

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Teze bakalářské práce

Historie a současný stav hypotečního úvěru

Monika Fišerová

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Cílem bakalářské práce je zanalyzovat vývoj hypotečního úvěru v České republice a v Evropě, zjistit která banka na českém trhu poskytuje nejvýhodnější produkt pro klienty. Teoretická část se zaměřuje na vysvětlení pojmu, charakteristiky hypotečního úvěru, výhody a nevýhody pro klienty a způsob splácení hypotečního úvěru. Analytická část se zabývá vývojem hypotečního úvěru v České republice a v Evropě. Následuje analýza hypotečních úvěrů v České republice a jejich současná podoba. Z porovnání tří bank: Česká spořitelna, a. s., Komerční banka, a. s. a Hypoteční banka, a. s., vyšel jako nejlepší produkt hypotéka Klasik od Komerční banky, a. s., protože nabízí nejnižší úrokovou sazbu 1,95 %.

Klíčová slova: Hypoteční úvěr, hypoteční zástavní listy, úroková sazba, americká hypotéka, zástavní právo, hypoteční zástavní listy

Cíl práce

Cílem práce je zanalyzovat vývoj hypotečního úvěru v ČR a v Evropě a zjistit tak, která banka v ČR (z několika vybraných) poskytuje nejvýhodnější produkt pro klienty.

Metodika práce

První část bakalářské práce se věnuje historii hypotečního úvěru v ČR za období 1995-2014 a v Evropě za období 2000-2013. V další části bude uvedena obecná charakteristika hypotečního úvěru. Zmíněna bude také právní úprava dle zákona o dluhopisech, zdroje financování hypotečních úvěrů a budou popsány i způsoby splácení úvěru. Ke zpracování jsou využita sekundární data, která byla získána studiem odborné literatury na dané téma a také internetových stránek, které se zabývají daným tématem.

Ve vlastní práci bude zanalyzován vývoj státní finanční podpory v období 1996-2013, vývoj hypotečního úvěru v ČR v období 2000-2014 a v Evropě v období 2000-2013. Pokračovat bude analýza současné podoby hypotečního úvěru v ČR u třech vybraných bank poskytujících hypoteční úvěry. Vybrány byly tyto banky: Hypoteční banka a. s., Česká spořitelna, a. s. a Komerční banka, a. s. Banky byly vybrány na základě článku (Pětice bank obsluhuje 90 % trhu hypoték, cit. online 2015-01-22) z Hypoindexu podle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2014, tyto tři banky disponují tržním

podílem na přibližné úrovni 70 % a řadí se mezi tři nejvýznamnější poskytovatele hypotečních úvěrů na trhu České republiky. Makroekonomická analýza ČR a srovnání se státy EU za roky 2000-2014, vybrány byly: Německo, Řecko, Španělsko, Velká Británie. Řecko a Španělsko jsou zástupci ekonomiky, která se vzpamatovává stále z ekonomické krize, která ve světě vypukla roku 2008. Německo a Velká Británie jsou zástupci rostoucí ekonomiky. V Makroekonomické části bude zmíněn vývoj hypotečního dluhu na osobu, míra nezaměstnanosti, průměrná výše mzdy, HDP a cena nemovitostí v daném státě.

Závěr

Hypoteční úvěr je nejdelším závazkem, který přibližuje lidem sen o svém vlastním bydlení. Hypotéky patří k oblíbeným produktům hlavně z důvodu současné nízké úrokové sazby a nízké ceny nemovitostí. Úvěry na financování nemovitosti začaly ve větším množství banky poskytovat po roce 1995.

Tato práce se věnovala analýze vývoje hypotečního úvěru od roku 1865, kdy svou obchodní činnost zahájila Hypoteční banka Království českého. Tradice hypotéky se rozvíjela na území České republiky od 19. století. Během dvou světových válek se dostala do útlumu. Zlepšení se dostavilo až v dalším století, kdy se snížily úrokové sazby, na trh se dostaly nové banky, které byly schopny konkurence. Nastalo zvýšení objemu poskytnutých hypoték. Další šok přišel v roce 2008, kdy vypukla světová krize a o hypotéky nějaký čas nebyl velký zájem. Hlavním důvodem byla vysoká úroková sazba, obavy lidí o zaměstnání, podmínky pro získání hypoték nebyly tak dostupné jako předtím. V tomto období stoupal počet nesplacených hypoték. S růstem úrokových sazeb postupně stoupaly i výše měsíčních splátek, cena se zvyšovala i např. u pohonných hmot. Domácnosti začaly snižovat své výdaje na spotřební zboží a služby. Od roku 2010 se trh začal opět rozvíjet, díky nízkým úrokovým sazbám vyhlášenými ČNB. Rok 2013 byl v oblasti hypoték velmi úspěšný a překonal tak i dosavadní rekordní rok 2007.

Na hypoteční úvěry lze využít také státní podporu. Metody podpory jsou různé, přes dotace k daňovým úlevám nebo k výhodným pojištěním. Díky tomu, že poskytování hypoték je osvobozeno od daně z příjmů jsou úroky hypotečních úvěrů nižší. Fyzické osoby hodně využívají odpočet zaplacených úroků z hypoték ke snížení základu daně. Dále jsou uvedeny i podmínky, které musí být splněny, aby mohla být hypotéka získána. Z porovnání

tří nejdominantnějších bank na českém trhu vyšel jednoznačný výsledek. Nejnižší úrokovou sazbu nabízí Komerční banka, a. s., při 3 letech i 5 letech fixace a to 1,95 %, není-li brána v úvahu individuální nabídka. Tuto hypotéku lze nalézt pod názvem Klasik.

Poslední část této práce je věnována makroekonomickým údajům. Posuzovány byly tyto státy: Česká republika, Německo, Velká Británie, Španělsko, Řecko. Rok 2013 byl pro Českou republiku celkem příznivým. V roce 2013 byl nejuspěšnějším rokem v oblasti hypoték v celé historii České republiky. Nemovitosti si drží stále nízkou hodnotu, to by se ale začátkem příštího roku mělo změnit. Úroková sazba je nejnižší v roce 2003 a to 3,30 %. Řecko a Španělsko se v roce 2013 stále dostávají z následků ekonomické krize. Ceny nemovitostí se stále snižují a úrokové sazby jsou ve Španělsku na hranici 3,0 % a v Řecku 2,9 %. Obyvatelé snižují své výdaje a soustředí se především na nezbytné zboží a služby. Ve Velké Británii je největší nárůst ceny nemovitostí v hlavním městě Londýn. Nejnižší úroková sazba je shodná se sazbou v České republice a to 3,30 % v roce 2003. Hodnota nemovitostí se v Německu zvýšila a úrokové sazby klesly na 2,80 %, což je nejnižší úroková sazba z porovnávaných států za rok 2013. Největším růstem vývoje ceny nemovitostí se může pochlubit Velká Británie 3,60 %, největším poklesem zase Řecko - 10,30 %. Nejvyšší zadluženost hypotečními úvěry na jednoho obyvatele mají ve Velké Británii 30 700 eur, nejnižší je v České republice 2 500 eur.

Seznam použitých zdrojů

PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. Praha: PP Agency, 1995, 80 s.

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

BRČÁK, Josef a Bohuslav SEKERKA. *Makroekonomie*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, 292 s. ISBN 978-80-7380-245-5.

VENCOVSKÝ, František. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1999, 594 s. ISBN 80-726-5030-0.

EMF: Hypostat. *European mortgage federation* [online]. 2014 [cit. 2014-12-28]. Dostupné z: <http://www.hypo.org/Content/default.asp?PageID=414>

Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2009 [cit. 2014-11-28]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>