

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

**Analýza hypotečního úvěru na koupi bytu u
vybraných bank**

Michal Smolný

© 2017 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Michal Smolný

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Analýza hypotečního úvěru na koupi bytu u vybraných bank

Název anglicky

Analysis of mortgage loan to purchase a flat in banks

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je popsat a komparací analyzovat financování vlastního bydlení na území České republiky formou hypotečním úvěrem za účelem zjištění nejvhodnější banky pro konkrétní modelové případy.

Metodika

Pro vypracování práce je nutné nastudovat odbornou literaturu k dané problematice, konzultovat s experty v oboru a prostudovat nabídky jednotlivých bank. V analytické části budou komparovány hypoteční úvěry za účelem zjištění nejvhodnějšího produktu pro konkrétní modelové případy.

Doporučený rozsah práce

40 – 60 stran

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, úvěrová politika, zástavní právo, úroková sazba.

Doporučené zdroje informací

DVOŘÁK, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-164-2.

DVOŘÁK, P. – MÁLEK, J. – RADOVÁ, J. *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2000. ISBN 80-7169-978-0.

ŠENKÝŘOVÁ, B. *Bankovníctví II : učebnice*. Praha: Grada, 1998. ISBN 80-7169-663-3.

VENCOVSKÝ, F. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: Bankovní institut, 1999. ISBN 80-7265-030-0.

Předběžný termín obhajoby

2016/17 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Petr Procházka, Ph.D., MSc

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 3. 3. 2017

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 3. 3. 2017

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 12. 03. 2017

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Analýza hypotečního úvěru na koupi bytu u vybraných bank" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce Ing. Petra Procházky MSc., Ph.D. a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15. 3. 2017

Michal Smolný

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu práce Ing. Petru Procházkovi, Ph.D., MSc. za odborné rady, trpělivost a ochotu, které mi poskytl v průběhu zpracování bakalářské práce.

Analýza hypotečního úvěru na koupi bytu u vybraných bank

Analysis of mortgage loan to purchase a flat in banks

Souhrn

Bakalářská práce je zaměřena na nalezení vhodného hypotečního úvěru u vybraných bank k financování koupě nemovitosti.

První část bakalářské práce popisuje charakteristiku nemovitosti a obsahuje popis hypotečních úvěrů a náležitosti při poskytování hypotečních úvěrů.

Druhá část se zabývá nabídkou bytů na trhu s nemovitostmi a podmínky poskytování hypotečních úvěrů, jejich porovnání a doporučení, jak postupovat při výběru vhodného úvěru.

V závěrečné části bakalářské práce je obsaženo celkové zhodnocení nabídky hypotečních bank.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, zástavní právo, úroková sazba, loan to value, bydlení

Summary

My bachelor work is focus on find a mortgage loan for the selected banks to finance the purchase of real estate.

The first part bachelor work is focused on the characteristics real estate and mortgage loans and shall include a description of the requirements for the provision of mortgage loans.

The second part deals with the housing conditions in the real estate market and the mortgage loans, and recommendations on the selection of a suitable loan.

In the final part of bachelor work is covering an overall assessment of the mortgage banks.

Key words: Loan Mortgage, Mortgage right, Interest Rate, loan to value, housing

Obsah

1. Úvod	9
2. Cíl práce a metodika	10
1.1 Cíl práce	10
1.2 Metodika práce	10
3. Literární rešerše	12
3.1 Charakteristika nemovitosti	12
3.2 Cena nemovitosti.....	13
3.3 Vlastnictví bytů	13
3.4 Nájemní bydlení	14
3.5 Financování nemovitosti	14
3.6 Hypoteční úvěr	15
3.7 Rozdělení hypotečních úvěrů	15
3.8 Historie hypotečních úvěrů na českém území.....	16
3.9 Právní úprava hypotečních úvěrů	16
3.10 Proces sjednání hypotečního úvěru	18
3.10.1 Anuitní splácení	19
3.10.2 Degresivní splácení	20
3.10.3 Progresivní splácení	21
3.11 Zajištění úvěrů.....	22
3.11.1 Zástavní právo.....	24
3.11.2 Zákaz zcizení	25
3.11.3 Zákaz zatížení	25
3.11.4 Pojištění nemovitosti.....	25
3.11.5 Ručitelský závazek	26
3.11.6 Životní pojištění	27
3.11.7 Blokace peněz na účtu	27
3.11.8 Pojištění schopnosti splácet	27
3.11.9 Směnka.....	27
4 Praktická část.....	29
4.1 Vývoj hypotečních úvěrů	29
4.2 Výpočet LTV a jeho význam k poskytnutí úvěru na bydlení	32

4.3	Poskytnutí hypotečního úvěru.....	34
4.4	Zhodnocení nabídky bytů ve městě Pardubice.....	35
4.5	Výběr reprezentativního bytu.....	36
4.6	Základní podmínky při poskytování hypotečního úvěru	38
4.7	Modelové příklady úvěrů na bydlení	45
5	Závěr.....	49
6	Zdroje	52
6.1	Použitá literatura	52
6.2	Použité zákony	52
6.3	Internetové zdroje.....	52
6.4	Seznam grafů.....	56
6.5	Seznam tabulek	56

1. Úvod

Téma bakalářské práce je bydlení, které je nedílnou součástí každého jedince nebo rodiny. Trh s nemovitostmi je specifický a podléhá spoustě odlišností oproti trhu s movitými věcmi. Hlavní odlišností jejich nepřemístitelnost a to že oproti některým dalším movitým věcem, které jsou pro člověka postradatelné, je potřeba bydlení pro člověka zásadní. Jelikož pořízení bydlení je pro člověka nesnadné, zejména kvůli jeho ceně, mnoho jednotlivců nebo rodin se zadluží, aby si mohli nemovitost, ve které chtějí žít, koupit.

Na trhu existuje mnoho úvěrů s různou splatností, sazbou, parametry a dalšími odlišnostmi. Na pořízení bydlení se ale nejčastěji používá úvěr ze stavebního spoření nebo hypoteční úvěr. V této bakalářské práci bude popsán právě hypoteční úvěr, který se při pořízení bydlení používá nejčastěji. Hypotéka je účelový úvěr, který se může poskytnout pouze na bydlení a to ať pouze na koupi nemovitosti pro bydlení nebo třeba na její rekonstrukci. Jedná se tedy o účelový úvěr, kde banky obezřetně zkoumají, zda jste peníze, které byly půjčeny, neproinvestovaly na jiný účel. Oproti ostatním úvěrům má hypotéka splatnost několik desítek let, většina bank uvádí maximální splatnost až 30 let, některé banky dokonce 40 let. Další specifikou toho úvěru je, že musí být zastaven nemovitostí. Je to dáno i výší hypotéky, která se může pohybovat v řádech milionů Kč. Proto se i banka chrání, že v případě nesplácení úvěru může nemovitost prodat a z jejího prodeje splatit závazkům, které vzniknou neplátiči.

Z důvodu, že bydlení a hypoteční úvěr jsou pro lidi, kteří shánění bydlení důležité, tato bakalářská práce popisuje výběr bytu k bydlení a poskytnutí hypotečního úvěru u různých bank na území České republiky.

2. Cíl práce a metodika

1.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je popsat a komparací analyzovat financování vlastního bydlení na území Pardubic formou hypotečního úvěru za účelem zjištění nejvhodnější banky pro konkrétní modelové případy.

1.2 Metodika práce

V teoretické části jsou obecně popsány základní pojmy, které souvisejí s tématem hypotečních úvěrů a bydlení. Je obecně popsána jejich historie, současná právní úprava, systém státní podpory v období 2003 - 2015 a možnosti splácení a doplacení hypotečního úvěru. Dále zde jsou popsány formy zajištění hypotečních úvěrů.

Teoretická část je zpracována na základě prostudování odborné literatury a internetových zdrojů a zákonů. Z internetových zdrojů budou především použity oficiální webové stránky ministerstev České republiky, České národní banky a dalších odborných internetových stránek.

V praktické části je provedena analýza vývoje trhu hypotečních úvěrů v České republice v období 2003 - 2015, a to na základě zpracování získaných statistických dat a grafů. Analýza je zpracována podle údajů o vývoji úrokových sazeb a počtu sjednaných hypotečních úvěrů v České republice. Včetně popsání možných příčin jejich poklesu nebo růstu. Zároveň je na modelových příkladech vysvětlen princip zajištění úvěrů a jeho akceptace bankou s návrhem možných řešení při jejich nedostatečné hodnotě.

Hlavní podkladem pro vypracování analytické části je výběr 60 bytů nalezených na internetových stránkách sreality.cz ve městě Pardubice. U nalezených bytů byla zpracována tabulka pomocí aplikace Microsoft Office Excel, kde byly vyplněny parametry: cena bytu v Kč za m², velikost bytu v m², dispozice bytu, typ budovy, ve kterém se byt nachází, zda je byt po rekonstrukci nebo před rekonstrukcí, jestli k bytu náleží balkon nebo lodžie, jeho vlastnictví, zda je v budově umístěn výtah a vzdálenost bytu od centra města. Aby bylo možné zpracovat informace v programu Excel, byly parametry jednotlivých bytů převedeny na čísla. Převodní hodnoty o dispozice bytu jsou následující:

1+kk → 1
1+1 → 2
2+kk → 3
2+1 → 4
3+kk → 5
3+1 → 6
4+kk → 7
4+1 → 8
5+kk → 9
5+1 → 10

Cihlová budova byla označena hodnotou 1, panelová budova následně 0, v případě bytu po rekonstrukci byl označen hodnotou 0, u bytu před rekonstrukcí hodnotou 1. Stejným způsobem byla označena hodnota bytu s balkonem nebo lodžii, ty byty, které jej měly, byly označeny 1 bez balkonu nebo lodžie 0. Osobní vlastnictví má hodnotu 1 a družstevní vlastnictví hodnotu 1. V případě, že se v budově nachází výtah, je byt označen hodnotou 1, pokud se v budově výtah nenachází, je označen hodnotou 0. Vzdálenost bytu od centra byla měřena pomocí internetové stránky mapy.cz, kde byl použit výchozí bod náměstí Republiky. Na základě zjištěných údajů byl modusem vybrán vzorový byt a dle jeho parametrů nejvíce odpovídající byt v nabídce internetové stránky sreality.cz, který bude použit pro modelování příkladu na poskytnutí hypotečního úvěru.

Dalším podkladem bylo nalezení bank, které poskytují hypoteční úvěry na území České republiky. Vybrány byly následující banky, které mají tržní podíl ve výši 92,9 % na poskytnutých hypotékách, a to Česká spořitelna, a.s., Hypoteční banka, a.s. a Komerční banka, a.s, Raiffeisenbank, a.s., UniCredit Bank, a.s. Splatnost byla stanovena na 25 let s vlastními zdroji, které musí dosáhnout 95 % LTV, které požaduje Česká národní banka jako maximální možné LTV, na které banka může klientovi poskytnout hypoteční úvěr a 70 % LTV, která je dle informací z Hypoteční banky nejčastější.

Ze získaných údajů, zejména informací o splatnosti, úrokových sazbách, poplatcích a délce fixace budou vytvořeny modelové příklady a vzájemné porovnání a popsání výhod a nevýhod pro klienty. Výsledné parametry budou zaznamenány do přehledné tabulky, které budou zobrazovat porovnání jednotlivých bank.

3. Literární rešerše

3.1 Charakteristika nemovitosti

Nemovitá věc dle občanského zákoníku, který nabyt účinnosti 1. 1. 2014 je pozemek a podzemní stavba se samostatným účelovým určením, věcná práva k nim, a práva, která za nemovitou věc prohlásí zákon. V případě, že zákon stanoví, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Na základě mikroekonomické teorie je nemovitost určena jako vzácný statek, který obsahuje určité charakteristické vlastnosti. Těmito vlastnostmi je unikátnost, jedinečnost, obojí je dáno polohou, konstrukcí, technickým stavem a výnosem nemovitosti. Nemovitost jako vzácný statek, je nepřemístitelný, nepřenosný a má stabilní umístění. Nemovitosti má další důležitou charakteristiku, jedná se o její dlouhodobou životnost oproti jiným statkům. Fyzická životnost bytových domů je odhadována na 80 - 100 let. Nemovitost má zpravidla svoji hodnotu mnohem vyšší, než jiné statky, proto i náklady na její pořízení jsou velmi vysoké. Samotná koupě nebo směna nemovitosti bývá dlouhodobá, proto se reality řadí mezi statky s nízkou likviditou. (Janáčková, 2004)

Bydlení je základní lidská potřeba a z hlediska soudržnosti společnosti a udržitelného ekonomického růstu je spotřeba tohoto statku důležitá, z tohoto důvodu lze označit bydlení veřejně prospěšným statkem. Vlastník, nájemník nebo podnájemník má z hlediska obsahu práva a podle základní listiny práv a svobod právo na své soukromí, z toho vyplývá vyloučení ostatních spotřebitelů ze spotřeby. Zároveň svou spotřebou uživatel nemovitosti ovlivňuje kvalitu bydlení svého okolí, proto z těchto důvodů nelze bydlení považovat za veřejný statek, pro něhož je charakteristická nedělitelnost a nevylučitelnost ze spotřeby. Nemovitosti jsou obecně nejsložitějším zbožím s velkou škálou atributů. (Lux, Kostelecký, 2011)

Trh s nemovitostmi má obsáhlý počet tržních segmentů. Z hlediska segmentace trhu je obecné rozdělení trhu s nemovitostmi na obytné, komerční, průmyslové, zemědělské a speciální nemovitosti. V rámci obytných nemovitostí, se trh může dále dělit na rodinné domy, obytné domy, určené dle vlastnictví (např. osobní, družstevní, obecní), zda se jedná

o novostavbu, stavbu před rekonstrukcí nebo po rekonstrukci, velikost nemovitosti, apod. (Zazvonil, 1996)

3.2 Cena nemovitosti

Cena nemovitosti je výsledkem působení nabídky a poptávky po nemovitostech neboli jinými slovy se jedná o finanční částku, která je sjednaná na trhu s realitami vzájemnou interakcí nabídky s poptávkou. Hodnota nemovitosti je závislá na míře užitku, což znamená schopnost majetku uspokojit subjektivní potřeby, přání a touhy každého jedince. Cena je ovlivněna různými faktory, pro vlastníka může mít hodnotu užitnou, citovou, ale samozřejmě důležitou roli hraje i poloha nemovitosti. Zda se nemovitost nachází ve městě nebo na vesnici, vzdálenost od centra města, dostupnost občanské vybavenosti, životní prostředí, apod. (Žitek, Rokosová 2007)

Určit cenu nemovitosti je z hlediska specifikům na trhu složité. Cenu nemovitosti může každý odhadce stanovit na jinou částku, což může budít podezření, že některý znalec pochybil. Nemusí tomu tak být, protože existuje několik metod určení ceny nemovitosti:

- kupní cena – jedná se o cenu, kterou si mezi sebou dohodne kupující s prodávajícím. O této ceně odhadce nerozhoduje. Kupující a prodávající mohou mít příbuzenský vztah a nemovitost si proto mohou převést za nízkou cenu nebo může existovat kupec, který má eminentní zájem o koupi nemovitosti v určité lokalitě a je schopen nabídnout horentní sumu.
- Obvyklá cena – za danou cenu se obvykle v dané lokalitě nemovitosti prodávají.
- Cena administrativní – tuto cenu určují tabulky v tzv. oceňovací vyhlášce, kterou vydává Ministerstvo financí.
- Cena zadlužitelná – tuto hodnotu určí znalec, který pro banku vyhotoví odhad pro účely poskytnutí úvěru. (peníze.cz, cit. online 2. 3. 2017)

3.3 Vlastnictví bytů

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., upravuje vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a to konkrétně §1158, který říká: “Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.” V případech, kdy u bytů v bytovém domě vzniklo vlastnické právo do konce roku 2013,

dle zákona č. 72/1994 Sb., budou i nadále vznikat vlastnická práva k dalším jednotkám podle tohoto zákona. Z tohoto důvodu vzniká dualita jednotek vymezených podle nového a starého zákona. Nový zákon umožňuje bytovým spoluvlastníkům vymezit jednotky, na základě změny prohlášení vlastníka a přenést tak regulaci dle nového práva. (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

3.4 Nájemní bydlení

Nájemní vztah nejčastěji vzniká na základě uzavřené nájemní smlouvy. Zákon předepisuje, co musí splňovat obsah nájemní smlouvy. Nájem nemovitosti uzavřený na základě nájemní smlouvy patří k běžným právním důvodům užívání cizí nemovitosti. Charakteristická vlastnost pro nájemní vztah je jeho dočasnost, úplatnost a povinnost vrátit stejnou věc. Kromě nájmu nemovitosti, existuje i podnájem nemovitosti, zde se jedná se o přenechání práva užívat nemovitost nájemcem třetí osobě neboli podnájemci. Podnájem zaniká společně se zánikem nájmu.

Nájemní smlouva musí mimo obecných informací obsahovat i povinně identifikační údaje všech zúčastněných stran, identifikační údaje bytu nebo nebytového prostoru, včetně jeho příslušenství, povinnosti a práva nájemce a pronajímatele, rozsah užívání, v případě družstevních bytů i stanovy družstva a v neposlední řadě také výši nájmu. Ve výši nájmu, který musí nájemce platit, jsou promítnuty náklady spojené s opravami, provozem a údržbou bytu. Kromě těchto nákladů je do výše nájmu započítán i výnos, kvůli kterému je zpravidla daný byt pronajímán. Do výše nájemného se nezapočítává platba za poskytované služby, např. platby za energii, vodu. (Dobešová, 2012)

3.5 Financování nemovitosti

Všeobecně lze na nemovitost pohlížet nejen jako na statek dlouhodobé spotřeby, ale také jako na finanční investici formou nákupu nemovitosti a následného pronájmu. Tato investice se řadí k investicím s poměrně vysokou vstupní cenou, proto je běžně financována cizími zdroji, což může být hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření. Jejich použití je dražší, než kdyby byly použity pouze vlastní zdroje, ale cena za nemovitost se pohybuje ve většině případů v řádech milionů, proto nám využití cizích zdrojů poskytne časovou výhodu, než kdyby se muselo na pořízení nemovitosti několik let

spořit. Při koupi vlastního bydlení je výhodnější platit měsíční splátku úvěru, oproti platbě za nájemné. (Hyblerová, 2010)

3.6 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je charakterizován v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Musí být zajištěn zástavním právem k rozestavěné nebo dokončené nemovitosti a zároveň nesmí pohledávka z úvěru převyšovat dvojnásobek hodnoty zastavované nemovitosti. Úvěr se může nazývat hypotečním úvěrem, až ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pro potřeby krytí hypotečních zástavních listů lze část nebo celou pohledávku z hypotečních úvěrů použít až poté, co se emitent hypotečních zástavních listů dozví o vzniku právních účinků zástavního práva k nemovitosti. (Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech)

3.7 Rozdělení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se rozdělují do dvou kategorií, na klasický hypoteční úvěr, který je charakterizován jako dlouhodobý úvěr, který je účelový a slouží k poskytnutí vlastního nebo rekonstrukci stávajícího bydlení. Jeho splatnost se nejčastěji pohybuje mezi 10 – 30 lety s všeobecně nižší úrokovou sazbou než klasické úvěry, protože je zajištěn nemovitostí. To znamená, že pokud by klient přestal splácet, může mu zástavní věřitel nemovitost prodat a z prodeje umořit své pohledávky. (Dvořák, 2001)

Druhý typ úvěru je americká hypotéka, která dostala název dle Spojených států amerických, kde je tento typ úvěru oblíbenou formou financování spotřebního zboží, koupě automobilů, apod., proto se v České republice rozšířil název americká hypotéka. Od klasické hypotéky se liší tím, že není účelová, klienti mohou peníze použít prakticky na cokoliv. Klienti peníze nejčastěji použijí na refinancování stávajících úvěrů, kontokorentů a kreditních karet, samozřejmě také financují nákup nových automobilů nebo použijí peníze na rozjezd vlastního podnikání. Z důvodu neúčelovosti tohoto typu úvěru, má i vyšší úrokové sazby oproti klasickému hypotečnímu úvěru a zpravidla banky snižují jeho splatnost na 20 let. (mesec.cz, cit. online 16. 2. 2016)

3.8 Historie hypotečních úvěrů na českém území

Základem hypotečního úvěrování na českém území byl vznik Hypoteční banky království českého v roce 1865, o jejíž vznik se zasadil Albert Nostic. Banka a její správa byla postavena na znalostech již fungujících peněžních ústavů z ostatních zemí. Jedná se o první banku v habsburských zemích, která poskytovala hypoteční úvěry, až následně začaly vznikat na daném území další banky nabízející tento typ úvěru. Vznik hypoteční banky mělo významnou roli se zrušením roboty, protože se celá agrární společnost transformovala a bylo třeba poskytnout dlouhodobé úvěry, jak velkým zemědělským podnikatelům, tak i širší vrstvě obyvatelstva. Další peněžní ústav, který začal poskytovat hypoteční úvěry, byla Hospodářská úvěrová banka pro Čechy, která zahájila svoji činnost v roce 1868. (Vencovský, 1999)

3.9 Právní úprava hypotečních úvěrů

Novodobé hypoteční úvěrování v Československé a následně České republice začíná až roku 1990, kdy byl vydán zákon č. 30/1990 Sb., o dluhopisech, ve kterém došlo k popsání náležitostí hypotečních zástavních listů. Z důvodu chybějícího zákona o poskytování hypotečních úvěrů neposkytla až do 30. 6. 1995 žádná banka hypoteční úvěr. Vznik hypoték, jak známe dnes, dala možnost až novela zákona č. 84/1995 Sb., o dluhopisech účinná od 1. 7. 1995. Tato důležitá novela pro hypoteční úvěrování charakterizovala pojem hypotečního úvěru jako úvěr poskytnutý na investici do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení, jehož splacení je zajištěno zástavní právem k této nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Samozřejmě ne každý peněžní ústav mohl poskytovat hypotéku a vydávat hypoteční zástavní listy, k jejich poskytování musely mít banky povolení od Ministerstva financí České republiky, které následně provádělo i finanční dozor. (Šenkýřová, 1998)

Hypoteční úvěry nebyly zpočátku u občanů oblíbené díky vysokému úrokovému zatížení, proto na základě nařízení vlády č. 244/1995 Sb. ve znění pozdějších předpisů byla vyplácena státní finanční podpora. V dalších letech bylo původní nařízení upraveno novým nařízením vlády č. 249/2002 a z důvodu snižujících se úrokových sazeb hypoték byla tato podpora ukončena nařízením vlády č. 33/2004 Sb., viz graf 1, kde je patrný vrchol v poskytnutí státní finanční podpory v letech 2003 a 2004, která dosahovala až k 500 milionům Kč. Následně do roku 2007 docházelo k strmému propadu, jak docházelo ke

změně fixací, doplácení hypotečních úvěrů a neposkytování státních podpor u nových hypoték. Od roku 2008 do současnosti je patrný téměř neměnný stav, kdy se vyplácí výše státního příspěvku u již splácených hypotečních úvěrů a u nových hypoték se již neposkytuje. (hypotecnibanka.cz, cit. online 16. 2. 2016)

Graf č. 1 - Státní podpora vyplácená k hypotečním úvěrům



Zdroj: mmr.cz, cit. online 25. 9. 2016; Vlastní zpracování 2016

Podmínky pro získání státní podpory byly následující. Žadatel musel být mladší 36 let, kterých nesměl dovršit v roce podání žádosti. Pokud bylo více žadatelů, např. manželka, museli toto pravidlo splnit všichni žadatelé. Podporu získávali i žadatelé, kteří již dříve žádali o úvěr se zvýhodněnou úrokovou sazbou, a v současné době jim končila fixace. Ani jeden ze žadatelů (manžel, manželka, spoludlužník) nesměl vlastnit bytový dům, rodinný dům nebo byt. Pořizovaná nemovitost musela být alespoň dva roky stará a bylo třeba, aby se nacházela území České republiky. Výše přiznané státní podpory byla omezená. V případě, že cena přesahovala u bytu hranici 800.000 Kč a u rodinného domu

1.500.000 Kč, dotace se nevztahovala na tu část úvěru, která tyto částky převyší. (finance. cz, cit. online 13. 2. 2016)

Od 1. 1. 2014 nabyt účinnosti nový Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který upravuje pravidla jednání bank s klienty a zavádí i nová omezení nemovitostí, která mohou banky ve svůj prospěch využít při zápisu na Katastrálních úřadech. Může se například jednat o právo zákazu zcizení, poznámky nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh nebo neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého. V současné době se na evropské úrovni, i v České republice jedná o novém zákonu, který by omezil některé poplatky spojené s hypotečním úvěrem, jako například snížení poplatku za vložení mimořádné splátky případně možnost pravidelně vkládat mimořádné splátky bez poplatku nebo při výjimečných událostech zcela zdarma hypoteční úvěr doplatit. (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

3.10 Proces sjednání hypotečního úvěru

Jak již bylo uvedeno, hypoteční úvěr je dlouhodobý závazek, proto i jeho sjednání není jednodenní záležitost, ale zpravidla trvá minimálně týden, u složitých případů se může jednat i o měsíc nebo i delší dobu. Vše závisí na okolnostech konkrétního obchodu, domluvy klienta s bankou, protože nejen banka, ale i klient si může diktovat a upravovat podmínky úvěru a je následně na bance, zda podmínky klienta schválí, neschválí nebo navrhne vhodný kompromis.

Každá banka proto upravuje svoji úvěrovou politiku. Jedná se o soubor zásad a metod, které banka a její zaměstnanci uplatňují při poskytování úvěrů klientům. Úvěrová politika každé banky vychází ze zákonů a z pravidel určených a předepisovaných centrální bankou, v České republice se jedná o Českou národní banku. Jejím cílem je zajistit, aby úvěrové obchody bankovních institucí probíhaly v souladu se základními zásady podnikání, což jsou zásady bankovní bezpečnosti, rentability a likvidity. (Šenkýřová, 1998)

Banka prověřuje bonitu potenciálního dlužníka, zkoumá zda, a za jakých podmínek může požadovaný hypoteční úvěr poskytnout. Žadatel o úvěr musí bance předložit žádost o úvěr, kde doplňuje informace o své osobě včetně všech závazků a příjmů a dalších informací. Dále musí doložit příjmy, což může zahrnovat: výpisy z účtu kam, žadateli přichází mzda nebo další příjmy, které chce klient započítat, potvrzení o příjmech od svého

zaměstnavatele, pracovní smlouva, daňová přiznání fyzické osoby nebo právnické osoby, rozsudek o výchově a výživě dětí a další možné potvrzení k dalším příjmům, které mohou být žadateli vypláceny.

V případě, že žadatel vyhoví úvodnímu hodnocení, nemá stále jistotu, že hypoteční úvěr bude schválen, protože je třeba doložit další nezbytné podklady k posouzení hypotečního úvěru. Nejčastěji se jedná o: projektovou dokumentaci, rozpočet a harmonogram stavby, znalecký posudek nemovitosti, smlouvu o dílo, stavební povolení, smlouva o úvěr refinancujícího úvěru, nabývací titul, na základě, které koupil nemovitost, návrh smlouvy, na základě, které bude kupovat nemovitost.

Po doložení potřebných podkladů následuje komplexní hodnocení žadatele o úvěr. Banky k hodnocení žadatelů o poskytnutí úvěru využívají empirické úvěrové analýzy, tzv. Credit scoring. Tato metoda vychází z údajů, které má banka k dispozici a z údajů, které klient bance poskytl. Údaje o žadateli se vyhodnotí na základě matematicko-statistických metod. Každý žadatel je na základě této metody automaticky ohodnocen, což snižuje cenu procesu, ale také ho zjednodušuje a hlavně odstraňuje subjektivní pohled pracovníka banky.

V případě schválení hypotečního úvěru připraví banka úvěrovou smlouvu. Úvěrová smlouva je v České republice upravena zákonem 89/2012 Sb., občanský zákoník a obsahuje zejména následující údaje: identifikaci smluvních stran, výše úvěru, výše úrokové sazby, délku fixace úrokové sazby, splatnost úvěru, účel úvěru, číslo úvěrového účtu, číslo splátkového účtu, termín a podmínky čerpání úvěru, sankce a poplatky.

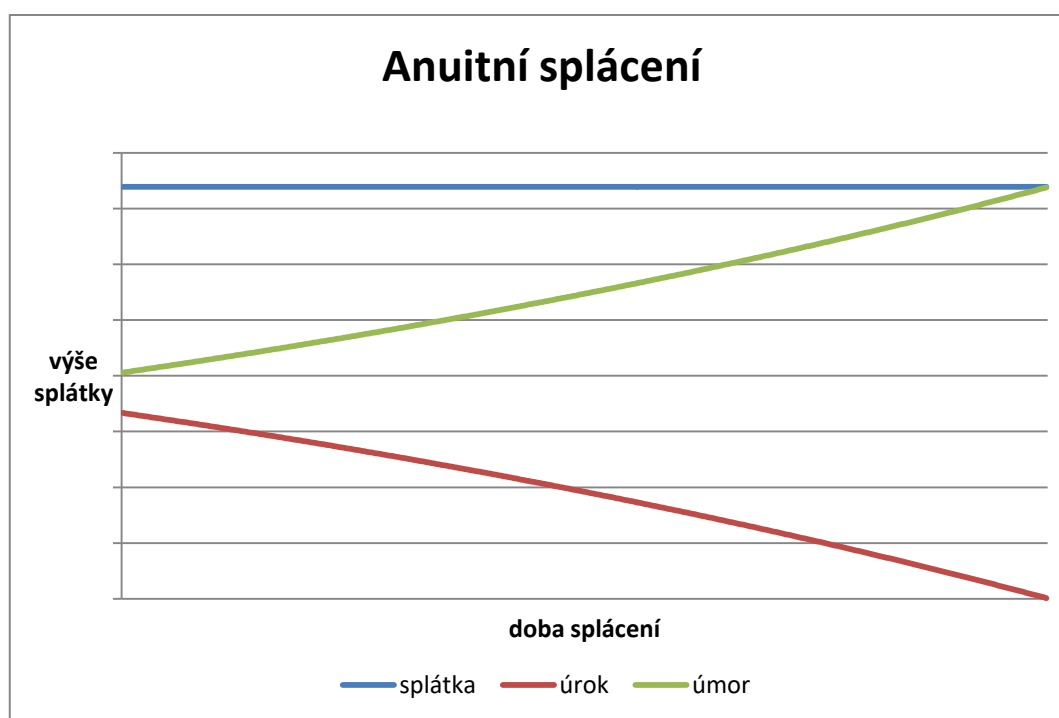
Příklad bank, které poskytují hypoteční úvěry: Air Bank, a.s., Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., Equa bank, a.s., Expobank CZ, a.s., Fio banka, a.s., GE Money Bank, a.s., Hypoteční banka, a.s., Komerční banka, a.s., mBank S.A., organizační složka, Oberbank AG pobočka Česká republika, Raiffeisenbank a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Sberbank CZ, a.s., Wüstenrot hypoteční banka, a.s. (cnb.cz_a, cit. online 17. 11. 2015)

3.10.1 Anuitní splácení

Anuitní splácení je v praxi nejpoužívanější, hypoteční úvěr se tradičně úročí a splácí konstantními měsíčními splátkami, tzv. anuitami, viz graf 2. Anuita obsahuje dvě složky – úrokovou a úmorovou. Úroková složka je poplatek bance za půjčení peněz,

naopak složka úmorová slouží na snížení samotného dluhu. Poměr obou složek se při každé další anuitě mění. Oč se zvýší podíl úmoru, o to se sníží podíl úroku. (Šenkýřová, 1998)

Graf č. 2 – anuitní splácení



Zdroj: Vlastní zpracování 2016

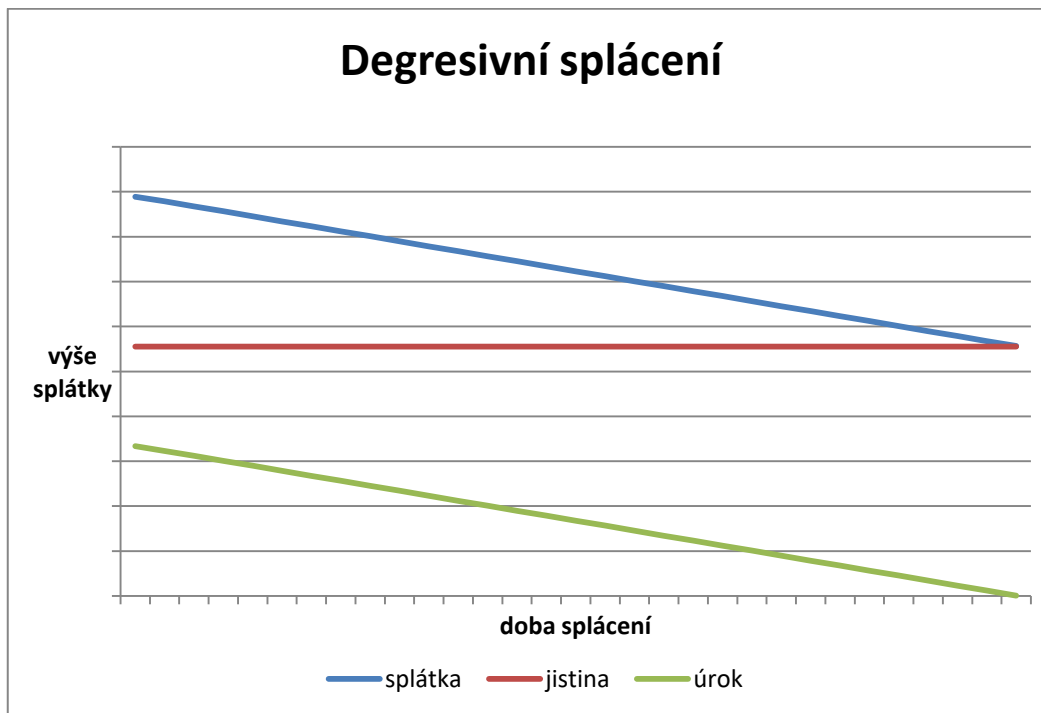
3.10.2 Degresivní splácení

Hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou se od standardní anuitní splátky liší v tom, že klient na začátku splácení platí vyšší splátku, která se mu postupem času snižuje, viz graf 3. Dáno je to tím, že jistina je stejně vysoká a každou splátkou se o stejný díl sníží výše hypotečního úvěru, proto každou další splátkou dochází ke snižování částky, která připadá k zaplacení úroku. Degresivní splácení neposkytují všechny banky, jako je tomu u anuitního splácení. Tuto formu splácení poskytují například tyto banky: UniCredit Bank, mBank, GE Money Bank, Česká spořitelna a Hypoteční banka.

Úrok se odvíjí od úrokové sazby 1M PRIBOR, která se pravidelně mění. Tento typ hypotéky je určitě zajímavý, ale není zdaleka pro všechny klienty, je spíše zaměřen pro občany, kteří se umí orientovat na mezibankovním trhu, protože se úrok může v rámci

měsíců změnit na rozdíl od hypotéky s fixačním obdobím, kde se úrok mění pouze při fixaci, která trvá zpravidla 3 nebo 5 let. (hypindex.cz, cit. online 17. 11. 2015)

Graf č. 3 – Degresivní splácení

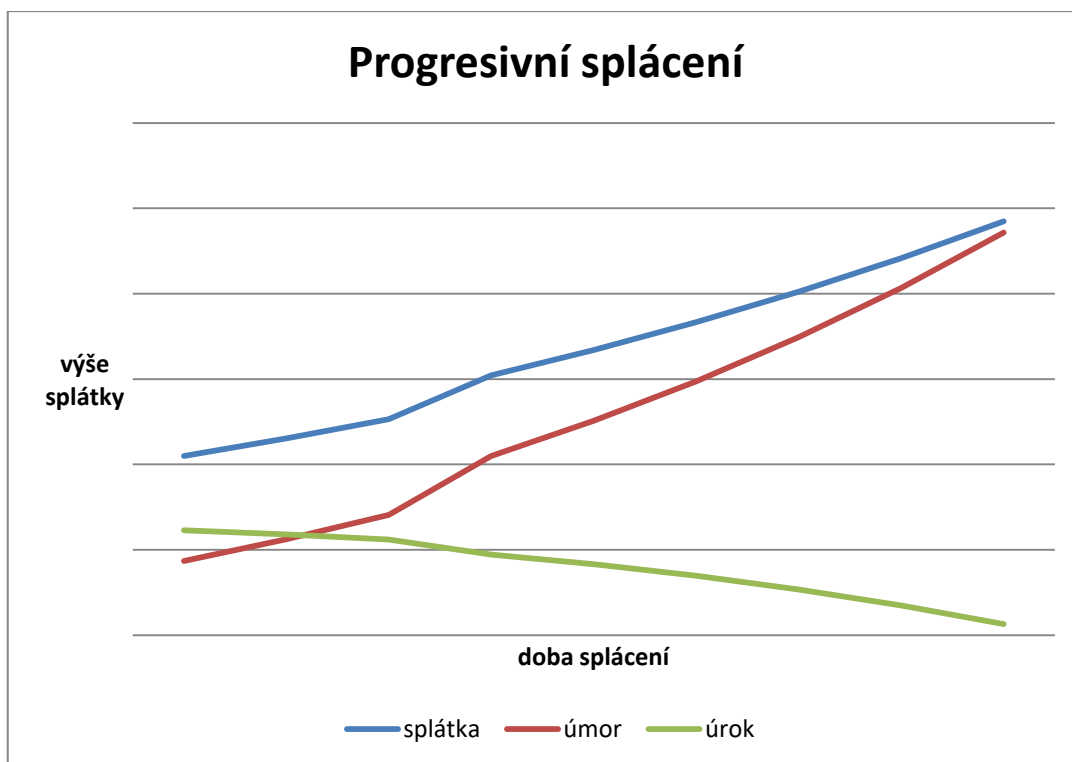


Zdroj: Vlastní zpracování 2016

3.10.3 Progresivní splácení

Splátka hypotečního úvěru u degressivního splácení je na počátku nižší než u anuitního splácení a v průběhu splácení hypotéky se splátka postupně zvyšuje, viz graf 4. Po dobu jednoho roku zůstává splátka stejná, poté se navyšuje o pevně stanovený koeficient. Tento typ splácení není mezi českými bankami rozšířen. Je určen především pro mladé klienty, kteří teprve začínají svoji kariéru a u nichž se předpokládá růst platu. (finance.idnes.cz, cit. online 14. 2. 2016)

Graf č. 4 – Progresivní splácení

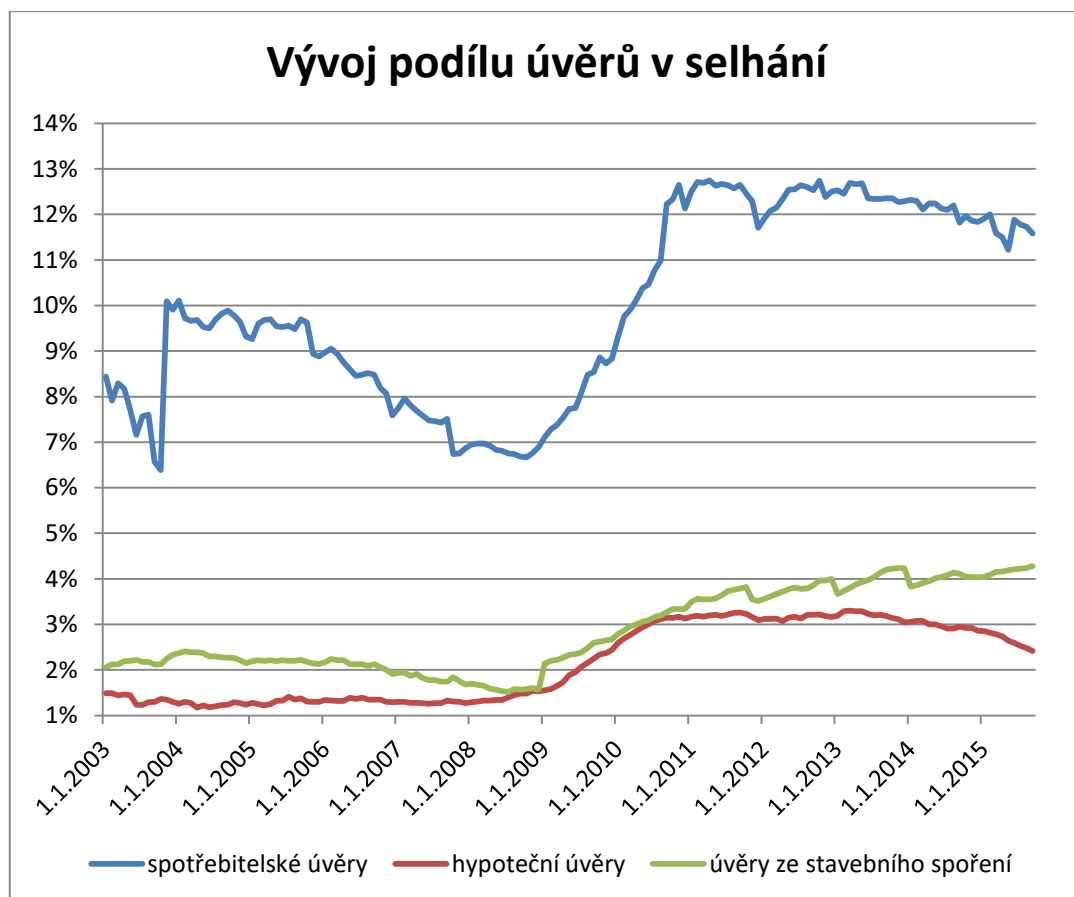


Zdroj: Vlastní zpracování 2016

3.11 Zajištění úvěrů

U úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů hraje důležitou roli jejich zajištění. Zpravidla platí, že čím vyšší zajištění, tím nižší úrok, protože lépe zajištěné úvěry jsou pro banky méně rizikové. Na grafu č. 7 je patrné, že nejméně rizikové jsou pro banky hypoteční úvěry, které s o něco vyšším mírem rizika následují úvěry ze stavebního spoření. Důvodem určitě bude, že klienti dávají do zajištění svoji nemovitost, o kterou nechtějí přijít. Kdo by chtěl také přijít o střechu nad hlavou? Další důvod je, že v případě hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření se jedná o půjčování částek v řádu milionů, vždyť průměrná výše hypotéky je v posledních letech okolo 1,6 – 1,8 mil. Kč, proto banky obezřetně prověřují každého klienta, který si chce sjednat hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření. Na rozdíl od spotřebitelských úvěrů, které se dají sjednat i během několika minut, sjednání hypotečního úvěru je standardně na minimálně jeden týden, když máte veškeré podklady, spíše se ale musí počítat s 2 – 3 týdny. (hypindex.cz, cit. online 14. 2. 2016)

Graf č. 5 - Vývoj podílu úvěrů v selhání



Zdroj: cnb.cz_b, cit. online 17. 11. 2016; vlastní zpracování 2016

Selhání úvěrů jde ruku v ruce s ekonomikou země, což vidíme na grafu č. 5. Do roku 2008 se vedlo ekonomice dobře, byla vysoká zaměstnanost, proto se podíl úvěrů v selhání snižoval. Po vypuknutí hospodářské krize z roku 2008 je patrné, že další 3 roky strmě rostl podíl úvěrů v selhání. Tento trend mělo na svědomí zhoršení ekonomiky, v jejímž důsledku se muselo propouštět a to vedlo ke snížení příjmů domácností, které neměly na platby svých úvěrů. V posledních letech došlo k oživení ekonomiky, nezaměstnanost se drží okolo 6 %, proto se postupně snižuje i míra úvěrů v selhání. (mpsv.cz, cit. online 7. 2. 2016)

Aby banky co nejvíce snížily ztráty z úvěrů v selhání, sjednávají u hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření různé formy jejich zajištění. Ne všechny typy zajištění mohou banky využít nebo je využijí pouze u některých klientů.

3.11.1 Zástavní právo

Jedná se o hlavní typ zajištění úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. V některých případech úvěrů ze stavebního spoření, které jsou na nižší částku, není vyžadováno zajištění zástavním právem, ale postačí doplňkové zajištění např. ručitelem nebo se zajištění vůbec neposkytuje.

Zástavní právo používá pro všechny nemovitosti, které jsou na území České republiky. Banky ovšem zastavují pouze určité typy nemovitostí, které jsou určeny k bydlení, rodinné rekreaci nebo pozemky určené k výstavbě nemovitosti k bydlení. Standardně se do zajištění neposkytují průmyslové objekty, obchody, apod., protože se nejedná o nemovitosti určené k bydlení. Zpravidla by nemovitost, kterou chce banka zastavit, měla mít minimálně 50 % podlahové plochy určené k bydlení.

Jelikož zástavní právo je hlavní zajištění, musí jím být hypotéka zajištěna vždy. Banky i můžou upravit sazbu na základě toho, o jakou nemovitost se jedná a také na základě hodnoty nemovitosti a výše úvěru. Zde se používají dva důležité pojmy:

- NHZP – jedná se o nominální hodnotu zajišťovacího prostředku, jinými slovy je to cena nemovitosti určená bankou. Metodu ohodnocení nemovitosti si určuje banka podle svých interních pravidel, proto ne vždy musí odpovídat ceně, za jakou si klient nemovitost kupuje.
- LTV – jedná se o zkratku anglických slov loan to value, čili poměr hodnoty nemovitosti vůči úvěru, která se uvádí v procentech – čím menší procento, tím je pro banku daný úvěr méně rizikový. Zpravidla by hodnota nemovitosti měla být maximálně 100%, protože hypoteční úvěr by neměl být nezajištěn. Tato hodnota se vypočítá pomocí vzorečku: $LTV = \frac{100}{NHZP} \times \text{výše úvěru}$.

Než vznikne zástavní právo, musí se podepsat zástavní smlouva, kterou podepisuje banka a vlastník nemovitosti. Následně se musí podpisy všech účastníků ověřit u notáře, na úřadě nebo poště, která provozuje czech point. Pokud mají účastníci zástavní smlouvy podpisová práva na katastru nemovitostí, což většinou bývají pouze pracovníci bank nebo developerů, tak k ověření podpisů dojít nemusí. Následně musí být vložena zástavní smlouva společně s návrhem na vklad na příslušný katastr nemovitostí, pod který spadá zastavovaná nemovitost. Tento úkon je zpoplatněn částkou 1.000 Kč za jeden vklad. Po vložení smlouvy do katastru nemovitostí se na nemovitosti vyznačí plomba, která musí na

zastavované nemovitosti váznout 20 dní. Po této lhůtě může pracovník katastru nemovitostí zápis zástavního práva k nemovitosti provést. (mesec.cz, cit. online 7. 2. 2016)

Se zástavním právem může nechat banka zapsat další věcná práva, která se začala platit až od 1. 1. 2014 s novým občanským zákoníkem.

3.11.2 Zákaz zcizení

Společně se zástavním právem může banka požadovat i zápis zákazu zcizení. Toto právo se uvádí společně se zástavním právem do zástavní smlouvy, která se vkládá do katastru nemovitostí, kde je také zapsána. Pojem zákaz zcizení vznikl až s novým občanským zákoníkem od roku 2014 a znamená, že vlastník nemovitosti ji nemůže bez souhlasu banky převést. (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Pro banky to znamená značné ulehčení a snížení rizika, protože dokud toto právo neexistovalo, tak klienti měli pouze ve smlouvě napsáno, že nemovitost nesmějí bez předchozího souhlasu převést, ale klienti toto často nedodržovali a nemovitosti si převáděly. Pro banky toto znamenalo riziko, protože nemovitost se mohla převést na osoby, které neměly s úvěrem nic společného, klient ztratil motivaci ke splácení, protože nemovitost byla ve vlastnictví třetí osoby. Nyní, kdy zákaz zcizení je přesně definován a zapsán na listu vlastnictví, nesmí katastr nemovitostí bez souhlasu banky, ve prospěch které je zákaz zcizení zapsán převod uskutečnit.

3.11.3 Zákaz zatížení

Společně jako zákaz zcizení je i zákaz zatížení definován novým občanským zákoníkem a může se zapsat jako další věcné právo do zástavní smlouvy, která se následně zapíše na katastru nemovitostí. Zákaz zatížení znamená, že na nemovitost, nelze zapsat další zástavní právo. Tímto způsobem si banka může pojistit, že klient nezapíše další zástavní právo k nemovitosti ve prospěch další instituce. Toto může vést k nepříjemnostem při refinancování hypoték, kde si refinancující banka bude chtít zapsat zástavní právo, ale toto nebude možné, protože na nemovitosti bude váznout zákaz zatížení. (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

3.11.4 Pojištění nemovitosti

Pro banky je pojištění nemovitosti základním zajištěním společně se zástavním právem. Pro banku je důležité, aby klient měl správně sjednanou pojistnou smlouvu s dostatečně vysokým plněním v případě pojistné události a s případným pojištěním rizik

jako je povodeň a záplava. Dále je důležité, aby klient měl sjednané správné místo pojištění, a aby osoba, která je uvedena v pojistné smlouvě jako pojištěný, byla alespoň podílovým vlastníkem nemovitosti. Pokud všechny vyjmenované parametry, popř. další parametry, které si zvolí banka, jsou splněny, vyhotoví se vinkulace nebo smlouva o zastavení pohledávek z pojistného plnění. V těchto dokumentech je popsáno, že pokud vznikne na nemovitosti škoda, zanikne pojistná smlouva nebo další ustanovení, které jsou v ní popsány, musí pojišťovna příslušné bance nahlásit a v případě vyplacení pojistného plnění se zeptat ve prospěch koho má pojistné plnění vyplatit. Klient s touto smlouvou musí zajít na pojišťovnu, která mu ji potvrdí a následně ji odnese zpět do banky. Pojišťovna nemusí všechny pasáže vinkulace nebo smlouvy o zastavení pohledávek z pojistného plnění akceptovat, ze zákona je povinna pouze ohlásit případnou pojistnou událost. V případě, že pojišťovna nechce plnit další závazky, zpravidla je ze smlouvy vyškrtne.

V případě, že klient po pojišťovně požaduje vyplacení pojistného plnění, musí pojišťovna banku informovat. Ve většině případů si banka nenechá vyplatit peníze ve svůj prospěch, ale umožní je vyplatit klientovi. Zde většinou následuje dohlídka znalce, který má povinnost posoudit to, že klient peníze, které mu vyplatila pojišťovna, vložil zpět do nemovitosti a hodnota nemovitosti je pro banku stále dostačující. (kurzy.cz, cit. online 7. 2. 2016)

3.11.5 Ručitelský závazek

Jedná se o dozajištění úvěru osobou, která ručí za případné dluhy klienta svým majetkem, na rozdíl od dlužníka nemá ručitel právo žádat o změny na úvěru, má pouze nárok znát zůstatek úvěru a to zda dlužník řádně věř splácí. Většinou z důvodu, že klient nemá dostatečný příjem nebo dostatečně vypovídající platební morálku, což je hlavně u mladých žadatelů, kde se do pozice ručitele zavazují rodiče klienta, aby banka zmírnila rizika spojené s úvěrem. Dalším případem může být, že vlastník zastavované nemovitosti je rozdílný od klienta nebo se jedná o spoluvlastníka nemovitosti.

Pokud by klient přestal splácet úvěr, banka automaticky tuto částku bude vymáhat i po ručiteli, proto je třeba se vždy rozmyslet, komu poskytnout ručitelský závazek, protože hypotéky jsou úvěry na desítky let až s milionovými zůstatky a každá opožděná splátka, i

samotný závazek ručitele se následně hodnotí při poskytnutí úvěru. (finance.idnes.cz, cit. online 7. 2. 2016)

3.11.6 Životní pojištění

Klient si nově sjedná v rámci poskytnutí úvěru nebo již má pojištění sjednáno. Následně se musí pojištění zavinkulovat u příslušné pojišťovny ve prospěch úvěru. Zpravidla je toto pojištění vinkulováno pro případ smrti.

3.11.7 Blokace peněz na účtu

Slouží k rezervování určité finanční sumy na účtu klienta, nejčastěji se jedná o rezervaci jedné až tří splátek úvěru. Banka tyto peněžní prostředky použije na úhradu splátky úvěru v případě, že klient neuhradí splátku v dohodnutém termínu. Samozřejmě je klient povinen peníze, které banka použije na úhradu splátky vložit obratem zpět na účet, kde budou zarezervovány pro případ dalšího použití.

Nejčastěji se tato forma zajištění používá u úvěrů, kde klienti měli zhoršenou platební morálku u některého jiného úvěrového produktu nebo v případě, že bonita klienta je dle pravidel banky hraniční. (finance.idnes.cz, cit. online 7. 2. 2016)

3.11.8 Pojištění schopnosti splácet

Na rozdíl od předchozích typů zajištění, se musí za sjednání schopnosti splácet pravidelně, měsíčně platit poplatek. Z tohoto důvodu banky většinou jako bonus pro klienta snižují úrokovou sazbu úvěru.

Jedná se pojištění klienta nebo klientů proti různým rizikům, jako je smrt, ztráta zaměstnání, pracovní neschopnost, invalidita, apod. V těchto případech dle podmínek sjednání pojištění schopnosti splácet pojišťovna hradí určitý čas místo klienta splátky úvěru nebo při vážnějších problémech i celý úvěr doplatí. Podrobné podmínky, výplaty pojištění jsou obvykle součástí úvěrové smlouvy. (csas.cz, cit. online 4. 3. 2017)

3.11.9 Směnka

Jedná se o peněžní ručení, které banky vyžadují většinou pouze na přechodnou dobu. Např. v případě, kdy si klient staví svůj dům a krátkodobě, než dům postaví je zajištění daného úvěru nedostatečné.

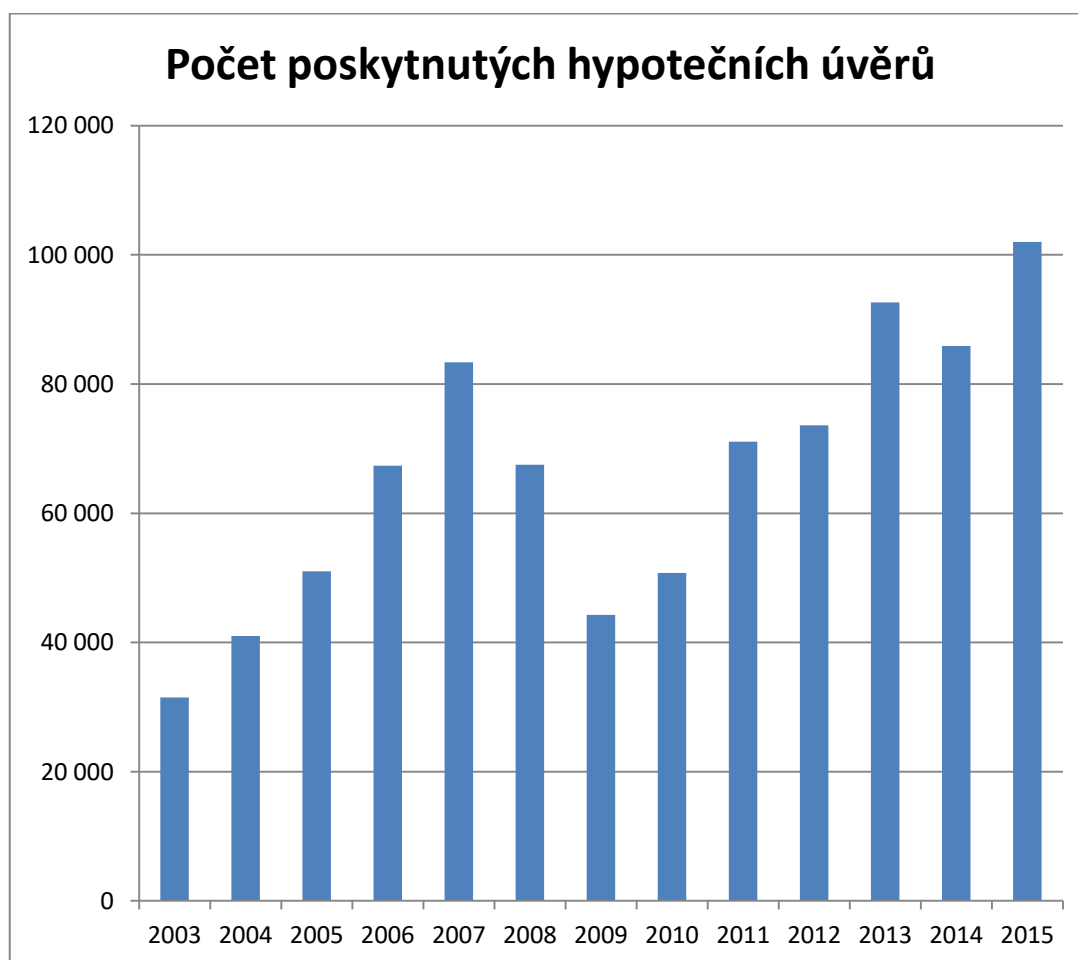
Také se používá v případě financování družstevního bytu. Družstvo odmítá podepsat zástavní smlouvu, proto se koupě družstevních bytů financují hypotečním úvěrem pouze za předpokladu, že klient vloží do zajištění jinou vhodnou nemovitost nebo v případě, že je družstevní byt maximálně do jednoho roku převeditelný na klienta, což je případ, kdy banky uplatňují dočasné zajištění směnkou. Dlužník vyčerpá úvěr, který je zajištěn pouze směnkou, na úhradu družstevního podílu, následně si ho do roka nechá převést do osobního vlastnictví, oznámí tuto skutečnost bance, která vystaví zástavní smlouvy a po jejich zavkladování na katastru nemovitostí a splnění případných dalších podmínek směnku zničí nebo předá klientovi. (finance.idnes.cz, cit. online 7. 2. 2016)

4 Praktická část

4.1 Vývoj hypotečních úvěrů

Vývoj hypotečních úvěrů je uveden v grafu č. 6, kde je zřejmý růst počtu poskytnutých hypotečních úvěrů mezi lety 2003, kdy bylo poskytnuto okolo 30.000 kusů a 2007, kdy bylo poskytnuto okolo 85.000 kusů, což je nárůst o 55 000 kusů. Tento růst souvisí s poklesem úrokových sazeb v daném období o jeden procentní bod, což lze sledovat v grafu č. 7 a také díky zvyšující se dostavbě nových nemovitostí.

Graf č. 6 – Počet poskytnutých hypotečních úvěrů



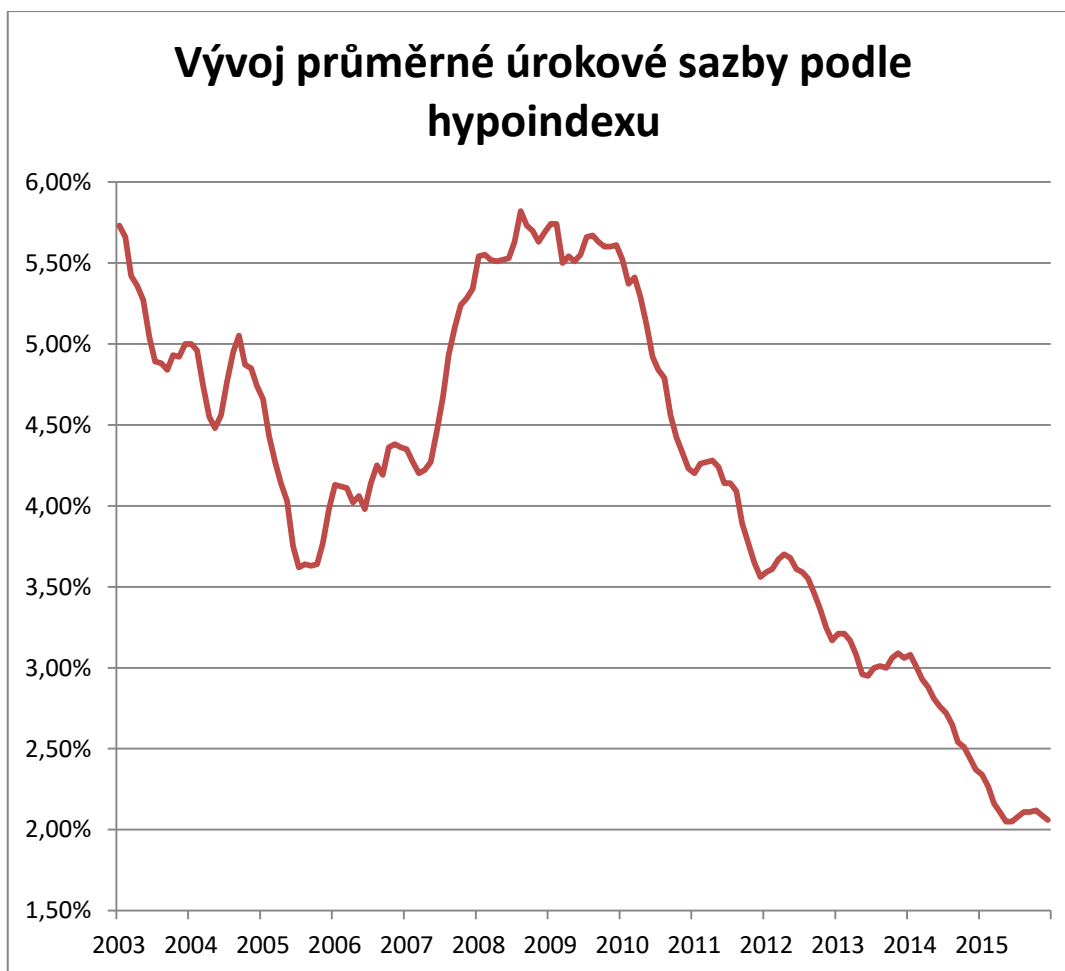
Zdroj: mmr.cz, cit. online 1. 11. 2016, vlastní zpracování 2016

Roky 2006 až 2008 jsou co do počtu poskytnutých hypoték rekordní, v daných letech se poskytlo 65.000 kusů, resp. 80.000 kusů. Pokud se ale podíváme detailněji na trh

hypoték, tak v první polovině roku 2008 ještě roste trh hypoték, ale již jen mírným tempem a od druhé poloviny roku 2008 dochází k útlumu v jejich poskytování. Tento útlum je znatelný v letech 2009 a 2010, kde je počet nově poskytnutých hypotečních úvěrů téměř o 50 procentních bodů nižší než v roce 2007, čili dochází k poklesu o 40 000 kusů nově poskytnutých hypoték za stejné období. Tento pád je dán tzv. americkou hypoteční krizí, která se následně přesunula i do Evropy a do České republiky. Tato krize má za následek potíže podniků s odbytem svých výrobků a služeb a následně je toto důvod k propouštění zaměstnanců. Proto mají občané obavy ze ztráty zaměstnání a nechtějí se zavázat pod smlouvy ke splácení milionových částek, které jsou třeba ke koupi nebo rekonstrukci vlastního bydlení. Také banky musí dodržovat přísná finanční pravidla, která se zpřísnila z důvodu ekonomické krize, při které se zjistilo, že některé banky jednaly lehkovážně a půjčovaly peníze, aniž by zkoumaly detailně bonitu klienta, což se projevilo při ekonomické krizi, kde u části bank musela vláda dané země zasáhnout a finančně bance pomoci, aby nebankrotovala. Další důvod je jistě hypoteční boom z let 2006 a 2007, kdy byly ceny nemovitostí nadhodnocené. Po roce 2009, kdy ceny nemovitostí klesly a banky zjistily, že v případě nuceného prodeje nemovitosti nepokryjí svoji pohledávku, protože poskytovali až 100 % hypotéky a během krize má nemovitost najednou mnohem nižší hodnotu, která je zaviněna nezájmem kupujících o nové bydlení z důvodu finanční krize, která je spjata s recesí ekonomiky a propouštěním zaměstnanců. Domácnosti si radši tvoří rezervy na horší časy, než by se vrhly do nových úvěrů na bydlení. I banky jsou při poskytování nových úvěrů obezřetnější a více si kontrolují hodnotu nemovitosti, bonitu klientů a při poskytnutí 100 % hypotéky jsou obezřetné a rizikovost těchto hypoték vyvažují vyšší úrokovou sazbou a dalšími přísnějšími podmínkami, které musí klient splnit.

Oživení na trhu hypoték začíná v roce 2011 a 2012, kdy se poskytlo okolo 70.000 kusů hypoték a zdá se, že finanční krize pomalu odeznívá, protože se jedná o nárůst v počtu poskytnutých hypoték oproti roku 2010 o 20 000 kusů. Trh s hypotékami roste i v dalších letech, to až do roku 2015, kdy bylo poskytnuto okolo 100.000 hypoték. Od roku 2007 je to nárůst o 40 procentních bodů, což je o 30 000 nových hypoték více. A to z důvodu dobrých hospodářských výsledků české ekonomiky. Samozřejmě na růstu hypoték má svůj podíl i zvyšující se zaměstnanost, ale hlavním důvodem, proč si klienti stále více pořízují hypotéku, jsou klesající úrokové sazby, které jsou znázorněny v grafu č. 7.

Graf č. 7 – Vývoj průměrné úrokové sazby podle hypoindexu



Zdroj: hypoindex.cz, cit. online 29. 10. 2016, vlastní zpracování 2016

Vliv úrokové sazby v grafu č. 7 můžeme porovnat s počtem nově poskytnutých hypoték v grafu č. 6. Mezi lety 2003 až 2007 sazba klesala z průměrné sazby 5,75 % na hodnotu 3,6 %, i proto se poskytovalo každým rokem více hypoték. V roce 2008 se sazba zvyšovala a v následujících dvou letech dosáhla svého maxima v průměru okolo 5,5 %. Zároveň se i v těchto letech poskytovalo nejméně hypotečních úvěrů ročně, což bylo něco přes 40 000 kusů. Tak jak od roku 2011 klesají úrokové sazby, tak úměrně roste i počet nově sjednaných hypotečních úvěrů. V roce 2011 s průměrnou úrokovou sazbou 4 % je poskytnuto 70 000 nových hypoték, oproti roku 2015, kdy s průměrnou úrokovou sazbou 2,1 % je poskytnuto už přes 100 000 nových hypoték.

4.2 Výpočet LTV a jeho význam k poskytnutí úvěru na bydlení

Jak již bylo zmíněno ve třetí kapitole, LTV je zkratka anglických slov: loan to value, čili poměr hodnoty nemovitosti vůči úvěru, která se uvádí v procentech a vypočte se dle vzorce: $LTV = \frac{100}{NHZP} * \text{výše úvěru}$, kde NHZP je nominální hodnota zajišťovacího prostředku, což jinými slovy znamená hodnota nemovitosti, kterou poskytujeme bance do zajištění.

Na třech jednoduchých příkladech bude ukázáno, jak důležitou roli hraje LTV při určení úrokové sazby při poskytnutí úvěru na bydlení. Pro toto srovnání jsou použity nabídky pěti největších poskytovatelů hypotečních úvěrů na trhu, a to Českou spořitelnu, a.s., Hypoteční banku, a.s., Komerční banku, a.s., Raiffeisenbank, a.s. a UniCredit Bank, a.s. s pětiletou fixací, splatností 25 let a cenou za byt 2.760.000 Kč. (uspornedomy.cz, cit. online 3. 3. 2017)

Výběr reprezentativního příkladu vychází z informací, že průměrná splatnost hypoték činí okolo 25 let s fixací na 5 let a zároveň dle tabulky č. 2, kde byl ze vzorku šedesáti bytů v Pardubicích, vybrán ten, který nejvíce odpovídá k nejčastěji nabízenému typu bytu. (ceskatelevize.cz, cit. online 4. 3. 2017, maxifinance.cz, cit. online 4. 3. 2017, novinky.cz, cit. online 4. 3. 2017)

- Příklad č. 1: Klient si kupuje byt za cenu 2.760.000 Kč, vlastní prostředky klienta jsou ve výši 138.000 Kč, NHZP nemovitosti stanová bankou je 2.760.000 Kč, výše úvěru je 2.622.000 Kč.

$$LTV = \frac{100}{NHZP} \times \text{výše úvěru}$$

$$LTV = \frac{100}{2.760.000} \times 2.622.000$$

$$LTV = 95 \%$$

U tohoto případu je LTV 95%, ač má klient nízké vlastní prostředky, tak pro vybrané banky je toto zajištění dostatečné. Úrokové sazby dle hypotečních kalkulaček jednotlivých bank jsou u České spořitelny, a.s. 3,19 %, Hypoteční banky, a.s. 3,89 %, Komerční banky, a.s. 3,09 %, Raiffeisenbank, a.s. neposkytuje hypoteční úvěry vyšší než 90 % LTV a UniCredit Bank, a.s. neposkytuje hypoteční úvěry vyšší než 85 % LTV.

- Příklad č. 2: Klient si kupuje byt za cenu 2.760.000 Kč, vlastní prostředky klienta jsou ve výši 828.000 Kč, NHZP nemovitosti stanová bankou je 2.760.000 Kč, výše úvěru je 1.932.000 Kč.

$$LTV = \frac{100}{NHZP} \times \text{výše úvěru}$$

$$LTV = \frac{100}{2.760.000} \times 1.932.000$$

$$LTV = 70 \%$$

U tohoto případu je LTV 70 %, což se odráží i v nabídkách bank. Úrokové sazby dle hypotečních kalkulaček jednotlivých bank jsou u České spořitelny, a.s. 2,19 %, Hypoteční banky, a.s. 1,99 %, Komerční banky, a.s. 2,29 %, Raiffeisenbank, a.s. 2,19 % a UniCredit Bank, a.s. 1,79 %.

- Příklad č. 3: Klient si kupuje byt za cenu 2.760.000 Kč, vlastní prostředky klienta jsou ve výši 0 Kč, NHZP nemovitosti stanová bankou je 2.760.000 Kč, výše úvěru je 2.760.000 Kč.

$$LTV = \frac{100}{NHZP} \times \text{výše úvěru}$$

$$LTV = \frac{100}{2.760.000} \times 2.760.000$$

$$LTV = 100 \%$$

U tohoto případu je LTV 100 %, což je pro banky při poskytnutí hypotečního úvěru neakceptovatelné a hypoteční úvěr nebude klientovi poskytnut.

V případě porovnání všech tří příkladů, je patrné, že nejlepší úroková sazba je u příkladu č. 2, z důvodu nízkého LTV, které je 70%. Banky totiž při poskytnutí hypotéky nehledí jenom na platební morálku, bonitu a scoring klienta, ale pro určení úrokové sazby je důležitá i hodnota zastavované nemovitosti. Při poskytování hypotečních úvěrů proto platí pravidlo, čím nižší LTV, tím nižší úroková sazba. Samozřejmě výsledné LTV je pouze jedním z faktorů pro určení úrokové sazby, dále pro její určení hraje důležitou roli také výše hypotečního úvěru, jaké doplňkové služby v rámci hypotéky si klient sjedná, bonita klienta a případně další faktory, které banka zkoumá. (hypotecnicentrum.cz, cit. online 7. 3. 2017, csob.cz, cit. online 7. 3. 2017, kb.cz, cit. online 7. 3. 2017, unicreditbank.cz, cit. online 7. 3. 2017, rb.cz, cit. online 7. 3. 2017)

Pokud se porovná příklad č. 1 a č. 2, tak vliv LTV je z pohledu klienta zásadní, protože průměrná úroková sazba u pěti vybraných bank při LTV 70 % je 2,09 %, ale při LTV 95 %, se kterým je počítáno v příkladu č. 1 je již 3,39 %. To udává rozdíl 1,3 %, který klient pocítí na splátce hypotečního úvěru. Při úrokové sazbě 2,09 % je totiž orientační splátka 11 820 Kč, ale při úrokové sazbě 3,39 % je splátka již 13 654 Kč. Pro klienta to znamená rozdíl v měsíční splátce 1 834 Kč, což není nezanedbatelný výdaj pro domácnost. Navíc v případě prvního příkladu je omezený výběr banky, protože Raiffeisenbank, a.s. a UniCredit Bank neposkytují hypotéky s 95 % LTV. (kalkulacky.idnes.cz_a, cit. online 6. 3. 2017, kalkulacky.idnes.cz_b, cit. online 6. 3. 2017)

K tak razantnímu zvýšení sazby u LTV blížících se 100 % dochází, protože v případě nesplácení závazků klienta banka bude v krajním případě nucena prodat nemovitost. Při nuceném prodeji nemovitosti dochází ke snížení její hodnoty, dále je třeba započítat náklady banky za správu nespláceného úvěru, včetně narůstajících úroků a poplatků po splatnosti a náklady na exekuční řízení. Další z faktorů může být pochybnost banky, zda klient zvládne řádně splácet úvěr, když si klient nedokázal naspořit alespoň částečné vlastní zdroje, které může použít ke koupi nebo rekonstrukci nemovitosti.

U příkladu č. 3 banka neposkytne hypoteční úvěr, protože LTV, které může banka při poskytnutí hypotečního úvěru použít, bylo do 30. 9. 2016 100 %, dle nařízení české národní banky dochází od 1. 10. 2016 ke změně a banky mohou poskytovat pouze hypoteční úvěry do výše LTV 95 %. Klient u tohoto příkladu má 6 možných variant:

- nebude požadovat cenu nemovitosti, kterou určila banka za adekvátní a zkusí se obrátit na jinou banku, která mu ocení nemovitost znovu, třeba i na vyšší částku;
- zkusí se s prodávajícím domluvit na úpravě ceny nemovitosti;
- vloží vyšší vlastní prostředky, aby LTV bylo v maximální výši 95 % nebo dle požadavků banky;
- do zajištění nabídne další vhodnou nemovitost, např. byt rodičů;
- nezrealizuje koupi nemovitosti;
- zvolí kombinaci výše uvedených variant.

4.3 Poskytnutí hypotečního úvěru

V této části je proveden výběr hypotečního úvěru ke koupi nemovitosti, která byla vybrána na základě analýzy trhu bytů v Pardubicích. Výběr banky, kterým se bude

financovat koupě nemovitosti, není pouze o výši sazby a splátky. Z tohoto důvodu jsou zde popsány jednotlivé podmínky, služby a další důležité náležitosti každé jednotlivé banky, tak aby měl potenciaální klient, co nejpodrobnější informace. Byly vybrány nabídky hypotečních úvěrů u pěti bank s největším tržním podílem na poskytování hypotečních úvěrů, a to Česká spořitelna, a.s., Komerční Banka, a.s., Hypoteční banka, a.s., Raiffeisenbank, a.s. a UniCredit Bank, a.s.

4.4 Zhodnocení nabídky bytů ve městě Pardubice

Mezi kritéria výběru bytu, který ovlivňuje jeho cenu, byla zařazena velikost bytu v m², dispozice, typ budovy, zda má budova výtah, dále v jakém stavu je byt, zda má balkon a v jakém je vlastnictví a vzdálenost bytu od centra. Jako výchozí bod při měření vzdálenosti bylo označeno náměstí Republiky. Na základě údajů šedesáti vzorků bytů, které byly nalezeny na internetové stránce sreality.cz je sestavena tabulka č. 1.

Tabulka č. 1 – Výběr bytu v Pardubicích dle nabídky serveru sreality.cz

	Průměr	Maximum	Minimum	Modus	Medián
Cena v Kč/m²	34.598	51.176	21.450	30.253	34.740
Velikost v m²	70	200	29	74	68
Dispozice	3+kk	5+1	1+kk	3+1	3+kk
Typ budovy	cihlová	-	-	cihlová	cihlová
Rekonstrukce	ano	-	-	ano	ano
Vlastnictví	osobní	-	-	osobní	osobní
Balkon / lodžie	ano	-	-	ano	ano
Výtah	ano	-	-	ano	ano
Vzdálenost od centra v km	1,7	6	0,2	1,4	1,5

Vlastní zpracování 2017

V tabulce č. 1 je uvedena průměrná cena bytu za m² v Kč, která je dosahuje 34.598 Kč, maximální cena je 51.176 Kč a minimální cena je 24.450 Kč, což je rozdíl cca 30.00 Kč za m². Cena bytu s nejvyšší četností je 30.253 Kč za m² a medián ceny za byt vyšel na 34.740 Kč za m².

Průměrná velikost bytu je 70 m², při maximální velikosti bytu 200 m² a minimální velikosti 29 m². Nejčastěji jsou zastoupeny byty s velikostí 74 m² s mediánem 68 m².

Dispozice nalezených bytů je od 1+kk až do 5+1, kde průměrná velikost bytu je 3+kk, této velikosti bytu odpovídá i medián a nejčastější zastoupení měla dispozice 3+1.

Nejvíce je nabízeno bytů v cihlových domech, kde průměr vyšel na 0,53, oproti bytům v panelových domech s průměrem 0,47. Nejčastěji je dále nabízen byt po rekonstrukci, který má balkon nebo lodžii a v bytovém domě se nachází výtah.

Posledním uváděným údajem je vzdálenost bytu od centra, kde byl zvolen výchozí bod náměstí Republiky a z toho bodu byla počítána vzdálenost. Průměrná vzdálenost je 1,7 km od centra, maximální vzdálenost je 6 km a minimální je pouhých 200 m. Nejčastější vzdálenost je 1,4 km a medián je 1,5 km.

4.5 Výběr reprezentativního bytu

V Pardubicích má vzorový byt následující parametry, které jsou uvedeny i v tabulce č. 2 velikost bytu je 74 m² s dispozicí 3+1, v cihlovém domě, který má výtah a je vzdálen od centra 1,4 km. Byt je po rekonstrukci s balkonem nebo lodžii. Cena takového bytu je 30.253 Kč za m².

Tabulka č. 2 – Popis modelového bytu

	Vzorový byt	Vybraný byt
Cena v Kč	-	2.760.000
Velikost v m²	74	74
Dispozice	3+1	3+1
Typ budovy	cihlová	panelová
Výtah	ano	ano
Rekonstrukce	ano	ano
Balkon	ano	ano
Vlastnictví	osobní	osobní
Cena v Kč/m²	30.253	37.297
Vzdálenost od centra	1,4	1,7

Vlastní zpracování 2017

Nejvhodnější byt je vybrán v tabulce č. 2, který má velikost 74 m² s dispozicí 3+1. Oproti vzorovému bytu se nachází v panelové budově, ale stejně jako vzorový byt má výtah a byt se nachází po rekonstrukci a má k dispozici i balkon. Je v osobním vlastnictví ve vzdálenosti 1,7 km od centra města Pardubic.

Nájemné obdobných bytů bylo stanoveno na hodnotě 11.100 Kč s poplatky 2.500 Kč, celkový příjem za byt je tedy 13.600 Kč měsíčně. Roční příjem bez poplatků je 133.200 Kč. Při ceně za byt 2.760.000 Kč je doba návratnosti investice 20,72 let.

Čistá současná hodnota za 25 let s diskontní sazbou 4% je -572.985 Kč, v případě prodeje bytu za stejnou cenu, za jakou jsme ho koupili, by byla čistá současná hodnota za stejnou dobu 462.337 Kč. Vnitřní výnosové procento je 1,63.

4.6 Základní podmínky při poskytování hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr od České spořitelny, a.s.

Základní parametry:

- minimální výše úvěru: 300.000 Kč,
- minimální splatnost úvěru: 5 let,
- maximální splatnost úvěru: 30 let,
- platba splátek úvěru: dle výběru klienta k 5. – 20. dni nebo k poslednímu dni v měsíci,
- délka fixace: 1, 2, 3, 4, 5, 8 nebo 10 let,
- LTV: maximálně 95 %.

Poplatky spojené s úvěrem:

- poplatek za vyřízení hypotečního úvěru: 0 Kč,
- poplatek za vedení hypotečního úvěru: 0 Kč, u smluv sjednaných do 28. 2. 2013, kde po tomto datu nedošlo k fixaci, je poplatek 150 Kč,
- poplatek za odhad nemovitosti:
 - u bytových jednotek ve větších městech (zpravidla nad 10.000 obyvatel): 0 Kč,
 - bytová jednotka: 3.900 Kč,
 - rodinný dům: 4.900 Kč,
 - objekt pro individuální rekreaci objekt: 4.900 Kč,
 - stavební pozemek: 3.900 Kč,
 - v případě, že je nemovitost ve výstavbě nebo rekonstrukci, cena za odhad se navyšuje o 500 Kč,
 - příplatek za expresní vyhotovení odhadu do dvou pracovních dní: 1.200 Kč,
- čerpání úvěru:
 - první čerpání: 0 Kč,
 - druhé a další čerpání: 500 Kč,
- poplatek za dodatek:
 - u drobných změn (např. změna vlastníka nemovitosti, prodloužení smluvních podmínek klienta): 500 Kč,
 - zásadní změna (např. změna zajištění, změna podmínek čerpání): 5.000 Kč,
- poplatek za nečerpání úvěru: 5 % z úvěrové částky,

- smluvní pokuta za prodlení: 300 Kč za 10 dní v prodlení (účtují se k 10., 40. a 70. dni v prodlení).

Ostatní informace

- expresní čerpání: čerpání na návrh na vklad k zástavní smlouvě, potvrzený katastrálním úřadem, cena 2.000 Kč,
- zrychlená výstavba: u účelu hypotéky „výstavba, dostavba a rekonstrukce“ je při první žádosti o postupné čerpání na stavební práce umožněno čerpat hypotéku o 500.000 Kč více, než činí aktuální hodnota zastavené nemovitosti, cena 3.000 Kč,
- financování montovaných domů: při výstavbě montovaného rodinného domu bankou vybraným zhotovitelem je umožněno čerpání hypotéky až do 90 % ceny díla ještě před dokončením výstavby, cena 3.000 Kč,
- variabilita splátek: odklad splátek (tj. přerušlení splácení) na začátku úvěrového vztahu i v jeho průběhu a možnost si změnit výši svých pravidelných splátek, cena 3.000 Kč. (csas.cz_a, cit. online 5. 3. 2017, csas.cz_b, cit. online 5. 3. 2017, hypotecnicentrum.cz, cit. online 5. 3. 2017)

Hypoteční úvěr od Komerční banky, a.s.

Základní parametry:

- minimální výše úvěru: 200.000 Kč,
- minimální splatnost úvěru: 5 let,
- maximální splatnost úvěru: 30 let,
- platba splátek úvěru: dle výběru klienta k 10. nebo 15. dni v měsíci,
- délka fixace: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 nebo 15 let,
- LTV: maximálně 95 %.

Poplatky spojené s úvěrem:

- poplatek za vyřízení hypotečního úvěru: 2.900 Kč,
- poplatek za vedení hypotečního úvěru: 0 Kč,
- poplatek za odhad nemovitosti:
 - bytová jednotka: 2.900 Kč, ve specifických případech 4.500 Kč,
 - rodinný dům: 2.900 Kč, ve specifických případech 4.500 Kč,
 - ostatní nemovitosti / pozemky: individuálně,
- čerpání úvěru: 0 Kč,

- poplatek za dodatek: 4.000 Kč,
- poplatek za nečerpání úvěru: 5 % z úvěrové částky,
- smluvní pokuta za prodlení:
 - první měsíc: 250 Kč,
 - druhý a další měsíc: 500 Kč.

Ostatní informace

- čerpání na návrh na vklad k zástavní smlouvě, potvrzený katastrálním úřadem, cena 1.500 Kč. (kb.cz_a, cit. online 5. 3. 2017, kb.cz_b, cit. online 5. 3. 2017, kb.cz_c, cit. online 5. 3. 2017)

Hypoteční úvěr od Hypoteční banky, a.s.

Základní parametry:

- minimální výše úvěru: 300.000 Kč,
- minimální splatnost úvěru: 5 let,
- maximální splatnost úvěru: 40 let,
- délka fixace: 1, 3, 5, 7, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let,
- LTV: maximálně 95 %.

Poplatky spojené s úvěrem:

- poplatek za vyřízení hypotečního úvěru: 3.900 Kč,
- poplatek za vedení hypotečního úvěru: 0 Kč,
- poplatek za odhad nemovitosti:
 - bytová jednotka v určitých případech: 0 Kč,
 - bytová jednotka s podklady od klienta: 1.900 Kč,
 - bytová jednotka: 3.700 Kč,
 - rodinný dům: 4.700 Kč,
 - objekt pro individuální rekreaci: 4.700 Kč,
 - ostatní nemovitosti: 6.000 Kč,
- čerpání úvěru:
 - první čerpání: 0 Kč,
 - druhé a další čerpání: 500 Kč,
- poplatek za dodatek:
 - změna provedená oznámením banky: 500 Kč,

- ostatní změny provedené dodatkem nebo dohodou: 3.000 Kč,
- změna zajištění: 5.000 Kč,
- smluvní pokuta za prodlení:
 - první měsíc: 500 Kč,
 - druhý a další měsíc: 1.000 Kč.

Ostatní informace

- Expresní čerpání: Uvolnění finančních prostředků následující den po podání návrhu na povolení čerpání při splnění smluvních podmínek, cena 2.000 Kč. (hypotecnibanka.cz_a, cit. online 5. 3. 2017, hypotecnibanka.cz_b, cit. online 5. 3. 2017)

Hypoteční úvěr od Raiffeisenbank, a.s.

Základní parametry:

- minimální výše úvěru: 300.000 Kč,
- minimální splatnost úvěru: 5 let,
- maximální splatnost úvěru: 30 let,
- délka fixace: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 a 15 let,
- LTV: maximálně 90 %.

Poplatky spojené s úvěrem:

- poplatek za vyřízení hypotečního úvěru EQUI včetně přípravy smluvní dokumentace: 3 % z výše úvěrového rámce, min. 9 000 Kč, max. 150 000 Kč,
- poplatek za vyřízení hypotečního úvěru Variabilní hypotéka včetně přípravy smluvní dokumentace: 3 % z výše úvěrového rámce, min. 9 000 Kč, max. 150 000 Kč,
- poplatek za vedení hypotečního úvěru: 0 Kč,
- poplatek za odhad nemovitosti pracovníkem banky: 2.000 Kč,
- čerpání úvěru:
 - první čerpání: 0 Kč,
 - druhé a další čerpání: 500 Kč,
- poplatek za dodatek:
 - Změna smlouvy vyžádaná klientem, vzdání se zástavního práva a změna zástavy vyžádaná klientem: 5.000 Kč,

- poplatek za nečerpání úvěru: 3 % z úvěrové částky,
- smluvní pokuta za prodlení: 500 Kč. (rb.cz, , cit. online 5. 3. 2017, rb.cz, , cit. online 7. 3. 2017)

Hypoteční úvěr od UniCredit Bank, a.s.

Základní parametry:

- minimální výše úvěru: 200.000 Kč,
- minimální splatnost úvěru: 5 let,
- maximální splatnost úvěru: 30 let,
- délka fixace: 1 - 20 let,
- LTV: maximálně 85 %,

Poplatky spojené s úvěrem:

- poplatek za vyřízení hypotečního úvěru: 2.500 Kč, u refinancování 0 Kč,
- poplatek za vedení hypotečního úvěru: 0 Kč,
- poplatek za odhad nemovitosti:
 - bytová jednotka v krajském městě (účel refinancování a koupě): 0 Kč,
 - bytová jednotka a pozemek: 3.700 Kč,
 - rodinný dům, objekt individuální rekreace: 4.900 Kč,
- čerpání úvěru:
 - první čerpání: 0 Kč,
 - druhé a další čerpání: 500 Kč,
- poplatek za dodatek:
 - Změna smluvních podmínek z podnětu klienta – změna splátkového plánu po předčasné/mimořádné splátce: účelně vynaložené náklady banky s případnými limity a výjimkami dle zákona č. 257/2016 Sb.,
 - Změna smluvních podmínek z podnětu klienta – ostatní změny splátkového plánu: 2.000 Kč,
 - Změna smluvních podmínek z podnětu klienta – ostatní změny podmínek: 5.000 Kč,
- upozínka / výzva k úhradě dlužné částky: 150 Kč. (unicreditbank.cz_a, cit.

Tabulka č. 3 – Vybrané základní parametry hypotečních úvěrů

Vybrané základní parametry hypotečních úvěrů					
	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka	Raiffeisen bank	UniCredit Bank
Minimální výše úvěru	300.000 Kč	200.000 Kč	300.000 Kč	300.000 Kč	200.000 Kč
Minimální doba splatnosti	5 let	5 let	5 roky	5 roky	5 let
Maximální doba splatnosti	30 let	30 let	40 let	30 let	30 let
Poplatek za sjednání úvěru	0 Kč	2.900 Kč	3.900 Kč	dle typu hypotéky	2.500 Kč
Poplatek za vedení účtu	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Poplatek za první čerpání	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Poplatek za druhé a další čerpání	500 Kč	0 Kč	500 Kč	500 Kč	500 Kč

Vlastní zpracování 2017

Každého klienta jistě zajímá v rámci nabídky banky hlavně jeho výsledná úroková sazba, která má vliv na výši splátky. Klient by ale měl pamatovat na to, že s hypotékou jsou spojeny i další vedlejší náklady, které musí klient uhradit před poskytnutím hypotéky a případně platit v rámci jejího splácení. Například dle tabulky č. 3, je minimální výše pro poskytnutí hypotečního úvěru 200.000 Kč u Komerční banky a UniCredit Bank, což poskytuje výhodu v poskytování hypotečních úvěrů oproti České spořitelně, Hypoteční bance a Raiffeisenbank, které půjčují až od výše 300.000 Kč.

Minimální splatnost hypotéky mají všechny zkoumané banky stejnou a to 5 let, naopak maximální splatnost hypotéky je u všech bank 30 let, vyjma Hypoteční banky, která může klienty zaujmout splatností 40 let. V rámci delší splatnosti bude mít klient nižší

splátku, to dělá výhodu při plánování rodinného rozpočtu, ale naopak následně zaplatí Bance více na úrocích.

Dalším faktorem při výběru banky hraje roli i poplatek za sjednání úvěru, které jsou od 0 Kč do 3.900 Kč. Česká spořitelna a Raiffeisenbank nabízejí sjednání standardního hypotečního úvěru zdarma. Oproti tomu u UniCredit Bank klient zaplatí 2.500 Kč, Komerční banky 2.900 Kč a Hypoteční banka požaduje poplatek dokonce 3.900 Kč.

Poplatek za vedení účtu mají všichni klienti zdarma, čemuž pomohla i medializace poplatků za vedení a správu účtu z roku 2013, kde veřejnost odsoudila tyto poplatky. Dále všechny zkoumané banky mají i první čerpání zdarma. To neplatí u druhého a dalšího čerpání, které je zdarma pouze u Komerční banky, u ostatních zkoumaných bank je cena 500 Kč. V rámci koupě nemovitosti, refinancování úvěru nebo menší rekonstrukce, kde je pouze jedno čerpání, klienti nemusí zásadně řešit. Naopak u výstavby, kde se může čerpat vícekrát, se může čerpání hypotéky prodražit o tisíce korun.

Důležitou položku ve výdajích klientů hraje poplatek za odhad. U bytů mnoho bank nabízí tzv. online ocenění nemovitosti, které je pro klienty zdarma a vychází z vlastních cenových map, tohoto využívá Česká spořitelna u měst nad 10.000 obyvatel, Hypoteční banka a UniCredit Bank v případě krajských měst. Pokud nesplňujete parametry online ocenění výše uvedených bank nebo za ocenění bytů u dalších bank již zaplatíte a to u České spořitelny 3.900 Kč, Komerční banky 2.900 Kč, Hypoteční banky 1.900 Kč, Raiffeisenbank 2.000 Kč a UniCredit Bank 3.700 Kč. U rodinných domů si klient musí ocenění vždy zaplatit, nejdráže vychází ocenění u České spořitelny a UniCredit Bank, kde stojí odhad 4.900 Kč, částku 4.700 Kč zaplatí klienti Hypoteční banky, méně peněz se platí u Komerční banky a to 2.900 Kč a neméně si účtuje Raiffeisenbank, která požaduje pouze 2.000 Kč

Pokud je již hypotéka podepsaná a vyčerpaná, následují změny na úvěru, ať už se jen jedná o změnu vlastníka nebo o změnu zajištění. K poplatkům za tyto změny každá zde zkoumaná banka postupuje jinak, například Česká spořitelna si za drobnou změnu úvěrové smlouvy, kterých je většina účtuje cenu 500 Kč a u složitějších změn se jedná o 5.000 Kč. Obdobnou cenovou politiku u poplatků za dodatky má nastavenou Hypoteční banka, která účtuje poplatek 500 Kč za změny provedené oznámením, 3.000 Kč za změny provedené dodatkem nebo dohodou a 5.000 Kč za změnu zajištění. Naproti tomu klienti Komerční

banky platí za jakoukoliv změnu poplatků ve výši 4.000 Kč a u Raiffeisenbank 5.000 Kč. U UniCredit Bank stojí změna splátkového plánu po předčasné/mimořádné splátce účelně vynaložené náklady, ostatní změny splátkového plánu 2.000 Kč a ostatní změny podmínek stojí 5.000 Kč.

Hypotéku si klienti pořizují na několik desítek let, proto je těžké se řídit dle poplatků, které banky vybírají za jeho správu, protože ceník se může během splácení hypotéky nesčetněkrát změnit. Důležitější je, aby si každý klient orientačně spočítal, jak velké dodatečné náklady ho pořízení hypotéky bude stát. Protože každý klient požaduje mít hypotéku nastavenou jinak, má jiné parametry a účel hypotéky. Proto je důležité si zkontrolovat ceník banky a vypočítat si na základě svých požadavků dodatečné náklady.

4.7 Modelové příklady úvěrů na bydlení

V rámci porovnání hypoték je uveden příklad č. 1, který popisuje modelovou situaci klienta při poskytnutí hypotéky. Při porovnání nákladů na splátku hypotéky je vycházeno z příkladu potencionálního klienta, který si kupuje si byt v Pardubicích s hodnotou 2.760.000 Kč, který je popsán v tabulce č. 2 a naspořeno má 138.000 Kč. Z těchto údajů lze vypočítat výši LTV, která činí 95%.

$$LTV = \frac{100}{NHZP} \times \text{výše úvěru}$$

$$LTV = \frac{100}{2.760.000} \times 2.760.000$$

Potencionální klient požaduje splatnost 25 let s fixací na 5 let.

Tabulka 4 – Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru dle příkladu 1

Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru					
	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka	Raiffeisen bank	UniCredit Bank
Výše úrokové sazby	3,19 %	3,09 %	3,89 %	-	-
Orientační splátka	12.759 Kč	12.585 Kč	13.681 Kč	-	-
Poplatek za sjednání úvěru	0 Kč	2.900 Kč	3.900 Kč	-	-
Poplatek za vedení účtu	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-	-
Cena za odhad	0 Kč	2.900 Kč	0 Kč	-	-

Vlastní zpracování 2017

Při porovnání nabídek bank dle tabulky č. 4, který vychází z modelového příkladu, je nejlepší nabídka Komerční banky, která nabízí úrok 3,09 % se splátkou 12.585 Kč, ale oproti České spořitelně, která nabízí sazbu 3,19 % se splátkou 12.759 Kč, musí klienti Komerční banky zaplatit poplatek za odhad ve výši 2.900 Kč a za sjednání úvěru též 2.900 Kč. Nejhůře dopadla Hypoteční banka se sazbou 3,89 % a splátkou 13.681 Kč, což je o 1.096 Kč více než splátka u Komerční banky.

Údaje z Raiffeisenbank a UniCredit Bank nejsou k dispozici, protože obě banky neposkytují úvěr se zvoleným LTV.

V hodnocení tohoto příkladu se zdá nejlepší nabídka Komerční banky, protože má o 174 Kč nižší splátku a za pětiletou fixaci klient zaplatí na splátkách o 10.440 Kč méně než u České spořitelny a celkově zaplatí po odečtení nákladů na poskytnutí úvěru o 4.640 Kč méně. Nabídka Hypoteční banky je nejméně výhodná, protože klient na splátkách za pětiletou fixaci zaplatí o 65.760 Kč více než u nabídky Komerční banky.

V příkladu č. 2 se jedná o stejného klienta, který si kupuje byt v Pardubicích s hodnotou 2.760.000 Kč, který je popsán v tabulce č. 2 a z vlastních zdrojů chce použít částku 828.000 Kč, aby dosáhl na nižší úrokovou sazbu.

$$LTV = \frac{100}{NHZP} \times \text{výše úvěru}$$

$$LTV = \frac{100}{2.760.000} \times 1.932.000$$

Z těchto údajů lze vypočítat výši LTV, která činí 70 %. Potencionální klient požaduje splatnost 25 let s fixací na 5 let.

Tabulka 5 – Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru dle příkladu 2

Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru					
	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka	Raiffeisen bank	UniCredit Bank
Výše úrokové sazby	2,19 %	2,29 %	1,99 %	2,19 %	1,79 %
Orientační splátka	8.399 Kč	8.486 Kč	8.179 Kč	8.360 Kč	7.993 Kč
Poplatek za sjednání úvěru	0 Kč	2.900 Kč	3.900 Kč	0 Kč	2.500 Kč
Poplatek za vedení účtu	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Cena za odhad	0 Kč	2.900 Kč	0 Kč	2.000 Kč	0 Kč

Vlastní zpracování 2017

Při porovnání nabídek bank dle tabulky č. 5, které vychází z modelového příkladu, je nejlepší nabídka UniCredit Bank s úrokovou sazbou 1,79 % a splátkou 7.993 Kč. Druhou nejlepší nabídku má Hypoteční banka se sazbou 1,99 % a splátkou 8.179 Kč. Čili splátka oproti nabídce UniCredit Bank je o 186 Kč měsíčně více. Další pozici obsadila Česká spořitelna a Raiffeisenbank se sazbou 2,19 % a splátkou 8.399 Kč, resp. 8.360 Kč. Ač je sazba u obou hypoték totožná, tak splátka vyšla u každé banky rozdílná, konkrétně se liší o 39 Kč. Tento nesoulad je dán tím, že u Raiffeisenbank si nelze vzít úvěr ve výši 1.932.000 Kč, ale pouze ve výši 1.930.000 Kč, proto došlo k odlišné splátce.

Nejhůře dopadla ve srovnání nabídek Komerční banka, která v příkladu č. 1 zvítězila. Nyní nabízí sazbu 2,29 % se splátkou 8.486 Kč a zároveň má nejvyšší poplatky

před sjednáním hypotéky a to 2.900 Kč za sjednání úvěru a 2.900 Kč za odhad nemovitosti.

Je třeba i upozornit, že nárok na modelové sazby není automatický, ale je podmíněn individuálním posouzením klienta, včetně uzavření doplňkových služeb jako je splácení z účtu vedeného u dané banky, sjednání pojištění schopnosti splácet nebo životního pojištění. Při nesjednání těchto doplňkových služeb je samozřejmě nabídka úrokové sazby u bank vyšší.

5 Závěr

Základem hypotečního úvěrování na českém území byl vznik Hypoteční banky království českého v roce 1865. Novodobé poskytování hypotečních úvěrů nastává až roku 1990, kdy byl vydán zákon č. 30/1990 Sb., o dluhopisech a rok 1995, kdy v rámci novely zákona č. 84/1995 Sb., o dluhopisech, účinné od 1. 7. 1995 mohou začít banky poskytovat hypoteční úvěry, které se s obdobnými parametry poskytují až do současnosti.

Začátky poskytování hypoték nebyly snadné, protože úrokové sazby byly vysoké, čili značně prodražovaly splátku úvěru. Z tohoto důvodu začal stát poskytovat podporu k hypotékám, aby je více zatraktivnil, vyplácená podpora dosáhla vrcholu v letech 2003 a 2004. Jak se postupem let snižovaly úrokové sazby hypoték, tak se přestávala i vyplácet státní podpora, která se z 500 milionů Kč ročně v roce 2003 snižovala na jednotky milionů Kč v roce 2015.

Jako i jiná odvětví, tak i hypotéky zasáhla tzv. americká krize z roku 2008, naštěstí na banky působící v České republice neměla tak razantní vliv jako na jiné banky působící v jiných zemích. Sice od roku 2008 klesaly ceny nemovitostí, které byly značně nadhodnoceny, proto banky v případě nesplacení úvěrů a následného nuceného prodeje nemovitosti nemusely dostat všechny peníze, ale klienti, kteří přestávali splácet hypotéky, nebylo tak velké množství. Podíl nesplacených hypotečních úvěrů, který se od roku 2003 do roku 2008 pohyboval okolo 1,5 %, se zvýšil dvojnásobně na 3 %, ale od roku 2014 zase klesá a v roce 2015 se pohyboval okolo 2,5 % nesplacených hypoték.

Banky se krizí v roce 2008 poučily a přísněji posuzují bonitu klienta. Opatření zavádí i Česká národní banka, která nedovoluje od 1. 10. 2016 poskytovat hypotéky se 100 % LTV, ale pouze s LTV do výše 95 % a to z důvodu nárůstu počtu hypoték a rostoucí cenou nemovitostí, která by mohla klesnout.

Při zkoumání nabídky bytů v Pardubicích, které je krajské město s necelými 90.000 obyvateli, bylo zjištěno, že se nejčastěji nabízí byt o velikosti 3+1. Byt je často po rekonstrukci s výtahem a má k dispozici balkon. Vlastnictví je skoro téměř výlučně osobní a těsně převládá nabídka cihlových domů oproti panelovým. Dle zjištěných údajů byl nalezen byt, který těmto parametrům nejvíce vyhovuje s cenou 2.760.000 Kč.

Jelikož se koupě nemovitosti běžně financuje hypotečním úvěrem, proto byly porovnány nabídky pěti bank s nejvyšším tržním podílem na poskytnutých hypotékách, a to Česká spořitelna, a.s., Hypoteční banka, a.s. a Komerční banka, a.s, Raiffeisenbank, a.s., UniCredit Bank, a.s. Splatnost byla stanovena na 25 let, protože dle zjištěných informací je tato délka splatnosti jednou z nejčastějších a s vlastními zdroji, které dosáhnout 95 % LTV, protože se jedná o maximální LTV, které Banka může z důvodu nařízení České národní banky poskytnout.

Hned na začátku příkladu bylo zjištěno, že Raiffeisenbank a UniCredit Bank neposkytují hypotéky do výše 95 %, z tohoto důvodu se výběr bank pro klienta zmenšil pouze na tři. Ze zbylých bank byla nejhorší Hypoteční banka s úrokem 3,89 %, oproti nejlepší nabídce od Komerční banky, která byla 3,09 % a České spořitelně, kde by vyšel úrok na 3,19 %. V měsíční splátce mezi nejlepší a nejhorší nabídkou byl tedy rozdíl 1.096 Kč, který může klient při správné volbě banky ušetřit. V rámci poplatků dopadla nejhůře Komerční banka, kde klient musel zaplatit poplatek za sjednání úvěru 2.900 Kč a za odhad také 2.900 Kč, ale i přes tyto poplatky byla Komerční banka levnější oproti České spořitelně, která u daného příkladu nepožadovala žádný poplatek a to z důvodu nižších splátek po dobu platnosti úrokové sazby.

U druhého příkladu bylo vycházeno ze stejných parametrů jako v prvním příkladu, pouze s výjimkou, že tentokrát bylo požadováno LTV 70 %, což při ceně nemovitosti jsou vlastní zdroje ve výši 828.000 Kč. Hypotéku s těmito parametry poskytují všechny banky. Nejlepší úrok nabízí UniCredit Bank s úrokem 1,79 % a splátkou 7.993 Kč, druhá se umístila Hypoteční banka se sazbou 1,99 % a splátkou 8.179 Kč. S nejhorší sazbou 2,29 %, splátkou 8.486 Kč a nejvyššími poplatky v celkové výši 5.800 Kč se umístila Komerční banka.

V rámci modelových příkladů lze doporučit mít k dispozici, co nejvíce vlastních zdrojů nebo slevit ze svých požadavků a koupit si levnější nemovitost. Protože s rostoucím LTV roste i výše úrokové sazby, která činí rozdíl 2,1 % mezi nejlepší nabídkou u hypotéky se 70 % LTV a nejhorší nabídky u hypotéky s 95 % LTV. Pokud si budu pořizovat hypotéku s vyšší LTV, tak se i zmenšuje okruh potencionálních bank, kde si klient může půjčit peníze, protože ne všechny banky půjčují s vysokým LTV. Určitě je rozumné se dívat na výši poplatků spojených s hypotékou, měly by se pohybovat maximálně v řádech

tisíců Kč, proto by pro klienta měla být rozhodující úroková sazba a výše poplatků spojených s poskytnutím úvěru až jako sekundární ukazatel při užším výběru banky.

6 Zdroje

6.1 Použitá literatura

- 1) Dobešová, L. a kol. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: GRADA, 2012. 128 s. ISBN 978-80-247-4204-5
- 2) Dvořák, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2001. 471 s. ISBN 80-7201-310-6
- 3) Hyblerová, Š. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. Liberec: TUL, 2010. 118 s. ISBN 978-80-7372-673-7
- 4) Janáčková, H. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0.
- 5) Lux M., Kostecký T. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*. Praha: SLON, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1
- 6) Půlpánová, S. *Komerční bankovníctví v České republice*, Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1
- 7) Šenkýřová, B. *Bankovníctví II: učebnice*. Praha: Grada, 1998. 300 s. ISBN 80-7169-663-3
- 8) Vencovský, F. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: Bankovní institut, 1999. ISBN 80-7265-030-0
- 9) Zazvonil, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2
- 10) Žitek, V, Rokosová, L. *Cvičebnice k oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 98 s. ISBN 978-80-210-4280-3

6.2 Použité zákony

- 1) Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů
- 2) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

6.3 Internetové zdroje

- 1) ceskatelevize.cz (2017) *Jak se nenechat oškubat hypotékou*. Cit. online 4. 3. 2017. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/1515880-jak-se-nenechat-oskubat-hypotekou>

- 2) cnb.cz (2015_a) Banky a pobočky zahraničních bank. Cit. online 17. 11. 2015. Dostupné z: https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB15.BASIC_LISTINGS_RESPONSE_3?p_lang=cz&p_DATUM=17.11.2015&p_hie=HI&p_rec_per_page=25&p_ses_idx=1#
- 3) cnb.cz (2015_b) Klientské úvěry se selháním. Cit. online 17. 11. 2015. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22023&p_strid=AABBAAE&p_lang=CS
- 4) csas.cz (2017) Pojištění schopnosti splácet pro hypoteční úvěry. Cit. online 4. 3. 2017. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/pojisteni-schopnosti-splacet-pro-hypotecni-uvery-d00018296>
- 5) csas.cz (2017_a) Ceník pro Hypotéku ČS. Cit. online 5. 3. 2017. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/cenik-d00019488>
- 6) csas.cz (2017_b) Přehled výhod. Cit. online 5. 3. 2017. Dostupné z: http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obchodni_informace-Produkty/Uvery_a_financovani/Spolecne/Prilohy/prehled_sluzeb_a_zvyhodneni.pdf
- 7) csob.cz (2017) Hypoteční kalkulačka. Cit. online 7. 3. 2017. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/hypoteky/hypoteka#ic1=HP-CSOB~Hypoteka~Menu>
- 8) finance.cz (2016) Podpory hypotečního úvěrování na bydlení. Cit. online 13. 2. 2016. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/podpory/>
- 9) finance.idnes.cz (2016) Doplnkové formy zajištění hypotečních úvěrů. Cit. online 7. 2. 2016. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/doplnkove-formy-zajisteni-hypotecnich-uveru-fa5-/sporeni.aspx?c=A050324_114630_viteze_jjj
- 10) finance.idnes.cz (2016) Vybrat si způsob splácení hypotéky je prakticky nemožné. Cit. online 14. 2. 2016. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky-nemozne-pev-/uver.aspx?c=A090728_122603_uver_bab
- 11) hypoindex.cz (2015) Variabilní sazba: Nesedněte na lep bankám! Cit. online 17. 11. 2015. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/variabilni-sazba-nesednete-na-lep-bankam/>
- 12) hypoindex.cz (2016) Hypoindex vývoj. Cit. online 14. 2. 2016. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

- 13) hypoindex.cz (2016) Hypoindex vývoj. Cit. online 29. 10. 2016. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- 14) hypotecnibanka.cz (2016) Státní finanční podpora. Cit. online 16. 2. 2016. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sluzby/statni-financni-podpora/>
- 15) hypotecnibanka.cz (2017_a) Hypoteční kalkulačka. Cit. online 5. 3. 2017. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>
- 16) hypotecnibanka.cz (2017_a) Sazebník. Cit. online 5. 3. 2017. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>
- 17) hypotecnicentrum.cz (2017) Hypoteční kalkulačka. Cit. online 7. 3. 2017. Dostupné z: https://www.hypotecnicentrum.cz/cs/hypoteka/page/home?utm_expid=.hmtERfFkR0aiYGYQd3c2nA.0&utm_referrer=
- 18) kalkulacky.idnes.cz (2017_a) Hypoteční kalkulačka. Cit. online 6. 3. 2017. Dostupné z: http://kalkulacky.idnes.cz/cr_hypotecni-kalkulacka.php?suma=2+760+000%2C00&urok=2%2C09&rok=25&interval=12&typ=po
- 19) kalkulacky.idnes.cz (2017_b) Hypoteční kalkulačka. Cit. online 6. 3. 2017. Dostupné z: http://kalkulacky.idnes.cz/cr_hypotecni-kalkulacka.php?suma=2+760+000%2C00&urok=3%2C39&rok=25&interval=12&typ=po
- 20) kb.cz (2017_a) Hypoteční kalkulačka. Cit. online 5. 3. 2017. Dostupné z: https://www.kb.cz/calculators/#/cs/mortgage?wt_mc=interni.kalkulacky.hypotecni.detail
- 21) kb.cz (2017_b) Sazebník KB pro občany. Cit. online 5. 3. 2017. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/ver/20170301081110/file/cms/cs/sazebniky/kb-20170301-sazebnik-1-obcane.pdf>
- 22) kb.cz (2017_c) Úvěry. Cit. online 5. 3. 2017. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/uvery-a-financovani/nemovitosti/hypotecni-uver/#akcni-nabidka-tab>
- 23) kb.cz (2017) Hypoteční kalkulačka. Cit. online 7. 3. 2017. Dostupné z: https://www.kb.cz/calculators/#/cs/mortgage?wt_mc=interni.kalkulacky.hypotecni.detail&price=2000000&savings=200000&maturity=30&fixation=5

- 24) kurzy.cz (2016) Proč po nás banky chtějí k hypotéce pojištění nemovitosti? Cit. online 7. 2. 2016. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/359656-proc-po-nas-banky-chteji-k-hypotece-pojisteni-nemovitosti/>
- 25) maxifinance.cz (2017) 20, 30 nebo 40 let? Proč je důležitá doba splatnosti hypotéky. Cit. online 4. 3. 2017. Dostupné z: <http://www.maxifinance.cz/20-30-nebo-40-let-proc-je-dulezita-doba-splatnosti-hypoteky/>
- 26) mesec.cz (2016) Zástavní právo k nemovitosti a způsoby financování. Cit. online 7. 2. 2016. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/zastavni-pravo-k-nemovitosti-a-zpusoby-financovani/>
- 27) mesec.cz (2016) Americká hypotéka. Cit. online 14. 2. 2016. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/specialy/bydleni/americka-hypoteka/>
- 28) mmr.cz (2016) Hypoteční úvěry s přiznanou státní finanční podporou. Cit. online 25. 9. 2016. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podpor>
- 29) mmr.cz (2016) Hypoteční úvěry za roky 2002 až 3q 2016. Cit. online 1. 11. 2016. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/4c512d37-13cd-46be-80e0-8fc8c874afcd/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-3Q-2016,-k-30-9-16-s-logem.pdf?ext=.pdf>
- 30) mpsv.cz (2016) Vývoj nezaměstnanosti od července 2004. Cit. online 7. 2. 2016. Dostupné z: http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/vyvoj_od_072004/?_piref37_240420_37_240419_240419.next_page=%2Findex.do&_piref37_240420_37_240419_240419.statse=2000000000011&_piref37_240420_37_240419_240419.statse=2000000000017&_piref37_240420_37_240419_240419.send=send&_piref37_240420_37_240419_240419.stat=2000000000018&_piref37_240420_37_240419_240419.obdobi=L&_piref37_240420_37_240419_240419.uzemi=1000&ok=Vybrat
- 31) novinky.cz (2017) Nesnažte se hypotéku splatit co nejdříve, myslete na zadní kolečka. Cit. online 4. 3. 2017. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/finance/328251-nesnazte-se-hypoteku-splatit-co-nejdrive-myslete-na-zadni-kolecka.html>
- 32) peníze.cz (2017) Nákup a prodej nemovitosti. Cit. online 2. 3. 2017. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/308330-jedna-nemovitost-ctyri-ruzne-ceny-proc-kazdy-odhad-vychazi-jinak>

- 33) rb.cz (2017) Ceník produktů a služeb pro soukromé osoby. Cit. online 5. 3. 2017. Dostupné z: <https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1.pdf>
- 34) rb.cz (2017) Hypoteční kalkulačka. Cit. online 7. 3. 2017. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypotecni-kalkulacka>
- 35) unicreditbank.cz (2017_a) Hypotéka. Cit. online 5. 3. 2017. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html?amount=1932000&location=location2&productValue=2760000&persons=2&income=60000&credit=2000&refunds=8500&expenses=10000&maturity=25&>
- 36) unicreditbank.cz (2017_b) Sazebník. Cit. online 5. 3. 2017. Dostupné z: https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/dokumenty-produkty/sazebniky/NAHLED_01716_UCB_Sazebnik_retail_IND_1_2016_CZ_V03.pdf
- 37) unicreditbank.cz (2017) Hypoteční kalkulačka. Cit. online 7. 3. 2017. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html?amount=2622000&location=location2&productValue=2760000&persons=2&income=60000&credit=2000&refunds=8500&expenses=10000&maturity=25&>
- 38) uspornedomy.cz (2017) Hypotéky 2017, podíl na trhu, srovnání hypotečních ústavů. Cit. online 3. 3. 2017. Dostupné z: <http://www.uspornedomy.cz/magazin/hypoteky-2017-podil-na-trhu-srovnani-hypotecnich-ustavu-110979>

6.4 Seznam grafů

Graf č. 1 - Státní podpora vyplácená k hypotečním úvěrům.....	17
Graf č. 2 – anuitní splácení.....	20
Graf č. 3 – Degresivní splácení.....	21
Graf č. 4 – Progresivní splácení.....	22
Graf č. 5 - Vývoj podílu úvěrů v selhání.....	23
Graf č. 6 – Počet poskytnutých hypotečních úvěrů	29
Graf č. 7 – Vývoj průměrné úrokové sazby podle hypoindexu.....	31

6.5 Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Výběr bytu v Pardubicích dle nabídky serveru sreality.cz.....	35
Tabulka č. 2 – Popis modelového bytu.....	37

Tabulka č. 3 – Vybrané základní parametry hypotečních úvěrů.....	43
Tabulka č. 4 – Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru dle příkladu 1.....	46
Tabulka č. 5 – Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru dle příkladu 2.....	47