

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Úroky z hypotečního úvěru jako daňové zvýhodnění

Jaroslava Samková

© 2013 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomických teorií

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Samková Jaroslava

Provoz a ekonomika

Název práce

Úroky z hypotečního úvěru jako daňové zvýhodnění

Anglický název

Mortgage interests as a tax allowance

Cíle práce

V bakalářské práci bude analyzován systém státních podpor hypotečního úvěrování v ČR. Zaměří se na posouzení dostupnosti hypotečního úvěrování vlastního bydlení. Dále se bude zabývat úrokovými sazbami a jejich fixací a současnými trendy v této oblasti. Pozornost bude věnována také vlivu hypotečních úvěrů na ekonomiku.

Metodika

Vymezení základních pojmů hypotečního úvěrování. Charakteristika státních podpor a jejich zákonných podmínek. Komparace jednotlivých forem podpory hypotečního úvěrování. Porovnání stavebního spoření a hypotečního úvěru. Analýza hypotečních úvěrů v makroekonomických souvislostech.

Harmonogram zpracování

1. Zápočet LS / 2012: vyhledání a studium literatury
2. Zápočet ZS/ 2013: vypracování teoretické části
3. Zápočet LS/ 2013: vypracování analytické části a závěru

Rozsah textové části

40 stran

Klíčová slova

hypoteční úvěr, úroková sazba, daňové zvýhodnění, stavební spoření, refinancování hypotéky, banka

Doporučené zdroje informací

RYLOVÁ, Z., TUNKROVÁ Z., KRUČEK Z., Daňové zákony 2012 s komentářem změn, Brno: Computer Press, 2012. ISBN 978-80-251-3794-9.

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. vydání. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

ŠRÉDL, K. Ekonomika pro pedagogy. Praha: Univerzita Karlova, Pedagogická fakulta. 2001. 217 s. ISBN 80-7290-038-2.

VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. Brno: Era Group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.


KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

Vedoucí práce

Šrédl Karel, doc. Ing. PhDr., CSc.

Termín odevzdání

březen 2013



doc. Ing. Josef Brčák, CSc.

Vedoucí katedry



V Praze dne 9. 10. 2013



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.

Děkan fakulty

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Úroky z hypotečního úvěru jako daňové zvýhodnění" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 10.3.2013

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. PhDr. Karlu Šrédlovi, CSc. vedoucímu mé bakalářské práce, za cenné rady, odborné vedení a připomínky, které mi poskytoval v průběhu zpracování této bakalářské práce.

Úroky z hypotečního úvěru jako daňové zvýhodnění

Mortgage interests as a tax allowance

Souhrn

Předmětem této bakalářské práce je osvětlení problematiky forem státních intervencí na podporu vlastního bydlení, především hypotečních úvěrů. Teoretická část se zabývá bytovou politikou ČR, je zde zpracován přehled nástrojů státní bytové politiky ČR a institucí, které podpory poskytují. Dále je zde podrobně charakterizován hypoteční úvěr včetně jeho specifických vlastností. Analytická část je zaměřena na vývoj hypotečního trhu ČR v souvislosti s ekonomickou krizí a ve vztahu k HDP. V poslední části je provedena simulace refinancování hypotečního úvěru s důrazem na komparaci úrokových sazeb.

Summary

Subject of this bachelor work is description of state interference in terms of support of private living, mainly focused on mortgage loans. Theoretical part concerns state housing policy of Czech Republic, describes tools of state housing policy and institutions providing these tools. Details of mortgage loan including specific characteristics are also described in this part. Analytical part focuses trends of mortgage market in Czech Republic, influence of economical crisis and its relation to GDP. The last part contains simulation of re-financing of mortgage with focus on interest rate comparison.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, úroková sazba, daňové zvýhodnění, stavební spoření, refinancování hypotéky, banka

Keywords: mortgage, interest rate, tax advantage, building saving, mortgage refinancing, bank

Obsah

1. Úvod	3
2. Cíl práce a metodika.....	4
2.1. Cíl práce.....	4
2.2. Metodika.....	4
3. Teoretická východiska.....	5
3.1. Bytová politika ČR.....	5
3.1.1. Vývoj bytové politiky ČR.....	7
3.1.2. Instituce bytové politiky ČR	11
3.2. Nástroje na podporu vlastního bydlení.....	14
3.2.1. Programy Ministerstva pro místní rozvoj	14
3.2.2. Programy Státního fondu rozvoje bydlení	18
3.2.3. Daňové úlevy.....	20
3.2.4. Podpora stavebního spoření	22
3.3. Hypoteční úvěrování v ČR.....	24
3.3.1. Hypoteční úvěr	24
3.3.2. Historie hypotečního úvěrování v ČR	25
3.3.3. Podmínky pro poskytnutí hypotéky.....	27
3.3.4. Úroková sazba	27
3.3.5. Doba fixace a refinancování hypotéky	31
4. Analýza hypotečního trhu ČR.....	34
4.1. Vývoj hypotečního trhu	34
4.2. Hypoteční trh ČR a krize	41
4.3. Hypoteční trh ČR 2010-2013.....	47
4.4. Hypoteční úvěry ve vztahu k HDP.....	51
4.5. Daňová reforma.....	53
5. Modelová situace	54
5.1. Konec fixačního období u hypotečního úvěru	54
5.2. Zhodnocení výsledků.....	58
6. Závěr.....	59
7. Seznam použitých zdrojů	61
8. Přílohy	67

1. Úvod

Státní intervence na podporu vlastního bydlení jsou důležitou součástí bytové politiky České republiky. Bytové potřeby lze financovat vlastními prostředky nebo z cizích zdrojů. Počátek státní formy podpory bydlení v ČR je spojen s uspokojováním bytových potřeb po roce 1989 a funguje dodnes pod záštitou Ministerstva financí, Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení. V době Československé socialistické republiky existoval systém přidělování státních bytů. Občané, kterým byl přidělen státní byt získali tzv. dekret, jenž byl obdobou nájemní smlouvy. Nájemné bylo určováno administrativně na velmi nízké cenové úrovni. Stát sám odpovídal za zajištění odpovídajícího bydlení všem členům socialistické společnosti. Další možnost získání bytu poskytovala bytová družstva, kdy jejich členové se na výstavbě osobně podíleli. Individuální výstavba byla masověji zastoupena hlavně na venkově.

V dnešní době je k financování vlastního bydlení v největší míře využívána kombinace vlastních prostředků a hypotečního úvěru popř. úvěru ze stavebního spoření. Hypoteční bankovníctví se v novodobých dějinách ČR datuje od roku 1995. Hypoteční úvěr je dlouhodobý účelový úvěr zajištěný nemovitostí pomocí zástavního práva, které se bance k této nemovitosti zřídí. Zástavní právo umožňuje věřiteli – hypoteční bance získat zpět finanční prostředky z poskytnutého úvěru z prodeje takovéto nemovitosti v případě, že dlužník není schopen uhradit hypoteční úvěr z jiných zdrojů. Začátky hypotečního bankovníctví v ČR byly velmi složité, realitní trh se teprve rodil. Nabídka nemovitostí byla velmi omezená. Výraznou překážkou se stala extrémně vysoká úroková sazba. Vývoj hypotečního trhu v ČR reaguje na situaci na světových trzích. Přelom roku 2005 - 2006 se dá označit za období hypotečního boomu. Hypotéka se stala módní záležitostí. V letech 2008 – 2009 se v ČR hovořilo o hypoteční krizi. V současné době nabírá hypoteční trh ČR druhý dech. Byl zaznamenán meziroční nárůst objemu hypotečních smluv, s vysokým zastoupením refinancovaných hypoték s končící pětiletou fixací. Úrokové sazby se nacházejí na historicky nejnižších hodnotách. Dobrá zpráva pro ty, kteří se právě rozhodli pořídit si vlastní bydlení s pomocí hypotečního úvěru.

2. Cíl práce a metodika

2.1. Cíl práce

Cílem práce je definovat problematiku a pojmy z oblasti státních intervencí na podporu bydlení, zejména nepřímou podporu – daňové zvýhodnění hypotečního úvěru.

Seznámení s jednotlivými institucemi poskytující podporu jako je Ministerstvo financí, Ministerstvo pro místní rozvoj a Státní fond rozvoje bydlení. V literární rešerši popsat fungování hypotečního úvěrování v ČR a vysvětlit související pojmy. Analytická část bude zaměřena na vývoj hypotečního trhu ČR v souvislosti s ekonomickou krizí a simulaci refinancování hypotéky.

2.2. Metodika

Teoretická část práce uvádějící teoretická východiska z oblasti bytové politiky ČR a hypotečního úvěrování bude vycházet především z odborné literatury a legislativy ve spojení s informacemi z webových stránek institucí, zejména Ministerstva financí, Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení. V analytické části bude sledován vývoj hypotečního trhu ČR s využitím dat Českého statistického úřadu. Pomocí modelů na webových stránkách bankovních institucí bude provedena komparace jednotlivých nabídek na refinancování hypotečního úvěru s důrazem na úrokovou sazku a výši měsíční splátky.

3. Teoretická východiska

3.1. Bytová politika ČR

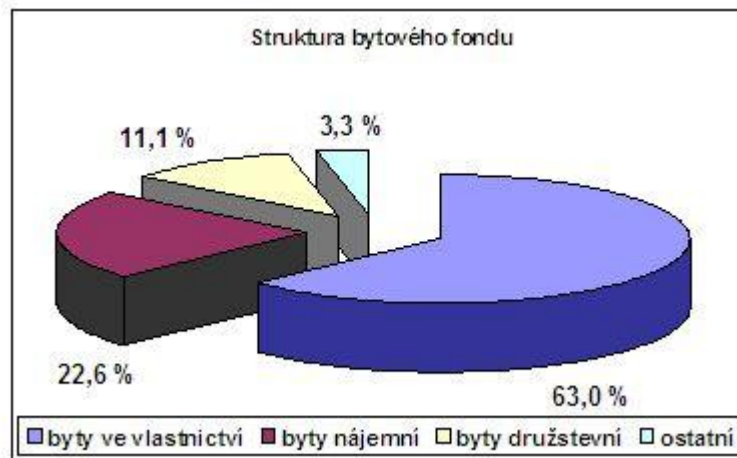
Každý z nás vytváří svůj domov podle svých individuálních představ. Čtyři stěny pevně oddělené od okolního světa, kde je možné nejen v klidu jíst a v teple a suchu spát, ale také beze svědků snít a tvořit, bavit se a přít se svými nejbližšími, setkávat se s přáteli, vychovávat děti, lenořit a umírat. Domov je místo, jehož každá část je pro ty „zevnitř“ přímým splynutím s jejich já, splynutím s lidstvím v jeho nepopsatelných proměnách, rozmanitosti a paradoxech, s jejich dětstvím i dětstvím jejich dětí, dějinami konfliktů a usmiřování. Nejsou to jen čtyři stěny, ale význam, kterým je naplněn prostor mezi nimi (Lux, Kostelecký, 2011, s. 7).

Bydlení je pro každého spojeno s pocitem bezpečí, jistoty. Jistota znamená stabilitu stavu v několikereh ohledu: stabilitu sociální (zejména udržení sociální vrstevnatosti a různorodosti), stabilitu ekonomickou (včetně finančních nástrojů podpory), stabilitu prostředí a jeho kvality urbanistické a architektonické (Státní fond rozvoje bydlení, Koncepce bytové politiky, [online]).

„Obydlí chápeme jako prostor chráněný před nepříznivými vlivy přírody, nežádoucími kontakty s lidmi a negativními důsledky civilizace, zejména hlukem a znečištěním ovzduší. Jeho základními znaky jsou oddělenost, nezávislost a nedotknutelnost“ (Goller, Prostějovská, Brožová, 2009, s. 11).

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Bytová politika, [online]).

Graf č. 1 Struktura bytového fondu ČR



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Bytová politika

Podle šetření ČSÚ publikovaného v roce 2010 (SILC) bydlí ve vlastním domě či bytě 63,0 % domácností, v bytě obývaném členem družstva 11,1 % , v nájemním bytě 22,6 % a v ostatních bytech (tj. např. v bezplatně užívaných) 3,3 % domácností.

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto: fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení. Je třeba zvýšit finanční dostupnost bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy.

Zvýšit nabídku bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením. Podpořit vlastníky při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu, průběžně monitorovat trh s byty a sledovat účinnosti a efektivitu jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce.

V neposlední řadě se zaměřit na aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Bytová politika,[online]).

3.1.1. Vývoj bytové politiky ČR

Mezi lety 1948 a 1990 vycházela bytová politika v naší zemi z principu, že byt je natolik významný statek v životě člověka, že se růst nákladů na jeho výstavbu a údržbu nemá přenášet do výdajů domácností. Právo na bydlení začalo být chápáno jako nárokové. Bydlení již nemělo být považováno za běžný ekonomický statek, tedy komoditu, jejíž cena se utváří protnutím poptávky a nabídky na svobodném trhu, ale spíše za statek veřejný.

V socialistickém Československu vedlo toto přesvědčení k zestátnění soukromých bytových domů, omezení svobody rozhodování u bytových družstev a uplatnění rovnostářského přístupu při bezplatném přidělování státních bytů. Nájemné bylo určováno administrativně, a to na velmi nízké úrovni což spolu s jinými opatřeními (nízké ceny energií a potravin) umožnilo, byť jen krátkodobě, založit mezinárodní konkurenceschopnost socialistického hospodářství na nízkých nákladech práce. Stát sám sebe dobrovolně učinil odpovědným za zajištění bydlení všem členům socialistické společnosti (Lux, Kostecký, 2011, s. 9).

V průběhu ekonomické transformace po roce 1990 došlo v mnoha oblastech sociálního a ekonomického života k razantním změnám, přičemž oblast bydlení zůstala spíše stranou hlavního reformního proudu. Mnohé představy z období socialismu, kdo by měl být zodpovědný za zajištění bydlení zůstaly vlivné i po roce 1990. Bydlení se stále stavělo na úroveň veřejného statku, tedy zboží, které prakticky stojí mimo trh, a to, jak z důvodů sociálních (bydlení je základní lidskou potřebou), tak z důvodů ekonomických (trh bydlení je poznamenaný neodstranitelnými lokálními monopoly) (Lux, Kostecký, 2011, s. 10).

Opačný protržní liberální směr se přikláněl k tomu, že nájemné je třeba liberalizovat tak jako ve vyspělém světě a že jen tak může v tržním hospodářství vznikat dostatečná nabídka nájemního bydlení. Druhá velmi silná a z části konkurenční skupina se ztotožňovala s myšlenkou, že investice do vlastního bydlení je vždy velmi bezpečnou investicí, protože se ceny bytů a domů neustále ženou vzhůru, a tak díky rozšíření hypotečních úvěrů s nízkými úrokovými sazbami je nájemnímu bydlení odzvoněno.

Jelikož je podle tohoto názoru vlastnické bydlení z pohledu státu a společnosti zárukou odpovědnější správy a modernizace bytového fondu a určitě též proto, že většina nákladů na jeho pořízení a údržbu je vpsledku zajištěna samotnými vlastníky, měla by se prioritou státní bytové politiky stát co nejštědrější podpora vlastnického bydlení (Lux, Kostecký, 2011, s. 11).

Dne 13. července 2012 schválila vláda ČR na svém jednání návrh koncepce bydlení ČR do roku 2020. Předchozí koncepce kladla důraz především na podporu vlastnického bydlení, což bylo dáno do značné míry historickým vývojem České republiky po roku 1989. To by se mělo nyní změnit a systém podpory by měl být více vyvážený. Prioritou by přitom mělo být bydlení pro seniory a vyváženost podpory mezi nájemním a vlastnickým bydlením.

Tabulka č. 1: Vize a strategické cíle bytové politiky ČR



Zdroj: Státní fond rozvoje bydlení, Koncepce bytové politiky

Vize státu v oblasti bydlení

Přestože je bydlení primárně odpovědností jednotlivce (avšak téma bydlení je sdílenou odpovědností společnosti) role státu je nezastupitelná. Tam, kde jednotlivec nedokáže z objektivních důvodů svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní. Využití nástrojů nevratné finanční pomoci je třeba volit, s ohledem na udržitelnost veřejných financí, velmi obezřetně.

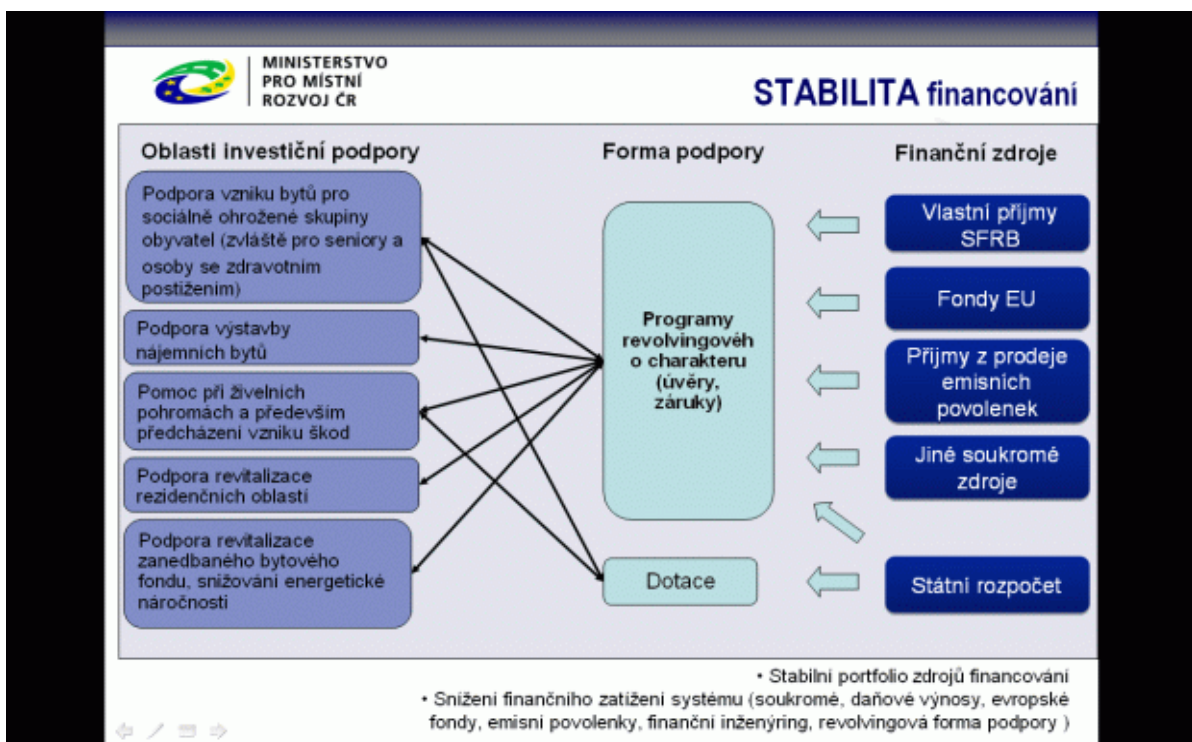
Přesto v některých případech taková forma pomoci státu zůstane nezbytná. Jedině přísné dodržování principů ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných financí může být zárukou, že stát bude dlouhodobě naplňovat své poslání v oblasti bytové politiky. S vývojem společnosti se mění také podmínky v jednotlivých oblastech jejího života. Proto v každé době bude z pohledu občanů otázka dostupnosti bydlení, jeho kvality a stability systému, ve kterém bydlení získávají, aktuální. (Státní fond rozvoje bydlení, Koncepce bytové politiky, [online]).

Priority bytové politiky

K prioritám bytové politiky nadále patří zlepšování bytové infrastruktury, zvyšování kvality bydlení prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě a opravách a modernizaci bytového fondu, péče o existující bytový fond a jeho optimální využívání, zvýraznění role obcí, snižování sociálních rozdílů ve společnosti, orientace bytové politiky na vybrané skupiny obyvatelstva, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení. Zlepšování dostupnosti bydlení, zvyšování finančních dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo, zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím nové výstavby, ale i podpora pořízení staršího a tím levnějšího bydlení (Státní fond rozvoje bydlení, Koncepce bytové politiky, [online]).

Podpora státu v oblasti bytové politiky je vychýlena ve prospěch vlastnického bydlení. Dosavadní systém různých způsobů veřejné podpory zároveň výrazně upřednostňuje poptávku před nabídkou. Tím je porušen požadavek neutrality v zacílení a klesá tím úhrnná efektivnost státem poskytovaných podpor. Zároveň podpora poptávky v době cenově neelastické nabídky může vést k jejímu vzestupu a následně k situaci, kdy poptávka „táhne“ ceny bydlení vzhůru. Nadměrná podpora poptávky po vlastnickém bydlení rovněž přináší riziko v podobě dočasné ztráty schopnosti určité části obyvatelstva např. hradit své závazky z hypotečních úvěrů. (Státní fond rozvoje bydlení, Koncepce bytové politiky, [online]).

Tabulka č. 2: Oblasti podpory a finanční zdroje státní bytové politiky



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní bytová politika

3.1.2. Instituce bytové politiky ČR

Ministerstvo pro místní rozvoj

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR) patří do systému ústředních orgánů státní správy České republiky v oblastech, vymezených příslušnými právními dokumenty. Objemem svých pravomocí, kompetencí a odpovědností za správu finančních prostředků hraje ve státní správě významnou roli. Ministerstvo bylo zřízeno s účinností od 1. listopadu 1996 a je ústředním orgánem státní správy ve věcech:

- regionální politiky
- politiky bydlení
- rozvoje domovního a bytového fondu
- nájmu bytů a nebytových prostor
- územního plánování
- stavebního řádu
- vyvlastnění
- investiční politiky
- cestovního ruchu
- veřejné dražby
- pohřebnictví

Kromě výkonu výše uvedených kompetencí ministerstvo pro místní rozvoj:

- spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu.
- plní roli Národního koordinačního orgánu (NOK), který stanovuje jednotný rámec pro řízení a provádění pomoci poskytované ze strukturálních fondů a Fondu soudržnosti v České republice.
- zabezpečuje činnosti spojené s Kohezní politikou EU v ČR, která je zaměřena na snižování rozdílů mezi úrovní rozvoje různých regionů ČR a na sblížení ekonomické úrovně ČR s EU.
- zabezpečuje účast ČR v Územní agendě EU, která vytváří strategický a akční rámec územního rozvoje Evropy s vazbou na národní koncepci územního rozvoje.
- poskytuje informační metodickou pomoc vyšším územním samosprávným celkům, městům, obcím a jejich sdružením a zajišťuje činnosti spojené s procesem zapojování územních samosprávných celků do evropských regionálních struktur (Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo, [online]).

Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení je právnickou osobou se sídlem v Olomouci. Fond byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Fond vznikl dnem nabytí účinnosti zákona, dne 21. července 2000 (Státní fond rozvoje bydlení, Statut fondu, [online]).

Hlavní úkoly fondu

- Fond shromažďuje finanční prostředky určené na podporu bydlení.
- Fond podporuje soukromé a obecní investice do výstavby bytů, oprav a modernizace bytů a výstavby technické infrastruktury.
- K plnění úkolů užívá fond své finanční zdroje v souladu s § 3 zákona a v souladu s nařízením vlády, kterým jsou stanoveny podmínky poskytování státní podpory bydlení podle jednotlivých programů.
- Podle těchto programů rozděluje Fond finanční prostředky určené na podporu bydlení a sjednává za tím účelem smlouvy s bankami, obcemi i s jednotlivými příjemci podpory.
- Fond rozděluje příspěvky z poskytnutých prostředků příslušných fondů Evropské unie podle schválených projektů se zabezpečeným kofinancováním.
- Fond poskytuje poradenské služby v oblasti realizace programů poskytování státní podpory v oblasti bydlení.
- Fond analyzuje situaci v bydlení a účinnost státní podpory bydlení a navrhuje Ministerstvu pro místní rozvoj opatření v oblasti bytové politiky
(Státní fond rozvoje bydlení, Statut fondu, [online])

Majetek, s nímž Fond hospodaří, včetně jeho výnosů a přírůstků, je ve vlastnictví státu. Příjmy fondu jsou tvořeny též dotacemi ze státního rozpočtu, které ale nemusí být na konci roku vráceny do státního rozpočtu, ale přecházejí vždy do dalšího roku.

3.2. Nástroje na podporu vlastního bydlení

3.2.1. Programy Ministerstva pro místní rozvoj

Podpora hypoték

Podpora hypoték pro mladé lidi do 36 let na starší byty

Cílem podpory je zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim napomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení. Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová (Ministerstvo pro místní rozvoj, Stavební řád a bytová politika, Programy Dotace Podpora hypoték, [online]).

Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena. Úroková dotace bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let. Úroková dotace bude poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována. Vzhledem k nízkým úrokovým sazbám hypotečních úvěrů v období od 1.2.2011 - 31.1.2012 činí státní podpora 0% bod. (Ministerstvo pro místní rozvoj, Stavební řád a bytová politika, Programy Dotace Podpora hypoték, [online]).

Graf č. 2: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Hypoteční úvěry s přiznanou státní podporou

Sloupcový graf zachycuje objem státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč) do současnosti. Vysoký nárůst objemu poskytnuté podpory byl v letech 1999-2003, od roku 2004 objem přiznané podpory klesá až na současné minimum v roce 2013.

Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby

Tato podpora je založena na podobných principech jako předchozí typ, ale vychází z jiné legislativy. S účinností k 1.2. 2004 bylo nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky poskytování státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, ve znění pozdějších předpisů, zrušeno a proto žádosti o tento druh podpory podané po 31.1. 2004 nemohou být akceptovány. Od 1.2.2003 do současnosti je státní podpora nulová (Ministerstvo pro místní rozvoj, Stavební řád a bytová politika, Bytová politika, Programy Dotace Podpora hypoték, [online]).

Graf č. 3: Počet bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Bytová politika

Sloupcový graf zachycuje absolutní počet pořízených bytů se státní podporou. Nejvíce bytů s touto podporou bylo pořízeno v letech 2001-2004 pak následoval prudký pokles. Tento vývoj odpovídá platnosti této podpory.

Aktuální programy Ministerstva pro místní rozvoj na podporu bydlení:

Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť

Cílem podprogramu je poskytování dotací obcím na regeneraci veřejného prostranství panelového sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Dotace je poskytována až do výše 70% rozpočtových nákladů akce, maximálně však 4 mil. Kč.

Podprogram Podpora výstavby technické infrastruktury

Cílem podpory je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo bytových a rodinných domů. Výše dotace pro obec je 50 tis. Kč na 1 byt následně postavený na pozemcích zainvestovaných z podprogramu.

Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů

Cílem podprogramu je vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace - věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života.

Podprogram Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu výměnou domovních olověných rozvodů. Tím se docílí snížení obsahu olova v pitné vodě. Dotace je poskytována fyzickým i právnickým osobám, a to v maximální výši 20 tis. Kč na 1 bytovou jednotku (Ministerstvo pro místní rozvoj, Stavební řád a bytová politika, Programy Dotace Podpory bydlení pro rok 2013[online]).

3.2.2. Programy Státního fondu rozvoje bydlení

Úvěry na výstavbu nájemních bytů

Realizace programu odstartovala 23. srpna 2012. Fond připravil novelu nařízení vlády č. 284/2011 Sb., podle vyhodnocení pilotního programu z roku 2011. Nová úprava přinese dostupnější podmínky pro žadatele - investory a výhodnější nastavení pro budoucí nájemníky. Cílem je podpořit nejen novou výstavbu nájemních bytů, především pro vymezené skupiny obyvatel, ale také umožnit přestavby a rekonstrukce již existujících objektů, které původně nebyly určeny k bydlení nebo v nich nejsou byty způsobilé k bydlení.

Novinkou navíc je možnost využít nízkouročený úvěr na stavební úpravy stávajícího velkého bytu, díky kterým vznikne alespoň jeden další nájemní byt. Smyslem je pomoci zajistit dostupnost malometrážních bytů. Změnila se také velikost bytů, které lze z úvěru hradit - od 25m² do 90m². Snížení velikosti z původních 35m² je možností jak postavit dostupné, malé byty například pro jednočlenné domácnosti. Náklady na stavbu se tak pozitivně projeví na odpovídající výši nájemného.

Základní parametry úvěru 2012

výše úroku 2% p.a. v případě realizace nájemních bytů pro vymezené skupiny (seniory, zdravotně či sociálně ohrožené skupiny), fixace po celou dobu splácení, kterou lze nastavit až na 30 let. Úrok od 3,5% p.a. při výstavbě pro ostatní skupiny, se stejnou možností nastavení doby splatnosti až na 30 let (Státní fond rozvoje bydlení, Programy úvěry na výstavbu nájemních bytů, [online]).

Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů

program podpory formou záruk za bankovní úvěry na výstavbu bytových domů, pro právnické nebo fyzické osoby, pro obce na výstavbu infrastruktury spojenou s bytovou výstavbou podle NV č. 370/2004 Sb., ručení až do 70% výše jistiny Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů až na 40 let, nízký poplatek - do 0,6% p.a. Výše jistiny až 1.500.000 Kč na jeden vystavěný byt, až 1.800.000 Kč na jeden vystavěný byt pro obce, pokud je součástí výstavby infrastruktura.

Možnost poskytnutí ručení prostředky Státního fondu rozvoje bydlení je otevřena všem investorům bez rozdílu – může jím být město, obec, bytové družstvo, soukromá firma, soukromá fyzická osoba. Jedním z cílů podpůrného programu je motivovat k výstavbě nájemních bytů především soukromý kapitál. V tomto směru nástroj plně odpovídá podmínkám legislativy Evropské Unie. Přitom u novostaveb tato zaručená část jistiny nesmí překročit 1 500 000 Kč na 1 byt, resp. 1 800 000 Kč, je-li součástí projektu i výstavba technické infrastruktury. V případech, kdy dojde ke zřízení nájemního bytu stavební úpravou již existující starší stavby, nesmí zaručená část jistiny přesáhnout 300 000 Kč (Státní fond rozvoje bydlení, Programy úvěry na modernizaci bytů pro obce, [online]).

Pro poskytnutí ručení není stanoven žádný limit podlahové plochy bytu ani limit příjmu nájemce. Nejde totiž o žádné sociální opatření, jde o podporu výstavby nájemních bytů obecně (ve většině míst na trhu není taková nabídka nájemního bydlení, jakou by přirozený rozvoj trhu bydlení vyžadoval). Po dobu ručení, nejméně však po dobu 10 let, investor nesmí připustit jiné využití bytů než k bydlení nájemní formou a bez souhlasu Fondu nesmí vlastnické právo převést na jinou osobu.

Záruky jsou poskytovány za velmi malý poplatek (do 0,6 % p.a.), smysl podpory je v tom, že budou významně levnější než srovnatelné produkty na finančním trhu.

Na rozdíl od přímých dotací jsou garanční formy státní podpory výrazně tržně konformnější, tedy jsou podstatně jemnějším a prakticky neškodným zásahem do tržního prostředí (Státní fond rozvoje bydlení, Programy úvěry na modernizaci bytů pro obce, [online]).

Program úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu

Úvěr kryje až 50% nákladů, garantovaný úrok 3% p.a. po celou dobu splácení, až na dobu 10 let. (Nařízení vlády 396/2001 Sb.) Obec je povinna min.20% jí takto poskytnutých prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitostí určených k bydlení. Obec musí mít zřízen peněžní - úvěrový fond a schválená pravidla pro použití prostředků tohoto fondu (Státní fond rozvoje bydlení, Programy úvěry na modernizaci bytů pro obce, [online]).

3.2.3. Daňové úlevy

Odpočet úroků z úvěru

Daňová úleva v oblasti bydlení, která je určena pro občany, kteří se rozhodli řešit svou bytovou situaci za pomoci úvěru, byla zavedena do našeho právního řádu již v roce 1998. Její výhoda spočívá v tom, že u poplatníka daně z příjmu-fyzické osoby umožňuje snížit základ daně v souladu s § 15 ods.10 a 11 zákona o daních z příjmu, o úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru použitého na financování bytových potřeb. Jedná se o úlevu, která je součástí státní bytové politiky a má podpořit individuální investice do vlastního bydlení (Dobešová, 2004, s. 10).

Od základu daně poplatníka-fyzické osoby se za podmínek stanovených v § 15 odst. 10 a 11 zákona o dani z příjmu se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období:

- z úvěru ze stavebního spoření, jakož i z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření, tj. z překlenovacího úvěru
- z úvěru hypotečního poskytnutého bankou nebo pobočkou zahraniční banky (zde se úrok snižuje o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních předpisů), jakož i z úvěru poskytnutého bankou či pobočkou zahraniční banky v souvislosti s hypotečním úvěrem, tj. z předhypotečního nebo doplňkového úvěru (Dobešová, 2004, s.11).

Ve všech případech je přitom základní podmínkou, že se musí jednat o úvěry použité na financování bytových potřeb definovaných v zákoně. Nemůže se ovšem jednat o bytovou výstavbu prováděnou v rámci podnikatelské činnosti nebo pro účely pronájmu (Dobešová, 2004, s. 11).

Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně ze všech úvěrů poplatníků v téže domácnosti, nesmí překročit 300 000 Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků (Rylová, Tunkrová, 2012, s.20).

Daňová podpora je nejčastější formou zvýhodnění vlastnického bydlení. Většina veřejné podpory vlastnického bydlení má spíše formu podpory poptávky, jelikož spočívá nikoliv v přímém financování výstavby nových bytů “za rozumnou cenu”, ale spíše ve zvýšení disponibilních příjmů a koupěschopnosti občanů – například poskytováním zvýhodněných úvěrů, úrokových dotací, premií v systému stavebního spoření, garancí na splácení privátních úvěrů nebo daňové podpory (Lux, Kostelecký, 2011, s. 67).

Podporou nabídky je pak zcela určitě veřejná podpora výstavby nájemních či družtevních bytů. Podpora poptávky v oblasti vlastnického bydlení může mít pro nízkou cenovou elasticitu nabídky daleko větší nezamýšlený a negativní dopad na bytový trh. Velmi častým případem je tzv. kapitalizace veřejné podpory poptávky: zvýšení koupěschopnosti kupujících vyvolá zvýšení poptávky, avšak kvůli neelastické nabídce se zvýšení poptávky odrazí pouze v růstu cen bytů. Ve výsledku pak neslouží taková podpora těm, kteří si bydlení chtějí koupit, ale spíše těm, kteří nemovistosti k bydlení k prodeji nabízí (Lux, Kostelecký, 2011, s. 68).

Příkladem podpory poptávky na pořízení vlastního bydlení, která je velice regresivní (tj. má nízkou efektivnost) a u které byl také zjištěn vysoký efekt kapitalizace (tj. má nízkou efektivitu), je možnost odečíst si úroky z úvěru na bydlení z daňového základu pro určení daně z příjmu (Lux, Kostelecký, 2011, s. 69).

Kvůli existenci daňové podpory dochází k vychýlení investic domácností ve prospěch investic do bydlení na úkor investic v jiných oblastech – to vede k menšímu rozvoji v jiných oblastech hospodářství. Mimoto největší část z této podpory si odnáší příjmově silnější domácnosti. Přestože se jedná o jednu z “nejproblematictějších” forem veřejné podpory bydlení, právě pro její vliv na trh bydlení je její případné zrušení nutné provádět postupnými než náhlými kroky (Lux, Kostelecký, 2011, s. 70).

Náhlá změna (snížení sazby daně použitelné pro odpočet úroků) proběhla ve Švédsku – k roku 1993, dva roky po zavedení reformy poklesly reálné ceny nemovistostí o 25 % při srovnání s cenovou úrovní před daňovou reformou (Lux, Kostelecký, 2011, s. 70).

3.2.4. Podpora stavebního spoření

Princip stavebního spoření je poměrně starý, jeho základní myšlenka vznikla v Německu ve dvacátých letech dvacátého století. Počátkem devadesátých let byl umožněn vznik stavebních spořitelen i v naší republice. Zákon 96/1993 Sb., byl novelizován zákonem 83/1995 Sb. První stavební spořitelny byly u nás založeny již v roce 1993 (Srový, 2000, s. 19).

Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření. Stavební spoření spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru. Ten je charakterizován nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu jeho splácení (Asociace českých stavebních spořitelen, Novináři a odborníci, Grafy stavebního spoření, [online]).

Ve své podstatě je stavební spoření uzavřený systém, nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu. Účastníky mohou být jak fyzické tak právnické osoby, ale státní podporu mohou získat pouze osoby fyzické. Nárok na výplatu státní podpory má účastník, pokud po dobu 6 let nebylo nakládáno s vkladem. Státní podpora u všech smluv činí 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. (Asociace českých stavebních spořitelen, Novináři a odborníci, Grafy stavebního spoření, [online]).

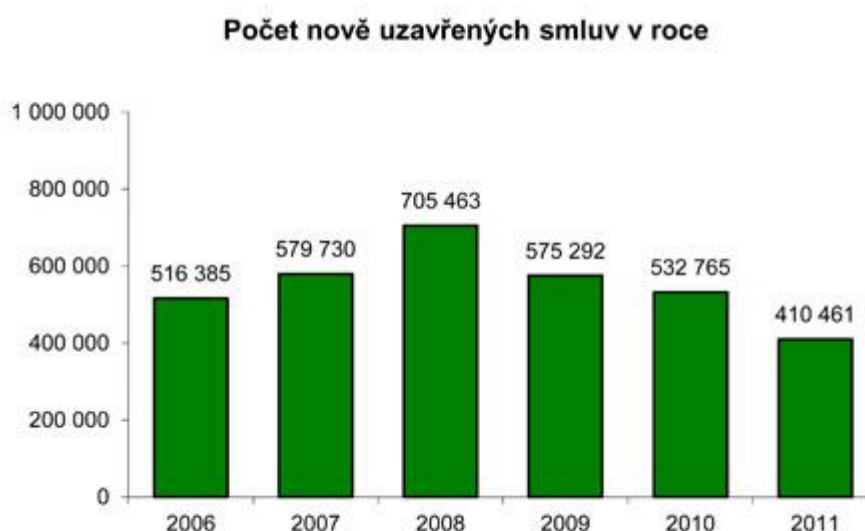
Novela zákona o stavebním spoření

Po volbách v roce 2010 byla sestavena vládní koalice, která do svých reformních opatření zahrnula také stavební spoření. První fází úprav bylo snížení státní podpory pro všechny účastníky. 6. 2. 2013 – Poslanci propustili novelu zákona o stavebním spoření prvním čtením. Zákon tak podrobně posoudí Rozpočtový výbor a Hospodářský výbor.

Nejdůležitější připravované změny v zákoně o stavebním spoření

Od roku 2014 povinnost prokázat účelové použití státní podpory, rozšíření možnosti účelového použití úspor o převod na doplňkové penzijní spoření (a do budoucna počítá i s financováním studijních nákladů). A od roku 2015 rozšířit stavební spoření i do běžných bank, čímž by se zásadně modifikovalo osvědčené stavební spoření na běžný spořicí produkt (AČSS, Stavební spoření, Co to je, [online]).

Graf č. 4: Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření



Zdroj: AČSS, Grafy stavebního spoření

Přestože stavební spoření prochází neustálými změnami ve smyslu snižování státní podpory a zpřísnováním podmínek použití, zůstává stále velmi oblíbeným produktem finančního trhu.

3.3. Hypoteční úvěrování v ČR

3.3.1. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty. Právní úprava v oblasti hypotečního úvěrování je v České republice řešena zejména v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Pro hypoteční úvěry je typické, že jsou zajišťovány nemovitostmi (většinou zástavním právem).

Hypoteční úvěry jsou financovány také ze zdrojů získaných zvláštní formou dluhopisů – hypotečními zástavními listy. Tento způsob krytí specifickými zdroji si vyžádala dlouhá doba splatnosti hypotečních úvěrů. Ve většině zemí mohou hypoteční zástavní listy vydávat pouze banky se zvláštním povolením – hypoteční banky. Může se jednat jak o banky univerzální, tak rovněž o banky specializované (Kalabis, 2012, s. 111).

Obvykle se hypoteční úvěry dělí na:

- hypoteční úvěry na bydlení
- hypoteční úvěry na podnikání

Doplňkové a předhypoteční (stavební úvěry)

Krytí hypotékou je obvyklé v průměrné výši 70 % zastavené hodnoty nemovitosti. Pokud nemá klient dostatečně velké prostředky na tu část investice, která nemůže být profinancována hypotečním úvěrem, použijí se tzv. doplňkové úvěry, obvykle poskytované do výše 20 % zastavené ceny nemovitosti (Kalabis, 2012, s. 113).

- Úvěry předhypoteční (stavební)

tímto úvěrem se pokryje doba před dostavěním a kolaudací nemovitosti (zástavy)

- Hypoteční úvěry na výstavbu

určené na dostavení rozestavěné nemovitosti, která bude zapsána do katastru nemovitostí jako rozestavěná (Kalabis, 2012, s. 113)

3.3.2. Historie hypotečního úvěrování v ČR

Novodobý trh financování bydlení začal vznikat v porevolučních letech přípravou podmínek a legislativního rámce. Trh financování bydlení stojí u nás v zásadě na dvou pilířích, a to na hypotékách a stavebním spoření. Oba obory začaly vznikat prakticky souběžně.

Příprava podmínek, respektive legislativního rámce hypotečního financování probíhala v období let 1990 až 1995. Podmínkou formálního startu hypoték byl funkční zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Zákon o dluhopisech sice vzniknul už v roce 1990, ale právě nefunkčnost kapitálového trhu byla jednou z překážek reálného startu hypoték. Až v roce 1995 byly splněny podmínky pro formální start hypotečního úvěrování a dne 14.9.1995 došlo k udělení prvního oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů „hypoteční“ licence ČNB Českomoravské hypoteční bance (dnes Hypoteční banka).

1. První fáze od roku 1995 do roku 1999:

V roce 1995 vzniklo toto nové bankovní odvětví. Banky se učily jak hypotéky „konstruovat“, jak je distribuovat, zpracovávat a jaká jsou s nimi spojená primární rizika. V tomto období byly uvedeny do života státní podpory, které pomohly k pozvolnému rozjezdu hypoték.

2. Druhá fáze od roku 2000 do roku 2005:

Vznikl hypoteční trh a konkurence. Nastala expanze inovací, rozvinuly se produkty a způsob distribuce. Dostupnost hypotéky se pro klienty výrazně zvýšila.

3. Třetí fáze od roku 2006 do roku 2010: Období hypotečního boomu a recese, kdy byl růst v řádu desítek procent vystřídán na podzim 2008 recesí a následným propadem trhu, který trval až do září 2010 (Hypoindex, Hypotéky po 15 letech, [online]).

Podle Hypoteční banky dosáhl trh za rok 2011 objemu 117 miliard korun, což představuje zhruba 40 procentní nárůst oproti roku 2010. *„Za vysoký výsledek hypotečního trhu v roce 2011 vděčíme souhře několika faktorů. Trh povzbudila příznivá ekonomická nálada, očekávané zvýšení sazby DPH z 10 na 14 procent od 1. ledna 2012, výhodné úrokové sazby a stabilní ceny nemovitostí. V tomto směru rok 2011 předčil naše očekávání,“* uvedl Jan Sadil, předseda představenstva a generální ředitel Hypoteční banky.

Trh stavebního spoření v roce 2011 poklesl v produkci nových úvěrů o 20 procent, hypoteční úvěry na bydlení meziročně posílily o cca 40 procent. Společně tak úvěry na bydlení dosáhly v roce 2011 celkové výše kolem 167 mld. Kč, což je třetí nejlepší výsledek v historii (Hypoindex, rok 2011, [online]).

Úrokové sazby nově poskytnutých hypoték v roce 2012 dosáhly v průměru 3,51 %. Na tuto úroveň je stlačily ale až hypoteční úvěry poslední třetiny roku. Celkově loňský rok patřil k nejúspěšnějším pro hypoteční trh. Úrokové sazby hypoték loňský rok začaly růstem. Během prvních čtyř měsíců vyrostly z 3,59 % na 3,70 % a prosincové dno 3,56 % se zdálo být opět nedosažitelné. Květnový obrat se zdál být pouhou mírnou korekcí před dalším růstem. Ale nebyl. Odstartoval setrvalý pokles, který zastihl konec roku s průměrnými úrokovými sazbami 3,17 %.

Průměrné úrokové sazby hypoték za uplynulý rok zakotvily na 3,51 %. Většinu měsíců se ale sazby držely nad touto úrovní, k níž byly stlačeny až závěrečným sprintem, v němž se i velké banky začaly přetahovat o klienty – nové i refinancující. Pokles sazeb se změnil ve volný pád, když mezi srpnem a prosincem každý měsíc propadly v průměru téměř o 0,1 procentního bodu (Hypoindex, Hypotéky 2012 průměrná sazba 3,51%, [online]).

3.3.3. Podmínky pro poskytnutí hypotéky

Koupě nemovitosti na hypoteční úvěr patří mezi relativně nejjednodušší případ použití hypotečního úvěru vzhledem k tomu, že jde o investici do již existující nemovitosti.

K získání hypotečního úvěru na koupi nemovitosti je nutné prokázat:

- existenci nemovitosti
- vlastnická práva prodávajícího k prodávané nemovitosti
- hodnotu (cenu) nemovitosti
- existenci investičního záměru včetně jeho výše
- platební schopnost klienta
- klient je schopen uhradit z jiných zdrojů, než je hypoteční úvěr, tu část investičního záměru, kterou nelze ze zákona pokrýt z hypotečního úvěru (Kroh, 1999, s. 121)

3.3.4. Úroková sazba

Zapůjčí-li subjekt druhému peněžní prostředky, bude požadovat odměnu jako náhradu za dočasnou ztrátu kapitálu, za riziko spojené se změnami tohoto kapitálu (s inflací) a za nejistotu, že kapitál nebude splacen v dané lhůtě a výši. Tato odměna se nazývá úrok. Věřitel tedy získává úrok za to, že poskytl své peníze dočasně někomu jinému. Naopak z pohledu dlužníka je úrok cena, kterou platí za získání úvěru. Dobu po kterou je peněžní částka (kapitál) uložena nebo zapůjčena, tedy za kterou počítáme úrok, nazýváme doba splatnosti (úroková doba, doba existence smluvního vztahu). Vyjádříme-li úrok v procentech z hodnoty kapitálu za časové období, dostaneme úrokovou sazbu (úrokovou míru) (Radová, Dvořák, 2007, s. 24, 25).

Banka vydává hypoteční zástavní listy, což jsou dluhopisy, umožňující bance získat prostředky pro poskytování hypotečních úvěrů. Tyto dluhopisy jsou kryty portfoliem nemovitostí, které má hypoteční banka v zástavě.

Přísné podmínky pro zástavy nemovitostí a pro poskytování hypotečních úvěrů dělají z hypotečních zástavních listů jednu z nejbezpečnějších investic. Investoři oceňují tuto jistotu nízkým úrokem, který od hypoteční banky požadují. Má-li banka levné zdroje, může poskytovat hypoteční úvěry s nízkým úrokem, který je nižší než běžné podnikatelské úvěry. (Srovnej, 2000, s. 34).

Konstrukce úrokové sazby

Banka určuje velikost úrokové sazby konkrétně pro každé období: pro 10, 5, 3 a 1 rok a dále též plovoucí sazbu. Tato sazba se odvíjí od ceny státních dluhopisů na stejné období. Banka může na základě poskytnutých hypoték vydat zvláštní dluhopis – Hypoteční zástavní list (HZL). Poskytované hypoteční úvěry pak využívají cenu za prodané HZL jako základní úrokovou sazbu. K této sazbě si pak přidává svoji rizikovou marži. Ta se obvykle počítá jako kombinace rizikovosti klienta a velikosti poskytované hypotéky. Za málo rizikové klienty se obvykle pokládají ti, kteří mají dlouhodobě stabilní příjmy ze zaměstnání nebo podnikání a také mají u své banky dlouhou historii. Banka si tak na základě předchozí spolupráce klienta dovede lépe udělat obrázek o jeho možnostech hypotéku splácet. (Finance, Jak banka stanovuje úrokovou sazbu u hypoték, [online]).

Pevná úroková sazba tzv. fix

Pevná úroková sazba je bankou stanovována na konkrétní časové období, nejčastěji na dobu 1, 3 a 5 let. V nabídce bank je také sazba na delší období, a to na 10 let nebo dokonce až na 20 let. Nejvíce oblíbená je mezi klienty pětiletá fixace, v těsném závěsu pak fixace tříletá. Pokud v úvěrové smlouvě bude stanovena pevná úroková sazba, znamená to, že klient ví, jaká splátka mu bude bankou každý měsíc účtována, a to po celou dobu trvání zvoleného časového období, např. po dobu pěti let (Novinky, Je lepší variabilní či pevný úrok, [online]).

Graf č. 5: Vývoj úrokové sazby hypoték 1995- 2010



Zdroj: Banky, ČNB, hypoindex.cz, GOLEM FINANCE s.r.o.

Spojnicový graf zachycuje klesající vývoj úrokové sazby od roku 1995 do roku 2006, od roku 2007 je zaznamenán nárůst úrokové sazby v souvislosti s hypoteční krizí, od roku 2010 úroková sazba opět klesá.

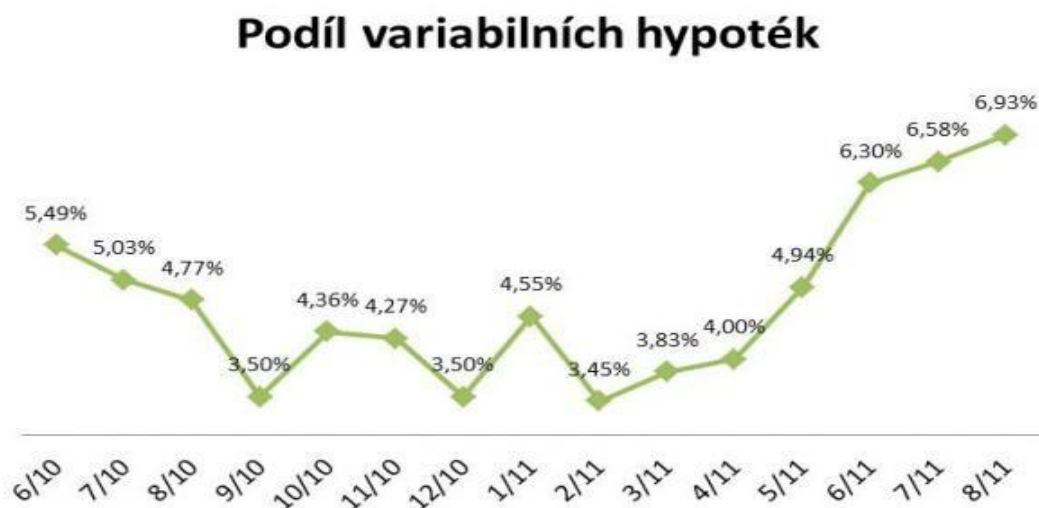
Plovoucí úroková sazba tzv. floating rate

Hypotéky s plovoucí úrokovou sazbou mají sazbu fixovanou pouze na velmi krátkou dobu, obvykle rok, měsíc, či pouhý den. Sazba je navázána na PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate), tedy tržní úrokovou sazbu vyhlášenou ČNB, za kterou si banky půjčují navzájem. Konečnou úrokovou sazbu banka vypočítává tak, že k PRIBORu připočte svoji marži (cca 2 %). Splátka variabilní hypotéky se pak skládá ze splátky jistiny, úroku dle úrokové sazby PRIBOR a marže banky. Základní vlastností hypotéky s plovoucí sazbou je měsíční splátka, měnící se v závislosti na proměnlivé úrokové sazbě.

Výhodou plovoucí úrokové sazby je, že lze ušetřit na úrocích v případě, že sazba dlouhodobě poklesne na nízkou úroveň. Zároveň dochází k rychlejšímu splacení jistiny úvěru oproti hypotéce s fixním úrokem – úroky se totiž vypočítávají z jistiny, která v tomto případě v čase rychleji klesá, a tak klesá i celková výše úroků (Novinky, Je lepší variabilní či pevný úrok, [online]).

Riziko je jasné, sazba se může vyhoupnout i na vyšší úroveň, než kdyby se klient rozhodl pro zafixovanou sazbu. Záleží tedy na něm, jestli snese určitou míru nejistoty a výkyvy směrem vzhůru ho nezaskočí nepřipraveného. Je dobré mít pro tento případ vedle obecně doporučované rezervy na splácení ve výši alespoň tří měsíčních splátek také rezervy v příjmech pro případný růst sazby a splátek. Přechod z variabilní na fixní sazbu i naopak je možný. Všechny banky umožňují přejít z plovoucí sazby na fixní, rozdíl je v podmínkách této změny (Novinky, Je lepší variabilní či pevný úrok, [online]).

Graf č. 6: Podíl floating rate na celkovém objemu hypoték



Zdroj: Finexpert, E15

Spojnicový graf zachycuje vývoj podílu variabilní úrokové sazby na celkovém objemu poskytnutých hypoték. Od března 2011 je patrný nárůst, způsobený masovějším rozšířením nabídky bank plovoucí úrokové sazby u hypotečních úvěrů.

3.3.5. Doba fixace a refinancování hypotéky

Hypoteční úvěr mívá sjednanou dobu (tzv. fixaci), po kterou se nemění jeho podmínky, jako je úroková sazba, výše státního finančního příspěvku a výše splátek. Po uplynutí této doby je možno částečně jednorázově hypoteční úvěr splatit (tzv. mimořádná splátka) a banka s klientem sjednává nové podmínky a novou úrokovou sazbu (Syrový, 2000, s. 71).

Pro hypoteční banky není mimořádné splácení hypotečního úvěru příliš žádoucím jevem. Je to zejména z důvodu, že i banky si na poskytování úvěrů půjčují a mají povinnosti vůči těm, od kterých si na poskytování úvěrů půjčily. A tyto své závazky hradí z úroků z poskytnutých úvěrů. Mimořádnou splátkou o úroky přicházejí, a proto v takovýchto případech požadují od klienta odškodnění za ušlé úroky v podobě smluvních pokut. Smluvní pokuta je to proto, že jde o porušení úvěrové smlouvy ze strany klienta. Výjimku představuje období, kdy dochází ke změně úrokových sazeb. Zde dochází ke změně podmínek úvěrové smlouvy ze strany banky a pokud klient s touto změnou nesouhlasí, může úvěr splatit (Pavelka, Opltová, 2003, s. 32).

V současné době většina bank nabízí dobu pěti let. Také většina klientů, zvláště ti, kteří čerpají státní finanční podporu, volí pětileté období. Výše podpory je totiž garantována maximálně na období pěti let. Právě v nové úrokové sazbě je skryto určité riziko. Když úroková sazba naroste, naroste i splátka úvěru. Tomuto riziku lze předcházet vytvářením určité rezervy formou spoření (Syrový, 2000, s. 71).

V době, kdy se blíží termín konce platnosti doby úrokové sazby, banky měsíc až dva měsíce předem nabídnou svému klientovi nové úrokové sazby platné pro další období splácení úvěru. Pokud se klient sám do určité doby neozve, je nabídka považována bankou za odsouhlasenou a splácení úvěru pokračuje za těchto nových podmínek. Úrokové sazby, které banky svým klientům nově nabízejí, odpovídají aktuální situaci na peněžním a kapitálovém trhu (Pavelka, Opltová, 2003, s. 32).

S dobou fixace úzce souvisí také možnost refinancování hypotéky. Refinancování hypotéky je splacení stávající hypotéky novou hypotékou, která je výhodnější. Splacení stávající hypotéky je však možné jen na konci fixačního období, kdy vám banka garantuje určitou výši úrokové sazby. (Hypoteční kalkulačka, Jak funguje refinancování hypotéky, [online]).

Současná situace na trhu s hypotečními úvěry nahrává díky historicky nízkým úrokovým sazbám zvýšenému zájmu spotřebitelů o tzv. refinancování jejich úvěrů na bydlení. Možnosti převést svůj hypoteční úvěr k jiné bance za lepšími podmínkami však využije jen malá část spotřebitelů. Jedním z nejčastějších důvodů je nedostatek času na změnu financující banky (Investujeme, Fitcentrum-Zaveďme povinnou lhůtu před koncem fixace hypotéky, [online]).

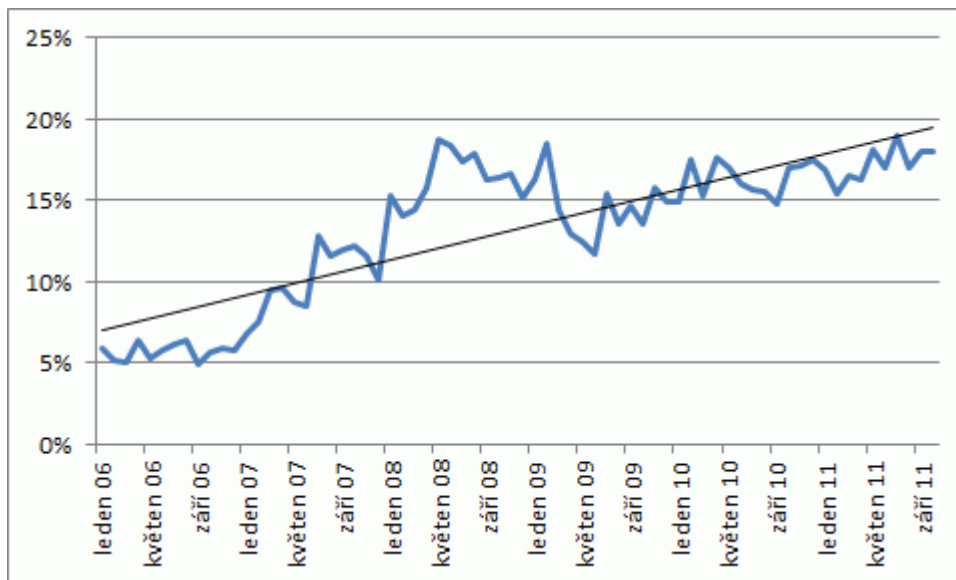
„Nízká míra využití možnosti refinancovat hypoteční úvěr na konci období fixace je dána především nedostatkem času pro jednání s jinými bankami. Informaci o konci fixace úrokové sazby a o nových podmínkách úvěru na další období získávají spotřebitelé pozdě. Mezi jednotlivými bankami jsou přitom v tomto ohledu významné rozdíly. Slušné banky tak doplácet na ty chamtivé,“ uvádí Petr Stuchlík, předseda představenstva a generální ředitel společnosti Fincentrum.

V rámci české legislativy bohužel takováto informační povinnost stanovena není a vše tedy podléhá pouze smluvnímu ujednání mezi konkrétní bankou a spotřebitelem.

„Věřím, že velmi jednoduchá úprava domácí legislativy pomůže spotřebitelům včas reagovat na změny trhu i na bankou navržené úpravy podmínek úvěru. Zlepšení možnosti refinancovat úvěr na bydlení přispívá ke snížení dluhové zátěže spotřebitelů a pomůže vyhnout se většinou nemístným poplatkům za předčasné splacení úvěru,“ doplňuje Petr Stuchlík.

Žádost o zvážení možnosti zavedení podobné regulace předalo Fincentrum v pondělí 19.3.2012 legislativnímu odboru Ministerstva financí ČR (Investujeme, Fitcentrum-Zaveďme povinnou lhůtu před koncem fixace hypotéky, [online]).

Graf č. 7: Vývoj podílu počtu „ostatních“ hypoték na celkově poskytnutých hypotečních úvěrech



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

Podíl „ostatních“ hypoték roste v čase. Příčinou je především růst refinancování hypoték při konci fixace. Velký skok je patrný v roce 2008, po němž se ale růst vrátil do předchozího trendu. Pravděpodobnou příčinou je vysoký počet hypoték s roční fixací uzavřený v roce 2007 (Hypoindex, Letošní růst hypotečního trhu jen refinancování, [online]).

Fincentrum Hypoindex eviduje tři kategorie poskytovaných hypoték: na výstavbu, na koupi a ostatní. Klíčem k odhadu podílu refinancování je třetí z uvedených kategorií. Neobsahuje sice pouze hypotéky přetažené z jiného finančního domu, ale ty tvoří hlavní část, která se v čase může vyvíjet. V kategorii „ostatní“ jsou také např. hypotéky na vypořádání společného jmění či dědictví apod. (Hypoindex, Letošní růst hypotečního trhu jen refinancování, [online]).

4. Analýza hypotečního trhu ČR

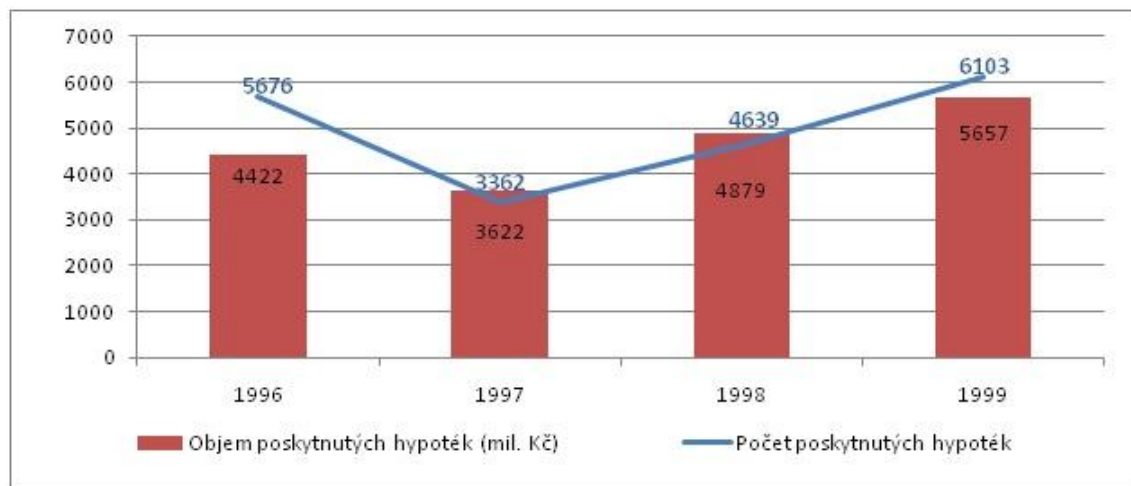
4.1. Vývoj hypotečního trhu

Příprava podmínek, respektive legislativního rámce hypotečního financování probíhala v období let 1990 až 1995. Podmínkou formálního startu hypoték byl funkční zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Zákon o dluhopisech sice vzniknul už v roce 1990, ale právě nefunkčnost kapitálového trhu byla jednou z překážek reálného startu hypoték. Až v roce 1995 byly splněny podmínky pro formální start hypotečního úvěrování a dne 14.9.1995 došlo k udělení prvního oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů „hypoteční“ licence ČNB Českomoravské hypoteční bance (dnes Hypoteční banka) (Hypoindex, Hypotéky po 15 letech, jak se zrodil český hypoteční trh, [online]).

Poskytování hypotečních úvěrů bylo v České republice umožněno přijetím zákona o dluhopisech číslo 84/1995 Sb. Zároveň bylo vydáno nařízení vlády č. 244/1995 Sb. To umožňuje čerpat pro novostavby státní finanční podporu. Hypoteční úvěry nebyly na počátku své existence příliš známé, a proto byly i málo používané. Jejich masovějšímu využití bránily také vysoké úrokové sazby. Ty neúměrně zvyšovaly měsíční zatížení žadatelů, takže byly pro jejich široký okruh nedostupné (Syrový, 2000, s. 31).

Prvních pět let existence hypotečního bankovníctví bylo velmi náročných a toto období můžeme charakterizovat jako dobu hledání a obhajování existence hypotéky. Během roku 1995 až 1997 dala ČNB zelenou k zahájení hypotečního úvěrování většině významných bank. Začaly se rodit nové produkty, nové služby a banky začaly profilovat jejich hypoteční strategie. Hned v roce 1995 byla zformulována první hmatatelná a úspěšná hypoteční strategie na českém trhu - Krok správným směrem, a to Českomoravskou hypoteční bankou (v současnosti Hypoteční banka) (Hypoindex, Hypotéky po 15 letech, jak se zrodil český hypoteční trh, [online]).

Graf č. 8: Objem a počet poskytnutých hypoték 1996-1999



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Rok 1996 přinesl velmi pomalý, ale slibný rozjezd hypoték, banky poskytly občanům 5526 hypotečních úvěrů. Ale pak přišel rok 1997 a velká finanční a hospodářská krize, která se samozřejmě dotkla i hypotečního bankovníctví. Prakticky všechny české banky včetně hypotečního sektoru začaly bojovat o přežití. V roce 1997 se celkem poskytlo občanům pouze 3362 hypoték, v roce 1998 pak 4639 hypoték a teprve v roce 1999 se poskytlo o něco více hypoték než ve startovacím roce 1996, tedy 6103 hypoték. V letech 1995 až 1999 bylo poskytnuto celkem 19.780 hypotečních úvěrů v objemu 18,6 mld. Kč (Hypindex, Hypotéky po 15 letech, jak se zrodil český hypoteční trh, [online]).

Tabulka č 3: Charakteristika prvních pěti let hypoték na českém trhu

Objemy hypoték	Nízké	Od roku 1997 do roku 1999 hypoteční trh čelil silné hospodářské recesi
Úrokové sazby	Vysoké	Extrémně vysoké úrokové sazby byly velkou překážkou
Realitní trh	Nevyzrálý	Trh nemovitostí byl „syrový“, teprve se rodil, nabídka nemovitostí byla silně omezená
Produktová nabídka	Omezená	Nabídka hypoték byla velmi omezená (minimum produktů, LTV do 70%, striktně účelová definice hypotéky, pouze pětiletá fixace, atd.)
Podmínky poskytnutí úvěru	Přísné	Minimální zkušenosti s řízením rizika vedly ke značné konzervativnosti na straně bank – registr dlužníků neexistoval!
Distribuční kanály	Pobočky	Na trhu bylo 7 bank, distribuce byla doménou kamenných poboček, zárodek externí distribuce teprve vznikal
Státní podpora	Aktivní	Státní podpora se rozeběhla – úroková dotace na nové nemovitosti a odpočet od základu daně

Zdroj: Hypoindex

Velmi rychlý růst zejména dlouhodobé zadluženosti obyvatelstva je patrný od roku 1999. Vzestup se vlnu hypotečního úvěrování doprovázel také rychlý růst úvěrů ze stavebního spoření, jejichž dynamika však za hypotečními úvěry mírně zaostávala. Do té doby nebyl nástup hypoték úspěšný a lze to přisoudit vysokým úrovním úrokových sazeb, typických pro českou ekonomiku po téměř celá 90. léta. Také úvěrový scoring omezil tento finanční produkt na velmi úzkou skupinu klientů.

Obrat přišel až v roce 2000 s privatizací největší české retailové banky. Součástí smlouvy o prodeji státního podílu v České spořitelně rakouské Erste Bank byl i závazek nového vlastníka podpořit českou ekonomiku zvýhodněnými úvěry pro malé a střední firmy a také úvěry na bydlení. Na program hypotečních úvěrů byly vyčleněny 4 mld. korun a banka nabídla jedinou výši úrokové sazby pro všechny zájemce (nikoli tedy spektrum úrokových sazeb diferencující klienty podle bonity - ta naopak hrála roli při výši poskytovaného úvěru) (ČZSO, Informace, [online]).

V období let 2000 až 2005 český hypoteční trh rostl nevídaným tempem v řádu desítek procent ročně. Pro toto období, kdy vznikl hypoteční trh a tím i konkurence, bylo charakteristické velké množství produktových inovací. V rozmezí těchto pěti let bylo implementováno 60% všech novinek, které banky přinesly na trh za uplynulých 15 let.

Tabulka č. 4: Charakteristika hypotečního trhu v letech 2000 - 2005

Objemy hypoték	Rostoucí	ekonomické oživení, zvyšující se dostupnost hypoték
Úrokové sazby	Klesající	z více než 8 % (2000) klesly sazby v roce 2005 na historické minimum
Realitní trh	Dozrávající	Rostoucí nabídka nemovitostí, převody bytů do osobního vlastnictví
Produktová nabídka	Období inovací	2/3 současných produktů byly uvedeno na trh v tomto období
Podmínky poskytnutí úvěru	Přísné	uvolňování podmínek poskytování úvěrů, větší diferenciací přístupu bank při posuzování bonity klientů
Distribuční kanály	Pobočky + rozvoj externí distribuce	kamenné pobočky začínají doplňovat i externí zprostředkovatelé hypoték. ČMHB začíná stavět svou distribuci na externistech
Státní podpora	Aktivní	úroková dotace na nové nemovitosti a odpočet od základu daně

Zdroj: Hypoindex

Rok 2000 znamenal přelom nejen v rozvoji hypoték, ale konečně také v aplikaci inovačních strategií hypotečních bank. 27 % tedy 22 hypotečních inovací bylo představeno v jediném roce 2000, dalších 11% respektive 9 inovací bylo pak provedeno v následujícím roce 2001. Tedy z celých patnácti let, bylo během dvou let (2000, 2001) implementováno 31 inovací, tedy plných 38%. Je zřejmé, že v letech 2000 až 2001 začal sílit konkurenční boj a klíčoví hypoteční hráči si uvědomili, že zákazníci začali vnímat hypotéky jako hlavní nástroj k získání bydlení a rostla jejich chuť na vlastnické bydlení (Hypoindex, Hypotéky po 15 letech, Jak se zrodil český hypoteční trh, [online]).

Ekonomika se dostala z recese a začala fáze oživení, pokles úrokových sazeb, růst příjmu obyvatelstva atd. Trh byl po fázi zrodu snadno dělitelný a nabízel velkou příležitost pro vstup nových bank a také získání dominantního podílu silných hráčů. Na trhu se usadily zahraniční subjekty, byla prakticky dokončena privatizace bank a hypoteční trh se plně otevřel zahraničnímu know-how, přišli zahraniční manažeři a čeští manažeři se naučili čerpat z bohatých zahraničních zkušeností. Realitní a developerský trh se začínal pozvolna stabilizovat a nabízel příležitost k prolínání s inovačními strategiemi bank.

Vstoupili jsme do digitálního věku a nové technologie nabízely zajímavé inovační příležitosti. Velmi podstatnou roli sehrál tlak na úpravu právního prostředí, vymahatelnosti práva, praktické zahájení exekucí. V běhu byla příprava strategie Credit Bureau celonárodní databáze dlužníků. Poslední dva zmíněné body sehrály velmi podstatnou roli, protože banky mohly přejít od opatrné politiky úvěrování k volnějším podmínkám, a to mělo také vliv na zvýšení dostupnosti hypotéky (Hypoindex, Hypotéky po 15 letech, jak se zrodil český hypoteční trh, [online]).

V letech v letech 2000 až 2005 poskytnuto 168.521 hypoték v celkovém objemu 207,8 mld. Kč (data MMR za úvěrování fyzických osob, ne podnikatelů). Zatímco v předešlém období let 1995 až 1999 bylo poskytnuto celkem pouze 19.780 hypotečních úvěrů v objemu 18,6 mld. Kč. Je jasné, že v prvních pěti letech po roce 2000 vznikl nejenom trh a konkurence, ale i hypoteční boom (Golem Finance, Vývoj úrokových sazeb, [online]).

Přelom roku 2005 a 2006 byl obdobím, kdy hypoteční financování akcelerovalo nevídaným tempem, hypoteční boom byl v plném proudu. Hypotéka se stala módní záležitostí. Průměrná částka hypotéky rostla velmi dynamicky, v období po roce 2000 dosáhla průměru 1,23 mil. Kč. Zatímco do roku 2000 se stále pohybovala pod 1 mil. korun (zhruba 940 tisíc Kč). V období od roku 2006 však akcelerace nárůstu průměrné výše hypotečního úvěru nabrala přímo raketové tempo a začala šplhat k hranici 1,7 mil. Kč. Růst průměrné financované částky byl tažen faktory, které jsou typické pro období hypotečního boomu. Ekonomika rostla, lidé měli důvěru v budoucnost, nikoho nenapadlo, že růst brzy skončí a 100% hypotéky byly zkrátka v módě.

Cena nemovitostí rychle rostla, rostl logicky i objem poskytnutých hypoték. Cena 100% hypoték byla minimálně odlišná od hypoték s nízkým LTV (do 70% či 85%), banky neúčtovaly k úrokové sazbě těchto hypoték velkou přírážku. Banky neměly problémy s oceňováním nemovitostí v souvislosti s hypotékami na 100%, nekorigovaly většinou cenu obvyklou směrem dolů a odhady akceptovaly v plné výši. Podmínky schvalování hypoték s vysokým LTV byly více benevolentní než kdy jindy. Zákazníci, včetně cizinců, mohli použít hypotéku na investici do nemovitosti s účelem pronájmu. Segment označovaný jako „Buy to let“ sice nebyl u nás nějak masově rozvinutý, ale jeho podíl již přestával být zanedbatelný (Hypindex, Období hypotečního boomu. [online]).

Velkou roli v období boomu, ale později i v období recese, sehrála skutečnost, že všichni hypoteční poskytovatelé mají své vlastníky v zahraničí (hypoteční banka s českými vlastníky je bohužel historií...). V případě zahraničních vlastníků je v období boomu jejich politika podpory růstu úvěrování globálně shodná a tedy logicky i u nás byli bankéři vlastníky tlačeni k rekordním výkonům. Objem poskytnutých hypoték v letech 2006 – 2007 strmě rostl. Například pouze v červnu 2007 bylo poskytnuto více hypoték než za prvních 5 let existence hypotečního bankovníctví 18,7 mld. Kč v jednom jediném měsíci. Avšak tak jako nic neroste až do nebe, tak ani hypoteční trh se nevyhnul výrazné korekci a objemy poskytnutých hypoték se během dvou let propadly na třetinu hodnot dosažených v době vrcholící expanze.

Graf č. 9: Vývoj objemu poskytnutých hypoték do příchodu globální krize



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, hypindex.cz, GOLEM FINANCE s.r.o

Tabulka č. 5: Charakteristika hypotečního trhu v letech 2006 – 2007

Objemy hypoték	Strmě rostoucí	Ekonomika expanduje, výborná dostupnost hypoték, velmi silná poptávka
Úrokové sazby	Na historicky nejnižších hodnotách	Od roku 2005 až do června 2007 pod 4,5 %
Realitní trh	Expandující	Rostoucí ceny nemovitostí a očekávané legislativní změny mají za důsledek obrovský nárůst poptávky jak po nemovitostech pro vlastní bydlení, tak pro další pronájem
Produktová nabídka	Široká nabídka standardních produktů + rozvoj rizikovějších (subprime) hypoték	Roste podíl hypoték s vyšší hodnotou LTV, banky poskytují úvěry na 100 a více procent LTV, hypotéky na pronájem, hypotéky bez dokládání příjmů
Podmínky poskytnutí úvěru	Benevolentnější	Rostoucí ekonomika, pozitivní zprávy ze zahraničních hypotečních trhů a vůbec rostoucí objem poskytnutých hypoték v ČR způsobuje, že banky jsou ochotny jít do větších rizik
Distribuční kanály	Pobočky + rozvoj externí distribuce	Kamenné pobočky již plně doplňují i externí zprostředkovatelé hypoték. HB plně rozvíjí svůj koncept multibrandua externí distribuce, ostatní banky se rovněž na externí distribuci začínají silně orientovat
Státní podpora	Omezená	Úrokové dotace díky nízkým sazbám neexistují, trvá možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně

Zdroj: Hypoindex

4.2. Hypoteční trh ČR a krize

„Některé banky se podobají půjčovně deštníků. Nabízejí půjčku, když svítí slunko a chtějí ji zpět, když začne pršet.“ (Tomáš Baťa, 1929)

Výše uvedené podtrhuje genialitu Baťovců a naprosto trefně vystihuje hypoteční trh na podzim roku 2008, kdy po pádu společnosti Lehman Brothers dorazila globální finanční krize i do České republiky. Hypoteční boom byl definitivně u konce, hypoteční trh začal padat ke dnu a deštníky došly.

Právě pád Lehman Brothers v září 2008 byl faktickým milníkem v příchodu globální finanční krize do České republiky. Trajektorie vývoje globální krize má výchozí bod v USA. Následuje její rychlý přenos do Evropy a postupné globální rozšíření. Geneze vývoje krize sahá mnoho let zpět. Na hypotéky se často ukazuje jako na příčinu globální krize, což není pravda. Krize je přirozenou součástí našeho života, jak ekonomického, tak společenského, tak i lidského. Hypotéka, jako nástroj k financování bydlení nebyla sama sobě příčinou krize. Stala se prostředkem, nositelem a často i jmenovatelem na který bylo logicky poukazováno. Skutečné příčiny krize jsou však vázány k silným intervencím a záměrům, které vládní instituce realizovaly s cílem zvýhodnit určitou skupinu obyvatel (Hypoindex, Hypotéky nebyly hlavní příčinou globální krize,[online]).

Hypoteční krize začala v USA v důsledku extrémně štědré politiky poskytovatelů hypotečních úvěrů, agresivních prodejů umožňovaných mimo jiné sekundárním hypotečním trhem. Hypoteční trh v USA je charakteristický tzv. sekuritizací úvěrů umožňující rozložení rizik (mezi banky a investory do derivátů). Poskytovatelé úvěrů nezřídka též menší finanční organizace nebo brokerské firmy, v USA v zásadě pouze hypoteční úvěry uzavřou následně je buď prodávají velkým hypotečním vehiklům nebo si sekuritizaci zajistí sami. Poté jsou úvěry vyvedeny z bilancí původních poskytovatelů a rizika jsou z podstatné části převedena na investory.

Sami investoři kvalitu portfolia úvěrů přímo neznají. Což logicky vede k tomu, že jsou poskytovatelé úvěrů štedřejší, agresivnější a inovativnější. Tím došlo k rozmachu poskytování hypotečních úvěrů i klientům z nejrizikovějších skupin obyvatel. Tzv. sub prime trh - úvěry pro nízkopříjmové domácnosti, „dostupné hypotéky“ (Lux, Kostecký, 2011, s. 74).

Největším podvodem těchto produktů byla nejen nízká zaváděcí sazba pro první fixní období (1 až 3 roky), ale také fakt, že klient v prvním období nesplácel jistinu, ale pouze úroky nebo dokonce ještě méně než tyto úroky. Kombinace růstu podílu „inovativních produktů“ s rostoucím podílem sub-prime na celkové úvěrové bilanci vedla k náhlému prudkému růstu problémových úvěrů v roce 2006, nesplácení úvěrů zpravidla po dokončení prvního „výhodného“ období. Mnoho klientů na splátku nemělo, za normálních okolností, kdy ceny nemovitostí rostou, by problémoví klienti mohli své domy prodat. Avšak v roce 2007 za situace klesajících cen nemovitostí dlužníkům zpravidla nezbylo nic jiného než přestat platit (Lux, Kostecký, 2011, s. 75).

Tato banální skutečnost stála v pozadí krachu Lehman Brother v září 2008, následné globální krize likvidity a vzápětí dlouhé, hluboké a navíc neočekávané globální ekonomické recese (Lux, Kostecký, 2011, s. 75).

Veřejná podpora vlastnického bydlení tak může na jedné straně vést ke zvýšení blahobytu i sociální stability (z důvodu finančních i doprovodných sociálně-kulturních „zisků“ plynoucích z vlastnického bydlení), ale na straně druhé také ke zvyšování rizik v již tak nestabilní „rizikové společnosti“ (termín z Beck 2004) (Lux, Kostecký, 2011, s.75).

Začaly se rodit tzv. toxické hypotéky, které bývají často označovány za viníka globální krize. Příčiny však nejsou v hypotékách jako takových, dají se zjednodušeně shrnout do následujících faktorů:

- Státní zásahy, intervence do svobodného trhu s původně sociální myšlenkou zvýšení dostupnosti bydlení a zpřístupnění financování širokým vrstvám
- Nešťastné uvolnění pravidel regulace a kontroly trhu
- Neprůhlednost trhu a finančních derivátů samotných
- Naivita myšlenky trvalého růstu hodnoty nemovitostí a ekonomického růstu byla z dnešního pohledu zřejmá
- Politika levných úrokových sazeb byla součástí vládní strategie Clintonovy vlády
- Prestižní investiční banky začaly obchodovat s novými finančními deriváty , a to jak domácí (USA), tak i zahraniční
- Nenasytnost a chamtivost dávala palivu, které celý systém pohánělo, vysokooktanové číslo a začala urychlovat nafukování celé bubliny (Hypoindex, Hypotéky nebyly hlavní příčinou globální krize, [online]).

Krize se k nám „dostala“ v září 2008 s pádem Lehman Brothers. Právě v tento moment zafungoval fakt, že prakticky všichni hypoteční hráči mají své vlastníky v zahraničí a tyto banky už byly na svých domovských trzích krizí pomalu, ale jistě zasaženy. Na druhou stranu její příchod byl právě u nás předvídatelný a některé banky začaly už v první polovině roku 2008 přemýšlet a dělat opatření pro její zvládnutí. V říjnu 2008 už naše banky reagovaly prakticky skokově a restriktivní opatření začaly přicházet jedno po druhém. Definitivně se uzavřela kapitola hypotečního boomu jak v České republice, tak globálně.

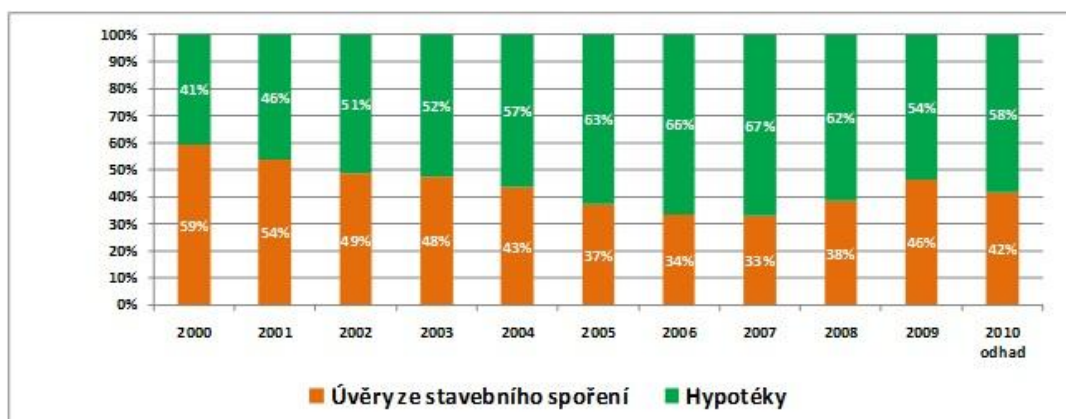
Opatření, které naše banky v hypotékách přijaly, byly v počátku direktivně nadiktovány zahraničními vlastníky a dají se shrnout pod globální hypoteční scénář, kterým jsme se shodně byli nuceni řídit i u nás:

- Redukce LTV (Loan To Value) - 100% hypotéky buď zrušit, nebo velmi omezit a poskytovat velmi selektivně
- Zásadně změnit cenotvorbu, strukturu pricingu – zvýšit přírážky úrokové marže na hypotéky s vysokým LTV, zavést likviditní přírážku, zvýšit tvorbu rezerv
- Revidovat parametry schvalování či přímo eliminovat některé rizikové segmenty klientů (u nás například cizinci)
- Zastavit rizikové produkty – subprime hypotéky, u nás to byl segment hypoték bez prokazování příjmů, který v počátku uhájila jen Hypoteční banka a Raiffeisen Bank
- Revidovat projekty financování nemovitostí, eliminovat rizika z těchto projektů plynoucí
- Revidovat spolupráci s externími partnery bank, spolupráci buď omezit, či přímo zastavit
- Zpřísnit systém oceňování nemovitostí či přímo redukovat ceny obvyklé koeficienty, které banky interně stanovily
- Připravit se na scénář, jak řešit prudký nárůst nesplácených hypoték
- Ekonomicky – začít vytvářet polštář v podobě rezerv a opravných položek pro případ nárůstu delikventních úvěrů, zastavit investice do inovací a posílit oblast vymáhání pohledávek.

Velkou naší výhodou a štěstím bylo to, že domácnosti nebyly tolik zadluženy jako na západních trzích a naše kultura je stále hodně konzervativní ve smyslu spoření domácností. Banky, především ty velké, měly stále „zásobu“ prostředků na depozitních účtech a problém likvidity měl jen menší rozměr (Hypoindex, Hypotéky nebyly hlavní příčinou globální krize, [online]).

Další velkou výhodou bylo to, že v ČR funguje trh stavebního spoření, který tvoří nedílnou součást financování bydlení. Trh financování bydlení u nás funguje na bázi propojení „spojitých nádob“, a to hypoték a stavebního spoření. Tyto dva obory se v určitých kombinacích překrývají a prakticky si tak vytvářejí v úvěrové oblasti zdravou konkurenci, kde je zkušenost, že toto „překrytí“ není zásadní. Oba obory stojí ve větší části vedle sebe a vhodně se doplňují.

Graf č. 10: Podíl úvěrů ze stavebního spoření a hypoték na financování bydlení



Zdroj: Hypoindex

Podíl obou odvětví na financování bydlení se mění, a jeho výši ovlivňuje několik faktorů. V níže uvedeném grafu je patrný vývoj za posledních 10 let, kdy je zřejmé, že v období let rozvoje trhu a hypotečního boomu byly úvěry ze stavebního spoření zastoupeny v rozmezí 59% až 33%, obrat nastal ve druhé polovině roku 2008 s příchodem finanční krize.

Tabulka č. 6: Charakteristika hypotečního trhu v letech 2008 – 09

Objemy hypoték	Rychle klesají	Ekonomika v recesi, nejistota ohledně dalšího vývoje sráží poptávku, banky výrazně zpřísňují podmínky poskytování hypoték
Úrokové sazby	Rostou	Vlivem skokově navýšených rizikových přírážek rostou také úrokové sazby hypoték, v srpnu 2008 dosahují nejvyšších hodnot v historii Hypoindexu
Realitní trh	Výrazné ochlazení	Ceny nemovitostí vlivem vývoje na realitních trzích v zahraničí klesají. Trh hypoték výrazně zpomalil. Poptávka po nemovitostech zamrzla.
Produktová nabídka	Rizikovější produkty přestávají banky poskytovat	Propady na realitním trhu znamenají téměř konec 100% hypoték, banky zpřísňují nebo končí s poskytováním i dalších typů rizikovějších hypoték
Podmínky poskytnutí úvěru	Velmi přísné	Vysoké nároky na bonitu a vlastní zdroje klienta, omezení rizikových produktů, omezení hypoték pro cizince
Distribuční kanály	Pobočky + externí distribuce	Až na výjimky pokračuje prodej hypoték oběma kanály i když za zpřísněných podmínek. Spolupráci s externími sítěmi výrazně omezila Česká spořitelna a GE Money Bank
Státní podpora	Aktivní	úrokové dotace byly v roce 2009 byly opět poskytovány, trvá možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně

Zdroj: Hypoindex

4.3. Hypoteční trh ČR 2010-2013

V roce 2010, po dvou letech recese nastalo mírné oživení hypotečního trhu. Došlo k poklesu úrokových sazeb, a to nad rámec očekávání. Pokles sazeb akceleroval ve druhém čtvrtletí roku. K největšímu snížení však došlo v rámci podzimního konkurenčního boje na přelomu srpna a září, kdy průměrné sazby začaly směřovat pod hranici 4,5%. Poslední dva měsíce roku 2010 se tempo poklesu sazeb výrazně přibrzdilo. Celkově tak hypoteční úrokové sazby v roce 2010 poklesly více než o 1,3% což zcela jistě přispělo k tomu, že hypoteční trh oživil a vzrostl oproti roku 2009 o minimálně 7% (Hypoindex, Kam se posune hypoteční trh v roce 2011, [online]).

Objem hypotečních úvěrů poskytnutých obyvatelstvu dosáhl 604,7 mld. Kč, to představuje nárůst o 9,1% a v absolutním vyjádření o 50,3 mld. Kč. Sazby vyjádřené hypoindexem během roku plynule klesaly až na úroveň 4,23%. S jistým zpožděním tak hypoindex reaguje na snižování základní úrokové sazby ČNB, které začalo v roce 2008. (MFČR, Roční zpráva o vývoji FT v 2010, [online]).

I v roce 2011 pokračoval trend poklesu sazeb českého hypotečního trhu vykazovaných pomocí Hypoindexu. Ten v průběhu roku klesl o 0,7 p.b. na hodnotu 3,56 % na konci období. Ve srovnání s rokem 2010 tak lze pozorovat zpomalování dynamiky poklesu s tím, jak se sazby hypotečního trhu stále více přibližují úrokovým sazbám měnové politiky. Dochází tedy ke zvyšování dostupnosti hypotečních úvěrů, pokud jde o míru jejich úročení. Mezi příčiny dosavadního poklesu sazby Hypoindexu i nadále patří konkurence mezi poskytovateli úvěrů, která tlačila sazby z hypoték níže, obliba smluv s pohyblivou sazbou, a samozřejmě také levnější zdroje v důsledku měnové politiky. Pohled na příčiny poklesu však naznačuje na omezený potenciál pokračování tohoto trendu s tím, jak se sazby z hypoték přibližují historicky rekordně nízkým sazbám centrální banky. (MFČR, Roční zpráva o vývoji FT v 2010, [online]).

V roce 2012 úrokové sazby nově poskytnutých hypoték dosáhly v průměru 3,51 %. Na tuto úroveň je stlačily ale až hypoteční úvěry poslední třetiny roku. Celkově rok 2012 patřil k nejméně úspěšným pro hypoteční trh. Úrokové sazby hypoték v roce 2012 začaly růstem. Během prvních čtyř měsíců vyrostly z 3,59 % na 3,70 % a prosincové dno 3,56 % se zdálo být opět nedosažitelné. Květnový obrat se zdál být pouhou mírnou korekcí před dalším růstem. Ale nebyl. Odstartoval setrvalý pokles, který zastihl konec roku s průměrnými úrokovými sazbami 3,17 %.

Za poklesem úrokových sazeb hypoték nestojí pouze konkurenční boj, ale také snižování úrokových sazeb České národní banky, která dala bankovnímu boji o klienty správný impuls. V průběhu loňského roku ČNB snížila své sazby téměř na nulu. Nízké sazby se podepsaly i na počtech a objemech poskytnutých hypoték, které rok 2012 zapsaly jako druhý nejméně úspěšný v historii českého hypotečního trhu hned po rekordním roce 2007. Ostatně i rekordní rok 2007 úspěchu loňského přidal – zejména díky refinancování hypoték s pětiletou fixací úrokové sazby, které tvořily největší podíl nových úvěrů rekordního roku. Předkrizový rok 2007 byl pro hypotéky rekordní. Rok 2012 ho přesto v mnohém překonal. Kupříkladu v úrokové sazbě. Ta byla v rekordním roce o 1,18 procentního bodu vyšší (FINCENTRUM, Porovnání roku 2007 a 2012, [online]).

Tabulka č. 7: Porovnání roku 2007 a 2012

Rok	2007	2012
Průměrná úroková sazba	4,69%	3,51%
Počet nově poskytnutých hypoték (ks)	84753	73832
Objem nově poskytnutých hypoték (mil. Kč)	145482	123211

Zdroj: Fincentrum Hypoindex

Tabulka č. 8: Aktuální úrokové sazby u hypoték k 5.12.2012

Aktuální úrokové sazby			
Banka	1 fixace	3 fixace	5 fixace
Česká spořitelna	3,94	3,24	3,04
ČSOB	4,19	3,49	3,09
Equa Bank	4,49	2,99	2,99
Fio banka	3,19	2,93	2,81
GE Money Bank	3,89	3,59	3,79
Hypoteční banka	4,19	3,49	3,19
Komerční banka	4,09	2,99	3,09
LBBW	3,59	2,79	2,73
mBank	2,86	2,74	2,82
Raiffeisenbank	4,49	3,39	3,59
UniCredit Bank	2,99	2,99	2,99
Volksbank	4,99	3,79	3,79
Wüstenrot	3,79	3,19	3,29

Zdroj: Hypoindex

Úrokové sazby s jednoletou a tříletou fixací jsou nejvýhodnější u mBank. Krátkodobou hypotéku tam pořídíte s úroky od 2,99 procenta, tříletou fixací pak s úrokem 2,74 procenta. Pětiletá fixace je nejvýhodnější u LBBW bank. Ta ji nabízí s úrokovou sazbou 2,79 procenta.

Výhled na rok 2013

Úspěch roku 2012 se pravděpodobně opakovat nebude. Sice úrokové sazby pravděpodobně zůstanou na nízkých úrovních, bude chybět impuls refinancování starších hypoték. Objemy i počty nově poskytnutých budou záviset především na rozhybání realitního trhu. Prostor pro další pokles úrokových sazeb je již téměř vyčerpán. To je ale již poměrně dlouho a české banky přesto překvapují jejich dalším snižováním, které nekončí ani v únoru.

V každém případě bude chybět impuls ČNB, která by musela přistoupit k záporným sazbám, což není příliš pravděpodobné (záporné sazby z uložených peněz má nyní kupříkladu Švýcarsko, tudíž nemožné to není). A ani mezibankovní trh již nemá mnoho prostoru, kam klesat. Růst sazeb ovšem podle všeho také příliš nehrozí. Banky mají dostatek likvidity, ČNB hledá stimuly pro oživení ekonomiky a nebojí se inflace, a tak své sazby v dohledné době nejspíš nezvýší (Hypoindex, Hypotéky 2012 průměrná sazba 3,51%, [online]).

4.4. Hypoteční úvěry ve vztahu k HDP

Hrubý domácí produkt (gross domestic product, GDP) je souhrnem veškeré finální produkce statků a služeb vyrobených v dané zemi (v rámci jejich geografických hranic) bez ohledu na to, jsou-li vyprodukovány občany země či cizinci. HDP je nejčastěji vyjadřován za období 1 roku. Při měření hrubého národního produktu se používají dvě metody:

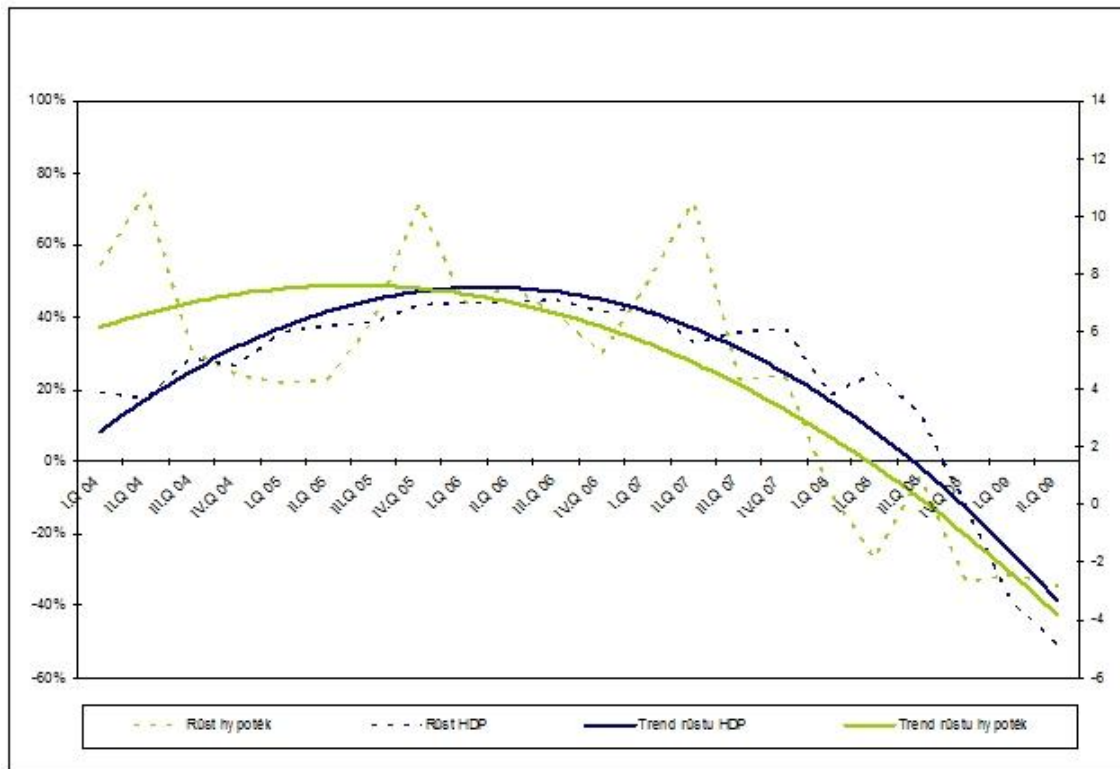
- a) výdajový přístup, neboli měření výdajů na nákup, v tržních cenách výrobků,
- b) příjmový výstup, neboli měření důchodů, (v cenách výrobních faktorů)

(Šrédli, 2006, s. 169)

HDP je jedním z nejdůležitějších výkonových ukazatelů hospodářství. Rostoucí HDP, pokud nepočítáme růst ekonomiky "dopovaný" na úkor rostoucího zadlužení státu, signalizuje větší výkonnost národního hospodářství, potažmo růst příjmů obyvatelstva a růst životní úrovně. S rostoucími příjmy roste také poptávka po novém, či lepším bydlení a paradoxně také sklon lidí k zadlužování. Očekávaný pozitivní vývoj budoucích příjmů totiž posiluje ekonomickou sebedůvěru obyvatelstva a lidé jsou ochotni si, i přes své rostoucí příjmy, více půjčovat. Tento princip platí samozřejmě i opačně. Propad ekonomiky má mimo jiné za důsledek ochlazení zájmu o úvěry, tedy i hypotéky a zvýšenou opatrnost bank při jejich poskytování.

Souvislost mezi růstem HDP a poptávkou obyvatelstva po hypotečních úvěrech ilustruje následující graf, zachycující trend vývoje HDP v ČR, trend zájmu o hypoteční úvěry a meziroční přírůstek či úbytek v obou kategoriích. V grafu jsou uvedeny hodnoty HDP vycházející z původní prognózy Českého statistického úřadu, kdy ČSÚ očekával, že ekonomika se ve 2. čtvrtletí propadne o 4,9 %. Jak již bylo uvedeno výše, skutečný výsledek byl ještě o něco horší (- 5,5 %) (Hypoindex, Jak spolu souvisí hdp a hypotéky, [online]).

Graf č 11: Vývoj HDP a hypoték



Zdroj: Hypoteční banka, ČSÚ, MMR

4.5. Daňová reforma

Koncem března 2011 oznámilo ministerstvo financí v čele s ministrem Miroslavem Kalouskem plán postupného zrušení možnosti odpočtu úroků na bydlení od základu daně z příjmů. Původní plán hovoří o snížení maximální částky odpočitatelných zaplacených úroků ze současných 300 tis. Kč na 150 tis. Kč a u úvěrů sjednaných po 1. lednu 2012 zvýhodnění měl zrušit úplně (Hypoindex, Couvne Miroslav Kalousek ze zrušení daňového zvýhodnění hypoték, [online]).

Daňová reforma připravovaná Ministerstvem financí má začít platit od roku 2014. Vyplývá to z návrhu, který dokončilo ministerstvo financí a poslalo jej do připomínkového řízení. Nakonec bude odpočet zaplacených úroků u hypoték či úvěrů ze stavebního spoření snížen z 300 na 80 tisíc korun ročně. Zatímco nyní si takto lze snížit samotnou daň až o 45 tisíc korun ročně, nově se limit sníží na 15 200. Kalousek nicméně už dříve ustoupil z původního návrhu zrušit tyto výhody pro nové smlouvy zcela (Peníze, Daňová reforma 2014, [online]).

5. Modelová situace

5.1. Konec fixačního období u hypotečního úvěru

Modelová situace: Jedná se o tříčlennou rodinu, otec 42 let, matka 39 let, 1 dítě ve věku 3 let. Otec je zaměstnán na plný pracovní úvazek, vydělává 58 000 Kč čisté měsíční mzdy a matka je v současné době na mateřské dovolené bez vlastních příjmů. Hypoteční úvěr uzavřeli v prosinci 2007. V té době byli bezdětní a manželka byla zaměstnána na plný pracovní úvazek s čistou mzdou 25.000,- Kč měsíčně. Hypoteční úvěr byl ve výši 2,8 mil. Kč. Vlastní prostředky činily 3.600.000,- Kč (z prodeje družstevního bytu) a neměli nikde jinde žádné další platební povinnosti (úvěry, výživné, atd.). Rodina si přála hypotéku splatit za 30 let a jako základní fixaci si vybrala 5letou. Hypoteční úvěr byl poskytnut na rodinný dům v hodnotě 6.400.000,- Kč. Jako zástava byla použita bytová jednotka ve společném vlastnictví manželů v odhadní hodnotě 3.580.453,- Kč. Jednalo se tedy o hypoteční úvěr na 78 % hodnoty zastavené nemovitosti. úroková sazba byla stanovena na 5,04 % ročně, s měsíční anuitní splátkou ve výši 15.227,- Kč. Konec fixace byl 30.11.2012.. Platy obou manželů jsou zvoleny vyšší než průměrné a v podobě čisté mzdy (banka vždy počítá pouze s čistou mzdou). Kvůli transparentnosti výsledků rodina nemá žádné další výdaje.

Před koncem fixačního období se obecně doporučuje začít 2 – 3 měsíce předem zjišťovat konkurenční nabídky bank a aktivně požádat stávající banku o návrh úrokové sazby na další fixační období. Pokud chce klient ušetřit čas a najít mezi bankami tu s objektivně nejvýhodnějšími podmínkami, může se také obrátit na nezávislého hypotečního poradce. Odměnou za vynaložené úsilí bude ve většině případů nemalá měsíční úspora na splátce hypotéky.

V našem modelovém případě byl zahájen průzkum hypotečního trhu v září 2012 komparací nabízených úrokových sazeb jednotlivých bank, které uveřejňují na internetu na svých webových stránkách nebo na hypotečních srovnávacích servrech. Hypoteční úvěr byl veden u České spořitelny a.s., proto byla nabídka této banky pečlivě sledována. Podle obecných doporučení byla oslovena stávající banka, aby sdělila nabídku úrokové sazby na další období, ale pracovníci na pobočce nebyli nijak vstřícní. S tím, že nabídku zašlou až 30 dnů před koncem fixačního období. Situace na hypotečním trhu se vyvíjela příznivě ve prospěch potencionálního klienta, protože úrokové sazby nadále klesaly. Dalším krokem bylo využití služeb nezávislého finančního poradce. Po osobní schůzce finanční poradce navrhl refinancovat stávající hypoteční úvěr a přejít LBBW Bank CZ a.s. a zvážit přechod na pohyblivou úrokovou sazbu tzv. float.

Tabulka č. 9: Srovnání nabídky hypotečních úvěrů

	Úroková sazba	Měsíční splátka	Splatnost	RPSN	Minimální příjem
AXA BANK	2,95	12262	25	3,03	21262
MBANK	3,09	12452	25	3,17	21452
LBBW Bank	3,28	12711	25	3,47	21711
EQUA Bank	3,34	17794	25	3,54	21794
WUSTENROT	3,34	12794	25	3,54	21794
ČSAS	3,39	12863	25	3,59	21863

Zdroj: vlastní zpracování dle hypotecnikalkulacka.cz

Z uvedeného srovnání vyplývá, že nejlepší úrokovou sazbu nabízí AXA Bank, ale je třeba brát v úvahu i další náklady spojené s případným refinancováním hypotečního úvěru. Některé banky vyžadují nový odhad nemovitosti, dokládání příjmů popř. založení běžného účtu nebo životního pojištění. Což může původně lákavou nabídku nemálo prodražit. Klient na základě doporučení nezávislého finančního poradce zvažoval nabídku LBBW Bank CZ a.s. včetně možnosti přechodu na pohyblivou úrokovou sazbu, která činila 2,69 % ročně. Naproti tomu nabídka na pevnou úrokovou sazbu byla ve výši 3,29 % ročně (viz Přílohy).

Tabulka č. 10: Porovnání nabídky LBBW bank CZ a.s. sazba float a fix

	float 2,69%	fix 3,29%
výše úvěru	2600000	2600000
výše splátky měsíčně	16.000 -15.000	12.790
úmor po 5 letech	520020	362503
úrok za 5 let	404897	399041
zůstatek jistiny za 5 let	2079980	2237497

Zdroj: vlastní zpracování dle nabídky LBBW bank CZ a.s.

Hodnoty v tabulce jsou uvedeny v Kč. Pokud by se klient rozhodl pro float úrokovou sazbu, pohybovala by se pravidelná měsíční splátka v rozmezí 15 až 16 tisíc Kč (což je dáno jednak právě pohyblivostí sazby a také druhem úročení). Naproti u úrokové sazby fix by splátka byla pevně daná ve výši 12.790 Kč po celou dobu fixace tj. 5 let. Pokud porovnáme úmor po pěti letech vychází výhodněji sazba float a to až o 157.517,- Kč, ale to jen za předpokladu, že celková pohyblivá úroková sazba bude stále ve výši 2,69% ročně. S tímto předpokladem nelze po celou dobu splácení počítat. (Celková úroková sazba se skládá ze sazby 1M PRIBOR a marže, přičemž sazba 1M PRIBOR se v průběhu splácení hypotečního úvěru aktualizuje na měsíční bázi, vždy k datu splátky.

Dále je třeba uvést, že nezávislý finanční poradce nedokázal odpovědět, proč doporučuje právě LBBW Bank CZ a.s. Mohla by se začít vkrádat pochybnost právě ohledně jeho nezávislosti. Protože se nabídky ostatních bank výrazně nelišily a situace se pro klienta vyvíjela dobře, úroková sazba stále klesala. Rozhodl se klient vyčkat na nabídku stávající banky České spořitelny a.s. (viz Přílohy). Dopis s nabídkou úrokové sazby byl odeslán 20.10.2012. Nová pevná úroková sazba byla stanovena ve výši 3,84 % ročně, ale pokud by klient sjednal další služby mohla by celková úroková sazba klesnout na 2,84 % ročně. Tento postup je u bank v současné době běžný.

Nabízená zvýhodnění/služby a odpovídající snížení úrokové sazby:

- Sleva za splácení z aktivního Osobního účtu u České spořitelny- snížení o 0,5%
- Hypotéka s premií - snížení úrokové sazby o 0,3% a finanční premie navíc
- Pojištění schopnosti splácet – snížení úrokové sazby o 0,2%

Pokud by klient nesjednal žádnou z výše uvedených služeb nejpozději do 19.11.2012 budou podmínky hypotečního úvěru po další období platnosti fixované úrokové sazby následující: úroková sazba 3,84% s měsíční splátkou 12.997,- Kč, a to s platností do 30.11.2017 tj. 5 let. Po poměrně složitém osobním jednání na pobočce České spořitelny a.s., kdy banka rozšířila nabídku o možnost přejít na pohyblivou úrokovou sazbu, (viz Přílohy) klient zvolil pevnou úrokovou sazbu pro další fixační období 5ti let s využitím některých dalších služeb - zvýhodnění a získal úrokovou sazbu ve výši 2,84%. Dodatek byl podepsán 28.11.2012.

Tabulka č. 11: Hypoteční kalkulátor

Výše hypotéky	2 587 869	CZK
Úroková míra	2,84	%
Doba splácení	25	let
Měsíční splátka	12 079,00	CZK
Celkem zapláceno	3 608 767,11	CZK
Zaplacené úroky	1 020 898,11	CZK

Zdroj: vlastní zpracování dle kalkulačky idnes.cz

5.2. Zhodnocení výsledků

Pokud porovnáme původní úrokovou sazbu 5,04% (viz splátkový kalendář v příloze) je nově sjednaná úroková sazba ve výši 2,84% nižší o 2,2% bodu. Což v absolutní výši činí úsporu pro rodinu 3000,- Kč na měsíční splátce. K tomuto výsledku přispěla především situace na hypotečním trhu, kdy úroková sazba se nacházela na historickém minimu. Klient nakonec zvolit pevnou úrokovou sazbu, kdy nebude muset hlídat vývoj na trhu, hlavně vývoj sazby 1M PRIBOR , který se také nachází na historických minimech. Banky sice nabízejí možnost přechodu z pohyblivé sazby float na pevnou, ale tuto změnu mají zpoplatněnou. Vzhledem k nízké pevné úrokové sazbě, byla tato volba sázkou na jistotu.

Klient zůstal věrný své původní bance, a tak se nakonec nejednalo o refinancování hypotečního úvěru, ale pouze o změnu fixace. Důvodem proč nebyl hypoteční úvěr refinancován, byla jednak výhodná úroková sazba u stávající banky, která nechtěla přijít o zákazníka, dále také rodinná situace klienta. Pokud by klient hypoteční úvěr refinancoval, musel by nechat zpracovat nový odhad nemovitosti, dále změnit bankovní účet a doložit příjmy. V situaci, kdy je jeho manželka bez vlastních příjmů na mateřské dovolené, by to znamenalo jen další komplikaci a nakonec by nemuseli u konkurenční banky dostat tu nejvýhodnější nabídku.

Pomoc nezávislého finančního poradce je sporná. V současné době je těchto poradců na trhu až příliš. Najít toho opravdu kvalitního a nezávislého je skutečně složité. Proti jejich nestrannosti hovoří fakt, že jsou zainteresováni na provizi z uzavřené smlouvy. Závěrem nemělo být kritizování finančních poradců, určitě někteří pracují kvalitně, profesionálně a ve prospěch klienta. Pokud je však člověk alespoň trochu finančně gramotný, měl by se v takové závažné životní situaci spolehnout spíš sám na sebe. V dnešní době není složité potřebné informace k orientaci na trhu získat.

6. Závěr

Bytová politika České republiky patří především do kompetence Ministerstva pro místní rozvoj, Státního fondu rozvoje bydlení a Ministerstva financí. Od roku 1989 prošla Česká republika řadou zásadních společenských, sociálních i politických změn včetně oblasti bydlení. Trh s byty založen na fungování tržních principů vznikl postupně. Za hlavní milníky lze označit restituci části bytového fondu, privatizaci obecních nájemních bytů, zavedení příspěvku na bydlení, vznik stavebního spoření a hypotečního úvěrování.

Rozvoj hypotečního trhu nebyl tak rychlý v porovnání s rozšířením stavebního spoření. Důvodem byly především vysoké úrokové sazby a obava obyvatelstva ze zadlužení. Zavedení úrokové dotace k hypotečním úvěrům poskytnutým fyzickým osobám na pořízení vlastního bydlení přispělo k zvýšenému zájmu o hypoteční úvěry ze strany domácností. Další významnou daňovou úlevu v oblasti bydlení představuje v ČR možnost odpočtu úroků zaplacených z hypotečního úvěru nebo z úvěru ze stavebního spoření od základu daně z příjmu fyzických osob.

Je patrné, že dosavadní systém bytové politiky ČR je založen především na systému dotací preferující vlastnické bydlení. Tato nevyváženost by měla být podle nové koncepce bytové politiky ČR 2014 - 2020 odstraněna. Předkládaná koncepce počítá s posílením programu na podporu výstavby nájemních bytů především pro seniory, osoby se zdravotním postižením a „osoby v bytové nouzi“. K uvědomění si tohoto faktu paradoxně přispěla i hospodářská krize v jejímž důsledku se silněji projevila hrozba rozšiřování skupin obyvatelstva ohrožených sociálním vyloučením.

Přes připravované změny v systému státních podpor bytové politiky ČR, zůstává pořízení vlastního bydlení pomocí hypotečního úvěru stále v oblibě.

Hypoteční trh ČR vznikl v roce 1995 jako nové bankovní odvětví. Od roku 2000 se dá hovořit o skutečné konkurenci na trhu hypotečních úvěrů. Nastala expanze inovací, rozvinuly se produkty a způsob distribuce. Dostupnost hypotéky se pro klienty výrazně zvýšila. Jako každé odvětví i hypoteční trh reaguje na situaci na světových trzích. Období hypotečního boomu 2006- 2008, kdy byl růst v řádu desítek procent vystřídán na podzim 2008 recesí a následným propadem trhu, který trval prakticky až do září 2010. Od roku 2011 se hypoteční trh opět dává do pohybu. Objem hypoték na českém trhu se meziročně zvýšil o 40 %. Rok 2012 byl zatím historicky nejvýhodnější pro pořízení vlastního bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru.

Rozhodnutí, zda si pořídit vlastní bydlení nebo svou bytovou potřebu uspokojit formou nájemního bytu musí každý člověk učinit sám. Je třeba pečlivě zvážit své možnosti a limity ať už finanční, zdravotní nebo rodinné podmínky. V demokratické společnosti by měl stát garantovat stabilní právní prostředí pro všechny, kteří vstupují na trh s byty. Prostřednictvím odpovědných institucí a legislativy vytvářet podmínky pro tržní fungování. Současně nesmí také zapomínat na znevýhodněné skupiny obyvatel, kteří si sami své bytové potřeby nemohou zajistit.

7. Seznam použitých zdrojů

Literární zdroje

DOBEŠOVÁ, Katarína. Úroky z úvěrů hypotečního a ze stavebního spoření jako nezdanitelná část základu daně. 1.vyd. Praha: ASPI, 2004. 100 s. ISBN 80-86395-83-9.

GOLLER, Stanislav, PROSTĚJOVSKÁ, Zita, BROŽOVÁ, Lucie. Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu. 1. vyd. Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2009. 170 s. ISBN 978-80-01-04419-3.

KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví Bankovní obchody, služby, operace a rizika. 1.vyd.Brno: BIZBOOKS, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.

KROH, Michael. Jak si vzít úvěr. 1.vyd. Praha: GRADA, 1999.160 s. ISBN 80-71169-617-X.

LUX, Martin, KOSTELECKÝ Tomáš. Bytová politika teorie a inovace pro praxi. 1.vyd. Praha:SLON, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. Jak správně na hypotéky. 2.vyd. Praha: CONSULTINVEST, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.

RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. Finanční matematika pro každého. 6.vyd. Praha: GRADA, 2007. 296 s. ISBN 978-80-247-2233-7.

RYLOVÁ ,Zuzana, TUNKROVÁ, Zlataše, KRŮČEK, Zdeněk, ŠULC, Ivo. Daňové zákony 2012. 1.vyd. Brno: COPMUTER PRESS, 2012. 254 s. ISBN 978-80-251-3794-9.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 1. vyd. Praha : Grada, 2000. 84 s. ISBN 80-7169-978-0.

ŠRÉDL, Karel. Eonomie a teolog. 1.vyd. Brno: L.MAREK, 2006. 294 s. ISBN 80-86263-91-6

VICHNAROVÁ, Lenka, NOVÁKOVÁ, Jolana. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: Era, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Internetové zdroje

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘETELN. Novináři a odborníci.[online]. 2013 [cit. 2013-02-17]. Dostupná z WWW:<<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>.

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘETELN. Stavební spoření Co to je.[online]. 2013 [cit. 2013-02-17]. Dostupná z WWW:<<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Informace. [online]. 2013 [cit. 2013-02-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta041005.doc>>.

FINANCE. Jak banka stanovuje úrokovou sazbu u hypoték. [online]. 2013 [cit. 2013-02-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/304705-jak-banka-stanovuje-urokovou-sazbu-hypotek-/>>.

FINEXPERT. Pevnou nebo plovoucí sazbu.[online]. 2013 [cit. 2013-02-22]. Dostupný z WWW: <<http://finexpert.e15.cz/hypoteky-pevnou-nebo-plovouci-sazbu>>.

GOLEM FINANCE. Vývoj úrokových sazeb. [online]. 2013 [cit. 2013-02-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.golemfinance.cz/cz/vyvoj-urokovych-sazeb>>.

HYOINDEX. Hypotéky po 15 letech jak se zrodil český hypoteční trh. [online]. 2013 [cit. 2013-02-16]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>>.

HYOINDEX. Rok 2011 druhý nejúspěšnější v historii. [online]. 2013 [cit. 2013-02-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/rok-2011-byl-pro-hypotecni-trh-druhy-nejuspesnejsi-v-historii/>>.

HYOINDEX. Hypotéky 2012 průměrná sazba 3,51%. [online]. 2013 [cit. 2013-02-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoteky-2012-sazba-v-prumeru-3-51/>>.

HYOINDEX. Letošní růst hypotečního trhu jen refinancování. [online]. 2013 [cit. 2013-02-24]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/letosni-rust-hypotecniho-trhu-jen-refinancovani/>>.

HYOINDEX. Hypotéky po 15 letech, jak se zrodil český hypoteční trh. [online]. 2013 [cit. 2013-02-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>>.

HYOINDEX. Hypotéky po 15 letech, síla inovace. [online]. 2013 [cit. 2013-02-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-sila-inovace/>>.

HYPOINDEX. Hypotéky po 15 letech, období hypotečního boomu. [online]. 2013 [cit. 2013-02-25]. Dostupný z WWW: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-desate-narozeniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>>.

HYPOINDEX. Hypotéky nebyly hlavní příčinou globální krize. [online]. 2013 [cit. 2013-02-26]. Dostupný z WWW: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-nebyly-hlavni-pricinou-globalni-krize/>>.

HYPOINDEX. Kam se posune hypoteční trh v roce 2011. [online]. 2013 [cit. 2013-02-27]. Dostupný z WWW: <http://www.hypoindex.cz/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/>>.

HYPOINDEX. Přehled aktuálních úrokových sazeb. [online]. 2013 [cit. 2013-02-28]. Dostupný z WWW: <http://www.hypoindex.cz/prehled-aktualnich-urokovych-sazeb-u-hypotek/>>.

HYPOINDEX. Jak spolu souvisí HDP a hypotéky. [online]. 2013 [cit. 2013-02-29]. Dostupný z WWW: <http://www.hypoindex.cz/jak-spolu-souvisi-hdp-a-hypoteky/>>.

HYPOINDEX. Zrušení daňového zvýhodnění hypoték. [online]. 2013 [cit. 2013-03-01]. Dostupný z WWW: <http://www.hypoindex.cz/couvne-miroslav-kalousek-ze-zruseni-danoveho-zvyhodneni-hypotek/>>.

HYPOTEČNÍ KALKULAČKA. Jak funguje refinancování hypotéky.[online]. 2013 [cit. 2013-02-23]. Dostupný z WWW:<http://www.hypotecnikalkulacka.cz/pruvodce/jak-funguje-refinancovani-hypoteky-15/>>.

INVESTUJEME.Fitcentrum-Zavedme povinnou lhůtu před koncem fixace hypotéky. [online]. 2013 [cit. 2013-02-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.investujeme.cz/ficentrum-zavedme-povinnou-lhutu-pred-koncem-fixace-hypoteky/>>.

KALKULAČKY IDNES. Hypoteční kalkulačka. [online]. 2013 [cit. 2013-03-01]. Dostupný z WWW: http://kalkulacky.idnes.cz/cr_hypotecni-kalkulacka.php>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Stavební řád a bytová politika.Bytová politika. Hypoteční úvěry s přiznanou státní finanční podporou [online]. 2013 [cit. 2013-02-13]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financi-podpor>>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Ministerstvo. [online]. 2013 [cit. 2013-02-13]. Dostupný z WWW: < <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo>>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Stavební řád a bytová politika.Programy. Dotace Podpora hypoték[online]. 2013 [cit. 2013-02-13]. Dostupný z WWW: < <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek>>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Stavební řád a bytová politika. Programy. Dotace podpory bydlení 2013[online]. 2013 [cit. 2013-02-13]. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2013>>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Novináři a odborníci.[online]. 2013 [cit. 2013-02-17]. Dostupný z WWW:<http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/FAQ/III-BYTOVA-POLITIKA>>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Stavební řád a bytová politika. Bytová politika. Informace Události Koncepce bydlení ČR do roku 2020. [online]. 2013 [cit. 2013-02-16]. Dostupný z WWW: < <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Informace-Udalosti/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Stavební řád a bytová politika. Programy. Dotace Podpora hypoték [online]. 2013 [cit. 2013-02-13]. Dostupný z WWW: <[http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-dotace/ Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-dotace/Podpora-hypotek/1-(1))>.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. roční zpráva o vývoji FT v 2010. [online].2013 [cit. 2013-02-27]. Dostupný z WWW: [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf)>.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. roční zpráva o vývoji FT v 2010. [online].2013 [cit. 2013-02-27]. Dostupný z WWW: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_v_roce_2011_v02_04092012_CZ.pdf>.

NOVINKY. Je lepší variabilní či pevný úrok.[online]. 2013 [cit. 2013-02-22]. Dostupný z WWW: < <http://www.novinky.cz/finance/285859-hypoteky-je-lepsi-variabilni-ci-pevny-urok.html>>.

PENÍZE. Danová reforma 2014. [online]. 2013 [cit. 2013-02-29]. Dostupný z WWW: <http://www.penize.cz/dane/249261-danova-reforma-zacne-uz-pristi-rok-planuje-kalousek>>.

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Koncepce bytové politiky. [online]. 2013 [cit. 2013-02-13]. Dostupný z WWW: < <http://www.sfrb.cz/osfrb/koncepce.html>>.doc.výťah z koncepce bytové politiky

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Statut fondu. [online]. 2013 [cit. 2013-02-13]. Dostupný z WWW: < <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/statut-fondu/>>.

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Programy úvěry na výstavbu nájemních bytů. [online]. 2013 [cit. 2013-02-13]. Dostupný z WWW: < <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu.html>>.

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Programy úvěry na modernizaci bytů pro obce.
[online]. 2013 [cit. 2013-02-14]. Dostupný z
WWW:<http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-modernizaci-bytu-pro-obce/>>.

Seznam grafů:

Graf č. 1 - Struktura bytového fondu ČR	6
Graf č. 2 - Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996.....	15
Graf č. 3 - Počet bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou.....	16
Graf č. 4 - Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření	23
Graf č. 5 - Vývoj úrokové sazby hypoték 1995- 2010.....	29
Graf č. 6 - Podíl floating rate na celkovém objemu hypoték	30
Graf.č.7 - Vývoj podílu počtu „ostatních“ hypoték na celkově poskytnutých hypotečních úvěrech	33
Graf č. 8 - Objem a počet poskytnutých hypoték 1996-1999	35
Graf č. 9 - Vývoj objemu poskytnutých hypoték do příchodu globální krize	39
Graf č. 10 – Podíl úvěrů ze stavebního spoření a hypoték na financování bydlení	45
Graf č. 11 - Vývoj HDP a hypoték.....	52

Seznam tabulek:

Tab. č. 1 - Vize a strategické cíle bytové politiky ČR	8
Tab. č. 2 – Oblasti podpory a finanční zdroje státní bytové politiky	10
Tab. č. 3 – Charakteristika prvních pěti let hypoték na českém trhu	36
Tab. č. 4 – Charakteristika hypotečního trhu v letech 2000 – 2005	37
Tab. č. 5 – Charakteristika hypotečního trhu v letech 2006 – 2007.....	40
Tab. č. 6 – Charakteristika hypotečního trhu v letech 2008 – 2009.....	46
Tab. č. 7 – Porovnání roku 2007 a 2012	48
Tab. č. 8 – Aktuální úrokové sazby u hypoték k 5.12.2012	49
Tab. č. 9 – Srovnání nabídky hypotečních úvěrů.....	55
Tab. č. 10 - Porovnání nabídky LBBW bank CZ a.s. sazba float a fix.....	56
Tab. č. 11 - Hypoteční kalkulátor.....	57

8. Přílohy

Příloha č. 1: Bytové potřeby

Bytovými potřebami pro účely tohoto zákona č. 586/1992Sb se rozumí:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby,
- b) koupě pozemku, za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby dle písmene a) do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy nebo smlouvy a koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c),
- c) koupě bytového domu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu, nebo bytu podle zvláštního právního předpisu,
- d) splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví,
- f) vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,
- g) úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- h) splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g).

Použije-li se nebo používá-li se bytová potřeba podle písmen a) až h) nebo její část k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti a nebo k pronájmu, lze odpočet úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši.

Jde-li o předmět bytové potřeby uvedený v písm. a) až c) a e), může být základ daně snížen pouze ve zdaňovacím období, po jehož celou dobu poplatník předmět bytové potřeby uvedený v odstavci 3 písm. a) až c) vlastnil a předmět bytové potřeby uvedený v písm. a), c) a e) užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů.

Jde-li o předmět bytové potřeby uvedený v písm. d), f), g), může být základ daně snížen pouze ve zdaňovacím období, kdy poplatník byt, rodinný dům nebo bytový dům získaný podle písm. d), f), g) užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů.

Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně ze všech úvěrů poplatníků v téže domácnosti, nesmí překročit 300 000 Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. (Rylová, Tunkrová, 2012, s.20)

Příloha č. 2: Smlouva o hypotečním úvěru z 5.12.2007



SMLOUVA o úvěru č.

Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45 24 47 82
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

oblastní pobočka Praha centrum

v(e) v Praze 8, Sokolovská 1, 186 53

jako věřitel (dále jen „Banka“)

a

příjmení, jméno, titul, rodné číslo, trvalý pobyt

jako dlužníci (dále jen „Klienti“)

uzavírají

ve smyslu ustanovení § 497 a následujících Obchodního zákoníku tuto

SMLOUVU O HYPOTEČNÍM ÚVĚRU

(dále jen „Smlouva o úvěru“)

I. Úvodní ustanovení

Banka a Klienti se dohodli, že otázky neupravené touto Smlouvou o úvěru se řídí Obchodními podmínkami České spořitelny, a.s., pro hypoteční, doplňkové a stavební úvěry (dále jen „Obchodní podmínky“) vydanými Bankou, které jsou k této Smlouvě o úvěru přiloženy jako příloha č. 1. Podpisem této Smlouvy o úvěru Klienti potvrzují, že jsou s obsahem Obchodních podmínek v plném rozsahu seznámeni a souhlasí s nimi.

II. Specifikace Úvěru

- Hypoteční úvěr - číslo úvěrového účtu: (dále jen „Úvěr“ a „úvěrový účet“).
- Částka Kč 2,800,000.00.
- Slovy: Dvamilionyošmsettisíc korun českých.
- Účel Úvěru:
 - Koupě rodinného domu, který bude postaven na poz. parc.č. a příslušných pozemků dle budoucí kupní smlouvy, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území obec Praha.
 - Úhrada veškerých nákladů bezprostředně souvisejících s účelem Úvěru dle této Smlouvy o úvěru.
- Úrok v % ročně 5.04.
- Úroková sazba pevná od podpisu Smlouvy o úvěru do 30.11.2012.
- Měsíční anuitní splátka pro období platnosti pevné úrokové sazby 15,227.00 Kč.
- Banka se zavazuje poskytnout Klientům Úvěr ve výši a za podmínek stanovených touto Smlouvou o úvěru a Obchodními podmínkami. Klienti se zavazují společně a nerozdílně vrátit Bance vyčerpaný Úvěr s úroky do 30.06.2039. Klienti se zavazují platit Bance vyúčtované poplatky, tj. ceny poskytnutých služeb a provedených úkonů a náhrady výloh v rozsahu a výši stanovené v Sazebníku platného v den provedení zpoplatňovaného úkonu.
- Banka a Klienti dále sjednávají, že prodlení kteréhokoli z Klientů se splněním peněžitého anebo nepeněžitého závazku vůči Bance nebo jiné porušení závazku vůči Bance vyplývající ze smluvního ujednání s Bankou, u nichž má Banka za to, že takové prodlení nebo porušení závazku má nepříznivý vliv na schopnost Klientů plnit závazky podle Smlouvy o úvěru, zakládá zároveň porušení podmínek této Smlouvy o úvěru s důsledky uvedenými v Obchodních podmínkách.

Příloha č. 3: Splátkový kalendář hypotečního úvěru z 5.12.2007

Česká spořitelna a.s.
 vytvořil : UA1014112
 Strana : 1/3

Plán anuitních splátek

Sestava č.: ZUV_226
 Datum zpracování : 05.12.2007
 Čas zpracování : 17:53:19

Účet 000000 Produkt 45215 - Hypoteční úvěr (ML) DD Občan
 Výše úvěru 2,800,000.00 Měna CZK Maximální výše spotřebitelského úvěru 857,923.00

Úrokový základ Metoda úročení 6 - 366/360 Typ sazby Sazba Platnost od Platnost do
 Perioda úročení M Datum první bilance 31.12.2007 Rádný úrok 5.04000 03.12.2007 30.11.2012

Roční procentní sazba nákladu na úvěr 0.00

Definice poplatků

Kód	Název	Platnost od	Platnost do	Akt. částka	Perioda
56	HFO+HPO správa a ved.úv. účtu - měsíční			150.00	M
209	Za projednání úvěru FO			0.00	N

Předepsané poplatky

Kód	Název	Datum zaúčt.	Datum splat.	Částka	Splatené
-----	-------	--------------	--------------	--------	----------

Další náklady klienta na úvěr - pro výpočet RPSN

Popis	Vynaložená částka	Platnost od	Platnost do	Perioda
-------	-------------------	-------------	-------------	---------

Náklady banky

Typ nákladu	Popis	Zaúčtovaná částka	Datum zaúčtování
-------------	-------	-------------------	------------------

Smluvní pokuty

Datum zaúčt.	Suma pokuty	Splatená suma
--------------	-------------	---------------

Čerpání od 06.12.2007	Čerpání do 30.06.2009	Čerpané od 06.12.2007	Čerpané do 30.06.2009	Suma čerpání 2,800,000.00	Čerpaná částka 0.00
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------------	---------------------

Spusob spláčení Anuitní - Standardní	Perioda splátek M	Platnost Od 31.07.2009	Platnost Do	Splatka 15,227.00
První splátka 31.07.2009	Datum splatnosti 30.06.2039			

Vybraná část plánu

Dat. splat.	Typ	Částka	Spl. Popl./Nákl./Pokut	Spl. úroku	Spl. jistiny	Stav úvěru	Úrok	Zúst. úroku	Popl./Nákl./Pokuty
06.12.2007	Č	2,800,000.00	0.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	0.00
31.12.2007	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
31.12.2007	SU	10,192.00	0.00	10,192.00	0.00	2,800,000.00	10,192.00	0.00	0.00
31.01.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
31.01.2008	SU	12,152.00	0.00	12,152.00	0.00	2,800,000.00	12,152.00	0.00	0.00
29.02.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
29.02.2008	SU	11,368.00	0.00	11,368.00	0.00	2,800,000.00	11,368.00	0.00	0.00
31.03.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
31.03.2008	SU	12,152.00	0.00	12,152.00	0.00	2,800,000.00	12,152.00	0.00	0.00
30.04.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
30.04.2008	SU	11,760.00	0.00	11,760.00	0.00	2,800,000.00	11,760.00	0.00	0.00
31.05.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
31.05.2008	SU	12,152.00	0.00	12,152.00	0.00	2,800,000.00	12,152.00	0.00	0.00
30.06.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
30.06.2008	SU	11,760.00	0.00	11,760.00	0.00	2,800,000.00	11,760.00	0.00	0.00
31.07.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
31.07.2008	SU	12,152.00	0.00	12,152.00	0.00	2,800,000.00	12,152.00	0.00	0.00
31.08.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
31.08.2008	SU	12,152.00	0.00	12,152.00	0.00	2,800,000.00	12,152.00	0.00	0.00
30.09.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
30.09.2008	SU	11,760.00	0.00	11,760.00	0.00	2,800,000.00	11,760.00	0.00	0.00
31.10.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
31.10.2008	SU	12,152.00	0.00	12,152.00	0.00	2,800,000.00	12,152.00	0.00	0.00
30.11.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
30.11.2008	SU	11,760.00	0.00	11,760.00	0.00	2,800,000.00	11,760.00	0.00	0.00
31.12.2008	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00

Plán anuitních splátek

Vybraná část plánu

Dat. splat.	Typ	Částka	Spl. Popl./Nákl./Pokut	Spl. úroku	Spl. jistiny	Stav úvěru	Úrok	Zůst. úroku	Popl./Nákl./Pokut
31.12.2008	SU	12,152.00	0.00	12,152.00	0.00	2,800,000.00	12,152.00	0.00	0.00
31.01.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
31.01.2009	SU	12,152.00	0.00	12,152.00	0.00	2,800,000.00	12,152.00	0.00	0.00
28.02.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
28.02.2009	SU	10,976.00	0.00	10,976.00	0.00	2,800,000.00	10,976.00	0.00	0.00
31.03.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
31.03.2009	SU	12,152.00	0.00	12,152.00	0.00	2,800,000.00	12,152.00	0.00	0.00
30.04.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
30.04.2009	SU	11,760.00	0.00	11,760.00	0.00	2,800,000.00	11,760.00	0.00	0.00
31.05.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
31.05.2009	SU	12,152.00	0.00	12,152.00	0.00	2,800,000.00	12,152.00	0.00	0.00
30.06.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
30.06.2009	SU	11,760.00	0.00	11,760.00	0.00	2,800,000.00	11,760.00	0.00	0.00
31.07.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,800,000.00	0.00	0.00	150.00
31.07.2009	S	15,227.00	0.00	12,152.00	3,075.00	2,796,925.00	12,152.00	0.00	0.00
31.08.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,796,925.00	0.00	0.00	150.00
31.08.2009	S	15,227.00	0.00	12,138.65	3,088.35	2,793,836.65	12,138.65	0.00	0.00
30.09.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,793,836.65	0.00	0.00	150.00
30.09.2009	S	15,227.00	0.00	11,734.11	3,492.89	2,790,343.76	11,734.11	0.00	0.00
31.10.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,790,343.76	0.00	0.00	150.00
31.10.2009	S	15,227.00	0.00	12,110.09	3,116.91	2,787,226.85	12,110.09	0.00	0.00
30.11.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,787,226.85	0.00	0.00	150.00
30.11.2009	S	15,227.00	0.00	11,706.35	3,520.65	2,783,706.20	11,706.35	0.00	0.00
31.12.2009	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,783,706.20	0.00	0.00	150.00
31.12.2009	S	15,227.00	0.00	12,081.28	3,145.72	2,780,560.48	12,081.28	0.00	0.00
31.01.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,780,560.48	0.00	0.00	150.00
31.01.2010	S	15,227.00	0.00	12,067.63	3,159.37	2,777,401.11	12,067.63	0.00	0.00
28.02.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,777,401.11	0.00	0.00	150.00
28.02.2010	S	15,227.00	0.00	10,867.41	4,339.59	2,773,061.52	10,867.41	0.00	0.00
31.03.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,773,061.52	0.00	0.00	150.00
31.03.2010	S	15,227.00	0.00	12,035.09	3,191.91	2,769,869.61	12,035.09	0.00	0.00
30.04.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,769,869.61	0.00	0.00	150.00
30.04.2010	S	15,227.00	0.00	11,633.45	3,593.55	2,766,276.06	11,633.45	0.00	0.00
31.05.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,766,276.06	0.00	0.00	150.00
31.05.2010	S	15,227.00	0.00	12,005.64	3,221.36	2,763,054.70	12,005.64	0.00	0.00
30.06.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,763,054.70	0.00	0.00	150.00
30.06.2010	S	15,227.00	0.00	11,604.83	3,622.17	2,759,432.53	11,604.83	0.00	0.00
31.07.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,759,432.53	0.00	0.00	150.00
31.07.2010	S	15,227.00	0.00	11,975.94	3,251.06	2,756,181.47	11,975.94	0.00	0.00
31.08.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,756,181.47	0.00	0.00	150.00
31.08.2010	S	15,227.00	0.00	11,961.83	3,265.17	2,752,916.30	11,961.83	0.00	0.00
30.09.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,752,916.30	0.00	0.00	150.00
30.09.2010	S	15,227.00	0.00	11,562.25	3,664.75	2,749,251.55	11,562.25	0.00	0.00
31.10.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,749,251.55	0.00	0.00	150.00
31.10.2010	S	15,227.00	0.00	11,931.75	3,295.25	2,745,956.30	11,931.75	0.00	0.00
30.11.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,745,956.30	0.00	0.00	150.00
30.11.2010	S	15,227.00	0.00	11,533.02	3,693.98	2,742,262.32	11,533.02	0.00	0.00
31.12.2010	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,742,262.32	0.00	0.00	150.00
31.12.2010	S	15,227.00	0.00	11,901.42	3,325.58	2,738,936.74	11,901.42	0.00	0.00
31.01.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,738,936.74	0.00	0.00	150.00
31.01.2011	S	15,227.00	0.00	11,886.99	3,340.01	2,735,596.73	11,886.99	0.00	0.00
28.02.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,735,596.73	0.00	0.00	150.00
28.02.2011	S	15,227.00	0.00	10,723.54	4,503.46	2,731,093.27	10,723.54	0.00	0.00
31.03.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,731,093.27	0.00	0.00	150.00
31.03.2011	S	15,227.00	0.00	11,852.94	3,374.06	2,727,719.21	11,852.94	0.00	0.00
30.04.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,727,719.21	0.00	0.00	150.00

Plán anuitních splátek

Vybraná část plánu

Dot. splat.	Typ	Částka	Spl. Popl./Nákl./Pokut	Spl. úroku	Spl. jistiny	Stav úvěru	Úrok	Zůst. úroku	Popl./Nákl./Pokuty
30.04.2011	S	15,227.00	0.00	11,456.42	3,770.58	2,723,948.63	11,456.42	0.00	0.00
31.05.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,723,948.63	0.00	0.00	150.00
31.05.2011	S	15,227.00	0.00	11,821.94	3,405.06	2,720,543.57	11,821.94	0.00	0.00
30.06.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,720,543.57	0.00	0.00	150.00
30.06.2011	S	15,227.00	0.00	11,426.28	3,800.72	2,716,742.85	11,426.28	0.00	0.00
31.07.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,716,742.85	0.00	0.00	150.00
31.07.2011	S	15,227.00	0.00	11,790.66	3,436.34	2,713,306.51	11,790.66	0.00	0.00
31.08.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,713,306.51	0.00	0.00	150.00
31.08.2011	S	15,227.00	0.00	11,775.75	3,451.25	2,709,855.26	11,775.75	0.00	0.00
30.09.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,709,855.26	0.00	0.00	150.00
30.09.2011	S	15,227.00	0.00	11,381.39	3,845.61	2,706,009.65	11,381.39	0.00	0.00
31.10.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,706,009.65	0.00	0.00	150.00
31.10.2011	S	15,227.00	0.00	11,744.08	3,482.92	2,702,526.73	11,744.08	0.00	0.00
30.11.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,702,526.73	0.00	0.00	150.00
30.11.2011	S	15,227.00	0.00	11,350.61	3,876.39	2,698,650.34	11,350.61	0.00	0.00
31.12.2011	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,698,650.34	0.00	0.00	150.00
31.12.2011	S	15,227.00	0.00	11,712.14	3,514.86	2,695,135.48	11,712.14	0.00	0.00
31.01.2012	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,695,135.48	0.00	0.00	150.00
31.01.2012	S	15,227.00	0.00	11,696.89	3,530.11	2,691,605.37	11,696.89	0.00	0.00
29.02.2012	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,691,605.37	0.00	0.00	150.00
29.02.2012	S	15,227.00	0.00	10,927.92	4,299.08	2,587,306.29	10,927.92	0.00	0.00
31.03.2012	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,587,306.29	0.00	0.00	150.00
31.03.2012	S	15,227.00	0.00	11,662.91	3,564.09	2,583,742.20	11,662.91	0.00	0.00
30.04.2012	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,583,742.20	0.00	0.00	150.00
30.04.2012	S	15,227.00	0.00	11,271.72	3,955.28	2,579,786.92	11,271.72	0.00	0.00
31.05.2012	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,579,786.92	0.00	0.00	150.00
31.05.2012	S	15,227.00	0.00	11,630.28	3,596.72	2,576,190.20	11,630.28	0.00	0.00
30.06.2012	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,576,190.20	0.00	0.00	150.00
30.06.2012	S	15,227.00	0.00	11,240.00	3,987.00	2,672,203.20	11,240.00	0.00	0.00
31.07.2012	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,672,203.20	0.00	0.00	150.00
31.07.2012	S	15,227.00	0.00	11,597.36	3,629.64	2,668,573.56	11,597.36	0.00	0.00
31.08.2012	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,668,573.56	0.00	0.00	150.00
31.08.2012	S	15,227.00	0.00	11,581.61	3,645.39	2,664,928.17	11,581.61	0.00	0.00
30.09.2012	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,664,928.17	0.00	0.00	150.00
30.09.2012	S	15,227.00	0.00	11,192.70	4,034.30	2,660,893.87	11,192.70	0.00	0.00
31.10.2012	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,660,893.87	0.00	0.00	150.00
31.10.2012	S	15,227.00	0.00	11,548.28	3,678.72	2,657,215.15	11,548.28	0.00	0.00
30.11.2012	SP	150.00	150.00	0.00	0.00	2,657,215.15	0.00	0.00	150.00
30.11.2012	S	15,227.00	0.00	11,160.30	4,066.70	2,653,148.45	11,160.30	0.00	0.00
Rok		Splátka celkem		Spl. Popl./Nákl./Pokut		Splátka úroků		Splátka jistiny	
2007		10,342.00		150.00		10,192.00		0.00	
2008		145,272.00		1,800.00		143,472.00		0.00	
2009		164,114.00		1,800.00		142,874.48		19,439.52	
2010		184,524.00		1,800.00		141,100.26		41,623.74	
2011		184,524.00		1,800.00		138,922.74		43,801.26	
2012		169,147.00		1,650.00		125,509.97		41,987.03	
Celk. suma		857,923.00		9,000.00		702,071.45		146,851.55	

Vysvětlivky : A - Aktuální stav SP - Splátka poplatku VČ - Vrácení čerpání K - Kapitalizace
 Č - Čerpání SK - Splátka smí. pokut VS - Vrácení splátky KN - Kapitalizace nákladů
 S - Splátka úvěru SN - Splátka nákladů ES - Splátka ostatních nákl. klienta KP - Kapitalizace poplatku
 MS - Mimořádná splátka ZN - Zaučtování nákladů PU - Připočítání úroků z bezúř. obd.
 SU - Splátka úroku ZP - Zaučtování poplatku

Příloha č. 4: Nabídka hypotečního úvěru LBBW Bank CZ a.s. s pevnou sazbou sazbou

LB BW

Orientační nabídka hypotečního úvěru LBBW Bank CZ a.s.

Hypotéka hypoték

Parametry požadovaného hypotečního úvěru s pevnou úrokovou sazbou			
Výše hypotečního úvěru	2 600 000 Kč	Výše úrokové sazby	3,29%
Zástavní hodnota nemovitosti	3 400 000 Kč	RPSN ⁵⁾	3,72%
Doba splatnosti v letech	25	Výše anuitní splátky	12 790 Kč
Fixace úrokové sazby v měs.	60	Poplatek za zpracování hypotečního úvěru ⁶⁾	0 Kč
Pojištění Cardif ¹⁾	Bez pojištění	Poplatek za správu hypotečního úvěru ⁷⁾	150 Kč
Pojištění Allianz ¹⁾	Bez pojištění	Výše pojistného Cardif	0 Kč
Komerční nemovitost ²⁾	Ne	Výše pojistného Allianz	0 Kč
Příjmy Buy to let ³⁾	Ne	Celková měsíční splátka včetně poplatků	13 239 Kč
Příjmy z obchodního obrátu ⁴⁾	Ne	Min.celkové příjmy žadatele/ a spolužadatelů	62 600 Kč

¹⁾ Pojištění schopnosti splácet úvěr

²⁾ Financovaná nemovitost je určena k pronájmu s výjimkou bytu nebo rodinného domu s maximálně 3 bytovými jednotkami

³⁾ Uplatněny příjmy z budoucího pronájmu požizované nemovitosti

⁴⁾ Využití speciální metody hodnocení příjmů klienta s příjmy z podnikání

⁵⁾ Roční procentní sazba nákladů

⁶⁾ Jednorázový poplatek

⁷⁾ Pravidelný měsíční poplatek

Další varianty anuitní splátky pro požadovanou výši úvěru při různé době splatnosti					
5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
47 110 Kč	25 513 Kč	18 381 Kč	14 863 Kč	12 791 Kč	11 441 Kč

Maximální výše úvěru					
5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
1 552 214 Kč	2 866 134 Kč	3 978 343 Kč	4 919 807 Kč	5 716 739 Kč	6 391 326 Kč

Orientační splátkový kalendář dle požadovaných parametrů hypotečního úvěru			
Předpokládaný termín ukončení čerpání hypotečního úvěru	30.11.2012		
Termín ukončení první fixace úrokové sazby	30.11.2017	Datum splatnosti	30.11.2037

První rok splácení hypotečního úvěru							
Datum splátky	Splátka jistiny	Splátka úroků	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Splátka jistiny	Splátka úroků	Zůstatek jistiny po splátce
31.12.2012	5 424 Kč	7 366 Kč	2 594 576 Kč	28.06.2013	5 989 Kč	6 801 Kč	2 560 044 Kč
30.01.2013	5 677 Kč	7 113 Kč	2 588 899 Kč	30.07.2013	5 303 Kč	7 487 Kč	2 554 741 Kč
28.02.2013	5 929 Kč	6 861 Kč	2 582 971 Kč	30.08.2013	5 552 Kč	7 238 Kč	2 549 189 Kč
29.03.2013	5 944 Kč	6 846 Kč	2 577 026 Kč	30.09.2013	5 568 Kč	7 222 Kč	2 543 621 Kč
30.04.2013	5 254 Kč	7 536 Kč	2 571 773 Kč	30.10.2013	5 816 Kč	6 974 Kč	2 537 804 Kč
30.05.2013	5 739 Kč	7 051 Kč	2 566 034 Kč	29.11.2013	5 832 Kč	6 958 Kč	2 531 972 Kč

Zůstatek jistiny hypotečního úvěru po druhém a dalším roce splácení							
Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce	Datum splátky	Zůstatek jistiny po splátce
28.11.2014	2 461 662 Kč	29.11.2024	1 616 918 Kč	30.11.2034	437 539 Kč		
30.11.2015	2 389 646 Kč	28.11.2025	1 515 700 Kč	30.11.2035	296 494 Kč		
30.11.2016	2 314 948 Kč	30.11.2026	1 411 464 Kč	28.11.2036	150 674 Kč		
30.11.2017	2 237 497 Kč	30.11.2027	1 303 410 Kč	30.11.2037	0 Kč		
30.11.2018	2 157 419 Kč	30.11.2028	1 191 818 Kč				
29.11.2019	2 074 442 Kč	30.11.2029	1 076 321 Kč				
30.11.2020	1 989 234 Kč	29.11.2030	956 827 Kč				
30.11.2021	1 900 750 Kč	28.11.2031	833 313 Kč				
30.11.2022	1 809 272 Kč	30.11.2032	705 910 Kč				
30.11.2023	1 714 693 Kč	30.11.2033	573 961 Kč				

Tato nabídka byla vyhotovena pro klienta:

Kontaktní telefon klienta: 123456789

Datum vyhotovení nabídky: 7.9.2012

Tato nabídka je pouze orientační, banka není povinná hypoteční úvěr poskytnout.

Nabídku hypotečního úvěru vyhotovil(a):

Pobočka: Praha - Florenc

Kontaktní telefon: +420 221 874 711

Kontaktní e-mail: petr.saienka@lbbw.cz

Podpis pracovníka, který vyhotovil nabídku

Přílohač. 5: Nabídka hypotečního úvěru LBBW Bank CZ a.s. s plovoucí sazbou

LBBW

Orientační nabídka hypotečního úvěru LBBW Bank CZ a.s.

Hypotéka hypoték

Parametry požadovaného hypotečního úvěru s pohyblivou úrokovou sazbou			
Výše hypotečního úvěru	2 600 000 Kč	1M FRIBOR ³⁾	0,66%
Zástavní hodnota nemovitosti	3 400 000 Kč	Marže	2,03%
Doba splatnosti v letech	25	Celková úroková sazba ³⁾	2,69%
Poplatek za zpracování hypotečního úvěru ¹⁾	0 Kč	Pravidelná splátka jistiny	8 667 Kč
Poplatek za správu hypotečního úvěru ²⁾	150 Kč	Poslední splátka jistiny	8 567 Kč
Min.celkové příjmy žadatele/ a spolužadatelů	62 500 Kč	Celkem zaplacené úroky ⁴⁾	1 236 945 Kč

¹⁾ Jednotlivý poplatek

²⁾ Pravidelný měsíční poplatek

³⁾ Celková úroková sazba se skládá ze sazby 1M PRIBOR a marže, přičemž sazba 1M PRIBOR se v průběhu splácení hypotečního úvěru aktualizuje na měsíční bázi, vždy k datu splátky. Výše uvedené sazby 1M PRIBOR a celková sazba mají pouze orientační hodnotu a odpovídají úrovni úrokové sazby 1M PRIBOR na počátku prvních probíhajícího měsíce.

⁴⁾ Číslo celkem zaplacených úroků je pouze orientační, neboť skutečná výše jednotlivých splátek úroků závisí na aktuální výši úrokové sazby skládající se z aktuální sazby 1M PRIBOR + marže.

Orientační splátkový kalendář dle požadovaných parametrů hypotečního úvěru			
Předpokládaný termín ukončení čerpání hypotečního úvěru	29.11.2013	Datum splatnosti	30.11.2037

Průběh splácení úroků hypotečního úvěru															
Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾
31.12.12	7 305,04	30.09.13	6 811,64	30.09.13	5 942,23	29.03.14	4 480,33	30.12.17	3 173,51	30.03.17	2 528,43	29.06.15	1 607,71		
30.01.13	7 713,46	31.10.13	6 934,13	30.07.13	5 952,06	30.04.14	4 319,51	31.01.18	3 174,60	30.10.17	2 342,24	30.07.15	1 607,62		
30.02.13	6 891,30	30.11.13	6 394,43	31.06.13	5 901,03	30.05.14	4 390,47	29.02.18	3 489,16	28.11.17	2 239,49	30.08.15	164,94		
30.03.13	6 845,53	30.12.13	6 346,62	30.08.13	5 513,33	24.06.14	4 415,72	30.03.18	3 497,83	30.12.17	2 436,96	27.09.15	866,00		
30.04.13	7 536,37	30.01.14	6 940,12	30.10.13	5 463,38	30.07.14	4 046,03	28.04.18	3 398,61	30.01.18	2 331,49	30.10.15	869,77		
30.05.13	7 050,94	30.02.14	6 101,61	30.11.13	5 895,82	30.08.14	4 624,03	30.05.18	3 070,20	27.02.19	2 079,10	30.11.15	873,74		
30.06.13	6 800,70	30.03.14	6 293,68	30.12.13	5 453,82	30.09.14	4 591,03	30.06.18	3 595,95	30.03.19	2 344,70	31.12.15	839,98		
30.07.13	7 486,71	30.04.14	6 066,67	30.01.14	5 433,70	30.10.14	4 478,69	31.07.18	3 900,33	30.04.19	2 241,91	30.01.16	781,12		
30.08.13	7 237,72	30.05.14	6 074,40	29.02.14	5 952,03	28.11.14	4 495,99	30.08.18	3 370,69	31.05.19	2 212,64	29.02.16	747,29		
30.09.13	7 221,96	30.06.14	6 444,69	30.03.14	5 751,81	30.12.14	4 380,82	29.09.18	3 344,66	30.06.19	2 111,69	31.03.16	737,39		
30.10.13	6 973,76	31.07.14	6 430,72	30.04.14	5 662,13	30.01.15	4 357,99	30.10.18	3 429,60	30.07.19	2 082,41	30.04.16	691,14		
29.11.13	6 937,81	30.08.14	6 295,85	31.06.14	5 591,02	28.02.15	4 241,71	30.11.18	3 403,08	30.08.19	2 121,49	30.05.16	647,94		
30.12.13	7 173,22	29.09.14	6 167,80	30.08.14	5 333,28	31.03.15	4 510,02	28.12.18	3 158,85	30.09.19	2 091,26	30.06.16	635,14		
29.01.14	7 157,31	30.10.14	6 375,35	30.07.14	5 312,04	30.04.15	4 341,84	30.01.19	3 457,24	30.10.19	1 827,99	30.07.16	581,33		
29.02.14	6 890,02	30.11.14	6 397,18	30.04.14	5 488,75	30.05.15	4 316,67	28.02.19	3 108,39	30.11.19	2 095,67	29.08.16	547,65		
31.03.14	7 124,64	29.12.14	6 328,99	30.09.14	5 448,91	30.06.15	4 438,63	30.03.19	3 199,03	30.12.19	1 935,37	30.09.16	548,58		
30.04.14	6 878,75	30.01.15	6 523,27	29.10.14	5 077,07	30.07.15	4 272,55	30.04.19	3 209,13	15.01.20	2 032,69	30.10.16	493,73		
30.05.14	6 862,49	29.02.15	6 095,20	30.11.14	5 579,72	29.08.15	4 249,20	30.05.19	3 136,62	30.02.20	1 751,04	29.11.16	432,98		
30.06.14	7 074,45	30.03.15	6 070,98	30.12.14	5 211,22	30.09.15	4 507,50	29.09.19	3 110,14	30.03.20	1 845,85	30.12.16	449,64		
30.07.14	6 630,57	30.04.15	6 263,27	31.01.15	5 196,47	30.10.15	4 200,09	30.07.19	3 186,34	29.04.20	1 815,85	30.01.17	391,84		
29.08.14	6 614,20	30.05.15	6 043,29	28.02.15	4 825,85	28.11.15	4 046,20	30.08.19	3 159,18	30.05.20	1 845,28	27.02.17	322,23		
30.09.14	7 251,04	29.06.15	6 654,79	30.03.15	5 149,72	30.12.15	4 432,58	27.09.19	3 820,81	30.06.20	1 814,29	30.03.17	321,66		
30.10.14	6 782,90	30.07.15	6 300,43	29.04.15	5 127,77	30.01.16	4 270,38	30.03.20	3 900,81	30.07.20	1 606,14	30.04.17	280,11		
29.11.14	6 560,00	30.08.15	6 187,80	30.06.15	5 276,99	27.02.16	3 831,32	30.11.20	3 076,80	30.08.20	1 806,18	29.05.17	234,51		
30.12.14	7 168,90	27.09.15	6 672,08	30.08.15	4 266,71	30.09.16	4 230,84	31.12.20	3 048,26	30.09.20	1 599,33	30.06.17	222,06		
30.01.15	6 668,19	30.10.15	6 645,30	29.07.15	4 886,66	30.04.16	4 190,60	30.01.21	2 824,21	11.01.21	1 686,20	30.07.17	173,72		
27.02.15	6 299,69	30.11.15	6 139,96	30.08.15	5 388,13	29.05.16	3 903,06	28.02.21	2 699,19	30.11.21	1 694,29	31.08.17	148,41		
30.03.15	6 823,19	31.12.15	6 112,08	30.09.15	4 191,61	30.06.16	4 280,86	29.03.21	2 774,11	30.12.21	1 673,61	30.09.17	184,47		
30.04.15	6 906,67	30.01.16	6 898,61	31.10.15	5 199,49	30.07.16	3 989,07	30.04.21	3 931,80	30.01.22	1 694,29	30.10.17	69,69		
29.05.15	6 446,39	28.02.16	6 991,79	30.11.15	4 981,83	31.08.16	4 230,24	30.05.21	3 819,99	28.02.22	1 481,79	30.11.17	36,98		
30.06.15	7 069,60	29.03.16	6 882,94	30.12.15	4 960,42	30.09.16	3 842,38	28.04.21	2 995,27	30.03.22	1 603,34	1 481,79			
30.07.15	6 434,64	30.04.16	6 227,93	30.01.16	4 163,69	30.10.16	3 916,12	30.07.21	2 944,67	28.04.22	1 544,34	1 491,79			
31.08.15	7 699,94	30.05.16	6 603,70	28.02.16	4 753,95	30.11.16	4 823,97	30.08.21	2 804,66	30.05.22	1 913,47				
30.09.15	6 992,09	28.06.16	6 688,20	30.03.16	4 895,89	30.12.16	3 869,70	30.09.21	2 798,43	30.06.22	1 434,22				
30.10.15	6 889,18	30.07.16	6 187,36	28.04.16	4 711,73	29.01.17	3 848,31	30.10.21	2 678,62	28.07.22	1 402,09				
30.11.15	6 787,81	30.08.16	6 995,87	30.05.16	5 175,53	28.02.17	3 988,07	28.11.21	2 651,10	30.08.22	1 326,66				
30.12.15	6 561,61	29.09.16	6 936,50	30.06.16	4 922,22	30.03.17	4 048,53	30.12.21	2 719,75	29.09.22	1 284,17				
29.01.16	6 534,51	30.10.16	5 720,21	31.07.16	4 970,13	30.04.17	3 897,25	30.01.22	2 682,19	30.10.22	1 304,74				
29.02.16	6 734,60	29.11.16	6 706,60	30.08.16	4 766,36	31.08.17	3 872,65	29.02.22	2 462,30	30.11.22	1 272,20				
30.03.16	6 503,70	30.12.16	6 077,01	29.09.16	4 786,42	30.08.17	3 722,79	31.03.21	2 624,35	31.12.22	1 159,63				
29.04.16	6 483,51	30.01.17	5 457,42	30.10.16	4 602,57	30.07.17	3 697,84	30.04.21	2 511,62	30.01.23	1 265,63				
30.05.16	6 691,70	28.02.17	5 441,10	30.11.16	4 484,23	30.06.17	3 706,34	30.06.21	2 483,05	29.02.23	1 036,19				
30.06.16	6 664,46	30.03.17	5 417,82	29.12.16	4 654,41	30.09.17	3 769,68	30.08.21	2 537,23	30.03.23	1 103,69				
29.07.16	6 218,26	30.04.17	5 797,27	30.01.17	4 890,41	29.10.17	3 602,74	30.07.21	2 427,28	30.04.23	1 117,69				
30.08.16	6 442,31	29.06.17	5 404,72	29.02.17	4 667,13	30.11.17	3 637,93	29.08.21	2 393,87	30.06.23	1 039,63				

⁴⁾ Splátka úroku jsou uvedeny v Kč a mění se v závislosti na změně úrokové sazby 1M PRIBOR. Uvedené splátky úroků mají pouze orientační význam a odpovídají úrovni úrokové sazby 1M PRIBOR na počátku prvních probíhajícího měsíce.

Tato nabídka byla vyhotovena pro klienta:

Kontaktní telefon klienta: 123456789

Datum vyhotovení nabídky: 7.9.2012

Tato nabídka je pouze orientační, banka není povinna hypoteční úvěr poskytnout.

Nabídka hypotečního úvěru vyhotovil(a):

Pobočka: Praha - Joronic

Kontaktní telefon: +420 221 874 711

Kontaktní e-mail: pet.sajenko@lbbw.cz

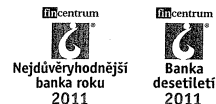
Podpis pracovníka, který vyhotovil nabídku

Příloha č. 6: Modelace přechodu na proměnnou sazbu Česká spořitelna a.s.

ČESKÁ SPORITELNA <small>Jsmo Vám blíž.</small>	Modelace přechodu na proměnnou sazbu
Číslo hypotéky:	<input type="text" value="317033169"/>
Zůstatek:	<input type="text" value="2 587 869"/>
Hodnota zástavy:	<input type="text" value="3 580 453"/>
Datum konce aktuální fixace:	<input type="text" value="30.11.2012"/>
Datum poslední splátky:	<input type="text" value="30.6.2039"/>
Aktivní Osobní účet:	<input type="text" value="ANO"/>
PPI:	<input type="text" value="NE"/>
PRIBOR: <input type="button" value="Vyhledat PRIBOR"/>	<input type="text" value="0,5"/>

Úroková sazba:	<input type="text" value="2,30%"/>
Odchylka:	<input type="text" value="1,80%"/>
Splátka jistiny:	<input type="text" value="8 113 Kč"/>
Úrok v první splátce:	<input type="text" value="5 125 Kč"/>
První splátka vč. úroku:	<input type="text" value="13 238 Kč"/>
Datum první splátky:	<input type="text" value="31.12.2012"/>

Příloha č. 7: Nabídka České spořitelny a.s. na nové fixační období hypotečního úvěru



Česká spořitelna, a.s.
Centrála
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4

R 614341

SBUS



V Praze dne 20.10.2012

Získejte slevu z úrokové sazby při změně fixace

Vážená paní, vážený pane,

těší nás být Vaším spolehlivým hypotečním partnerem a věříme, že i díky finančním službám České spořitelny jste našel/a přesně takový domov, jaký jste si přál/a.

Dne 30.11.2012 končí období platnosti fixované úrokové sazby u Vaší smlouvy o úvěru č. 0317033169 ze dne 05.12.2007. Tímto Vám oznamujeme novou výši úrokové sazby a měsíční splátky pro následující období a při této příležitosti bychom Vás rádi upozornili na možnost snížení úrokové sazby a tedy i měsíční splátky u Vašeho hypotečního úvěru.

Pokud si sjednáte níže nabízená zvýhodnění/služby, Vaše nová úroková sazba pro další období platnosti fixované úrokové sazby může být až 2.84 % s měsíční splátkou 11,585.00 Kč, a to s platností do 30.11.2017.

Nabízená zvýhodnění/služby a odpovídající snížení úrokové sazby:

- Sleva za splácení z aktivního Osobního účtu u České spořitelny – snížení úrokové sazby o 0,50%
- Hypotéka s prémie – snížení úrokové sazby o 0,30% a finanční prémie navíc
- Pojištění schopnosti splácet – snížení úrokové sazby o 0,20%

Je pouze na Vás, zda si sjednáte jedno či více zvýhodnění/služeb. I sjednání jednoho zvýhodnění/služby Vám zajistí nižší měsíční splátku.

V případě Vašeho zájmu o sjednání kterékoli z těchto zvýhodnění/služeb, navštivte osobně svou pobočku, u které máte veden svůj hypoteční úvěr. Společně s poradcem najdete jisté řešení, které bude plně vyhovovat Vaším aktuálním potřebám.

V případě, že si nesjednáte žádné z výše uvedených zvýhodnění/služeb nejpozději **do 19.11.2012**, budou podmínky Vašeho hypotečního úvěru pro další období platnosti fixované úrokové sazby následující: **úroková sazba 3,84 % s měsíční splátkou 12,997.00 Kč, a to s platností do 30.11.2017.**

Pro více informací volejte 800 207 207 nebo navštivte www.csas.cz

S přátelským pozdravem

Veronika Jančová
ředitelka úseku řízení retailových produktů a procesů

TIP pro Vás! Přizpůsobte splácení hypotéky své aktuální finanční situaci

Česká spořitelna nabízí k hypotečním úvěrům i další flexibilní služby, které Vám např. umožní vkládat mimořádné splátky bez poplatku i v průběhu období platnosti fixované úrokové sazby a nebo Vám umožní přerušit splácení, či změnu výše splátek v případě, že se dostanete do finančních potíží. Tak neváhejte a zeptejte se na pobočce na služby **Mimořádné splátky a Variabilita splátek**.

Více informací o všech doplňkových službách nabízených Českou spořitelnou k hypotečním úvěrům naleznete na www.csas.cz

Česká spořitelna, a. s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 4524 4782,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

00000283

U11KXSBUSAA