rezervní systém
FO	fyzická osoba
HDP	hrubý domácí produkt
HÚ	hypoteční úvěr
HZL	hypoteční zástavní listy
KB	Komerční banka
min.	minimální
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PO	právnícká osoba
RB	Raiffeisenbank
Sb.	Sbírka zákonů
tis.	tisíc
USA	Spojené státy americké

ÚVOD

Tématem bakalářské práce je poskytování hypotečních úvěrů pro podnikatele. Každý podnikatelský subjekt potřebuje ke všem svým činnostem dostatečné množství kapitálu, který je nezbytný k financování provozních podnikatelských aktivit nebo k investování rozvoje. Tyto subjekty mohou k financování použít externí nebo interní zdroje. Právě hypoteční úvěry patří k externím zdrojům financování. Jakýkoliv druh úvěru je možný poskytnout pouze tehdy, je-li přijatelným způsobem zajištěn nebo zaručen. Hypoteční úvěr je zajištěn nemovitostí a díky tomu jsou u těchto úvěrů relativně nízké úrokové sazby. Důvodem je to, že riziko je velmi dobře kryté.

Teoretická část bakalářské práce pojednává o vývoji hypotečního bankovníctví v České republice a odkazuje také na platnou právní úpravu. Objasňuje vznik a průběh hypoteční krize v USA, jakož i její dopady na světové hospodářství, potažmo hospodářství České republiky. Zabývá se základní charakteristikou hypotečního úvěru, vysvětluje pojmy jako druhy hypotečních úvěrů, jejich splatnost nebo prokazování platební schopnosti. Uvádí, co všechno by měl obsahovat podnikatelský záměr, který je pro získání hypotečního úvěru velice důležitý. Analyzován je samotný úvěrový proces, od prvního kontaktu s klientem s bankou až po samotné čerpání úvěru. Je vysvětlen pojem úroková míra, vyjmenovány jsou výhody a nevýhody doby fixace úrokové míry.

Cílem práce je komparace produktů vybraných bank České republiky, za účelem výběru nejlukrativnější možnosti získání hypotečního úvěru pro podnikatele. Samotnou realizaci průzkumu značně ztěžovala nekomunikativnost a příliš individuální přístup bank ke každému podnikateli.

1 HISTORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Můžeme říci, že nemovitost jako zástava na poskytnutý úvěr není žádná novinka a má dlouhou tradici. Již v antickém Řecku docházelo k poskytování dlouhodobých úvěrů, které byly ručeny nemovitostí. Také ve středověku zastavovali panovníci hrady, kláštery i města, aby pokryli své finanční potřeby; nejenom však panovníci. Jak uvádějí knihy rychtářského soudu novoměstského z doby Václava IV, které obsahují desetitisíce zápisů o dlužích. Když někdo potřeboval peníze na nákup surovin nebo měl opatřit výbavu dceři a vlastnil nemovitost, mohl buď prodat rentu¹, která pak vážla jako břemeno na jeho nemovitost, anebo si půjčil peníze, kterými dům zatížil. V případě, že nemohl půjčku vrátit ve sjednaném termínu, přešla nemovitost – po předepsaných soudních formalitách – do rukou věřitele. [17, 34]

Vznik hypotečního úvěru jako zvláštního druhu obchodů můžeme však nalézt až koncem 17. století v Anglii. Za prvního předchůdce hypotečního úvěru jsou považovány tzv. pfandbriefe – dlužní úpisy zajištěné nemovitým majetkem, které vznikly v roce 1769 v Prusku. O vznik těchto úpisů se zasloužil pruský král Bedřich Veliký, který tyto dlužní úpisy zavedl proto, aby vyřešil nedostatek úvěrů pro šlechtu. Podle jeho příkazu byla v každé provincii království vytvořena sdružení vlastníků půdy s povinným členstvím – tzv. Landschaften. Dlužníci nedostávali hotovost, ale dlužní úpisy, kterými mohli platit jako cenným papírem. Tento úvěrový nástroj se do konce 18. století rozšířil po celé Evropě. V polovině 19. století začaly vznikat hypoteční banky jako specializované peněžní ústavy, jak pro financování firemních, tak i soukromých úvěrů, které byly zajištěny nemovitostmi. Dlužníci mohli získat hypoteční úvěr až na 100 % hodnoty nemovitosti s různými formami úročení. [21]

1.1 Banky na českém území

První hypoteční banka na českém území byla Hypoteční banka Království českého. Tato banka byla založena v roce 1864 a založili ji čeští stavové. Jejím úkolem byla podpora zemědělských podnikatelů prostřednictvím dlouhodobého úvěru, a to pod záštitou České země. O její založení se zasloužil hrabě Albert Nostic-z-Rieneck. České stavy rozhodly, že bude poskytovat levné a bankou nevyhovitelné úvěry nejen velkostatkářům a podnikatelům, ale všem vrstvám obyvatelstva. Cílem banky nebylo dosahovat velkého zisku, a tak mohla

¹ Renta je obvykle pravidelný a stálý příjem, který není platbou za nějaké bezprostřední plnění (zboží, práci apod.) Původně označovala nájem, který platil pachtýř z půdy (pozemková renta), dnes nejčastěji příjem z kapitálu, cenných papírů nebo ze starobního pojištění (starobní důchod) [19].

požadovat nižší úroky. Později působili na hypotečním trhu kromě Hypoteční banky Království českého tyto banky: Hypoteční banka Markrabství moravského (1876), Zemská banka Království českého v Praze, Zemská banka Markrabství moravského v Brně, Slezský pozemkový ústav v Opavě a Komunální úvěrní ústav v Opavě.

Zemská banka Království českého byla založena v roce 1890 jako veřejnoprávní instituce. Její hlavní činností bylo poskytování komunálních, železničních a melioračních úvěrů. Meliorační půjčky podporovaly zemědělství. Brzy se stala největším emisním ústavem v zemích Koruny české.

Zemské banky byly veřejnými peněžními ústavami, které se neorientovaly na zisk. Za jejich závazky ručily jednotlivé země svými fondy. Proto měly velmi výhodné podmínky při poskytování hypotečních úvěrů, protože mohly svým klientům nabídnout výhodnější podmínky než ostatní poskytovatelé hypoték (např. nižší úrok, bez možnosti zvýšit v budoucnu úrokovou sazbu. [21])

Těsně před první světovou válkou existovalo na českém území celkem šest zemských a hypotečních bank. Avšak na konci 20. let 20. století existovaly pouze banky čtyři:

- Zemská banka Království českého, která sehrála významnou stabilizační roli v bankovním sektoru po vzniku Československé republiky. V roce 1920 se přejmenovala na Zemskou banku. Její hlavní úlohou bylo poskytovat výhodné úvěry městům, obcím a krajům na výstavbu infrastruktury, meliorace a stavby železnic. Svoji činnost ukončila v roce 1948, kdy byla sloučena v novou banku pod názvem Investiční banka. Její činnost byla zaměřena na financování a úvěrování investiční výstavby národních podniků a družstev a financování provozu stavebně-montážních organizací. Tyto aktivity byly v roce 1958 převedeny do Státní banky československé a Investiční bance zůstala pouze správa a úschova cenných papírů.
- Hypoteční banka Království českého, od roku 1921 přejmenovaná na Hypoteční banku českou. S touto změnou rozšířila i nabídku služeb, které doplnila o úvěry na akcie, eskont a reeskont směnek a příjem vkladů na běžné účty, vkladní knížky a pokladniční poukázky. Banka sehrála významnou roli při první pozemkové reformě, protože drobným a středním rolníkům poskytovala hypoteční úvěry, za které si mohli koupit parcelovanou půdu (vyvlastňování se provádělo za třetinu tržní ceny). Svoji činnost ukončila v roce 1941.

- Hypoteční a zemědělská banka moravská byla založena v roce 1922 a to tak, že došlo k fúzi Hypoteční banky moravské a Zemědělské banky markrabství moravského, které obě sídlily v Brně. Hypoteční banka poskytovala především hypoteční úvěry, zatímco Zemědělská banka se zaměřovala na komunální, meliorační, elektrifikační a železniční úvěry. Za Protektorátu Čech a Moravy byla roku 1941 sloučena se Zemědělskou bankou moravskou a v Zemskou banku pro Moravu.
- Slezský pozemkový a komunální úvěrový ústav vznikl roku 1927 sloučením dvou slezských ústavů, které měly obdobně jako moravské bankovní ústavy stejné ředitelství a zaměstnance. Banka poskytovala především hypoteční zápůjčky na zemědělskou půdu a domovní majetek. [17,21]

Hypoteční banky měly velký význam také ve 30. letech 20. století v období krize, kdy se zvyšoval počet hypotečních zápůjček (viz. Tabulka 1). Hypoteční banky tvořily stabilizační prvek české ekonomiky, protože hypoteční úvěry byla dostupnější než ostatní druhy úvěrů. V období Protektorátu Čech a Moravy byl zastaven pozitivní hospodářský vývoj a sektor hypotečního bankovníctví byl prakticky zlikvidován. Nejprve kvůli 2. světové válce a posléze kvůli nastolení komunistického režimu, který znamenal mimo jiné centralizaci bankovníctví a striktní omezení soukromého vlastnictví, což mělo za následek i likvidaci hypotečního bankovníctví. Ještě v roce 1962 ale Státní spořitelna poskytovala půjčky, jejichž základním zajištěním bylo sice postoupení nároku na mzdu, ale v odůvodněných případech (např. výstavba rodinného domu) Státní spořitelna vyžadovala ještě zajištění půjčky zástavním právem k nemovitosti. Až počátkem devadesátých let dvacátého století započala obnova českého hypotečního bankovníctví. [17]

Tabulka 1: Počet hypotečních zápůjček

Banka / Rok	1923	1928	1933	1937
Hypoteční banka česká	322 860	1 078 028	1 897 783	1 945 367
Hypoteční a zemědělská banka moravská	319 706	389 517	908 384	885 433
Slezský pozemkový a komunální úvěrový ústav²	94 224	X ³	119 554	152 568

Zdroj: [34]

² Veškeré zápůjčky (hypoteční, komunální, meliorační).

³ Údaj není znám.

2 ZÁKONNÁ ÚPRAVA HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČR A JEJÍ VÝVOJ

Díky sametové revoluci v devadesátých letech, došlo k obnovení hypotečního bankovníctví v ČR (tehdy ještě v ČSR), avšak pouze formálně. „K obnovení došlo především vydáním zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech., jenž definoval hypoteční zástavní listy jako dluhopisy, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitostech“ [17]. Zákon o dluhopisech mimo jiné stanovil, že hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka či spořitelna, která získala povolení od Ministerstva financí. Podle tohoto zákona získala v tomto roce licenci na vydávání hypotečních zástavních listů Československá obchodní banka, a.s. K praktickému rozvoji hypotečního bankovníctví ovšem v této době nedochází. Příčiny lze hledat v tom, že přes možnost emise zástavních listů a poskytování hypotečních úvěrů nebyly vytvořeny podmínky, které by to skutečně umožňovaly. Jednalo se zejména o to, že:

- nebylo dostatečně upraveno zástavní právo, způsob jeho realizace a celková nedostatečná právní úprava hypotečního bankovníctví;
- neexistovala státní podpora hypotečního úvěrování, což by znamenalo při tehdejší úrovni tržních úrokových sazeb i vysoké úrokové sazby z hypotečních úvěrů a jejich praktickou nedostupnost;
- nebyl rozvinutý kapitálový trh, což by ztěžovalo emisi hypotečních zástavních listů.

Proto došlo k rozvoji hypotečního bankovníctví až v roce 1995, kdy vstoupil v platnost zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval následující právní normy týkající se dané oblasti:

- zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech;
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník;
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání;
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád;
- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. [17, 34, 28]

Přijatá právní úprava z roku 1995 přinesla v oblasti hypotečního bankovníctví následující změny [17, 34]:

- hypoteční zástavní listy smějí emitovat pouze banky, a to na základě speciálně udělené licence. Odpovědnost udělovat licenci byla přesunuta z Ministerstva financí na Českou národní banku;

- maximální výše zástavního práva pro poskytované hypoteční úvěry, jež mohou sloužit ke krytí hypotečních zástavních listů, byla zvýšena z 60 % na 70 % ceny zastavených nemovitostí;
- byl nahrazen princip krytí hypotečních zástavních listů zástavním právem k nemovitostem, který klade důraz především na to, aby dlužník úvěr splácel než na zajišťovací instrument;
- hypoteční úvěr byl definován jako účelový úvěr: „Hypotečním úvěrem je úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“

Období 90. let 20. století lze přesto označit jen jako velmi nesmělý návrat hypotečního bankovníctví. Hypoteční úvěry byly poskytovány spíše ojediněle, i přestože na přelomu roku 1995/1996 vstoupilo v platnost nařízení vlády č. 244/1995 Sb., na jehož základě došlo k tomu, že stát začal poskytovat státní finanční podporu hypotečního úvěrování. Základ státní podpory spočíval v dotování úroku z hypotečních úvěrů. Pro fyzické osoby ve formě závazného příspěvku a právnickým osobám (a fyzickým osobám provádějící bytovou výstavbu jako svou podnikatelskou činnost) potom v podobě dotace. Tuto situaci můžeme zdůvodnit obecně nepříznivým ekonomickým vývojem:

- příliš vysoká úroková sazba (úroková sazba u hypotečních úvěrů se v roce 1996 pohybovala okolo 13,4 % p. a.);
- nedostatečná bytová výstavba;
- vysoká cena a nízká nabídka dlouhodobých finančních zdrojů na kapitálovém trhu;
- krátká existence kapitálového trhu v ČR;
- deformovaný pohled obyvatelstva v otázce vlastního bydlení, který byl ovlivněný přidělovým systémem bytů v minulém období. [17, 34]

Od vytvoření podmínek pro hypoteční bankovníctví do konce roku 1997 získalo licenci k emisi hypotečních zástavních listů celkem 5 bank:

- Českomoravská hypoteční banka, a. s.;
- Česká spořitelna, a. s.;
- Komerční banka, a. s.;
- Vereinsbank CZ, a. s.;
- Hypo-bank CZ, a. s.

Pouze Českomoravská hypoteční banka působila jako specializovaná banka na hypoteční obchody, ostatní banky nabízely tento produkt jako univerzální banky. [34]

K významnému posunu v této oblasti došla na konci 90. let 20. století a zejména pak v prvních letech 21. století. Nárůst počtu poskytnutých hypotečních úvěrů byl ovlivněn především poklesem úrokových sazeb hypotečních úvěrů, kterým hypoteční banky reagovaly jednak na pokles repo sazby, která je vyhlášována Českou národní bankou, a také kroky konkurence – především v roce 2000. Navíc zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (po novele z roku 1997), od roku 1998 umožňuje od základu daně v příslušném zdaňovacím období odečíst část úroků zaplacených z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru nebo jiného úvěru určeného na bytové potřeby až do výše 300 000 Kč. Dalším důvodem nárůstu hypotečních úvěrů bylo jejich snazší získání díky bankovním i nebankovním registrům úvěru občanů. Od roku 2002 ČNB provozuje Centrální registr úvěrů, obsahující informace o úvěrech poskytnutých podnikatelským subjektům. [17, 21]

Významnou byla změna zákona o dluhopisech platná od 1. května 2004, která přinesla na trh hypotečních úvěrů další změny. Dosud platný několikrát novelizovaný zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, byl zrušen a nahrazen novým zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Změny se týkaly především definice hypotečního úvěru, který byl v § 28, odst. 3 definován jako „*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné.*“ [§ 28, 36] To znamená upuštění od účelovosti hypotečního úvěru, přiblížení hypotečního úvěru spotřebnímu úvěru a rozšíření pole působnosti hypotečním bankám.

Poslední legislativní změna, která se týká úpravy v oblasti hypotečních úvěrů, proběhla v roce 2008 zákonem č. 230/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony mimo jiné upravil definici hypotečního úvěru o vazbu na výši pohledávky z úvěrů vůči zástavní hodnotě předmětné nemovitosti do současně platné podoby následovně: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti⁴.“

Za stěžejní zákon v oblasti hypotečního bankovníctví lze tedy označit zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Další důležité zákony jsou: zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, zákon

⁴ § 28, odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění zákona č. 230/2008 Sb.

č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, všechny ve znění pozdějších předpisů.

Vedle této zvláštní úpravy se užije i obecná úprava, zejména pak úprava smlouvy o úvěru v obchodním zákoníku č. 512/1991 Sb. a úprava zástavního práva v občanském zákoníku, zákona č. 40/1964 Sb. S realizací zástavního práva poskytovateli hypotečních úvěrů úzce souvisí také zákon o veřejných dražbách, zákon č. 26/2000 Sb., a již zmiňovaný občanský soudní řád. Dále zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech a zákon č. 214/1992 Sb., o burze cenných papírů upravující pravidla pro obchodování s cennými papíry – tedy s hypotečními zástavními listy.

2.1 Vývoj hypotečních úvěrů

Hypoteční trh oslavil v loňském roce 17. narozeniny. 17 let je i není dlouhá doba. Z pohledu finanční historie je to dlouhý časový úsek, nicméně z pohledu hypotéky to tak není. Vezmeme-li v úvahu, že nejběžnější hypoteční úvěr má splatnost kolem 25 let pro FO a 15 let pro PO, pak je časový úsek sedmnácti let obdobím „dospívání“ a zrání a teprve za deset let můžeme říci, že naše zkušenosti s oborem hypotečního financování jsou ucelené a historicky relevantní. Trvalo celých deset let, než vzniknul plnohodnotný hypoteční trh, konkurence a produkt. Období vývoje hypoték lze rozdělit do tří fází:

2.1.1 První fáze od roku 1995 do roku 1999:

V roce 1995 vzniklo toto nové bankovní odvětví. Banky se učily jak hypotéky „konstruovat“, jak je distribuovat, zpracovávat a jaká jsou s nimi spojená rizika. V tomto období byly uvedeny do života státní podpory, které pomohly k pozvolnému rozjezdu hypoték. Prvních pět let existence hypotečního bankovníctví bylo velmi náročných a toto období můžeme charakterizovat jako dobu hledání a obhajování existence hypotéky. Během roku 1995 až 1997 dala ČNB zelenou k zahájení hypotečního úvěrování většině bank. Rok 1996 přinesl velmi pomalý, ale slibný rozjezd hypoték. Ale pak přišel rok 1997 a velká finanční a hospodářská krize, která se samozřejmě dotkla i hypotečního bankovníctví. Teprve v roce 1999 se poskytlo o něco více hypoték než ve startovacím roce 1996. O masové oblibě hypoték se tak nedalo v prvních pěti letech vůbec hovořit. Nelze se divit – úrokové sazby převyšující 15 %, ekonomika v krizi, stagnující příjmy, syrový a nevyzrálý trh s nemovitostmi. To jsou jen některé důvody, proč slovo hypotéka znělo jako něco nedostupného, nepraktického. Hospodářská krize trvala prakticky celé tři roky, přelom nastal až v roce 2000. [14]

2.1.2 Druhá fáze od roku 2000 do roku 2005:

Vznikl hypoteční trh a konkurence. Dostupnost pro klienty se výrazně zvýšila. Rok 2000 byl zlomem. Hypoteční banky konečně začaly mezi sebou soupeřit a zvýšená konkurence přinášela na trh nové produkty a služby. Již v roce 2001 byly banky ochotny profinancovat 90 % hodnoty nemovitosti. Důležitým milníkem ve vývoji tuzemského hypotečního trhu byl také rok 2004, kdy došlo k novelizaci zákona o dluhopisech. Díky této úpravě se rozšířila účelovost hypoték a banky mohly rozšířit svou nabídku i o neúčelové hypoteční úvěry tzv. americké hypotéky, jejichž využití závisí pouze na samotném klientovi. Podmínkou však stále zůstává, že úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. [15]

Vlivem konkurence a díky poklesu základních úrokových sazeb začaly s počátkem milénia dramaticky klesat úrokové sazby hypoték, Na konci roku 2000 se sazby ještě pohybovaly na úrovni 8 – 9 %, avšak v průběhu roku 2001 již prolomily 7% hranici a dále klesaly. Na konci roku 2005 se ocitly na 3,6 %.

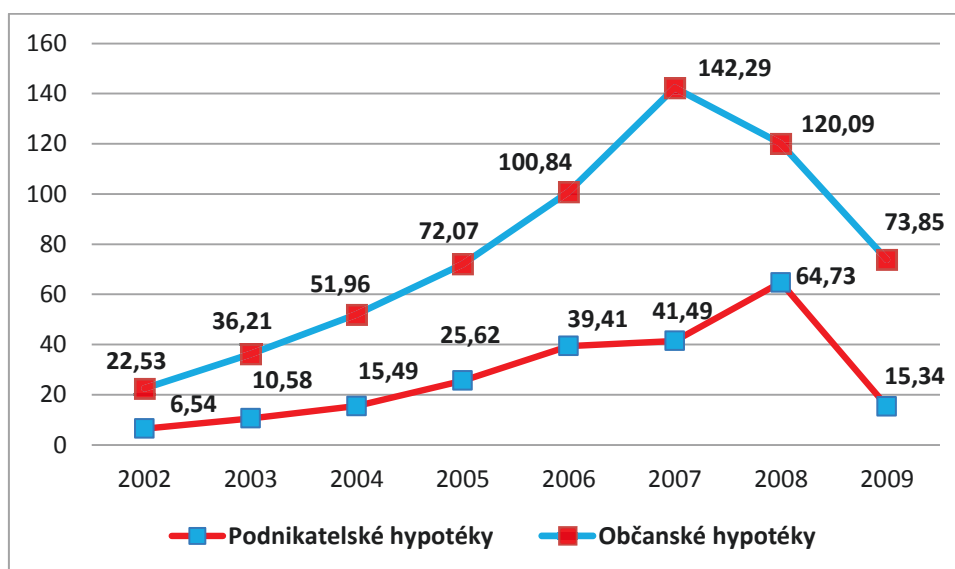
2.1.3 Třetí fáze od roku 2006 do roku 2010:

Období hypotečního boomu a recese, kdy byl růst v řádu desítek procent vystřídán na podzim roku 2008 recesí a následným propadem trhu, který trval prakticky do podzimu 2010. Nízké úrokové sazby a zároveň obavy z růstu cen nemovitostí v důsledku vstupu ČR do Evropské unie, a poté také zvyšování DPH spustily obrovskou lavinu zájmu o hypoteční financování.

Rok 2006 a 2007 nelze nazvat jinak než období hypotečního boomu. Objemy poskytnutých hypoték v některých měsících překročily hranici 15 miliard korun. V roce 2008 se však začala prudce zhoršovat situace na hypotečním trhu v USA. Výsledkem hypoteční krize byl velmi rychlý růst úrokových sazeb úvěrů a zmrazení hypotečního trhu téměř ve všech zemích euroatlantické zóny, České republiky nevyjímaje. [15]

Hypoteční banky v roce 2009 poskytly hypotéky za 89,75 miliardy korun, z nichž 44 251 hypoték v celkové hodnotě 73,85 miliard připadá na úvěry občanům, zbývající podíl tvoří podnikatelské hypotéky a hypotéky městům a obcím. Oproti roku 2008, tak zaznamenaly propad o více než 50 %, přičemž k největšímu propadu došlo v segmentu podnikatelských hypoték. Objem hypoték poskytnutých podnikatelským subjektům poklesl o těžko uvěřitelných 77 %. Celkem hypoteční banky v tomto klientském segmentu uzavřely 932 úvěrových smluv v souhrnné hodnotě 15,34 miliardy korun. Rok předtím to bylo 64,73 mld. Kč. Na tomto výsledku se bezpochyby projevila zhoršující se ekonomická situace

žadatelů o úvěry, kteří své expanzivní plány museli přehodnotit, ale klíčovým faktorem bylo podle všeho radikální přiškrcení kohoutků ze strany úvěřujících bank. V případě podnikatelů činily hypotéky na pořízení nemovitostí koupí 17 %, výstavbu 45 %. Zbývajících 38 % připadá na ostatní účely užití hypotečního úvěru, nejčastěji se jedná o rekonstrukci a zateplení bytových domů, jelikož mezi podnikatelské subjekty patří bytová družstva. V roce 2010 došlo ke stabilizaci a opět nepatrně rostl zájem o hypoteční úvěry. Na Obrázku 1 můžeme vidět, že nejvíce podnikatelských hypoték bylo poskytnuto v roce 2008.

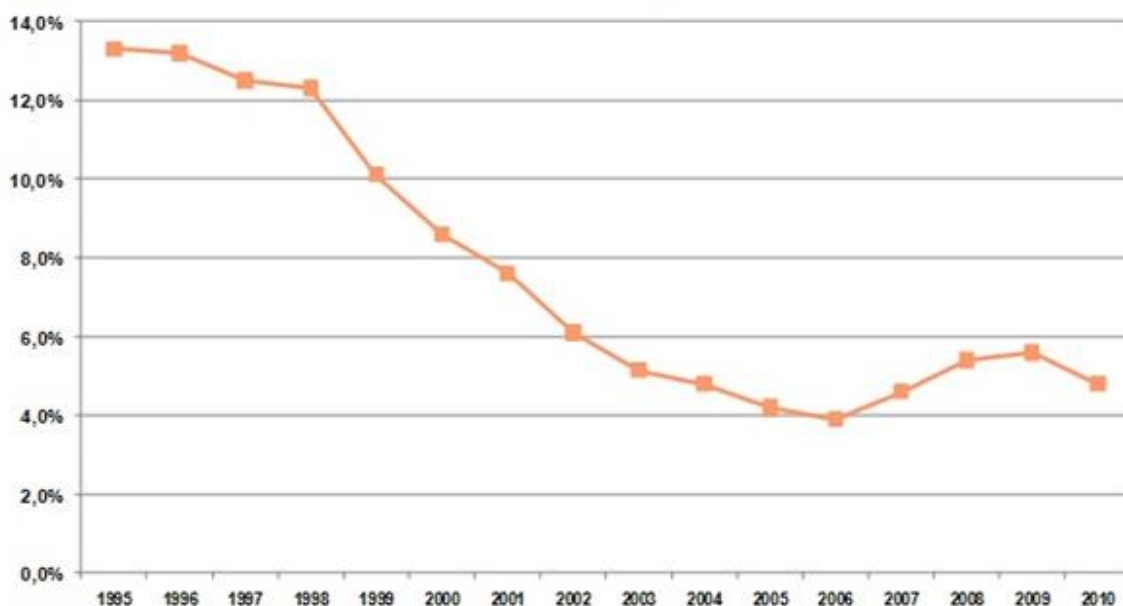


Obrázek 1: Objemy poskytovaných hypoték v jednotlivých segmentech trhu v tis. Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle [26]

2.2 Vývoj úrokových sazeb od roku 1995 do roku 2010

V prvních letech hypotečního financování byly úrokové sazby jen stěží uvěřitelné (Obrázek 2), teprve rok 1999 přinesl příznivější vývoj, protože sazby klesly pod hranici 10 % a jejich pokles se nezastavil až do druhé poloviny roku 2005. V roce 2006 začaly sazby opět růst a to až do závěru roku 2009. Nutno však dodat, že nárůst sazeb byl stále v přijatelných mezích a průměrná sazba nepřekročila hranici 6 %. V roce 2010 došlo k poklesu úrokových sazeb, a to nad rámec očekávání. Celkově tak sazby za rok 2010 poklesly o více než 1,3 %, což jistě přispělo k tomu, že se hypoteční trh oživil a vzrostl oproti roku 2009 o minimálně 7 %.



Obrázek 2: Úrokové sazby hypoték (1995 - 2010)

Zdroj: [14]

2.3 Hypoteční trh v roce 2011

V roce 2011 banky poskytly hypotéky v celkové výši asi 117 miliard Kč a tím se stal tento rok druhým nejsilnějším v historii českého hypotečního trhu hned za rokem 2007. Objem nově poskytnutých úvěrů tak meziročně narostl o 40 % oproti roku předchozímu, což pokládáme za optimistický vývoj. Na tento vývoj pozitivně působilo několik faktorů. Jednak pocit, že česká ekonomika je na cestě ven z finanční i ekonomické krize, nízká úroveň úrokových sazeb z hypotečních úvěrů a stabilní ceny nemovitostí. V některých případech i jejich pokles. Dále také povzbudilo poptávku i zvýšení DPH k 1. lednu 2012 na 14 %. [16]

Jak můžeme vidět v Tabulce 2, nejvíce hypotečních úvěrů pro podnikatelské subjekty bylo poskytnuto v Praze a nejméně v kraji Vysočina.

Tabulka 2: Stav hypotečních úvěrů za leden až prosinec 2011

Úvěry pro:	Podnikatelské subjekty	
Celkové údaje pro jednotlivé kraje	Počet HÚ celkem ks	Smluvní jistina celkem v tis. Kč
Praha	448	15 329 926
Středočeský	79	142 184
Jihočeský	98	603 147
Plzeňský	73	259 345
Karlovarský	88	356 113
Ústecký	118	870 803
Liberecký	64	338 213
Královéhradecký	56	382 804
Pardubický	47	108 933
Vysočina	43	101 350
Jihomoravský	218	1 832 768
Zlínský	61	675 541
Olomoucký	51	273 074
Moravskoslezský	148	661 897
nespecifikováno	31	71 031
celkem	1623	22 007 129

Zdroj: vlastní zpracování podle [27]

2.3 Hypoteční trh v roce 2012

Česká republika zažívá nejdelší období levných hypoték v historii a úroky stále klesají. Od září roku 2011 nabízejí banky hypotéky s průměrnou sazbou pod 4 %, na takové úrovni byly jen v roce 2005, a to pouze na půl roku. Během podzimu 2012 banky hypotéky ještě zlevnily tak, že úroky i s fixními sazbami spadli někde i pod 3 %. Hlavním důvodem bylo zářijové snížení repo sazby ČNB na 0,25 %. Dle statistik MMR byly v prvním čtvrtletí uzavřeny hypoteční úvěry v celkové výši 28 mld. Kč, což představuje 22% meziroční nárůst. První čtvrtletí roku bylo tak pro hypoteční trh skutečně historickým rekordem a předčilo i první čtvrtletí roku 2007, který byl absolutním vrcholem pro český hypoteční trh. [31]

Banky v ČR za tři čtvrtletí roku 2012 poskytly občanům hypoteční úvěry téměř za 88 miliard Kč, což byl meziroční nárůst objemu nově poskytnutých úvěrů o 3,2 %. V případě objemu hypoték však došlo k poklesu o více než dvě miliardy Kč.

Zájem o hypotéky byl podpořen především příznivými úrokovými sazbami. Průměrná úroková sazba hypoték v září klesla na 3,46 %, a byla tak nejnižší od doby sledování ukazatele (od roku 2003).

Vývoj hypotečního trhu může být ještě zajímavý. Vzhledem k silné konkurenci mohou jít banky s úroky ještě dolů. Vývoj trhu s nemovitostmi, jako další důležitý faktor, by měl v budoucnu nabízet stabilně nízké ceny nemovitostí. Významným stimulem by mohlo být opět plánované zvýšení DPH k roku 2013. [8]

V Tabulce 3 vidíme, že nejvíce hypotečních úvěrů podnikatelům bylo poskytnuto v roce 2007, ale výše smluvní jistiny byla nejvyšší v roce 2008.

Tabulka 3: Počet poskytnutých úvěrů podnikatelským subjektům od roku 2001 do roku 2011

Rok	Počet HÚ celkem ks	Smluvní jistina celkem v tis. Kč
2001	457	8 922 337
2002	430	6 543 409
2003	626	10 580 917
2004	774	15 490 896
2005	1323	25 624 110
2006	1807	39 407 635
2007	2383	41 485 900
2008	2119	64 733 752
2009	932	15 341 422
2010	1256	10 924 915
2011	1623	22 007 129

Zdroj: vlastní zpracování podle [25]

3 HYPOTEČNÍ KRIZE V USA

Prakticky již od roku 2007 bojuje vyspělý svět s krizí, která začala jako finanční krize, pokračovala jako ekonomická recese, a poté přešla do dluhové krize vlád, ohrožující pomalé a křehké hospodářské oživení. Krizové procesy byly předznamenány hlubokými finančními nerovnováhami ve světové ekonomice, neúměrným zadlužováním některých zemí a příliš uvolněnou měnovou politikou, která umožnila v řadě států vznik nebezpečných bublin na trzích některých aktiv. [19]

Kolébkou finanční krize a globální recese, která na dlouho změnila tvář světa pro vyspělé i rozvojové země, byly Spojené státy. Jak je možné, že to byly právě Spojené státy, často označované za lokomotivu světové ekonomiky? Je to paradoxní, ale tato nejmocnější ekonomika světa, země s nejvyšší produktivitou, v poslední době fungovala na dluh a nasáváním zboží a financí ze zahraničí přispívala ke vzniku vážných finančních nerovnováh.

Každá událost, stejně tak i každá krize má své příčiny. Příčin vzniku hypoteční krize v USA je několik. V roce 2000 došlo v USA k pádu nadhodnocených technologických akcií. Nové technologie slibovaly rychlý zisk, proto se tyto akcie staly populární a poměrně brzy i nadhodnocené. Internet skutečně dokázal v průběhu 90. let přinášet zisky tisícům firem a stovky z nich založily svůj byznys pouze na Internetu. Internetové obchody se rozrůstaly jakou houbu po dešti (eBay), vznikaly první internetové vyhledávače (Yahoo!), rozkvět zaznamenal internetový marketing, outsourcing prostřednictvím internetu, sdílení hudby atd. Investovaly se stovky miliard do serverů, internetových sítí, webových aplikací, obchodu a marketingu. Až do roku 1998 tato víra v obrovský růst celého technologického oboru zhruba odpovídala realitě. Index NASDAQ⁵ se v roce 2000 zřítil v průběhu několika málo měsíců. [10]

Firmy v USA získávají podstatnou část finančních prostředků na investice emisí akcií, protože je to nejlevnější způsob financování (peníze jsou zadarmo). Skupina vlastníků se tak neustále rozrůstá, ale na druhou stranu firma nemusí platit úroky z úvěrů. Akcie v USA vlastní klem 80 % domácností.

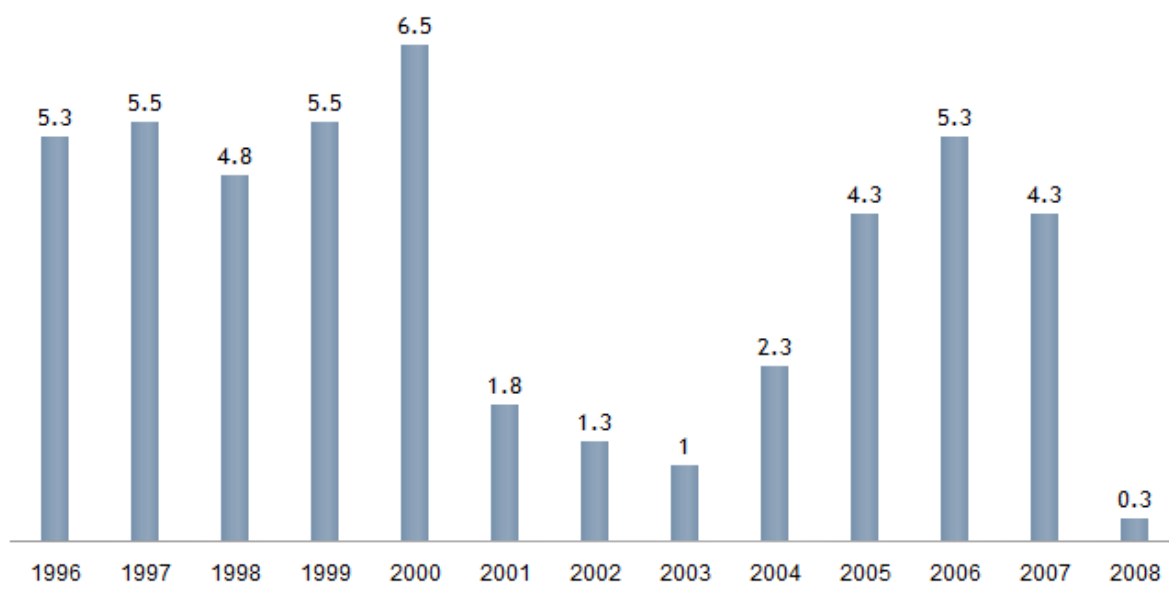
Kombinace peněz zdarma, vidiny zisku, neuvážených investic, nepřiměřených očekávání a zrodu doposud neznámých technologií se stala americké ekonomice osudná. V roce 2000 akciová bublina splaskla. Řada firem byla nucena vyhlásit bankrot. Firmy, které

⁵ Akciový trh NASDAQ je největším elektronickým trhem akcií na světě. Jde o počítačovou a telefonní síť, která spojuje jednotlivé finanční instituce. Nemá žádné centrální stanoviště ani burzovní parket, pouze velkou obrazovku na náměstí Times Square.

nebankrotovaly, musely provést restrukturalizaci. Tím se od roku 2000 do roku 2003 zvýšila nezaměstnanost o dvě procenta. To vedlo ke snížení spotřeby domácností a hospodářství USA hrozila recese. Na toto nebezpečí zareagoval FED (americká centrální banka), který snížil v průběhu jednoho roku úrokové sazby z 6,5 % na 1,75 % (Obrázek 3), což představovalo jednu z nejnižších hodnot v historii USA. Tímto způsobem docílil FED toho, že banky začaly levněji půjčovat, čímž se zastavil propad spotřeby a zároveň se tak zabránilo krachu řady dalších společností, neboť nižší úroky umožnily půjčit i méně solventním firmám, což zastavilo zvyšování nezaměstnanosti. K recesi americké ekonomiky v roce 2001 díky rychlému zásahu FEDu nakonec vůbec nedošlo. Spotřeba domácností poklesla jen minimálně, firmy pokryly své investice namísto emisí akcií levnými úvěry.

Nízké úrokové sazby neměly bohužel jen pozitivní účinky. Ekonomiku sice dokázaly díky spotřebě domácností a levným firemním investicím stimulovat k vyššímu růstu, spotřeba domácností se však čím dál více transformovala do spotřeby na dluh. Krátkodobě by to příliš nevadilo, 4 roky, po které FED udržoval ultra nízké úroky, měly do krátkého období hodně daleko. Americké domácnosti začaly nekontrolovatelně a na dluh utrácet ve dvou oblastech. První oblastí bylo spotřební zboží. Domácí výrobci nestačili s růstem poptávky vyvolané levnými spotřebitelskými úvěry držet krok a americké domácnosti tak začaly kupovat zahraniční zboží. A to navíc díky vysokému kurzu dolaru bylo levnější. Díky tomu, že domácnosti kupovaly zahraniční zboží, tak se bilance zahraničního obchodu USA propadla. A to na -612 miliard (rok 2004). Druhou oblastí amerického utrácení na dluh představovaly nemovitosti. Nízké úrokové sazby vedly k historickému poklesu hypotečních úrokových sazeb. U pohyblivých hypoték dokonce na 3,5 %. Byly to právě hypotéky s pohyblivou úrokovou sazbou, které odstartovaly celou americkou hypoteční krizi. Úroky u hypoték fixovaných na 15 a 30 let jsou velmi stabilní. Ten, kdo si takovou hypotéku sjedná, ví, jakou část rozpočtu mu hypotéka ukousne v době pořizování nemovitosti i to, jak vysoká bude splátka. Ten, kdo si sjedná hypotéku s pohyblivou úrokovou sazbou, zaplatí sice v globálu o něco méně, ale nikdy si nemůže být jistý, zda bude schopen splátku splácet například po pěti letech od jejího sjednání. Až do roku 2001 byl na trhu financování a následného nákupu nemovitostí naprostý klid. Nárůst počtu prodaných nemovitostí zhruba kopíroval nárůst počtu obyvatel USA kombinovaný s růstem jejich životní úrovně. Jak ale klesala úroková sazba FEDu a následně i úrokové sazby u hypotečních úvěrů, začaly si sjednávat hypotéky i ty domácnosti, které by za normální situace na vlastní bydlení neměly dostatek finančních prostředků. Kontrola bonity klienta šla stranou. Od roku 2002 si proto pořizovali

nemovitosti ti lidé, o nichž bankéři museli přinejmenším tušit problémy se splácením v horizontu pěti let.



Obrázek 3: Základní úroková sazba FEDu - konec roku (v %)

Zdroj: [12]

Počet prodaných nemovitostí rostl v letech 2001 až 2005 o 9 % ročně, počet obyvatel USA o jedno procento, nominální platy o čtyři procenta, příjmy z akcií v daném období spíše stagnovaly. Nenarůstal pouze počet prodaných (koupených) nemovitostí, ale i jejich cena. Z 175 000 dolarů (rok 2001) na 241 000 dolarů (rok 2005). To představovalo meziroční nárůst cen ve výši 8 procent. Pokud by toto mělo být reálné a trvale udržitelné, musely by příjmy amerických domácností růst zhruba o 18 % ročně, což se však nedělo, odhady růstu nominálních příjmů domácností v USA hovoří o zhruba šesti procentech. Zbytek tvořily „příjmy na dluh“. Logicky zde musela vzniknout bublina náchylná k budoucímu splasknutí. Pokud chceme vyčíslit hodnotu realitní bubliny rozpadá se na dvě realitní bubliny – a to na realitní bublinu nových domů a realitní bublinu starých domů. Dohromady tyto bubliny představují částku zhruba 650 miliard amerických dolarů, které mohou představovat inflační peníze. Splasknutím bubliny se buďto z ekonomiky odbourají, čímž dojde k mírnému poklesu ekonomiky za stavu průměrné míry inflace, nebo se v ekonomice rozpustí, následkem čehož vzroste v zemi inflace do oblasti 5 až 6 procent. Může být i něco mezi tím – část peněz se odbourá (zpět do útroby centrální banky), část se v ekonomice rozpustí. Vše se bude odvíjet od politiky úrokových sazeb FEDu, výše vládních ekonomicky stimulujících balíčků a ochotě komerčních bank půjčovat peníze.

3.1 Průběh a následky hypoteční krize

Čtyři roky trvající politika levných peněz skončila v USA v roce 2004. FED zvedl základní úrokovou sazbu z jednoho na 2,25 procenta. V dalších letech s navyšováním pokračoval až do roku 2006 na 5,25 procenta. V létě roku 2006 došlo k prudkému poklesu zájmu o hypoteční úvěr, což zastavilo nárůst cen nemovitostí a prodloužilo dobu jejich prodeje, která se prodloužila ze čtyř na deset měsíců. Velice brzy docházelo k problémům se splácením nejméně bonitních majitelů hypoték. S krátkým zpožděním se do problému dostalo poměrně hodně lidí ze střední třídy. Růst výše splátek hypoték v kombinaci s rekordním růstem cen pohonných hmot donutil domácnosti snižovat výdaje na spotřební zboží a zbytné služby. Část finančně nejzatíženějších domácností přestala splácet měsíční splátky hypotéky, domy byly následně zabaveny. V USA fungují hypoteční úvěry odlišně od Evropy, protože vlastníkem nemovitosti je banka. Lidé se stanou vlastníkem teprve po splacení úvěru. Náklady spojené s nesplácením hypotéky proto nese v konečném důsledku banka. Ta nemovitost obratem prodá na trhu a vyčíslí ztrátu, kterou ji zmíněná finanční transakce způsobila. Ztráta banky při nesplácení, zabavení a prodeji jednoho domu představuje zhruba 15 až 25 procent z původní ceny nemovitosti. V peněžním vyjádření jde o částku cca 50 000 dolarů za jeden dům. [11]

Zpočátku se předpokládalo, že se krize víceméně stabilizuje sama, ale na podzim roku 2007 bylo patrné, že hypoteční krize přerůstá v krizi likvidity. To FED vedlo k reakci, o níž se věřilo, že by mohla problém vyřešit – snížila základní úrokové sazby. FED doufal v to, že pokud sníží úrokové sazby, banky udělají to samé a uleví domácnostem. Banky se však k tomuto kroku neodhodlaly, protože vyšší marží chtěly vyrovnat ztráty. V druhé polovině roku 2007 se začala projevovat nedůvěra mezi finančními institucemi a banky postupně začaly hromadit hotovost, a proto omezovaly poskytování úvěrů. Přestože bylo jasné, že se něco děje, banky se snažily zatajovat pravý stav věcí. V tomto období se krize začala přelévat do jiných oblastí ekonomiky. Během ledna 2008 se začaly propadat burzy a to až o 25 %. K opravdovému přelítí do jiných oblastí ekonomiky, konkrétně do akciových trhů, došlo v září 2008. Do problémů se dostala banka Lehman Brothers, Merrill Lynch. V okamžiku krachu Lehman Brothers se akciové burzy začaly dále propadat a hypoteční úvěry přestaly být hlavním důvodem pokračování krize. V tuto chvíli už hovoříme o světové finanční krizi, která byla důsledkem hypoteční krize.

3.2 Změna hypoteční krize na světovou finanční krizi

Největší spořitelna Washington Mutual oznámila v září bankrot (jedná se o největší bankrot v historii USA). V tom okamžiku přestaly banky půjčovat peníze nebo je půjčovaly

na velmi vysoký úrok. To je pro ekonomiku v USA velký problém, protože zde je ekonomika postavena na dostupnosti peněz. Firmy v USA financují z úvěrů běžné věci (výplata mezd, platby dodavatelům). Musely proto snížit výrobu a propustit zaměstnance. Lidé začali méně utrácet a firmám klesal odbyt, pokleslo HDP a ekonomika se dostala do recese. Vzhledem ke skutečnosti, že do cenných papírů krytých americkými hypotékami investovala i celá řada firem mimo USA, se krize stala celosvětovou.

3.3 Dopady na Českou republiku

Česká republika se vyhnula první fázi – finanční krizi, dopadla na ni ovšem následná hospodářská recese transformovaná převážně ze zahraničí prostřednictvím poklesu poptávky po našich vývozech. Recese však přinesla velký propad příjmů a razantně zvýšila výsledný deficit státního rozpočtu. [19]

První fázi – tedy samotné finanční krizi – jsme se úspěšně vyhnuli. Bylo to způsobeno především tím, že od konce 90. let se banky zaměřovaly především na tradiční komerční bankovníctví – na úvěrování domácí ekonomiky z domácích úspor. Jejich zahraniční vlastníci, velké „mateřské“ banky, si rizikovější obchody raději dělaly samy ve svých centrálách. České finanční instituce neobchodovaly s úvěrovými deriváty, jak dokazují jejich bilance i prohlášení ČNB. [1]

Podstatnou výhodou bylo, že české domácnosti relativně více spoří a nejsou tolik zvyklé žít na dluh. Navíc téměř 100 % půjček a hypoték u domácností bylo v korunách. V úhrnu je poměr mezi domácími depozity a z nich poskytnutými úvěry daleko příznivější než v ostatních zemích střední a východní Evropy. České banky se díky tomu nepotřebovaly financovat ze zahraničí. Mají též dostatečnou kapitálovou přiměřenost a postačující rezervy. Co do právní formy nejsou hlavní české banky pouhými pobočkami zahraničních bank a jejich „matky“ si z nich nemohou libovolně stahovat likviditu.

Když se podíváme na podíl úvěrů na HDP v české ekonomice, dostaneme číslo zhruba 40 %. Pokud však nahlédneme na stejný ukazatel v rámci eurozóny, pohybujeme se kolem 120 %.

Jinými slovy – struktura typická pro USA nebo Španělsko je od nás daleko. Zásadní rozdíly jsou dva.

Zprvu – instituce, které u nás poskytují hypotéky, přistupují ke klientovi individuálně. Posuzují jeho majetkovou a příjmovou situaci a podle toho stanoví, zda hypotéku poskytnou či ne. V USA se hypoteční úvěr svou povahou blíží našemu spotřebitelskému úvěru. Ve Spojených státech se tedy může lehce stát, že přijdete do banky nebo jiné úvěrové

instituce a z té odcházíte za patnáct minut s hypotékou v kapse. Tak to ale v ČR nefunguje; zde je přístup mnohem konzervativnější.

Druhou věcí je zajištění pohledávky. Americký bankéř se dívá především na to, jaká je hodnota zajištění (v tomto případě dané nemovitosti). U nás se na cenu zajištění díváme také, ale v mnohem větší míře je kladen důraz na příjem, celkovou životní situaci dlužníka a v neposlední řadě i na pojištění schopnosti splácet atd. [2]

Druhá fáze globální krize – hospodářská recese – se nám bohužel nevyhnula. Dovezli jsme si ji ze zahraničí prostřednictvím silného poklesu poptávky po exportech, na nichž jsou české podniky v průměru závislé ze 70 i více procent. Pokles zakázek vede k větší opatrnosti při poptávce po úvěrech a v nabídce úvěrů ze strany bank. Oba procesy se navzájem posilovaly a přispěly k poklesu české ekonomiky. [19]

3.4 Současná situace

Ekonomická výkonnost zemí eurozóny ve druhém čtvrtletí minulého roku klesla o půl procenta. Tahoun ekonomiky – Německo – zpomalilo svůj růst o jedno procento. Další zpomalení se očekávalo i ve zbytku minulého a počátkem letošního roku. V průběhu roku 2013 by však evropská ekonomika měla zvolna oživovat, a s tím by rostla i poptávka po českých vývozech. [9]

Česká ekonomika ve druhém čtvrtletí roku 2012 pokračovala v meziročním poklesu. Za nepříznivým vývojem stálo zejména snížení spotřeby domácností a finanční investice firem. Ekonomický pokles byl naopak tlumen zahraničním obchodem, který zůstává jediným tahounem růstu české ekonomiky. Prognóza ČNB předpokládala snížení české ekonomiky i ve zbytku minulého roku a za celý letošní rok by tak mělo hospodářství klesnout o jedno procento. Nízký nárůst mezd a platů v roce 2013 spolu s nárůstem inflace v minulém roce z titulu zvýšení DPH povede k poklesu reálného příjmu domácností. Nejistota vede k opatrnému chování spotřebitelů. Během letošního roku by se měla ekonomika postupně vrátit k růstu.

4 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Hypoteční úvěr je prakticky všude na světě chápán především jako úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Z toho vyplývají i nejjobecnější charakteristické rysy hypotečního úvěru, a to:

- účel jeho poskytování;
- výše, ve které může být poskytnut,
- doba, na kterou může být poskytován.

„Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky (včetně jejího příslušenství) tím, že v případě, kdy dlužník včas nesplní své závazky vůči bance, má banka právo uspokojit svoje pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy včetně jejího příslušenství (např. úroku plynoucího ze zástavy)“ [s. 478, 4].

Investovat do nemovitosti lze různými formami při různých druzích motivů a záměrů. Např. může jít o investování v podobě koupě nemovitosti nebo též o investici formou výstavby nemovitosti. Ale též například o investici výplatou dědických podílů jiných osob nebo splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru, pokud měl charakter investice do nemovitosti. Hypoteční úvěr může být použit na pořízení pozemku, na pořízení nemovitosti za účelem bydlení, rekreace nebo za účelem podnikání. Může jít o investice sledující pořízení nové nemovitosti nebo naopak jen na opravu, rekonstrukci nebo modernizaci nemovitosti stávající.

Výše poskytnutých hypotečních úvěrů se odvíjí od hodnoty, ceny dané nemovitosti. Maximem může být hodnota, respektive cena nemovitosti, která slouží jako zástava. Poskytnutím vyšší částky by byla ohrožena jeho návratnost. Banky většinou neposkytují úvěr na celou hodnotu nemovitosti, tj. 100 %, ale částky se pohybují okolo 70 – 90 %.

4.1 Splatnost hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je specifický v tom, že je poskytnut na nákup nemovitosti, která zároveň představuje záruku pro poskytovatele a to vytváří předpoklad pro to, aby se choval jako úvěr s dlouhou dobou splatnosti. V bankovníctví platí léty vyzkoušené pravidlo, zvláště pokud jde o úvěry investičního charakteru, že doba, na kterou je úvěr poskytnut, by neměla přesahovat dobu životnosti objektu, který je z úvěru pořizován. V případě pořizování nemovitostí je typická dlouhá doba životnosti. To umožňuje, aby byl hypoteční úvěr poskytován na delší dobu, než je obvyklé např. u typických komerčních úvěrů zaměřených na úvěrovou podporu

podnikatelských aktivit. Na druhé straně by neměla doba splatnosti být delší, než je doba, po kterou bude klient schopen splácet hypoteční úvěr. Delší doba splatnosti snižuje jednotlivé splátky hypotečního úvěru, a tím zvyšuje i jeho dostupnost. Delší doba splatnosti na druhé straně zvyšuje celkové úrokové náklady spojené s jeho splácením. Splatnost hypotéky se pohybuje nejčastěji od 5 do 20 let.

4.2 Druhy hypotečních úvěrů

Základní členění hypotečních úvěrů je na tyto dvě skupiny:

- bydlení fyzických osob (rodin);
- podnikání.

První skupinu tvoří hypoteční úvěry nepodnikatelské (kterou nazýváme hypoteční úvěry pro fyzické osoby), druhou skupinu tvoří hypoteční úvěry podnikatelského charakteru.[28]

Dále lze hypoteční úvěry dělit dle účelu využití úvěru.

- účelové a
- neúčelové, tzv. americká hypotéka.

Účelové úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr použit na investici do nemovitosti.

Neúčelové hypoteční úvěry neboli tzv. americké hypotéky, nemají pro klienta žádná omezení z hlediska využití. Mohou tak financovat i movité věci, jako je třeba strojní zařízení nebo finanční investice. U tohoto typu úvěru většinou bývají vyšší úrokové sazby než u účelového úvěru.

Ať už se jedná o účelový nebo neúčelový hypoteční úvěr (zkratka HÚ)⁶, oba musí být zajištěny nemovitostí.

Další členění je z hlediska výše úvěru. Výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízené nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti. U účelových úvěrů se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 nebo dokonce 100 %. Avšak získat 100 % výši úvěru je v současné době velice obtížné.

Dle způsobu splácení:

- anuitní - klient po celou dobu trvání úvěru platí stejně velkou částku měsíční splátky;

⁶ Hypoteční úvěr (jeho definice je vysvětlena výše).

- progresivní - klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují;
- degresivní - klient platí z počátku vyšší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zmenšují. [13]

Výše uvedená dělení nejsou jediná a existuje i spousta dalších hledisek, podle kterých lze HÚ členit. Lze je např. členit podle způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), podle doby splatnosti nebo doby fixace úrokové sazby.

4.3 Prokazování platební schopnosti u hypotečních úvěrů podnikatelského charakteru

Při posuzování platební schopnosti u žádosti o hypoteční úvěr podnikatelský mohou vůči bance vystupovat:

- žadatel (budoucí dlužník);
- ručitel (nebo ručitelé).

Žadatel o úvěr může být buď fyzická osoba – podnikatel anebo osoba právnická. V České republice je to zejména veřejná obchodní společnost, společnost komanditní, společnost s ručením omezeným, akciová společnost anebo družstvo. Zvláštní skupinu pak představují právnické osoby veřejnoprávního charakteru, především obce. Prakticky stejné osoby mohou vystupovat vůči bance jako ručitelé.

Porovnání výnosů a nákladů svým způsobem charakterizuje efektivnost zamýšlené investiční akce, popřípadě celého podnikatelského záměru. Běžné materiálové, nemateriálové a finanční náklady na provoz upravené o neopominutelné ostatní finanční výdaje, které nejsou součástí běžných nákladů, zde představují odpočtový základ. Efekt použitelný pro splácení hypotečního úvěru čili úvěrová kapacita žadatele o úvěr, se v tomto případě v podstatě rovná součtu odpisů a čistého disponibilního zisku. [28]

I kdyby úvěrová kapacita budoucího dlužníka byla dostatečně velká a přesahovala objem splátek hypotečního úvěru, nemusí to ještě znamenat, že klient je skutečně schopen úvěr splácet. K tomu je nutné ještě znát i poměr mezi jeho peněžními příjmy a výdaji tzn. cash flow, tj. skutečný stav peněz v pokladně a na účtech v bance. Údaje o cash flow se vyžadují proto, že řada výdajů se např. při výpočtu zisku nepočítá do nákladů. Typický je výdaj na nákup investice, který se do nákladů zahrnuje postupně, v podobě odpisů. Z toho plyne, že podnikatel může sice vykázat zisk, ale přesto nemusí mít žádné peníze na to, aby uhradil splátku hypotečního úvěru, protože všechny hotové peníze vydal na tuto investici.

4.4 Prokazování příjmů u úvěru podnikatelského charakteru

Žadatel o úvěr musí prokázat své příjmy nejen v minulém období, ale i pravděpodobné příjmy v budoucnosti. Příjmy za minulé období se prokazují nejen daňovým přiznáním, ale i účetními výkazy. Příjmy v budoucím období se pak prokazují podnikatelským záměrem.

4.5 Podnikatelským záměrem přesvědčivě do budoucnosti

Podnikatelský záměr může být různého zaměření a různé hloubky a podrobnosti zpracování. Někdy obsahuje i desítky stránek a jeho zpracování je časově poměrně náročné. V podnikatelském záměru je vhodné uvést alespoň základní věci, jakou jsou cíle podnikání, a to jak krátkodobé, tak dlouhodobé, popis výrobků nebo služeb, které jsou a mají být nabízeny, popis možností trhu, na kterém se mají prosazovat. Důležité je i vysvětlení, jakých zdrojů má být použito k dosažení stanovených cílů včetně využití HÚ. Nesmíme zapomenout také na porovnání našich předpokladů s konkurencí.

4.5.1 Forma a obsah podnikatelského záměru

Rozsah podnikatelského záměru a množství požadovaných informací se samozřejmě od sebe liší jak podle druhu podniku, tak podle druhu podnikání, tak i podle účelu, na který je hypoteční úvěr požadován a také podle výše úvěru.

Každý podnikatelský záměr kromě toho, že bude využíván k vlastnímu řízení firmy, má také přesvědčit toho, kdo bude na založení nebo rozvoj podniku půjčovat, že v podnikatelském plánu uvedený podnikatelský projekt je nadějný, a že je reálný předpoklad návratnosti vložených peněz spolu s odměnou za toto půjčení, tzn. s úroky.

Nyní k samotnému obsahu:

- a) stručný přehled by měl obsahovat základní charakteristiky podniku a základní charakteristiky podnikatelského projektu;
- b) podrobná charakteristika firmy a jejich dosavadních výsledků, kde by mělo být mj. uvedeno, kdy firma vznikla, jakou má vnitřní strukturu, jakých dosud dosahovala výsledků a jaký byl v minulosti vývoj finanční situace. Prezentované údaje je třeba podpořit účetními výkazy;
- c) podrobná charakteristika cílů podniku by měla zachycovat základní výsledky a závěry jednotlivých studií, které bylo potřeba vypracovat v souvislosti s podnikatelským záměrem (co chceme nabízet, kde to chceme nabízet, jak to chceme nabízet, jak to chceme vyrábět nebo poskytnout, kde to chceme vyrábět, poskytovat

a případně skladovat, kolik to bude stát, kolik to vynese, kolik, kdo a co riskuje, za kolik);

- d) podrobná charakteristika očekávaných výsledků podnikatelského záměru. Zde by mělo být uvedeno to, co bude banku zajímat nejvíce: výsledky finančně ekonomických analýz a finanční plány. [28]

Každý podnikatelský záměr by měl mít vedle kvalitně zpracovaného obsahu i atraktivně vyhlížet, součástí by měl být i souhrnný přehled a obsah. Také bychom neměli zapomínat na jazykovou kontrolu textu a přizpůsobit styl a obsah podle toho, kdo náš elaborát bude číst. Dále nesmíme zapomínat i na to, že náš podnikatelský záměr budeme ústně prezentovat a obhajovat v bance.

5 ÚROKOVÁ MÍRA A DALŠÍ PARAMETRY U HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Stejně jako všechny statky v ekonomice i peníze mají svoji cenu (hodnotu). K jejímu vyjádření slouží právě úroková míra. Úrokovou míru lze tedy charakterizovat jako nástroj umožňující vyjádření ceny peněz. Lze ji vyjádřit jako poměr úroku (tj. částky, která se platí navíc) a jistiny (chceme-li úrokovou míru vyjádřit v procentech, potom celý výraz vynásobíme stem).

Samotný úrok, který se spočítá jako výsledek součinu úrokové míry a peněžní částky chápeme jako cenu peněz respektive náklad peněz. Pro banky a další finanční instituce jsou cenou (nákladem) úroky placené klientům, kteří mají u těchto institucí uložené peníze. Pro domácnosti a firmy jsou cenou (nákladem) úroky placené za úvěr poskytnutý od banky či jiné finanční instituce. [5]

Bude-li například úroková míra pro poskytnutí úvěru ve výši 5 % a bude-li vypůjčená částka 1 milion korun na jeden rok, potom cena takto získaných peněz je 50 000 Kč. ($1\,000\,000 \times 0,05 = 50\,000$ Kč).

Odměnou, kterou banka získá poskytováním hypotečního úvěru, je tedy úrok. Způsob zajištění tohoto úvěru je velmi bezpečný, riziko nesplacení je tedy dobře kryté, proto banky požadují relativně nízké úroky. Nelze však přesně určit úrokovou míru úvěru, která by reprezentovala konkrétní banku, protože každá banka stanovuje úrokovou sazbu individuálně. Přístup banky při poskytování hypotečních úvěrů pro podnikatele je individuální a záleží na mnoha aspektech. Jelikož se úrokové míry mění velice často, nabízí banky možnost fixace úrokové míry. Tzn., že pokud se podnikatel obává zvýšení úroků v brzké době, může využít této možnosti a nechat si pevný úrok na určitou dobu. Banka však nebude fixovat úrok po celou dobu splácení, protože v rozmezí několika let může dojít k takovým změnám a k takovému nárůstu úroku, že by tím banka trčila.

5.1 Od čeho se odvíjí úroková míra?

Velice podstatným faktorem je délka období, po které si chceme zafixovat úrokovou míru. Banky zde nabízejí obvykle možnosti fixace na 1 rok, 3 roky, 5 let, 10 let. Čím delší je doba fixace, tím vyšší je samozřejmě úroková míra. Proč ji tedy fixovat?

Jako obvykle se jedná o obchod něco za něco. Zafixujeme-li si úrokovou míru, zbavíme se rizika kolísání úrokových měr na mezibankovním trhu, které ovlivňují úrokové sazby, jež banky pro hypoteční úvěry stanoví. Zafixujeme si tak po určitou dobu vyšší splátek a budeme moci předejít tomu, že se v budoucnosti úrokové míry rapidně zvednou např. v důsledku

restriktivní měnové politiky centrální banky, která se bude tímto krokem snažit zabránit inflaci. Nestane se nám tak nepříjemné překvapení v podobě vyšší splátky, než jsme pro daný rok očekávali. Odhadovat budoucí vývoj úrokových sazeb je záležitostí značně složitou a s délkou období se stává spíše věštěním z křišťálové koule. [23]

Jaké jsou nevýhody fixace? Za snížené riziko logicky zaplatíme vyšší úrokovou sazbu. Pokud by byly počítány jakési průměrné úrokové náklady spojené s hypotékami, pak subjekty, které si zvolily úrokovou sazbu pohyblivou, mají tyto náklady menší. Plyne z toho, že se vyplatí úrokovou sazbu nefixovat, ale vyjednat si její vazbu na některou referenční sazbu (v ČR většinou na PRIBOR)? Nikoliv. Jak již bylo řečeno, fixací se sice hypotéka oproti stávající úrokové sazbě pravděpodobně trochu prodraží (i když ne nutně), ale eliminuje se riziko změny výše splátek hypotéky. Jak vyvažovat tyto dva aspekty je do značné míry subjektivní záležitostí závislou na preferencích podnikatelů. Dobu fixace je však nutno volit s ohledem na konkrétní okolnosti a je lépe ji prodiskutovat s odborníkem předem.

Velký vliv na úrokovou míru má samozřejmě kvalita zajištění úvěru. Je-li úvěr zajištěn nejen zástavním právem, ale také např. blankosměnkou, riziko věřitele dále klesá, což mu umožňuje stanovit nižší úrokovou míru.

Podstatným faktorem je podíl výše úvěru na hodnotě zastavené nemovitosti. Banky jsou obvykle ochotny půjčovat do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti, pomocí kterých banky mohou financovat hypoteční úvěry – hypoteční zástavní listy. Pokud si chceme půjčit více, pak úroková míra začíná poměrně rapidně růst. Důvod je jasný, čím více nám banka v poměru k hodnotě zastavené nemovitosti půjčí, tím vyšší nese riziko, že v případě naší platební neschopnosti prodej zástavy neposkytne dostatečné prostředky pro pokrytí její pohledávky vůči nám.

Úroková míra se zvyšuje i s dobou splatnosti úvěru, jelikož možnost nahodilých událostí oslabujících vymahatelnost pohledávek ze strany banky se zvyšuje. Obvykle se dá volit jakákoliv délka úvěru mezi 5 – 15 lety, někdy lze úvěr splácet i 20 let. S délkou splatnosti si banky kladou další nároky. Je tedy vidět, že v době splácení zde banky nejsou v průměru tak vstřícné jako u soukromých osob, kde se celkem běžně vyskytují i lhůty 30 let.

Výši úrokové sazby ovlivňuje i bonita klienta a kvalita dokumentů, které ji prokazují. Roli zde mohou hrát ale i jiné faktory, banky k posuzování žádostí o hypotéku přistupují individuálněji než u soukromých osob, protože se zde obvykle jedná o vyšší částky.

5.2 Další náklady hypotečního úvěru

Při rozhodování o hypotečním úvěru je třeba zohledňovat nejen výši úrokové míry, ale i ostatní náklady, které s hypotečním úvěrem souvisí. Hlavními vedlejšími náklady je poplatek za schválení úvěru a následně měsíční poplatek za jeho vedení.

Poplatek za vedení úvěru se pohybuje v řádech stovek korun za měsíc. Poplatek za schválení úvěru bývá stanoven zpravidla jako určitá poměrná část z výše úvěru, přičemž ovšem tato částka bývá omezena minimální hranicí. Do konečných nákladů hypotéky se promítají ale i jiné částky, jako je třeba poplatek za zaslání výpisů o stavu úvěru atd. Tyto poplatky však již obvykle nebývají zásadní.

Nezanedbatelnou částku může činit také poplatek za to, že banka požaduje ocenění nemovitosti, ke které chceme zřídit zástavní právo. Jeho výše bývá od 3 000 Kč výše.

Náklady hypotéky mohou být pro nás výrazně nižší, jestliže jsme dlouhodobým bonitním klientem banky nebo pokud patříme mezi tzv. svobodná povolání a chceme si např. půjčit jako zubař na vybavení ordinace. Banky tyto subjekty obvykle považují za více bonitní než klasické podnikatele, protože vychází z toho, že jistota příjmů této skupiny je vyšší než obvykle. Jedná se o logiku „doktor bude vždy potřeba“, která je ovšem pochopitelná. [23]

5.3 Ostatní parametry úvěru

Zde existuje velká variabilita mezi jednotlivými bankami. Způsob a doba čerpání úvěru se značně liší a dají se většinou domluvit i individuálně. U splácení již banky tak benevolentní zpravidla nebývají.

Některé banky vyžadují, aby byl stávající běžný účet klienta nově veden u ní, což může být faktor, který vstoupí do našich úvah o tom, u které banky si o úvěr zažádat.

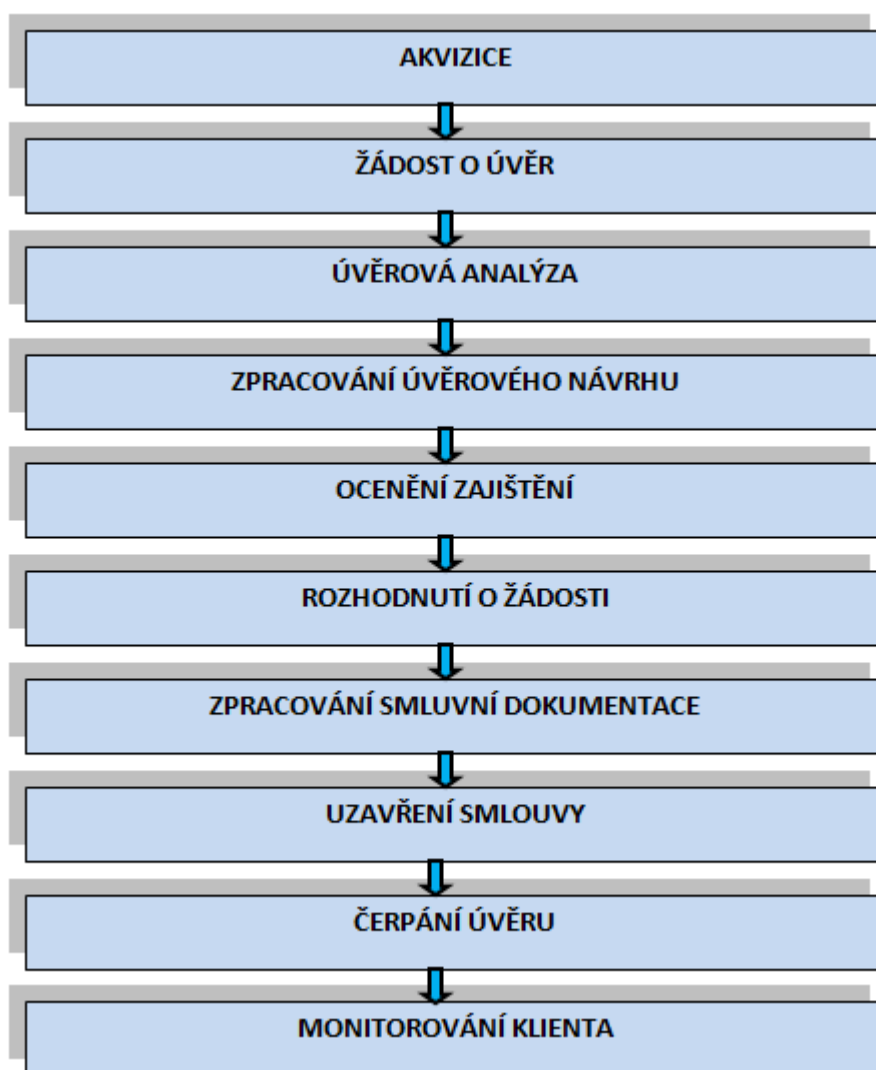
Dobré je při rozhodování o úvěru myslet i na možnost předčasného splácení bez sankcí, které bývají někdy značné. Tato možnost vždy existuje po skončení doby fixace úrokové sazby. Drobnostmi, kterými se jednotlivé produkty liší, je ještě mnohem více. Je však třeba myslet na to, co bylo již jednou řečeno výše, sice že banky zde přistupují k podnikatelům individuálně, a proto uváděná čísla jsou spíše orientační než pevně stanovenou cenou.

6 FÁZE ÚVĚROVÉHO PROCESU

Každá banka má svoji úvěrovou politiku, tj. soubor zásad a metod, které pracovníci banky uplatňují při poskytování úvěrů. Úvěrová politika dává bankéřům návod při rozhodování, zda poskytnout či neposkytnout dotyčnému klientovi úvěr. [32]

Postup banky při poskytování hypotečního úvěru má několik fází a u každé banky se trochu liší a je poměrně složitou procedurou. Banka tento proces provádí proto, aby co nejlépe posoudila schopnost klienta v budoucnu splácet poskytnutý úvěr.

Lze jej rozčlenit do etap (Obrázek 4).



Obrázek 4: Etapy při poskytování úvěru

Zdroj: vlastní zpracování podle interních zdrojů Sberbank

6.1 Akvizice neboli předselektce

Tato procedura je založena na systematickém sběru a vyhodnocování údajů o nových klientech bez úvěrové historie u analyzované banky. Cílem je vyřadit ty klienty, o kterých má

banka pochybnosti vzhledem k jejich budoucí ochotě nebo schopnosti splácet závazek vůči bance. [30] Tento proces má za úkol zároveň vyřadit ty klienty, kteří podnikají v činnostech nebo oborech nepříjemných z hlediska zásad obchodní politiky (např. projekty, které mají negativní vliv na životní prostředí, týkající se zbrojních transakcí nebo hazardních her, apod.).

Akvizice se skládá z těchto kroků:

1. prvotní kontakt s klientem, identifikace potenciálního klienta;
2. získání potřebných informací;
3. předběžné hodnocení žadatele;
4. sdělení výsledku hodnocení klientovi a popřípadě uzavření smlouvy.

6.1.1 Prvotní kontakt s klientem

První kontakt mezi klientem a bankou má zpravidla podobu úvodní schůzky, kde si obě strany vyjasní potřeby, cíle a podmínky. Předmětem jednání bývá výše úvěru, předpokládané čerpání a splácení. Banka také seznamuje klienta s podmínkami poskytnutí úvěru (například upozorňuje na nutnost zřízení běžného účtu v bance v případě poskytnutí úvěru). V této fázi banka hodnotí klienta spíše na neformální bázi. Jak banka, tak i klient si udělají určitou představu o sobě navzájem.

6.1.2 Získání potřebných informací

Pokud se klient bance zdá perspektivní vyžádá si banka potřebné údaje, které jsou nezbytné pro další posouzení. Banka si v tomto kroku ověřuje, zda je klient ochoten spolupracovat. V případě, že neposkytne potřebné údaje, proces žádosti o úvěr je okamžitě ukončen. Jedná se zejména o tyto údaje [18]:

- doklady o právní existenci žadatele;
- účetní výkazy (rozvaha, výkaz zisku a ztrát, výkaz cash-flow), a to jak aktuální, tak i 2 až 3 roky nazpět;
- podnikatelský záměr;
- výhled finančně-hospodářské situace, tj. předpokládaný vývoj položek účetních výkazů;
- některé další údaje (vlastnická struktura firmy, společenská či zakladatelská smlouva, zakladatelská listina, dodavatelsko-odběratelské vztahy, výpis z katastru nemovitostí,...

6.1.3 Předběžné hodnocení klienta

Po předložení potřebných podkladů uvedených v předcházející kapitole provede banka předběžné vyhodnocení získaných informací, na jehož základě se rozhodne, zda s klientem uzavře žádost o úvěr. Předběžné hodnocení spočítá v tom, že se provede zjednodušená úvěrová analýza. Tu provádí proto, aby omezila výdaje spojené s celkovým hodnocením klienta a ušetřila tak i čas pracovníků banky v případě, kdy klienti nesplňují základní předpoklady nutné k získání úvěru. Banka se v této fázi zajímá například o tyto dokumenty:

- podnikatelský plán;
- základní charakteristika firmy;
- účetní výkazy nebo daňové doklady poslední 2 až 3 roky;
- zajištění;
- a další.

Když jsou všechny doklady zkompletovány, vyplní a odevzdá žadatel žádost o úvěr. Každá banka má svůj vlastní strukturovaný formulář, kde musí být uvedeny nezbytné náležitosti:

- základní informace o klientovi (název, sídlo, IČO,...);
- údaje o právních, majetkových, hospodářských a finančních poměrech klienta;
- výše úvěru;
- údaje o čerpaných úvěrech a obchodních závazcích k jiným bankám;
- apod.

6.2 Úvěrová analýza

Banka zkoumá bonitu klienta (schopnost dlužníka dostát včas v plné výši svým závazkům) a důvěryhodnost klienta. Jednotlivé části analýzy jsou upraveny interními předpisy bank a každá má své vlastní postupy a nástroje. [30]

6.3 Úvěrový návrh

Výsledkem úvěrové analýzy klienta je vypracování návrhu na poskytnutí úvěru. První částí bývá obvykle popisný charakter, který se týká popisu celé transakce a osoby klienta. Druhá část obsahuje hodnocení rizik.

6.4 Rozhodnutí o žádosti a uzavření smlouvy

Zpracovaný a vyhodnocený úvěrový návrh musí být schválen kompetentními pracovníky či útvary banky. Na základě návrhu na poskytnutí úvěru a po jeho schválení uzavírá banka

s klientem písemnou Smlouvu o poskytnutí úvěru dle obchodního zákoníku. „Smlouvou o úvěru se věřitel zavazuje, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky“ [35, § 497].

6.5 Čerpání úvěru

Na základě podepsané Úvěrové smlouvy a splnění podmínek ve smlouvě, zajišťuje banka převod peněžních prostředků způsobem, který je ve smlouvě stanovený.

6.6 Monitorování klienta

Po poskytnutí úvěru úvěrový proces nekončí. Banka v průběhu úvěrového vztahu nepřetržitě sleduje finanční situaci klienta a plnění dohodnutých podmínek ve smlouvě. Finanční situace klienta, situace odvětví i hodnota zajištění jsou ovlivňovány mnoha faktory, které se neustále mění. Proto banka vyžaduje poskytování údajů o hospodaření firmy po celou dobu trvání úvěrového vztahu.

7 KOMPARACE PRODUKTŮ VYBRANÝCH BANK ČR

7.1 Banky nabízející hypoteční úvěr pro podnikatele

V současnosti nabízejí hypoteční úvěry pro podnikatele tyto banky:

- Česká spořitelna, a. s.
- Československá obchodní banka, a. s.
- Komerční banka, a. s.
- Raiffeisenbank, a. s.
- UniCredit Bank, a. s.

Banky jako je:

- Citibank, a. s.
- Equa bank, a. s.
- Fio bank, a. s.
- GE Money Bank, a. s.
- LBBW Bank CZ, a. s.
- Sberbank CZ, a. s.

poskytují investiční úvěry, které jsou ručeny nemovitostí. [3]

7.1.1 Česká spořitelna

ČS je nejznámější česká banka s bezkonkurenčně nejrozsáhlejší sítí poboček a pravděpodobně i bankomatů, dcera rakouské Erste. Kořeny České spořitelny sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny. Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost. [3] Česká spořitelna je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Finanční skupina České spořitelny je počtem přes 5 milionů klientů největší bankou na trhu.

- **Komerční hypotéka (Tabulka 4):** Komerční hypotéka až na 15 milionů korun je vhodná pro právnické osoby i podnikatele, kteří potřebují koupit, postavit nebo opravit nemovitost pro své podnikání. Rovněž může pomoci vypořádat majetkové poměry či splatit jiný úvěr.

Tabulka 4: Komerční hypotéka

Název produktu	Komerční hypotéka
Určena pro	PO a podnikatele
Doba splácení	Až 15 let
Maximální výše úvěru	15 miliónů Kč
Zajištění	Směnkou + zástavním právem
Úroková sazba	Pevná či pohyblivá úroková sazba
Nutnost	Běžný účet u České spořitelny náležité dokumenty a doklady

Zdroj: vlastní zpracování podle [6]

- **Business hypotéka (Tabulka 5):** Business hypotéka až na 20 milionů je určena fyzickým osobám, které chtějí koupit, postavit nebo opravit nemovitost k pronájmu i vlastnímu podnikání. Rovněž může pomoci vypořádat majetkové poměry či splatit předchozí úvěr. Jaké nemovitosti z této hypotéky lze pořídit? Bytové a činžovní domy, penziony, restaurace, provozovny, polyfunkční domy, ostatní nebytové prostory a nemovitosti částečně určené k bydlení.

Tabulka 5: Business hypotéka

Název produktu	Business hypotéka
Určena pro	FO - podnikatele
Doba splácení	Možná více než 15 let
Maximální výše úvěru	20 miliónů Kč
Zajištění	Nemovitostí
Úroková sazba	Není uvedena
Nutnost	Běžný účet u České spořitelny náležité dokumenty a doklady

Zdroj: vlastní zpracování podle [6]

- **Hypotéka GLOBAL (Tabulka 6):** Hypotéku GLOBAL v neomezené výši si mohou pořídit firmy založené za účelem stavby nebo opravy nemovitosti. Tuto nemovitost je pak možné využít k pronájmu či k dalšímu prodeji. Hypotéka rovněž může pomoci vypořádat majetkové poměry či splatit předchozí úvěr. Je vhodná také pro cizince, kteří mohou po založení právnické osoby snadno a výhodně pořídit nemovitost na území ČR.

Tabulka 6: Hypotéka GLOBAL

Název produktu	Hypotéka GLOBAL
Určena pro	PO, podnikatelé i cizince podnikající v ČR
Doba splácení	Splácení až 15 let dle naší potřeby
Maximální výše úvěru	Neomezená výše
Zajištění	Nemovitostí
Úroková sazba	Není uvedena
Nutnost	Běžný účet u ČS a náležité dokumenty, doklady

Zdroj: vlastní zpracování podle [6]

- **Hypotéka – projektové financování (Tabulka 7):** Hypotéka pro projektové financování je určena developerům, firmám a podnikatelům, kteří chtějí koupit, postavit nebo opravit nemovitost k dalšímu prodeji nebo pronájmu.

Tabulka 7: Hypotéka - projektové financování

Název produktu	Hypotéka – projektové financování
Určena pro	PO a podnikatele
Doba splácení	Splácení až 15 let dle naší potřeby
Maximální výše úvěru	Až 200 miliónů Kč
Zajištění	Nemovitostí
Úroková sazba	Není uvedena
Nutnost	Náležitě dokumenty a doklady

Zdroj: vlastní zpracování podle [6]

V následující tabulce (Tabulka 8) můžeme vidět další poplatky, které si banka účtuje při poskytování úvěru.

Tabulka 8: Další poplatky spojené s úvěrem u České spořitelny

Správa a vedení úvěrového obchodu - měsíčně	400 Kč
Za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr (včetně příslibu úvěru)	Stanoví se individuálně 0,75 % až 1,0 % z hodnoty sjednaného úvěru minimálně 15 000 Kč
Za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o hypotéku Global (včetně příslibu úvěru)	1 % až 2 % z hodnoty sjednaného úvěru, min. 25 000 Kč
Vystavení potvrzení o výši úroků z úvěrů pro daňové účely	Zdarma
Za převzetí dluhu jiným klientem	0,5 % z nesplaceného zůstatku úvěru
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta	0,3 % z aktuálního zůstatku, minimálně 10 000 Kč
Upomínka k uhrazení dlužné částky	300 Kč + poštovné

Zdroj: vlastní zpracování podle [6]

7.1.2 Československá obchodní banka (ČSOB)

Radí se mezi čtyři největší banky na tuzemském trhu. Mimo spousty dalších dceřiných společností banka provozuje tyto nejznámější instituce: Hypoteční banka, Poštovní spořitelna a Českomoravská stavební spořitelna. Byla založena již v roce 1964. Od roku 2008 se osamostatnila slovenská pobočka. ČSOB nabízí kvalitní služby jednotlivcům i rodinám, malým i středním firmám. Ve svém profilu se banka odvolává na to, že nenabízí jen produkty,

ale hledá vždy pro své klienty nejvhodnější řešení. [3] Produkt, který banka nabízí, má název ČSOB účelový úvěr (Tabulka 9).

Tabulka 9: ČSOB účelový úvěr

Název produktu	ČSOB účelový úvěr
Určena pro	Podnikatelům a středním či velkým firmám
Doba splácení	Splácení až 20 let
Maximální výše úvěru	Není uvedeno
Zajištění	Nemovitostí, pohledávkami, třetí osobou
Úroková sazba	Pohyblivá (sazba mezibankovního trhu PRIBOR ⁷ nebo EURIBOR ⁸ + marže podle firemního rizika) nebo pevná (fixovaná na určitá období nebo na celou dobu trvání úvěru)
Nutnost	Náležitě dokumenty a doklady
Vyhodnocení žádosti o poskytnutí úvěru	0,3 % minimálně 2 000 Kč
Poskytnutí úvěru	0,5 % z výše úvěru, minimálně 5 000 Kč
Služby a práce spojené s realizací úvěru	Minimálně 500 Kč za každý započatý měsíc po celou dobu trvání obchodu
Roční poplatek po celou dobu úvěru	Minimálně 2 000 Kč
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta	0,3 % z aktuálního zůstatku úvěru, minimálně 5 000 Kč
Upomínka/výzva k uhrazení dlužné částky	300/500Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle [7]

7.1.3 Komerční banka

Jedna z největších bank na českém trhu, která se spolu s Českou spořitelnou, ČSOB a Unicredit bank řadí mezi tzv. velkou bankovní čtyřku. Komerční banka byla založena v roce 1990 jako státní instituce a v roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. Je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti finanční skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby, mezi které patří penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění, dostupné prostřednictvím sítě poboček KB, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě. [3]

- **Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně (Tabulka 10)**

Tabulka 10: Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně

Název produktu	Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně
Určena pro	PO a FO podnikatele

⁷ Prague InterBank Offered Rate - pražská mezibankovní nabídková sazba úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu.

⁸ The Euro Interbank Offered Rate - evropská mezibankovní nabídková sazba úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na evropském mezibankovním trhu.

Doba spláčení	Až 10 let
Maximální výše úvěru	Není uvedena
Zajištění	Nemovitostí
Úroková sazba	Pevná s fixací na 1 až 10 let
Nutnost	Náležitě dokumenty a doklady
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	1 % minimálně 10 000 Kč
Za realizaci úvěru	0,8 % minimálně 10 000 Kč
Spravování úvěru měsíčně	600 Kč
Změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta	0,6 % z úvěru, minimálně 5 000 Kč
Zaslání upomínky v případě nezaplacení splátky	1. upomínka 100 Kč 2. upomínka 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle [22]

- **Profi hypotéka (Tabulka 11):** Profi hypotéka je podnikatelský úvěr speciálně pro drobné podnikatele, malé a střední podniky s výrazně zjednodušeným a zkráceným schvalovacím procesem. Lze ji využít k financování investic do nemovitostí, ať se jedná o nákup, rekonstrukci či výstavbu.

Tabulka 11: Profi hypotéka

Název produktu	Profi hypotéka
Určena pro	PO a FO podnikatele
Doba spláčení	Až 10 let
Maximální výše úvěru	Není uvedena
Zajištění	Nemovitostí
Úroková sazba	Pevná s fixací na 1 až 10 let
Nutnost	Náležitě dokumenty a doklady
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	Zdarma
Za realizaci úvěru	1 000 Kč + 0,6 %
Spravování úvěru měsíčně	Do 100 000 Kč 200 Kč Do 1 000 000 Kč 300 Kč Více než 1 000 000 Kč 600 Kč
Změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta	0,6 % z úvěru, minimálně 5 000 Kč
Zaslání upomínky v případě nezaplacení splátky	1. upomínka 100 Kč 2. upomínka 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle [22]

7.1.4 Raiffeisenbank

Raiffeisenbank se v oblasti bankovníctví objevila v České republice již v roce 1993. Své služby nabízí jak soukromým osobám, tak podnikatelům a firmám. V roce 2008 se spojila s eBankou (tento proces byl započat v roce 2006). Tradičně patří k těm bankám, které nabízejí vysoký standard služeb a profesionální přístup ke klientům. V roce 2008 byla prohlášena za nejlepší banku v České republice. [3] Vedle bankovních aktivit zapojuje do řady charitativních akcí, k čemuž vede i klienty. Ti se mohou vzdát některých peněžních bonusů,

kteře Raiffeisenbank poskytuje např. eKontu právě ve prospěch charity. Peníze investuje tato banka nejen na charitativní účely, ale také do kultury, vzdělání apod.

- **Podnikatelská hypopůjčka (Tabulka 12):** Podnikatelská hypopůjčka je určena podnikatelům a společnostem s ručením omezeným, které:
 - podnikají nepřetržitě alespoň 12 měsíců;
 - nemají závazky po splatnosti vůči státu a finančním institucím;
 - mají roční tržby ve výši od 500 tisíc do 50 milionů Kč.

Tabulka 12: Podnikatelská hypopůjčka

Název produktu	Podnikatelská hypopůjčka
Určena pro	Podnikatele a firmy s ručením omezeným
Doba spláčení	Od 5 do 15 let
Maximální výše úvěru	Od 300 000 Kč do 3 000 000 Kč
Zajištění	Nemovitostí a blankosměnkou
Úroková sazba	Fixace úrokové sazby na 1, 3, 5, 7 nebo 10 let
Nutnost	Náležitě dokumenty a doklady
Zpracování žádosti o úvěr	Zdarma
Poskytnutí úvěru	2 % z poskytnuté výše úvěru, min. 10 000 Kč
Spravování úvěru měsíčně	300 Kč
Změna smluvní dokumentace na základě podnětu klienta	3 000 Kč
Upomínka nebo oznámení o neplnění podmínek úvěru	500 Kč
Předčasné splacení úvěru	Při změně fixace sazby 0 Kč, mimo změnu fixace sazby 10 % z mimořádné splátky

Zdroj: vlastní zpracování podle [29]

- **HYPOcredit (Tabulka 13)**

Tabulka 13: HYPOcredit

Název produktu	HYPOcredit
Určena pro	Podnikatele a firmy s ročním obratem vyšším než 30 000 000 Kč.
Doba spláčení	Až 15 let
Maximální výše úvěru	1 až 50 milionů Kč
Zajištění	Nemovitostí, vinkulací pojištění nemovitosti a blankosměnkou
Úroková sazba	Není uvedena
Nutnost	Náležitě dokumenty a doklady, účet u RB
Zpracování žádosti o úvěr	Stanoveno individuálně
Poskytnutí úvěru	
Spravování úvěru měsíčně	
Změna smluvní dokumentace z podnětu klienta	
Upomínka nebo oznámení o neplnění podmínek úvěru	

Zdroj: vlastní zpracování podle [29]

- **Hypoteční úvěr pro firmy a municipality (Tabulka 14)**

Tabulka 14: Hypoteční úvěr pro firmy a municipality

Název produktu	Hypoteční úvěr pro firmy a municipality
Určena pro	Právnícká osoba či fyzická osoba – podnikatel vedoucí účetnictví
Doba splácení	Až 20 let
Maximální výše úvěru	1 až 50 milionů Kč
Zajištění	Nemovitostí
Úroková sazba	Fixní nebo variabilní sazba volba délky fixace sazby až na 15 let (1, 3, 5, 10, 15 let)
Nutnost	Náležitě dokumenty a doklady
Zpracování žádosti o úvěr	Stanoveno individuálně
Poskytnutí úvěru	
Spravování úvěru měsíčně	
Změna smluvní dokumentace na základě podnětu klienta	
Upomínka o neplnění podmínek úvěru	

Zdroj: vlastní zpracování podle [29]

7.1.5 UniCredit Bank

Unicredit bank představuje poměrně silný bankovní ústav se zázemím hlavně ve střední a východní Evropě. Na českém trhu se objevila v roce 2005. To, co nabízí Unicredit bank svým klientům, je individuální přístup ke každému z nich, což s sebou nese hledání efektivního řešení pro každého z nich tak, aby to odpovídalo jeho představám i možnostem. Své služby nabízí Unicredit bank nejen pro soukromé osoby, ale i pro firmy a podnikatele. Zvláštní sektor představují svobodná povolání. Speciálně pro ně vytvořila Unicredit bank produkty odpovídající jejich potřebám. V nabídce tak třeba najdete speciální účet pro lékaře a lékárníky. [3]

- **BUSINESS hypoteční úvěr (Tabulka 15):** úvěr je určen pro podnikatele a menší firmy s ročním obratem do 50 mil. Kč, s minimální délkou podnikání 1 rok a se sídlem (místem) podnikání v České republice.

Tabulka 15: BUSINESS hypoteční úvěr

Název produktu	BUSINESS hypoteční úvěr
Určena pro	Právnícká osoba či fyzická osoba – podnikatel, svobodná povolání
Doba splácení	Až 15 let
Maximální výše úvěru	Individuální v závislosti na účelu a typu zajištění, min. 250 tis. Kč
Zajištění	Nemovitostí
Úroková sazba	Fixní individuálně stanovená úroková sazba
Nutnost	Náležitě dokumenty a doklady
Podání a vyhodnocení žádosti o úvěr	Zdarma

Poskytnutí úvěru	1 % z objemu úvěru, min. 10 000 Kč
Spravování úvěru měsíčně	300 Kč
Změna smluvní podmíněk z podnětu klienta	5 000 Kč
Upomínka nebo oznámení o neplnění podmínek úvěru	1. upomínka 350 Kč 2. upomínka 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle[33]

7.2 Shrnutí konkrétních nabídek bank

Většina z bank nabízí produkty určené pro PO a FO – podnikatele. Existují však výjimky. Česká spořitelna jako jediná díky svému produktu Hypotéce GLOBAL umožňuje vzít si hypoteční úvěr pro podnikatele i cizincům podnikajícím v ČR. Raiffeisenbank svojí Podnikatelskou hypopůjčkou umožňuje úvěr pouze podnikatelům a firmám s ručením omezeným. Dále u produktu HYPOcredit musí klient splňovat podmínku toho, že jeho roční obrat bude vyšší než 30 000 000 Kč.

Maximální doba splácení se pohybuje okolo patnácti let. Pouze u České spořitelny (Business hypotéka), ČSOB a Raiffeisenbank (Hypoteční úvěr pro firmy a municipality) je možná delší doba splácení, a to dvacet let. Komerční banka nabízí nejkratší dobu splatnosti – deset let.

Co se týče výše poskytované částky, některé banky stanovují horní limit, jiné oproti tomu uvádějí minimální výši úvěru, jako například UniCredit Bank nebo Raiffeisenbank. Česká spořitelna se svým produktem Hypotéka GLOBAL pak jako jediná nemá omezenou maximální výši úvěru.

U některých produktů navíc banky požadují další podmínky, například povinnost mít u dané banky vedený kromě úvěrového účtu také účet běžný. Řeč je především o České spořitelně (vyjma produktu Hypotéka – projektové financování). Raiffeisenbank toto vyžaduje pouze u produktu HYPOcredit.

7.3 Porovnání konkrétních nabídek bank z hlediska vedlejších nákladů

V Tabulce 16 přehledně vidíme parametry, které nás nejvíce zajímají a které budeme následně porovnávat. Nejdůležitější parametr úvěru (úrokovou sazbu) nelze porovnávat, protože ji nelze u hypotečních úvěrů pro podnikatele přesně stanovit. Každá banka ke každému podnikateli přistupuje individuálně a úroková sazba se pohybuje zhruba v rozmezí od 3–7 %. U velmi bonitních klientů jsou banky ochotny poskytnout úvěr i pod 3 %.

Na následujících třech příkladech si ukážeme, kolik zaplatí podnikatel na poplatcích, které jsou spojeny s hypotečním úvěrem. Podnikatel si chce vzít úvěr ve čtyřech různých částkách, konkrétně v hodnotě 1 000 000 Kč (Tabulka 17), 5 000 000 Kč (Tabulka 18), 10 000 000 Kč (Tabulka 19) a 15 000 000 Kč (Tabulka 20). Vždy budeme brát v potaz větší hodnotu (např. pokud je uvedeno, že je poplatek 0,75 % až 1 % z hodnoty sjednaného úvěru, budeme počítat s 1 %).

Tabulka 16: Nejdůležitější parametry úvěru a jejich výše

Název banky	Název produktu	Za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr	Za poskytnutí úvěru	Změna smluvních podmínek z podnětu klienta	Poplatek za vedení účtu ročně
Česká spořitelna	Komerční hypotéka	Individuálně 0,75 % až 1,0 % z hodnoty sjednaného úvěru min. 15 000 Kč	Žádný poplatek (je zahrnut již v žádosti o úvěr)	0,3 % z aktuálního zůstatku, minimálně 10 000 Kč	400 Kč
	Business hypotéka				
	Hypotéka - projektové financování				
	Hypotéka GLOBAL	1 % až 2 % z hodnoty sjednaného úvěru, min. 25 000 Kč			
ČSOB	ČSOB účelový úvěr	0,3 % min. 2 000 Kč	0,5 % z výše úvěru, min. 5 000 Kč	0,3 % z aktuálního zůstatku úvěru, min. 5 000 Kč	500 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	1 % min. 10 000 Kč	0,8 % min. 10 000 Kč	0,6 % z úvěru, min. 5 000 Kč	600 Kč
	Profi hypotéka	Zdarma	1 000 Kč + 0,6 %	0,6 % z úvěru, min. 5 000 Kč	600 Kč
Raiffeisenbank	Podnikatelská hypopůjčka	Zdarma	2 % z poskytnuté výše úvěru, min. 10 000 Kč	3 000 Kč	300 Kč
	HYPOcredit a Hypoteční úvěr pro firmy a municipality	Stanoveno individuálně			
UniCredit Bank	BUSINESS hypoteční úvěr	Zdarma	1 % z objemu úvěru, min. 10 000 Kč	5 000 Kč	300 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Česká spořitelna si jako jediná banka neúčtuje žádný poplatek za poskytnutí úvěru a má druhý nejnižší poplatek za vedení účtu. U hypotéky GLOBAL však vyžaduje minimální částku 25 000 Kč za posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr, což představuje nejvyšší minimální částku v porovnání s ostatními bankami. Komerční banka u produktu Profi hypotéka, Raiffeisenbank u produktu Podnikatelská hypopůjčka a UniCredit Bank neúčtují klientům žádný poplatek za posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr. Zároveň u těchto

produktů Raiffeisenbank a UniCredit Bank účtují nejnižší poplatky za vedení účtu. Raiffeisenbank požaduje nejnižší poplatek při změně smluvních podmínek z podnětu klienta. U této banky jsou produkty HYPOcredit a Hypoteční úvěr pro firmy a municipality stanoveny individuálně a nebyly nalezeny žádné konkrétní částky, které si tato banka účtuje. Podnikatelská hypopůjčka se poskytuje pouze do výše 3 000 000 Kč.

Tabulka 17: Výše poplatků při poskytnutí úvěru v hodnotě 1 000 000 Kč

Název banky	Název produktu	Za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr	Za poskytnutí úvěru	Změna smluvních podmínek z podnětu klienta	Poplatek za vedení účtu ročně
Česká spořitelna	Komerční hypotéka	15 000 Kč	0 Kč	Nelze stanovit	4 800 Kč
	Business hypotéka				
	Hypotéka - projektové financování				
	Hypotéka GLOBAL	25 000 Kč			
ČSOB	ČSOB účelový úvěr	3 000 Kč	5 000 Kč	Nelze stanovit	8 000 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	10 000 Kč	10 000 Kč	Nelze stanovit	7 200 Kč
	Profi hypotéka	Zdarma	7 000 Kč	Nelze stanovit	
Raiffeisenbank	Podnikatelská hypopůjčka	Zdarma	20 000 Kč	3 000 Kč	3 600 Kč
	HYPOcredit a Hypoteční úvěr pro firmy a municipality	Stanoveno individuálně			
UniCredit Bank	BUSINESS hypoteční úvěr	Zdarma	10 000 Kč	5 000 Kč	3 600 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pokud si budeme chtít vzít hypoteční úvěr v hodnotě 1 000 000 Kč, nejvýhodnější je BUSINESS hypoteční úvěr od UniCredit Bank, následuje Profi hypotéka od Komerční banky a ČSOB účelový úvěr od ČSOB. Nejdražší je Hypotéka GLOBAL od České spořitelny. Na druhou stranu musíme brát v potaz např. to, komu jsou určeny tyto úvěry (zda je lze sjednat i pro cizince podnikající v ČR), jaká je maximální možná výše poskytnutí úvěru, délka splácení apod.

Tabulka 18: Výše poplatků při poskytnutí úvěru v hodnotě 5 000 000 Kč

Název banky	Název produktu	Za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr	Za poskytnutí úvěru	Změna smluvních podmínek z podnětu klienta	Poplatek za vedení účtu ročně
Česká spořitelna	Komerční hypotéka	50 000 Kč	0 Kč	Nelze stanovit	4 800 Kč
	Business hypotéka				
	Hypotéka - projektové financování				
	Hypotéka GLOBAL	100 000 Kč			
ČSOB	ČSOB účelový úvěr	15 000 Kč	25 000 Kč	Nelze stanovit	8 000 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	50 000 Kč	40 000 Kč	Nelze stanovit	7 200 Kč
	Profi hypotéka	Zdarma	31 000 Kč	Nelze stanovit	
Raiffeisenbank	Podnikatelská hypopůjčka	V této částce se hypoteční úvěr neposkytuje			
	HYPOcredit a Hypoteční úvěr pro firmy a municipality	Stanoveno individuálně			
UniCredit Bank	BUSINESS hypoteční úvěr	Zdarma	50 000 Kč	5 000 Kč	3 600 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V případě úvěru ve výši 5 000 000 Kč pro nás bude nejvýhodnější Profi hypotéka od Komerční banky. Druhý nejvýhodnější úvěr získáme od ČSOB (ČSOB účelový úvěr) a třetí nejvýhodnější je Komerční hypotéka, Business hypotéka a Hypotéka – projektové financování od České spořitelny. U Raiffeisenbank se v případě Podnikatelské hypopůjčky úvěr v této částce neposkytuje a ostatní úvěry, které lze u této banky získat, nelze v našem případě hodnotit, protože všechny parametry jsou stanoveny individuálně. Nejdražší je opět Hypotéka GLOBAL od České spořitelny.

Tabulka 19: Výše poplatků při poskytnutí úvěru v hodnotě 10 000 000 Kč

Název banky	Název produktu	Za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr	Za poskytnutí úvěru	Změna smluvních podmínek z podnětu klienta	Poplatek za vedení účtu ročně
Česká spořitelna	Komerční hypotéka	100 000 Kč	0 Kč	Nelze stanovit	4 800 Kč
	Business hypotéka				
	Hypotéka - projektové financování	200 000 Kč			
	Hypotéka GLOBAL				
ČSOB	ČSOB účelový úvěr	30 000 Kč	50 000 Kč	Nelze stanovit	8 000 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	100 000 Kč	80 000 Kč	Nelze stanovit	7 200 Kč
	Profi hypotéka	Zdarma	61 000 Kč	Nelze stanovit	
Raiffeisenbank	Podnikatelská hypopůjčka	V této částce se hypoteční úvěr neposkytuje			
	HYPOcredit a Hypoteční úvěr pro firmy a municipality	Stanoveno individuálně			
UniCredit Bank	BUSINESS hypoteční úvěr	Zdarma	100 000 Kč	5 000 Kč	3 600 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pokud požadujeme hypoteční úvěr ve výši 10 000 000 Kč, bude pro nás nejvýhodnější Profi hypotéka od Komerční banky. Dále je nejvýhodnější ČSOB účelový úvěr od ČSOB a na třetím místě se umístil Business hypoteční úvěr od UniCredit Bank. Nejdražší úvěr je opět Hypotéka GLOBAL, kterou poskytuje Česká spořitelna.

Tabulka 20: Výše poplatků při poskytnutí úvěru v hodnotě 15 000 000 Kč

Název banky	Název produktu	Za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr	Za poskytnutí úvěru	Změna smluvních podmínek z podnětu klienta	Poplatek za vedení účtu ročně
Česká spořitelna	Komerční hypotéka	150 000 Kč	0 Kč	Nelze stanovit	4 800 Kč
	Business hypotéka				
	Hypotéka - projektové financování	300 000 Kč			
	Hypotéka GLOBAL				

ČSOB	ČSOB účelový úvěr	45 000 Kč	75 000 Kč	Nelze stanovit	8 000 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	150 000 Kč	120 000 Kč	Nelze stanovit	7 200 Kč
	Profi hypotéka	Zdarma	91 000 Kč	Nelze stanovit	
Raiffeisenbank	Podnikatelská hypopůjčka	V této částce se hypoteční úvěr neposkytuje			
	HYPOcredit a Hypoteční úvěr pro firmy a municipality	Stanoveno individuálně			
UniCredit Bank	BUSINESS hypoteční úvěr	Zdarma	150 000 Kč	5 000 Kč	3 600 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Požadujeme-li hypoteční úvěr v částce 15 000 000 Kč, bude pro nás nejvýhodnější Profi hypotéka od Komerční banky. Dále je nejvýhodnější ČSOB účelový úvěr od ČSOB a na třetím místě se umístil Business hypoteční úvěr od UniCredit Bank. Nejdražší úvěr je opět Hypotéka GLOBAL, kterou poskytuje Česká spořitelna.

V následujících tabulkách můžeme vidět vedlejší náklady, které souvisí s úvěrem. Jedná se o poplatek za vyhodnocení žádosti o úvěr a poskytnutí úvěru (fixní částka) a poplatek za vedení účtu při době splatnosti 5 let, 10 let a 15 let (tento poplatek je očištěn o časovou hodnotu peněz). Byl počítán podle vztahu:

$$\sum \frac{\text{měsíční poplatek za vedení účtu}}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^n} \quad (1)$$

i – úroková sazba (stanovena na 3 % dle výnosu 1,5letého diskontovaného spořicího státního dluhopisu); [24]

n – počet měsíců.

Tabulka 21: Výše poplatků očištěná o časovou hodnotu peněz při poskytnutí úvěru v hodnotě 1 000 000 Kč

Název banky	Název produktu	Fixní částka ⁹	Poplatek za vedení účtu při dané době splatnosti ¹⁰		
			5 let	10 let	15 let
Česká spořitelna	Komerční hypotéka	15 000 Kč	22 821 Kč	43 472 Kč	62 159 Kč
	Business hypotéka				
	Hypotéka - projektové financování				
	Hypotéka GLOBAL	25 000 Kč	22 821 Kč	43 472 Kč	62 159 Kč
ČSOB	ČSOB účelový úvěr	8 000 Kč	28 526 Kč	54 340 Kč	77 699 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	20 000 Kč	34 231 Kč	65 208 Kč	¹¹ –
	Profi hypotéka	7 000 Kč	34 231 Kč	65 208 Kč	–
Raiffeisenbank	Podnikatelská hypopůjčka	20 000 Kč	17 116 Kč	32 604 Kč	46 619 Kč
UniCredit Bank	BUSINESS hypoteční úvěr	10 000 Kč	17 116 Kč	32 604 Kč	46 619 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Vezmeme-li v úvahu hypoteční úvěr ve výši 1 000 000 Kč, nejvíce ušetříme na poplatcích za vedení účtu shodně u Podnikatelské hypopůjčky od společnosti Raiffeisenbank a BUSINESS hypotečního úvěru od společnosti UniCredit Bank, a to bez ohledu na dobu splatnosti. Nejdražší úvěr získáme od Komerční banky.

Tabulka 22: Výše poplatků očištěná o časovou hodnotu peněz při poskytnutí úvěru v hodnotě 5 000 000 Kč

Název banky	Název produktu	Fixní částka	Poplatek za vedení účtu při dané době splatnosti		
			5 let	10 let	15 let
Česká spořitelna	Komerční hypotéka	50 000 Kč	22 821 Kč	43 472 Kč	62 159 Kč
	Business hypotéka				
	Hypotéka - projektové financování				
	Hypotéka GLOBAL	100 000 Kč	22 821 Kč	43 472 Kč	62 159 Kč

⁹ Fixní částka představuje součet poplatků, které si banka účtuje za posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr a za poskytnutí úvěru.

¹⁰ Souhrn měsíčních poplatků při dané době splatnosti, které jsou diskontovány na současnou hodnotu.

¹¹ Při této době splatnosti se hypoteční úvěr neposkytuje.

ČSOB	ČSOB účelový úvěr	40 000 Kč	28 526 Kč	54 340 Kč	77 699 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	90 000 Kč	34 231 Kč	65 208 Kč	–
	Profi hypotéka	31 000 Kč	34 231 Kč	65 208 Kč	–
UniCredit Bank	BUSINESS hypoteční úvěr	50 000 Kč	17 116 Kč	32 604 Kč	46 619 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Podíváme-li se na srovnání výše poplatků u hypotečních úvěrů v hodnotě 5 000 000 Kč, na plné čáře zde zvítězí BUSINESS hypoteční úvěr, a to opět nezávisle na době splatnosti. Pokud budeme brát v úvahu celkové náklady, je však vítězem Profi hypotéka od Komerční banky, protože zde celkově zaplatíme 65 231 Kč. Celkově si nejvíce klient připlatí u Komerční banky u produktu Hypoteční úvěr v Kč nebo v cizí měně a následně za Hypotéku GLOBAL u České spořitelny.

Tabulka 23: Výše poplatků očištěná o časovou hodnotu peněz při poskytnutí úvěru v hodnotě 10 000 000 Kč

Název banky	Název produktu	Fixní částka	Poplatek za vedení účtu při dané době splatnosti		
			5 let	10 let	15 let
Česká spořitelna	Komerční hypotéka	100 000 Kč	22 821 Kč	43 472 Kč	62 159 Kč
	Business hypotéka				
	Hypotéka - projektové financování				
	Hypotéka GLOBAL				
ČSOB	ČSOB účelový úvěr	80 000 Kč	28 526 Kč	54 340 Kč	77 699 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	180 000 Kč	34 231 Kč	65 208 Kč	–
	Profi hypotéka	61 000 Kč	34 231 Kč	65 208 Kč	–
UniCredit Bank	BUSINESS hypoteční úvěr	100 000 Kč	17 116 Kč	32 604 Kč	46 619 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

U získávání hypotečních úvěrů ve výši 10 000 000 Kč vychází jako nejlukrativnější Profi Hypotéka od Komerční banky a následuje UniCredit Bank. Toto tvrzení však platí pouze v tom případě, že sledujeme celkové náklady, které klient zaplatí. Na druhém konci srovnání pak stojí Česká spořitelna se svým produktem Hypotékou GLOBAL, jejíž vedlejší náklady jsou nejvyšší.

Tabulka 24: Výše poplatků očištěná o časovou hodnotu peněz při poskytnutí úvěru v hodnotě 15 000 000 Kč

Název banky	Název produktu	Fixní částka	Poplatek za vedení účtu při dané době splatnosti		
			5 let	10 let	15 let
Česká spořitelna	Komerční hypotéka	150 000 Kč	22 821 Kč	43 472 Kč	62 159 Kč
	Business hypotéka				
	Hypotéka - projektové financování				
	Hypotéka GLOBAL	300 000 Kč	22 821 Kč	43 472 Kč	62 159 Kč
ČSOB	ČSOB účelový úvěr	120 000 Kč	28 526 Kč	54 340 Kč	77 699 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	270 000 Kč	34 231 Kč	65 208 Kč	–
	Profí hypotéka	91 000 Kč	34 231 Kč	65 208 Kč	–
UniCredit Bank	BUSINESS hypoteční úvěr	150 000 Kč	17 116 Kč	32 604 Kč	46 619 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Posuzujeme-li celkové hodnoty poplatků při poskytování hypotečního úvěru ve výši 15 000 000 Kč, ani zde se pořadí příliš nemění; nejvýhodnější zůstává stále Profí hypotéka od Komerční banky, zatímco Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně od KB a Hypotéka GLOBAL jsou i nadále nejdražší; upozornit můžeme závěrem snad jen na to, že Profí hypotéka od Komerční banky má bezkonkurenčně nejnižší sazbu za fixní částku poplatku, ovšem zároveň si tato banka účtuje nejdražší poplatky za vedení účtu a maximální délka splatnosti úvěru je 10 let.

Z výše uvedených tabulek vyplývá, že poplatek za vedení účtu za celou dobu splatnosti představuje zlomek částky, kterou klient musí zaplatit za posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr a za poskytnutí úvěru (fixní částka). Poplatek za vedení účtu se při vyšší době splatnosti zmenšuje, ale to je dáno tím, že peníze časem ztrácejí svou hodnotu.

ZÁVĚR

Bakalářská práce se zabývá hypotečními úvěry pro podnikatele a komparací vybraných produktů bank v České republice.

Práce nejdříve popisuje historii hypotečních úvěrů na českém území a legislativní úpravu těchto úvěrů. Následuje vývoj hypotečních úvěrů, který je rozdělen do tří fází. V práci je dále zpracován vznik a průběh hypoteční krize v USA, její dopady na celý svět i Českou republiku. Jsou vysvětleny charakteristiky hypotečního úvěru a některé pojmy, které s touto problematikou souvisí. Je popsán samotný úvěrový proces, od prvního kontaktu klienta s bankou až po samotné čerpání úvěru.

Nejprve byly banky krátce představeny a poté došlo k analýze základních produktů hypotečního bankovníctví, které tyto banky nabízejí pro podnikatele. Byly zpracovány informace, které slouží ke zjištění toho, pro koho je hypoteční úvěr určen, jaká je doba splatnosti, maximální částka, která může být podnikateli poskytnuta, a která banka nabízí nejlevnější hypoteční úvěr. Průzkum však ztěžovalo to, že banky přistupují ke každému podnikateli příliš individuálně, a tak nebylo možno zjistit nejdůležitější parametr úvěru – úrokovou míru. Práce proto posuzuje vedlejší náklady, které s hypotečním úvěrem úzce souvisí – poplatek za kompletní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr, za poskytnutí úvěru a poplatek za vedení účtu.

Obecně nelze říci, jaký produkt je jednoznačně nejvýhodnější. Výběr vhodného hypotečního úvěru pro podnikatele je zcela individuální záležitostí a je vhodné vycházet z konkrétních potřeb podnikatele. Pokud je podnikatelem cizinec podnikající v ČR, nemá na výběr a musí si vzít hypotéku GLOBAL od České spořitelny. Tato hypotéka se zdá být velice nevýhodná, protože v průzkumu vychází téměř pokaždé nejhůře. Tento produkt jsme však posuzovali pouze z hlediska vedlejších nákladů, které s hypotečním úvěrem souvisí. Fixní náklady jsou sice nejvyšší, ale jako jediný z produktů všech bank není maximální výše tohoto úvěru omezena částkou, kterou lze získat, a je určen právě pro cizince podnikající v ČR. Česká spořitelna si jako jediná banka na českém bankovním trhu neúčtuje žádný poplatek za poskytnutí úvěru a má druhý nejnižší poplatek za vedení účtu, avšak vyžaduje (kromě produktu „Hypotéka – projektové financování“), aby měl klient sjednaný i běžný účet. Její další tři produkty jsou si velice podobné a liší se především maximální výší úvěru. ČSOB se svým produktem „ČSOB účelový úvěr“ nabízí jako jedna z mála bank dobu splatnosti úvěru až na dvacet let. Účtuje si oba poplatky – jak za posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr, tak i za poskytnutí úvěru a má druhý nejvyšší poplatek za vedení účtu. Komerční

banka nabízí dva produkty: Profi hypotéku, která v otázce celkových poplatků související s hypotečním úvěrem vychází jako nejvýhodnější (posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr je navíc zdarma) a Hypoteční úvěr v Kč nebo v cizí měně, který je hned po Hypotéce GLOBAL nejdražší, ale poskytuje se v cizí měně. Tato banka ale požaduje, aby byl úvěr splacen do deseti let a zároveň má nejvyšší poplatek za vedení účtu. Raiffeisenbank („RB“) a UniCredit Bank nabízejí zdarma posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr a také za vedení účtu klienti zaplatí nejnižší poplatek. Nevýhodou Podnikatelské hypotéky od RB je, že se úvěr poskytuje pouze do částky 3 miliónů Kč, a abychom získali úvěr HYPOcredit, musíme mít roční obrát alespoň 30 miliónů Kč. Produkty této banky však nelze zcela dobře porovnat s konkurencí, protože banka většinu poplatků stanovuje individuálně. UniCredit Bank nabízí v rámci hypotečních úvěrů pro podnikatele pouze jeden produkt, ale pro klienta velice výhodný (některé výhody jsou uvedeny výše).

Pokud si podnikatel vezme úvěr v hodnotě 1 000 000 Kč, nejvýhodnějším produktem bude Podnikatelská hypopůjčka od společnosti Raiffeisenbank a BUSINESS hypotečního úvěru od společnosti UniCredit Bank, a to bez ohledu na dobu splatnosti. Při všech ostatních částkách je nejvýhodnější Profi hypotéka od Komerční banky a BUSINESS hypoteční úvěr od UniCredit Bank. Nejdražší je pak Hypotéka GLOBAL od České spořitelny a Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně od Komerční banky. Autorka upozorňuje, že komparace produktů vybraných bank v této práci byla provedena podle finančních kritérií. Pro komplexní porovnání je nutné vzít v úvahu i jiná než finanční hlediska, která nelze kvantifikovat. Jedná se například o přístup banky ke klientovi, její jméno a image.

Co se týká samotné výše bankovních poplatků vybíraných českými bankami, současná výše bankovních poplatků je hodna zamyšlení. Český bankovní sektor má z bankovních poplatků zhruba 23 až 24 procent celkových výnosů, což je v Evropě standardní číslo.¹² Problém však hledejme ve struktuře poplatků. Zatímco na západ od našich hranic jsou zpoplatňovány složitější procesy, jako je investiční bankovníctví, u nás jde o základní služby.

¹² ČT 24. Každou sekundu zaplatí Češi 1 700 na bankovních poplatcích. [online]. 2012 [cit. 2013-04-23] <<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/200628-kazdou-sekundu-zaplaci-cesi-1-700-na-bankovnich-poplatich/>>

ZDROJE

- [1] HOLMAN, Robert a Marek LOUŽEK. Americká finanční krize: Hrozba pro světovou ekonomiku? Praha: Centrum pro ekonomiku a politiku. 2008. č. 71. 87 s. ISBN 978-80-86547-65-7.
- [2] MERTLÍK, Pavel a Jan ŠVEJNAR. Americká hypoteční a světová finanční krize: (Jaké jsou dopady na Českou republiku?). Dráčov: FONTES RERUM. 2008. Sborník textů; č. 25/2008. 124 s. ISBN 978-80-8 6958-12-5.
- [3] BANKY. Banky [online]. 2013 [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: <<http://www.banky.cz/>>
- [4] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [5] ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a. s., 2011. 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3
- [6] ČESKÁ SPOŘITELNA. Hypoteční úvěry [online]. 2013 [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: <<http://www.csas.cz/banka/nav/podnikatele-firmy-a-institute/podnikatele-a-male-firmy/hypotecni-uvery-d00018355>>
- [7] ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA. Úvěry [online]. 2013 [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: <<http://www.csob.cz/cz/Firmy/Podnikatele/Uvery/Stranky/CSOB-Ucelovy-uver.aspx>>
- [8] E15. Praha: Mladá fronta a. s., 2012. ročník 6. č. 1234. ISSN 1803-4553
- [9] EKONOM. Praha: Economica. 2012. ročník 15. č. 45. ISSN 1210-0714
- [10] EUROEKONOM. Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (1. díl). [online]. 2012 [cit. 2012-11-08]. Dostupné z: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>>
- [11] EUROEKONOM. Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (2. díl). [online]. [cit. 2012-11-08]. Dostupné z: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky2>>
- [12] EUROEKONOM. Základní úroková sazba FEDu - centrální banky USA. [online]. 2008 [cit. 2012-11-30]. Dostupné z: <<http://www.euroekonom.cz/grafy-svet-data.php?type=usa-fedurok-rok>>.

- [13] FINANCE. Typy hypotečních úvěrů. [online]. 2012 [cit. 2012-12-01]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>>
- [14] HYPOINDEX. Hypotéky po 15 letech [online]. 2010 [cit. 2012-10-28]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>>.
- [15] HYPOINDEX. Hypotéky slaví 15leté výročí od vstupu na český trh [online]. 2010 [cit. 2012-12-03]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/hypoteky-slavi-jiz-15lete-vyroci-od-vstupu-na-cesky-trh/>>
- [16] HYPOINDEX. Rok 2011 byl pro hypoteční trh druhý neúspěšnější v historii. [online]. 2012 [cit. 2012-12-03]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/rok-2011-byl-pro-hypotecni-trh-druhy-nejuspesnejsi-v-historii/>>
- [17] HÝBLEROVÁ, Šárka. Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr. 1. vydání. Liberec: Technická univerzita Liberec, 2010. 118 s. ISBN 978-80-7372-673-7.
- [18] Interní zdroje Sberbank
- [19] ITBIZ. Slovník. [online]. 2012 [cit. 2013-04-4]. Dostupné z: <<http://www.itbiz.cz/slovník/ekonomie/renta>>
- [20] JANÁČKOVÁ, Stanislava. Krize eurozóny a dluhová krize vyspělého světa. 1. vydání. Praha: Centrum pro ekonomiku a politiku, 2010. 99 s. ISBN 978-80-86547-95-4.
- [21] JUŘÍK, Pavel. Historie bank a spořitelén v Čechách a na Moravě. 1. vydání. Praha: Libri, s. r. o., 2011. 190 s. ISBN 978-80-7277-488-3.
- [22] KOMERČNÍ BANKA. Financování [online]. 2013 [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: <<http://kb.cz/cs/firmy/firmy-s-obratem-pod-60-milionu/financovani/index.shtml>>
- [23] MĚŠEC. Hypotéka pro podnikatele: Máte šanci! [online]. 2006 [cit. 2013-03-11]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/clanky/hypoteka-pro-podnikatele-mate-sanci/>>
- [24] MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÁ REPUBLIKA. Spořicí státní dluhopisy. [online]. 2013 [cit. 2013-04-14]. Dostupné z: <<http://www.sporicidluhopisy.cz/cs/o-dluhopisech/urokove-sazby>>
- [25] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Hypoteční úvěry (2002 – 2012). [online]. 2012 [cit. 2012-11-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/fe3c9cea-592a-4b4d-afaf-3d25378c0762/Hypotecni-uvery-%282002-2012%29_tab1_24012013.pdf>

- [26] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Hypoteční úvěry pro občany, podnikatele a obce. [online]. 2012 [cit. 2012-11-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/3f928aa9-c427-4676-8e75-62af1a556b9f/Hypotecni-uvery-pro-obcany-podnikatele-a-obce_sumar_24102012.pdf>
- [27] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Hypoteční úvěry (2002 – 2012). [online]. 2012 [cit. 2012-11-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/5bd57e3b-8c74-4bd3-ac48-ea2a4e79685c/Hypotecni-uvery-pro-obcany,-podnikatele-a-obce_sumar_2401.pdf>
- [28] PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. Jak správně na hypotéky. Praha:Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-5-4.
- [29] RAIFFEISENBANK. Firemní financování. [online]. 2013 [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: <<http://www.rb.cz/firemni-finance/>>
- [30] SEKERKA, Bohuslav. Bankovníctví II. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. 79 s. ISBN 80-7194-55-791-05.
- [31] SROVNÁNÍ HYPOTÉK. Vývoj hypoték v roce 2012. [online]. 2012 [cit. 2012-12-05]. Dostupné z: <<http://hypoteky-srovnani.eu/vyvoje-hypotek-v-roce-2012-a-vyhled-do-2013/>>
- [32] SŮVOVÁ, Helena. Specializované bankovníctví. 1. vydání. Praha: Bankovní institut, a. s., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- [33] UNICREDIT BANK. Hypoteční úvěry. [online]. 2013 [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: <<http://www.unicreditbank.cz/web/podnikatele/uvery/hypotecni-uvery>>
- [34] VENCOVSKÝ, František. Dějiny bankovníctví v českých zemích. 1. vydání. Praha: Bankovní institut, a. s., 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.
- [35] Zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník
- [36] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech § 28, odst. 3