

UNIVERZITA PARDUBICE
Fakulta ekonomicko-správní

**SKUPINY KLIENTŮ BANK
U HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ**

Bc. Zuzana Linhartová

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2008

Poděkování:

Na tomto místě bych ráda poděkovala mému vedoucímu diplomové práce prof. RNDr. Bohuslavu Sekerkovi, CSc. za odborné vedení, zájem, připomínky a čas, který věnoval mé práci.

SOUHRN:

Diplomová práce se zabývá problematikou hypotečních úvěrů, jejich druhy a možností poskytnutí. Dále je zde stručné charakterizování zajištění hypotečních úvěrů, skupin klientů žádajících hypoteční úvěr. Konec práce je věnován analýze hypotečních produktů tří největších bank v ČR a konkrétnímu příkladu. Zmíněna je i hypoteční krize v USA.

KLÍČOVÁ SLOVA:

hypoteční úvěr, druhy hypotečních úvěrů, poskytování, zajištění, skupiny klientů, analýza hypotečních úvěrů, hypoteční krize v USA

TITLE:

Groups of bank clients within mortgage credits.

ABSTRACT:

This diploma thesis deals with a dilemma of mortgage credits, their types and acceptance possibilities. Furthermore, brief characteristics of mortgage credit security and the types of clients applying for the mortgage credit. At the end of this thesis there is an analysis of the mortgage products offered by the three biggest banks in the Czech Republic and a specific example. The current mortgage crisis in the USA is also mentioned here.

KEYWORDS:

mortgage credit, types of mortgage credits, acceptance, security, client groups, analysis of mortgage credits, mortgage crisis in the USA

OBSAH:

SEZNAM TABULEK	8
SEZNAM GRAFŮ	8
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	9
ÚVOD	10
1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	12
2 DRUHY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ	14
2.1 Účelové hypoteční úvěry	14
2.2 Neúčelové hypoteční úvěry	14
2.3 Dělení podle výše úvěru	15
2.4 Dělení podle možnosti kombinace	15
2.5 Dělení podle způsobu splácení	15
3 POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ	17
3.1 Kdo ho poskytuje?	17
3.2 Komu se poskytuje?	18
3.3 Na co se poskytuje?	18
3.4 Podmínky poskytnutí hypotečního úvěru	19
4 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚŘU	22
4.1 Zástavní právo	23
4.2 Ručení	24
4.3 Vinkulace životního a úvěrového pojištění	25
4.4 Bankovní záruka	25
4.5 Hypoteční zástavní listy	25
5 SKUPINY KLIENTŮ ŽÁDAJÍCÍ HYPOTEČNÍ ÚVĚŘ	28
5.1 Občané, podnikatelé, municipality	28
5.2 Klienti podle krajů	30
5.3 Klienti podle druhu hypotečního úvěru	31
5.4 Klienti podle příjmové struktury	32
6 RIZIKA SPOJENÁ S HYPOTEČNÍM ÚVĚŘEM	34
6.1 Rizika pro klienta	34
6.2 Rizika pro banku (bankovní rizika)	34
6.2.1 Úvěrové riziko	35
6.2.2 Úrokové a měnové riziko	35
6.2.3 Akciové a komoditní riziko	35
6.2.4 Riziko likvidity	36
6.2.5 Riziko nesolventnosti (kapitálové riziko)	36
6.2.6 Operační riziko	36
6.2.7 Právní riziko	36

7 ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ U VYBRANÝCH BANK.....	37
7.1 Česká spořitelna, a.s.....	37
7.1.1 Hypoteční úvěry pro fyzické osoby.....	37
7.1.2 Hypoteční úvěry pro právnické osoby.....	40
7.2 Komerční banka, a.s.....	41
7.2.1 Hypoteční úvěry pro fyzické osoby.....	41
7.2.2 Hypoteční úvěry pro právnické osoby.....	44
7.3 Československá obchodní banka, a.s.	44
7.3.1 Hypoteční úvěry pro fyzické osoby.....	44
7.3.2 Hypoteční úvěry pro právnické osoby.....	47
7. 4. Porovnání hypotečních úvěrů	47
7.4.1 Nabídka hypotečních úvěrů	47
7.4.2 Úrokové sazby.....	48
7.4.3 Délka doby fixace.....	50
7.4.4 Maximální výše úvěru.....	51
7.4.5 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem.....	52
7. 5 Příklad	53
8 HYPOTEČNÍ KRIZE VE SPOJENÝCH STÁTECH AMERICKÝCH.....	59
8.1 Příčiny vzniku krize	59
8.2 Průběh	61
8.3 Důsledky	63
8.4 Vliv na ČR.....	64
ZÁVĚR	66
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ:.....	70
PŘÍLOHY.....	72

SEZNAM TABULEK:

Tabulka 1 - Úvěry poskytnuté od roku 2000	28
Tabulka 2 - Úvěry poskytnuté dle krajů za rok 2007	30
Tabulka 3 - Hypoteční úvěry podle druhu	31
Tabulka 4 - Úrokové sazby České spořitelny	48
Tabulka 5 - Úrokové sazby Komerční banky	48
Tabulka 6 - Úrokové sazby Československé obchodní banky	49
Tabulka 7 - Maximální výše úvěrů.....	51
Tabulka 8 - Poplatky	53

SEZNAM GRAFŮ:

Graf 1 - Preference délky doby fixace	51
Graf 2 - Porovnání úrokových sazeb	57
Graf 3 - Porovnání měsíčních splátek	57
Graf 4 - Celkové poplatky	58
Graf 5 - Celkové výdaje	59
Graf 6 - Úrokové sazby FEDu 1997 - 2004	60
Graf 7 - Počet prodaných nových domů	61
Graf 8 - Prodejní cena nového domu	61
Graf 9 - Úroková sazba FEDu 2001 - 2008	62
Graf 10 - Míra nezaměstnanosti v USA	64
Graf 11 - Míra růstu HDP v USA	65

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:

apod. – a podobně

a.s. – akciová společnost

atd. – a tak dále

č. – číslo

ČNB – Česká národní banka

ČR – Česká republika

ČS – Česká spořitelna

ČSOB – Československá obchodní banka

EU – Evropská unie

EUR – Euro, jednotná měna Evropské unie

FED – Americká centrální banka

HÚ – hypoteční úvěr

HZL – hypoteční zástavní list (y)

CHF – Švýcarský frank

CZK – Česká koruna

indiv. - individuální

KB – Komerční banka

Kč – korun českých

max. - maximálně

mil. – milión (y)

min. - minimálně

např. - například

odst. – odstavec

ost. - ostatní

Sb. – sbírka

tis. - tisíce

tzň. – to znamená

tzv. – tak zvaný(á)

USD – Americký dolar

ÚVOD

Diplomová práce poskytuje všeobecné informace o problematice hypotečních úvěrů. Především základní charakteristiku hypotečního úvěru, druhy hypotečních úvěrů a jejich kritéria dělení. Dále práce informuje o tom, kdo hypoteční úvěry poskytuje, komu se mohou poskytovat, na co se poskytují, podmínky poskytnutí a doklady, které banka bude od vás vyžadovat k vyřízení hypotečního úvěru. Práce se bude dále zabývat hlavní podmínkou hypotečního úvěru a to jeho zajištěním a dalšími možnými druhy zajištění. Zajištění úvěru slouží bance jako nástroj proti možnému riziku nesplacení. S poskytnutím úvěru jsou spojena ale i další rizika, která v práci budou nastíněna.

Cílem práce je analýza hypotečních produktů tří největších bank na českém trhu, konkrétně tedy České spořitelny, Komerční banky a Československé obchodní banky. Jednotlivé hypoteční úvěry budou popsány a charakterizovány, a porovnány mezi sebou podle zvolených kritérií. Na konkrétním smyšleném příkladu porovnáám úrokové sazby hypotečního úvěru, nabízené uvedenými třemi bankami, včetně měsíčních splátek, vedlejších nákladů spojených s hypotečním úvěrem a celkové zaplacené výše.

Původním záměrem práce bylo zjištění věkové struktury žadatelů o hypoteční úvěry. Avšak přes slíbení materiálů a podkladů k diplomové práci jednou z bank, mi informace nakonec nebyly poskytnuty. Z tohoto důvodu v práci uvádím pouze skupiny klientů podle právní subjektivity, podle krajů, dle účelu a objektu úvěru a podle příjmové struktury.

Závěr práce je věnován problému, který byl aktuální v době psaní diplomové práce a který se jí tématicky týká. Jedná se o hypoteční krizi ve Spojených státech amerických. Stručně budou

charakterizovány její příčiny, průběh, důsledky a vliv na Českou republiku.

1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Pro přesnou definici pojmu hypoteční úvěr použijí nový zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, tj. 1. 5. 2004, který definuje co je hypoteční úvěr. V tomto zákoně je uvedeno, že: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je **zajištěno zástavním právem k nemovitosti**, i rozestavěné. **Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.** Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“

Současně se rozumí, že zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Dříve se hypoteční úvěry poskytovaly pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Tato podmínka již v dnešní době zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou vlastně všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

Nové znění zákona umožnilo ještě další zásadní změnu, kterou je možnost **poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení**, které nebylo možno financovat klasickým hypotečním úvěrem - na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod.¹

¹ <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>

SHRNUTÍ:

V úvodní kapitole práce jsem uvedla definici pojmu hypoteční úvěr, který vychází ze zákona o dluhopisech. Tento zákon nabyl platnosti vstupem ČR do EU a přinesl sebou určité změny.

2 DRUHY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Hypoteční úvěry se nejčastěji dělí dle účelu využití úvěru. Lze je tak rozdělit na dva základní druhy a to na:

- **účelové** a
- **neúčelové**, tzv. americká hypotéka.

2.1 Účelové hypoteční úvěry

Tyto úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Jedná se především o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti, objektu bydlení a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví. Účelové hypoteční úvěry tvoří převážnou část nabídky hypotečních produktů bank.

2.2 Neúčelové hypoteční úvěry

Neúčelové hypoteční úvěry nebo-li tzv. americké hypotéky, nemají pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Mohou tak oproti účelovým úvěrům financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa. Avšak jejich nabídka je velmi omezená.

Ať už se jedná o účelový nebo neúčelový úvěr, oba tyto druhy hypotečních úvěrů musí být **zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví**. Navíc většinou účelové úvěry, kdy banka ví, co je úvěrem financováno (na bydlení), mají lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové.

Kromě výše uvedeného dělení lze hypoteční úvěry dělit podle dalších hledisek. A to dle výše úvěru, dle možnosti kombinace a dle způsobu splácení.

2.3 Dělení podle výše úvěru

Dalším možným dělením hypotečních úvěrů je **podle maximální výše**, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše nejčastěji pohybuje kolem **60 %** ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení je tato výše úvěru o poznání vyšší a pohybuje se kolem **70, 80, 90** nebo dokonce **100 procent**.

2.4 Dělení podle možnosti kombinace

Některé banky kromě klasických hypotečních úvěrů nabízí i hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinaci s těmito typy produktů:

- **stavebním spořením,**
- **životním pojištěním** nebo
- **hypotečními zástavními listy (HZL).**

Pro tyto kombinace platí, že klient postupně splácí bance jenom úroky z hypotéky a následně jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo HZL.

2.5 Dělení podle způsobu splácení

V neposlední řadě lze hypoteční úvěry dělit i dle způsobu splácení a to na splácení:

- **Anuitní** (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky)
- **Progresivní** (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují)

- **Degresivní** (klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje)

Výše uvedená dělení nejsou jediná a kromě těchto existuje celá řada jiných hledisek, podle kterých lze hypoteční úvěry dělit. Jedná se například o dělení podle toho, pro koho jsou určeny, podle způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), podle doby splatnosti nebo podle doby fixace úrokové sazby.¹

SHRNUTÍ:

Dělení hypotečních úvěrů je různé a rozmanité. Proto jsem uvedla pouze některé z nich. Nejčastější a nejpoužívanější dělení je podle účelu použití úvěru na účelové a neúčelové. Dále je pospáno dělení podle výše úvěru, možnosti kombinace a podle způsobu splácení.

¹ <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>

3 POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

3.1 Kdo ho poskytuje?

Poskytování hypotečních úvěrů je jednou z činností licencovaných bank. Tato činnost spadá do jejich kompetence na základě zákona č. 21/1992Sb, o bankách. Činnost vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti. Z toho vyplývá, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka, pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů.

V současné době působí v České republice 38 bank, které mohou poskytovat hypoteční úvěry. Zde bych ráda jmenovala některé z nich:

- Komerční banka, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- Raiffeisenbank a.s.
- GE Money Bank, a.s.
- Živnostenská banka, a.s.
- HVB Bank Czech Republic a.s.
- Wüstenrot hypoteční banka a.s.
- eBanka, a.s.
- BAWAG Bank CZ a.s.
- Volksbank CZ a.s.
- Citibank a.s.
- ING Bank N. V.
- UniCredit Bank Czech Republic, a.s.¹

¹ <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/kdo-je-poskytuje/>

3.2 Komu se poskytuje?

O hypoteční úvěr mohou zažádat:

- **Fyzické osoby (občané)**
- **Podnikatelé**
 - právnické osoby
 - fyzické osoby podnikatelé
- **Obce a města¹**

3.3 Na co se poskytuje?

Hypoteční banky poskytují hypoteční úvěry, které jsou účelově vázané na pořízení nemovitosti, neúčelové tzv. americké hypotéky a úvěry na zajištění potřeb bydlení (na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod.).

Banky nejčastěji a převážně poskytují účelově vázané hypoteční úvěry k investicím do nemovitostí a to zejména z toho důvodu, že mají oproti neúčelovým hypotečním úvěrům lepší parametry.

Pro poskytnutí hypotečních úvěrů se investicí do nemovitostí rozumí:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů - SMJ, vypořádání dědictví atd.).

¹ <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/vyrizeni-uveru/>

Objektem hypotečního úvěru k investici do nemovitosti nejčastěji je:

- stavební pozemek
- nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka)
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci
- bytový dům, provozní dům
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.)
- případně podnikatelské objekty¹

3.4 Podmínky poskytnutí hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr není určen pro všechny žadatele. K tomu, aby byla žádost kladně vyřízena, je potřeba splnit několik základních podmínek a doložit potřebné doklady. Hlavní podmínkou pro poskytnutí úvěru je **prokázání bonity klienta nebo-li, zda je žadatel o úvěr schopen poskytnutý úvěr ze svých příjmů splatit.**

Další podmínky pro poskytnutí úvěru jsou:

- jste-li fyzická osoba, musí vám být více než 18 let a současně ke dni konečné splatnosti úvěru váš věk nesmí přesáhnout 70 let,
- máte-li příjmy ze závislé činnosti, podnikání nebo jiný bankou uznatelný příjem, tzn. zda-li je schopen poskytnutý úvěr ze svých příjmů splatit,
- žádáte-li sám nebo se spolužadatelem - společně mohou žádat manželé, rodiče a děti, příbuzní, druh a družka i lidé v nepříbuzenském vztahu, maximálně však 4 žadatelé ze dvou domácností,

¹ <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>

- je-li alespoň jeden ze žadatelů vlastníkem úvěrované nemovitosti nebo se jím stane v důsledku realizace investičního záměru.¹

Kromě splnění výše uvedených podmínek bude banka ještě požadovat:

- doložení výše příjmů (daňové přiznání, potvrzením příjmu od zaměstnavatele) žadatelů, případně spoludlužníků či ručitelů
- ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky
- další doklady: někdy též vinkulaci životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky

Je-li úvěr použit na investici do nemovitostí, banka dále požaduje doklady o nemovitosti:

při koupě nemovitosti:

- kupní smlouvu (smlouva o budoucí kupní smlouvě)
- výpis z katastru nemovitostí (zda nemovitost existuje, kdo ji vlastní a že na ní nevázne jiné zástavní právo či věcné břemeno)

v případě výstavby, rekonstrukce, oprav apod.:

- stavební povolení (s nabytím právní moci)
- projektovou dokumentaci
- rozpočet stavby
- případně smlouvy s dodavateli
- výpis z katastru nemovitostí (existence a vlastnictví stavebního pozemku či nemovitosti).²

¹ <http://www.csob.cz/bankcz/cz/Lide/Bydleni/Podminky-poskytnuti-hypoteky.htm>

² <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/doklady-k-vyrizeni/>

Uvedený náčrt dokladů potřebných k poskytnutí hypotečního úvěru není jednotný a může se případ od případu lišit.

SHRNUTÍ:

V této kapitole jsem nastínila problematiku poskytování hypotečních úvěrů. Uvedla jsem, kdo hypoteční úvěry poskytuje, kdo o ně může požádat a na co se poskytují. V závěru jsem uvedla podmínky poskytnutí hypotečního úvěru a dokumenty k tomu potřebné.

4 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

K tomu aby hypoteční banka poskytla úvěr, nestačí, aby klient prokázal, že má dostatečné příjmy pro to, aby úvěr splatil. Od poskytnutí hypotečního úvěru do doby jeho úplného splacení zpravidla uplyne značný časový interval v řádech desítek let. Za tuto dobu se může značným způsobem změnit finanční situace klienta. Proto se banky snaží o to, aby splacení úvěru bylo zajištěno i jiným způsobem.

V širším slova smyslu pod pojmem zajištění úvěru rozumíme veškerá opatření prováděná bankou s cílem zajistit řádné splácení úvěru, včetně úroků. Obecně platí, že čím je úvěr rizikovější a čím je doba splatnosti delší, tím kvalitnější musí být způsob zajištění.

Zásady zajištění zahrnují:

- dostatečnost zajištění co do výše
- snadný převod vlastnictví
- soudní vymahatelnost zabezpečená nutnou právní dokumentací k předmětu zajištění
- objektivní ocenění
- likvidita zajištění vyjadřuje, jak snadno lze předmět zajištění zpeněžit
- stabilita hodnoty předmětu zajištění
- možnost kontroly prostřednictvím řádné dokumentace a bezpečného uložení předmětu zajištění.¹

Banky používají nejčastěji tyto způsoby zajištění úvěru: zástavní právo, ručení, vinkulace životního a úvěrového pojištění a bankovní záruka.

¹ SEKERKA, Bohuslav. *Banky a bankovní produkty*. Praha: Profess Consulting, 1997. 532 s. ISBN 80-85235-51-x.

4.1 Zástavní právo

Zástavní právo k nemovitosti je základní podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru. Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství tím, že v případě jejich řádného a včasného nesplnění je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené.¹

Zajištění hypotečního úvěru nemovitostí vyplývá přímo ze zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Zastavovaná nemovitost bývá často přímo předmětem úvěru nebo to může být jiná či jiné nemovitosti, které se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, který je součástí Evropského hospodářského prostoru a je zapsána v katastru nemovitostí.²

Zákonem č. 190/2004 Sb., je dále stanoveno, že hypoteční banky mohou poskytnout úvěr maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Pokud hypoteční banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí zajistit náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší a mohou požadovat další zajištění.

Nemovitost musí být v zástavě celá, není přípustné, aby byla zastavena např. jen polovina domu. Na nemovitosti současně nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání.

Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Banka v tomto

¹ BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka, PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky?*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.

² <http://www.penize.cz/zpravy/4185/vybirate-si-uver-na-bydleni-nezapomente-do-nakladu-zapocitat-i-povinna-pojisteni/>

případě uvolňuje peníze postupně, podle toho jak roste cena nemovitosti v důsledku její výstavby.¹

Většina bank vyžaduje pojištění zastavené nemovitosti proti živelním rizikům a vinkulaci tohoto pojištění ve prospěch banky. Tzn., dojde-li k pojistné události, na výplatu pojistného má nárok banka. Pojistná částka musí být minimálně ve výši poskytovaného úvěru, aby v případě vzniku pojistné události mohla plně nahradit výši nákladů nutných k obnovení původního stavu nemovitosti.

Zástavní právo vzniká na základě sepsání zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí.

4.2 Ručení

Ručení třetí osobou používají hypoteční banky jako formu dodatečného zajištění hypotečního úvěru pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet. Např. pro nízkou bonitu klienta, vyšší věk žadatele apod. Ručení představuje závazek ručitele, že uspokojí věřitele (banku), pokud dlužník (žadatel) neuhradí svůj závazek ve stanovené době poté, kdy byl k tomu věřitelem písemně vyznán.

Ručitelem se stanete po podepsání tzv. ručitelského prohlášení.² Ručitelské prohlášení je možné uzavřít i jako ručení pouze do určité výše závazku. V tom případě ručí ručitel za závazek dlužníka pouze do sjednané výše. Ručení je zpravidla časově neomezené, ale lze jej omezit.³

¹ <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>

² Viz příloha č. 4

³ BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka, PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky?*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.

4.3 Vinkulace životního a úvěrového pojištění

Riziko nesplacení hypotečního úvěru klientem může banka snížit také vinkulací životního nebo úvěrového pojištění. Např. v případě životního pojištění to znamená, že klient uzavře životní pojištění, jehož plnění v případě smrti obdrží hypoteční banka. Výhodné je zejména pro rodinu. V případě úmrtí dlužníka nemusí úvěr splácet, ani jí nehrozí uplatnění zástavního práva. Je to však výhodné i pro banku, neboť získání pojistného je jednodušší (levnější) než vymáhání dluhu.¹

4.4 Bankovní záruka

Zvláštním a málo používaným typem ručení je bankovní záruka. Bankovní záruka vzniká písemným prohlášením banky v záruční listině, že uspokojí věřitele do výše určité peněžní částky podle obsahu záruční listiny, jestliže určitá třetí osoba (dlužník) nesplní určitý závazek nebo budou splněny jiné podmínky stanovené v záruční listině.²

Bankovní záruka představuje jeden z nejkvalitnějších druhů zajišťovacích nástrojů, zejména pokud je záruční listina vystavena bonitní a důvěryhodnou bankou. Bankovní záruka musí být zajištěna a je za ní inkasován vystavující bankou poplatek.³

4.5 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

¹ <http://www.mesec.cz/clanky/rizikove-zivotni-pojisteni-k-hypotece/>

² Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 313

³ BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka, PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky?*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.

Hypoteční zástavní listy (HZL) jsou dluhopisy vydávané bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Hodnota poměrného výnosu HZL a jmenovitá hodnota jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů lze proto použít pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70 % ceny zastavených nemovitostí.

Vedle řádného krytí funguje také tzv. náhradní krytí, což mohou být jen vysoce likvidní a bonitní prostředky (například hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u ČNB). **Takovéto kvalitní krytí činí z hypotečního zástavního listu jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů. Z tohoto důvodu HZL využívají především konzervativní investoři, kteří nemají příliš velké zkušenosti s angažmá na kapitálových trzích a nechtějí podstupovat významnější riziko.**

Přednosti hypotečních zástavních listů?

- **Jistota** - HZL jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující nemovitostí. Dvojí zajištění a skutečnost, že je nemůže vydávat "kdokoli", činí z HZL jistou a bezpečnou investici. **HZL tak "de facto" disponují stejnou jistotou jako třeba vkladní knížky nebo státní dluhopisy, většinou ale přinesou svému majiteli vyšší výnos.**
- **Výnosnost** - Úrok, který zástavní list garantuje svému majiteli, je obvykle stanoven jako fixní. To znamená, že bude platit po celou dobu trvání HZL a **navíc je tento výnos čistý. Úrok z HZL totiž nepodléhá dani z příjmu jako například u termínovaných vkladů nebo vkladních knížek.**

- **Likvidita** - Hypoteční zástavní listy jsou veřejně obchodovatelné cenné papíry, což umožňuje jejich majiteli, aby je kdykoli prodal. Pokud tedy bude vlastník potřebovat hotovost blokovanou v HZL ještě před jejich lhůtou splatnosti, může se k ní jednoduše dostat.¹

SHRNUTÍ:

Zajištění úvěru je podmínkou poskytnutí úvěru. Nejdůležitějším zajištěním je zástavní právo k nemovitosti. Vedle tohoto může banka žádat ještě další zajištění např. formou ručení, vinkulace životního pojištění nebo bankovní zárukou. Ke krytí hypotečních úvěrů slouží hypoteční zástavní listy, které vydávají hypoteční banky.

¹ <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/hypotecni-zastavni-listy/>

5 SKUPINY KLIENTŮ ŽÁDAJÍCÍ HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Počet žadatelů o hypoteční úvěry rok od roku roste. Nasvědčuje tomu fakt, že počet sjednaných hypotečních úvěrů také roste. Lze však vysledovat mezi těmito žadateli nějakou podobnost? Kdo nejvíce žádá o úvěr a v jakém kraji?

5.1 Občané, podnikatelé, municipality

Tabulka 1 - Úvěry poskytnuté od roku 2000

Úvěry pro:	Občané		Podnikatelské subjekty		Municipality		Celkem	
	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
k 31.12.2000	29 560	28 963 045	1 978	26 330 447	372	3 130 608	31 910	58 424 101
leden až březen 2001	2 856	2 788 436	70	895 710	41	387 600	2 767	4 071 746
k 31.3.2001	32 216	31 751 481	2 048	27 226 157	413	3 518 208	34 877	62 495 847
leden až červen 2001	5 774	6 032 421	180	2 797 232	75	643 687	6 029	9 473 340
k 30.6.2001	35 334	34 995 466	2 158	29 127 679	447	3 774 295	37 939	67 897 441
leden až září 2001	10 271	10 610 834	358	7 538 730	93	848 071	10 722	18 995 735
k 30.9.2001	39 831	39 573 979	2 336	33 889 177	465	3 976 679	42 632	77 419 835
leden až prosinec 2001	14 250	14 728 423	457	8 922 337	130	1 159 589	14 837	24 810 349
k 31.12.2001	43 810	43 691 468	2 435	35 252 784	502	4 290 197	46 747	83 234 450
leden až březen 2002	4 064	4 431 033	80	443 243	28	326 640	4 172	5 200 915
k 31.3.2002	47 874	48 122 501	2 515	35 696 027	530	4 616 837	50 919	88 435 365
leden až červen 2002	9 322	10 010 300	201	3 170 838	54	711 897	9 577	13 893 036
k 30.6.2002	53 132	53 701 766	2 636	38 423 622	556	5 002 094	56 324	97 127 466
leden až září 2002	14 795	15 766 142	303	4 582 225	87	1 014 822	15 185	21 363 189
k 30.9.2002	58 605	59 457 610	2 738	39 835 009	589	5 305 019	61 932	104 597 639
leden až prosinec 2002	21 002	22 532 310	430	6 543 409	113	1 234 446	21 545	30 310 167
k 31.12.2002	64 812	66 223 778	2 865	41 796 193	615	5 524 645	68 292	113 544 616
leden až březen 2003	6 318	6 990 597	141	1 287 009	17	338 273	6 476	8 615 879
k 31.3.2003	71 130	73 214 375	3 008	43 083 202	632	5 862 918	74 768	122 160 495
leden až červen 2003	13 688	15 509 927	298	5 006 119	32	524 248	14 018	21 040 294
k 30.6.2003	78 500	81 733 705	3 183	46 802 312	647	6 048 893	82 310	134 584 910
leden až září 2003	22 476	25 799 295	452	7 550 099	49	665 686	22 977	34 015 082
k 30.9.2003	87 288	92 023 073	3 317	49 346 292	664	6 190 333	91 269	147 559 698
leden až prosinec 2003	31 478	36 212 394	626	10 580 917	61	803 636	32 165	47 596 947
k 31.12.2003	96 290	102 436 172	3 491	52 377 110	678	6 328 281	100 457	161 141 583

leden až březen 2004	8 826	10 779 150	132	2 619 915	16	157 886	8 974	13 556 951
k 31.3.2004	105 116	113 215 322	3 623	54 997 025	692	6 486 167	109 431	174 698 514
leden až červen 2004	20 699	25 625 597	326	8 389 146	37	510 128	21 062	34 524 871
k 30.6.2004	116 989	128 061 789	3 817	60 766 256	713	6 838 409	121 519	195 666 434
leden až září 2004	30 882	39 074 561	539	12 728 848	45	589 078	31 466	52 392 487
k 30.9.2004	127 172	141 510 733	4 030	65 105 958	721	6 917 359	131 923	213 534 050
leden až prosinec 2004	40 985	51 959 481	774	15 490 896	56	675 628	41 815	68 126 005
k 31.12.2004	137 275	154 395 653	4 265	67 868 006	732	7 003 909	142 272	229 267 568
leden až březen 2005	9 871	13 121 774	214	3 334 961	9	371 579	10 094	16 828 314
k 31.3.2005	147 146	167 517 427	4 479	71 202 967	741	7 375 488	152 366	246 095 882
leden až červen 2005	22 855	31 329 688	525	8 226 110	17	444 095	23 397	39 999 893
k 30.6.2005	160 130	185 725 341	4 790	76 094 116	749	7 448 004	165 669	269 267 461
leden až září 2005	36 005	50 011 456	911	15 311 134	27	543 992	36 943	65 866 582
k 30.9.2005	173 280	204 407 109	5 176	83 179 140	759	7 547 901	179 215	295 134 150
leden až prosinec 2005	51 026	72 068 812	1 323	25 624 119	39	627 468	52 388	98 320 399
k 31.12.2005	188 301	226 464 465	5 588	93 492 125	771	7 631 377	194 660	327 587 967
leden až březen 2006	12 996	18 888 007	356	7 019 760	8	111 421	13 360	26 019 188
k 31.3.2006	201 297	245 352 472	5 944	100 511 885	779	7 742 798	208 020	353 607 155
leden až červen 2006	31 362	45 917 803	856	15 202 915	16	206 221	32 234	61 326 939
k 30.6.2006	219 663	272 382 268	6 444	108 695 040	787	7 837 598	226 894	388 914 906
leden až září 2006	48 786	72 185 589	1 357	19 923 682	28	300 960	50 171	92 410 231
k 30.9.2006	237 087	298 650 054	6 945	113 415 807	799	7 932 337	244 831	419 998 198
leden až prosinec 2006	67 344	100 839 687	1 807	39 407 635	38	412 458	69 189	140 659 780
k 31.12.2006	255 645	327 304 152	7 395	132 899 760	809	8 043 835	263 849	468 247 747
leden až březen 2007	17 330	28 166 360	458	6 766 135	10	108 963	17 798	35 041 478
k 31.3.2007	272 975	355 470 512	7 853	139 665 895	819	8 152 818	281 647	503 289 225
leden až červen 2007	44 958	74 519 631	1 108	19 891 897	20	231 283	46 086	94 642 811
k 30.6.2007	300 603	401 823 783	8 503	152 791 657	829	8 275 118	309 935	562 890 558
leden až září 2007	63 448	106 749 719	1 751	36 635 465	25	254 428	65 224	143 639 612
k 30.9.2007	319 093	434 053 871	9 146	169 535 225	834	8 298 263	329 073	611 887 359
leden až prosinec 2007	83 344	142 288 921	2 383	41 485 900	30	278 128	85 757	164 052 949
k 31.12.2007	338 989	469 593 073	9 778	174 385 660	839	8 321 963	349 606	652 300 696
leden až březen 2008	14 597	25 760 544	363	3 970 639	4	29 500	14 964	29 760 683
k 31.3.2008	353 586	495 353 617	10 141	178 356 299	843	8 351 463	364 570	682 061 379

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Za základní skupinu žadatelů lze považovat klienty dle právní subjektivity, kam patří fyzické osoby (občané), právnické osoby a podnikatelé a municipality. Uvedená tabulka znázorňuje přehled poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2000 do roku 2007. Jak lze vyčíst, největší objem úvěrů je poskytnut fyzickým osobám a naopak nejméně úvěrů jde municipalitám. Od roku 2000 počet hypotečních úvěrů neustále roste.

Za loňský rok bylo poskytnuto nejvíce hypotečních úvěrů od roku 2000 a to 85 757 hypotečních úvěrů v celkové výši 184,05 mld. Kč. Z toho více než 97 % všech hypoték ve výši 142,3 mld. Kč putovalo fyzickým osobám.

K 31. 12. 2007 byl celkový kumulovaný počet hypotečních úvěrů 349 606 v hodnotě 652,3 mld. Kč.

5.2 Klienti podle krajů

Tabulka 2 - Úvěry poskytnuté dle krajů za rok 2007

Úvěry pro: Celkové údaje pro jednotlivé kraje	Občany		Podnikat. subjekty		Municipality		Celkem	
	Počet HŮ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HŮ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HŮ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HŮ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
Praha	92 932	171 442 795	3 258	132 132 845	35	394 715	96 225	303 970 356
Středočeský	22 796	31 069 846	419	2 440 278	31	684 721	23 246	34 194 844
Jihočeský	20 564	26 216 144	662	3 671 083	82	1 164 766	21 308	31 051 992
Plzeňský	20 190	24 480 107	299	2 289 948	76	812 063	20 565	27 582 119
Karlovarský	9 696	10 747 981	353	1 430 315	22	179 577	10 071	12 357 871
Ústecký	16 417	17 927 171	592	2 704 482	62	385 760	17 071	21 017 414
Liberecký	13 515	16 583 955	532	4 076 926	33	453 813	14 080	21 114 694
Královéhradecký	23 555	26 723 603	363	2 110 243	93	794 528	24 011	29 628 376
Pardubický	17 749	21 219 147	465	3 119 116	109	856 578	18 323	25 194 841
Vysočina	11 474	12 454 403	289	1 669 989	57	360 808	11 820	14 485 200
Jihomoravský	33 046	43 444 232	845	8 647 268	98	1 083 499	33 989	53 174 999
Zlínský	14 879	16 560 084	364	2 596 412	33	245 554	15 276	19 402 049
Olomoucký	16 912	19 807 965	374	2 221 550	70	521 187	17 356	22 550 702
Moravskoslezský	25 264	30 915 640	963	5 275 206	38	384 394	26 265	36 575 239
Celkem	338 989	469 593 073	9 778	174 385 661	839	8 321 963	349 606	652 300 696

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Tabulka znázorňuje počty hypotečních úvěrů poskytnutých v jednotlivých krajích a jejich peněžní výši. Pokud pomíneme Prahu, která svojí velikostí a počtem obyvatelů předurčuje, že zde je počet

hypoték největší, tak nejvíce hypotečních úvěrů bylo poskytnuto v Jihomoravském kraji. Naopak nejméně hypotečních úvěrů bylo v Karlovarském kraji. Zaměříme-li se na podnikatelské subjekty, vidíme, že nejvíce úvěrů získaly tyto subjekty v Moravskoslezském kraji a nejméně v kraji Vysočina a Plzeňském kraji. Naproti tomu v Pardubickém kraji byl největší zájem o hypotéky ze strany municipalit.

5.3 Klienti podle druhu hypotečního úvěru

Tabulka 3 - Hypoteční úvěry podle druhu

	HÚ dle objektu úvěru		HÚ dle účelu úvěru		
	Počet HÚ na bydlení	Počet HÚ ost.	Počet HÚ na koupi	Počet HÚ na výstavbu	Počet HÚ ost.
rok 2007					
Občané	76 180	7 164	54 492	20 724	8 128
Municipality	1 718	665	612	1 572	199
Podnik. subj.	17	13	4	25	1
Celkem	77 915	7 842	55 108	22 321	8 328
¼ 2008					
Občané	13 243	1 354	9 199	3 629	1 769
Municipality	236	127	111	207	45
Podnik. subj.	3	1	1	3	0
Celkem	13 482	1 482	9 311	3 839	1 814

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Pokud se podíváme na skupiny klientů podle objektu hypotečního úvěru za rok 2007, vidíme, že 91,5 % občanů získalo hypoteční úvěr na bydlení a zbylé procento tvoří ostatní hypoteční úvěry. U municipalit počet hypotečních úvěrů na bydlení činil 72 %. Celkem za rok 2007 bylo poskytnuto 77 915 hypotečních úvěrů na bydlení a 7 842 ostatních hypotečních úvěrů. K dispozici jsou i údaje za první

čtvrtletí letošního roku, kdy bylo poskytnuto 13 243 úvěrů na bydlení.

V roce 2007 občané získali 54 492 hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti, což tvoří 65 %, 20 724 na výstavbu nemovitosti (25 %) a 8 128 tvoří ostatní hypoteční úvěry (10 %). Municipality a podnikatelským subjektům bylo poskytnuto více úvěrů na výstavbu než koupi nemovitostí.

5.4 Klienti podle příjmové struktury

Obyvatelé České republiky se dají rozdělit podle hrubých měsíčních příjmů do 4 příjmových skupin:

- nízká příjmová skupina – do 0,7 násobku průměrné měsíční mzdy v národním hospodářství
- střední příjmová skupina – od 0,7, do 1,3 násobku
- vyšší střední příjmová skupina – od 1,3 do 1,9 násobku
- vysoká příjmová skupina – vyšší než 1,9 násobek

V České republice se průměrná mzda pohybuje kolem 22 tis. Kč. Vezmeme-li nízkou příjmovou skupinu obyvatel s max. 0,7 násobkem průměrné mzdy, činí jejich měsíční příjem nanejvýš 15 400 Kč. Odečtou-li se všechny náklady na bydlení, stravu, ošacení a ostatní, jednoduše dojdeme k závěru, že tato skupiny obyvatel si většinou hypoteční úvěr nemůže dovolit.

Podíváme-li se naopak na obyvatele z vysoké příjmové skupiny, kteří mají příjem min. 41 800 Kč a více, pak tito lidé hypoteční úvěr nepotřebují, protože jsou schopni si ze svého příjmu na nemovitost ušetřit.

Zůstává nám tedy střední a vyšší střední příjmová skupina a právě tyto skupiny obyvatel nejvíce žádají o hypoteční úvěry.

SHRNUTÍ:

Největší objem úvěrů je poskytován fyzickým osobám a naopak nejméně municipalitám. Za rok 2007 bylo poskytnuto celkem 85 757 hypotečních úvěrů. Největší zájem o hypoteční úvěry je v Praze a Jihomoravském kraji. Převažují hypoteční úvěry na bydlení a to konkrétně na koupi nemovitosti. Hlavními klienty bank jsou obyvatelé střední a vyšší střední příjmové skupiny.

6 RIZIKA SPOJENÁ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM

S každým poskytnutím úvěru jsou spojená rizika. Snahou je tato rizika rozpoznat a eliminovat je. Na rizika spojená s hypotečním úvěrem lze nazírat ze dvou rovin. Jednou jsou rizika vyplývající pro klienta z jeho úvěrového vztahu k bance a druhou jsou rizika vyplývající pro banku, která úvěr poskytla.

6.1 Rizika pro klienta

Nejvýznamnějším rizikem pro klienta je úrokové riziko. To se týká především klientů, kteří si zvolili krátkou dobu fixace úrokové sazby. Klient může „prodělat“ v případě, že tržní úroková sazba prudce vzroste a po uplynutí doby fixace je mu stanovena nová, na základě aktuálních tržních podmínek, tzn. vyšší. Opačně však může „prodělat“ i člověk, který si stanovil fixaci po celou dobu splácení úvěru.

Méně či dokonce výjimečně se může projevit riziko operační (z důvodu lidských chyb, podvodů) a riziko úvěrové (nedodržení smluvních podmínek bankou).

6.2 Rizika pro banku (bankovní rizika)

Způsobů dělení bankovních rizik je celá řada a proto zde uvádím pouze jedno z možných. Mezi bankovní rizika můžeme řadit:

- úvěrové riziko
- tržní riziko
 - úrokové riziko
 - akciové riziko
 - komoditní riziko
 - měnové riziko
- riziko likvidity

- riziko tržní likvidity
- riziko cashflow
- operační riziko
- právní riziko

6.2.1 Úvěrové riziko

Je to takové riziko, kdy klient nebo obchodní partner nedodrží smluvené podmínky a tím vznikne bance ztráta. Příčina tohoto rizika je v platební neschopnosti nebo ve skutečnosti, že subjekt nechce plnit své závazky. Banky se snaží předcházet úvěrovému riziku důkladným prověřováním klientů, využíváním různého zajištění a diverzifikací struktury klientů.

6.2.2 Úrokové a měnové riziko

Úrokové a měnové riziko vyplývá ze změn měnových kurzů a tržních úrokových sazeb a z jejich dopadu na zisk, resp. čistou hodnotu vlastního jmění banky. Toto riziko, spíše jeho výše je závislá na struktuře aktiv a pasiv z hlediska citlivosti jejich položek na změny tržních cen. Úrokové a měnové riziko vzniká bance v případě, že citlivosti na změny tržních cen u příslušných položek aktiv a pasiv nejsou shodné. Těmto rizikům lze předcházet přizpůsobováním struktury aktiv a pasiv a využíváním pevných a opčních termínových obchodů.

6.2.3 Akciové a komoditní riziko

Akciové a komoditní riziko spočívá ve změnách tržních cen. Komoditní riziko vzniká z nesouladu hodnot komodit v aktivech a pasivech. Akciové riziko vzniká z nesouladu hodnot akcií v aktivech a pasivech.

6.2.4 Riziko likvidity

Likviditou banky se rozumí schopnost banky dostat v každém okamžiku svým splatným závazkům. Při řízení likvidity se banka snaží o soulad vstupů a výstupů likvidních prostředků. Aby banka zajistila trvalou likviditu, musí mít potřebné pohotové zdroje. Tzn. taková aktiva, která je možno dle potřeby přeměnit na peněžní formu a na straně pasiv takové instrumenty, s jejichž pomocí získá okamžitě likvidní prostředky.

6.2.5 Riziko nesolventnosti (kapitálové riziko)

Riziko nesolventnosti spočívá v tom, že výše závazků v tržním vyjádření je vyšší než tržní hodnota všech aktiv. Úkol banky je proto udržovat takovou výši vlastního kapitálu, aby k takové situaci nedošlo.

6.2.6 Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty z důvodu lidských chyb, podvodů nebo nedostatků informačních systémů.

6.2.7 Právní riziko

Je riziko ztráty v případě právní neprosaditelnosti kontraktů.¹

SHRNUTÍ:

Na rizika spojená s hypotečním úvěrem lze nazírat ze dvou rovin a to z pohledu klienta a z pohledu banky. Mezi nejvýznamnější rizika patří úvěrové a úrokové riziko.

¹ SEKERKA, Bohuslav. *Řízení bankovních rizik*. Praha: Profess Consulting, 1998. 203 s. ISBN 80-85235-56-0.

7 ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ U VYBRANÝCH BANK

V České republice působí v současné době 38 bank, které podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, poskytují široké veřejnosti hypoteční úvěry. Vzhledem k rozsáhlé škále hypotečních produktů poskytovaných těmito bankami a nemožností všechny analyzovat, vybírám pro svoji práci pouze hypoteční úvěry tří největších bankovních institucí. Jedná se o Českou spořitelnu a.s., Československou obchodní banku a.s. a Komerční banku a.s.

7.1 Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna je největší bankou na českém trhu. Má 5,3 mil. klientů. Od roku 2000 je součástí silné středoevropské Erste Group. Česká spořitelna nabízí hypoteční úvěry jak soukromým osobám, tak i právnickým. Většina nabízených hypotečních produktů je však určena právě fyzickým osobám.

7.1.1 Hypoteční úvěry pro fyzické osoby

Hypotéka na bydlení

Tuto hypotéku mohou využít fyzické osoby pro financování nemovitostí určených k vlastnímu bydlení klienta nebo jeho rodiny. Hypotéka se poskytuje až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti s dobou splatnosti až 30 let a pevnou úrokovou mírou na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 a 20 let. Maximální a minimální výše není stanovena. Hypotéku na bydlení lze použít například na koupi nemovitosti, na koupi objektů pro individuální rekreaci, na financování výstavby a stavebních úprav nemovitosti apod.

ČS Hypotéka na počkání

Žádat o tuto hypotéku mohou fyzické osoby, které nemají ještě vybranou konkrétní nemovitost, nebo které chtějí mít již nyní jistotu financování svého bydlení. Výše hypotéky může být až 100 % hodnoty pořizované a současně zastavené nemovitosti stanovené bankou. Nejvýše však do 6 mil. korun. Splatnost hypotéky je, jako u předchozí, až 30 let s pevnou sazbou stanovenou na 5 let nebo 1 rok fixovanou k podpisu smlouvy. Hypotéka může být použita na koupi a rekonstrukci nemovitosti (např. rodinného domu, bytu), na financování výstavby nebo dostavby nemovitosti (před kolaudací) a také na všechny prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti (poplatky za bankovní služby, ocenění nemovitosti, realitní a právní služby, apod.).

Hypotéka bez dokladování příjmů

Hypotéka, jak už z názvu vyplývá, je určena fyzickým osobám, které nemohou doložit výši svého příjmu, nebo které si sami určí rozsah a způsob doložení svého příjmu. Podle rozsahu a způsobu doložení příjmu je stanovena výše hypotéky. Platí však, že může být až do výše 80 % hodnoty zastavené nemovitosti s min. 30 % podílem vlastních finančních prostředků. Max. výše hypotéky činí 5 mil. Kč a min. není stanovena. Lze ji splácet až po dobu 30 let s pevnou úrokovou sazbou na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let. Hypotéku lze použít například na koupě nemovitosti, koupě podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků, financování výstavby a stavebních úprav nemovitostí (stavba, rekonstrukce, nástavba, přístavba), splacení dříve poskytnutých úvěrů na nemovitosti, vyjma hypotečních úvěrů poskytnutých Českou spořitelnou.

Refinancování

Sám název už napovídá, že hypotéka je určena fyzickým osobám na splacení dříve poskytnutých bankovních úvěrů na nemovitosti včetně možnosti financovat další potřeby. Refinancovat lze až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti po dobu až 30 let. Refinancovat lze dříve poskytnuté úvěry na nemovitosti, vyjma hypotečních úvěrů poskytnutých Českou spořitelnou, další účelové (spojené s nemovitostí) i neúčelové potřeby a také všechny prokazatelné náklady související s refinancováním a investicemi do nemovitosti (poplatky za bankovní služby, realitní a právní služby, apod.)

Hypotéka na investice

Úvěr je určen fyzickým osobám pro financování nemovitostí, které nejsou určeny k bydlení. Jedná se zejména o: nemovitosti s prostory k podnikání (např. rodinný dům s kanceláří, ordinací apod.), činžovní domy, ubytovací a stravovací zařízení, drobný provozovny, pozemky pro další investici apod. Hypotéka se poskytuje až do výše 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. Min. podíl vlastních prostředků je 15 %, min. a max. výše není stanovena. Splatnost úvěru je až 20 let s možností pevné úrokové sazby na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let. Hypotéku lze použít např. na koupi nemovitosti, na financování výstavby a úprav nemovitostí (stavba, rekonstrukce, nástavba, přístavba, apod.), na splacení dříve poskytnutých úvěrů na nemovitosti, vyjma hypotečních úvěrů poskytnutých Českou spořitelnou a také na všechny prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti (poplatky za bankovní služby, ocenění nemovitosti, realitní a právní služby, apod.).

Americká hypotéka – spotřebitelská

Hypotéka je určena fyzickým osobám starším 18 let. Americká hypotéka spotřebitelská je účelový úvěr zajištěný zástavním právem k

nemovitosti určený k financování zboží a služeb osobní potřeby např. nákup nového i ojetého automobilu, studium v zahraničí atd., vypořádání společného jmění manželů při rozvodovém řízení, vypořádání závazků mezi občany při převodu užívacího práva k družstevnímu bytu, úhrada notářských a soudních poplatků. Hypotéka se poskytuje až do výše 90 % hodnoty zastavené nemovitosti s maximální dobou splatnosti na 20 let s pevnou úrokovou sazbou po celou dobu splácení. Minimální výše úvěru je 150 tis. Kč.

Americká hypotéka – hotovostní

Žádat o tuto hypotéku mohou soukromé osoby starší 18 let. Americká hypotéka hotovostní je bezúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Finanční prostředky z úvěru jsou převedeny přímo na účet klienta či vyplaceny v hotovosti bez dokládání účelu úvěru. Stejně jako u předchozí hypotéky, je i tato hypotéka poskytnuta maximálně do výše 90 % hodnoty zastavené nemovitosti s dobou splatnosti až 20 let a pevnou úrokovou sazbou po celou dobu splatnosti. Minimální výše je 150 tis. Kč.

7.1.2 Hypoteční úvěry pro právnické osoby

Hypoteční úvěr

Tato hypotéka je určena právnickým osobám a to především podnikům a podnikatelům. Jedná se o dlouhodobý účelový úvěr k financování investic do nemovitostí. Doba splatnosti může být až 20 let a je zpravidla poskytován s pevnou úrokovou sazbou stanovenou na 1 rok nebo 5 let. Úvěr se poskytuje až do výše 70 % hodnoty zastavené nemovitosti.¹

¹ http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/sc_1331.xml

7.2 Komerční banka, a.s.

Komerční banka je druhou největší bankou na českém trhu. Je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale. Komerční banka nabízí pestrý výběr hypotečních produktů. Hypoteční úvěry jsou určeny nejen fyzickým osobám ale také právnickým, místní správě a samosprávě.

7.2.1 Hypoteční úvěry pro fyzické osoby

Hypoteční úvěr

Hypotéka je určena občanům na investice do nemovitostí a to např. na koupi nemovitosti do vlastnictví, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, koupi družstevního bytu, předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy, výstavba nemovitosti apod. Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Doba splatnosti je od 5 do 30 let s pevnou úrokovou sazbou od 1 do 10, 15 let. Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální až 85 % nebo 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Flexibilní hypotéka

Flexibilní hypotéka se vyznačuje možností ovlivňovat výši splátek. V průběhu splácení lze splátku snížit až o 50 % nebo zvýšit až o 100%. Dále je možné pomocí flexibilní hypotéky odložit počátek splácení až o 12 měsíců nebo přerušit splátky až na dobu 3 měsíců. Stejně jako u předchozí hypotéky, se i tato poskytuje na dobu 5 až 30 let. Úvěr se poskytuje od 200 000 Kč až do výše 85 % nebo 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Je možné použít i pevné úrokové sazby na období 3 až 15 let. Využití hypotéky je podobné jako u předchozí.

Hypotéka 2 v 1

Hypotéka 2 v 1 je hypoteční úvěr, který lze použít nejen na investice do nemovitostí, ale současně i na investice, u kterých není účel stanoven. Tzn. hypotéka se skládá z účelové a neúčelové části. Neúčelová část může být použita na cokoliv a účelová např. na koupi nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlastnického podílu), výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitostí. Hypotéka 2 v 1 je poskytována na dobu od 5 do 30 let. Tento úvěr je možné poskytnout i jako Flexibilní hypotéku. Minimální výše úvěru činí 250 000 Kč (200 000 účelová část a 50 000 neúčelová) a maximální výše neúčelové části je 400 000 Kč max. však 20 % z celkové výše úvěru.

Hypotéka bez příjmu

Hypotéka je určena těm občanům, kteří podle běžného postupu ověřování bonity nebyli schopni získat hypotéku, ale jejich finanční situace jim splácení hypotečního úvěru umožňuje. Úvěr získáte za účelem koupě nemovitosti do vlastnictví, výstavby nemovitosti, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí. Doba splatnosti úvěru je stanovena od 5 do 30 let. Úvěr lze získat až do výše 60 % ceny zastavených nemovitostí (max. 5 mil. Kč), minimální hodnota zastavené nemovitosti přitom musí být 1 mil. Kč. Před čerpáním úvěru musí klient doložit profinancování vlastních zdrojů min. ve výši 30 % celkové investice.

Překlenovací hypoteční úvěr

Jedná se o úvěr k investování do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno kapitálovým životním pojištěním nebo stavebním spořením.

Pokud se jedná o kombinaci s kapitálovým životním pojištěním, úvěr lze použít např. na koupi nemovitosti, vypořádání spoluvlastnických

či dědických nároků k nemovitosti, postavení nemovitosti, rekonstrukci, opravu či modernizaci a na konsolidaci předchozích úvěrů či půjček na investice do nemovitostí. Doba splatnosti činí v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním 5 až 30 let s pevnou úrokovou sazbou na 1 až 10 let. Minimální výše úvěru je 100 000 Kč a maximální výše je až 69 % nebo 100 % z hodnoty zastavených nemovitostí.

V kombinaci se stavebním spořením lze úvěr použít stejně jako v případě kombinace s kapitálovým životním pojištěním, avšak nelze použít na konsolidaci předchozích úvěrů či půjček na investice do nemovitostí. Doba splatnosti je, oproti výše uvedené kombinaci, kratší a to 1 až 7 let. Po celou dobu obchodu platí pevná úroková sazba. Minimální výše úvěru činí 100 000 Kč a maximální je 69 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Předhypoteční úvěr

Jedná se o krátkodobý nebo střednědobý úvěr, který lze použít na koupi nemovitosti, výstavby nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci nebo opravy nemovitosti apod. Úvěr se poskytuje vždy v kombinaci s následným „hypotečním úvěrem“. Splácení předhypotečního úvěru je rozděleno na pravidelnou měsíční úhradu úroků a na splacení jistiny z následného hypotečního úvěru. U tohoto úvěru se používá pevná úroková sazba po celou dobu trvání obchodu. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální je dána výší následného hypotečního úvěru a cenou zastavených nemovitostí. Úvěr může být kromě zástavního práva k nemovitostem zajištěn i ručením třetí osoby nebo zástavním právem k pohledávce.

7.2.2 Hypoteční úvěry pro právnické osoby

Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně – právnické osoby

O tento úvěr mohou žádat právnické osoby působící v ČR, obce, města, kraje, svazky obcí a fyzické osoby – podnikatelé v ČR. Jedná se o střednědobý nebo dlouhodobý úvěr, který musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti i rozestavěné. Úvěr je možné čerpat ve čtyřech měnách (CZK, USD, EUR a CHF) s pevnou úrokovou sazbou na 1 až 10 let. Minimální výše úvěru není stanovena a maximální je dána hodnotou zastavené nemovitosti.¹

7.3 Československá obchodní banka, a.s.

Československá obchodní banka je třetí největší bankou na českém trhu. Působí jako univerzální banka. Byla založena státem v roce 1964 a v roce 1999 byla privatizována a jejím vlastníkem se stala belgická KBC Bank.

7.3.1 Hypoteční úvěry pro fyzické osoby

Hypotéka

Je určena osobám starším 18 let na pořízení nemovitosti. Poskytuje se do výše až 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, minimální výše je 200 000 Kč. Hypoteční úvěr je možno poskytnout se splatností od 5 do 40 let a pevnou úrokovou sazbou na 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let. Úvěr je poskytnut za účelem koupě nemovitosti do osobního vlastnictví (i spoluvlastnického podílu), výstavby nemovitosti, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí (společné jmění

¹ http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/need_estate_money.shtml

manželů po rozvodu nebo dědictví) a na vyrovnání dříve poskytnutých půjček (úvěrů) použitých na investice do nemovitostí.

Hypotéka 2 v 1

Jak už název sám napovídá, jedná se o dvě hypotéky a to účelové a neúčelové americké, kterou lze využít na cokoliv. Neúčelová část je poskytována až do výše 20 % z celého úvěru. Splatnost, pevná úroková sazba a možnost využití úvěru je shodné jako u výše uvedené hypotéky.

Hypotéka bez dokládání příjmů

Pro získání této hypotéky nemusíte dokládat své příjmy. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální výše je 5 000 000 Kč. Poskytuje se až do výše 50 % hodnoty zastavené nemovitosti. Splatnost hypotéky je od 5 do 40 let s pevnou úrokovou sazbou na 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let. Hypoteční úvěr lze použít na koupi nemovitosti do osobního vlastnictví (i spoluvlastnického podílu), koupi družstevního podílu, výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti, vypořádání společného jmění manželů při rozvodu nebo dědictví a refinancování úvěrů jiných bank a stavebních spořitelén.

Předhypoteční úvěr

Úvěr je určen na nákup nemovitosti do osobního vlastnictví, u které způsob nabytí nesplňuje podmínky zřízení zástavního práva k nemovitosti. Následně je Předhypoteční úvěr přefinancován ČSOB Hypotékou. Výše úvěru je dána maximální výší ČSOB Hypotéky a splatnost úvěru je maximálně jeden rok (splacen z ČSOB Hypotéky). Předhypoteční úvěr lze získat např. na privatizaci obecních bytů, koupě stavební parcely od obce, koupě nemovitosti v případě prodeje firemních nemovitostí (bytových jednotek, rodinných domů) do osobního vlastnictví občanů, koupě bytů a rodinných domů v rámci

developerských projektů, koupě družstevních bytů bez nutnosti zastavit nemovitost v osobním vlastnictví, výstavby moderního bydlení (montované domky, dřevostavby, panelové systémy), koupě nemovitostí v dražbě nebo konkurzu apod.

Hypotéka na družstevní byt

Jak už název napovídá, úvěr je určen na investici do bytu v družstevním vlastnictví. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti v osobním vlastnictví. Maximální výše úvěru je dána hodnotou zastavené nemovitosti a minimální výše je 200 000 Kč. Splatnost úvěru je od 5 do 40 let s možností pevné úrokové sazby na 1, 3 a 5 let. Hypotéka na družstevní byt je poskytována za účelem koupě družstevního podílu, rekonstrukce či modernizace družstevního bytu, financování předplacení nájmu k bytu, při jehož výstavbě bylo využito programu státní podpory nové bytové výstavby.

Hypotéka s garantovanou výší splátky

Hypotéka je určena k financování nemovitosti, která se může nacházet i na území jiného státu. Úvěr je poskytován na dobu 5 až 30 let, po celou dobu splatnosti s pevnou úrokovou sazbou. Minimální výše činí 200 000 Kč a max. je dána hodnotou zastavené nemovitosti (až do výše 100 %). Hypotéku získáte za účelem koupě nemovitosti do osobního vlastnictví (i spoluvlastnického podílu), výstavby nemovitosti, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí apod.

Americká hypotéka

Americká hypotéka je neúčelový úvěr, tzn. poskytnuté peníze lze použít na cokoliv. Úvěr je zajištěn zástavním právem ke zkolaudované nebo rozestavěné nemovitosti (rozestavěnost musí být minimálně 90 %), určené k bydlení. Minimální výše úvěru činí

200 000 Kč a maximální je omezena na 5 000 000 Kč (až do výše 70 % hodnoty zastavené nemovitosti). Splatnost úvěru je od 3 do 20 let s možností pevné úrokové sazby na 1, 3 nebo 5 let.

7.3.2 Hypoteční úvěry pro právnické osoby

Hypoteční úvěr pro právnické a fyzické osoby – podnikatele

Hypotéka je určena podnikatelům a firmám na financování výstavby, pořízení nebo opravy nemovitosti. Úvěr lze čerpat v českých korunách nebo ve vybraných zahraničních měnách. Úvěr lze získat až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti a s platností až na 30 let.¹

7. 4. Porovnání hypotečních úvěrů

7.4.1 Nabídka hypotečních úvěrů

Pokud se jedná o škálu nabídky hypotečních úvěrů vybraných tří bank, lze vysledovat určitou podobnost produktů. Dle mého názoru se může jednat o jistou formu taktizování. Aby však nabídka nebyla shodná a banka se odlišovala od druhé, má každá „speciální“ hypoteční úvěr, který např. ostatní banky nenabízí. Např. Česká spořitelna nabízí ČS Hypotéku na počkání, kterou ostatní dvě banky ve své nabídce nemají. Naproti tomu Komerční banka nabízí Flexibilní hypotéku, kde lze „ovlivňovat“ výši splátek a pro právnické osoby nabízí Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně. Československá obchodní banka zase poskytuje Hypotéku s garantovanou výší splátek.

Z hlediska komu je hypoteční úvěr určen, všechny tři banky nabízí hypoteční úvěry jak fyzickým osobám, tak právnickým osobám,

¹ <http://www.csob.cz/bankcz/cz/HP/hp-bydleni-hypoteky.htm>

městům a obcím. Z pohledu účelovosti úvěru banky nabízí převážně účelové úvěry, ale každá z nich poskytuje alespoň jednu americkou hypotéku nebo hypotéku 2 v 1.

7.4.2 Úrokové sazby

ČESKÁ SPOŘITELNA

Tabulka 4 - Úrokové sazby České spořitelny

Druh hypotečního úvěru	Prime Rate (v %)								Úrok. sazba
	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	10 let	15 let	20 let	
Hypotéka na bydlení	4,99	Indiv.	4,99	Indiv.	4,99	5,29	5,59	Indiv.	
ČS hypotéka na počkání	Indiv.								
Hypotéka bez dokladování příjmů	Indiv.								
Refinancování	Indiv.								
Hypotéka na investice	Indiv.								
Amer.spotř.hypotéka	Min. 6,2								Min. 7
Amer.hotov.hypotéka	Min. 6,5								Min 7,3
Hypoteční úvěr – pro právnické osoby	Indiv.								

Zdroj: Vlastní tabulka sestavená na základě údajů ČS

KOMERČNÍ BANKA

Tabulka 5 - Úrokové sazby Komerční banky

Druh hypotečního úvěru	Klasik (85%)	Plus (100%)
Hypoteční úvěr	4,99	5,49
Flexibilní hypotéka	4,99	5,49
Hypotéka 2 v 1	4,99	5,49
Hypotéka bez příjmů	Indiv.	
Překlenovací hypoteční úvěr	4,99	5,49
Předhypoteční úvěr	4,99	5,49
Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	Indiv.	

Zdroj: Vlastní tabulka sestavená na základě údajů KB

ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA

Tabulka 6 - Úrokové sazby Československé obchodní banky

Druh hypotečního úvěru	Max. výše úvěru z ceny nemovitosti (v %)	Úroková sazba v %				
		1 rok	3 roky	5 let	10, 15, 20, 25, 30 let	Garantovaná sazba po celou dobu trvání úvěru 10 – 30 let
ČSOB Hypotéka	85	4,99	5,14	5,14	5,69	5,69
	100	5,39	5,54	5,54	6,09	6,09
ČSOB Hypotéka 2 v 1	85	4,99	5,14	5,14	5,69	5,69
	100	5,39	5,54	5,54	6,09	6,09
ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů	50	6,39	6,64	6,64	6,99	6,99
ČSOB Předhypoteční úvěr		6,99				
ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení	85	4,99	5,14	5,14		
	100	5,39	5,54	5,54		
ČSOB Hypotéka s garantovanou výší splátky		Indiv.				
ČSOB Americká hypotéka	70	7,19	7,54	7,64		
ČSOB Hypoteční úvěr – pro právnické a fyzické osoby		indiv.				

Zdroj: Vlastní tabulka sestavená na základě údajů ČSOB

Porovnání úrokových sazeb hypotečních úvěrů je značně problematické. Velká část úrokových sazeb je totiž stanovována individuálně na základě jak požadavků a možností klienta (žadatele), tak i banky. Obecně však platí např.:

- americké hypotéky mají vyšší úrokovou sazbu než účelové hypoteční úvěry,
- čím delší doba splatnosti úvěru, tím vyšší úroková sazba,
- čím je doba fixace úrokové sazby delší, tím je úroková sazba vyšší,
- čím větší max. výše úvěru, tím větší úroková sazba.

Názornější porovnání uvedu níže v konkrétním příkladu.

7.4.3 Délka doby fixace

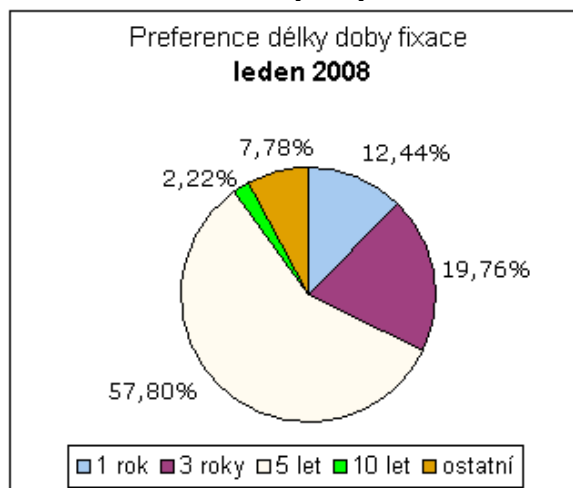
Nejprve bych ráda objasnila pojem fixace a poté bych přešla k vlastnímu hodnocení délky doby fixace. Fixace je předem sjednané období, po které je úroková sazba neměnná. Po uplynutí této doby banka stanoví novou úrokovou sazbu podle aktuálních podmínek na trhu. Kratší doba fixace má výhodu v nižší úrokové sazbě a možnosti pružně ovlivňovat výši splátek. Delší fixace zase v jistotě výše splátek a při obecném růstu úrokových sazeb platit méně, než by byly tržní úrokové sazby (i opak je možný).

Pokud se podíváme na uvedené tři banky, zjistíme, že nejdelší dobu fixace úrokové sazby nabízí Československá obchodní banka a to až na dobu 30 let. Nejkratší dobu fixace získáte u Komerční banky, která ji poskytuje od 1 roku do 15 let. U České spořitelny můžete mít pevnou úrokovou sazbu v délce až 20 let.

Následující graf ukazuje preferenci žadatelů o hypoteční úvěr na celém bankovním trhu vzhledem k délce doby fixace. Z grafu vyplývá, že zájemci o hypoteční úvěr dávají přednost pětileté době fixace úrokové sazby. V lednu si ji zvolilo téměř 58 % klientů. Proti tomu 10-ti letou fixaci si zvolilo pouze 2,22 % klientů.¹

¹ http://fincentrum.idnes.cz/hypoteky-zdrazuji-nekde-ale-muzete-usetrit-az-desitky-tisic-korun-1dx-/hypoinde.aspx?c=A080219_173619_fi_osobni_fff

Graf 1 - Preference délky doby fixace



Zdroj: Fincentrum

7.4.4 Maximální výše úvěru

Na první pohled možná nedůležitá avšak neméně významná je maximální výše úvěru. Není totiž jedno, zda vám banka poskytne úvěr 1 000 000 Kč z hodnoty nemovitosti 1 500 000 Kč, nebo celou částku 1 500 000 Kč.

Tabulka 7 - Maximální výše úvěrů

Česká spořitelna		Komerční banka		Československá obchodní banka	
Druh hypotečního úvěru	Max. výše úvěru	Druh hypotečního úvěru	Max. výše úvěru	Druh hypotečního úvěru	Max. výše úvěru
Hypotéka na bydlení	až do 100% hodnoty	Hypoteční úvěr	85% nebo 100%	Hypotéka	až do 100%
ČS Hypotéka na počkání	až do 100%, max. 6 mil. Kč	Flexibilní hypotéka	85% nebo 100%	Hypotéka 2 v 1	až do 100% účel., 20% neúčel.
Hypotéka bez dokladování příjmů	až do 80%, max. 5 mil. Kč, min. 30% vlast. prostř.	Hypotéka 2 v 1	neúčel. 20% z celk. výše úvěru, max. 400 tis. Kč	Hypotéka bez dokládání příjmů	až do 50%, max. 5 mil. Kč
Refinancování	až do 100%	Hypotéka bez příjmů	až 60%, max. 5 mil Kč, min. 30% vlast. Prostř.	Předhypoteční úvěr	výší Hypotéky
Hypotéka na investice	až do 90%, min. 15%	Překlenovací hypoteční	69 % nebo 100%	Hypotéka na družstevní	až 100%

	vlast.prostř.	úvěr		bydlení	
Amer.spotř. hypotéka	až do 90%	Předhypoteční úvěr	dle výše následného úvěru	Hypotéka s garantovano u výší splátky	až 100%
Amer.hotov. hypotéka	až do 90%	Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	velikost investice, hodnota zast. nemovit.	Amer. hypotéka	až 70%, max. 5 mil. Kč
Hypoteční úvěr pro právnické osoby	až do 70%			Hypoteční úvěr pro práv. osoby	až 100%

Zdroj: Vlastní tabulka sestavená na základě údajů příslušných bank

Tabulka znázorňuje maximální výše, do kterých lze příslušné hypoteční úvěry poskytnout. Tato výše je většinou vyjádřena jako procento z hodnoty zastavené nemovitosti. Kromě procentního vyjádření však může být uvedena ještě maximální výše v Kč a obě tyto podmínky pak platí současně. Například ČS Hypotéka na počkání může být poskytnuta až do výše 100% hodnoty zastavené nemovitosti, ale nesmí přesáhnout částku 6 mil. Kč.

Jak je z tabulky patrné, hypoteční úvěry se většinou poskytují od 50% do 100% hodnoty nemovitosti. Tato výše je však závislá i na schopnosti žadatele daný úvěr splácet. Pokud bych však měla porovnat dané banky, tak např. u hypotečního úvěru bez dokládání příjmů, který nabízí uvedené tři banky, lze tento úvěr u České spořitelny získat až do výše 80%, zatímco u ČSOB jen do 50% hodnoty zastavené nemovitosti.

7.4.5 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

S hypotečním úvěrem nejsou spojeny pouze měsíční splátky úvěru, ale také měsíční poplatky za správu a vedení hypotečního úvěru a při poskytnutí úvěru ještě poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí. V celkovém součtu za celou dobu splácení úvěrů poplatky tvoří nemalou část výdajů, a proto je dobré se na ně také podívat.

Tabulka 8 - Poplatky

Poplatky	Česká spořitelna	Komerční banka	Československá obchodní banka
Správa a vedení úvěrového obchodu	150 Kč	100 Kč	150 Kč
Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	Do 5 mil. -0,9 % z hodnoty úvěru min. 9500 Kč a max. 25000 Kč, nad 5 mil. – indiv. min. 35 000 Kč	0,8 %, min. 9 000 Kč, max. 28 000 Kč	0,8 % z požadované částky úvěru, min. 8 000 Kč max. 25 000 Kč.
Změna smluvních podmínek	0,2 % z aktuálního zůstatku, min. 1 000 Kč, max. 3 000 Kč.	2 000 Kč	2 000 Kč (min.) 10 000 Kč (max.)
Vystavení příslibu	Viz. poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru.	2 000 Kč	300 Kč

Zdroj: Vlastní tabulka sestavená na základě údajů bank

Pokud se podíváme na poplatek za správu a vedení úvěrového obchodu, vidíme, že Komerční banka nabízí nejnižší sazbu a to 100 Kč měsíčně. Česká spořitelna a Československá obchodní banka účtují shodně 150 Kč za měsíc. Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru je nejvyšší u České spořitelny a to 0,9 % z hodnoty úvěru, min. však 9 500 Kč. Až 10 000 Kč zaplatíte za změnu smluvních podmínek u Československé obchodní banky a pouze 2 000 Kč u Komerční banky. Nejnižší poplatek za vystavení příslibu účtuje Československá obchodní banka a to 300 Kč.

7. 5 Příklad

Mladý bezdětný pár se rozhodl, že začne spolu bydlet a pořídí si (koupí si) společný byt. Jedná se o byt 3+1 v panelovém domě, jehož hodnota je 1 900 000 Kč.

Oba jsou výdělečně činní. On pracuje jako počítačový programátor v zahraniční společnosti a jeho čistý příjem se pohybuje kolem 22 800 Kč hrubého. Ona pracuje jako bankovní poradkyně s měsíčním

čistým příjmem 13 400 Kč. Jejich celkový příjem tedy činí 36 200 Kč. Po odečtení nákladů na bydlení (voda, elektřina, topení atd.), potraviny, ošacení apod. jím zbývá částka 14 200 Kč.

Pár má našetřené vlastní prostředky a to 300 000 Kč, takže bude žádat o úvěr v hodnotě 1 600 000 Kč na dobu 25 let s pevnou úrokovou sazbou na 5 let.

Tento příklad uvedu pro Českou spořitelnu, Komerční banku, Československou obchodní banku a porovnáám celkové výdaje spojené s hypotečním úvěrem.

Česká spořitelna

Úroková sazba: 5,29 %

Měsíční splátky: 9 695 Kč¹

Celkově zapláceno na měsíčních splátkách	2 908 500 Kč
Z toho zapláceny úroky	1 308 500 Kč
Poplatky celkem	59 400 Kč
Poplatky za správu	45 000 Kč
Poplatek za zpracování	14 400 Kč

Celkové výdaje	2 967 900 Kč
-----------------------	---------------------

O kolik zaplatím navíc

1 367 900 Kč

Komerční banka

Úroková sazba: 4,99 %

Měsíční splátky: 9 344 Kč²

¹ Viz příloha č. 1

² Viz příloha č. 2

Celkově zaplaceno na měsíčních splátkách	2 803 200 Kč
Z toho zaplacený úrok	1 203 200 Kč
Poplatky celkem	42 800 Kč
Poplatky za správu	30 000 Kč
Poplatek za zpracování	12 800 Kč

Celkové výdaje	2 846 000 Kč
-----------------------	---------------------

O kolik zaplatím navíc **1 246 000 Kč**

Československá obchodní banka

Úroková sazba: 5,14 %

Měsíční splátka: 9 484 Kč¹

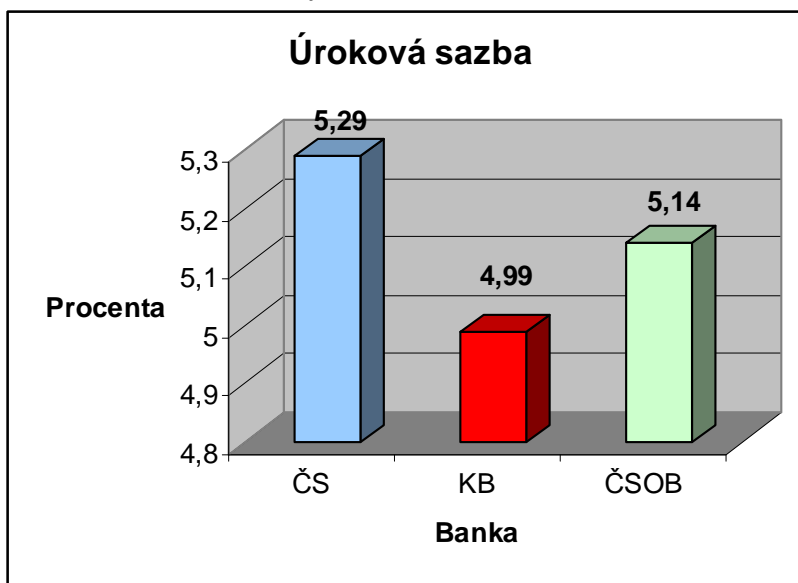
Celkově zaplaceno na měsíčních splátkách	2 845 200 Kč
Z toho zaplacený úrok	1 245 200 Kč
Poplatky celkem	57 800 Kč
Poplatky za správu	45 000 Kč
Poplatek za zpracování	12 800 Kč

Celkové výdaje	2 903 000 Kč
-----------------------	---------------------

O kolik zaplatím navíc **1 303 000 Kč**

¹ Viz příloha č. 3

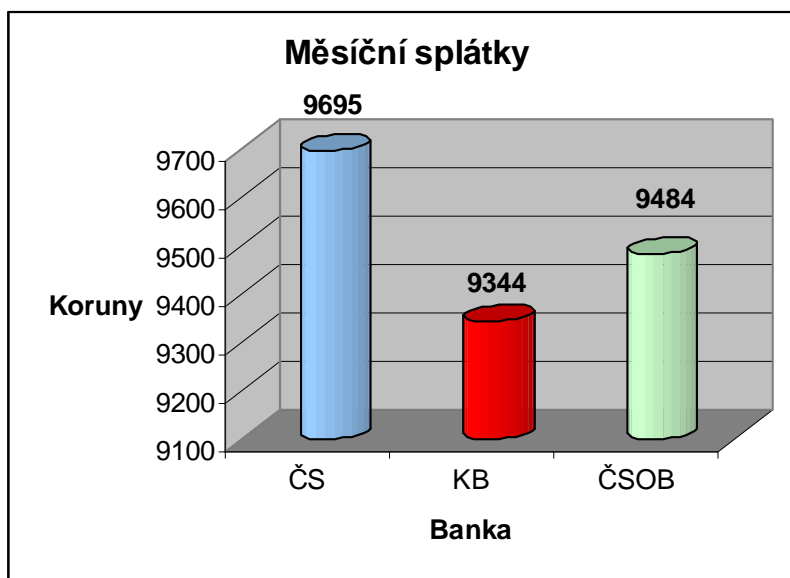
Graf 2 - Porovnání úrokových sazeb



Zdroj: Vlastní graf sestavený na základě údajů bank

Tento graf znázorňuje výši úrokové sazby u jednotlivých bank pro náš konkrétní příklad. Jak je z grafu zřejmé, nejnižší úrokovou sazbu 4,99 % dostanete u Komerční banky. Naopak nejvyšší úrokovou sazbu vám nabídne Česká spořitelna a to 5,29 %.

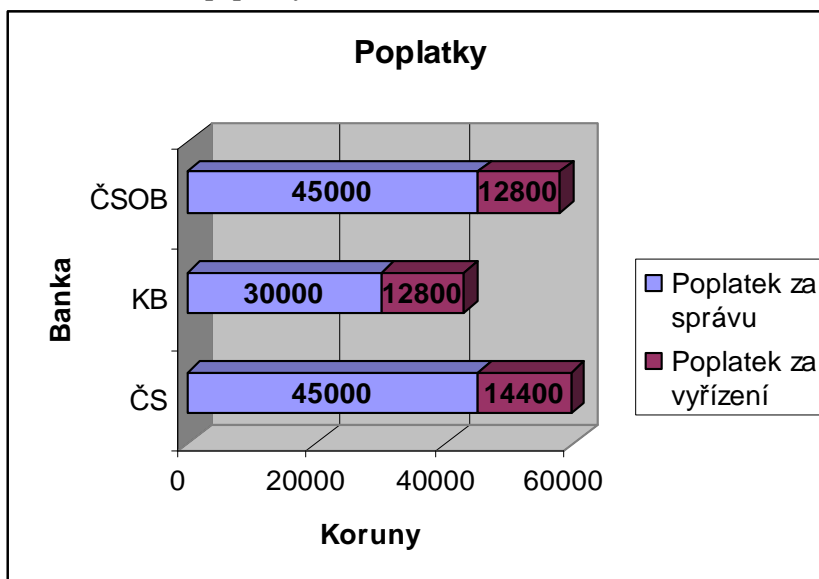
Graf 3 - Porovnání měsíčních splátek



Zdroj: Vlastní graf sestavený na základě údajů bank

Graf s měsíčními splátkami navazuje na graf s úrokovou sazbou. Měsíční splátky totiž závisí na výši úrokové sazby, takže pokud měla Komerční banka nejnižší úrokovou sazbu, má i nejnižší měsíční splátky – 9 344 Kč. O necelých 3,76 % zaplatíte více na měsíčních splátkách u České spořitelny a to celých 9 695 Kč. U Československé obchodní banky za stejných podmínek zaplatíte měsíčně 9 484 Kč.

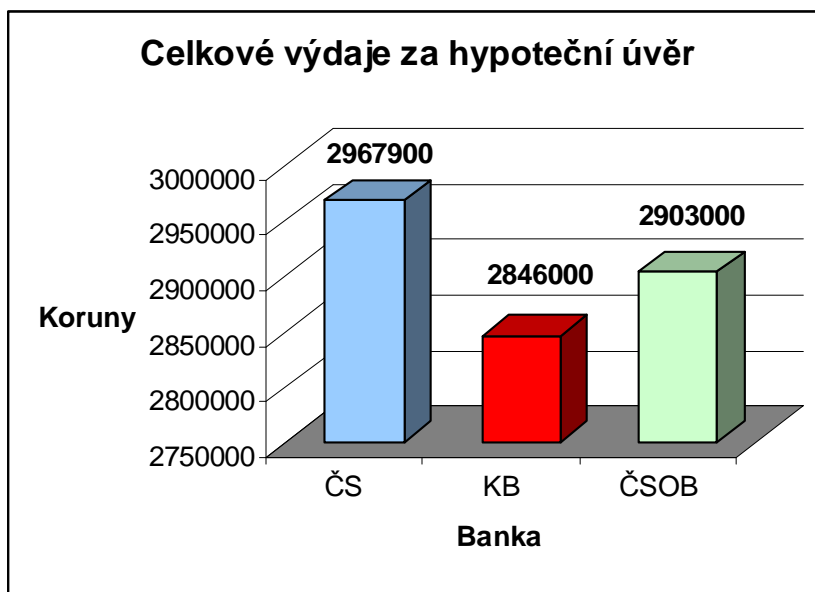
Graf 4 - Celkové poplatky



Zdroj: Vlastní graf sestavený na základě údajů bank

Poplatek za správu úvěrového obchodu a poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru tvoří součást výdajů na hypoteční úvěr. Celková výše poplatků za celou dobu splácení úvěru činí u Komerční banky 42 800 Kč, což je skoro o jednu třetinu méně než u České spořitelny. U ní zaplatíte na poplatcích 59 400 Kč. Podobnou výši můžete očekávat i u Československé obchodní banky, která je o 1 600 Kč menší než u České spořitelny.

Graf 5 - Celkové výdaje



Zdroj: Vlastní graf sestrojený na základě údajů bank

Jako poslední a zároveň asi nejzajímavější graf uvádím celkové výdaje za hypoteční úvěr, poskytnutý ve výši 1 600 000 Kč. U České spořitelny klient zaplatí celkem 2 967 900 Kč, což je o 1 367 900 Kč víc, než jsme obdrželi od banky. Klient Komerční banky bude na tom nejlépe, ale zaplatí 2 846 000 Kč, což je o 121 900 Kč méně, než u České spořitelny. Československá obchodní banka je opět „někde mezi“ dvěma zbylými bankami a její klient zaplatí celkem 2 903 000 Kč.

Z výše uvedeného propočtu a srovnání jednoznačně vyplývá, že nejvýhodnější bankou pro náš konkrétní příklad je Komerční banka. Ta svým klientům nabízí jak nejnižší úrokové sazby, tak i nejnižší poplatky spojené s hypotečním úvěrem.

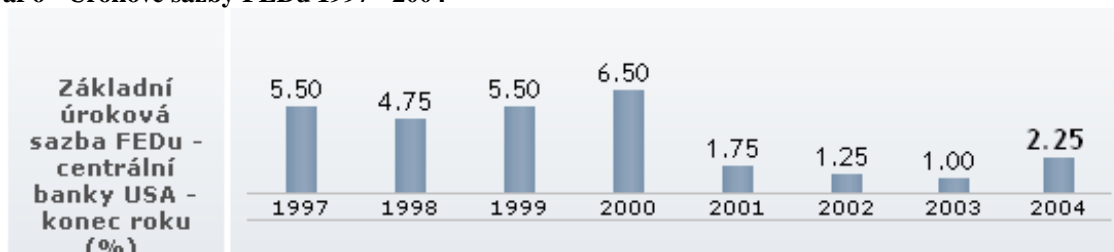
8 HYPOTEČNÍ KRIZE VE SPOJENÝCH STÁTECH AMERICKÝCH

Vzhledem k aktuálnímu problému ve světě, který se týká tématické oblasti práce, bych ráda popsal hypoteční krizi ve Spojených státech amerických.

8.1 Příčiny vzniku krize

Původ současné americké krize je podle odborníků již v ekonomickém vývoji po 11. září v roce 2001. V té době americká centrální banka snížila úrokové sazby a to hlavně z důvodu obavy před poklesem spotřeby.¹ Během jediného roku se tak základní úrokovou sazbu propadla z 6,50 % na 1,75 % a i během následujících tří let se držela na velmi nízké úrovni.

Graf 6 - Úrokové sazby FEDu 1997 - 2004



Zdroj: Euroekonom

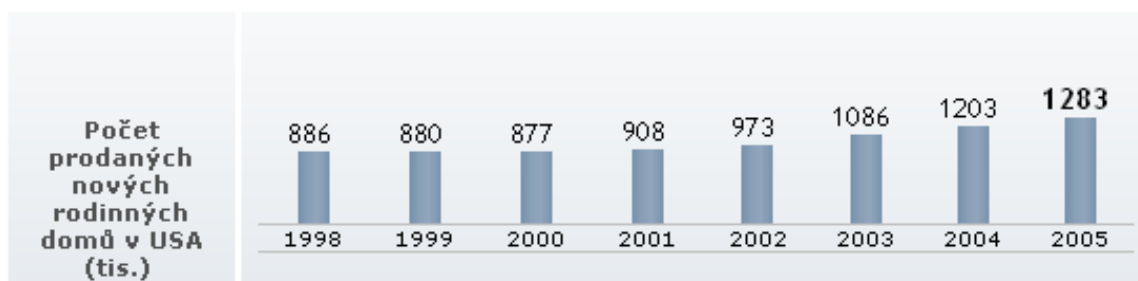
Díky nízkým úrokovým sazbám klesly na historické minimum i hypoteční úrokové sazby. Například sazba hypotečních úvěrů s 30letou fixací klesla v průběhu roku 2003 na 5,50 %, s 15letou fixací na 5,00 % a s pohyblivou mírou až na 3,50 %. Hypoteční úvěry se tak staly dostupnějšími i pro lidi s nízkými příjmy. Nejvíce lákavou se stala hypotéka s pohyblivou úrokovou sazbou a právě ty odstartovaly současnou americkou krizi.² Lidé začínali žít na dluh a

¹ <http://www.finance.cz/zpravy/finance/146821-analytici-problemy-v-usa-ceskou-ekonomiku-zatim-prilis-neovlivni/>

² <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>

utráceli především za spotřební zboží a nemovitosti. Jak rostl objem poskytnutých úvěrů, tak rostl i objem prodaných (koupených) nemovitostí, ale i jejich cena.

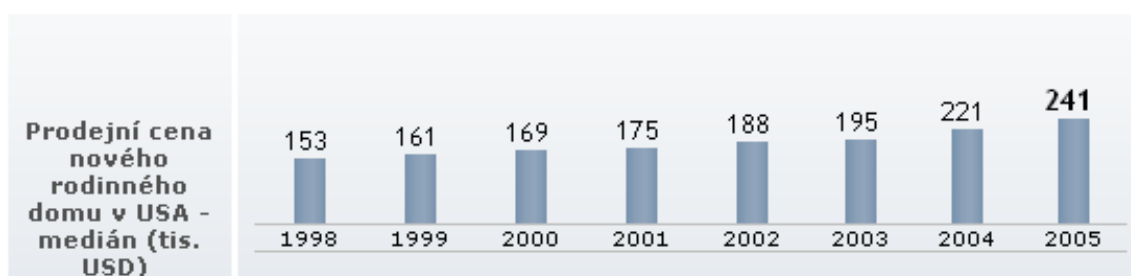
Graf 7 - Počet prodaných nových domů



Zdroj: Euroekonom

V roce 2001 se v USA prodalo 908 tis. rodinných domů. O rok později to bylo už o 70 tis. domů více a v roce 2005 se dokonce prodalo 1,283 mil. rodinných domů.

Graf 8 - Prodejní cena nového domu



Zdroj: Euroekonom

Cena nemovitostí vzrostla z 175 000 dolarů v roce 2001 na 241 000 dolarů v roce 2005. To představovalo 8 % meziroční růst cen.

Další významnou příčinou, která vlastně navazuje na předchozí odstavec, je nízká odpovědnost za úvěrová rozhodnutí. Ve spojených státech amerických funguje asi půl miliónu hypotečních makléřů, kteří jsou placeni provizemi z objemu sjednaných úvěrů. Přirozeně se tak snaží sjednat maximální objem úvěrů. Stejně jsou na tom i obchodní oddělení bank, které v zájmu maximalizace obrátu nedbají na opatrnost při sjednávání úvěrů. Je totiž běžné, že zájemci

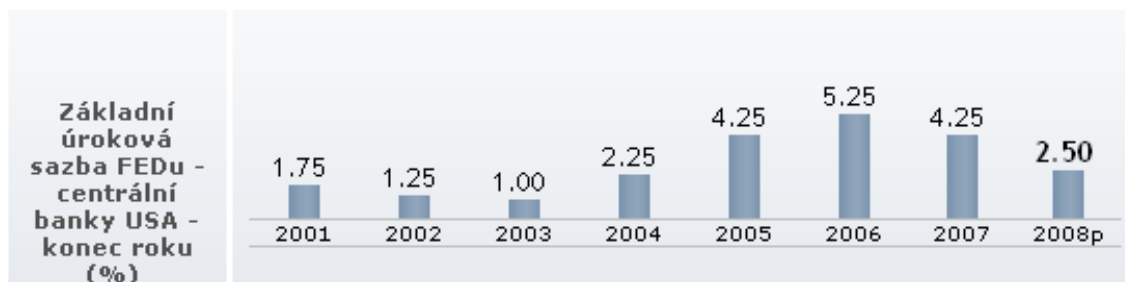
o hypotéku v USA nemusí při sjednávání hypotéky předložit žádné osobní údaje či jakékoli doklady o výši příjmů. Ukazuje se tak, že 95 % takovýchto žádostí o hypotéku je založeno na vylhaných údajích o příjmech žadatele.

Žádost o hypoteční úvěr putuje od makléře k některé specializované úvěrové společnosti, kde je hypotéka přidána do balíku jiných hypoték a tím vytvořeno velké úvěrové portfolio. Toto portfolio je kryto cennými papíry, takzvanými CDO (Collateralized Debt Obligations) neboli dluhovými obligacemi se zástavou. Zde nastal další významný problém. Banky totiž tyto „špatné“ hypotéky daly do úvěrového portfolia s jinými hypotékami a nabídli je na trhu s cennými papíry jako bezrizikové.

8.2 Průběh

Ze strachu z inflace začala americká centrální banka v roce 2004 zvyšovat základní úrokovou sazbu a to z 1,00 % na 2,25 %. V následujících letech s navyšováním pokračovala. Na konci roku 2005 byla úroková sazba 4,25 % a o rok později již 5,25 %. Zvýšení základní úrokové sazby mělo opět vliv i na hypoteční úrokové sazby. Ty vzrostly u hypoték s jednoletou fixací během tří let z 3,50 % na 5,50 %, hypotéky s 15letou fixací vzrostly z 5 na 6 % a hypotéky s 30letou fixací z 5,50 na 6,50 %.

Graf 9 - Úroková sazba FEDu 2001 - 2008



Zdroj: Euroekonom

S růstem hypotečních úrokových sazeb se splácení hypoték stalo pro mnohé komplikovanější a dražší. V kombinaci s růstem ceny benzínu z jednoho na tři dolary za galon donutilo domácnosti snížit výdaje na spotřební zboží. Domácnosti s nejnižšími příjmy a finančně nejzatíženější rodiny přestaly splácet měsíční splátky hypoték nebo se zpozdily se splátkami. Počet nesplacených hypoték dosáhl ve čtvrtém čtvrtletí roku 2007 hodnoty 0,83 % ze všech hypoték a počet hypoték s opožděnými splátkami dosáhl nejvyšší hodnoty od roku 1985 – 5,82 %. Ztráta banky při nesplacení, zabavení a prodeji jednoho rodinného domu je odhadována na 50 000 dolarů, což představuje 15 až 25 % z původní ceny nemovitosti.¹

I když první náznaky budoucích problémů na americkém trhu s nemovitostmi se začaly projevovat již v polovině roku 2006, FED to zprvu nebral příliš vážně a až v září 2007 konečně zasáhl. Snížil základní úrokovou sazbu z 5,25 % na 4,75 % a ve snižování dále pokračoval, až v březnu 2008 klesla úroková sazba na 2,25 %. Zatímco základní úroková sazba klesla o 3 %, hypoteční sazba u krátkodobě fixovaných hypoték klesla pouze o 0,5 %. Nadále by se však měla snižovat. V průběhu letošního roku by mělo dojít k poklesu míry nesplácení na 15 až 17 % a k poklesu opožděných splátek pod 5 %.

K uklidnění situace na trhu s financováním bydlení by měla přispět i finanční injekce americké vlády ve výši několika desítek miliard dolarů, prostřednictvím státem podporovaných hypotečních agentur Fannie Mae a Freddie Mac. Obě tyto agentury totiž pomáhají vlastníkům domů refinancovat jejich nevýhodné hypoteční úvěry za úvěry výhodnější.

¹ <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky2>

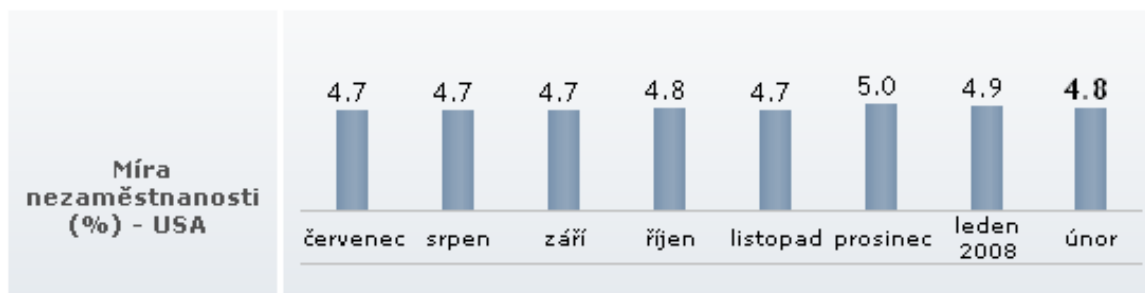
8.3 Důsledky

Faktem, že hypoteční krize ve Spojených státech amerických nemá jenom národní charakter, je právě výše zmíněný trh s cennými papíry. Na ten kromě domácích investorů přicházejí i zahraniční investoři z celého světa. Investují např. banky, penzijní fondy apod. Ti však neměli tušení, co je vlastně obsahem cenných papírů, které kupují. Do problémů se tak dostali například německé banky, které obvykle uváděly na trh velké množství krátkodobých dluhopisů (komerčních papírů), aby mohly investovat do dlouhodobých dluhopisů, včetně již zmíněných amerických CDO krytých hypotékami. Již nyní se v těžkostech octly německé banky IKB Deutsche Industriebank a státem vlastněná Sachsen LB.

Pokles spotřebitelské aktivity v důsledku problémů se splácením hypoték a nutností šetřit, se projevil zpomalením růstu tržeb maloobchodníků na poloviční rychlost.

Složitým obdobím prochází trh práce v USA. V lednu 2008 došlo k úbytku pracovních míst v ekonomice (-22 000) a v únoru se úbytek dokonce ztrojnásobil (-63 000). Ten bude s největší pravděpodobností pokračovat i v průběhu letošních jarních měsíců. To se promítne v nárůstu míry nezaměstnanosti. Ta je sice zatím pod hranicí 5 %, avšak kvůli propouštění nejen v bankovní sféře lze očekávat její brzký nárůst na hladinu 5,5 %.

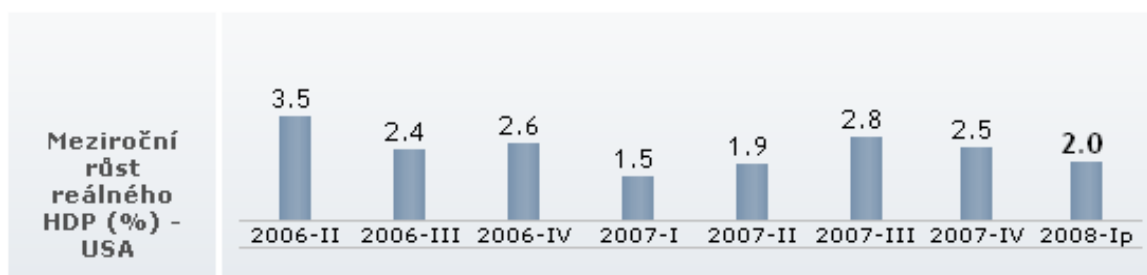
Graf 10 - Míra nezaměstnanosti v USA



Zdroj: Euroekonom

Hypoteční krize zatím nezaznamenala žádné hlubší stopy v růstu HDP. I kdyby totiž americká ekonomika v prvním a druhém čtvrtletí roku 2008 spadla meziměsíčně do mírné recese a v dalších čtvrtletí opět ožila, v meziročním vyjádření stále poroste tempem převyšujícím jedno procento. Jestliže se do léta vrátí spotřebitelská aktivita k normálu a dojde k oživení i ve stavebním sektoru, bude hrozba recese v USA definitivně zažehnána.

Graf 11 - Míra růstu HDP v USA



Zdroj: Euroekonom

Největší dopad bude mít hypoteční krize pro hypoteční banky, banky, investiční společnosti zapojené do obchodu s hypotečními listy a stavební firmy. Celkové ztráty v případě „děsivých“ scénářů jsou odhadovány od 100 miliard až po 3 biliony dolarů. Příznivější odhady počítají se ztrátami mezi 150 až 250 mld. dolarů.¹

8.4 Vliv na ČR

Současná hypoteční krize ve Spojených státech amerických by neměla nijak výrazně ovlivnit českou ekonomiku. Ekonomové však nevyklučují zpomalení exportu nebo průmyslové výroby. Kdyby ovšem recese v USA nastala, mělo by to dopad i na Evropu i Česko, především ve zpomalení ekonomického růstu a možná i v nárůstu nezaměstnanosti.²

¹ <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky3>

² <http://www.finance.cz/zpravy/finance/146821-analytici-problemy-v-usa-ceskou-ekonomiku-zatim-prilis-neovlivni/>

Dopad hypoteční krize v ČR šlo zaznamenat pouze na pražské burze, kde docházelo k vyšší proměnlivosti kurzů. Tuzemské podniky v současné době nejvíce tíží oslabování dolaru, které je důsledkem problémů americké ekonomiky.¹

¹ <http://www.finmag.cz/clanek/489/>

ZÁVĚR

Diplomová práce v přehledné formě poskytuje základní informace o problematice hypotečních úvěrů. Úvodní kapitoly jsou zaměřeny na vysvětlení hypotečních úvěrů a jejich druhů, na poskytovatele hypotečních úvěrů a na podmínky, za kterých jsou hypoteční úvěry poskytovány. Další kapitoly byly zaměřeny na zajištění hypotečních úvěrů a na rizika spojená s hypotečním úvěrem. Práce se též zaměřuje na skupiny klientů žádající hypoteční úvěr a na analýzu hypotečních úvěrů u vybraných bank.

V České republice, ale nejen u nás, převažují účelové hypoteční úvěry a to jak ze strany žadatelů o úvěr, tak ze strany bank, jejichž nabídka je převážně orientována právě na ně. Stále častěji je také využívána kombinace hypotečního úvěru, a to nejčastěji se stavebním spořením a životním pojištěním, a méně častěji s hypotečními zástavními listy.

Hypoteční úvěry poskytují banky na základě jejich licencované činnosti a to buď fyzickým osobám, podnikatelským subjektům nebo municipalitám. Nejčastěji poskytovanými hypotečními úvěry jsou úvěry na investice do nemovitostí, čímž se myslí koupě nemovitosti, výstavba nemovitosti, rekonstrukce a modernizace apod.

S poskytováním hypotečního úvěru jsou spojena rizika. Především se jedná o riziko úvěrové, tím se myslí nedodržení smluvních podmínek a neschopností klienta splácet úvěr i s úroky. Proti tomuto riziku banka využívá především zajištění. Základním a povinným zajištěním úvěru je zástavní právo k nemovitosti, ovšem banky využívají i jiných forem a to např. ručení, vinkulace životního a úvěrového pojištění ve prospěch banky či méně typické bankovní záruky. Ke krytí hypotečních úvěrů slouží bankou vydávané hypoteční zástavní

listy, což jsou vlastně dluhopisy. Ty jsou charakteristické především jistotou, výnosností a likviditou.

Nejvíce žadatelů a tím i poskytnutých úvěrů je pro fyzické osoby (občany). Za loňský rok bylo v ČR poskytnuto celkem 85 757 hypotečních úvěrů, v celkové výši 184,05 mld. Kč, tak občané získali 97 % úvěrů. Pouze 30 hypotečních úvěrů bylo pro municipality. Porovnáme-li občany, žadatele a klienty, podle krajů, pak největší objem úvěrů byl poskytnut v Praze a Jihomoravském kraji. Naopak nejméně v Karlovarském kraji. Z pohledu podnikatelských subjektů je nejvýznamnější Moravskoslezský kraj. Kraj Vysočina a Plzeňský kraj jsou co do počtu hypotečních úvěrů pro podnikatelské subjekty nejslabší. Municipality žádají o hypoteční úvěry nejčastěji v Pardubickém kraji. Podíváme-li se na hypoteční úvěry podle objektu úvěru, jednoznačně převažují úvěry na bydlení, celých 91,5%, což je 77 915 úvěrů. Podle účelu úvěru mají majoritní podíl hypoteční úvěry na koupi nemovitosti a to 65 % a za nimi s 25 % je následují úvěry na výstavbu nemovitosti. Co se týče příjmových skupin, pak lze konstatovat, že nejčastějšími klienty bank jsou občané ze střední a vyšší střední příjmové skupiny.

V práci je ukázáno, že nabídka hypotečních produktů tří největších bank na českém trhu, České spořitelny, Komerční banky, Československé obchodní banky, je velmi podobná. Všechny nabízejí jak „klasické“ hypoteční úvěry, tak každá má „speciální“ hypoteční úvěr, který třeba ostatní banky nenabízejí. U všech tří bank převažují účelové úvěry nad americkými hypotékami a úvěry pro fyzické osoby nad úvěry pro podnikatelské subjekty a municipality. Úrokové sazby hypotečních úvěrů se nejčastěji pohybují od 4,99 % po 6,99 % u účelových úvěrů a od 6,2 % do 7,64 % u neúčelových hypoték. Doby fixace úrokové sazby lze sjednat od 1 roku až do 30 let, podle zvolené banky. Nejvíce preferovaná délka doby fixace je však 5 let. Hypoteční úvěry se poskytují od 50 % do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. S hypotečním úvěrem jsou však kromě splátek spojené i

poplatky. Jedná se o poplatek za správu a vedení úvěrového obchodu, za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru, při změně smluvních podmínek a za vystavení příslibu. Výše těchto poplatků je u každé banky jiná.

Z hlediska hypotečních úvěrů je důležité analyzovat dlouhodobé finanční zatížení příjemců hypotečních úvěrů. V práci je pro názornost aplikován konkrétní příklad, kdy mladý pár žádá o hypoteční úvěr ve výši 1 600 000 Kč, na dobu 25 let s pevnou úrokovou sazbou na 5 let. Nejnižší úrokovou sazbu a tím i nejnižší měsíční splátky nabízela Komerční banka a to 4,99 %, Československá obchodní banka 5,14 % a nejvyšší Česká spořitelna 5,29 %. Co se týče poplatků i ty nabízí nejnižší Komerční banka, kde za celou dobu splácení úvěru zaplatíte 42 800 Kč. Naopak nejvíce zaplatíte u České spořitelny 59 400 Kč. Zajímavé jsou celkové výdaje za hypoteční úvěr, kdy si sice půjčíte 1 600 000 Kč, ale zaplatíte přinejlepším 2 846 000 Kč a přinejhorším 2 967 900 Kč.

Z toho vyplývá, že financování bydlení pomocí hypotečního úvěrování je bezesporu nejrozšířenější a nejoblíbenější formou. Pokud se totiž chcete osamostatnit a začít bydlet tzv. „ve svém“ a nepatříte zrovna do vysoko příjmové skupiny obyvatel, je to jediná šance, jak na nemovitost získat finanční prostředky. Oblíbenosti hypotečního úvěrování nasvědčuje i skutečnost, že za rok 2007 bylo v České republice poskytnuto, i přes rostoucí úrokové sazby, nejvíce hypotečních úvěrů od roku 2000, a to 85 757 úvěrů v celkové výši 184,05 mld. Kč. Současně s tím roste i průměrná výše hypotečního úvěru, která v současné době činí asi 1 800 000 Kč.

Kladem hypotečních úvěrů je bezesporu možnost rozložení splácení úvěru na dlouhou dobu (až 40 let), kdy měsíční splátky jsou nízké a nezatíží tolik rodinný rozpočet. Druhým kladem je vlastní bydlení. Díky hypotečnímu úvěru si lze zajistit vlastní bydlení s menším finančním zatížením, než je např. nájem z pronajatého bytu. Tato

skutečnost bude nabývat na významu především po zrušení regulovaného nájemného.

Nevýhodou hypotečních úvěrů je celoživotní finanční závazek. Navíc těžko může kdokoliv z nás odhadnout, co bude za 10 let. Největší nevýhodou však je skutečnost, že úvěr můžete až dvojnásobně přeplatit.

Při rozhodování o hypotečním úvěru je důležité vzít v úvahu, že se nejedná o krátkodobou záležitost, ale že je to celoživotní závazek. Navíc je nutné komparovat produkty a podmínky více hypotečních bank a z této komparace vybrat tu, která je výhodná s ohledem na subjektivní kritéria žadatele o hypoteční úvěr.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ:

Literární publikace

- [1] BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka, PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky?*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.
- [2] KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: Grada, 1999. 154 s. ISBN 80-7169-617-X.
- [3] SEKERKA, Bohuslav. *Banky a bankovní produkty*. Praha: Profess Consulting, 1997. 532 s. ISBN 80-85235-51-x.
- [4] SEKERKA, Bohuslav. *Řízení bankovních rizik*. Praha: Profess Consulting, 1998. 203 s. ISBN 80-85235-56-0.
- [5] VICHNAROVÁ, Lenka, NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Ostatní zdroje

- [6] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů
- [9] *Co je to hypotéka: Co to je hypoteční úvěr?* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-01-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>>.
- [10] *Typy hypoték: Typy hypotečních úvěrů* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-01-16]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>>.
- [11] *Hypotéky-kdo je poskytuje: Kdo ho poskytuje?* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/kdo-je-poskytuje/>>.
- [12] *Vyřízení hypotéky: Jaký je průběh vyřizování hypotečního úvěru?* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-01-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/vyrizeni-uveru/>>.
- [13] *Podmínky poskytnutí hypotéky* [online]. 2008 [cit. 2008-01-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.csob.cz/bankcz/cz/Lide/Bydleni/Podminky-poskytnuti-hypoteky.htm>>.
- [14] *Doklady k vyřízení hypotéky: Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-02-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/doklady-k-vyrizeni/>>.

- [15] BOUŠOVÁ, Kateřina. *Vybíráte si úvěr na bydlení? Nezapomeňte do nákladů započítat i povinná pojištění* [online]. 2000-2007 [cit. 2008-03-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/zpravy/4185/vybirate-si-uver-na-bydleni-nezapomente-do-nakladu-zapocitat-i-povinna-pojisteni/>>.
- [16] ZÁMEČNÍK, Petr. *Rizikové životní pojištění k hypotéce* [online]. 2004 [cit. 2008-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/rizikove-zivotni-pojisteni-k-hypotece/>>.
- [17] *Hypoteční zástavní listy* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-03-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/hypotecni-zastavni-listy/>>.
- [18] *Hypotéky České spořitelny* [online]. 2008 [cit. 2008-03-29]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/sc_1331.xml>.
- [19] *Potřebuji peníze na bydlení* [online]. 2006 [cit. 2008-04-01]. Dostupný z WWW: <http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/need_estate_money.shtml>.
- [20] *Potřebuji peníze na bydlení* [online]. 2006 [cit. 2008-04-01]. Dostupný z WWW: <http://www.kb.cz/cs/seg/seg3/need_finance_real_estates.shtml>.
- [21] *Hypotéky* [online]. 2008 [cit. 2008-04-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.csob.cz/bankcz/cz/HP/hp-bydleni-hypoteky.htm>>.
- [22] *Analytici: Problémy v USA českou ekonomiku zatím příliš neovlivní* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-04-13]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/146821-analytici-problemy-v-usa-ceskou-ekonomiku-zatim-prilis-neovlivni/>>.
- [23] *Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (1. díl)* [online]. 2008 [cit. 2008-04-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>>.
- [24] *Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (2. díl)* [online]. 2008 [cit. 2008-04-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky2>>.
- [25] *Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (3. díl)* [online]. 2008 [cit. 2008-04-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky3>>.
- [26] *Když akcie padají* [online]. 2007 [cit. 2008-04-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.finmag.cz/clanek/489/>>.

PŘÍLOHY

Příloha č. 1



Magazín maklér
Nabídka nemovitostí
Praha a střední Čechy



[Bydlení](#) ▶ [Nástroje](#) ▶ [Hypoteční kalkulačtor](#)

[Tisk](#) | [Poslat](#)

▣ Hypoteční kalkulačtor

▣ Výpočet hypotečního úvěru

Výše investice:	1900000 Kč
Výše vlastních prostředků:	300000 Kč
Výše hypotečního úvěru:	1600000 Kč
Doba splatnosti:	25 let
Délka fixace úrokové sazby:	5 let

Výše úrokové sazby od: 5.29 %
Orientační výše splátek: 9695 Kč

Zohlednit daňovou úsporu:	Ano
Měsíční úspora na daních:	1428 Kč

[Zobrazit graf](#) [Splátkový kalendář](#)

[Zpět](#) [Pokračovat](#)

Kontakty

Přihlášení

Login:

Heslo:

[Přihlásit se](#)

- ▣ [registrace](#)
- ▣ [proč se registrovat](#)
- ▣ [zapomenuté heslo](#)



Nápověda

Zkontrolujte Vámi zadané hodnoty a pokud je chcete změnit, použijte tlačítko Zpět.

V novém okně můžete zobrazit složení měsíční splátky splátkový kalendář.

Pro orientační výpočet výše volných finančních prostředků stiskněte tlačítko Pokračovat.

Příloha č. 2



Hypoteční kalkulačka

Výpočet je pouze orientační.

CELKOVÁ CENA NEMOVITOSTI: Kč

VLASTNÍ PROSTŘEDKY: Kč

VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU: Kč

DOBA SPLATNOSTI: let

PLATNOST ÚROKOVÉ SAZBY: let

VÝŠE ÚROKOVÉ SAZBY OD: %

MĚSÍČNÍ SPLÁTKA (ORIENTAČNĚ): Kč

VĚK KLIENTA: let

RIZIKOVÉ ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ: Kč / měsíc

[> CHCI SJEDNAT SCHŮZKU](#) [> TISK](#) [> SMAZAT](#) [> SPOČÍTAT](#)

Pro informaci uvádíme další varianty výše měsíčních splátek:

Doba platnosti ÚS / Splátnost	15 let	20 let	25 let	30 let
1 rok	12 644	10 550	9 344	8 579
3 roky	12 644	10 550	9 344	8 579
5 let	12 644	10 550	9 344	8 579
10 let	12 644	10 550	9 344	8 579

Výše úrokové sazby platí za splnění podmínky sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru) a směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance.

Máte-li zájem dozvědět se více informací o tomto produktu či si jej přímo sjednat, kontaktujte svého bankovního poradce nebo volejte na bezplatnou **Infolinku KB 800 111 055**.

Příloha č. 3

Podmínky pro poskytnutí hypotéky jsou splněny:	ANO , jedná se o ČSOB Hypotéku do 85 % hodnoty nemovitosti.
Úroková sazba s bonusy:	5.14 %
Výše měsíční splátky:	9484 Kč
Za správu hypotéky měsíčně:	150 Kč
Životní minimum měsíčně:	7430 Kč
Minimální nutný čistý příjem požadovaný bankou:	20059 Kč
Státní finanční podpora měsíčně:	0 Kč
Závěr:	Pro odeslání žádosti na pobočku pokračujte dále .

Příloha č. 4

Dohoda o ručení včetně písemného prohlášení ručitele

Věřitel

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)

..... (bydliště, nebo sídlo)

..... (rodné číslo/číslo OP, nebo IČO)

Ručitel

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)

..... (bydliště, nebo sídlo)

..... (rodné číslo/číslo OP, nebo IČO)

Čl. 1

Předmět smlouvy

Věřitel má pohledávku vůči dlužníku ve výši Kč, z titulu smlouvy o půjčce uzavřené dne Pohledávka je splatná dne

Věřitel prohlašuje, že pohledávka je platná, ručitel potvrzuje, že se seznámil se smlouvou o půjčce uzavřenou mezi dlužníkem a věřitelem dne, která je přílohou této smlouvy.

Touto smlouvou se věřitel s ručitelem dohodli na zajištění předmětné pohledávky dle § 546 an. Občanského zákoníku.

Čl. 2

Prohlášení ručitele

Ručitel tímto prohlašuje, že pohledávku uvedenou v čl. 1 smlouvy uspokojí, pakliže ji neuspokojí dlužník, ačkoliv byl k tomu věřitelem písemně vyzván.

Věřitel toto prohlášení přijímá a zavazuje se, že se na ručitele obrátí teprve ve chvíli, kdy dlužník dobrovolně nesplní svůj závazek vůči věřiteli, který mu přiznává pravomocné soudní rozhodnutí (*tzv. dobrodiní pořádku*).

Čl. 3

Informační povinnost

Věřitel je povinen kdykoli a bez zbytečného odkladu sdělit ručiteli na písemné požádání výši své pohledávky.

Na další existenci ručení nemá vliv, jestliže věřitel nesplní svou informační povinnost. Porušení této povinnosti však může založit odpovědnost věřitele za škodu dle obecných ustanovení občanského zákoníku.

Čl. 4

Námítky ručitele

Ručitel může proti věřiteli uplatnit námítky:

- vyplývající z vlastního vzájemného vztahu k věřiteli,
- vyplývající ze vztahu dlužníka k věřiteli, a to i když je dlužník neuplatnil,

Čl. 5

Ostatní ustanovení

Uznání dluhu dlužníkem je účinné vůči ručiteli, jen když s ním vysloví souhlas.

Ručitel může plnění odepřít, pokud věřitel zavinil, že pohledávka nemůže být uspokojena dlužníkem.

Ručitelský závazek zaniká nejpozději se zánikem pohledávky, která je ručením zajištěna.

Čl. 6

Závěrečná ujednání

Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží každý z účastníků po jednom.

Veškeré změny a doplňky lze platně sjednat pouze písemnou formou.

Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků obecně platnými předpisy, zejména občanským zákoníkem v platném znění.

V dne

Podpisy:

(ručitel)

(věřitel)