

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Teze diplomové práce

Analýza hypotečních úvěrů na finančním trhu ČR

Monika Mařánková

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Cílem práce je popsat problematiku hypotečních úvěrů, která bude obsahovat jejich základní charakteristiky a informace o právní úpravě, zdrojích financování hypotečních úvěrů, jeho zajištění a systémy krytí. Dále se práce zabývá úvěrovým rizikem a postupem úvěrového procesu. Další kapitola se zabývá bonitou klienta. Kromě toho jsou v práci popsány typy hypotečních úvěrů, výše hypotečního úvěru, doba splatnosti, způsob čerpání a splácení, úroková sazba. Následující kapitola je věnována refinancování hypotečních úvěrů a státní podpoře.

Praktická část je zaměřena na vývoj hypotečního bankovníctví od roku 2009 do roku 2014. Práce je zaměřena na komparaci produktů na finančním trhu v ČR a dělí se na několik částí. V první části jsou stručně popsány vybrané banky a jejich hypoteční produkty, mezi které patří Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka, které zaujímají svým podílem poskytnutých hypotečních úvěrů místo v TOP 3 na hypotečním trhu. Další část práce se zabývá srovnáváním běžných hypotečních úvěrů u vybraných bank. Dílčí částí práce je kapitola o pojištění schopnosti splácet u vybraných bank s daným příkladem. Z uvedeného příkladu u pojištění schopnosti splácet vyplývá nejvýhodnější pořízení u Komerční banky. V poslední části se práce zabývá modelovým příkladem hypotečního úvěru, který je zachycen pomocí tabulek. Ze závěru práce vyplývá, že jestliže si klient sečte splátky na hypoteční úvěr a poplatky, nejvýhodnější pořízení daného hypotečního úvěru vychází u Komerční banky s celkovou částkou za dané období 2 154 360 Kč.

Klíčová slova: hypoteční bankovníctví, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní list, bonita klienta, úroková sazba, poplatky, státní podpora.

Cíl práce

Cílem práce je popsat problematiku hypotečních úvěrů, která bude obsahovat jejich základní charakteristiky a informace o související právní úpravě, zdrojích financování, poplatcích, úrocích, státní podpoře atd. Dále bude popsáno hypoteční bankovníctví. Dílčím cílem je analýza hypotečních produktů u vybraných peněžních ústavů, zhodnocení a porovnání pojištění schopnosti splácet, zjištění dostupnosti financování bydlení a analýza vývoje na českém hypotečním trhu a také doporučení nejpříjemnějšího hypotečního úvěru.

Metodika

Na základě odborné literatury a internetových zdrojů jsou teoreticky vymezeny základní charakteristiky hypotečních úvěrů. Mezi základní charakteristiky hypotečních úvěrů patří zdroje financování, zajištění a systém krytí. Další charakteristikou je úvěrové riziko a postup při úvěrovém procesu. Mezi významnou charakteristiku hypotečních úvěrů patří bonita klienta. V další dílčí části jsou popsány typy hypotečních úvěrů. Mezi typy hypotečních úvěrů patří účelové hypoteční úvěry, neúčelové hypoteční úvěry, dle způsobu splácení, do kterého patří způsob anuitní, progresivní a degresivní a další. Dále je zmíněna výše a doba splatnosti, způsob čerpání. Způsob čerpání se dále dělí na jednorázové čerpání nebo postupné. V práci je popsána úroková sazba, která závisí na několika faktorech, a to na účelu úvěru, době fixace na výši zajištění úvěru a na bonitě dlužníka. Mezi další charakteristiku hypotečních úvěrů je popsáno refinancování hypotečních úvěrů. Sem patří varianty refinancování a potřebné dokumenty. Práce se také zmiňuje o státní podpoře a podmínkách pro její získání.

V praktické části diplomové práce je provedena analýza hypotečního bankovníctví v České republice od roku 2009 do roku 2014. Dále je provedena komparace produktů - hypotečních úvěrů na finančním trhu v ČR od tří bank, které zaujímají místo v TOP 3 na hypotečním trhu. Do TOP 3 na hypotečním trhu patří Hypoteční banka, která má největší tržní podíl na hypotečním trhu, a to s 28,50 %. Druhou bankou je Česká spořitelna, která zaujímá druhé místo na hypotečním trhu s 26,50 % podílem. Poslední bankou v TOP 3 je Komerční banka. Komerční banka zaujímá třetí místo s tržním podílem, který činí 22,20 %. Hypoteční banka nabízí běžné hypotéky jako je například hypotéka na družstevní byt, hypotéka na rodinný dům, na koupi pozemku, na stavbu a rekonstrukci. HB také nabízí speciální hypotéky. Mezi speciální hypotéky HB řadí hypotéku s bonusem, předhypoteční úvěr a zelenou hypotéku. Česká spořitelna nabízí základní hypotéky, kterými jsou hypotéka ČS, jednoduchá a levná hypotéka. Mezi další nabízené běžné produkty ČS patří americká hypotéka, business hypotéka, hypotéka s prémie a hypotéka s proměnou úrokovou sazbou. Komerční banka má v nabídce běžných hypoték například hypoteční úvěr kam patří úvěr Klasik, který je do výše 85 % či hypoteční úvěr Plus, který je do 100 % z ceny zastavených nemovitostí. Dále má v nabídce flexibilní hypotéku, hypotéku 2 v 1 atd. Do speciálních hypoték KB řadí předhypoteční úvěr.

Pomocí vytvořené tabulky (tabulka č. 4) se diplomová práce zabývá srovnáváním běžných hypotečních úvěrů od konkrétních třech zmíněných bank. Tabulka č. 4 zachycuje

informace o minimální a maximální výši HÚ v Kč, minimální a maximální dobu splácení, jaké je doba vyřízení hypotečního úvěru. Dále jsou v tabulce č. 4 zachyceny údaje o fixaci úrokové sazby, a to na jeden rok, tři roky a pět let. Také je zmíněna výše změn smluvních podmínek v Kč, a jaké jsou poplatky za vedení účtu, které jsou udávány měsíčně. V další části práce je popsáno pojištění schopností splácet u zvolených bank. Jaké jsou možnosti pojištění schopnosti splácet a jeho následné srovnání, které je zachyceno pomocí tabulka č. 5.

Pro komplexnost je uveden modelový příklad pro pořízení hypotečního úvěru u vybraných bank (HB, ČS, KB), který je zachycen v tabulce č. 6 a v tabulce č. 7. V tabulce č. 6 jsou vybrané hypoteční úvěry s těmito kritérii: Typ HÚ, úroková sazba, měsíční splátka, poplatek za vedení úvěrového účtu, celková měsíční splátka. Poslední údaj v tabulce č. 6 podává informaci o splátkách za celé období. Z tabulky č. 6 lze vyčíst, kde jsou pro klienta nejlevnější výdaje na hypoteční úvěr a kde naopak nejvyšší výdaje. Tabulka č. 7 zobrazuje vybrané poplatky ke zvoleným hypotečním úvěrům. Mezi vybrané poplatky patří zpracování žádosti o HÚ, pořízení výpisu z katastru nemovitostí - dálkový přístup, papírový a elektronický výpis z úvěrového účtu, potvrzení o výši úroků z úvěrů pro daňové účely, první čerpání, druhé čerpání a každé další, čerpání úvěru na základě návrhu na vklad a také potvrzení o výši zaplacených úroků. Údaje pro daná kritéria byla poskytnuta kompetentními zaměstnanci vybraných bankovních institutů a také získána pomocí internetových zdrojů.

Závěr

V rámci hypoteční nabídky se lze setkat s několika rozdílnými druhy hypotečních úvěrů a parametru nastavení. Pro běžného klienta je velmi těžké se v této oblasti orientovat, popřípadě vybrat správný produkt. Ve výběru produktu mohou banky pomoci klientovi, ale banky jsou především motivovány prodat vlastní produkt. Hypoteční úvěr je produkt, který klient splácí několik let, i desítek let a výdaje na měsíční splátku tvoří okolo 30 až 50 % z čistého příjmu domácností. Pro klienta je volba správného produktu a jeho nastavení klíčovou záležitostí.

Z analýz vyplývá že, v prvních pěti letech (1995 - 2000) byly objemy hypotečních úvěrů nízké, extrémně vysoké úrokové sazby (přes 5 %) byly velkou překážkou pro uzavírání hypotečních úvěrů. Nabídka hypotečních produktů byla omezena. Bankovní instituty měly minimální zkušenosti s řízením rizik a neexistoval registr dlužníků, který je v dnešní době velmi důležitou součástí při vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr.

V období od roku 2000 do roku 2005 vzniká hypoteční trh a konkurence. Docházelo také k expanzi a k rozvinutí produktů. Pro klienty se zvýšila dostupnost hypotečních úvěrů. Od roku 2006 docházelo k hypotečnímu boomu.

Pro vývoj hypotečních úvěrů byl rok 2009 horší než rok 2010. V procentním vyjádření bylo v roce 2010 oproti roku 2009 poskytnuto o 14,8 % více peněz. V polovině roku 2010 došlo k prolomení pěti procentní hranici úrokových sazeb. Rok 2011 byl ovlivněn i ekonomickým oživením v ČR či poklesem míry nezaměstnanosti. Český hypoteční trh v roce 2012 překonal hranici 120 mld. Jde tak po roce 2007 o druhý nejúspěšnější rok v historii českého hypotečního trhu. Rok 2013 se může brát za rok příznivý. Objem úvěrů narostl oproti roku 2012 o 28 %. Úrokové sazby klesaly celý rok až na hodnotu 3,06 %. Rok 2014 začal zlehka, počty i objemy HÚ za leden roku 2014 byly za poslední tři roky nejnižší, objemy nedosáhly ani hranici 7 miliard. Nízké lednové objemy mají administrativní důvod. Během roku se úrokové sazby sice snižovaly, ale lidé neprojevovali velký zájem o pořízení HÚ. Leden roku 2014 byl za poslední předcházející dva roky nejslabší v počtu hypotečních úvěrů. V lednu 2014 bylo o 921 ks hypotečních úvěrů méně oproti roku 2013 a oproti roku 2012 je to dokonce o 1 218 ks méně. Konec roku 2014 klienty zlákala příznivá úroková sazba, která se v prosinci snížila na 2,37 %, a proto si lidé brali vyšší HÚ než je obvyklé, to mělo za následek, že lidé si brali nejvyšší úvěry od září roku 2008. Průměrná částka se vyšplhala na 1 799 906 Kč.

Pro rok 2015 se neočekávají šokové změny v objemu hypotečních úvěrů. Určitý vliv by mohla mít aktivita ČNB ve směru omezení hypotečních úvěrů s vyšším poměrem výše úvěru k hodnotě zástavy. Pokud omezení bude rozumné, například od 90 % LTV výše, nebude to mít výrazný dopad. U dalšího poklesu úrokové sazby záleží na tom, jak dlouho bude ČNB držet aktuální směr v měnové politice a jak budou banky ochotny omezovat své marže za účelem získání vyššího podílu na trhu. Prostor pro pokles úrokové sazby stále ještě je.

Z tabulky č. 2 (strana č. 36) vyplývá rostoucí charakter, od ledna 2011 až do ledna 2012, kde je největší nárůst HÚ až o 2 039 kusů. V roce 2013 se počet HÚ drží na hranici 5 000. V lednu roku 2014 se počty HÚ propadly pod hranici 5 000 ks, a to na 4 225 sjednaných HÚ. Komparace produktů na finančním trhu ČR byla provedena pro vybrané tři banky - HB, ČS a KB. Tyto banky vycházejí z postavení v TOP 3 na hypotečním trhu se svým tržním podílem na hypotečním trhu. HB má 28,50 % podíl, ČS má 26,50 % podíl a KB má 22,20 % podíl. Přehled HÚ je uveden v tabulce č. 4. Z tabulky č. 4 vyplývá, že u maximální výše úvěru do 100 % LTV u fixace u 1 roku tak i 3 a 5 let nabízí nejvýhodnější fixaci ČS. Fixace u ČS pro jeden rok je 3,79 %, tři roky 2,89 % a u fixace na 5 let má ČS 2,49 %.

Co se týče pojištění schopnosti splácet u vybraných bank, lze uvést, že banky se liší například v akceptovaném věku. Nejdelší akceptovaný věk má KB, a to až 75 let. Pojistné plnění krytí při pracovní neschopnosti u KB nastává po 28 dnech, což je nejkratší akceptovatelný časový limit u vybraných bank. Při pojistném plnění při ztrátě zaměstnání je to HB, která má nejkratší akceptovatelnou dobu, kdy klient musí být veden na úřadu práce alespoň 40 dní, u dvou vybraných bank je to o 20 dnů méně.

Obecně nejlevnější variantou se jeví riziko úmrtí a invalidita třetího stupně, protože klientům nejčastěji hrozí ztráta zaměstnání či pracovní neschopnost. U uvedeného příkladu u schopnosti pojištění splácet, je daná varianta nejvýhodnější u KB, kde by se klientovi zvýšily splátky jen o 450 Kč.

HB, ČS a KB nabízí mnoho hypotečních produktů, nejvíce však HB, která nabízí i volitelné parametry. V rámci modelového příkladu (muž ve věku 29 let, cena nemovitosti 2 mil., HÚ ve výši 1 700 000 Kč, naspořeno 300 000 Kč, doba splatnosti 20 let, fixace úrokové sazby na 5 let, svobodný, bezdětný) lze z tabulky č. 6 (strana č. 58) říci, že u jednotlivých peněžních ústavů u nabídky hypotečních úvěrů nezáleží jen na nejnižší úrokové míře, která se může zdát jako nejvýhodnější pro pořízení hypotečního úvěru u vybrané banky. Výslednou splátku především ovlivňují poplatky, které si banka během doby splácení úvěru účtuje.

Nabídka, která na první pohled vypadá, jako výhodná ve skutečnosti nemusí být tou nejvýhodnější nabídkou.

Z tabulky č. 6 (strana č. 58) a z tabulky č. 7 (strana č. 59) vyplývá, že HB, která nabízí nejdražší hypoteční úvěr za dané období ve výši 2 196 000 Kč má také i nejdražší vybrané poplatky související s poskytnutím a správou úvěru, které jsou ve výši 39 500 Kč. HB má nejvyšší a nejnákladnější položku u vybraných poplatků poplatek za potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely. Kdyby se klient rozhodl zasílat výpis z úvěrového účtu poštou, tak tento poplatek má HB také nejvyšší, zde klient zaplatí o 4 080 Kč více než u ČS a o 2400 Kč více než u KB za celé období trvání hypotečního úvěru. Jestliže si klient sečte splátky na hypoteční úvěr a poplatky, nejvýhodnější pořízení daného hypotečního úvěru vychází u Komerční banky s celkovou částkou za dané období 2 154 360 Kč. U jedničky na trhu by klient zaplatil částku 2 235 500 Kč, což je nejvyšší částka, kterou by klient zaplatil. Zaplatil by až o 81 140 Kč více za celkové období než u KB. Nejvyšší položkou pro klienta u KB je poplatek za potvrzení o výši zaplacených úroků, který je o 2 840 Kč vyšší než u HB a ČS nabízí poplatek zdarma.

ČS usiluje o post se stát jedničkou na hypotečním trhu a snaží se klientům poskytnout co nejvýhodnější nabídky s co nejnižšími poplatky. Z vybraných poplatků má ČS nejnákladnější poplatek čerpání návrhu na vklad. Vybraný poplatek je o 99 Kč dražší oproti jedničce na hypotečním trhu (HB) a také je o 499 Kč dražší oproti Komerční bance. Česká spořitelna by po klientovi žádala celkově 2 162 019 Kč za vybraný hypoteční úvěr. Rozdíl mezi KB a ČS by se vyšplhal do výše 7 659 Kč.

Literatura

BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, spol. s.r.o., 1997. ISBN 80-901486-5-4.

ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.

DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. *Právo hypotečního úvěrování*. Praha: C.H.Beck, 2001. ISBN 80-7179-384-1.

DVOŘÁK, Petr. *Bankovnictví: pro bankéře a klienty*. 3. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. ISBN 80-7201-515-X.

JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4833-7.

JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3670-9.

POLOUČEK A KOL., Stanislav. *Bankovnictví*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 978-80-7400-491-9.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. přepracované vydání. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

TYL, Tomáš. *10 způsobů, jak se (ne)nechat připravit o peníze*. Praha 7: GRADA Publishing, a.s. ISBN 978-80-247-4467-4.

Vybrané internetové zdroje

Finance.cz [online]. Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr. [cit. 2014-10-20]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/383533-pojisteni-schopnosti-splacet-hypotecni-uver/>

Golemfinance.cz [online]. Vývoj úrokových sazeb. [cit. 2014-12-08]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/vyvoj-urokovych-sazeb>

Hypoindex.cz [online]. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?. 2010 [cit. 2014-06-05]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

Hypotecnibanka.cz [online]. Státní finanční podpora. 2014 [cit. 2014-06-04]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sluzby/statni-financni-podpora/>

Hypotekator.cz [online]. Pojištění schopnosti splácet – je to nutné?. [cit. 2014-10-20]. Dostupné z: <http://www.hypotekator.cz/pojisteni-schopnosti-splacet-je-to-nutne/>

Měšec.cz [online]. Výše státní podpory hypotečního úvěru. 2014 [cit. 2014-06-04]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/vyse-statni-podpory-hypotecniho-uveru/>

Mfcr.cz [online]. Zákon č. 254/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. 2012 [cit. 2014-06-03]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/aktualne/aktuality/2012/zakon-c-2542012-sb-kterym-se-meni-zakon-10991>

Penize.cz [online]. Hypotéky: Degresivní splácení, depresivní počty. 2012 [cit. 2014-06-01]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/236988-hypoteky-degresivni-splaceni-depresivni-pocty>

Sazebnik-kb.cz [online]. Hypoteční úvěry. [cit. 2015-03-09]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/hypotecni-uvery.shtml>

Uveronline.cz [online]. Refinancování hypotéky. 2014 [cit. 2014-06-04]. Dostupné z: <http://uveronline.cz/refinancovani-hypoteky-76>

ZakonyCR.cz [online]. Zákon č. 172/2012 Sb. 2012 [cit. 2014-06-03]. Dostupné z: <http://www.zakonycr.cz/seznamy/172-2012-Sb-zakon-kterym-se-meni-zakon-c-1902004-sb-o-dluhopisech-ve-zneni-pozdejsich-predpisu-zakon-c-2562004-sb-o-podnikani-na-kapitalovem-trhu-ve-zneni-pozdejsich-predpi.html>