



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Bakalářská práce

Analýza povědomí veřejnosti týkající se hypotečních úvěrů a možností refinancování

Vypracovala: Eva Strnadová

Vedoucí práce: PhDr. Marek Šulista, Ph.D.

České Budějovice 2014

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta ekonomická
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Eva STRNADOVÁ**
Osobní číslo: **E11744**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Řízení a ekonomika podniku**
Název tématu: **Analýza povědomí veřejnosti týkající se hypotečních úvěrů a možností refinancování**
Zadávající katedra: **Katedra aplikované matematiky a informatiky**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Stále více lidí si pořizuje vlastní bydlení a nedostatečné finanční prostředky řeší pomocí hypotečního úvěru. V současné době nabízí hypoteční úvěry mnoho bank a stavebních spořitelen, proto je nabídka na trhu opravdu pestrá. Mají ale potenciální klienti dostatečný přehled o parametrech hypotečních úvěrů? Cílem práce je analýza povědomí veřejnosti týkající se hypotečních úvěrů a možností refinancování.

Metodický postup:

1. Úvod.
2. Charakteristika hypotečních úvěrů.
3. Vytvoření dotazníku zaměřeného na povědomí veřejnosti týkající se hypotečních úvěrů.
4. Akvizice dat.
5. Vyhodnocení dotazníku, shrnutí a závěr.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**


Seznam odborné literatury:

1. **Sůvová, H.** *Specializované bankovníctví*. Praha: **Bankovní institut**, 1997, 398 s. ISBN 80-210-902243-2-6.
2. **Vencovský, F., Z. Jindra a kol.** *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: **Bankovní institut**, 1999, 594 s. ISBN 80-7265-030-0.
3. **Kalabis, Z.** *Bankovní služby v praxi*. Brno: **Computer Press**, 2005, 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
4. **Císař, J. a J. Rektořík.** *Ekonomika bydlení I*. Brno: **MU**, 1999, 98 s. ISBN 80-210-2240-X.
5. **Internetové stránky bank.**
6. **Články z novin.**


Vedoucí bakalářské práce: **PhDr. Marek Šulista, Ph.D.**
Katedra jazyků

Datum zadání bakalářské práce: **2. ledna 2013**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2014**


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (25)
370 05 České Budějovice


prof. RNDr. Pavel Tlustý, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 24. března 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Analýza povědomí veřejnosti týkající se hypotečních úvěrů a možností refinancování“ vypracovala samostatně s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v plném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly, v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb., zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

Podpis

Poděkování

Děkuji vedoucímu práce, PhDr. Marku Šulistovi, Ph.D., za odborné vedení, ochotu a poskytnutí cenných rad a informací při zpracování mé bakalářské práce.

Obsah

1. ÚVOD	3
2. HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ	5
2.1 Přehled zákonů vztahující se k hypotečnímu bankovníctví	5
2.2 Historie hypotečního bankovníctví v českých zemích	6
2.3 Hypoteční bankovníctví v České republice v současnosti	8
3. HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	11
3.1 Bydlení jako základní lidská potřeba	11
3.2 Charakteristika hypotečních úvěrů	12
3.2.1 Vymezení hypotečního úvěru	12
3.2.2 Pojem „hypotéka“	15
3.2.3 Druhy hypotečních úvěrů	15
3.2.4 Podmínky pro získání hypotečního úvěru	16
3.3 Postup při poskytování hypotečního úvěru	17
3.3.1 Fáze přípravy	17
3.3.2 Fáze schvalovací	17
3.3.3 Fáze realizační	17
3.4 Způsoby čerpání a splácení hypotečního úvěru	18
3.5 Úroková sazba a RPSN	19
3.5.1 Úroková sazba	19
3.5.2 Roční procentní sazba nákladů	20
3.6 Refinancování hypotečních úvěrů	20
3.7 Doplnkové úvěry a americká hypotéka	21
3.8 Hypoteční zástavní listy	22
4. CÍL A METODIKA	24
5. PRAKTICKÁ ČÁST	26
5.1 Průměrná výše hypotečního úvěru	26
5.2 Doba splatnosti hypotečního úvěru	28
5.3 Úroková sazba	30

5.3.1 Průměrná výše úrokové sazby	30
5.3.2 Úrokové sazby u čerpaných hypotečních úvěrů	34
5.4 Povědomí o fixaci úrokové sazby	35
5.5 Refinancování	38
5.5.1 Povědomí o refinancování hypotečního úvěru	38
5.5.2 Znalost pojmu refinancování v závislosti na věku (testování hypotéz)	41
5.5.3 Využívání refinancování	43
5.6 Kritéria při výběru banky	46
5.6.1 Volba osobního finančního poradce v závislosti na věku (testování hypotéz)	48
6. ZÁVĚR	50
7. SUMMARY	53
7.1 Klíčová slova	53
7.2 Keywords	53
8. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	54
8.1 Publikace	54
8.2 Internetové zdroje	54
9. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	58
10. SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	59
11. SEZNAM PŘÍLOH	60
12. PŘÍLOHY	61

1. ÚVOD

Otázka hypotečních úvěrů je neustále aktuální problematikou. Téměř každý z nás se v průběhu života dostane do fáze, kdy musí začít řešit potřebu vlastního bydlení. Existuje mnoho způsobů, jak k této situaci přistoupit. Nejjednodušším způsobem je samozřejmě danou nemovitost, popřípadě byt, zdědit nebo obdržet darem. Ne každému se ale takto poštěstí. Poté vyvstává otázka, zda je pro člověka výhodnější bydlet v nájmu nebo si pořídit byt do svého vlastnictví. Na jednu stránku může být nájem levnější variantou, ale člověk si musí uvědomit, že platí za něco, co nikdy nebude vlastnit. Pokud už se rozhodneme pro to, že bydlení chceme mít ve svém vlastnictví, nastává situace, kdy se musíme rozhodnout, kde sehnat finanční prostředky na tuto investici. Opět nejjednodušší variantou je našetřit vlastní finance, ale ne každý je schopen a ochoten takovou sumu ušetřit. To ovšem v dnešní době není nezbytně nutné. Existuje již mnoho způsobů, kde si finanční prostředky na bydlení obstarat. Jeden z nejvyužívanějších způsobů pro financování vlastního bydlení jsou právě hypoteční úvěry.

V současné době na trhu existuje mnoho institucí, které hypoteční úvěry nabízejí. Jejich nabídky mohou být ovšem poněkud odlišné. Cílem práce je zjistit, jaké povědomí má veřejnost o současném stavu na trhu hypotečních úvěrů. A dále je cílem zjistit, zda jsou lidé informováni například o tom, že existuje možnost hypoteční úvěr refinancovat, nebo co znamená, když se mluví o době fixace úrokové sazby.

První část bakalářské práce je zaměřena na hypoteční bankovníctví. Zmínila jsem zákony, které se k hypotečnímu bankovníctví vztahují. A dále jsem shrnula historii a současný stav této problematiky.

Druhá část je věnována charakteristice hypotečních úvěrů. Je zde přesně vymezeno, co to hypoteční úvěr znamená, nebo jaké existují druhy hypotečních úvěrů. Dále je zde zmíněno, jaké jsou podmínky pro získání hypotečního úvěru, jaký je postup při poskytování tohoto úvěru, a jaké existují způsoby jeho čerpání a následného splácení.

Další kapitola bakalářské práce je věnována praktické části. Tato část je stěžejní. Praktická část je zpracována na základě dotazníkového šetření. Cílem tohoto šetření je zjištění, jaké povědomí má veřejnost o současném stavu na trhu s hypotečními úvěry, a také jaké má povědomí o možnosti refinancování hypotečních úvěrů. U těch, kteří

hypoteční úvěr již čerpají, je cílem šetření zjistit, zda refinancování již někdy využili, a v jaké výši je úroková sazba, kterou u daného hypotečního úvěru mají sjednanou.

Součástí praktické části je testování statistických hypotéz. Jedná se o hypotézy, zda znalost pojmu refinancování závisí na věku, a zda hraje nějakou roli věk ve zvolení si osobního finančního poradce při výběru společnosti pro sjednání hypotečního úvěru.

Závěrečná část bakalářské práce je věnována shrnutí celé bakalářské práce a následné vyhodnocení výsledků z dotazníkového šetření, které se nachází v praktické části bakalářské práce. Poslední součástí závěrečné části je návrh na další šetření.

2. HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ

2.1 Přehled zákonů vztahující se k hypotečnímu bankovníctví

Základní informace, které se vztahují k hypotečnímu bankovníctví v České republice, jsou ustanoveny v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, a to konkrétně v Hlavě III. – Hypoteční zástavní listy (§ 28 - § 32). Tento zákon charakterizuje, co hypoteční zástavní listy jsou, kdo je vydává, dále v této hlavě můžeme najít definici hypotečního úvěru, kdo stanovuje zástavní hodnotu zastavených nemovitostí, jak se tyto nemovitosti oceňují atp. Jedná se o zákon ze dne 1. dubna 2004 (Předpis č. 190/2004 Sb., 2013).

Dalším důležitým zákonem je zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Tento zákon obsahuje informace, které souvisí se vznikem, podnikáním a také zánikem bank mající sídlo na území České republiky. Bankami zde rozumíme akciové společnosti, které podnikají na základě bankovní licence a mají sídlo v České republice. Tyto společnosti mají právo přijímat vklady od veřejnosti a poskytovat úvěry. Úvěrem, v zákoně o bankách, se rozumí, v jakékoliv formě dočasně poskytnuté peněžní prostředky (Předpis č. 21/1992 Sb., 2013).

S poskytováním hypotečních úvěrů souvisí samozřejmě zástavní právo k nemovitosti. Vznik, zánik, nebo popřípadě změna zástavního práva se musí zapisovat do katastru nemovitostí. Tuto oblast od 1. 1. 2014 upravuje Předpis č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Podle tohoto zákona se zápisy práv provádějí na základě písemností, a to buď v listinné, anebo elektronické podobě. Právní účinky zápisu zástavního práva vznikají až v okamžiku, kdy příslušnému katastrálnímu úřadu dojde návrh na zápis (Předpis č. 256/2013 Sb., 2013).

V roce 2002 vznikl předpis č. 249/2002 Sb., Nařízení vlády o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. V tomto nařízení je vymezen rozsah a podmínky, za kterých jsou poskytovány příspěvky ze státního rozpočtu v souvislosti se splátkami hypotečního úvěru. Daný hypoteční úvěr musí být poskytnut na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem. Jak vyplývá již z názvu předpisu, tyto státní příspěvky jsou poskytovány pouze v případě, jestliže žadatel nedovršil v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvku 36 let. Příspěvky je možné

poskytovat pouze v době, kdy se splácí úvěr, nejdéle však po dobu 10 let. Pokud se splácení úvěru z nějakého důvodu přeruší, výplata příspěvků se také pozastavuje (Předpis č. 249/2002 Sb., 2013).

2.2 Historie hypotečního bankovníctví v českých zemích

Zastavování nemovitostí jako způsob získávání dlouhodobých finančních prostředků má dlouholetou tradici. Již v antickém Řecku vznikla hypotéka, jako způsob, který pomáhal zajistit půjčku, kterou lidé získali. I středověcí panovníci využívali hradů, měst, nebo například klášterů jako zástavu pro získání finančních prostředků (Čechlovská, 2005).

V Čechách historie hypotečního bankovníctví sahá až do období středověku. Již v této době bylo dlouhodobým zdrojem úvěru zastavování nemovitostí, anebo jejich pronájem. Typickým příkladem je zastavování panovnických statků (např. města, hrady, kláštery, panství). Tímto způsobem vladař získával finanční prostředky, které využíval pro své účely (Vencovský, 1999).

Vznik hypotečních zástavních listů a hypotečního úvěru, jakožto zvláštního druhu obchodu, je spojen až s 18. stoletím. V tomto století byly na území Slezska zakládány tzv. „Landschaften“. Jednalo se o spolky, které sdružovaly vlastníky statků. Ti mohli poskytovat svým členům hypotekární zápůjčky, které byly financovány hypotečními zástavními listy, za které spolky ručily solidárně. Podle tohoto vzoru vznikaly podobné spolky dokonce i v německých zemích (Čechlovská, 2005).

První hypoteční bankou, která byla založena na českém území, byla Hypoteční banka království Českého (Hypotheken-Bank des Königreiches Böhmen). Banka byla zřízena již roku 1864 v Praze. Jednalo se o první zemský peněžní ústav tohoto typu v celé habsburské říši. Nejvíce se na zřízení banky podílel Albert Nostic, jež byl členem zemského stavovského výboru. Nostic byl nucen čelit odporu vídeňské vlády, která byla proti zřízení hypoteční banky. Avšak Nostic prosadil schválení stanov a banka dne 16. 1. 1865 zahájila svoji činnost. Účelem banky bylo zlepšení existujících úvěrových možností, a to konkrétně v oblasti dlouhodobého úvěrování pro velké zemědělské podnikatele. Zásadně se ale odlišovala od ostatních peněžních ústavů, a to tím, že podle

záměrů zakladatelů banky byla institucí veřejnoprávní bez výdělečných tendencí (Vencovský, 1999).

Později, na základě diskriminační politiky Rakousko-Uherské banky, vznikl návrh na zřízení zemské banky. Zemská banka království Českého zahájila svou činnost 21. dubna 1890. Jednalo se o instituci, která se zaměřovala spíše na dlouhodobé úvěrování, zejména tedy na hypoteční a investiční úvěry. Poskytovala především úvěry železniční, komunální a meliorační. Na přelomu 19. a 20. století byla Zemská banka největším peněžním ústavem, který se v Čechách nacházel. Po vzoru Zemské banky vznikaly na konci 90. let další veřejnoprávní ústavy. Roku 1897 byla zřízena Zemědělská banka markrabství Moravského v Brně, téhož roku vznikl i Ústav pro komunální kredit země slezské v Opavě (Vencovský, 1999).

Před první světovou válkou na našem území existovalo šest hypotečních a zemských bank. Na konci 20. let 20. století z těchto šesti zbyly pouze čtyři, a to:

- a) Zemská banka – činnost ukončila až v roce 1948, kdy byla sloučena s dalšími ústavy v banku novou, která se nazývala Investiční banka;
- b) Hypoteční a zemědělská banka moravská – založena roku 1922, vznikla sloučením dvou moravských ústavů;
- c) Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav – svou činnost zahájil roku 1927, kdy došlo ke sloučení dvou slezských ústavů;
- d) Hypoteční banka česká – do roku 1921 existovala pod názvem Hypoteční banka království Českého, roku 1941 byla její činnost ukončena, sloučením se Zemskou bankou pro Čechy (Čechlovská, 2005).

Roku 1899 byla založena Česká průmyslová banka, v její činnosti byly mimo jiné i bankovní obchody, které se zaměřovaly na podporu obchodu, hospodářství a průmyslu. V tomto směru se zaměřovala především na poskytování hypotečních zápůjček podnikatelským subjektům, dále půjčky poskytovala také obcím a okresům, ale pouze s hypotečním zajištěním (Vencovský, 1999).

Velmi důležitou roli hrály Hypoteční banky i v období hospodářské krize ve 30. letech 20. století, kdy se neustále zvyšoval počet hypotečních zápůjček. Hypoteční úvěry v této době byly jedny z nejdostupnějších druhů úvěrů. Můžeme tedy říci, že hypoteční banky vytvořily jakýsi stabilizační prvek pro českou ekonomiku.

Následně kvůli protektorátu byl téměř na 10 let pozastaven vzestupný hospodářský vývoj v českých zemích, zároveň s tím bylo české hypoteční bankovníctví téměř zlikvidováno. Avšak po druhé světové válce se ještě určité principy hypotečního úvěrování objevily (Čechlovská, 2005).

Poté až zákonná úprava z roku 1964 (konkrétně zákon č. 101/1963 Sb.), vztahující se k zástavnímu právu, znamenala konec hypotečního bankovníctví v Čechách, a to téměř na tři desetiletí. Zástavní právo mohlo vzniknout pouze při mezinárodním obchodním styku. Následně bylo hypoteční bankovníctví v Československu obnoveno až v roce 1990 prostřednictvím zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, v němž byly definovány hypoteční zástavní listy. Avšak kvůli nefunkčnosti kapitálového trhu v Československu byly první hypoteční úvěry poskytnuty až o pět let později, tj. roku 1995, a to díky vydání zákona č. 84/1995 Sb., tento zákon novelizoval mimo jiné zákon o dluhopisech a zákon o bankách (Čechlovská, 2005).

2.3 Hypoteční bankovníctví v České republice v současnosti

V současné době na českém hypotečním trhu působí šestnáct bank či poboček zahraničních bank. Z Tabulky 1: Hypoteční banky v ČR je patrné, že mezi největší instituce v České republice se řadí např. Česká spořitelna, která má v současnosti 636 poboček, dále se jedná o Komerční banku, která má o 250 poboček méně než již zmíněná Česká spořitelna, nebo Československá obchodní banka, jejíž počet poboček se pohybuje kolem 250.

Tabulka 1: Hypoteční banky v ČR

Název banky	Počet poboček
Hypoteční banka	13
Citibank Europe plc, organizační složka	11
Česká Spořitelna	636
Československá obchodní banka	248
Ge Money Bank	221
Fio banka, a.s.	72
ING Bank N. V.	11
mBank	26
Komerční banka	386
LBBW Bank	24
Oberbank	19
Poštovní spořitelna	23 finančních center a 3300 pošt
Raiffeisenbank	55
UniCredit Bank	143
Waldviertler Sparkasse von 1842	7
Wüstenrot	166

Zdroj: Seznam hypotečních bank

Průměrná výše hypotéky v září 2013 dosáhla výše 1 629 026 Kč. Účelovost úvěrů v tomto měsíci byla následující:

- a) podíl úvěrů na koupi celkovém počtu úvěrů – 56 %;
- b) podíl úvěrů na výstavbu – 19 %;
- c) podíl ostatních úvěrů na celkovém počtu úvěrů – 25 % (Hrušová, 2013).

Za rok 2012, od ledna až do prosince, bylo v České republice poskytnuto celkem 74 745 hypotečních úvěrů, celkový objem těchto úvěrů byl 145,5 mld. Kč. V porovnání s rokem 2011 se jedná o nárůst počtu úvěrů o 2,8 %. Největší počet úvěrů byl v roce 2012 poskytnut občanům, a to celkově 73 595 hypotečních úvěrů. Dle objektu úvěru je největší množství úvěrů poskytováno na bydlení, v roce 2012 se jednalo o 66 609 úvěrů. Nejčastějším účelem je poskytování hypotečního úvěru na koupi, téhož roku se jednalo o téměř 41 000 úvěrů. Dalším častým účelem poskytování hypotečního úvěru je na výstavbu, kterých bylo poskytnuto téměř 15 000 (Příloha 1: Hypoteční úvěry za roky 2002 – 2013).

Tabulka 2: Vývoj za hypoteční úvěry poskytnuté občanům od 1. čtvrtletí 2010

Období	Počet (ks)	Mezikvartální změna v %	Objem (mld. Kč)	Mezikvartální změna v %
1. Q 2010	9 662		16,0	
2. Q	13 334	38,0	22,5	40,6
3. Q	12 680	- 4,9	21,2	- 5,8
4. Q	15 099	19,8	25,1	18,4
1. Q 2011	14 133	- 6,4	23,4	- 6,8
2. Q	20 013	41,6	33,0	41,0
3. Q	17 050	-14,8	28,5	-13,6
4. Q	19 892	16,7	34,2	20,0
1. Q 2012	17 090	-14,1	28,6	-16,4
2. Q	19 062	11,5	31,4	9,8
3. Q	16 895	-11,4	27,7	-11,8
4. Q	20 548	21,6	34,0	22,7
1. Q 2013	16 759	-18,4	27,9	-17,9
2. Q	27 395	63,5	43,9	57,3
3. Q	23 643	-13,7	38,1	-13,2

Zdroj: MMR ČR zveřejnilo údaje o počtu a objemu hypotečních úvěrů za 1. až 3. Q 2013

Z Tabulky 2: Vývoj za hypoteční úvěry poskytnuté občanům od 1. čtvrtletí 2010 je patrné, že nejméně hypotečních úvěrů je každý rok poskytováno v prvním a třetím kvartálu. Naopak nejvíce hypotečních úvěrů v tomto časovém intervalu bylo poskytnuto ve druhém čtvrtletí roku 2013, občanům bylo celkem poskytnuto 27 395 hypotečních úvěrů. Mezikvartální změna (1. a 2. kvartál 2013) tedy dosáhla neuvěřitelných 63,5 %. Na druhou stranu nejméně hypotečních úvěrů, které byly poskytnuty občanům, bylo již v prvním čtvrtletí roku 2010, jednalo se pouze o 9 662 úvěrů.

3. HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

3.1 Bydlení jako základní lidská potřeba

Důvodem pro pořizování si hypotečních úvěrů je nejčastěji potřeba bydlení. Tato potřeba má v žebříčku lidských potřeb velmi důležité postavení. Bydlení má zásadní vliv na průběh života lidí, jedná se o jejich domov, o místo, které celkově utváří jejich osobnost. Uspokojování této potřeby ovlivňuje i hospodářský vývoj společnosti. Pokud dojde k nevhodnému uspokojení potřeb bydlení, popřípadě k neuspokojení, může to vést k demoralizaci a k dalším, společensky negativním jevům, jako jsou například kriminalita a bezdomovectví (Císař, Rektořík, 1999).

Jedná se o potřebu, která má komplementární charakter. To znamená, že na procesu uspokojování se bude podílet více předmětů. Za základ je považován byt, který uspokojuje biologické potřeby, kterými rozumíme například spaní, plození dětí a jejich výchova. Byt je místo, kde lidé tráví svůj volný čas, proto dále vznikají požadavky na lepší vybavenost, větší obytnou a úložnou plochu. A v nejširším slova smyslu je pro člověka důležité i okolí bydlení, tj. zdravotnictví, maloobchodní síť, školství atp. S užíváním bytů je samozřejmě spojena technická infrastruktura, touto infrastrukturou rozumíme energie, voda, informační média, kanalizace a v neposlední řadě dopravní přístupnost (Císař, Rektořík, 1999).

Existuje několik způsobů, jak financovat vlastní bydlení. Jeden z nejvýhodnějších způsobů, který je v současné době využíván, v případě, že nedisponujeme dostatečným množstvím vlastních financí, je financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů. Dalším možným způsobem je využití stavebního spoření. V dnešní době má toto spoření uzavřené asi polovina obyvatel České republiky. Tento způsob financování má mnoho výhod, mezi které patří například státní příspěvek nebo garance úročení vkladu. Dalším způsobem, jak financovat vlastní bydlení, může být například využití novomanželské půjčky (Nové způsoby financování bydlení, 2012).

3.2 Charakteristika hypotečních úvěrů

3.2.1 Vymezení hypotečního úvěru

Pojem hypoteční úvěr je vymezen zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, Hlava III. – Hypoteční zástavní listy, § 28, odstavec 3, tento zákon říká, že „*hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci*“ (Předpis č. 190/2004 Sb., 2013).

Podle zákona se úvěr považuje za hypoteční až dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Zastavená nemovitost se podle zákona musí nacházet na území České republiky nebo na území státu, který je členem Evropské unie, popřípadě jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor (Předpis č. 190/2004 Sb., 2013).

Hypoteční úvěr v širším pojetí představuje úvěr, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. „*Zástavním právem rozumíme závazek majitele nemovitosti, kterým dává právo věřiteli domáhat se uspokojení své pohledávky – v případě řádného a včasného nesplnění závazků ze strany dlužníka – z věci zastavené*“ (Sůvová, 1997, s. 157). Zástavní právo se zřizuje pomocí zástavní smlouvy, která se vkládá do katastru nemovitostí (Sůvová, Pavelka, 1997).

Dle Kalabise (2005) je pro hypoteční úvěry typické, že jsou zajišťovány nemovitostmi a také to, že jsou financovány ze zdrojů, které jsou získány zvláštní formou dluhopisů, tj. hypotečními zástavními listy (viz kapitola 3.8 Hypoteční zástavní listy).

K okamžiku, kdy se podepisuje úvěrová smlouva, by nemělo existovat žádné jiné zástavní právo k zastavované nemovitosti. Banky samozřejmě nesmí používat jako zástavu ke svým obchodním aktivitám nemovitosti, které slouží jako jištění hypotečních úvěrů (Sůvová, Pavelka, 1997).

Hypoteční úvěr má tři základní charakteristické rysy, a to:

1. Účel, na který je úvěr poskytován:

- a) koupě nemovitosti;
- b) výstavba nové nemovitosti;
- c) oprava, modernizace, rekonstrukce nebo dostavba stávající nemovitosti;
- d) získání podílu na nemovitosti (např. výplatou dědických podílů);

- e) splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti (Sůvová, Pavelka, 1997).

2. Výše, ve které může být úvěr poskytnut

Základním kritériem pro stanovení výše hypotečního úvěru je vždy zástavní hodnota nemovitosti. Jakýmsi stropem výše úvěru je tedy cena dané nemovitosti. V praxi je ale pro bankovní instituce vysoce rizikové poskytnout úvěr do sta procent ceny nemovitosti. Za bezpečnou výši úvěru banky většinou považují 60 až 80 procent obvyklé tržní ceny zastavené nemovitosti. S neustálým vývojem se ovšem tato hranice zvyšuje a na trhu se můžeme setkat i s takovými nabídkami, které jsou vyšší než 80 % odhadní ceny nemovitosti. Samozřejmě ve světě existují i výjimky, které poskytují hypoteční úvěry i nad 90 procent tržní ceny zastavené nemovitosti. V těchto případech ale banky požadují od klientů, aby si současně zřídili určité pojištění u specializovaných institucí, pro zvýšení bezpečnosti při poskytování hypotečních úvěrů. Najde se i taková výjimka, kdy banka financuje jednak cenu zastavené nemovitosti, ale také zčásti financuje i jiné účely, tím můžeme rozumět například vybavení domácnosti. Poté se tedy jedná o tzv. 110% hypoteční úvěr (např. Skotsko). Samozřejmě i tady banka vyžaduje určité dozajištění úvěru nad cenu dané nemovitosti (např. pomocí směnky), (Sůvová, Pavelka, 1997).

Cenu nemovitosti, kterou dává klient do zástavy, většinou stanovuje sama hypoteční banka. Nejčastěji se jedná o stanovení ceny pomocí znalce. Některé banky si pro odhad obvyklé tržní ceny vybírají poradce sami, a některé mají dokonce odhadce vlastního. Existuje i taková možnost, že si klient volí znalce sám, poté ale prochází odhad ještě kontrolou v bance (Syrův, Novotný, 2003).

Část ceny dané nemovitosti, na kterou je bankovní instituce ochotna poskytnout hypoteční úvěr, se nazývá zadlužitelná hodnota nemovitosti. *„Zadlužitelná hodnota nemovitosti představuje nejpravděpodobnější výnos z prodeje zastavené nemovitosti v případě, že hypoteční banka musí přistoupit k jejímu prodeji v důsledku neplnění závazků ze strany dlužníka. Podíl zástavní hodnoty, na který banka poskytne úvěr, se nazývá pupilární nebo též sirotčí jistota.“* (Sůvová, 1997, s. 161).

V praxi se často využívá zkratka LTV, což vyjadřuje poměr hypotečního úvěru k zástavní hodnotě dané nemovitosti. Tato zkratka pochází z prvních písmen anglického

spojení Loan To Value. Například pokud se u úvěru nachází LTV 80, vyjadřuje to tzv. 80% hypoteční úvěr (LTV (Loan to Value), 2009).

Výše hypotečního úvěru je také limitována výší disponibilních zdrojů, které klient může využít ke splácení hypotečního úvěru. Příjmy žadatele tedy musí dosahovat takové výše, aby mohlo docházet k řádnému splácení hypotečního úvěru po celou dobu splatnosti tohoto úvěru (Radová, Dvořák, Málek, 2007).

3. Doba, na kterou může být úvěr poskytnut

Jak již bylo zmíněno, hypoteční úvěr je jištěn nemovitostí, pro kterou je typická dlouhá doba životnosti, a právě proto se hypoteční úvěry řadí do úvěrů dlouhodobých. Jak je ale v bankovníctví typické, banky by neměly poskytovat úvěry na delší dobu, než je doba životnosti objektu, který je z daného úvěru pořizován. Doba splatnosti by ale také neměla být delší, než je doba, po kterou bude klient schopen hypoteční úvěr splácet (Sůvová, Pavelka, 1997).

Obecně můžeme říci, že čím je delší doba splatnosti, tím se snižují jednotlivé splátky úvěru, a tím pádem se zvyšuje jeho dostupnost. Na druhou stranu ale platí, čím je doba splatnosti delší, tím se zvyšují celkové úrokové náklady, které jsou spojené se splácením úvěru (Sůvová, Pavelka, 1997).

Jak již bylo zmíněno, hypoteční úvěry se řadí k dlouhodobým úvěrům. Jejich doba splatnosti se v současné době pohybuje od 5 do 45 let (Petrášková, Horváthová, 2010).

Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

S využíváním hypotečních úvěrů je spojeno mnoho výhod, ale na druhou stranu samozřejmě existují u těchto úvěrů i určité nevýhody. V porovnání s jinými druhy úvěrů se úrokové sazby pohybují u hypotečních úvěrů na nižší úrovni, tudíž úrokové náklady, které plynou z čerpání hypotečního úvěru, jsou nižší než u ostatních dlouhodobých úvěrů. Další výhodou, při využívání hypotečních úvěrů, jsou dotace. Žadatelé o hypoteční úvěr mohou využívat státní úrokové dotace v takovém případě, pokud je úvěr určen na financování bytové jednotky, která vzniká nově, anebo tehdy, pokud žadatel dosáhl maximálně věku 36 let a chce si pořídit starší nemovitost. Dalším kladem je možnost snížení daňového základu ve výši zaplacených úroků z hypotečního úvěru, ale pouze do stanovené výše za rok (Syrův, 2003).

Naopak nevýhodou je fakt, že při využití hypotečního úvěru se zadlužujeme na velmi dlouhou dobu. Dále je s hypotečním úvěrem spojena skutečnost, že během jeho splácení může dojít ke zvýšení úrokové sazby, a tím dojde i k nárůstu jednotlivých splátek. V praxi často dochází k tomu, že úvěr nepokryje celou cenu nemovitosti, poté tedy musí žadatel uvažovat o dalších možnostech, kde získat potřebné finanční prostředky (Syrový, 2003).

3.2.2 Pojem „hypotéka“

V bankovní praxi je často využíván pojem hypotéka, avšak v českém právním řádu není tento termín definován. Může mít hned několik významů:

- a) za prvotní význam tohoto termínu je považován vklad zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí;
- b) dále se tento pojem využívá ve smyslu pořadí vkladu zástavního práva k dané nemovitosti, pak tedy můžeme označovat první, druhou, další hypotéku;
- c) hypotékou také často můžeme rozumět samotnou úvěrovou pohledávku bankovní instituce (Kašparovská, 2005).

3.2.3 Druhy hypotečních úvěrů

Podle Sůvové a Pavelky (1997) se při neustálém rozvoji v oblasti bankovníctví v odvětví hypotečního bankovníctví vytvořily dvě hlavní skupiny hypotečních úvěrů:

- a) hypoteční úvěry zaměřené na bydlení, resp. na bytovou výstavbu (residential mortgages);
- b) hypoteční úvěry zaměřené na podnikání, resp. na podporu aktivit v oblasti podnikatelské (commercial mortgages).

Hypoteční úvěry, které jsou zaměřené na investice do bydlení, jsou obvykle poskytovány za výhodnějších podmínek, a to jak úvěrových, tak i úrokových, na rozdíl od hypotečních úvěrů poskytovaných v oblasti podnikatelské. Hypoteční úvěry pro fyzické osoby mohou být podporovány státem nebo různými institucemi (Sůvová, Pavelka, 1997).

V praxi existuje takzvaná hypotéka bez doložení příjmů, jak již napovídá název, jedná se o takový hypoteční úvěr, kdy nemusíme bance dokládat své příjmy. Avšak u tohoto typu většina bank nenabízí úvěr větší než 50 % z odhadní ceny nemovitosti (Druhy hypoték, 2013).

Podobným typem je hypotéka bez registru. Bez registru rozumíme to, že banka nepřihlíží k záznamům, které jsou zaznamenávány v bankovním registru klientských informací. Opět klient může obdržet úvěr pouze maximálně do výše 50 % z ceny dané nemovitosti (Druhy hypoték, 2013).

Dalším specifickým typem hypotečního úvěru je Offsetová hypotéka. V případě využití tohoto druhu hypotéky, banka započítá záruku za poskytnutý hypoteční úvěr a dále i všechny ostatní finanční prostředky, které u ní má klient uloženy (například vklady na spořicí účtech, termínované vklady). Jedná se tedy o hypotéku se započtením úspor. Nejedná se o příliš rozšířený druh hypotéky, v České republice tento produkt nabízejí asi tři banky (Druhy hypoték, 2013).

3.2.4 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

Podmínky, které žadatel musí splňovat pro získání hypotečního úvěru, se mohou u jednotlivých bank lišit. Samozřejmě v zájmu jakékoliv banky je, aby pro ně tato operace byla co nejméně riziková. Žadatelem může být jak fyzická, tak právnická osoba, dále také obce nebo města. Podmínkou pro podání žádosti je plnoletost a občanství ČR, popřípadě průkaz, který povoluje pobyt člena státu Evropských společenství. O hypoteční úvěr si může zažádat jednatel nebo dokonce i více žadatelů, maximem bývají 4 žadatelé, kteří žijí nejvýše ve 2 domácnostech, popřípadě rodiče a jejich děti (Syrový, Novotný, 2003).

Při žádání o hypoteční úvěr záleží také na věku žadatele, a to kvůli tomu, že hypoteční úvěry jsou poskytovány tak, aby v roce, kdy dochází ke splacení celého hypotečního úvěru, bylo klientovi maximálně 65 let. Obecně můžeme říci, že se jedná o věkovou hranici, do které je člověk výdělečně činný. Existují samozřejmě i výjimky a některé instituce mají věk žadatele posunutý až na hranici 70 let (Petrášková, Horváthová, 2010).

3.3 Postup při poskytování hypotečního úvěru

3.3.1 Fáze přípravy

Klient jako první podává žádost o poskytnutí hypotečního úvěru. Až na základě písemné žádosti se vedou jednání o poskytnutí úvěru. V této fázi má bankovní instituce pouze funkci poradní. Zároveň banka zkoumá, zda klient splňuje určité podmínky pro získání hypotečního úvěru. V žádosti se uvedou osobní údaje žadatele, popř. spolužadatelů, potvrzení o výši příjmů a výdajů, výše a účel úvěru, popis nemovitosti, která bude sloužit jako zástava hypotečního úvěru. Dále se dokládají doklady, které prokazují vlastnictví k dané nemovitosti, ověřený odhad ceny nemovitosti, popřípadě stavební povolení, územní rozhodnutí atp. (Sůvová, Pavelka, 1997).

3.3.2 Fáze schvalovací

V této fázi dochází k prověřování žádosti o hypoteční úvěr, kterou žadatel ve fázi přípravy podal. Banka se rozhoduje, zda hypoteční úvěr poskytne či nikoliv. Pokud se rozhodne úvěr poskytnout, dochází k rozhodování, v jaké výši tento úvěr bude a za jakých úvěrových podmínek, zejména úrokových, bude hypoteční úvěr poskytnut. Banka se rozhoduje zejména na základě určitých vyhodnocení, a těmi jsou především bonita klienta (prostřednictvím finanční analýzy a hospodářské situace, právních poměrů a důvěryhodnosti klienta), hodnota a vhodnost zastavované nemovitosti a kvalita investičního záměru žadatele (Sůvová, Pavelka, 1997).

3.3.3 Fáze realizační

Ve fázi realizace dochází k podepsání úvěrové a zástavní smlouvy, k následnému vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí a posléze k čerpání hypotečního úvěru a jeho splácení. Rozhodujícím okamžikem, kdy klient získá přístup k penězům je tehdy, když dané bankovní instituci předloží osvědčení, že do katastru nemovitostí bylo řádně vloženo zástavní právo, a to konkrétně doložkou katastrálního úřadu na zástavní smlouvě o povolení vkladu zástavního práva. Další podmínkou banky pro čerpání hypotečního úvěru může být pojištění zastavené nemovitosti a uzavření životní pojistky dlužníka. Od prvního čerpání peněz dochází ke správě hypotečního

úvěru, který provádí samozřejmě banka, která úvěr poskytla. Za správu hypotečního úvěru si banky účtují určité poplatky (Sůvová, Pavelka, 1997).

3.4 Způsoby čerpání a splácení hypotečního úvěru

Čerpání úvěru

Čerpání úvěrů, podle Syrového a Novotného (2003), může být buď jednorázové, anebo několikanásobné. Několikanásobné (nebo také postupné) čerpání úvěru se většinou využívá při financování stavby nebo přestavby nemovitosti. Naopak jednorázové čerpání se využívá tehdy, když jde o investici formou koupě již existující nemovitosti, nebo v situacích, kdy je hypoteční úvěr čerpán při vyplácení dědického podílu. Další využití jednorázového čerpání je možné tehdy, když je hypoteční úvěr použit na splacení jiného úvěru, který byl předtím použit na financování investice do nemovitosti (Sůvová, Pavelka, 1997).

Splácení úvěru

Splácení úvěrů může probíhat třemi způsoby, a to:

- a) jednorázově;
- b) postupně;
- c) popř. v kombinaci obou metod.

Jednorázové splácení hypotečního úvěru se využívá pouze v několika málo případech. Nejčastěji se tento způsob splácení vyskytuje ve spojitosti se životním pojištěním nebo stavebním spořením. A to ve smyslu, že klient platí celou dobu splatnosti pouze úroky z hypotečního úvěru a zároveň si vytváří určitý fond placením životního pojištění nebo spoření, splatnost úvěru nastává tehdy, kdy klient tyto finanční prostředky obdrží a úvěr jednorázově splatí. Výhoda této formy splácení spočívá v tom, že úroky z hypotečního úvěru, které klient po celou dobu splácí, jsou položkou, která snižuje daňový základ. Tyto úroky jsou vyšší než ty, které by platil při průběžném splácení, tudíž daňový základ se snižuje o vyšší částku. Zároveň se zhodnocují prostředky, které vkládá do pojištění nebo spoření (Dvořák, 2005).

U postupného splácení hypotečních úvěrů existují dvě možné varianty, splácení v pravidelných splátkách, nebo nepravidelných. Nejčastěji je využíváno pravidelné splácení, které může být realizováno degressivními splátkami, konstantními (anuitními) nebo progresivními splátkami (Sůvová, Pavelka, 1997).

3.5 Úroková sazba a RPSN

3.5.1 Úroková sazba

Pokud jeden subjekt půjčí určité peněžní prostředky subjektu druhému, podstupuje riziko, že peněžní prostředky nebudou splaceny v dané lhůtě, anebo ve stanovené výši a současně přichází o možnost využít kapitál pro jiné účely. Proto subjekt, který peněžní prostředky zapůjčuje, za to požaduje určitou odměnu. Tato odměna je nazývána úrok. Z pohledu dlužníka je naopak úrok cena, kterou musí zaplatit za získání úvěru. Pokud úrok vyjádříme v procentech z hodnoty kapitálu za určité časové období, dostáváme úrokovou sazbu (Radová, Dvořák, Málek, 2007).

V praxi existuje takzvaná standardní úroková sazba. Tato sazba obsahuje tři složky:

- a) inflační – tato složka pokrývá ztráty věřitele, které plynou z vývoje inflace, a s tím spojené znehodnocování peněz, ke kterému dochází v důsledku růstu cen;
- b) nákladová – tato část pokrývá náklady věřitele, které jsou spojené s opatřováním zdrojů;
- c) riziková – tato složka pokrývá ztráty, pokud by došlo k neúspěchu úvěrového obchodu (Pavelka, Bardová, Opltová, 2008).

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, je pro banky riziko poskytnutí tohoto úvěru nižší ve srovnání s jinými úvěry. Proto i výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů jsou nižší v porovnání se sazbami ostatních úvěrů. Úroková sazba, která je používána u hypotečních úvěrů, si banka stanovuje podle ceny zdrojů, které využívá k refinancování těchto úvěrů. Pokud tedy dochází k refinancování prostřednictvím hypotečních zástavních listů, jedná se o úrokovou sazbu, která je vyplácena z těchto dluhopisů (Dvořák, 2005).

Úrokovou sazbu z hypotečních úvěrů je možné stanovit třemi způsoby. Jednak může být stanovena pevná sazba, která se používá po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru. Druhou možností je použití pohyblivé sazby, která se mění v závislosti na vývoji úrokových sazeb na trhu. A třetí možností je použití kombinace obou způsobů, to znamená, že pevná úroková sazba je používána v několika počátečních letech, a poté sazba přejde na pohyblivou formu, která je použita pro zbylou dobu splatnosti hypotečního úvěru (Dvořák, 2005).

3.5.2 Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů, neboli RPSN, je ukazatel nákladovosti úvěru, to znamená, že vyjadřuje finanční náročnost úvěru. Tento ukazatel tedy udává, jak vysoké jsou náklady hypotečního úvěru, které jsou rozpočítané na jeden rok. Jak vyplývá již z názvu, vyjadřuje se v procentech, a to v procentech z objemu úvěru. Čím vyšší roční procentní sazba nákladů u daného úvěru je, tím je pro klienta tento úvěr dražší. Zahrnuje například poplatky za vedení účtu, pojištění nemovitosti, poplatky za uzavření smlouvy atp. RPSN se vypočítá podle vzorce, který je stanoven ve směrnici evropského parlamentu a rady 2008/48/ES, která pochází z roku 2008 (Petrášková, Horváthová, 2010).

3.6 Refinancování hypotečních úvěrů

Klient při zřizování hypotečního úvěru volí délku fixace úrokové sazby. To znamená, že během této doby se úroková sazba nebude měnit. Doba fixace úrokové sazby může být například 1 rok, 3 roky, 5 let, 10 let. Pokud klientovi již uplyne fixační období, může si s hypotečním úvěrem dělat téměř cokoli. Je pouze na něm, jestli úvěr splatí celý, částečně, anebo si zvolí ještě jinou možnost (Co je refinancování hypotéky, 2014).

Po uplynutí fixačního období, jednou z možností, kterou si může klient zvolit, je refinancování hypotéky. Tím se rozumí, uhrazení stávající hypotéky hypotékou novou. To znamená, že klient má hypoteční úvěr u jedné banky, a tento stávající hypoteční úvěr umožní hypotečním úvěrem od banky konkurenční. Klienti sice uzavírají s bankou smlouvu na více let (např. na 25 let), ale tyto hypoteční smlouvy umožňují předčasné

splacení hypotéky. V období, kdy končí doba fixace úrokové sazby, banka nabízí klientovi novou výši úrokové sazby. Je pouze na klientovi, co si zvolí, zda si ponechá hypoteční úvěr u stávající banky, anebo přejde k bance jiné a dojde tak k refinancování hypotečního úvěru (Co je refinancování hypotéky, 2014).

Nejčastějším důvodem, proč klienti přistupují na refinancování hypotéky, je, že jejich stávající banka jim po uplynutí doby fixace nabídne nevýhodné úrokové sazby. Dalším nezanedbatelným důvodem je, že při refinancování současně může dojít k rozložení splátek do delšího časového období, a tím samozřejmě dochází ke snížení měsíční splátky hypotéky. Při refinancování si klienti stanovují novou dobu splatnosti úvěru. Mohou si tedy místo současných 20 let, stanovit dobu splatnosti na 30 let. V tom případě se sice sníží měsíční splátky, ale klienti zaplatí vyšší částku v podobě úroků (Proč přistoupit k refinancování hypotéky, 2014)

3.7 Doplnkové úvěry a americká hypotéka

Podle Sůvové a Pavelky (1997) v praxi existuje i možnost získání tzv. doplňkových úvěrů k úvěrům hypotečním. Tyto doplňkové úvěry jsou poskytovány obvykle do 20 % ceny zastavované nemovitosti. Jedná se o zástavní právo již ve druhém pořadí k dané nemovitosti, nebo o dozajištění jinými zajišťovacími instrumenty (například bankovní zárukou, směnkou, ručením třetí osobou).

Zvláštní skupinou jsou:

- a) úvěry předhypoteční (neboli stavební),
- b) hypoteční úvěry na výstavbu.

Jde o takové druhy úvěrů, kdy daná nemovitost ještě neexistuje. Pokud nemovitost neexistuje, nemůže tedy být dána do zástavy. Klient v tomto případě má v úmyslu nemovitost teprve postavit a současně nevlastní žádnou jinou nemovitost, kterou by mohl dát do zástavy (Sůvová, Pavelka, 1997).

Předhypoteční (stavební) úvěry

Tyto úvěry jsou používány v případech, kdy klient není vlastníkem žádné nemovitosti. Finance ze stavebního úvěru pokryjí výdaje do doby, než se daná

nemovitost postaví, a následně kolaudační rozhodnutí nabude právní moci, poté je ještě nemovitosti přiřazeno číslo popisné. Následně se vloží zástavní právo do katastru nemovitostí a poskytnutý předhypoteční, neboli stavební úvěr, je splacen úvěrem hypotečním (Sůvová, Pavelka, 1997).

Hypoteční úvěr na výstavbu

Poskytuje se v takových situacích, kdy klient je schopen z vlastních zdrojů postavit stavbu do takového stádia, aby bylo možné tuto stavbu zaevidovat do katastru nemovitostí jakožto stavbu rozestavěnou. Hypoteční úvěr je poté tedy poskytnut pouze na dokončení stavby (Sůvová, Pavelka, 1997).

Americká hypotéka

Americká hypotéka, jakožto produkt finančních institucí, vstoupil na český trh v roce 2004. Jedná se v podstatě o neúčelový spotřebitelský úvěr, který je krytý nemovitostí. Na rozdíl od hypotečních úvěrů, mohou být získané finanční prostředky z americké hypotéky použity na pořízení čehokoliv. Pořízení americké hypotéky má své výhody, ale na druhou stranu také určité nevýhody. Výhodou u tohoto úvěru je nižší úrok a samozřejmě delší doba splácení, ta se může pohybovat až v rozmezí několika desítek let (15 – 20 let) než u běžných spotřebitelských úvěrů. Nevýhodou na druhou stranu je, že pokud klient nebude řádně splácet svůj dluh, může přijít o zastavěnou nemovitost (Kalabis, 2005).

3.8 Hypoteční zástavní listy

Banky poskytující hypoteční úvěry, aby se vyhnuly finančním problémům, potřebují, aby proti hypotékám stály odpovídající zdroje jejich poskytování. Tento zdroj výnosů si banka zajistí vydáváním a prodejem hypotečních zástavních listů. Banka se při emitování hypotečních zástavních listů nachází v pozici dlužníka vůči svým klientům (Sůvová, Pavelka, 1997).

Jedná se tedy o dluhopis, jehož nominální hodnota a úroky jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. Z úroků získaných z poskytování hypotečních

úvěřů poté banka vyplácí vlastníkům hypotečních zástavních listů stanovené úrokové platby. A z obdržených splátek z hypotečních úvěřů banka tvoří určitý fond, ze kterého poté vyplácí majitelům dluhopisů v době splatnosti jejich nominální hodnotu (Polouček, 2006).

Zásadní pozitivum pro banky, které plyne z využívání hypotečních zástavních listů, je jejich neodvolatelnost ze strany kupce před dobou splatnosti. Vlastník hypotečního zástavního listu může své finanční prostředky, které vložil do nákupu zástavních listů, získat zpět pouze v případě, že tento dluhopis prodá jinému investorovi (Sůvová, Pavelka, 1997).

Základním rozdílem mezi hypotečními zástavními listy a jinými dluhopisy je především ten, že výnosy, které plynou z prodeje hypotečních zástavních listů, mohou být použity pouze ke krytí hypotečních úvěřů (Sůvová, Pavelka, 1997).

4. CÍL A METODIKA

Hlavním cílem bakalářské práce bylo zjištění, jaké povědomí má veřejnost o současném stavu na trhu s hypotečními úvěry. Tohoto zjištění bylo dosaženo pomocí dotazníkového šetření.

Dotazníkové šetření bylo zaměřeno na lidi ve věku od 18 let a více. Převažujícími věkovými kategoriemi byly kategorie 18 až 27 let, 28 až 35 let a 36 až 45 let. Nejméně dotazovaných se nacházelo ve věkové kategorii 57 a více.

Dotazník se skládal ze 13 otázek. První část dotazníku byla věnována otázkám typu, co znamená pojem refinancování hypotečního úvěru, co vyjadřuje pojem doba fixace úrokové sazby. Dalšími otázkami bylo zjišťováno, v jaké výši se veřejnost domnívá, že se v současnosti nachází průměrná úroková míra, průměrná výše hypotečního úvěru, jaká je nejčastější doba splatnosti hypotečního úvěru atp. Druhá část dotazníku byla zaměřena na lidi, kteří hypoteční úvěr čerpají. Poté byly pokládány otázky, podle jakého kritéria si volili banku pro sjednání daného hypotečního úvěru, zda již někdy využili možnost refinancování hypotečního úvěru, popřípadě kolikrát již tuto možnost využili, a jaká je výše úrokové sazby u hypotečního úvěru, který čerpají.

Dotazník byl zadáván formou přímého dotazování a metodou snowball sampling. Dotazovaných bylo celkem 250. Kvůli velké neochotě veřejnosti dotazník vyplnit, bylo celkem vybráno 120 dotazníků, což byla pouze 48% úspěšnost. Zadání a sesbírání tohoto počtu dotazníků trvalo celkem jeden měsíc.

V praktické části bakalářské práce byla tedy provedena analýza získaných informací z dotazníků. Další součástí praktické části bylo stanovení statistických hypotéz a jejich ověření. Byly ověřovány tyto hypotézy:

- znalost pojmu refinancování není závislá na věku,
- zvolení si osobního finančního poradce pro pomoc při výběru společnosti pro sjednání hypotečního úvěru nezávisí na věku.

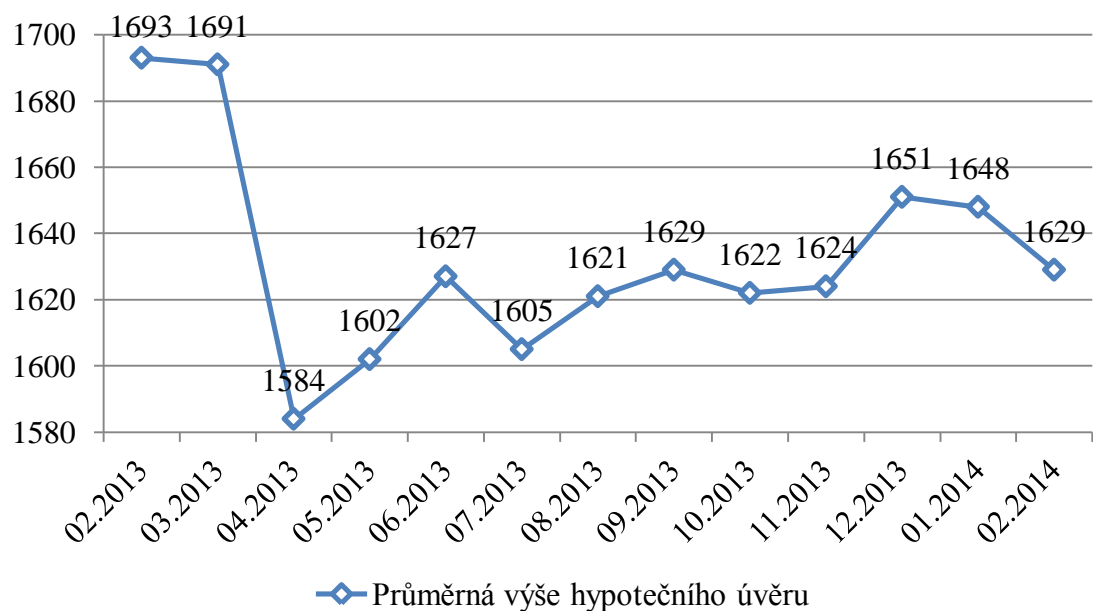
Cílem tohoto testování hypotéz bylo zjištění, zda existuje nějaká závislost mezi zjištěnými informacemi a věkem dotazovaných. Ověřování těchto hypotéz bylo provedeno v programu Microsoft Excel 2007 za pomoci funkce CHITEST. Účel tohoto testu spočívá v tom, že dochází k porovnání pozorovaných a očekávaných četností. Pozorované četnosti byly zjištěny z kontingenční tabulky. A následně byl proveden

výpočet očekávaných četností, součet ve sloupci pozorovaných četností byl vydělen celkovým počtem lidí a vynásoben součtem v řádku příslušné věkové kategorie. Hladina významnosti α byla stanovena na úrovni 5 %. Dále byla pomocí již zmíněné funkce v MS Excel vypočítána hodnota *p-value*. Na základě těchto výpočtů byly nulové hypotézy zamítnuty ve prospěch hypotéz alternativních, popř. nulové hypotézy zamítnuty nebyly. Pokud hodnota *p-value* byla menší než hladina významnosti (0,05), daná nulová hypotéza byla zamítnuta. To tedy znamená, že pravděpodobnost, že by pozorované závislosti vznikly pouze náhodou, je menší než 5 %. Pokud dojde k opačné situaci (*p-value* > 0,05), nulovou hypotézu nelze zamítnout.

5. PRAKTICKÁ ČÁST

5.1 Průměrná výše hypotečního úvěru

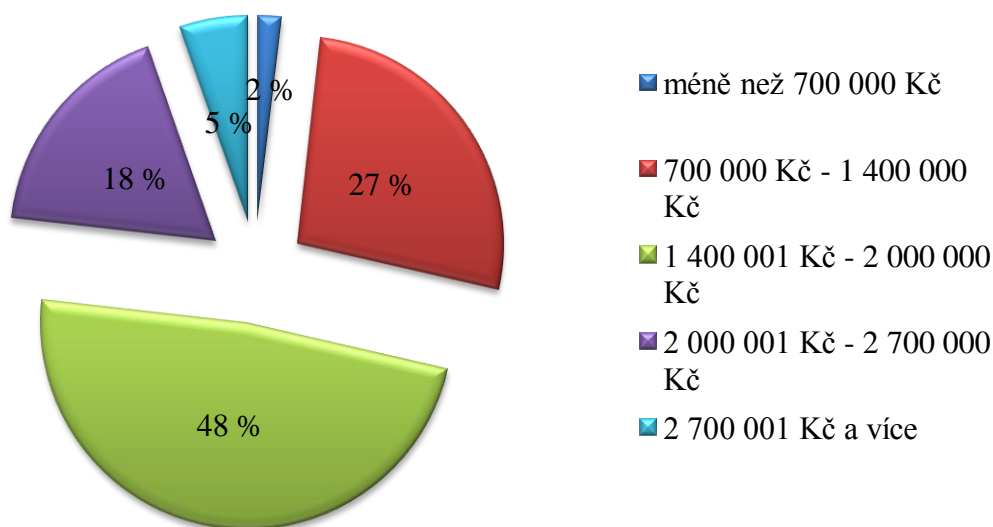
Graf 1: Průměrná výše hypotečního úvěru v tis. Kč (02.2013 - 02.2014)



Zdroj: Hypoindex vývoj

V předcházejícím grafu, grafu číslo 1, je znázorněno, jak se vyvíjela průměrná výše hypotečního úvěru během období od února roku 2013 do února roku 2014. Všechny hodnoty jsou vyjádřeny v tisících korunách. Nejnižší hodnoty průměrná výše hypotečního úvěru dosáhla v dubnu roku 2013, kdy byla ve výši 1 584 tis. Kč. Naopak nejvyšší hodnoty dosáhla v únoru 2013, kdy se pohybovala ve výši 1 693 tis. Kč. V únoru letošního roku byla průměrná výše hypotečního úvěru na hodnotě 1 629 tis. Kč, stejné výše dosáhla i v září 2013. Největší propad byl mezi měsíci březen a duben v roce 2013, kdy se průměrná výše hypotečního úvěru snížila o celých 107 tis. Kč. Poté rostla až do června 2013, kdy se ustálila na hodnotě 1 627 tis. Kč. Následně došlo opět k propadu, v červenci 2013 se oproti červnu průměrná výše hypotečního úvěru snížila o 22 tis. Kč. Následující čtyři měsíce nedocházelo k výraznějším změnám, výše hypotečního úvěru se pohybovala kolem 1 625 tis. Kč. K nárůstu došlo až v prosinci, kdy se zvýšil na 1 651 tis. Kč. A jak již bylo zmíněno, v únoru již průměrná výše hypotečního úvěru dosahovala hodnoty pouhých 1 629 tis. Kč.

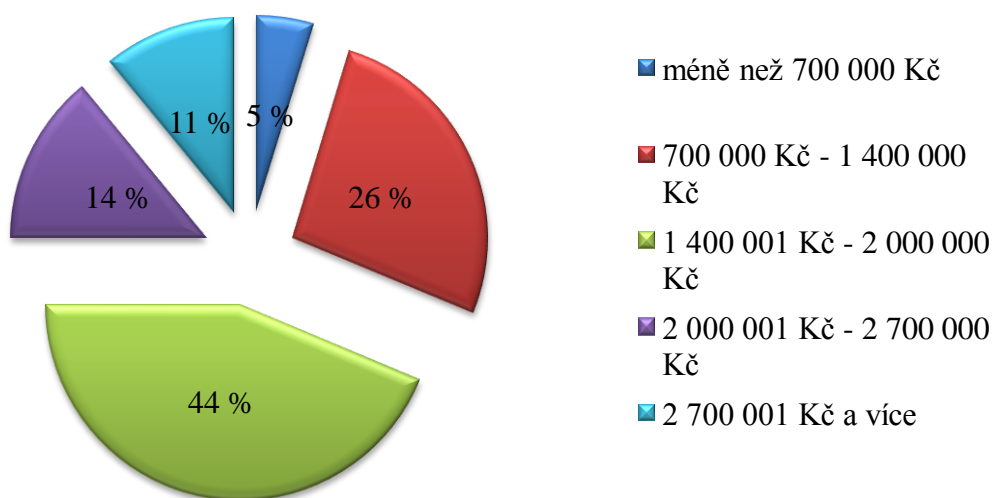
Graf 2: Povědomí o průměrné výši hypotečního úvěru (lidé, kteří HÚ čerpají)



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu číslo 2 vyplývá, že ta část veřejnosti, která čerpá hypoteční úvěr, si nejčastěji myslí, že průměrná výše hypotečního úvěru v současné době je v rozmezí od 1 400 001 do 2 000 000 Kč. Jak je patrné z grafu předcházejícího, průměrná výše hypotečního úvěru se během posledních 13 měsíců pohybovala nad úrovní 1 580 tis. Kč, a zároveň nepřekročila hranici 1 700 tis. Kč. Z toho vyplývá, že právě největší procento, tj. 48 % respondentů, má určité povědomí o skutečné průměrné výši hypotečních úvěrů. Pouze dvě procenta se domnívá, že tato výše je nižší než 700 000 Kč.

Graf 3: Povědomí o průměrné výši hypotečního úvěru (lidé, kteří HÚ nečerpají)



Zdroj: Vlastní zpracování

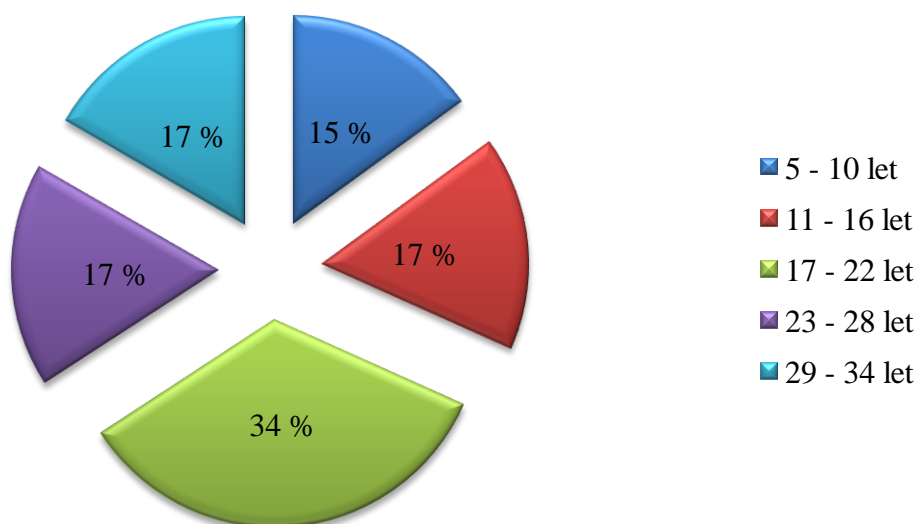
Naopak v grafu číslo 3 jsou zahrnuti pouze ti, kteří hypoteční úvěr nečerpají. Jak je možné vidět, nejvíce se změnila odpověď, že průměrná výše hypotečního úvěru činí 2 700 001 a více, která vzrostla o šest procent, tj. na 11% úroveň. Méně lidí si současně myslí, že se zjišťovaný údaj nachází v rozmezí 1 400 001 – 2 000 000 Kč, což je správná odpověď. Druhou nejčastější odpovědí bylo 700 000 – 1 400 000 Kč, která získala v obou případech téměř stejně procent. Každý čtvrtý dotazovaný si myslí, že právě v tomto rozmezí se v současnosti nachází průměrná výše hypotečního úvěru.

5.2 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Jak již bylo zmíněno v teoretické části bakalářské práce, banky poskytují hypoteční úvěry s dobou splatností od 5 do 45 let. Klienti, kteří žádají o hypoteční úvěr, by měli být po celou dobu splácení úvěru v produktivním věku.

Za optimální dobu na splácení hypotečního úvěru je považováno 15 až 20 let. Nejčastěji banky používají dobu splatnosti, která je v násobcích pěti let, ale samozřejmě to není podmínkou a akceptují i jiné doby splatnosti. Průměrná doba splatnosti se pohybuje ve výši 23 – 25 let.

Graf 4: Povědomí o nejčastější době splatnosti hypotečního úvěru

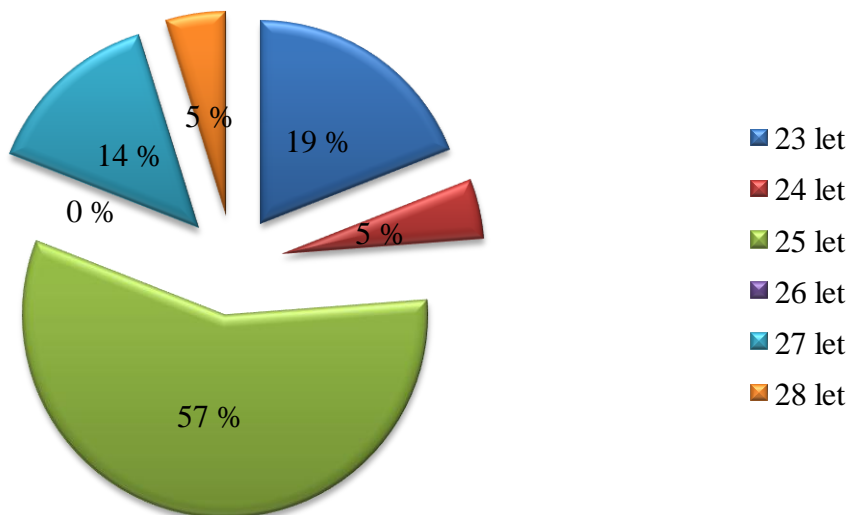


Zdroj: Vlastní zpracování

V grafu 4 je zachyceno, co si myslí veřejnost o tom, jaká je nejčastější doba splatnosti hypotečního úvěru. Jak je z grafu zjevné, převládají odpovědi, které jsou

v rozmezí mezi 17 až 22 roky. Poté jsou odpovědi poměrně stejně rozprostřeny. Nejméně dotazovaných se domnívá, že nejčastější doba splatnosti se nachází v rozmezí pěti až deseti let, a to pouze 15 % dotazovaných.

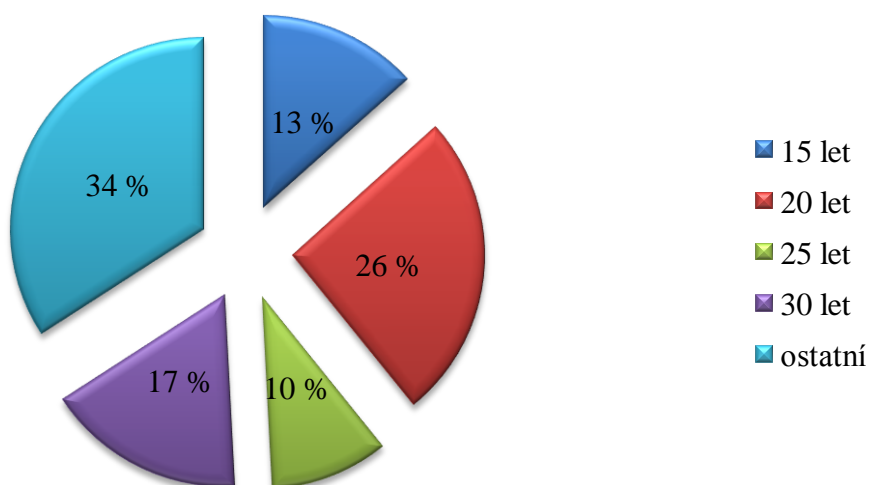
Graf 5: Doba splatnosti 23 - 28 let



Zdroj: Vlastní zpracování

V grafu číslo 5 jsou zachyceny odpovědi respondentů, které spadají do rozmezí délky splatnosti 23 let až 28 let. Tato kategorie tedy zahrnuje průměrné doby splatnosti. Jestliže tuto kategorii rozebereme na jednotlivé roky, je zjevné, že převládá odpověď 25 let, která získala 57 %. Podstatně méně lidí, si myslí, že doba splatnosti je 23 let (19 %).

Graf 6: Nejčastější odpovědi – doby splatnosti



Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud se zaměříme pouze na roky 15, 20, 25 a 30 (protože tyto odpovědi byly nejčastější), v grafu číslo 6 je znázorněno složení odpovědí. Celkem 26 % ze všech dotazovaných odpovědělo, že nejčastější doba splatnosti je 20 let. Druhou nejčastější odpovědí bylo 30 let, celkem takto odpovědělo 17 % dotazovaných.

5.3 Úroková sazba

5.3.1 Průměrná výše úrokové sazby

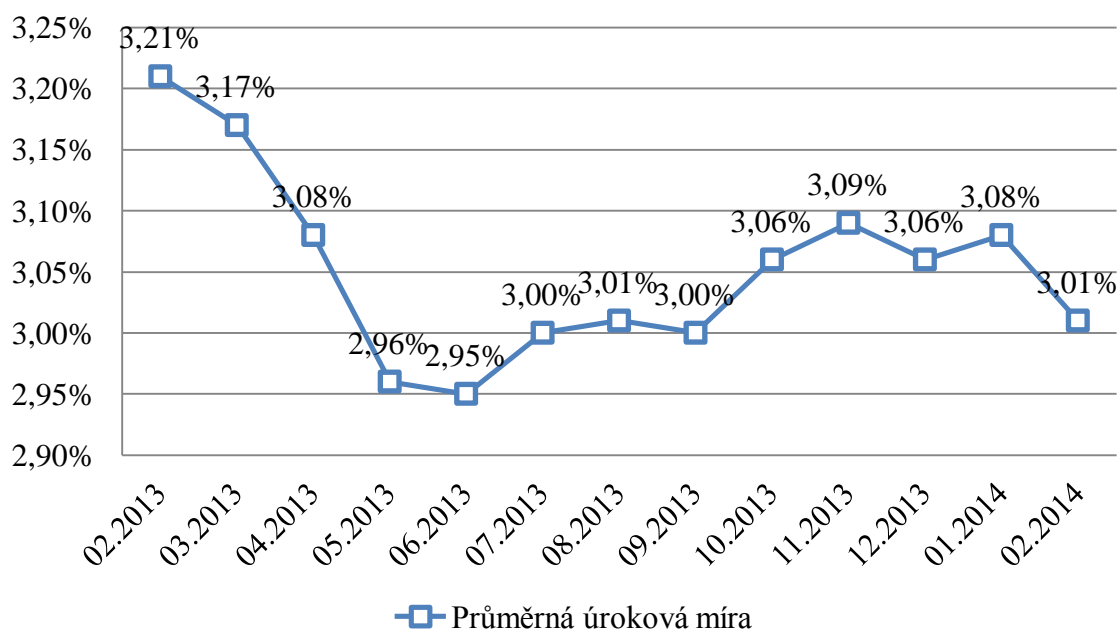
Graf 7: Vývoj průměrné úrokové sazby v období 1. 9. 2003 – 1. 9. 2013



Zdroj: Hypoindex vývoj

Úroková sazba se neustále mění. V předcházejícím grafu, v grafu číslo 7, je vyjádřeno, jak se během uplynulého desetiletí (1. 9. 2003 – 1. 9. 2013) průměrná úroková sazba vyvíjela. Svého maxima dosáhla v srpnu 2008, kdy se pohybovala okolo 5,82 %. Naopak svého minima dosáhla v červnu 2013, průměrná úroková sazba byla tehdy ve výši 2,95 %. Od července téhož roku začala pozvolna růst. V září 2013 dosáhla hranice 3,00 %.

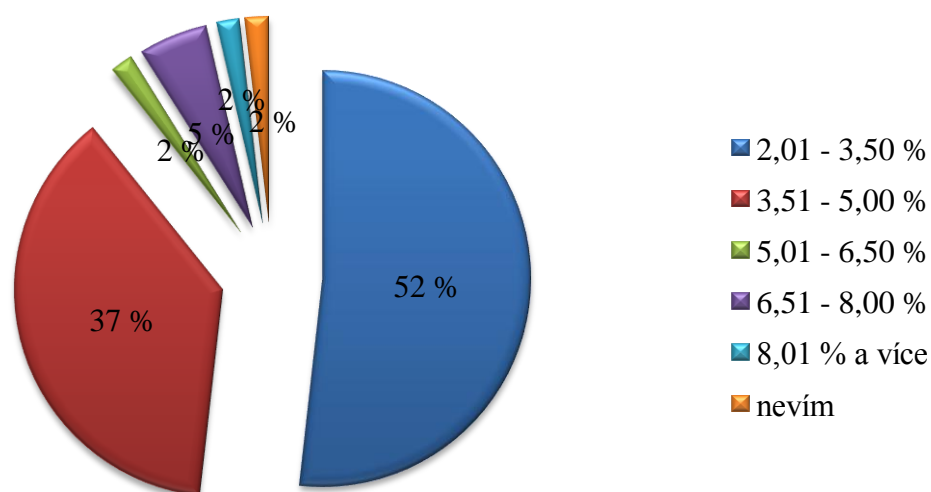
Graf 8: Průměrná úroková míra (02.2013 – 02.2014)



Zdroj: Hypoindex vývoj

V grafu číslo 8 je zachycen vývoj průměrné úrokové míry v období od února 2013 do února 2014. Nejnižší úrovně úroková míra dosahovala v šestém měsíci roku 2013, jejíž výše se ustálila na 2,95 %. Předcházející měsíc, květen 2013, se hodnota nacházela pouze o setinu výše, tj. 2,96 %. V průběhu roku již průměrná úroková míra neklesla pod hranici 3 %. Nejvyšší hodnoty dosáhla již v únoru 2013, kdy činila 3,21 %. Během roku jsme tedy mohli pozorovat rozpětí úrokové míry mezi 2,95 % - 3,21 %.

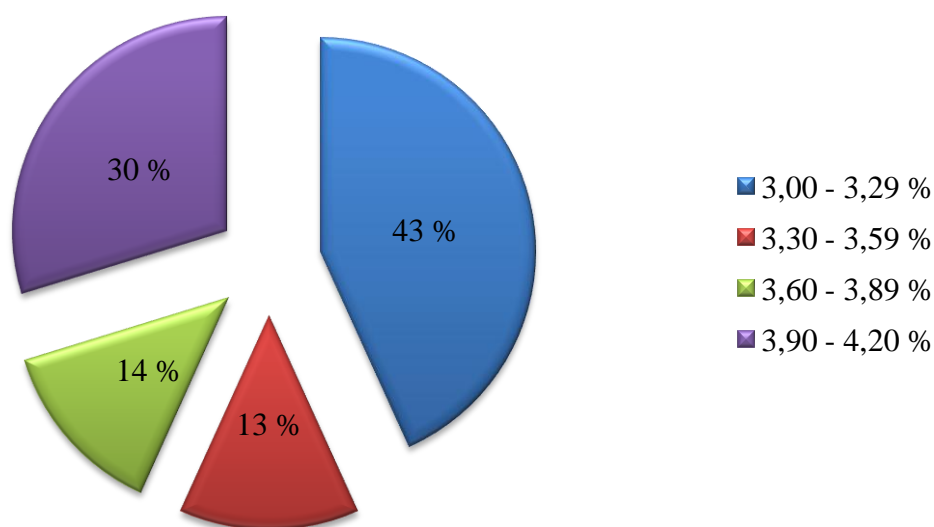
Graf 9: Povědomí o současné výši průměrné úrokové sazby (lidé, kteří mají HÚ)



Zdroj: Vlastní zpracování

V grafu číslo 9 je vyjádřen názor lidí, kteří čerpají hypoteční úvěr, na výši průměrné úrokové sazby v současnosti. Jak je z tohoto grafu patrné, každý druhý se domnívá, že tato výše se pohybuje v rozmezí od 2,01 % do 3,50 %. Druhou největší skupinou jsou lidé, kteří si myslí, že se průměrná úroková sazba nachází v rozmezí od 3,51 % do 5,00 %. Ostatní výše úrokových sazeb, o kterých si lidé čerpající hypoteční úvěr myslí, že jsou reálné, jsou zanedbatelné

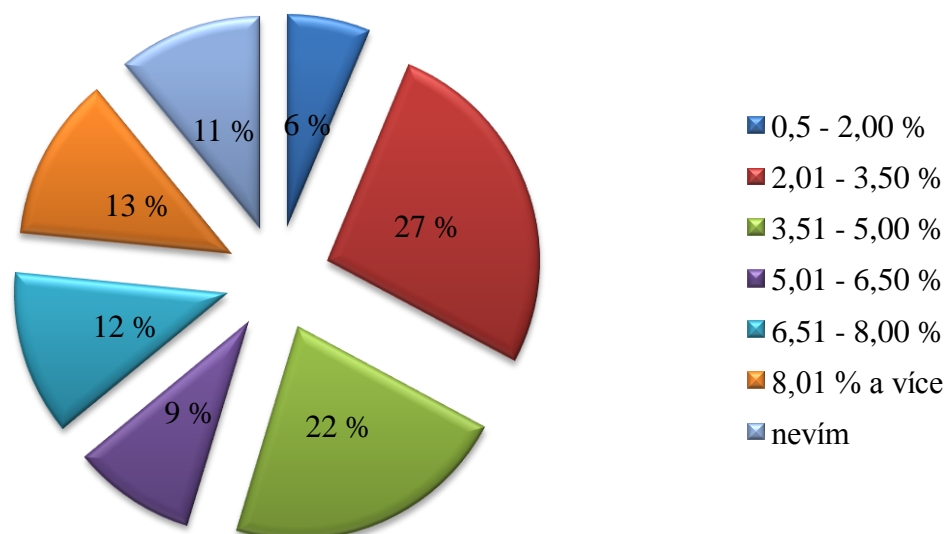
Graf 10: Nejčastější odpovědi v rozmezí od 3 % do 4,20 % (lidé čerpající HÚ)



Zdroj: Vlastní zpracování

Celkem 66 % dotazovaných, kteří hypoteční úvěr čerpají, považují za současnou hodnotu průměrné úrokové sazby hodnotu, která se nachází v rozpětí od 3 % do 4,20 %. Konkrétní rozložení odpovědí je znázorněno v grafu číslo 10. Nejčastějšími odpověďmi byly 3 % a 4 %. Že se v současné době průměrná úroková sazba nachází v úrovni 3 %, odpovědělo ze všech dotazovaných, kteří mají sjednaný hypoteční úvěr, celkem 16 %. Že se jedná o 4 %, odpovědělo 14 %.

Graf 11: Povědomí o současné výši průměrné úrokové sazby (lidé, kteří nemají HÚ)



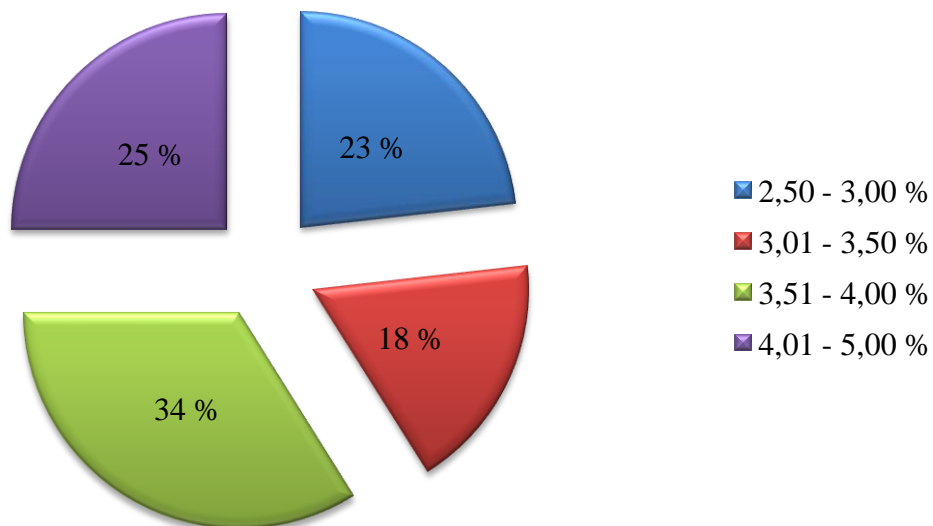
Zdroj: Vlastní zpracování

Jestliže se zaměříme pouze na dotazované, kteří hypoteční úvěr nevyužívají, je patrné (graf 11), že tito lidé již nejsou o této skutečnosti tak dobře informováni. Jejich názory jsou v celku rozmanité. Nejvyšší procento zde sice také zastupuje rozmezí mezi 2,01 % a 3,50 %, ale takto odpovídalo pouze 27 % dotazovaných bez hypotečního úvěru. Zde se již objevovalo i více odpovědí, které převyšovaly 8,00 %. Někteří se dokonce domnívají, že současná výše úrokové sazby u hypotečních úvěrů se pohybuje ve výši 15 %. Což je 5x vyšší než ve skutečnosti opravdu dosahuje. Častou odpovědí bylo 5 %, takto odpovědělo 11 % dotazovaných, kteří hypoteční úvěr nemají. Pokud bychom toto tvrzení srovnali s grafem číslo 7, kde je zachycen vývoj úrokové sazby v průběhu posledních deseti let, došli bychom k závěru, že úroková sazba se na úrovni 5 % pohybovala v letech 2007 a 2010.

Pro představu, v současné době například Česká spořitelna nabízí hypoteční produkty s úrokovou sazbou od 2,79 % (pokud je využita fixace po dobu 5 let). Hypoteční banka nabízí úrokovou sazbu ve výši 2,99 %, pokud je opět využita fixace po dobu pěti let. Výše úrokové sazby je samozřejmě také závislá na tom, jak vysoké je u daného hypotečního úvěru LTV.

5.3.2 Úrokové sazby u čerpaných hypotečních úvěrů

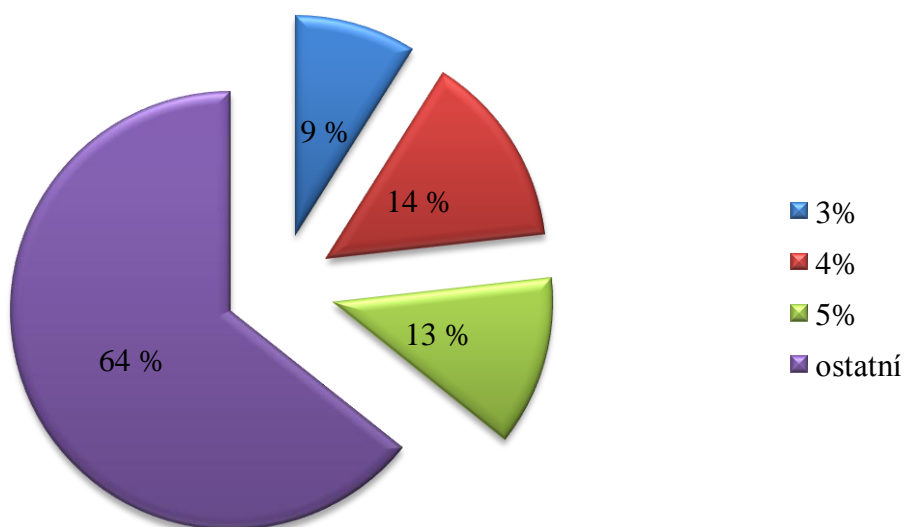
Graf 12: Výše úrokové sazby



Zdroj: Vlastní zpracování

Součástí dotazníku bylo zjištění, jakou úrokovou sazbu mají lidé, kteří hypoteční úvěr čerpají. Tato situace je zachycena v grafu číslo 12. Z tohoto grafu vyplývá, že nejčastěji dotazovaní mají úrokovou sazbu v rozmezí mezi 3,51 – 4,00 %, celkem 34 % dotazovaných. Nejnižší úroková sazba, kterou respondenti u hypotečních úvěrů mají, je ve výši 2,5 %. Takovouto sazbu má pouze 3,6 % respondentů. Na druhou stranu nejvyšší úroková sazba je ve výši 5 %, tuto sazbu má naopak až 12,5 % respondentů. Celkem 77 % dotazovaných má úrokovou sazbu, která se pohybuje nad hranicí 3 %. Pouze 23 % má tedy úrokovou sazbu nižší než 3 %, popřípadě na hranici 3 %.

Graf 13: Nejčastější úroková míra respondentů



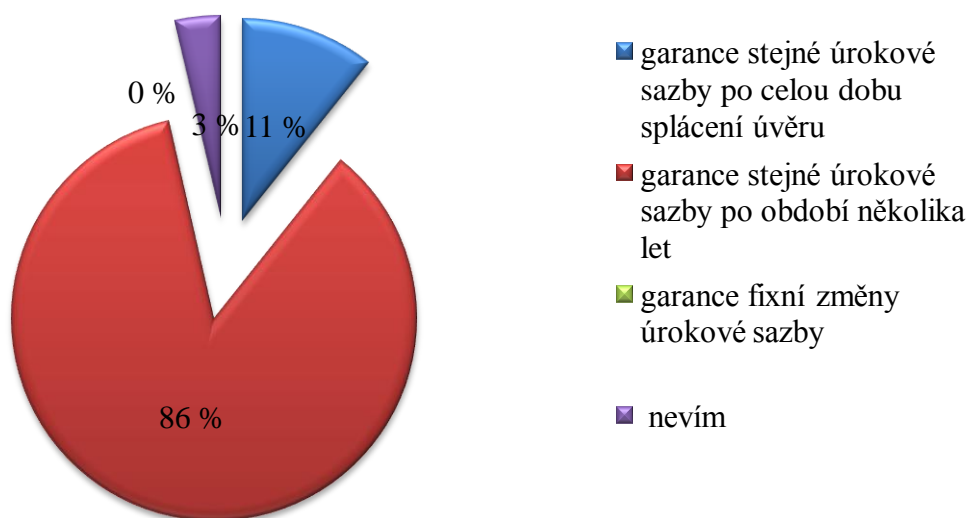
Zdroj: Vlastní zpracování

V předcházejícím grafu (graf 13) jsou zobrazeny nejčastější odpovědi, a to konkrétně odpovědi 3 %, 4 % a 5 %. Dohromady tyto výše úrokových sazeb má 36 % dotazovaných, přičemž nejvíce dotazovaných (14 %) má u svého hypotečního úvěru sjednanou úrokovou sazbu ve výši 4 %.

5.4 Povědomí o fixaci úrokové sazby

Fixací úrokové sazby se rozumí garance stejné úrokové sazby po období několika let. Klient si vybírá v bance, po jakou dobu nechce, aby docházelo ke změně jeho úrokové sazby, tzn. volí si dobu fixace úrokové sazby. V současnosti je možné si zvolit tuto dobu v délce – 1 roku, 2 let, 3 let, 5 let, 10 let a 15 let.

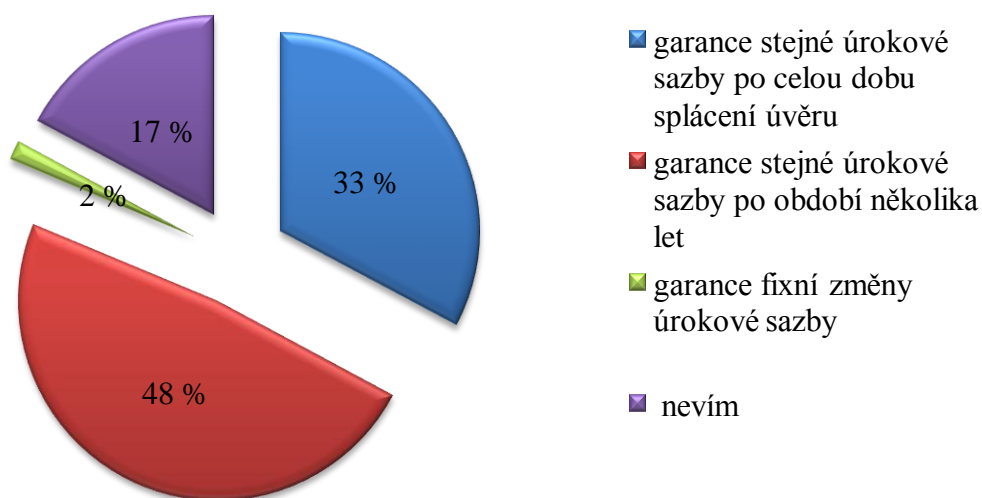
Graf 14: Znalost pojmu fixace úrokové sazby (lidé, kteří HÚ čerpají)



Zdroj: Vlastní zpracování

V grafu číslo 14 je zachyceno, zda je veřejnost, která hypoteční úvěr využívá, obeznámena s pojmem fixace úrokové sazby. Nejčastější odpovědí bylo právě to, že doba fixace úrokové sazby znamená garanci stejné úrokové sazby po období několika let. To si myslí celkem 86 % dotazovaných. Ale ne všichni, kteří hypoteční úvěr mají, opravdu vědí, co doba fixace znamená, i když ji pravděpodobně využívají. Často je tento pojem zaměňován s garancí stejné úrokové sazby po celou dobu splácení úvěru, takto odpovědělo celkem 11 % dotazovaných. Tři procenta této skupiny dotazovaných nemá vůbec tušení, co tento pojem znamená.

Graf 15: Znalost pojmu fixace úrokové sazby (lidé, kteří HÚ nečerpají)

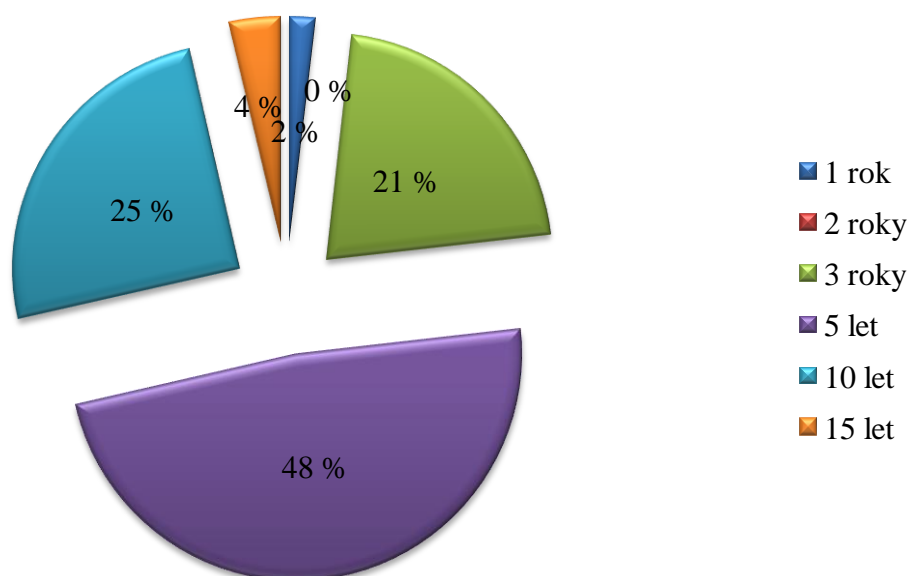


Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud bychom ovšem zahrnuli pouze ty, kteří hypoteční úvěr nečerpají, graf by se rapidně změnil. Tuto změnu je možné pozorovat v grafu číslo 15. Nejvíce se změnila právě ta odpověď, která je správná. Pouze 48 % lidí se správně domnívá, co doba fixace úrokové sazby skutečně znamená. Naopak již každý třetí si myslí, že tento pojem vyjadřuje garanci stejné úrokové sazby po celou dobu splácení úvěru. O 14 % vzrostla i odpověď, že dotazovaní vůbec nevědí, co tento pojem znamená (17 %). A pouze 2 % se domnívají, že se jedná o garanci fixní změny úrokové sazby.

Nelze jednoznačně říci, jaká doba fixace je nejideálnější. Během fixačního období existuje sice jistota, že se úroková sazba nebude měnit, ale nikdo nezaručí, že se na trhu neobjeví během této doby výhodnější nabídka, které nebude možno využít. Pokud je zvoleno 10leté období pro fixaci, nelze tuto dobu měnit. Nejčastěji se doba fixace úrokové sazby pohybuje v délce tří nebo pěti let.

Graf 16: Povědomí o nejčastější době fixace úrokové sazby

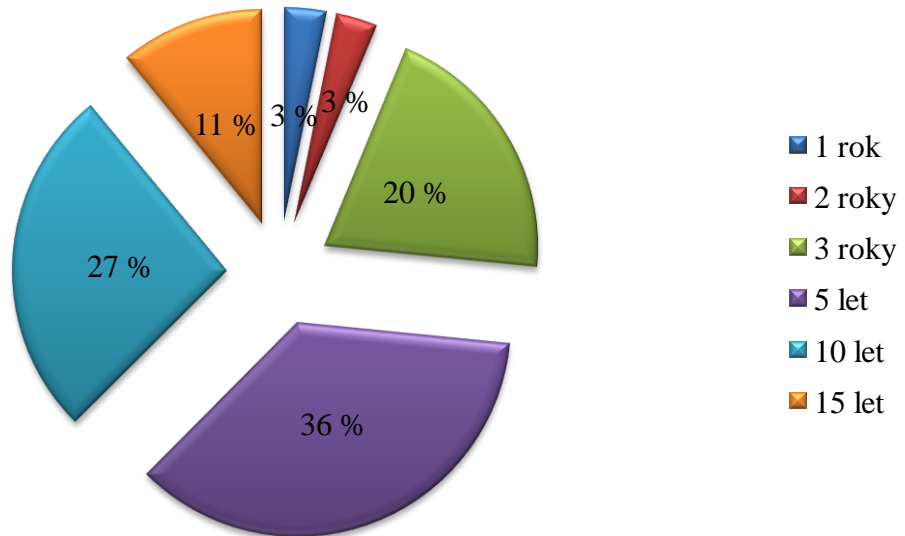


Zdroj: Vlastní zpracování

Jak vyplývá z předcházejícího grafu, z grafu číslo 16, veřejnost (pouze lidé s hypotečním úvěrem) se domnívá, že nejčastější dobou fixace úrokové sazby u hypotečních úvěrů je právě pět let, což lze považovat za správnou odpověď. V úvahu by přicházela ještě tříletá doba fixace úrokové sazby, tuto odpověď považuje za správnou 21 % dotazovaných. Celkem tedy 69 % dotazovaných s hypotečním úvěrem má povědomí o nejčastěji využívané době fixace (3 a 5 let). Druhou nejčastější využívanou dobou fixace úrokové sazby byla podle dotazovaných doba ve výši 10 let,

tuto odpověď označilo celkem 25 % lidí. Nejméně procent získala doba fixace v délce jednoho roku a dvou let.

Graf 17: Povědomí o nejčastější době fixace úrokové sazby (lidé, kteří nečerpají HÚ)



Zdroj: Vlastní zpracování

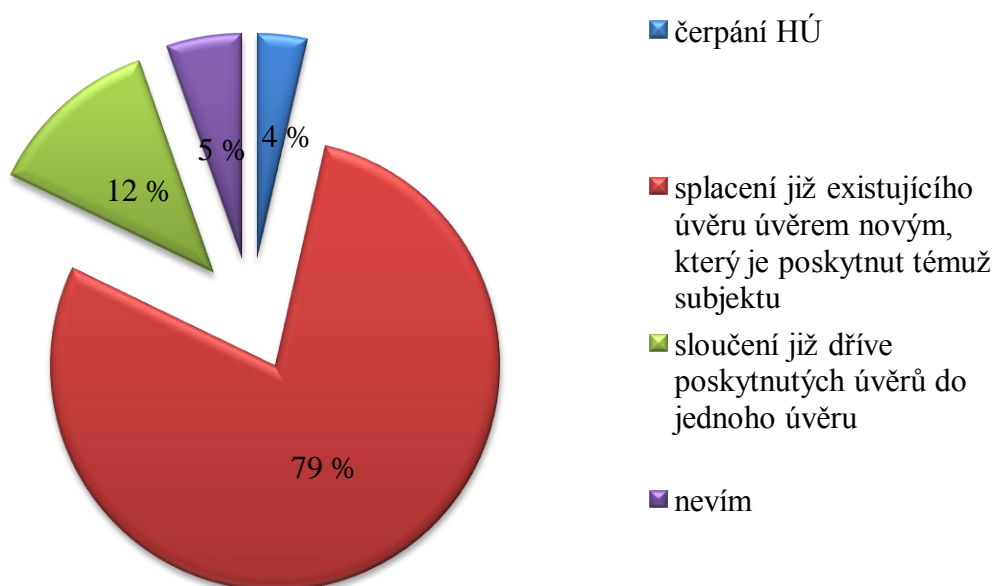
Pokud v dalším grafu, grafu číslo 17, bylo počítáno pouze s dotazovanými, kteří hypoteční úvěr nečerpají, obě vyhovující odpovědi (3 a 5 let) se procentuálně snížily. Naopak došlo k nárůstu počtu odpovědí, že nejčastější doba fixace úrokové sazby je 15 let, a to k nárůstu až o 7 %.

5.5 Refinancování

5.5.1 Povědomí o refinancování hypotečního úvěru

Jak již bylo zmíněno v teoretické části bakalářské práce, refinancováním se rozumí splacení již existujícího úvěru úvěrem novým, který je poskytnut témuž subjektu.

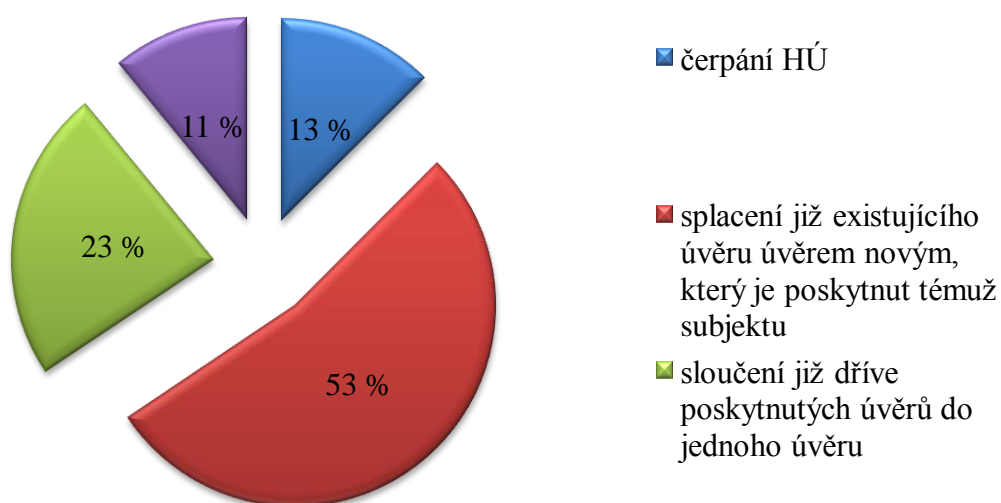
Graf 18: Znalost pojmu refinancování (lidé, kteří HÚ čerpají)



Zdroj: Vlastní zpracování

V osmnáctém grafu je znázorněno právě to, jestli dotazovaní, kteří hypoteční úvěr čerpají, vědí, o co se jedná, když se mluví o refinancování hypotečního úvěru. Jak vyplývá z grafu, téměř většina tento pojem zná, a to přesně 79 % dotazovaných. Pouze 4 % dotazovaných, kteří hypoteční úvěr využívají, se domnívá, že refinancováním se rozumí čerpání hypotečního úvěru. 12 % dotazovaných tento pojem zaměňuje se sloučením úvěrů.

Graf 19: Znalost pojmu refinancování (lidé, kteří HÚ nečerpají)

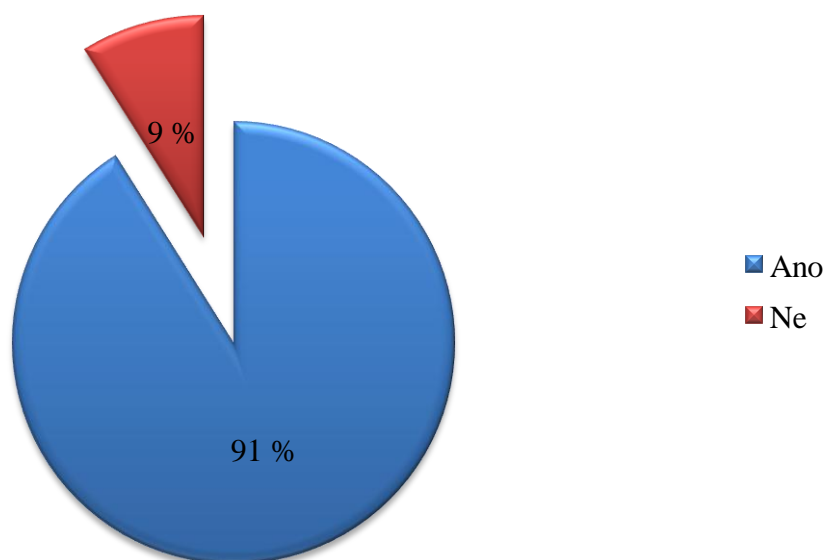


Zdroj: Vlastní zpracování

V grafu číslo 19 byly naopak zachyceny odpovědi těch, kteří hypoteční úvěr nevyužívají. Graf se opět výrazně změnil. Zde se pouze 53 % dotazovaných, kteří hypoteční úvěr nečerpají, domnívá, že refinancování znamená splacení již existujícího úvěru úvěrem novým, což je o 26 % méně, než v grafu předcházejícím. Na druhou stranu došlo k nárůstu ostatních odpovědí, které nejsou správné. Téměř každý čtvrtý se domnívá, že se jedná o konsolidaci. Vzrostl i počet odpovědí, že se jedná o čerpání hypotečního úvěru (13 %).

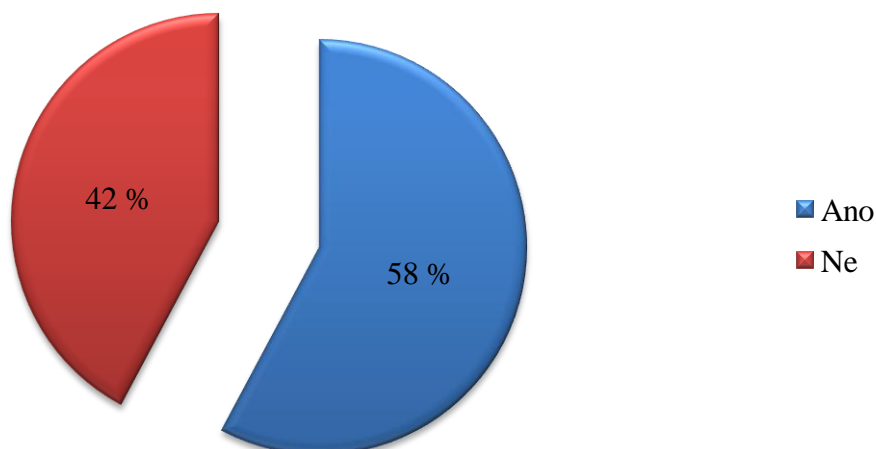
Z dotazníkového šetření tedy vyplynulo, že veřejnost refinancování nejčastěji zaměňuje s konsolidací úvěrů. Konsolidací úvěrů rozumíme sloučení všech úvěrů od různých věřitelů pouze do jednoho úvěru. Novým úvěrem se uhradí všechny dosavadní úvěry a nadále se platí pouze úvěr nový. Zaměňování těchto dvou pojmů je možná zapříčiněno tím, že se jedná v podstatě o cizí pojmy a lidé jim nerozumí (konsolidace, refinancování). Tyto cizí slova je samozřejmě možné nahradit českými výrazy. Pokud by byl využíván spíše pojem přefinancování, na místo refinancování, lidé by si již pod tímto pojmem dokázali představit, co to ve skutečnosti znamená. V poslední době se obě tyto služby stávají více využívány.

Graf 20: Povědomí o možnosti refinancování (lidé, kteří HÚ čerpají)



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 21: Povědomí o možnosti refinancování (lidé, kteří HÚ nečerpají)



Zdroj: Vlastní zpracování

Jestliže následně došlo k vysvětlení pojmu refinancování, bylo zjišťováno, zda respondenti mají vůbec představu, že tato možnost na trhu s hypotečními úvěry v současné době existuje. Tato situace je zobrazena v předcházejících grafech, grafech číslo 20 a 21.

Celkově 42 % těch, kteří hypoteční úvěr nečerpají ani neví, že možnost refinancování na trhu hypotečních úvěrů v současné době existuje. Na druhou stranu, téměř každý desátý člověk, který hypoteční úvěr využívá, také neví, že tato možnost na trhu s hypotečními úvěry v současné době existuje. Pokud se zaměříme pouze na ty, kteří nikdy nevyužili refinancování, 21 % dotazovaných s touto možností také není obeznámena, možná kdyby o této možnosti byli informováni, že by došlo k refinancování i jejich hypotečních úvěrů, nebo jim ještě nevypršela doba fixace úrokové sazby.

5.5.2 Znalost pojmu refinancování v závislosti na věku (testování hypotéz)

Byly stanoveny dvě hypotézy, nulová a alternativní. Dále byla stanovena hladina významnosti 5 %. Respondenti byli rozděleni do dvou věkových kategorií, na mladší a starší, resp. lidé od 18 do 35 let a 36 let a více.

H_0 : Znalost pojmu refinancování není závislá na věku.

H_A : Znalost pojmu refinancování je závislá na věku.

Hladina významnosti $\alpha = 0,05$.

Tabulka 3: Kontingenční tabulka pro testování 1. hypotézy

Věk	Data	Znalost pojmu refinancování		
		Nezná	Zná	Celkový součet
18 - 35 let	Počet	14	48	62
	%	22,58	77,42	100
36 a více	Počet	28	30	58
	%	48,28	51,72	100
Celkem	Počet	42	78	120
	%	35,00	65,00	100
Očekávané četnosti	Počty	21,70	40,30	
		20,30	37,70	

Zdroj: Vlastní zpracování

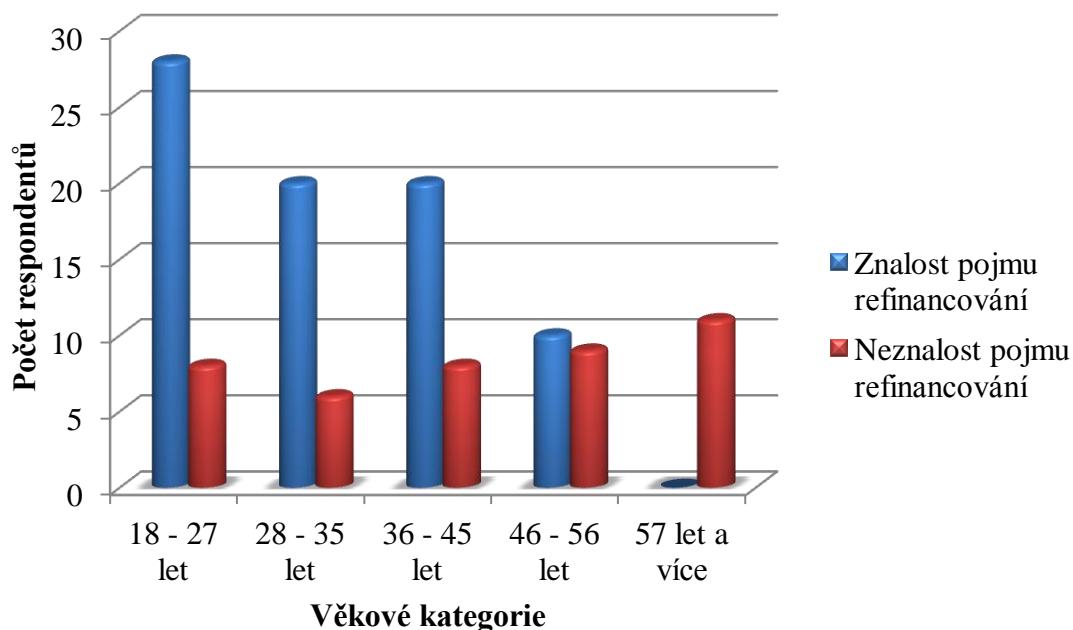
Po vytvoření kontingenční tabulky (tabulka číslo 3) a výpočtu očekávaných četností podle vzorce uvedeného v metodice práce, došlo k výpočtu *p-value*, a to pomocí CHITEST v programu Excel 07.

$$P\text{-value} = 0,003187617$$

$$0,003187617 < 0,05$$

$P\text{-value} < \alpha$, z toho vyplývá, že na hladině významnosti 5 % nulovou hypotézu zamítáme a přijímáme hypotézu alternativní. V tomto případě tedy můžeme říci, že existuje určitá závislost znalosti pojmu refinancování na věku.

Graf 22: Znalost pojmu refinancování vzhledem k věku



Zdroj: Vlastní zpracování

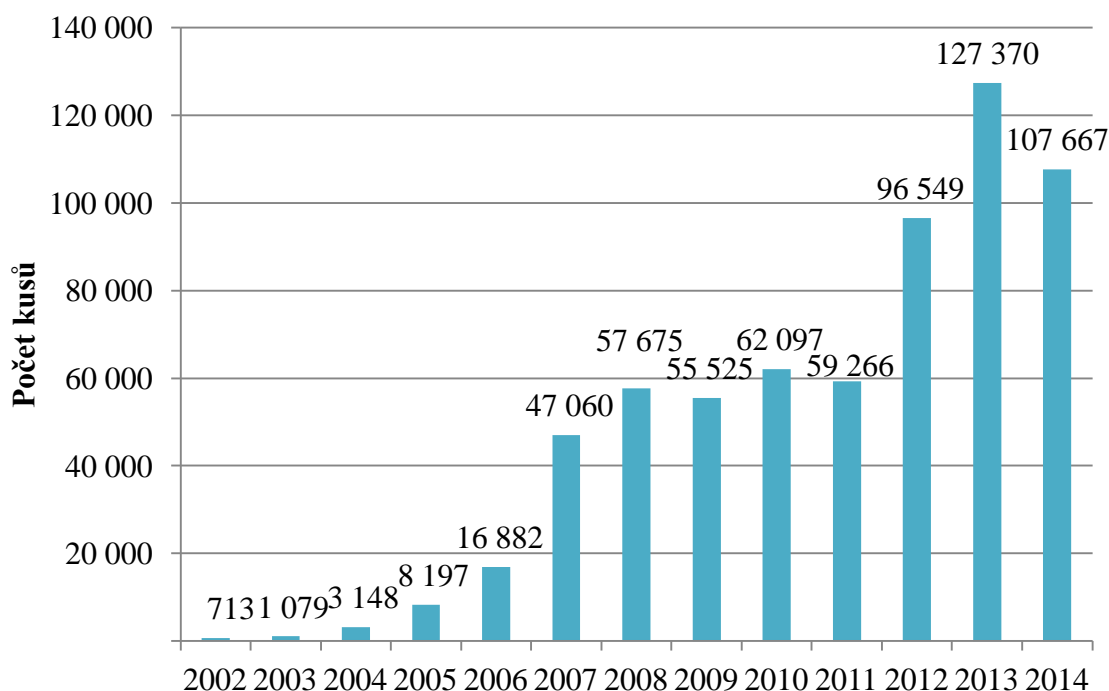
V grafu číslo 22 je znázorněna znalost pojmu refinancování v závislosti na věku. Jak tedy můžeme vidět, mladší lidé tento pojem převážně znají. S přibývajícím lety však znalost tohoto pojmu ubývá a přibývá těch, kteří tento pojem neznají. Již ve věkové kategorii 46 až 56 let jsou téměř údaje vyrovnány. Zatímco v poslední věkové kategorii již tento pojem lidé neznají.

5.5.3 Využívání refinancování

Refinancování hypotečních úvěrů se stává stále využívanější službou bank. Proto jedna z otázek, která byla mířena na osoby s hypotečním úvěrem, se vztahuje právě k využití refinancování. Refinancovat nemusí klient pouze jednou, ale může tuto službu využít hned několikrát, záleží pouze na něm, kolikrát se pro tuto službu rozhodne.

V roce 2013 byl počet refinancovaných hypotečních úvěrů největší. Podle UniCredit Bank každý čtvrtý, který čerpá hypoteční úvěr a končila mu v roce 2013 doba fixace úrokové míry, využil možnosti refinancování a změnil banku. Docházelo k refinancování především hypotečních úvěrů, které měly tříletou a pětiletou fixaci úrokové sazby, což představuje hypoteční úvěry sjednané v roce 2010 a 2008.

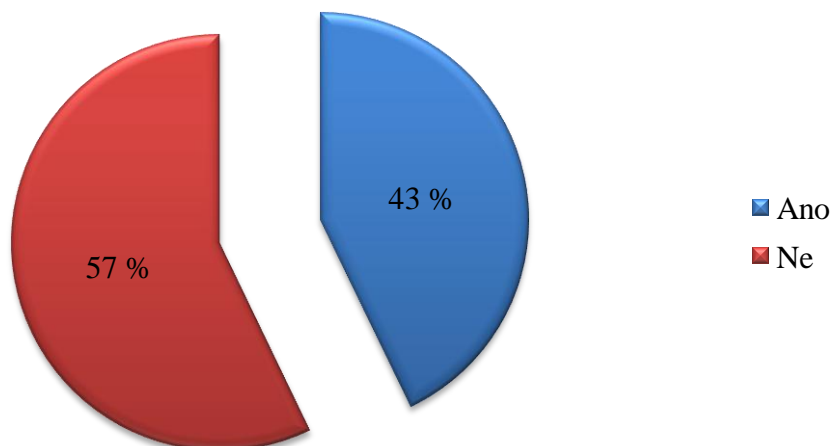
Graf 23: Refinanční potenciál



Zdroj: V roce 2014 končí fixace 100 000 hypoték. Většina klientů bude platit méně

V grafu číslo 23 jsou zaznamenány potenciální počty refinancovaných hypotečních úvěrů. V roce 2013 byl odhad ve výši 36 %, což znamenalo navýšení odhadu o 9 % než v roce předcházejícím. Pro rok 2014 je odhadováno refinancování 107 667 hypotečních úvěrů. Opět se jedná především o hypoteční úvěry s tříletou a pětiletou fixací úrokové sazby, tj. hypotéky sjednané v letech 2011 a 2009. Pokud se podíváme do grafu na počáteční roky, vidíme, že se čísla počtu kusů pohybovala na velmi nízké úrovni. V roce 2002 se jednalo pouze o 713 hypotečních úvěrů. Je tedy zjevné, že tato služba je čím dál tím více využívána.

Graf 24: Využití refinancování

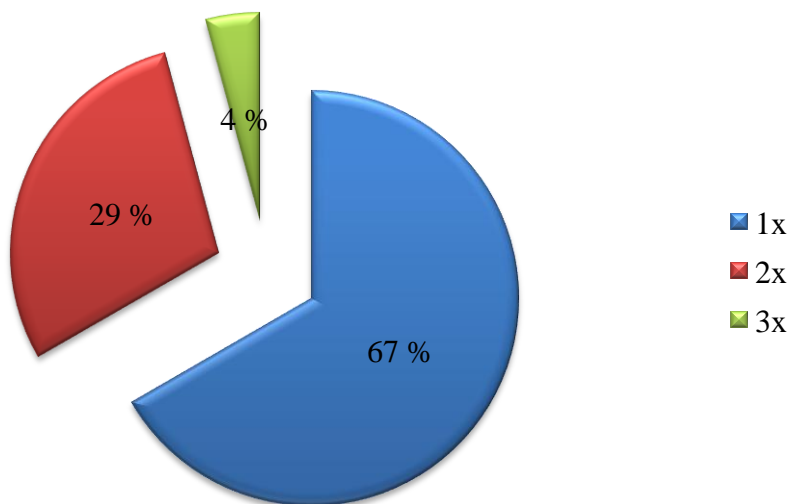


Zdroj: Vlastní zpracování

Z dotazníkového šetření vyplynulo, jak je patrné z grafu číslo 24, že refinancování využilo 43 % dotazovaných, kteří samozřejmě hypoteční úvěr čerpají.

Pokud dotazovaní již někdy využili možnost refinancování, následovalo šetření, kolikrát již tuto službu využili.

Graf 25: Počet refinancování



Zdroj: Vlastní zpracování

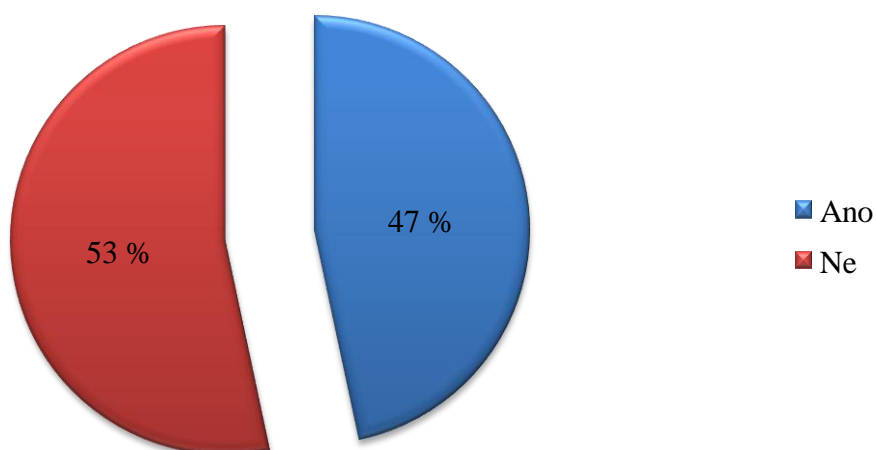
V předcházejícím grafu, grafu číslo 25, je tedy znázorněno, kolikrát již možnost refinancování dotazovaní využili. Celkem 67 % dotazovaných, kteří již svůj hypoteční

úvěr refinancovali, využilo tuto možnost právě jednou. O 38 % méně dotazovaných refinancovali svůj hypoteční úvěr již dvakrát. A pouze 4 % tuto službu využilo dokonce třikrát. Z dotazovaných nikdo nerefinancoval hypoteční úvěr vícekrát.

5.6 Kritéria při výběru banky

Při rozhodování o tom, jakou banku si zvolit pro sjednání hypotečního úvěru, hraje roli mnoho kritérií. Každý se určitě snaží, aby si vybral takovou nabídku, která by pro něj byla co nejvhodnější. Základními otázkami při výběru mohou být například, jaká je úroková sazba u nabízeného hypotečního úvěru, jaké jsou poplatky při schvalování úvěrů, popřípadě poplatky za vedení úvěrového účtu. Mnoho lidí se rozhoduje už jen podle toho, jaké služby již u dané banky využívají, a pokud jsou s nimi spokojeni, mohou zůstat věrni „své“ bance. Někteří na druhou stranu raději využijí odbornou pomoc a nechají si poradit s výběrem od osobního finančního poradce. V současné době také existuje již mnoho poradenských firem, které se touto službou přímo zabývají. Kritérií pro volbu správné banky pro sjednání hypotečního úvěru je samozřejmě více, zde jsou vyjmenovány pouze ty nejběžněji využívané.

Graf 26: Čerpání hypotečního úvěru



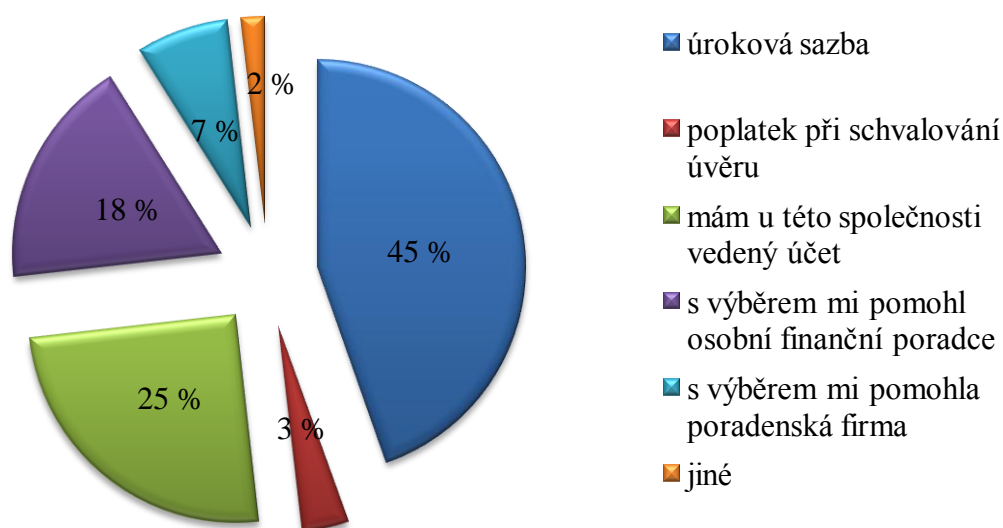
Zdroj: Vlastní zpracování

V grafu číslo 26 je znázorněn poměr lidí, kteří hypoteční úvěr čerpají a kteří nikoliv. Jak tedy můžeme vidět, 47 % dotazovaných lidí hypoteční úvěr využívají, což

je o 6 % méně, než těch, kteří hypoteční úvěr sjednaný nemají. Z dotazovaných je to tedy téměř každý druhý, který hypoteční úvěr má sjednaný.

Další částí dotazníkového šetření bylo zjištění, jaké bylo základní kritérium, podle kterého si dotazovaní vybírali společnost pro sjednání hypotečního úvěru.

Graf 27: Kritéria při výběru společnosti



Zdroj: Vlastní zpracování

V grafu číslo 27 je tedy znázorněno, jaká kritéria byla nejčastěji využívána. Nejčastěji se lidé rozhodují podle nabízené úrokové sazby. Druhým nejdůležitějším kritériem, podle kterého se lidé rozhodují, bylo to, že u této společnosti mají již vedený účet. Podle tohoto kritéria se rozhoduje každý čtvrtý. Jak je patrné z grafu, do popředí se dostává využívání osobních finančních poradců. Toho si pro výběr společnosti pro sjednání hypotečního úvěru zvolilo dokonce 18 % dotazovaných. Pouze 3 % lidí se řídilo tím, jaký je poplatek při schvalování úvěru.

Některé banky v současné době nabízejí tuto službu (schvalování úvěru) zcela zdarma, jako například Česká spořitelna. Naopak Hypoteční banka si za zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěr účtuje 3 900 Kč. Tento poplatek je však jednorázový při schválení úvěru, na rozdíl od úrokové sazby, která ovlivňuje cenu hypotečního úvěru po celou dobu splatnosti.

Pouze dvě procenta se řídilo jinými kritérii při volbě společnosti, jednalo se například o uznatelný příjem.

5.6.1 Volba osobního finančního poradce v závislosti na věku (testování hypotéz)

Opět se předpokládá stejné věkové rozdělení, tj. 18 až 35 let a 36 let a více. Hladina významnosti 5 %. Dále došlo ke stanovení nulové a alternativní hypotézy.

H_0 : Zvolení si osobního finančního poradce jako pomoc při výběru společnosti pro sjednání hypotečního úvěru nezávisí na věku.

H_A : Zvolení si osobního finančního poradce jako pomoc při výběru společnosti pro sjednání hypotečního úvěru závisí na věku.

Hladina významnosti $\alpha = 0,05$.

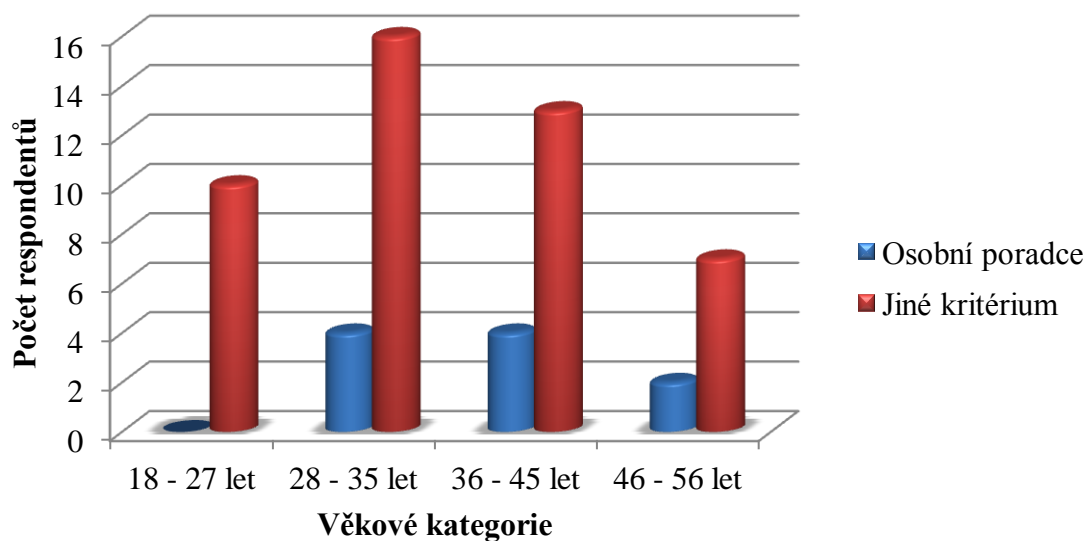
Tabulka 4: Kontingenční tabulka pro testování 2. hypotézy

Věk	Data	Volba kritéria		
		Osobní finanční poradce	Jiné	Celkový součet
18 - 35 let	Počet	4	26	30
	%	13,33	86,67	100
36 a více	Počet	6	20	26
	%	23,08	76,92	100
Celkem	Počet	10	46	56
	%	17,86	82,14	100
Očekávané četnosti	Počty	5,36	24,64	
		4,64	21,36	

Zdroj: Vlastní zpracování

Pomocí chí kvadrát testu vypočítáme p -value. Hodnota p -value je v tomto případě 0,342381472. Pokud poměříme tuto hodnotu s hladinou významnosti, zjistíme, že p -value $>$ α . To znamená, že na hladině významnosti 5 % nulovou hypotézu o nezávislosti jednotlivých znaků nezamítáme. Můžeme tedy říci, že volba osobního finančního poradce při výběru společnosti pro sjednání hypotečního úvěru není závislá na věku.

Graf 28: Volba kritéria pro zvolení společnosti v závislosti na věku



Zdroj: Vlastní zpracování

V grafu číslo 28 můžeme vidět věkové rozložení při zvolení si osobního finančního poradce pro pomoc při výběru společnosti, u které si nechat sjednat hypoteční úvěr. Jak je patrné, věkové kategorie 28 až 35 let a 36 až 45 let si vybírají osobního finančního poradce poměrně stejně často. Naopak nejmladší věková kategorie se nejčastěji rozhoduje podle jiných kritérií.

6. ZÁVĚR

Potřeba bydlení je neustále řešenou problematikou. Téměř každý ve svém životě pravděpodobně bude této situaci čelit. V současné době již existuje mnoho způsobů, jak tento problém vyřešit. Například mohlo dojít ke zdědění, obdarování dané nemovitosti, anebo si našetřit finance vlastní a danou nemovitost, popřípadě byt, si koupit. Často využívanou možností je i nájem, ale s tím je spojena skutečnost, že daný objekt nebudete nikdy vlastnit. Poté přichází možnost, v současné době velmi využívaná, finanční prostředky na vlastní bydlení si zapůjčit. A to lze například právě prostřednictvím hypotečních úvěrů. V současné době existuje na trhu s hypotečními úvěry mnoho institucí, jejichž nabídky hypotečních úvěrů se mohou zásadně lišit. Poté tedy vzniká otázka, která instituce je vhodná. Cílem bakalářské práce bylo analyzování povědomí veřejnosti týkající se hypotečních úvěrů a možností refinancování.

Cílem teoretické části mé bakalářské práce bylo všeobecné seznámení s problematikou hypotečních úvěrů. V teoretické části jsem se tedy zabývala historií hypotečního bankovníctví v českých zemích a následně i situací na trhu s hypotečními úvěry v současnosti. V současné době na českém hypotečním trhu působí šestnáct bank či poboček zahraničních bank, které hypoteční úvěry nabízejí. Největší bankovní institucí u nás je Česká spořitelna, která má v současnosti přes šest set poboček. Dále jsem v teoretické části charakterizovala hypoteční úvěry a zmínila jsem existující druhy hypotečních úvěrů. Poté jsem shrnula postup při jejich poskytování, způsoby čerpání a následného splácení.

Cílem praktické části mé bakalářské práce bylo zjištění, jaké povědomí má veřejnost o hypotečních úvěrech a jejich refinancování. Praktická část byla vypracována na základě dotazníkového šetření, které probíhalo jeden měsíc a celkem bylo vybráno 120 vyplněných dotazníků. Toto šetření bylo zaměřeno na osoby starší 18 let. Dotazovaní byli poměrně stejně rozloženi na ty, kteří hypoteční úvěr čerpají a na ty, kteří hypotečního úvěru nevyužívají. 53 % dotazovaných nemá sjednaný hypoteční úvěr. Cílem dotazníkového šetření bylo zjištění, jaké povědomí má veřejnost o průměrné výši hypotečního úvěru v současnosti, o nejčastější době splatnosti, o průměrné úrokové sazbě, která se v současnosti vyskytuje na trhu s hypotečními úvěry. Dále jsem zjišťovala, zda veřejnost zná pojmy refinancování a dobu fixace úrokové sazby. Toto bylo zahrnuto v první části mého dotazníku. Druhá část dotazníku

byla věnována té části veřejnosti, která čerpá hypoteční úvěry. Poté jsem zjišťovala, jaké bylo základní kritérium, podle kterého se rozhodovali při výběru společnosti, u které si sjednat hypoteční úvěr. Zda již někdy využili možnost refinancování hypotečního úvěru, popřípadě kolikrát se pro tuto službu již rozhodli. A na závěr jsem zjišťovala, jaká je výše úrokové sazby, kterou mají sjednanou u svého hypotečního úvěru.

Možnost refinancování se v současné době dostává do popředí. Je více využívána než před lety. Ovšem i někteří z těch, kteří hypoteční úvěr čerpají, nevědí, že tato možnost v současnosti na trhu s hypotečními úvěry existuje. To může být spojeno s dobou fixace úrokové sazby, je pravděpodobné, že jim doba fixace ještě nevypršela, a tudíž nemuseli řešit situaci, co s hypotečním úvěrem dál, zda refinancovat, či si zvolit úrokovou sazbu, kterou jim nabídla dosavadní bankovní instituce. Někteří ani nevědí, co pojem refinancování představuje. Obdobné je to s pojmem doba fixace úrokové sazby. Téměř každý sedmý dotazovaný, který hypoteční úvěr čerpá, tento pojem vůbec nezná. U těch, kteří hypoteční úvěr nemají sjednaný, je to ještě mnohem více lidí, kteří o tomto pojmu nemají žádné povědomí.

Další otázkou jsou úrokové sazby. Průměrná úroková sazba se v současnosti nachází ve výši těsně nad hranicí 3 %. Jak vyplynulo z dotazníkového šetření, většina lidí, kteří čerpají hypoteční úvěr, o této skutečnosti mají určitou představu. Naopak lidé, kteří hypoteční úvěr nečerpají, nemají konkrétní představu, v jaké úrovni se v současné době nachází úroková sazba u hypotečních úvěrů.

Průměrná doba splatnosti se v současnosti pohybuje ve výši 23 až 25 let. O této skutečnosti mnoho lidí povědomí nemá. Nejčastěji se domnívají, že je to doba v rozmezí od 17 do 22 let. Naopak povědomí veřejnosti o průměrné výši hypotečního úvěru je již výrazně lepší. V únoru roku 2014 se průměrná výše hypotečního úvěru ustálila na hodnotě 1 629 tis. Kč.

Celkové povědomí lidí, kteří hypoteční úvěr využívají, je ve většině případů lepší než těch, kteří hypoteční úvěr nečerpají. Ale najdou se i takové výjimky, kdy lidé čerpající hypoteční úvěr nemají tušení, co znamená pojem refinancování či doba fixace úrokové sazby, i když pravděpodobně fixaci úrokové sazby využívají.

V praktické části byla zjišťována závislost věku na určitých skutečnostech. Například znalost pojmu refinancování v závislosti na věku. V tomto případě můžeme

řící, že u tohoto povědomí určitá závislost existuje. Mladší lidé tento pojem znají častěji, než lidé starší. Také byla zjišťována závislost na věku při volbě kritéria, podle kterého se lidé rozhodovali při výběru společnosti, u které si sjednat hypoteční úvěr, a to konkrétně pomoc osobního finančního poradce. Volba osobního finančního poradce je na věku nezávislá. Toto kritérium si tedy volí jak mladší lidé, tak lidé starší.

Dalším šetřením by bylo možné zjistit, jakou dobu fixace úrokové sazby lidé u svých hypotečních úvěrů využívají, a zda jim již tato doba uplynula, či nikoliv. Poté by mohlo dojít k šetření, zda úroková sazba těch, kteří již svůj hypoteční úvěr refinancovali, je v současné době na nižší úrovni, než byla před jeho refinancováním. Nebo zda s nimi banka, u které mají hypoteční úvěr sjednaný, při uplynutí doby fixace vyjednávala o vyšší úrokové sazby, kterou by měli po zbytek doby splatnosti hypotečního úvěru, nebo zda jim banka pouze nabídla přesnou úroveň úrokové sazby a žádné vyjednávání nepřipouštěla.

7. SUMMARY

The need of own housing is still a current topic. Almost everyone in your life will have to deal with this situation. Currently there are many ways to finance of the housing. One of the option is the use of mortgage loans. This option is very often used.

The aim of this bachelor thesis was to analyze the public awareness regarding of mortgage loans and the possibility of refinancing of mortgage loans.

The theoretical part of the thesis was focused on the description of the history of the mortgage banking in the czech lands and then was described the current state of the market with mortgage loans. This part was also focused on the description of what a mortgage loan is and what types of mortgage loans exist, and so on.

The practical part of my bachelor thesis was drawn up on the basis of a questionnaire survey. In this section was described how the public is informed of the current situation on the market with mortgage loans. And further it was examined whether respondents know what it means of the refinancing of the mortgage loan and what it means the fixation period of the interest rate.

7.1 Klíčová slova

Hypoteční úvěr, refinancování, úroková míra, doba fixace, financování bydlení.

7.2 Keywords

Mortgage loan, refinancing, interest rate, fixation period, financing of housing.

8. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

8.1 Publikace

- Císař, J., & Rektořík, J. (1999). *Ekonomika bydlení I: (vybrané problémy)*. Brno: Masarykova univerzita.
- Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde.
- Kalabis, Z. (2005). *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press.
- Kašparovská, V. (2005). *Banky a bankovní obchody*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita.
- Pavelka, F., Bardová, D., & Opltová, R. (2008). *Úvěrové obchody*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a. s.
- Petrášková, V., & Horváthová, Z. (2010). *Vybrané kapitoly z finanční gramotnosti*. České Budějovice: Jihočeská univerzita.
- Polouček, S. et al. (2006). *Bankovníctví*. Praha: C. H. Beck.
- Radová, J., Dvořák, P., & Málek, J. (2007). *Finanční matematika pro každého*. Praha: GRADA Publishing, a.s.
- Sůvová, H. et al. (1997). *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut.
- Syrový, P., & Novotný, M. (2003). *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada Publishing.
- Vencovský, F. (1999). *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: Bankovní institut.

8.2 Internetové zdroje

- Čechlovská, Š. (2005). *Aplikované právo 2005/1*. Dostupné z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>
- Česká spořitelna (2014). *Ceník České spořitelny, a.s., pro bankovní obchody (dále jen Ceník)*. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/RR_SK.V..xml,pdf_IE
- Česká spořitelna (2014). *Úrokové sazby – úvěrové produkty v Kč pro soukromou klientelu*. Dostupné z:

http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/STANDARD_CONTENT_OT01_007051.XML

- Dlouhá, P. (2013). *Offsetová hypotéka: specialita, která dokáže srazit úrok. Komu se vyplatí?*. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/254463-offsetova-hypoteka-specialita-ktera-dokaze-srazit-urok-komu-se-vyplati>
- Finance.cz (2012). *Nové způsoby financování bydlení*. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/372768-nove-zpusoby-financovani-bydleni/>
- Finance.cz (2014). *Seznam hypotečních bank*. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/seznamy-a-adresare/hypotecni-banky/>
- Finance.cz (2014). *Splatnost a splácení hypotečního úvěru*. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>
- Fio banka (2014). *Kontakty*. Dostupné z: <http://www.fio.cz/o-nas/kontakty>
- GOLEM FINANCE (2013). *V roce 2014 končí fixace 100 000 hypoték. Většina klientů bude platit méně*. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/v-roce-2014-konci-fixace-100-000-hypotek-vetsina-klientu-bude-platit-mene/>
- Hrušová, M. (2013). *Fincentrum Hypoindex září 2013: Podzim vehnal klienty do bank. Počty i objemy rostou*. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-zari-2013-podzim-vehnal-klienty-do-bank-pocty-i-objemy-rostou/>
- Hypobroker (2014). *Co je refinancování hypotéky*. Dostupné z: <http://www.refinancovanihypoteky.eu/co-je-refinancovani-hypoteky>
- Hypobroker (2014). *Proč přistoupit k refinancování hypotéky*. Dostupné z: <http://www.refinancovanihypoteky.eu/proc-refinancovani-hypoteky>
- Hypoindex.cz (2008). *R. P. S. N.* Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/nastroje/slovnicek/rpsn/>
- Hypoindex.cz (2009). *LTV (Loan to Value)*. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/nastroje/slovnicek/ltv/>
- Hypoindex.cz (2014). *Hypoindex vývoj*. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

- Hypoteční banka (2014). *Sazebník*. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>
- Hypoteční banka (2014). *Úrokové sazby*. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>
- ING (2014). *Kontakty*. Dostupné z: <http://www.ingbank.cz/kontakty/pobocky/>
- M Bank (2014). *Obchodní místa*. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/obchodnisit/>
- Ministerstvo financí České republiky (2005). *Zákon č. 190/2004 Sb.* Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2004/zakon-c-190-2004-sb-3572>
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2013). *MMR ČR zveřejnilo údaje o počtu a objemu hypotečních úvěrů za 1. až 3. Q.* Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2013/MMR-CR-zverejnilo-udaje-o-poctu-a-objemu-hypot-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2013/MMR-CR-zverejnilo-udaje-o-poctu-a-objemu-hypot-(1))
- Oberbank 3 Banken Gruppe (2014). *Obchodní místa*. Dostupné z: http://www.oberbank.cz/OBK_webp/OBK/oberbank_cz/Geschaeftsstellen/Ceske_republice/index.jsp
- Předpis č. 21/1992 Sb. Zákon o bankách (2014). Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21>
- Předpis č. 249/2002 Sb. Nařízení vlády o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let (2014). Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-249>
- Předpis č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), (2014). Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- Srovnání hypoték (2014). *Druhy hypoték*. Dostupné z: <http://hypoteky-srovnani.eu/druhy-hypotek/>
- UniCredit Bank (2014). *Novinky UniCredit Bank: Každý čtvrtý klient, kterému loni končila fixace hypotéky, změnil banku*. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/web/novinky/unicredit-bank-kazdy-ctvrty-klient-kteremu-loni-koncila-fixace-hypoteky-zmenil-banku>

- UniCredit Bank (2014). *Seznam poboček a obchodních míst*. Dostupné z:
<http://www.unicreditbank.cz/web/kontakty/pobocky/=eNortjI0s1IqT02KL0pNz8zPi89MsTU0UbIGXDBiswe9>
- Wüstenrot (2014). *Poradci a pobočky*. Dostupné z:
<http://www.wuestenrot.cz/kontakty/poradci-a-pobocky/pobocky/?regionId=0&divisionType%5B1%5D=on&divisionType%5B2%5D=on&divisionType%5B3%5D=on&di>
- Zámečník, P. (2013). *Fincentrum Hypoindex červen 2013: Rekordní rok pokračuje*. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-cerven-2013-rekordni-rok-pokracuje/>

9. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

HÚ	hypoteční úvěr
LTV	částka k zapůjčení (loan to value)
RPSN	roční procentní sazba nákladů

10. SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka 1: Hypoteční banky v ČR.....	9
Tabulka 2: Vývoj za hypoteční úvěry poskytnuté občanům od 1. čtvrtletí 2010	10
Tabulka 3: Kontingenční tabulka pro testování 1. hypotézy	42
Tabulka 4: Kontingenční tabulka pro testování 2. hypotézy	48
Graf 1: Průměrná výše hypotečního úvěru v tis. Kč (02.2013 - 02.2014).....	26
Graf 2: Povědomí o průměrné výši hypotečního úvěru (lidé, kteří HÚ čerpají)	27
Graf 3: Povědomí o průměrné výši hypotečního úvěru (lidé, kteří HÚ nečerpají).....	27
Graf 4: Povědomí o nejčastější době splatnosti hypotečního úvěru	28
Graf 5: Doba splatnosti 23 - 28 let	29
Graf 6: Nejčastější odpovědi – doby splatnosti	29
Graf 7: Vývoj průměrné úrokové sazby v období 1. 9. 2003 – 1. 9. 2013	30
Graf 8: Průměrná úroková míra (02.2013 – 02.2014).....	31
Graf 9: Povědomí o současné výši průměrné úrokové sazby (lidé, kteří mají HÚ)	31
Graf 10: Nejčastější odpovědi v rozmezí od 3 % do 4,20 % (lidé čerpající HÚ).....	32
Graf 11: Povědomí o současné výši průměrné úrokové sazby (lidé, kteří nemají HÚ) ..	33
Graf 12: Výše úrokové sazby.....	34
Graf 13: Nejčastější úroková míra respondentů.....	35
Graf 14: Znalost pojmu fixace úrokové sazby (lidé, kteří HÚ čerpají).....	36
Graf 15: Znalost pojmu fixace úrokové sazby (lidé, kteří HÚ nečerpají)	36
Graf 16: Povědomí o nejčastější době fixace úrokové sazby	37
Graf 17: Povědomí o nejčastější době fixace úrokové sazby (lidé, kteří nečerpají HÚ)	38
Graf 18: Znalost pojmu refinancování (lidé, kteří HÚ čerpají)	39
Graf 19: Znalost pojmu refinancování (lidé, kteří HÚ nečerpají).....	39
Graf 20: Povědomí o možnosti refinancování (lidé, kteří HÚ čerpají)	40
Graf 21: Povědomí o možnosti refinancování (lidé, kteří HÚ nečerpají)	41
Graf 22: Znalost pojmu refinancování vzhledem k věku	43
Graf 23: Refinanční potenciál.....	44
Graf 24: Využití refinancování	45
Graf 25: Počet refinancování	45
Graf 26: Čerpání hypotečního úvěru	46
Graf 27: Kritéria při výběru společnosti.....	47
Graf 28: Volba kritéria pro zvolení společnosti v závislosti na věku	49

11. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Hypoteční úvěry za roky 2002 – 2013	61
Příloha 2: Dotazník.....	64

12. PŘÍLOHY

Příloha 1: Hypoteční úvěry za roky 2002 – 2013

	Hypoteční úvěry za příslušný rok		HÚ dle objektu úvěru			
	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ na bydlení (ks)	Smluvní jistina HÚ na bydlení (tis. Kč)	Počet HÚ ostatních (ks)	Smluvní jistina HÚ ostatních (tis. Kč)
Rok 2002						
Občané	21 002	22 532 310	19 333	19 708 444	1 669	2 823 864
Podnikatelské subjekty	430	6 543 409	172	1 992 904	258	4 550 506
Municipality	113	1 234 448	87	948 887	26	285 560
Celkem	21 545	30 310 167	19 592	22 650 235	1 953	7 659 930
Rok 2003						
Občané	31 478	36 212 394	28 910	32 057 880	2 568	4 154 513
Podnikatelské subjekty	626	10 580 917	312	5 591 198	314	4 988 719
Municipality	61	803 636	48	629 282	13	174 354
Celkem	32 165	47 596 947	29 270	38 278 360	2 895	9 318 586
Rok 2004						
Občané	40 985	51 959 481	37 039	45 688 232	3 945	6 271 250
Podnikatelské subjekty	774	15 490 896	409	4 912 634	365	10 578 261
Municipality	56	675 628	42	105 893	14	569 735
Celkem	41 815	68 126 005	37 490	50 706 759	4 324	17 419 246
Rok 2005						
Občané	51 026	72 068 812	46 625	61 365 208	4 401	10 703 603
Podnikatelské subjekty	1 323	25 624 119	781	11 400 521	540	14 223 599
Municipality	39	627 468	35	591 468	4	36 000
Celkem	52 388	98 320 399	47 441	73 357 197	4 945	24 963 202
Rok 2006						
Občané	67 344	100 839 687	61 784	91 890 850	5 560	8 948 837
Podnikatelské subjekty	1 807	39 407 635	1 143	22 985 470	664	16 422 165
Municipality	38	412 458	26	313 725	12	98 733
Celkem	69 189	140 659 780	62 953	115 190 045	6 236	25 469 735
Rok 2007						
Občané	83 344	142 288 921	76 180	130 034 564	7 164	12 254 357
Podnikatelské subjekty	2 383	41 485 900	1 718	17 465 889	665	24 020 011
Municipality	30	278 128	17	129 258	13	148 870
Celkem	85 757	184 052 949	77 915	147 629 711	7 842	36 423 238
Rok 2008						
Občané	67 530	120 090 230	56 066	99 097 063	8 431	14 830 114
Podnikatelské subjekty	2 119	64 733 752	1 089	23 937 056	841	40 285 000

Municipality	21	161 370	110	74 170	11	87 200
Celkem	69 670	184 985 352	57 165	123 108 289	9 283	55 202 314
Rok 2009						
Občané	44 251	73 851 478	39 385	65 900 887	4 273	6 806 681
Podnikatelské subjekty	932	15 341 422	626	5 061 594	284	10 242 310
Municipality	46	556 895	11	124 300	35	432 595
Celkem	45 229	89 749 795	40 022	71 086 781	4 592	17 481 586
Rok 2010						
Občané	50 775	84 772 855	45 390	75 738 089	4 732	7 958 769
Podnikatelské subjekty	1 256	10 924 915	989	5 526 614	252	5 343 943
Municipality	17	163 728	3	52 625	14	111 103
Celkem	52 048	95 861 498	46 382	81 317 328	4 998	13 413 815
Rok 2011						
Občané	71 088	119 077 140	64 306	107 906 433	5 830	9 498 632
Podnikatelské subjekty	1 632	22 007 129	1 300	9 048 062	292	12 888 036
Municipality	10	113 206	2	9 416	8	103 790
Celkem	72 721	141 197 475	65 680	116 963 911	6 130	22 490 458
Rok 2012						
Občané	73 595	121 598 186	65 856	108 711 831	6 133	10 162 485
Podnikatelské subjekty	1 134	23 672 519	749	6 093 371	353	16 726 891
Municipality	16	209 619	4	17 100	12	192 519
Celkem	74 745	145 480 324	66 609	114 822 302	6 498	27 081 895
Rok 2013 - 1. - 3. čtvrtletí						
Občané	67 797	109 882 746	59 831	97 395 803	6 449	10 101 950
Podnikatelské subjekty	1 172	19 142 514	841	5 884 770	306	13 176 327
Municipality	47	445 650	34	269 690	13	175 960
Celkem	69 016	129 470 910	60 706	103 550 263	6 768	23 454 237

	HÚ dle účelu úvěru					
	Počet HÚ na koupi (ks)	Smluvní jistina HÚ na koupi (tis. Kč)	Počet HÚ na výstavbu (ks)	Smluvní jistina HÚ na výstavbu (tis. Kč)	Počet HÚ ostatních (ks)	Smluvní jistina HÚ ostatních (tis. Kč)
Rok 2002						
Občané	10 562	10 074 348	7 624	9 098 554	2 816	3 359 416
Podnikatelské subjekty	193	1 080 439	179	4 267 938	58	1 195 032
Municipality	3	21 853	101	1 122 639	9	89 956
Celkem	10 758	11 176 640	7 904	14 489 121	2 883	4 644 404
Rok 2003						
Občané	16 106	17 300 170	9 611	12 071 504	5 761	6 840 719
Podnikatelské subjekty	262	1 529 582	238	6 566 333	126	2 485 001
Municipality	2	6 694	57	784 572	2	12 370
Celkem	16 370	18 836 446	9 906	19 422 409	5 889	9 338 090

Rok 2004						
Občané	21 159	25 989 734	10 943	15 605 660	8 883	10 364 089
Podnikatelské subjekty	359	2 194 910	320	8 543 525	95	4 752 461
Municipality	1	3 000	54	672 028	1	600
Celkem	21 519	28 187 644	11 317	24 821 213	8 979	15 117 150
Rok 2005						
Občané	31 890	43 877 605	14 780	22 572 451	4 356	5 618 756
Podnikatelské subjekty	607	3 767 178	550	14 016 528	164	7 840 413
Municipality	3	29 498	33	441 870	3	156 100
Celkem	32 500	47 674 281	15 363	37 030 849	4 523	13 615 269
Rok 2006						
Občané	44 083	65 642 127	18 109	28 818 108	5 152	6 379 452
Podnikatelské subjekty	656	5 105 339	945	24 841 776	206	9 460 520
Municipality	1	31 717	37	380 741		
Celkem	44 740	70 779 183	19 091	54 040 625	5 358	15 839 972
Rok 2007						
Občané	54 492	95 829 329	20 724	35 094 410	8 128	11 365 182
Podnikatelské subjekty	612	6 723 344	1 572	21 642 063	199	13 120 493
Municipality	4	17 720	25	253 408	1	7 000
Celkem	55 108	102 570 393	22 321	56 989 881	8 328	24 492 675
Rok 2008						
Občané	36 872	68 197 887	13 753	23 856 758	13 872	21 872 533
Podnikatelské subjekty	526	12 962 355	1 111	33 806 733	293	17 452 968
Municipality	2	16 000	17	141 015	2	4 355
Celkem	37 400	81 176 242	14 881	57 804 506	14 167	39 329 856
Rok 2009						
Občané	26 626	45 051 514	9 619	16 900 791	8 006	11 899 173
Podnikatelské subjekty	351	2 855 406	506	6 884 639	75	5 601 377
Municipality	1	5 000	45	551 895		
Celkem	26 978	47 911 920	10 170	24 337 325	8 081	17 500 550
Rok 2010						
Občané	29 361	48 103 815	10 187	18 397 097	11 227	18 291 943
Podnikatelské subjekty	319	2 745 589	872	5 538 602	65	2 640 724
Municipality	2	49 000	15	114 728		
Celkem	29 682	50 898 404	11 074	24 050 427	11 292	20 932 667
Rok 2011						
Občané	40 604	66 247 465	13 486	25 401 507	16 998	27 428 168
Podnikatelské subjekty	411	6 670 799	1 086	9 604 165	126	5 732 165
Municipality	1	349	9	112 857		
Celkem	41 016	72 918 613	14 581	35 118 529	17 124	33 160 333
Rok 2012						
Občané	40 530	65 003 063	14 058	25 514 888	19 007	31 080 235
Podnikatelské subjekty	292	6 658 624	717	8 805 696	125	8 208 199
Municipality	1	14 692	14	150 847	1	44 080

Celkem	40 823	71 676 379	14 789	34 471 431	19 133	39 332 514
Rok 2013 - 1. - 3. čtvrtletí						
Občané	34 712	55 610 008	12 141	21 635 916	20 944	32 636 822
Podnikatelské subjekty	292	5 334 427	786	6 360 416	94	7 447 671
Municipality	14	157 771	32	286 789	1	1 090
Celkem	35 018	61 102 206	12 959	28 283 121	21 039	40 085 583

Zdroj: Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2013

Příloha 2: Dotazník

1. Víte, co znamená refinancování hypotečního úvěru?
 - a) refinancováním se rozumí čerpání hypotečního úvěru
 - b) refinancováním se rozumí splacení již existujícího úvěru úvěrem novým, který je poskytnut témuž subjektu
 - c) refinancováním se rozumí sloučení již dříve poskytnutých úvěrů do jednoho úvěru
 - d) nevím

2. Víte, že v současné době na trhu hypotečních úvěrů tato možnost existuje (refinancování = splacení již existujícího úvěru úvěrem novým)?
 - a) ano
 - b) ne

3. V jaké výši, se domníváte, že se v současné době pohybuje průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů?

4. Víte, co znamená pojem fixace úrokové sazby?
 - a) garance stejné úrokové sazby po celou dobu splácení úvěru
 - b) garance stejné úrokové sazby po období několika let
 - c) garance fixní změny úrokové sazby
 - d) nevím

5. Jaká si myslíte, že je nejčastější doba fixace úrokové sazby (garance stejné úrokové sazby po období několika let) u hypotečních úvěrů?
 - a) 1 rok
 - b) 2 roky
 - c) 3 roky
 - d) 5 let
 - e) 10 let
 - f) 15 let

6. Jaká je podle Vás v současné době nejčastější doba splatnosti hypotečního úvěru?

7. V jakém rozmezí se domníváte, že se pohybuje průměrná výše hypotečního úvěru?

- a) méně než 700 000 Kč
 - b) 700 000 Kč – 1 400 000 Kč
 - c) 1 400 001 Kč – 2 000 000 Kč
 - d) 2 000 001 Kč – 2 700 000 Kč
 - e) 2 700 001 Kč a více
8. Máte hypoteční úvěr?
- a) ano (prosím, pokračujte otázkou č. 9)
 - b) ne (prosím, pokračujte otázkou č. 13)
9. Jaké bylo základní kritérium, podle kterého jste si vybíral/a společnost pro sjednání hypotečního úvěru?
- a) úroková sazba
 - b) poplatek při schvalování úvěru
 - c) mám u této společnosti vedený účet
 - d) s výběrem mi pomohl osobní finanční poradce
 - e) s výběrem mi pomohla poradenská firma
10. Už jste někdy využil/a refinancování Vašeho hypotečního úvěru?
- a) ano
 - b) ne
11. Kolikrát jste již refinancoval/a Váš hypoteční úvěr?
- a) 1x
 - b) 2x
 - c) 3x
 - d) jiné:
12. Jaká je výše úrokové sazby u hypotečního úvěru, který čerpáte?
13. Jaký je Váš věk?
- a) 18 – 27
 - b) 28 – 35
 - c) 36 – 45
 - d) 46 – 56
 - e) 57 a více