

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Bakalářská práce**

**Historie a současný stav hypotečního úvěru**

**Monika Fišerová**

© 2015 ČZU v Praze

---

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Fišerová Monika

Podnikání a administrativa

Název práce

**Historie a současný stav hypotečního úvěru**

Anglický název

**History and current status of the mortgage loan system**

### Cíle práce

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

### Metodika

V rešerši: vysvětlit pojem hypoteční úvěr, charakteristika hypotečního úvěru, výhody a nevýhody pro klienta, způsob splácení hypotečního úvěru, možnost mimořádných splátek, hypoteční zástavní listy, původ hypotečního úvěru.

V analytické části práce: zanalyzovat vývoj hypotečního úvěru v ČR a v Evropě. Dále zanalyzovat hypoteční úvěry v ČR a jejich současnou podobu. Makroekonomická analýza vybraných států a jejich srovnání, grafy, výpočty splátek, vývoj hypotečního dluhu na osobu.

Zdroje informací: konzultace s experty z bank, prostudování odborné literatury, ekonomických internetových zdrojů.

### Harmonogram zpracování

Literární rešerše - 1. část : 1/2014 - 3/2014

Detailní metodika práce a dokončení druhé části literární rešerše : 4/2014 - 5/2014

Vlastní práce - analytická část : 6/2014 - 9/2014

Vlastní práce - syntéza poznatků, návrhy a doporučení : 10/2014 - 11/2014

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení : 12/2014

---

**Rozsah textové části**

30 - 40 stran

**Klíčová slova**

Hypoteční úvěr, hypoteční zástavní listy, úroková sazba, americká hypotéka, zástavní právo, hypoteční zástavní listy.

---

**Doporučené zdroje informací**

DVOŘÁK PETR, Bankovníctví pro bankéře a klienty, Linde Praha a.s. 2005, 688 s, ISBN 80-7201-515-X.

KROH, M.: Jak si vzít úvěr. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-617-X.

PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R.: Hypoteční úvěry. 1. vyd. Praha: Vydavatelství PP Agency, 1996. 116 s.

PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Nakladatelství Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.

RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. Finanční matematika pro každého. Praha: Grada. 2005. 288s. ISBN 80-247-1230-0.

Rais, K., Drdla, M. Evropská integrace a bankovníctví. 1. vydání. Praha: Computer Press, 1999. ISBN 80-7226-211-4.

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 2. vyd. Praha: Grada Publishing spol. s r. o., 2001. 124s. ISBN 80-247- 1097-8.

VENCOVSKÝ F., JINDRA Z., NOVOTNÝ J., PŮLPÁN K., DVOŘÁK P., Dějiny bankovníctví v Českých zemích. Vyd. 1. Praha: Bankovní institut, 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.

---

**Vedoucí práce**

Steininger Michal, Ing., Ph.D.

**Termín odevzdání**

březen 2015

---

Elektronicky schváleno dne 6.10.2014

**prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 6.10.2014

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan fakulty

### Čestné prohlášení

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

V Praze dne 16. 3. 2015

\_\_\_\_\_

### Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu práce Ing. Michalovi Steiningerovi, Ph.D. za odborné vedení a cenné rady při psaní bakalářské práce. Dále bych ráda poděkovala finančnímu poradci Martinovi Šaškovi za poskytnuté materiály a za čas strávený při osobním jednání.

# Historie a současný stav hypotečního úvěru

---

## History and current status of the mortgage loan system

### 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 %.

### Summary

The thesis is focused on analysing the development of the mortgage loan in the Czech Republic and in Europe, to find out which bank on the Czech market provides the best products for clients. The theoretical part is focused on the concept, mortgage loan characteristics, advantages and disadvantages for clients and method of repayment of a mortgage loan. The analytical part deals with the development of a mortgage loan in the Czech Republic and in Europe. Following analysis of mortgage loans in the Czech Republic and their current forms. A comparison of three banks: Czech Savings Bank, Ltd., Commercial Bank, Ltd., Mortgage Bank, Ltd. is that the best mortgage product is offered by Commercial Bank Classic as it offers the lowest interest rate of 1.95 %.

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

**Keywords:** Mortgage loan, mortgage bond, interest rate, american mortgage, Mortgage right, Mortgage bonds

# Obsah

1	ÚVOD.....	8
2	CÍL PRÁCE A METODIKA.....	9
3	HISTORIE BANKOVNICTVÍ V ČESKÝCH ZEMÍCH.....	10
4	HISTORIE BANKOVNICTVÍ V EVROPĚ.....	12
5	HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	15
	5.1. Hypoteční zástavní listy a jejich podoba.....	17
	5.2. Úroky z hypotečních zástavních listů.....	18
	5.3. Kurz hypotečních zástavních listů.....	18
	5.4. Hypoteční zástavní listy dle zákona o dluhopisech.....	19
	5.5. Životní cyklus hypotečních úvěrů.....	20
	5.6. Způsob splácení hypotečního úvěru.....	22
	5.7. Státní finanční podpora hypoték.....	25
6	ANALÝZA VÝVOJE STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORY 1996-2013.....	27
7	ANALÝZA VÝVOJE HYPOTEČNÍHO TRHU V ČR 2000-2014.....	28
	6.1. Nejvýznamnější banky v poskytování hypotečních úvěrů.....	32
8	ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ A MAKROEKONOMICKÝCH SOUVISLOSTÍ U VYBRANÝCH STÁTŮ EU 2000-2014.....	37
9	ZÁVĚR.....	45
10	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	47
11	PŘÍLOHY.....	50

# 1 ÚVOD

Každý člověk alespoň jednou v životě řeší otázku financování vlastního bydlení. Bydlení patří k základním lidským potřebám, jak již definoval americký psycholog Abraham Harold Maslow v hierarchii lidských potřeb. Vlastní bydlení se netýká jen mladých lidí, kteří chtějí být samostatní, naučit se hospodařit s penězi a v budoucnu založit rodinu. Jen mají tu nevýhodu, že tento problém řeší na začátku své pracovní kariéry. Jiným lidem nevyhovuje například jejich dosavadní bydlení kvůli poloze, velikosti a jiným faktorům. Tento problém se dá řešit buď výměnou bytu a nebo koupí nového vlastního bydlení. K financování bydlení vede spoustu cest. Některým jedincům financují bydlení jejich rodiče a nebo zdědí byt po někom z rodiny. Ne všichni, ale mají takové možnosti, proto se musí o bydlení postarat samostatně. První možností je byt nebo dům si pronajmout a nebo za druhé si byt či dům koupit. Dlouhodobý hypoteční úvěr si lidé berou z důvodu nižších úrokových sazeb a hlavně pro pocit, že investují peníze do svého. Hypoteční úvěr je zajištěn zástavou nemovitostí a doložením příjmů.

Historie hypotečního úvěrování sahá do druhé poloviny 19. století, kdy na území habsburského soustátí vznikl historicky první peněžní ústav pod názvem Hypoteční banka Království českého. V současné době se na českém trhu vyskytuje několik bankovních institucí, které mají ve svém portfoliu hypoteční úvěry. Poskytování úvěrů je jedním z nejvíce dynamických oblastí na trhu. Nárůst objemu poskytování úvěrů může souviset s potřebou se osamostatnit, klienti mají jistotu v dobře uložené peníze, které mohou v budoucnu zhodnotit.

V dnešní době se každá banka snaží vytvořit produkt klientovi přímo na míru. Sjednání úvěru je dnes jednoduchou záležitostí, banky odstranily složitosti při ověřování potřebných údajů o žadateli úvěru. Díky velké konkurenci na trhu je přizpůsobována např. výše úrokové sazby, doba splatnosti, výše úvěru vzhledem k hodnotě nemovitosti.



## 2 CÍL PRÁCE A METODIKA

### **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.

### 3 HISTORIE BANKOVNICTVÍ V ČESKÝCH ZEMÍCH

První snaha o založení peněžního ústavu proběhla v lednu roku 1821 na panství hraběte Clam-Martiniče ve Smečně. U jeho zrodu stál správce panství Jan Nepomuk Ochsenbauer. Pravděpodobně si vzal příklad z vídeňské spořitelny. Smyslem jeho ústavu byl sběr vkladů, ale zaměřoval se především na půjčky. Peněžní ústav neměl charakter spořitelny, ale spíše pozdějších záložen. Peněžní zdroje nejvíce využívali při vedení a správě vrchnostenského velkostatku, přičemž největším dlužníkem byl clam-martinický smečenský velkostatek. Spořitelna fungovala do poloviny 19. století. Z důvodu přemrštěných zápůjček se roku 1848 dostala do likvidace, která trvala několik desetiletí. (Vencovský, 1999)

#### **První hypoteční banka**

Roku 1864 byla založena Hypoteční banka Království českého, jednalo se o první zemský peněžní ústav v habsburském soustátí. Hlavním cílem bylo zlepšit úvěrové možnosti v poskytování dlouhodobých úvěrů velkým zemědělským podnikatelům a boj proti lichvářským úrokům. Banka byla založena podle záměru zakladatelů jako veřejnoprávní instituce bez výdělečných tendencí. Na zřízení Hypoteční banky v Čechách měl největší zásluhu Albert Nostic, který jako člen zemského stavovského výboru čelil odporu vídeňské vlády a prosadil schválení stanov, čímž mohla banka 16. 1. 1865 zahájit svou obchodní činnost. (Ženíšek, 1915)

#### **Hypoteční úvěry v roce 1995-1998**

V České republice se můžeme setkat s hypotečními úvěry od roku 1995. Začátek tohoto období se projevil velmi nízkým počtem hypotečních úvěrů, důvodem byly vysoké úrokové sazby, které se vyšplhaly k 11 % a 12 %. Dalším faktorem byly i malé zkušenosti bank s touto novou formou financování bydlení, nedůvěra lidí k novému nevyzkoušenému produktu a vysoké ceny nemovitostí. Z důvodu rostoucích cen za nemovitosti a výši úrokových sazeb se zájem o hypotéky v roce 1997 zmenšil. (Hypotéky po 15 letech, cit. online 2014-09-12)

#### **Hypoteční úvěry v roce 1999**

Díky nárůstu počtu bank poskytujících hypotéky se pomalu zvýšil počet zájemců o hypoteční úvěry. Došlo ke zlomení trendu ve vývoji průměrné úrokové sazby, která se výrazně snížila. Česká národní banka uvolnila svou měnovou politiku, aby podpořila

ekonomický růst a takto snížila diskontní sazbu. Úroková sazba se přiblížila k průměrné hranici 10,3 %. (Historie hypotéky od starověkých Indů, cit. online 2014-09-15)

### **Hypoteční úvěry v roce 2000 a 2001**

Výrazně se zvedl zájem o hypoteční úvěry díky stále se snižujícímu trendu úrokových sazeb. Celoroční průměr roku 2000 byl 8,8 % a na konci roku 8,4 %. Na trhu se objevily další tři hypoteční banky, čímž se zvýšila konkurence na českém trhu. V roce 2001 pokračoval trend poklesu úrokové sazby na 7 %, díky nižšímu úroku se opět zvýšil zájem o hypoteční úvěry. Opatření České spořitelny, a. s. z programu TOP bydlení, v rámci něhož jsou úrokové sazby dotovány, vedly ke snížení úrokových sazeb. Nevýhodou nízké úrokové sazby bylo snížení státního příspěvku ze 4 % na 2 %. (Historie hypotečních úvěrů, cit. online 2014-09-17)

### **Hypoteční úvěry v roce 2004**

Úroková sazba pokračuje v klesajícím trendu, kdy se dostala pod hranici 4,5 %. Meziroční nárůst v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů je 43 %. Částka průměrné hypotéky pro fyzickou osobu je 1,268 mil. Kč. Důvodem většího zájmu o hypotéky byl růst reálných mezd, tím se rozšířila oblast lidí, kteří byli schopni koupit nemovitost a na několik let se zadlužit. Pořízení nemovitosti bylo výhodné díky stagnujícím cenám. Hypoteční úvěry nabízejí nové možnosti jako je fixace úrokových sazeb pro klienty v rozmezí 1 až 30 let, novým produktem je americká hypotéka. (Historie hypotečních úvěrů, cit. online 2014-09-17)

### **Hypoteční úvěry v roce 2005-2008**

Banky na území České republiky poskytly 52 388 hypoték v hodnotě 98 320 mil. Kč v roce 2005, což představuje zvýšení oproti roku 2004, kdy bylo poskytnuto celkem 41 815 hypoték v hodnotě 68 126 mil. Kč. V roce 2006 a 2007 jsou poskytované hypotéky na svém maximu, úrokové sazby se stále drží nízko. V roce 2008 na trh hypotečních úvěrů doléhá americká krize, koncem tohoto roku nastává útlum v této oblasti. (Hypotéky po 15 letech, cit. online 2014-09-12)

### **Hypoteční úvěry v roce 2009-2011**

Převážná část bank pozastavuje poskytování hypotečních úvěrů se 100 % LTV a hypotečních úvěrů bez doložení příjmů, kvůli ekonomické nejistotě. V roce 2009 začíná

objem a počet poskytnutých hypoték pomalu narůstat, předpokládá se že hypoteční trh je z nejhoršího venku, úrokové sazby nad všechna očekávání zůstávají na 5,61 %. Počet hypoték se v roce 2009 vyšplhal na 50 775 poskytnutých hypoték v celkovém objemu 73,9 mld. Kč. Rok 2010 je ve znamení nižší úrokové sazby, která se snížila na úroveň 4,21 %. Za celý rok 2010 banky uzavřely 50 775 hypoték v celkové hodnotě 84,8 mld. Kč. K 1. 1. 2011 vyšel v platnost zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelských úvěrech, která se také týká amerických hypoték a předhypotečních úvěrů. Rok 2011 se dočkal ekonomického oživení, objem hypotečních úvěrů se zvýšil na celkovou hodnotu 119,1 mld. Kč a bylo poskytnuto 71 088 hypoték. (Historie hypotečních úvěrů, cit. online 2014-09-17)

### **Hypoteční úvěry v roce 2012-2014**

Rok 2012 pokračuje v duchu rostoucí tendence poskytování hypotečních úvěrů, celkový objem tohoto roku je 121,6 mld. Kč a počet hypotečních úvěrů je 73 595. Do této statistiky jsou započítány i hypoteční úvěry, které slouží k refinancování dříve poskytnutých hypotečních úvěrů, po očištění je celkový objem 95 mld. Kč a trh nových hypoték ve skutečnosti klesá. Snížení úrokové sazby přivedl rok 2013 na hodnotu 3,06 %. Objem hypoték se zase o něco zvýšil na hodnotu 155,8 mld. Kč, počet hypoték se také zvedl na 95 834 ks. V tomto roce byl rekordním měsícem červen, kdy překonal poprvé desetitisícovou hranici a bylo poskytnuto za tento měsíc 10 613 hypoték. Rok 2014 je rekordním rokem hlavně v oblasti úrokových sazeb. Objemy za rok 2014 činily 149,7 mld. Kč s 88 810 poskytnutými hypotékami, objem se snížil oproti minulému roku o 6,1 mld. Kč. V prosinci roku 2014 se úroková sazba snížila na 2,37 %, průměrná úroková sazba v roce 2014 byla 3,05 %. (MMR zveřejnilo údaje o počtu a objemu hypotečních úvěrů, cit. online 2015-02-19)

## **4 HISTORIE BANKOVNICTVÍ V EVROPĚ**

Roku 1852 byla ve Francii zřízena první hypoteční banka v Evropě pod názvem Crédit Foncier de France. Výše úvěru nesmí překročit polovinu hodnoty zastavěné nemovitosti. Splácení úvěru bylo podle anuity, která zahrnovala úrok a část jistiny, splatnou k určitému datu. Credit Foncier měl monopol na hypotéky. Tato banka je označována jako vzor pro výhradně hypoteční banky zřizované v Německu od roku 1862. Nejstarší bankou v Německu, která se zabývala dlouhodobými hypotečními půjčkami je Byuerische

Hypotheken und Wechsel-Bank. Obchodní otevření proběhlo 15. října 1835 v Preysing-Palais v Mnichově. Na začátku byla banka zřízena dobrovolníky. Roku 1862 celý základní kapitál investovali do hypotečních úvěrů, investice se jim vracela velmi pomalu, což výrazně omezilo rozvoj banky. Z čistě hypoteční banky se vyvinula banka s cennými papíry, devizami a běžnými účty. (Corporate Information; cit. online 2014-10-01)

### **Ekonomická krize**

7. září 2008 vypukla naplno hospodářská krize. Americká vláda se ujala dozoru nad polostátními hypotečními agenturami Fannie Mae a Freddie Mac. Na konci roku 2006 se začal hroutit hypoteční trh v USA. Za otřesy hypotečního trhu stály nesplacené hypotéky poskytované za vyšší úrokové sazby klientům se špatnou úvěrovou minulostí. Francouzská veřejně obchodovaná banka BNP Pariba zmrazila v srpnu 2007 výběry hotovosti ze svých tří investičních fondů. Následkem toho se krize dostala do Evropy. (Hypoteční krize v USA, cit. online 2014-10-07)

### **Hypotéky v Německu v období 2000-2013**

V průběhu celého roku 2002 hypoteční úrokové sazby klesly na 5,52 %, což představuje nejnižší sazbu od 2. poloviny roku 1999. Počet poskytnutých hypoték v tomto roce stagnoval i přes nízkou úrokovou sazbu a nízkou cenu nemovitostí. V roce 2003 se snižuje úroková sazba na 5,1 %, ale objem poskytnutých hypoték se nějak razantně nezvýšil. V roce 2005 se úroková sazba snížila na hodnotu 4,2 %. Nižší úrokové sazby však neovlivnily množství poskytnutých hypotečních úvěrů z důvodu nižší poptávky po nemovitostech. Rok 2006 a 2007 byl naopak ve znamení vyšší úrokové sazby, v roce 2006 se vyšplhala na hranici 5 %. Od roku 2008 do roku 2013 výše úrokové sazby klesala. V roce 2009 je úroková sazba 4,29 %, vzhledem k nižší poptávce po nemovitostech se objem poskytnutých hypoték snížil o 5 %. V roce 2013 se dostala úroková sazba na nejnižší úroveň a to na 2,99 %. Kombinace rostoucího nájemného a nízké úrokové sazby přispěla ke zvýšení poptávky po nemovitostech. (EMF: Hypostat, cit. online 2014-12-28)

### **Hypotéky ve Velké Británii v období 2000-2013**

Vyšší poptávka po nemovitostech a pokračující vysoká úroveň refinancování částečně podpořily zvýšení objemu hypoték v roce 2002. Úroková sazba tohoto roku se snížila na 4,8 %. Celková hodnota poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2003 je 1 118 690 mil. euro, úroková sazba se snížila na 4,2 %. V roce 2004 se tempo poklesu poskytování

hypotečních úvěrů zpomalilo, od konce tohoto roku nastalo oživení hypotečního trhu. Toto oživení se odrazilo od vyšších tržeb za nemovitosti a zvýšení počtu refinancovaných hypoték. Hypoteční trh v roce 2006 zažívá rekord v objemu poskytnutých hypoték 421 231 mil. euro, což představuje nárůst o 20 % oproti roku 2005. Ekonomická krize v roce 2008 způsobila snížení poptávky po hypotékách z důvodu nejistoty na trhu s nemovitostmi a na trhu práce. V roce 2009 došlo k prudkému poklesu hladiny poskytnutých úvěrů. Úvěry s vyšším LTV se hledaly velmi obtížně, ty které byly v nabídce bank měly podstatně vyšší úrokovou sazbu. S nárůstem počtu dostupných produktů se v roce 2010 zvýšila průměrná hodnota LTV na 80 %. V roce 2013 se úroková sazba mírně zvýšila na hodnotu 3,69 %. (EMF: Hypostat, cit. online 2014-12-28)

### **Hypotéky ve Španělsku v období 2000-2013**

Úrokové sazby hypoték klesly z 4,5 % na konci roku 2001 na hodnotu 3,2 % na konci roku 2012, objem hypoték se díky nižší úrokové sazbě zvýšil. Díky silnému hospodářskému růstu a nízkým úrokovým sazbám, hypoteční trh nadále roste, poskytuje se čím dál více hypoték. Španělské banky mají v plánu prodloužit splatnost hypotečních úvěrů. Rok 2004 předčil neoptimističtější očekávání. Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů byl ve výši 586 600 mil. euro. Mírný růst hypotečního trhu byl patrný v průběhu roku 2006 s tím, že počet poskytnutých hypoték spadl z 1,7 mil. hypoték v roce 2005 až na 1,6 mil. hypoték v roce 2006. Mezi příčiny zpomalení patří vysoké ceny nemovitostí, které zapříčinily požadavek o vyšší hodnoty hypotečních úvěrů ze strany žadatelů. Od roku 2007 do roku 2009 vývoj hypotečního trhu potvrdil definitivní zpomalení. V roce 2007 úrokové sazby překročily 5 % ve srovnání s průměrnou úrokovou sazbou 3 % v období 2003-2005. V roce 2008 španělská vláda schválila hypotéku s odkladem doby splatnosti pro určitou skupinu lidí, např. pro lidi, kteří přišli v poslední době o práci nebo pro osoby samostatně výdělečně činné, které byly nuceni zastavit svoji činnost, atd. Na konci roku 2011 celkový počet nově poskytnutých hypoték klesl o 33,6 % na 530 342 hypoték. Průměrná hypotéka se snížila na 131 000 euro a průměrná hodnota LTV byla 57,9 %. Rok 2012 byl stále ve znamení poklesu poskytnutých hypotečních úvěrů o 17 % na 441 340 hypoték. Snížila se i průměrná hodnota hypotečního úvěru na 121 600 euro a průměrná hodnota LTV dosahovala 58,3 %. Úroková sazba poklesla v roce 2013 na 3 %. (EMF: Hypostat, cit. online 2014-12-28)

## **Hypotéky v Řecku v období 2000-2013**

V roce 2001 se na trhu objevil produkt s možností fixace úrokové sazby pro první rok, tzv. "tracker" (v překladu stopař) s delší dobou splatnosti až 30 let, zákazníkům poskytuje mnoho cenově dostupných alternativ. V roce 2003 zůstává trh hypotečních úvěrů silný, ale tempo růstu se výrazně zpomalilo. Celkový objem hypoték byl o 5 % nižší než v roce 2002, v roce 2003 se vyšplhal na hodnotu 5,3 mld. eur, ale je dvakrát tak velký než v roce 2000. Celková hodnota poskytnutých hypotečních úvěrů se více než zdvojnásobila v letech 2003 a 2005. Na konci roku 2005 činila více než 11,4 bilionu euro oproti 7,3 bilionu euro v roce 2004 a 5,3 bilionu v roce 2003. V roce 2006 nastává posun řeckého hypotečního trhu z převážně variabilních úrokových sazeb na pevné úrokové sazby. V roce 2005 bylo zhruba 90 % všech nových úvěrů s variabilní úrokovou sazbou. V roce 2007 došlo ke zpomalení hypoteční činnosti z důvodu nižší poptávky po nemovitostech. Úroková sazba začala klesat v listopadu 2008 a nadále klesala až do ledna 2010, hodnota úrokové sazby je 3,79 % v roce 2010. Během krize jsou banky opatrnější, v roce 2010 došlo k významnému poklesu hodnoty LTV z průměrných 79 % na 60 %. V roce 2013 se úroková sazba snížila na 2,9 %. (EMF: Hypostat, cit. online 2014-12-28)

## **5 HYPOTEČNÍ ÚVĚR**

V České republice je znám jako úvěr, který slouží k financování vlastního bydlení. Hypoteční úvěr má širší zaměření. Financuje se jím bydlení, podporuje se jím podnikání (spíše drobnější). Návratnost úvěru je zajištěna zástavním právem k nemovitosti, odtud odvozen celý název: hypoteční úvěr. Věřitel má díky zástavnímu právu možnost prodat nemovitost, není-li dlužník schopen splácet hypoteční úvěr a tak uhradit poskytnutý úvěr. Charakteristika hypotečního úvěru v České republice: na území české republiky je úvěr poskytnut na investice do nemovitosti nebo na její výstavbu či pořízení, splácení je zajištěno zástavním právem k této nemovitosti a to i k rozestavěné nebo jiné nemovitosti na území české republiky. Zdroje k poskytování hypotečních úvěrů banky získávají vydáváním a prodejem hypotečních zástavních listů. (Pavelka, Opltová, 2003)

### **Hypoteční úvěr dle zákona o dluhopisech**

Dne 14. 5. 2014 Poslanecká sněmovna odhlasovala návrh zákona. Tím byl změněn dosavadní zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech. 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. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví. (Zákon o dluhopisech, cit. online 2014-11-20)

### **Výhody hypotečního úvěru pro klienta**

Na rozdíl od placení nájemného, splacením hypotečního úvěru investuje klient finanční prostředky do vlastního bydlení bez potřeby přímého zaplacení z vlastních zdrojů. Jako odměnu bance klient platí úrok, jehož doba se stanoví na určité období, nejčastěji 3 až 5 let. Jedná se o fixaci úrokové sazby, po jejímž uplynutí se její výše odvíjí podle aktuální ceny na trhu. Při konci fixace úrokové sazby může klient doplatit úvěr v plné výši bez sankce nebo přejít k jiné bance, která nabízí lepší podmínky. Díky dlouhodobé splatnosti úvěru (až 30 let) dosáhnou na hypoteční úvěr i lidé s nižšími měsíčními příjmy. V daňovém přiznání je možné zohlednit uhrazené úroky hypotečního úvěru, tím se sníží daňový základ a ušetří se na daních odvedených státu, který tímto podporuje koupi vlastního bydlení. Odpočet zaplacených úroků z úvěrů se řídí §15 zákona o dani z příjmu, může jej využít každý bez rozdílu. (Pavelka, 1995)

### **Nevýhody hypotečního úvěru pro klienta**

Při nesplacení hypotečního úvěru má banka přednostní právo na prodej či dražbu nemovitosti, toto právo určuje tzv. zástavní smlouva, kterou klient podepisuje před čerpáním hypotečního úvěru a následně smlouvu vkládá na katastrální úřad. Prodej nemovitosti či vyvázání ze zástavní smlouvy je možný pouze se souhlasem banky v době existence hypotečního úvěru. Při žádosti o hypoteční úvěr banka ověřuje klienta v bankovních i nebankovních registrech, kde zjišťuje jestli klient splácí řádně své závazky. Registry uvádí závazky klienta přibližně 5 let zpětně. Po fixaci se úroková sazba může zvýšit. Před doplacením hypotečního úvěru může klesnout cena nemovitosti, do které klient investuje. Bez souhlasu banky nesmí být změněn způsob využití nemovitosti a neměla by být pronajímána jiné osobě. (Pavelka, 1995)



## **Hypoteční zástavní listy**

Hypoteční úvěr je zařazen do dlouhodobých úvěrů, proto jsou zapotřebí odpovídající zdroje. Zdroje jsou nabývány vydáváním a prodejem specifického druhu dluhopisů, jimiž jsou hypoteční zástavní listy. Hypoteční zástavní listy jsou českou právní úpravou definovány takto: součástí názvu dluhopisů je označení hypoteční zástavní list, jejichž pohledávkami je plně kryta jmenovitá hodnota z hypotečních úvěrů (dále jen řádné krytí), popřípadě též náhradním způsobem...(dále jen náhradní krytí). Hypoteční banky se při vydávání staví do role dlužníka vůči klientům. Jsou zařazeny do dluhových cenných papírů. Emitent a prodejce v jedné osobě se zavazuje, že po uplynutí určité doby vyplatí kupcům investovanou částku s příslušnými úroky vyplácených v pravidelných intervalech. V České republice má zvláštní oprávnění na vydávání hypotečních zástavních listů Česká národní banka se souhlasem Ministerstva finance ČR. Zdroje získané z emise a prodeje hypotečních zástavních listů, banky používají na poskytování hypotečních úvěrů. Banka z úroků získaných z poskytnutých hypotečních úvěrů vyplácí úroky majitelům hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní listy představují vysoce kvalitní cenný papír, který je několikanásobně zajišťován, minimálně však zástavním právem k nemovitostem, hypotečními úvěry, kvalitou celkového hospodaření emitující hypoteční banky. Hospodaření a vydávání hypotečních zástavních listů je relativně přísně sledováno dozorčími orgány. (Pavelka, Opltová, 2003)

### **5.1. Hypoteční zástavní listy a jejich podoba**

Hypoteční zástavní listy mají dvě podoby, ve kterých mohou být vydávány. Buď v listinné nebo zaknihované podobě, obdobně jako ostatní cenné papíry.

V listinné podobě mají hmatatelnou, hmotnou formu cenného papíru. Skládá se z pláště a kupónového archu. Plášť obsahuje veškeré základní informace, které nezaměnitelně identifikují o jaký druh a formu cenného papíru jde. Kupónový arch se skládá z jednotlivých kupónů, které v určených termínech opravňují majitele k výplatě úroků. Talón se ke kupónům dodává, jestliže není dostatečný počet kupónů na pokrytí celé doby likvidity hypotečního zástavního listu. Talón opravňuje majitele opatřit si nový kupónový arch. (Pavelka, 1995)

Zaknihované hypoteční zástavní listy se v České republice vyskytují ve formě počítačových záznamů, které se neskládají ani z pláště, ani z kupónových archů. Identifikační údaje jsou zveřejňovány v podobě tzv. prospektu emitenta, který je vydán v

tisku. Prospekt emitenta je dostupný k nahlédnutí u instituce, kde jsou zaknihované hypoteční zástavní listy zaznamenány. (Pavelka, 1995)

### **5.2. Úroky z hypotečních zástavních listů**

Výnosy se určí ve formě procenta z nominální hodnoty hypotečního zástavního listu. Nominální neboli jmenovitá hodnota je částka jmenovitě uvedená na hypotečním zástavním listu. Nejčastěji se úroky z hypotečních zástavních listů určují jako pevné po celou dobu jejich splatnosti. Výše úrokových sazeb z hypotečních zástavních listů hraje nejdůležitější roli v určování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Složení úroku z hypotečních úvěrů, vypadá přibližně takto: úrok z hypotečních úvěrů = úrok z hypotečních zástavních listů + bankovní marže. Bankovní marží se přitom rozumí rozdíl mezi úroky z hypotečních úvěrů a úroky z hypotečních zástavních listů (někdy se hovoří o úrokovém diferenciale). Z této marže hypoteční banky hradí veškeré náklady na provoz, výdaje na tvorbu rezervních fondů pro úhradu ztrát z nedobytných hypotečních úvěrů apod. V České republice jsou úroky z hypotečních zástavních listů osvobozeny od daní z příjmů. Investor (osoba, která si koupí hypoteční zástavní listy) získává již čistý příjem. Hypoteční zástavní listy lze kupovat a prodávat na Burze cenných papírů Praha, na vybraných pobočkách emitentských bank nebo prostřednictvím bank, které emise spravují. (Pavelka, Opltová, 2003)

### **5.3. Kurz hypotečních zástavních listů**

Hypoteční zástavní listy se kupují a prodávají. Cena, neboli kurz, za který se hypoteční zástavní listy kupují a prodávají, se uvádí v procentech z jejich nominální, jmenovité hodnoty. Najdeme-li v burzovním přehledu kurz příslušného hypotečního zástavního listu např. číselný údaj 103,2. Znamená to, že tento list se prodává na burze cenných papírů za 103,2 % jeho nominální hodnoty. Za jeden list o nominální hodnotě 1 000 Kč by tak zaplatili ve skutečnosti cenu 1 032 Kč. Hypoteční zástavní listy se kupují a prodávají nejen za právě platný kurz, ale za kurz upravený o alikvotní úrokový výnos (zkratka AUV). Alikvotní úrokový výnos představuje tu část celkového ročního úrokového výnosu, který naběhl k datu prodeje nebo koupě za dobu od data poslední výplaty úroku. Vychází se přitom z úvahy, že držitel hypotečního zástavního listu má za každý den držení toho listu právo na odpovídající zlomek, nejčastěji jednu třistašedesátinu celkového ročního úrokového výnosu. (Pavelka, Opltová, 2003)

Příklad: V České spořitelně byl zakoupen hypoteční zástavní list, jeho jmenovitá hodnota je 10 000 Kč. Úroková sazba je stanovena na 4,5 % ročně. Prodej hypotečního zástavního listu se uskutečňuje 120 dnů po poslední výplatě úroků. Alikvotní úrokový výnos v den prodeje je v této výši:

$$AUV = \frac{120 * 0,045 * 10\,000}{360} = 150 \text{ Kč}$$

Za hypoteční zástavní list o nominální hodnotě 10 000 Kč, kurzu 101,76 zaplatilo za 120 dní po poslední výplatě úroků celkem 10 326 Kč.

#### **5.4. Hypoteční zástavní listy dle zákona o dluhopisech**

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jakož i obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky vydávané podle práva cizího státu, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen “závazky z hypotečních zástavních listů”) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto cenného papíru je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat. Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice (dále jen “emitent hypotečních zástavních listů”). Náhradní krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty, a to jen (Zákon o dluhopisech, cit. online 2014-11-20)

- a) hotovostí,
- b) vklady u centrální banky členského státu nebo Evropské centrální banky,
- c) státními dluhopisy nebo dluhopisy vydanými Českou národní bankou,
- d) cennými papíry vydanými členskými státy, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou,
- e) dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu.

#### **LTV**

LTV je zkratkou z anglického slova “Loan To Value”, což znamená poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti, kterou je v úvěru ručeno. Výše úvěru je částka, která bude

financována hypotečním úvěrem. Hodnota nemovitosti je skutečná cena podle kupní smlouvy nebo podle odhadu banky. LTV se udává v kombinaci s číselnou hodnotou, obvyklé poměry jsou LTV 100, 90, 85, 80, 75, 70. Číslo značí procenta z ceny nemovitosti, lze z nich vypočítat, kolik je možné si od banky půjčit. Každá banka má jiné odstupňování LTV, nejčastější je však 100, 85 a 70. Nejvyšší LTV, které lze v českých hypotečních bankách získat činí 100 %, tato hodnota není však nijak stanovena zákonem. V řadě zemí je stanovena maximální výše LTV, popřípadě jsou stanoveny další podmínky, které žadatel o hypotéku s LTV vyšší, než je stanovena, musí bezpodmínečně splnit. Po hypoteční krizi v USA není možné si jen tak vzít stoprocentní hypotéku na daném území, kterou vyhodnotili jako moc rizikovou. Ve Spojených státech se limitní výše LTV hypotéky zastavila na 80 %. Banky v České republice půjčí pouze tolik, kolik je dáno do zástavy. Např. je zastavena nemovitost v hodnotě 1 500 000 Kč ve prospěch banky a banka půjčí nejvýše 1 500 000 Kč. Naopak nejnižší LTV není určeno, platí však, že čím nižší LTV je, tím lepší a výhodnější podmínky je možné od banky získat. U hypotéky s nižším LTV než 100 % je možné získat delší dobu splatnosti až o 10 let než u LTV 100 %. Rozdíl je i u úrokové sazby, která je výrazně nižší u hypoték s LTV do 85 %, proto je dobré k hypotečnímu úvěru použít i vlastní zdroje. Hypotéky s vysokou hodnotou LTV jsou pro banky velmi rizikové. Přestane-li dlužník splácet, banka využívá svého zástavního práva k nemovitosti. Pokud by však klesla cena dané nemovitosti, může banka v takovém případě vykázat dokonce i ztrátu. V případě, že žadatel nemá nebo nemůže bance prokázat dostatečně velký příjem, banka poskytuje maximálně LTV 50 %. Je-li hypotéka zajištěna jen nemovitostí a žadatel nedokládá příjmy, LTV se pohybuje na hranici 50 % (výjimečně však 60 %). Ze statistik Hypoteční banky, a. s. vyplývá, že jsou nejlépe spláceny hypoteční úvěry s LTV do 70 % v kategorii výstavba vlastního bydlení klientem. Udržení nemovitosti, která nebyla postavena např. developerem je vyšší, protože dům je postaven podle vlastních představ a není shodný s mnoha jinými. (Dobešová, 2004)

### **5.5. Životní cyklus hypotečních úvěrů**

Životní cyklus hypotečního úvěru se skládá ze tří částí: fáze přípravná, fáze schvalovací a fáze realizační (viz schéma č. 1).

První fází je příprava, která obnáší podání žádosti klientem o poskytnutí hypotečního úvěru. V žádosti jsou obsaženy informace (viz příloha č. 2) jako osobní údaje žadatele

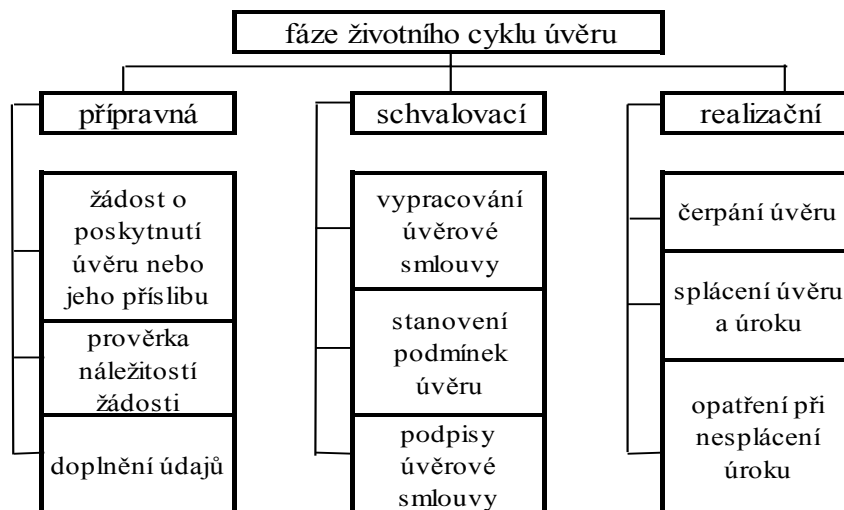
(popř. spolužadatele), údaje o platební schopnosti, možné záruky, které může poskytnout, o účelu na který bude hypoteční úvěr poskytnut. Do žádosti se uvádí také výše úvěru, délka splatnosti úvěru a klientovi neopomenutelné závazky z předchozího období. Tato fáze je ze všech nejdelší, nejvíce času zabere oceňování zastavěné nemovitosti a vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Přípravná fáze může trvat i déle než 2 měsíce. (Pavelka, 1995)

Druhá fáze je schvalovací, ve které banka na základě žádosti zpracovává úvěrovou smlouvu. Banka zjistí z mezinárodních registrů, zda je uchazeč vhodný k poskytnutí hypotečního úvěru, zda nemá potíže se splácením jiných úvěrů (až 5 let zpětně). Probíhá kontrola správnosti a úplnosti údajů z klientovi podané žádosti. V případě zaměstnance schvalovatel úvěru ověřuje u zaměstnavatele jeho výši a pravdivost potvrzení o výši příjmu ze závislé činnosti. Pokud jsou splněny všechny podmínky a klient je pro banku přijatelným rizikem, tak schvalovací výbor navrhne podmínky poskytnutí a splácení hypotečního úvěru. Schvalování probíhá v tzv. úvěrových výborech nebo konkrétním zaměstnancem dané banky, který má kompetenci ke schvalování hypotečních úvěrů. Trvání této fáze v zahraničí nepřesahuje déle jak jeden den a v České republice nepřesáhne dva týdny. (Pavelka, 1995)

Poslední fáze je realizační, ve které dochází k podpisu úvěrové smlouvy, k čerpání a splácení úvěru. Banky vypracovávají vždy splátkový plán (měsíční, čtvrtletní, půlroční apod.), kde je podrobně po dobu celé splatnosti úvěru určeno výše úroků a výše dlužné částky s určenou výší splátky. Postup čerpání a splácení úvěru je většinou spjat se třemi účty: úvěrovým, čerpacím a splátkovým. Úvěrový účet trvá po dobu existence hypotečního úvěru a klient na tento účet splácí úvěr a úrok. Tento účet v současnosti poskytují většinou banky zdarma (v minulosti si účtovali banky poplatek ve výši 150 Kč měsíčně). Ze zůstatku na úvěrovém účtě se vypočítávají úroky, které klient hradí na sjednaný úvěr. Čerpací účet trvá po dobu nedočerpání hypotečního úvěru a slouží k úhradě faktur spojených s úvěrovanou nemovitostí. Banka tímto sleduje využití finančních prostředků k danému účelu, na který byl úvěr poskytnut. Dokud nejsou vyčerpány všechny prostředky z čerpacího účtu, tak klient hradí pouze úroky, které se vypočítávají z výše vyčerpané částky. Po dočerpání úvěru, účet zanikne a klient začne splácet úvěr i úroky v předepsané výši dle hypoteční smlouvy. Splátkový účet je účet určený ke splácení hypotečního úvěru a úroků podle splátkového plánu. Dlužník je povinen zajistit, aby měl na účtě potřebné finanční

prostředky, které si banka automaticky inkasuje v daný termín. V mnoha případech se jedná o běžný účet klienta. (Pavelka, 1995)

**Schéma č. 1: Rozdělení podle fází životního cyklu úvěru**



Zdroj: Pavelka, 1995

### 5.6. Způsob splácení hypotečního úvěru

Nejběžnější způsob splácení hypotečního úvěru je u klientů tzv. anuitní. Výše anuitní splátky je po celou dobu existence úvěru stejná (s výjimkou úprav po skončení fixace, kdy se změnou úrokové sazby dojde i ke změně výše splátky). Dochází ke změně poměru jistiny a úroků. Zprvu úrok převažuje, tvoří nadpoloviční většinu z celé splátky. Postupně se poměr mění ve prospěch splátek jistiny. Vedle anuitního splácení banky nabízejí další dva, degresivní a progresivní způsob splácení úvěru. Ani jeden z nich není v současné době tak obvyklý jako anuitní. Hypotéku lze i určitý čas nesplácet. V případě odloženého splácení klient platí bance pouze úroky z úvěru. Po skončení odkladu nastupuje klasické splácení, kde při splacení jistiny celková splátka významně vzroste. (Pavelka, Opltová, 2003)

### Anuitní splácení

V současné době nejvíce využívaná varianta splácení hypotečního úvěru, kdy je splátka po dobu fixace úrokové sazby stále ve stejné výši a zahrnuje úmor a úrok (viz graf č. 1). Zpočátku splácení je úrok vyšší než úmor a zhruba v polovině doby splatnosti úvěru se částky vyrovnají, následně bude převyšovat úmor nad úrokem. Výši úroku určuje výše nesplacené jistiny a výhodou tohoto splácení je, že jistina každý měsíc klesá. Výhodou anuitního splácení je, že klient zná výši na několik let dopředu, po dobu fixace je výše splátek neměnná, lze naplánovat rodinný rozpočet dopředu podle předem známé výše splátek. Nevýhodou pro klienta je, že nemůže splatit celý úvěr před ukončením fixace bez sankčního poplatku. (Kroh, 1999)

Výši roční anuity lze vypočítat podle vztahu: (Radová, Dvořák, Málek, 2013)

$$a_{p.a.} = HU * i_{p.s.} (1 + i_{p.a.})^n / (1 + i_{p.a.})^n - 1,$$

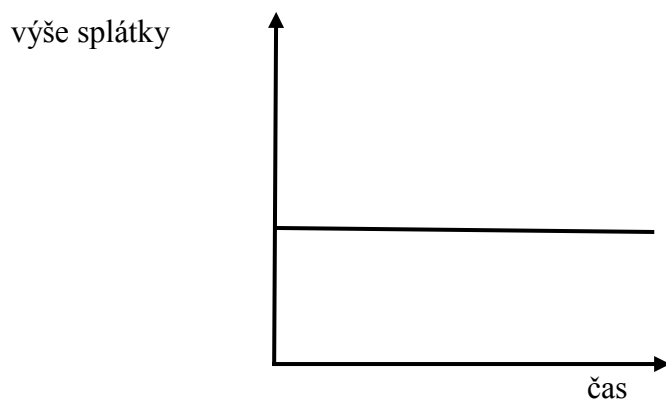
kde  $a_{p.a.}$  je roční výše anuity;

$HU$  je výše hypotečního úvěru;

$i_{p.a.}$  je roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo;

$n$  je doba splatnosti v letech.

### Graf č. 1: Anuitní způsob splácení



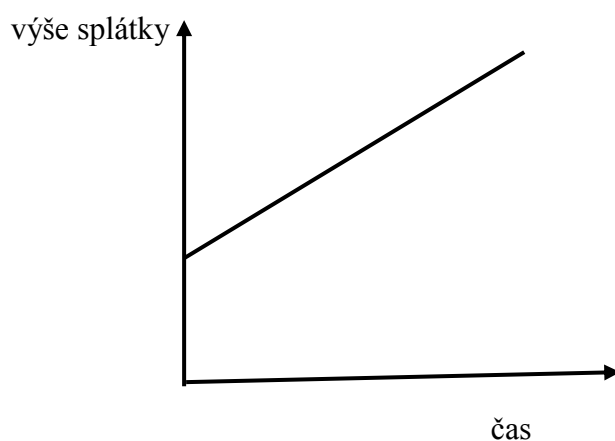
Zdroj: Vlastní zpracování dle Brčák, Sekerka, 2010

### Progresivní splácení

Progresivní znamená, že má vzestupnou tendenci, splátka je na začátku nižší a postupem času roste (viz graf č. 2). Nižší splátky ze začátku splácení jsou vhodné pro rodiny, které mají náklady s pořízením nového bydlení a s ním souvisejícího vybavení, tyto náklady se

tak často neopakují. Progresivní splácení umožní rodině rychleji zařídit bydlení, protože bance neodvede ze začátku splácení hypotečního úvěru tolik peněz. Je důležité, aby bylo počítáno s navyšováním splátek v průběhu splácení. Splátka je po celý rok ve stejné výši, zvyšuje se o určitý koeficient růstu v následujícím období. Výhodou progresivního splácení je dosah pro klienty s nižšími příjmy, poskytnutá vyšší částka úvěru než v případě ostatních způsobů splácení, v počátečním období možnost snížení finančního zatížení, možnost nastavení výše první splátky podle klientových možností. Nevýhodou je, že se nemusí dostavit očekávané navýšení finančních prostředků, tímto způsobem splácení se prodlužuje doba splatnosti, klient zaplatí více na úrocích. (Kroh, 1999)

### **Graf č. 2: Progresivní způsob splácení**



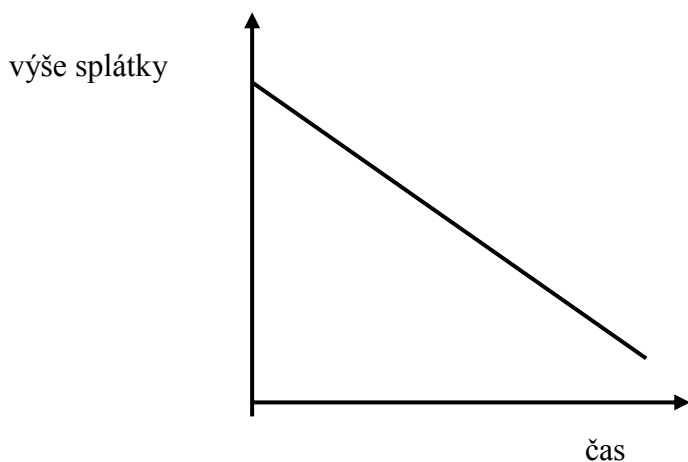
Zdroj: Vlastní zpracování dle Brčák, Sekerka, 2010

### **Degresivní splácení**

Degresivní znamená, že se jedná o klesající tendenci, hodnota splátky bance se postupně snižuje (viz graf č. 3). Ze začátku se splácí vyšší částka, která se během splácení postupně snižuje. Zpočátku je splacena větší část jistiny, klient tak zaplatí v absolutních částkách méně na úrocích. Touto metodou je zpočátku zatížen rozpočet vysokými splátkami. Z toho důvodu se tento způsob hodí především pro lidi s vysokými příjmy nebo pro páry, kteří plánují v budoucnu rodinu. Hlavní výhodou je, že klient díky rychlejšímu splácení zaplatí méně na úrocích, klient si také může nastavit výši první splátky dle svých finančních možností. Nevýhodou je samozřejmě vysoká finanční zatíženost, která následuje ihned po investici do bydlení, poskytnutá výše úvěru je nižší než v případě ostatních dvou způsobech splácení úvěru. (Bardová, 1997)



### Graf č. 3.: Degresivní způsob splácení



Zdroj: Vlastní zpracování dle Brčák, Sekerka, 2010

#### 5.7. Státní finanční podpora hypoték

Je složité najít stát, který by nějakým způsobem nepodporoval hypoteční úvěry, které slouží k financování vlastního bydlení (viz graf č. 4). Metody podpory jsou různé, od dotací, k daňovým úlevám nebo k výhodným pojištěním. V České republice je poskytování hypotečních úvěrů osvobozeno od daně z příjmů, tímto způsobem stát umožňuje zlevnění úroků hypotečních úvěrů oproti komerčním úvěrům. Fyzické osoby mohou využít odpočtu zaplacených úroků z hypoték ke snížení základu daní. (Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby, cit. online 2014-11-28)

##### Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby

Podmínky podpory k poskytování státní finanční podpory hypotečního úvěrování nové bytové výstavby vychází z nařízení vlády č. 244/1995 Sb., nicméně s účinností k 1. 2. 2004 bylo zrušeno přijímání žádostí a tento druh finanční podpory byl na základě nařízení vlády č. 33/2004 Sb. ukončen. Právní vztahy vzniklé podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jakož i práva a povinnosti z nich vyplývající, se řídí dosavadními právními předpisy. Výše podpory pro platné smlouvy se pohybuje od 1 do 4 % bodů v závislosti na průměrné sazbě úroku z objemu úvěrů, které byly poskytnuty fyzickým osobám. Klesne-li tato průměrná úroková sazba pod 7 % výše podpory je nulová. Nová výše procentních bodů se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku. (Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby, cit. online 2014-11-28)

Přehled výše státní podpory v daných letech: (Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby, cit. online 2014-11-28)

- říjen 1995 až 31. 1. 2001 → státní podpora 4 % body
- od 1. 2. 2001 do 31. 1. 2002 → státní podpora 2 % body
- od 1. 2. 2002 do 31. 1. 2003 → státní podpora 1 % bod
- od 1. 2. 2003 do současnosti → státní podpora nulová

### **Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty**

Tato podpora vychází z nařízení vlády č. 249/2002 Sb., jejímž cílem je zpřístupnit mladým lidem bydlení ve starších domech a zajistit jim tak adekvátní bydlení. Žadatel během žádosti o podporu nesmí dovést věk 36 let, v případě je-li ženatý/vdaná, věkovou podmínku musí splnit i partner/ka. Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR, po dobu jejího poskytování musí sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění). Podpora je ve formě úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Žadatel o příspěvek v době podání žádosti nesmí vlastnit ani spoluvlastnit byt, bytový dům nebo rodinný dům kromě bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána. (Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty, cit. online 2014-11-29)

Velikost úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, výše podpory pro nově uzavřené smlouvy je nulová. Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi hypoteční bankou a klientem v úvěrové smlouvě, maximální doba je pět let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena. Po celou dobu splácení hypotečního úvěru je poskytována úroková dotace, nejdéle však 10 let. Úroková dotace je poskytována k hypotečnímu úvěru nebo k jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí hranici 800 tisíc Kč, v případě rodinného domu s jedním bytem nesmí překročit 1,5 mil. Kč, překračující část ovšem není dotována (viz tabulka č. 1). (Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty, cit. online 2014-11-29)

## 6 ANALÝZA VÝVOJE STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORY 1996-2013

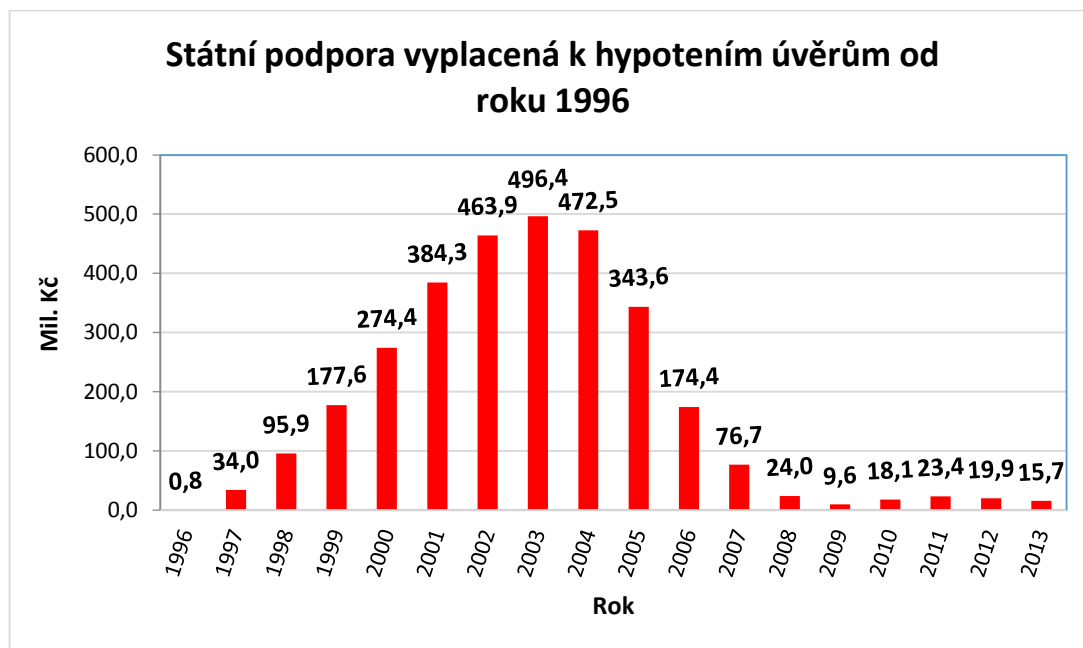
**Tabulka č. 1: Počet bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou**

<b>Rok</b>	<b>Počet bytů</b>
do 31.12.1996	126
1997	2 031
1998	2 761
1999	3 053
2000	4 765
2001	7 149
2002	6 794
2003	7 703
2004	7 243
2005	2 890
2006	1 018
2007	344
2008	279
2009	1 258
2010	1 561
2011	781
2012	281
2013	131
<b>Celkem do 31.12.2013</b>	<b>50 168</b>

Zdroj: Hypoteční úvěr s přiznanou státní finanční podporou, cit. online 2014-11-29

V tabulce č. 1 je znázorněn počet bytů, které byly pořízené s přiznanou státní finanční podporou. Do roku 2013 bylo celkem pořízeno 50 168 bytů s finanční podporou. V roce 2003 bylo pořízeno nejvíce bytů a to 7 703, což představuje 15,35 % z celkově pořízených bytů. Do 31. 12. 1996 bylo pořízeno nejméně bytů se státní podporou a to 126, což představuje 0,25 % z celkově pořízených bytů. V roce 2003, 2004 a 2001 bylo pořízeno nejvíce bytů, jejichž počet přesáhl 7 000 bytů, celkem za tyto tři roky bylo pořízeno 22 095 bytů, což představuje 44,04 %, tedy necelou polovinu z celkového počtu bytů pořízených s přiznanou státní podporou. Mezi nejslabší roky patří již zmíněné období do 31. 12. 1996, dále rok 2013 a rok 2008.

**Graf č. 4.: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 do roku 2013**



Zdroj: Vlastní zpracování dle Hypoteční úvěr s přiznanou státní finanční podporou, cit. online 2014-11-29

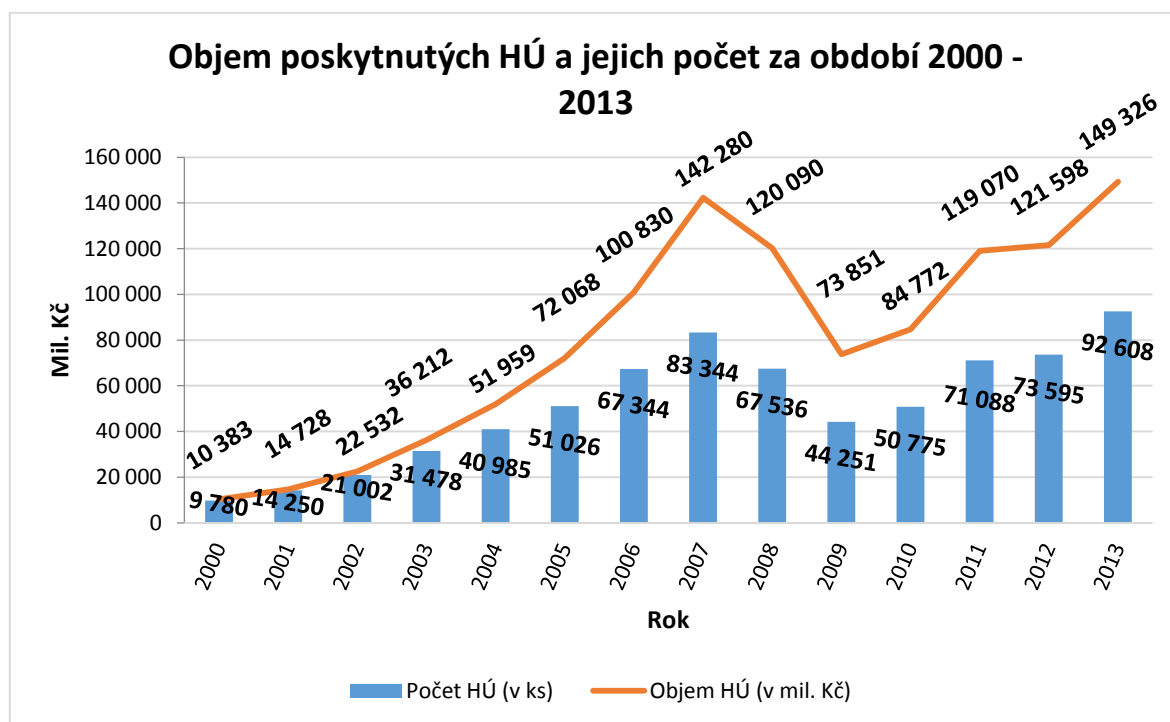
V grafu č. 4 je zaznamenána rostoucí tendence od roku 1996 do roku 2002. Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům v roce 2002 byla o 463,1 mil. Kč vyšší než v roce 1996. Státní podpora dosáhla svého úplného vrcholu v roce 2003, kdy představovala nejvyšší hodnotu a to 496,4 mil. Kč. Poté následoval pokles podpory, který trval od roku 2004 až do roku 2008, kdy hodnota klesla o 448,5 mil. Kč. Stagnace nastala od roku 2009 až do roku 2013, průměrná hodnota tohoto období je 17,34 mil. Kč. Od roku 1996 do roku 2013 byla vyplacená státní podpora v celkové výši 3 105,2 mil. Kč. Nejvíce státní podpory bylo vyplaceno v roce 2003, což představuje 15,99 % z celkové vyplacené hodnoty.

## 7 ANALÝZA VÝVOJE HYPOTEČNÍHO TRHU V ČR 2000-2014

V roce 1995 byl poskytnut první hypoteční úvěr od Českomoravské hypoteční banky (nynější Hypoteční banka, a. s.), která jako první česká banka dostala povolení od ČNB k emisi vlastních hypotečních zástavních listů. Hypotéky byly díky své vysoké ceně dostupné pouze pro úzkou klientelu, která dosahovala na vysoké příjmy. S rokem 2000

přišly na trh nové produkty a služby, které už byly dostupné pro širší klientelu (viz graf č. 6). V dnešní době se na trhu ČR nachází 19 subjektů, které poskytují hypoteční úvěry. Podle Golem finance s. r. o. 4 z 5 hypoték jsou poskytovány od těchto pěti bank: Hypoteční banka, a. s., Česká spořitelna, a. s., Komerční banka, a. s., Raiffeisenbank, a. s. a UniCredit Bank, a. s. Přičemž Hypoteční banka, a. s., Česká spořitelna, a. s. a Komerční banka, a. s. zaubírá zhruba 70 % podílu na celém trhu. V roce 2013 bylo celkem poskytnuto 94 396 hypoték v hodnotě 176 574 255 000 Kč dle zdroje Ministerstva vnitra pro místní rozvoj (viz graf č. 5). Jedničkou v poskytování hypotečních úvěrů se v roce 2014 stala Hypoteční banka, a. s., které se zvýšil celkový objem hypoték o 4,9 % a posunul tak Českou spořitelnu, a. s. na druhé místo. (Hypotéky budou v roce 2015 pokračovat na úspěšné vlně, cit. online 2014-12-05)

**Graf č. 5.: Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2000 do roku 2013**

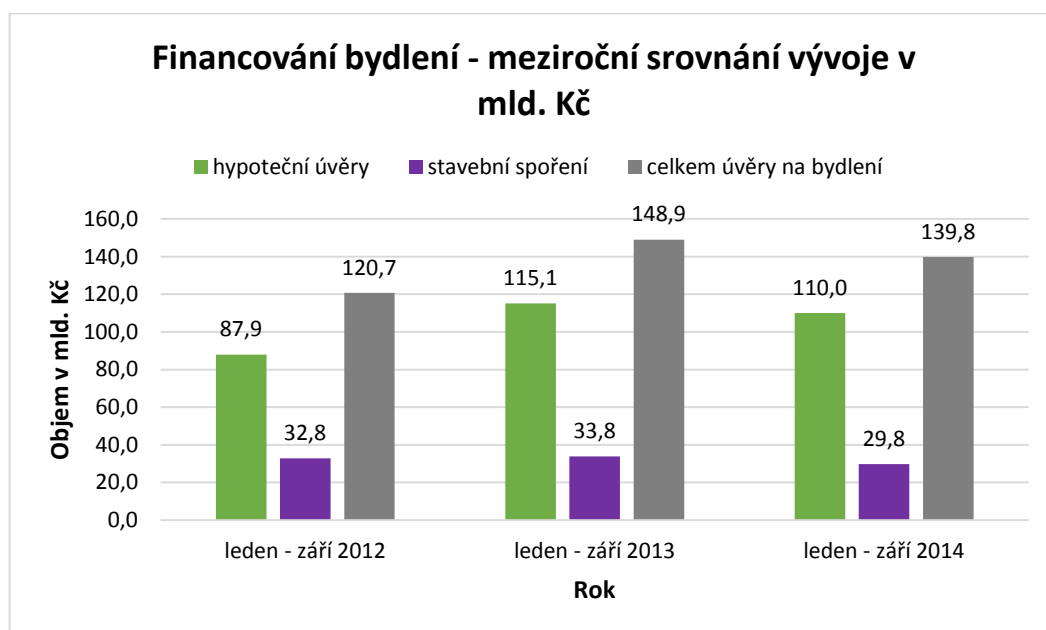


Zdroj: Vlastní zpracování dle Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby, cit. online 2014-11-28

Graf č. 5 znázorňuje počet poskytnutých hypotečních úvěrů a objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2000 do roku 2013. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů

roste od roku 2000 do roku 2007. V roce 2007 je objem poskytnutých hypotečních úvěrů vyšší o 131 897 mil. Kč než na počátku období v roce 2000. Od roku 2008 objem hypotečních úvěrů klesá na hodnotu 73 851 mil. Kč. Dále následuje růst s mírnou stagnací v roce 2012. Hodnota 149 326 mil. Kč je maximální hodnotou za období 2000-2013. Hodnota roku 2000 stoupla o 1 438,18 %, což odpovídá hodnotě roku 2013. Celková hodnota poskytnutých hypotečních úvěrů je 1 119 699 mil. Kč za dané období.

**Graf č. 6.: Financování bydlení – meziroční srovnání vývoje v mld. Kč**



Pozn.: do statistiky nejsou započteny hypotéky mBank, Oberbank, WSPK, Fio banky, které svoje výsledky portálu hypindex.cz neposkytují

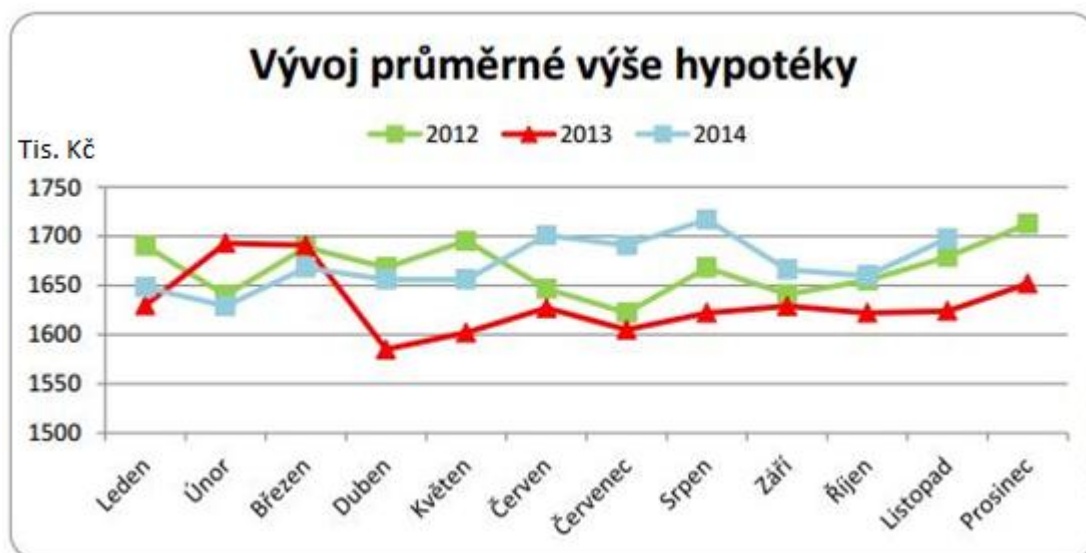
Zdroj: Lidé si půjčují víc, cit. online 2014-11-29

Hypoteční úvěry, stavební spoření a celkové úvěry na bydlení jsou znázorněny v grafu č. 6. Hypoteční úvěry stouply v roce 2013 o 27,2 mld. Kč oproti roku 2012. Oproti roku 2013 hodnota v roce 2014 klesla o 5,1 mld. Kč. Celková hodnota hypotečního úvěru za období leden - září za všechny tři znázorněné roky je 313 mld. Kč. Stavební spoření je z pohledu financování bydlení využíváno nejméně. Vývoj stavebního spoření v roce 2012-2014 je konstantní. Nejvyšší hodnota je 33,8 mld. Kč v roce 2013, která je vyšší o 1 mld. Kč než v roce 2012 a o 4 mld. Kč než v roce 2014. Celková hodnota úvěru na bydlení za rok 2012 je 120,7 mld. Kč z čehož představují hypoteční úvěry 72,8 %, pro rok 2013 je celková

hodnota úvěru 148,9 mld. Kč, hypoteční úvěry zde tvoří 77,3 % a v posledním roce 2014 hypoteční úvěry dosahují 78,7 % z celkové hodnoty 139,8 mld. Kč.

Průměrná úroková sazba roku 2014 se pohybuje okolo 2,44 %. Průměrná výše hodnoty poskytované hypotéky se v roce 2014 vyšplhala na 1,67 milionu korun (viz graf č. 7), došlo tak k mírnému navýšení oproti roku 2013 a to o 40 000 Kč. V příštích letech se ČNB chystá omezit přístup ke stoprocentním hypotékám, která pokrývá celou hodnotu nemovitosti a to z důvodu růstu cen bytů a domů. Když se hodnota nemovitosti sníží, klienti přestanou hypoteční úvěry splácet a bankám zůstanou nemovitosti s nižší hodnotou, než je klientův dluh.

**Graf č. 7.: Vývoj průměrné výše hypotéky**



Zdroj: Hypotéky budou v roce 2015 pokračovat na úspěšné vlně, cit. online 2014-12-05

Vývoj průměrné výše hypotečních úvěrů viz graf č. 7 je znázorněn za rok 2012, 2013 a 2014. Rok 2012 je představitelem nejvyšší průměrné hodnoty hypotečního úvěru v měsíci prosinec, kdy se hodnota dostala nad 1 700 000 Kč, oproti roku 2013. Hodnota za rok 2014 není známa, ale lze předvídat, že překročí hodnotu roku 2012. Nejnižší průměrná hodnota je zaznamenána v dubnu roku 2013, kdy se dostala pod hranici 1 600 000 Kč. Průměrná hodnota všech znázorněných roků je přibližně 1 650 000 Kč.

### **6.1. Nejvýznamnější banky v poskytování hypotečních úvěrů**

Jako nejvýznamnější banky na českém trhu byly vybrány: Česká spořitelna a. s., Hypoteční banka, a. s. a Komerční banka, a. s. Tyto tři banky disponují tržním podílem na úrovni zhruba 70 %. Nejvyšší podíl poskytnutých hypoték v roce 2014 má Hypoteční banka, a. s., druhá je Česká spořitelna, a. s. a na třetí pozici je Komerční banka, a. s. (Česká spořitelna už není jedničkou v prodeji hypoték, cit. online 2015-01-21)

#### **Česká spořitelna, a. s.**

Česká spořitelna, a. s. (obecné informace o bance viz příloha č. 1) zaznamenala v roce 2014 propad nově poskytnutých hypotečních úvěrů o 15,6 % na 17 389 mil. Kč. Díky tomuto propadu se umístila na českém trhu na druhém místě, Hypoteční banka, a. s. ji tak připravila o prvenství. Žadatelům o hypoteční úvěry nabízí úrokové zvýhodnění a variabilní splácení, což je možnost odkladu splácení hypotečního úvěru a nebo změna výše splátek. Při koupi bytu můžete navíc využít on-line ocenění hodnoty nemovitosti přímo na některé z poboček a to zcela zdarma. Pro aktivně využívající majitele osobních účtů České spořitelny, a. s. poskytuje na placení hypotéky z tohoto účtu slevu na úrokové sazbě 0,5 %. Pro využití služby mimořádných splátek můžete po 12 pravidelných splátkách vložit mimořádnou splátku ve výši 20 % z částky úvěru. V nabídce naleznete i stoprocentní hypotéku, čerpání je možné do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti a až 500 tis. Kč nad hodnotu zástavy na začátku výstavby. Při výstavbě nabízí možnost rychlého čerpání peněz bez doložení faktur. Za vyřízení hypotéky si neúčtují poplatek, lze nastavit podle individuálních potřeb klienta. (Hypotéka České spořitelny, cit. online 2014-12-27)

#### **Produkty:**

**Hypoteční úvěr do 70 % LTV** - poskytnut na nemovitost do výše 70 % z její hodnoty a pro banku je nejméně rizikový, proto je úroková sazba nízká (viz tabulka č. 3). Banka poskytuje na všechny druhy nemovitostí s maximální dobou splatnosti na 30 let.

**Hypoteční úvěr do 90 % LTV** - poskytnut na nemovitost do výše až 90 % z její hodnoty. V pásmu do 90 % LTV je možné financovat byty a financování rodinných domů je omezeno hranicí 85 % LTV. Maximální splatnost úvěru je stanovena bankou na 30 let (viz tabulka č. 3).

**Hypoteční úvěr do 100 % LTV** - poskytnut na nemovitost do výše až 100 % hodnoty nemovitosti. Z hlediska banky je nejrizikovějším hypotečním úvěrem (viz tabulka č. 3),



který klientům poskytují na financování bydlení. Uvedený úvěr lze poskytnout jen vybraným klientům banky s dlouhodobou historií a pro banku přijatelnou bonitou. Lze využít pouze k financování bytů.

**Business hypotéka** - hypoteční úvěr možné poskytnout pouze do 70 % LTV se splatností maximálně 15 let. Je poskytován na koupi nemovitosti k pronájmu či k investici do nemovitosti k podnikání. Business hypotéka je určena fyzickým osobám, maximální výše úvěru je 30 mil. Kč. Úvěr je pro banku rizikovější, proto je úroková sazba vyšší (viz tabulka č. 3).

**Americká hypotéka** - neúčelový hypoteční úvěr se zástavou nemovitosti do výše 70 % LTV se splatností maximálně 15 let. Nejedná se o klasickou hypotéku, jelikož není nutné využít na financování bydlení, ale lze s ní financovat cokoliv. Z toho důvodu je u americké hypotéky vyšší úroková sazba a klient může úvěr kdykoli doplatit s minimálními sankcemi. Úvěry nepřevyšující hodnotu 600 000 Kč mají úrokovou sazbu 6,50 % a úvěry převyšující hodnotu 600 000 Kč mají úrokovou sazbu nižší a to 4,50 %. Minimální výše úvěru je 150 000 Kč, maximální výše je omezena hodnotou nemovitosti.

**Tabulka č. 3: Stálé produkty hypotečních úvěrů České spořitelny, a. s.**

<i>Produkt</i>	<i>Úroková sazba při 3 letech fixace</i>	<i>Úroková sazba při 5-ti letech fixace</i>	<i>Maximální doba splácení v letech</i>
Hypoteční úvěr do 70 % LTV	2,59	2,39	30
Hypoteční úvěr 71 - 90 % LTV	2,89	2,69	30
Hypoteční úvěr 91 - 100 % LTV	3,89	3,69	30
Business hypotéka	2,99	2,99	15

Pozn.: do tabulky nebyla vložena americká hypotéka z toho důvodu, že se nejedná o klasickou hypotéku

Zdroj: Vlastní zpracování dle informací získaných na pobočce České spořitelny, a. s., 2014

#### **Hypoteční banka, a. s.**

Hypoteční banka, a. s. (obecné informace o bance viz příloha č. 1) se může chlubit prvenstvím na českém trhu, celkový objem hypoték vzrostl o 4,9 % na 19 881 mil. Kč v roce 2014. Banka je schopna žadatelům o hypotéku garantovat úrokovou sazbu až po 30 dnů. Při žádání požadují doložení potvrzení o výši příjmů nebo daňové přiznání, odhad nemovitosti a předložení dvou dokladů totožnosti. Přihlíží se k příjmům za poslední 3 měsíce, podnikatelé předkládají příjmy 6 měsíců zpětně. Za zpracování žádosti a přípravu

návratu hypoteční smlouvy si účtují 3 900 Kč, tento poplatek je účtován jen pouze v případě schválení úvěru. Mimořádnou splátku uskutečněnou k datu změny úrokové sazby poskytují zdarma, při nesjednaných podmínkách ve smlouvě je tato služba zpoplatněna. Vedení a správa úvěru stojí 150 Kč měsíčně. Nabídka vyřízení hypotečního úvěru přes internet zdarma a bez poplatků má za úkol ušetřit klientovi čas. Pokud existují obavy, že nebude možné hypotéku splácet, hypoteční banka nabízí pojištění proti neschopnosti splácet a splátky budou hradit místo klienta. (Hypotéka na rodinný dům, cit. online 2014-12-27)

### **Produkty:**

**Hypoteční úvěr do 70 % LTV** - výše úvěru nesmí překročit 70 % z hodnoty nemovitosti, pro banku je nejméně rizikový, od toho se odvíjí nízká úroková sazba (viz tabulka č. 4). Úvěr je možné splatit maximálně do 40-ti let. Maximální částka není omezena, minimální je stanovena na 300 000 Kč.

**Hypoteční úvěr do 85 % LTV** - tento úvěr nesmí překročit 85 % hodnoty nemovitosti, lze s ním financovat všechny nemovitosti včetně rekreačních objektů. Nízké nároky na bonitu klienta. Výše úvěru od 300 000 Kč, maximální částka není bankou omezena. Maximální doba splatnosti úvěru je 30 let (viz tabulka č. 4).

**Hypoteční úvěr do 100 % LTV** - lze financovat nemovitost až do 100 % její hodnoty. Pro banku je nejrizikovější, z toho důvodu je vysoká úroková sazba (viz tabulka č. 4). Klade vyšší nároky na bonitu klienta. Lze financovat pouze byty a rodinné domy. Maximální délka splatnosti je 30 let.

**Hypoteční úvěr bez doložení příjmů** - lze financovat pouze do 50 % LTV z hodnoty nemovitosti. Využít tento úvěr mohou pouze lidé vlastníci živnostenský list (minimálně dva roky). Úvěr má vyšší úrokovou sazbu (viz tabulka č. 4), banka klade speciální podmínky k poskytnutí tohoto úvěru. Splátnost úvěru je 30 let. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální výše je 5 mil. Kč. Zástavní hodnota nemovitosti jako zajištění úvěru musí být minimálně 1 mil. Kč.

**Realitní hypotéka** - lze financovat do 85 % odhadní hodnoty nemovitosti. Tímto úvěrem se financují nemovitosti k pronájmu, z toho důvodu banka stanovuje vyšší úrokovou sazbu (viz tabulka č. 4) než u klasické hypotéky na vlastní bydlení. Do prokazovaných příjmů lze započítat i příjmy z pronájmu stačí doložit nájemní smlouvu. Maximální splatnost je 20 let.

**Americká hypotéka** - je možné poskytnout do 70 % LTV z hodnoty nemovitosti, lze využít na cokoliv. Úroková sazba u 3 leté fixace je 7,69 % a u 5-ti leté fixace je 7,59 %. Maximální doba splatnosti je 20 let. Maximální částka úvěru je 5 mil. Kč, minimální částka je 200 000 Kč.

**Tabulka č. 4: Stálé produkty hypotečních úvěrů Hypoteční banky, a. s.**

<i>Produkt</i>	<i>Úroková sazba při 3 letech fixace</i>	<i>Úroková sazba při 5-ti letech fixace</i>	<i>Maximální doba splácení v letech</i>
Hypoteční úvěr do 70 % LTV	2,09	2,09	40
Hypoteční úvěr do 85 % LTV	2,29	2,29	30
Hypoteční úvěr do 100 % LTV	3,59	3,59	30
Hypoteční úvěr bez doložení příjmů	3,99	3,99	30
Realitní hypotéka	2,79	2,79	20

Pozn.: do tabulky nebyla vložena americká hypotéka z toho důvodu, že se nejedná o klasickou hypotéku

Zdroj: Vlastní zpracování dle informací získaných na pobočce Hypoteční banky, a. s., 2014

#### **Komerční banka, a. s.**

S celkovým objemem hypotečních úvěrů 17 047 mil. Kč v roce 2004 zaujímá na českém trhu třetí místo. U žádání o poskytnutí hypotečního úvěru u Komerční banky, a. s. (obecné informace o bance viz příloha č. 1) nemusíte vlastnit žádné úspory, nabízí také stoprocentní hypotéku. Nabídku upravují individuálně podle dispozic klienta. Zajistí za ohodnocení nemovitosti a domluví pojištění nemovitosti, pojištění schopnosti splácet u Komerční pojišťovny, a. s. Nejnižší hypotéka může být poskytnuta ve výši 200 000 Kč. Požadují vždy zajištění zástavním právem k nemovitosti. Čerpání je možné zahájit do 9 měsíců od data podpisu smlouvy a ukončení čerpání nejpozději do 24 měsíců od data podpisu smlouvy. (Koupě nemovitosti, cit. online 2014-12-26)

#### **Produkty:**

**Hypoteční úvěr Klasik** - tento úvěr je poskytnut do 85 % LTV z hodnoty nemovitosti. Pro banku je úvěr méně rizikový, z toho důvodu je nízká úroková sazba (viz tabulka č. 5). Doba splatnosti je maximálně 30 let, minimální výše úvěru je 200 000 Kč.

**Hypoteční úvěr Plus** - tento hypoteční úvěr je poskytován až do 120 % LTV z hodnoty nemovitosti. Jsou kladeny vyšší nároky na bonitu klienta, úroková sazba je vysoká (viz tabulka č. 5). Maximální doba splatnosti je 30 let.

**Hypoteční úvěr bez doložení příjmů** - je poskytován maximálně do 60 % LTV u úvěrů nepřevyšujících 5 mil. Kč, u úvěrů převyšujících 5 mil. Kč pouze do výše 50 % LTV z hodnoty nemovitosti. Sazba se zvýší o 1 % oproti hypotečnímu úvěru Klasik (viz tabulka č. 5). Délka splatnosti je možná nejdéle po dobu 30-ti let.

**Investiční hypotéka** - poskytnuta maximálně do 85 % LTV z hodnoty nemovitosti. Tento úvěr je výhradně určen ke koupi nemovitosti za účelem pronájmu. Maximální výše úvěru je 20 mil. Kč se splatností 30 let (viz tabulka č. 5).

**Americká hypotéka** - tzv. úvěr Garant je možné poskytnout do 70 % LTV z hodnoty nemovitosti. Úroková sazba u tohoto produktu je ve výši 5,99 % pro fixaci na 3 roky i 5 let. Splátnost úvěru je maximálně 20 let. Úvěr je možné využít na cokoliv. Výše úvěru od 200 000 Kč až do 10 mil. Kč.

**Tabulka č. 5: Stálé produkty hypotečních úvěrů Komerční banky, a. s.**

<i>Produkt</i>	<i>Úroková sazba při 3 letech fixace</i>	<i>Úroková sazba při 5-ti letech fixace</i>	<i>Maximální doba splácení v letech</i>
Hypoteční úvěr Klasik	1,95	1,95	30
Hypoteční úvěr Plus	3,19	3,19	30
Hypoteční úvěr bez doložení příjmů	3,09	3,09	30
Investiční hypotéka	2,99	3,09	30

Pozn.: do tabulky nebyla vložena americká hypotéka z toho důvodu, že se nejedná o klasickou hypotéku

Zdroj: Vlastní zpracování dle informací získaných na pobočce Komerční banka, a. s., 2014

Z tabulky č. 3, 4 a 5 lze vyčíst nejnižší nabízenou úrokovou sazbu a to 1,95 %, kterou poskytuje Komerční banka, a. s. pro 3 roky fixace i pro 5 let fixace. Jedná se o hypoteční úvěr pod názvem Klasik. Ostatní dvě banky předčí i výší LTV, kterou je možné využít do 85 % z hodnoty nemovitosti. Maximální doba splatnosti je stanovena na 30 let, jen Hypoteční banka, a. s. poskytuje dobu splatnosti úvěru až 40 let. Hypoteční banka, a. s. nabízí nejnižší úrokovou sazbu 2,09 %, což je o 0,14% více než u hypotečního úvěru Klasik a LTV je možno využít maximálně do 70 % z hodnoty nemovitosti. Nejvyšší úrokovou sazbu z porovnávaných bank má Česká spořitelna, a. s. s úrokovou sazbou 2,59 %, která je vyšší o 0,64% než hypoteční úvěr Klasik a LTV je maximálně 70 % z hodnoty nemovitosti.

## 8 ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ A MAKROEKONOMICKÝCH SOUVISLOSTÍ U VYBRANÝCH STÁTŮ EU 2000-2014

V této části bude provedeno srovnání dostupných informací u hypotečních úvěrů vybraných států v Evropě. Tato kapitola se bude věnovat makroekonomickému pohledu na hypoteční úvěry. I hypoteční úvěry ovlivňují spotřebu, inflační tlaky a množství peněz ve společnosti, dostupnost úvěru může přispívat např. k růstu cen nemovitostí. Uvedeny zde budou ukazatele jako je vývoj hypotečního dluhu na osobu, míra nezaměstnanosti, průměrná výše mzdy, hrubý domácí produkt a v neposlední řadě bude zmíněna cena nemovitostí v daném státě. Vybráno bylo pět států, které reprezentují různé části Evropy a to Česká republika, Německo, Velká Británie, Španělsko a Řecko. Byly vybrány dva státy, které se stále vypořádávají s ekonomickou krizí a to Španělsko a Řecko. Naopak rostoucí ekonomiku zaznamenávají Německo a Velká Británie. Česká republika zde slouží pro účely porovnání s ostatními státy.

### **Česká republika**

Začátkem roku 2013 se česká ekonomika dostala z dlouhého období recese a začala růst, hlavně díky automobilovému průmyslu. Růst nezaměstnanosti se v ČR zastavil v listopadu 2014. Úřad práce ČR evidoval až o 47 805 méně uchazečů o zaměstnání oproti listopadu 2013. Průměrná nezaměstnanost na území celé České republiky je 7,1 %, tato hodnota je z října 2014. Největší podíl na celkové zadluženosti domácností ČR představují hypoteční úvěry, současně mají největší tempo růstu. Pro zadlužování českých domácností je charakteristická rychlost jeho růstu. Začátkem roku 2014 zadluženost lidí vůči bance vzrostla na hodnotu 1,2 bilionu Kč. Hrubým domácím produktem se stanovuje výkonnost ekonomiky státu. Spotřebu domácností ovlivňuje i zvyšující se zájem o hypoteční úvěry, protože do spotřeby se započítává, co si lidé pomocí hypotéky nakoupí. V roce 2013 byla hodnota HDP 369 507 Kč/obyvatele. Rok 2013 byl celkově nejlepším rokem v oblasti poskytování hypotečních úvěrů v celé historii České republiky. Podle Ministerstva pro místní rozvoj ČR vzrostl hypoteční trh o 22 %, načež banky poskytly skoro 93 000 hypoték fyzickým osobám. Klienti si nejčastěji vybírali fixaci po dobu 5-ti let. Objem poskytnutých hypoték byl vysoký díky nízké úrokové sazbě (viz graf č. 8), průměrná hodnota byla 2,95 % v červenci 2013. Hypoteční trh je soustředěn především v těchto třech bankách Hypoteční banka, a. s., Česká spořitelna, a. s., Komerční banka, a. s., které drží více jak tři

čtvrtiny podílu na trhu v České republice. Ceny nemovitostí se vyznačují stabilní tendencí v roce 2013. Po dlouhém období se zvýšila poptávka po nových domech v Praze. V budoucnu lze očekávat stagnaci nebo mírné zvyšování úrokové sazby za předpokladu, že inflace nebude stoupat. Vývoj hypotečního dluhu na osobu předpovídá zájem o hypoteční úvěry v konkrétním roce. Růst hypotečního dluhu souvisí s růstem HDP a celkovým oživením ekonomiky. V roce 2012 byla zadluženost hypotečními úvěry na jednoho obyvatele 2 500 eur (viz graf č. 10). Průměrný měsíční plat je 25 500 Kč za druhé čtvrtletí roku 2014 (viz graf č. 11). (EMF: Hypostat, cit. online 2014-12-28)

### **Německo**

Ekonomická krize začala v Německu v polovině září 2008, v roce 2009 způsobila světová krize propad HDP, který se roku 2010 dostal znovu na úroveň roku 2008. V roce 2013 se díky domácí poptávce zvedlo HDP o 0,4 %. Vývoj HDP se po celou dobu držel okolo 14 000 eur na osobu, to se dá vysvětlit tím, že Němci řeší bydlení pomocí hypotéky uvážlivě a nereagují na hypoteční vzestup jako jiné národy. Nezaměstnanost zůstává stabilní, v roce 2013 zaznamenala mírný pokles. Nezaměstnanost dosáhla na hodnotu 6,6 % v červenci roku 2014. Počet zaměstnaných osob meziměsíčně vzrostl na nové maximum 42 240 000 osob. Průměrný měsíční plat je 103 354 Kč za druhé čtvrtletí roku 2014 (viz graf č. 11). Investice na koupi nemovitostí se zvýšily o 1,7 %. V průměru se ceny za nemovitosti (viz graf č. 9) zvýšily o 3,2 %. V roce 2013 pokračovalo snižování úrokové sazby (viz graf č. 8), která klesla na 2,75 % oproti roku 2012, kdy byla sazba 3,06 %. Kombinace nižší úrokové sazby, zvyšování ceny za nájemné vedlo ke zvýšení poptávky po rodinných domech. Zadluženost hypotečními úvěry na jednoho obyvatele je 17 100 eur v roce 2012 (viz graf č. 10). Německo se může chlubit největším trhem krytých dluhopisů v Evropě, z celkového trhu představuje zhruba jednu čtvrtinu. Trh s hypotečními zástavními listy představuje téměř osminu z celkového podílu na trhu EU. (EMF: Hypostat, cit. online 2014-12-28)

### **Velká Británie**

Od začátku recese, která se ve Velké Británii vyskytovala v roce 2008, ekonomika v roce 2013 rostla ve všech čtyřech čtvrtletí. V průběhu roku 2014 britské hospodářství potvrdilo návrat k růstu. Před hypoteční krizí se úrokové sazby pohybovaly okolo 6 %, což musel být pro obyvatele Británie šok, protože v roce 2009 se úroková sazba pohybovala okolo 2

% . V dnešní době je úroková sazba 3,3 % (viz graf č. 8). V roce 2007 došlo k propadu hypotečního dluhu, tato situace nastala z důvodu nízkého počtu nově vyřízených hypoték, případně nastaly problémy s množstvím špatných úvěrů, které byly odepsány a projevíly se tak ve statistikách snížením hypotečního dluhu na osobu. Ve Spojeném království bylo celkově poskytnuto 606 000 úvěrů na bydlení v roce 2013. Počet nesplacených úvěrů klesl o více než 100 000. Zadluženost hypotečními úvěry na jednoho obyvatele je ve Velké Británii 30 700 eur v roce 2012 (viz graf č. 10). Výdaje domácností se navýšili o 1,3 % růstu HDP. Do konce roku 2013 byla celková míra nezaměstnanosti 6,9 %, to bylo poprvé co klesla pod hranici 7,0 % od roku 2009. Míru nezaměstnanosti se nicméně v roce 2014 podařilo udržet na úrovni 7 %. Průměrný měsíční plat je 98 279 Kč v druhém čtvrtletí roku 2014 (viz graf č. 11). Průměrný přírůstek cen za bydlení (viz graf č. 9) byl 3 % ve Velké Británii a v Londýně 8,6 % v roce 2013. (EMF: Hypostat, cit. online 2014-12-28)

### **Španělsko**

Španělsko zaznamenalo oživení ekonomiky v roce 2013, které umožnilo výstup z druhé recese od začátku krize, první recese nastala v roce 2009. Podle analýz by se měla španělská ekonomika dostat na svou úroveň před krizí nejdříve v roce 2017. Ve třetím čtvrtletí 2013 zaznamenalo Španělsko nepatrný růst HDP o 0,1 %, na začátku roku 2014 už byl zaznamenán nárůst o 0,4 % HDP. Soukromá spotřeba a podnikatelské investice vzrostly o 0,5 % a 0,7 %. Na trhu nezaměstnanosti bylo zaznamenáno zpomalení tempa růstu, nicméně nezaměstnanost na konci roku 2013 byla na vysoké úrovni a to 26 %. V průběhu 2. trimestru 2014 poprvé po šesti letech došlo ke snížení nezaměstnanosti o 0,38 %. Průměrný měsíční plat v roce 2014 byl ve Španělsku 59 558 Kč (viz graf č. 11). Vládní dluh se vyšplhal na konci roku 2013 na svou nejvyšší úroveň, která představuje 91,4 % HDP. Předpokládá se, že se státní dluh bude nadále zvyšovat v průběhu roku 2015 a 2016 by se měl dostat na hranici 100 % HDP. Ceny nemovitostí se mírným tempem stále snižují, v roce 2013 je to o 4,2 % (viz graf č. 9). Z důvodu nadměrné zadluženosti Španělska, hypoteční aktivita v roce 2013 je v útlumu. V roce 2013 se pohybovala průměrná doba splatnosti zhruba na 22 letech a průměrné LTV 57 %. Průměrná úroková sazba je 3,0 % (viz graf č. 8), i přes příznivou úrokovou sazbu jsou Španělé opatrní na uzavírání hypotečních úvěrů. Zadluženost hypotečními úvěry na jednoho obyvatele je 16 700 eur v roce 2012 (viz graf č. 10). Současné problémy Španělska a vysoká nezaměstnanost

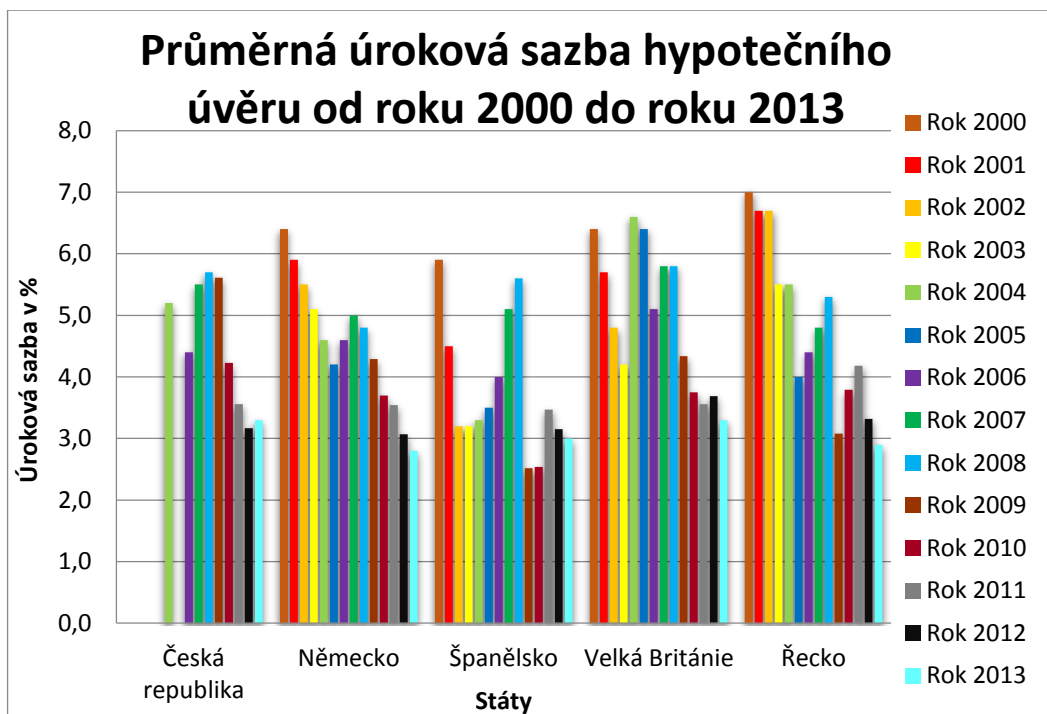
nepředpokládá výrazný růst hypotečního dluhu. (Ekonomická charakteristika země, cit. online 2015-02-09)

### **Řecko**

Poprvé od roku 2009 zaznamenala ekonomika v roce 2013 určité pozitivní signály předpovídající, že propad hospodářského růstu po šesti letech dosáhl nejhlubšího bodu a v roce 2014 lze očekávat mírné oživení. V roce 2013 brzdily hospodářskou aktivitu nedostatek likvidity a obtížný přístup k podnikatelským úvěrům (především pro malé a střední podniky). Souhrnný pokles reálného HDP od počátku krize činí 25 % HDP a míra HDP dosahuje 27,5 %, přičemž dlouhodobě nezaměstnaných občanů tvoří více než 65 %. Nejvyšší míra nezaměstnanosti je zaznamenána mezi mladými lidmi ve věku 15 – 24 let. Průměrný měsíční plat za druhé čtvrtletí roku 2014 je 47 146 Kč (viz graf č. 11). Reálný růst HDP dosahoval na – 3,9 % v roce 2013, oproti – 7,1 % v roce 2012. Značný pokles poptávky po nemovitostech vyústil k převisu nabídky. Nižší zájem o nemovitosti lze přičíst k vysoké nezaměstnanosti, k poklesu disponibilního důchodu domácností a zvýšení daní. Ceny nemovitostí v Řecku klesly o 10,3 % v roce 2013. Pokles cen nemovitostí (viz graf č. 9) byl silnější ve dvou velkých městech, jimiž jsou Atény a Thessaloniky. Pokles v Aténách je na úrovni 37,6 % a v městě Thessaloniky je pokles o 37,8 %. Trend snižování cen za nemovitosti by měl pokračovat i v následujícím čtvrtletí. Poptávka po hypotečních úvěrech je na nízké úrovni, i když úroková sazba je nízká (viz graf č. 8), její hodnota je 2,9 %. Zadluženost hypotečními úvěry na jednoho obyvatele je v Řecku 7 900 eur (viz graf č. 10). Trh s poskytováním hypoték se v Řecku zastavil. (Ekonomická charakteristika země, cit. online 2015-02-09)



Graf č. 8.: Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru od roku 2000 do roku 2013



Zdroj: Vlastní zpracování dle EMF: Hypostat, cit. online 2014-12-28

Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru od roku 2000 do roku 2013 je znázorněna v grafu č. 8 pro Českou republiku, Německo, Španělsko, Velkou Británii a Řecko. Nejvyšší úrokovou sazbu má v roce 2000 Řecko, které se dostalo na hodnotu 7 %. Naopak nejnižší úrokovou sazbu má Španělsko v roce 2009 a to 2,52 %. Od roku 2000 do roku 2013 má celkově nejnižší úrokové sazby Španělsko, nejvyšší úrokové sazby za stejné období má Velká Británie. Nejlepším rokem byl rok 2013, kdy hypoteční sazby byly ze všech let nejnižší u všech zmíněných států. Nejvyšší hodnota úrokových sazeb byla v roce 2000.

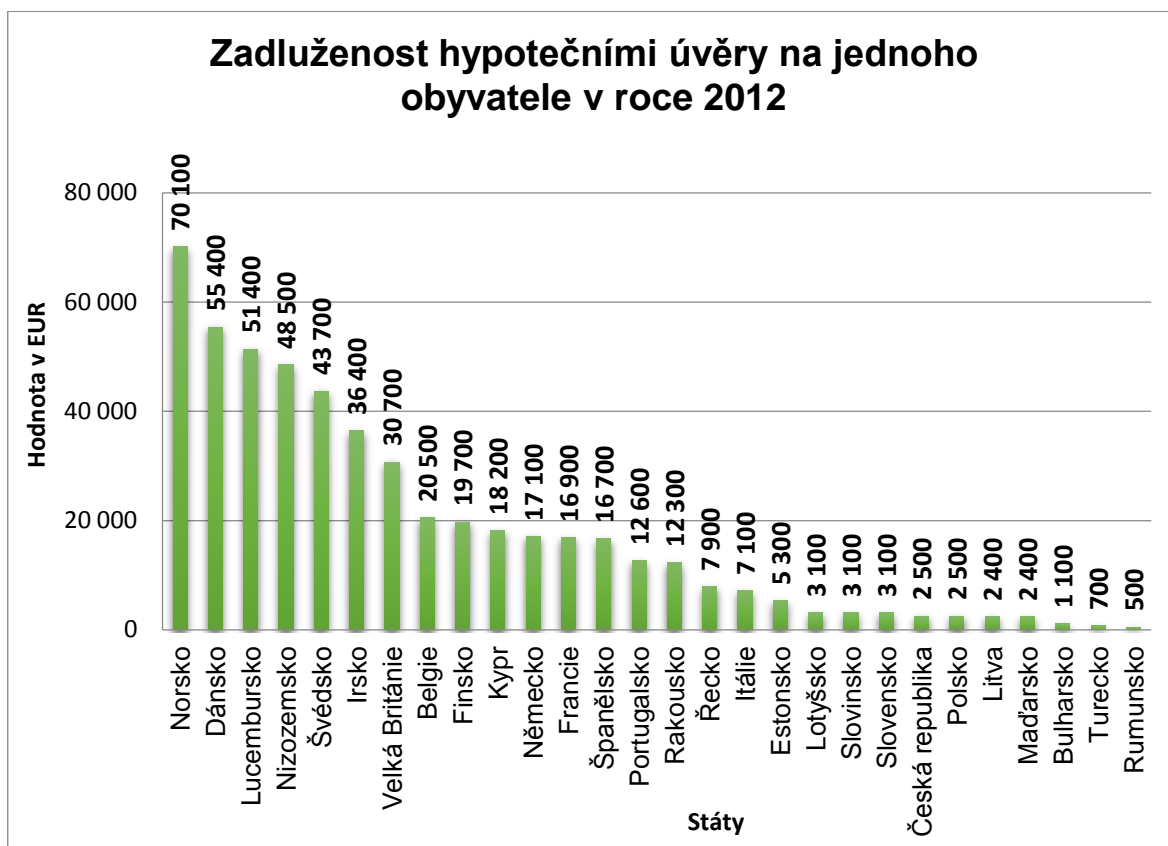
**Graf č. 9.: Vývoj ceny nemovitostí – meziroční růst/pokles v roce 2013**



Zdroj: Vlastní zpracování dle EMF: Hypostat, cit. online 2014-12-28

V grafu č. 9 je znázorněn vývoj meziročního růstu/poklesu ceny nemovitostí v roce 2013. Španělsko a Řecko zaznamenalo pokles ceny nemovitostí, pokles ceny v Řecku je o 6% více než ve Španělsku. Cena nemovitostí se zvýšila ve Velké Británii o 0,2% více než v Německu. Nejvyšší nárůst ceny nemovitostí byl ve Velké Británii, kdy se cena zvedla o 3,6%. Nejvyšší pokles ceny nemovitostí bylo v roce 2013 v Řecku, kdy se cena nemovitostí snížila o 10,3%.

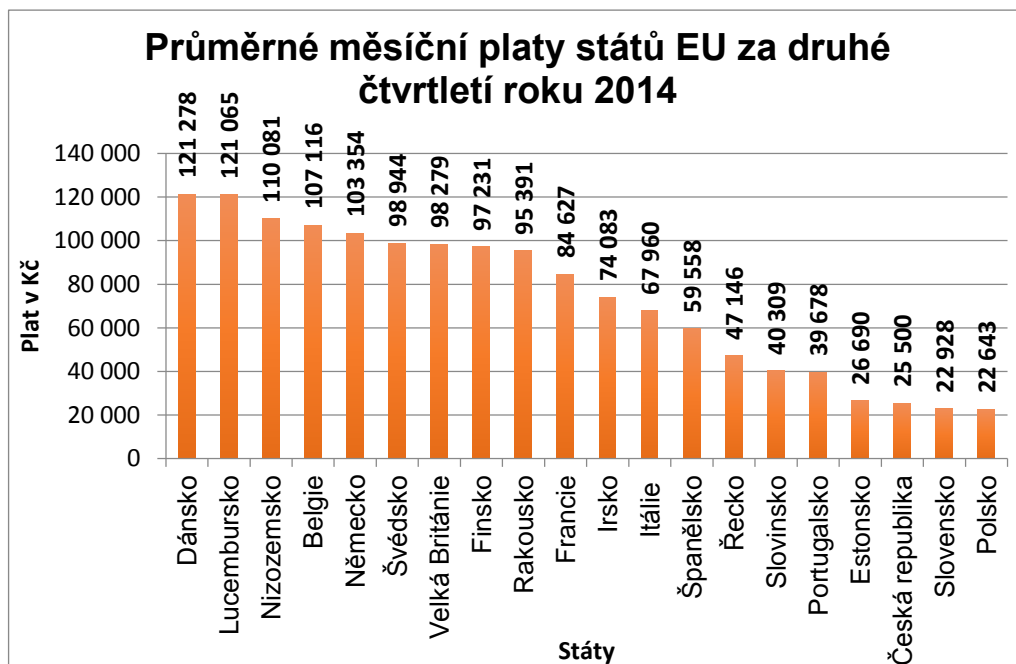
**Graf č. 10: Zadluženost hypotečními úvěry na jednoho obyvatele v roce 2012, uvedeno v EUR**



Zdroj: Vlastní zpracování dle EMF: Hypostat, cit. online 2014-12-28

Nejvyšší zadluženost hypotečními úvěry na jednoho obyvatele v grafu č. 10 z vybraných států má Velká Británie s hodnotou 30 700 eur. Na druhé pozici je Německo, které má zadluženost nižší oproti Velké Británii o 13 600 eur. V porovnání s Velkou Británií mají Španělsko nižší hodnotu o 14 000 eur, Řecko o 22 800 eur a Česká republika o 28 200 eur.

Graf č. 11: Průměrné měsíční platy ve státech EU za druhé čtvrtletí roku 2014



Zdroj: Vlastní zpracování dle Ekonomická charakteristika země, cit. online 2015-02-09

V grafu č. 11 jsou uvedeny průměrné měsíční platy států EU. Nejvyšší plat lze dostat v Německu a to v částce 103 354 Kč. Z porovnávaných států je na tom nejhůře Česká republika, která má nejnižší měsíční plat a to 25 500 Kč, což je o 77 854 méně než v sousedním Německu. Velká Británie se drží za Německem s částkou nižší jen o 5 075 Kč. Španělsko má průměrný plat 59 558 Kč, to je o 43 796 Kč méně než Německo. Posledním zástupcem je Řecko, které se dostalo na částku 47 146 Kč. Plat ve Španělsku je vyšší jen o 12 412 Kč oproti Řecku.

## 9 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. Nejnížší 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 nejúspěšnějším 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.

## 10 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Knižní zdroje:

BARDOVÁ, Dagmar a kolektiv. *Jak správně na hypotéky*. Consultinvest. 1997. 142 s. ISBN: 80-901486-5-4.

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

DOBEŠOVÁ, Kateřina. *Úroky z úvěru*. ASPI, a.s. 2004. 99 s. ISBN: 80-86395-83-9

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty: 3. přepracované a rozšířené vydání*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. ISBN 80-7201-515-X.

KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, spol s r. o., 1999. ISBN 80-7169-617-X.

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

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

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého: 8. rozšířené vydání*. 8. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

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

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

ŽENÍŠEK, Bedřich. *Vznik a vývoj hypoteční banky: k padesátému výročí bankovní činnosti*. Praha: Tiskem rolnické tiskárny, 1915.

### Internetové zdroje:

Česká spořitelna už není jedničkou v prodeji hypoték, vystřídala ji Hypoteční banka. *Hypoindex* [online]. 2014 [cit. 2015-01-21]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/ceska-sporitelna-uz-neni-jednickou-v-prodeji-hypotek-vystridala-ji-hypotecni-banka/>

Corporate Information. *Crédit Foncier* [online]. 2010 [cit. 2014-10-01]. Dostupné z: <http://creditfoncier.eu/about.html>

Ekonomická charakteristika země. *BusinessInfo.cz: Oficiální portál pro podnikání a export* [online]. 2014 [cit. 2015-02-09]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/ekonomicka-charakteristika-zeme-18558.html#sec1>

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

Historie hypotečních úvěrů. *Partners* [online]. [cit. 2014-09-17]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

Historie hypotéky od starověkých Indů. *Hypotekomat* [online]. 2012 [cit. 2014-09-15]. Dostupné z: <https://www.hypotekomat.cz/clanky/historie-hypoteky--od-starovekych-indu-k-hamiznym-pojistovnam/>

Hypoteční krize v USA: Příčiny, průběh, následky. *Euroekonom* [online]. 2008 [cit. 2014-10-07]. Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>

Hypoteční úvěry s přiznanou státní finanční podporou. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2015 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podpor>

Hypotéka České spořitelny. *Česká spořitelna* [online]. 2014 [cit. 2014-12-27]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/hypoteka-ceske-sporitelny-d00021129>

Hypotéka na rodinný dům. *Hypoteční banka* [online]. 2014 [cit. 2014-12-27]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/rodinny-dum/>

Hypotéky budou v roce 2015 pokračovat na úspěšné vlně. *GOLEM FINANCE* [online]. 2014 [cit. 2014-12-05]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/868.hypoteky-budou-v-roce-2015-pokracovat-na-uspesne-vlne>

Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?. *Hypoindex* [online]. 2010 [cit. 2014-09-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

Jak splácet hypotéku?. ZÁMEČNÍK, Petr. *Hypoindex* [online]. 2011 [cit. 2014-11-25]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/jak-splacet-hypoteku/>

Koupě nemovitosti. *Komerční banka* [online]. 2014 [cit. 2014-12-26]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/koupe-nemovitosti.shtml>

Lidé si půjčují víc. *Hypoindex* [online]. 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/lide-si-pujcuji-vic-prumerna-vyse-hypoteky-vzrostla-na-1-7-milionu-kc/>

MMR zveřejnilo údaje o počtu a objemu hypotečních úvěrů. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2015 [cit. 2015-02-19]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2013/MMR-zverejnilo-udaje-o-poctu-a-objemu-hypotecnich>



Německé hypotéky: Výhodnější než české. *Hypindex* [online]. 2012 [cit. 2014-10-13]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/nemecke-hypoteky-vyhodnejsi-nez-ceske/>

Pětice bank obsluhuje 90 % trhu hypoték. *Hypindex* [online]. 2014 [cit. 2015-01-22]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/petice-bank-obsluhuje-90-trhu-hypotek/>

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>

Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2009 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))

Zákon o dluhopisech. *Portál veřejné správy* [online]. 2004 [cit. 2014-11-20]. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&nr=190~2F2004&rpp=15#seznam>

### **Seznam příloh:**

**Příloha č. 1:** Obecné informace o bankovních institucích

**Příloha č. 2:** Žádost o hypoteční úvěr

## 11 PŘÍLOHY

### **Příloha č. 1: Obecné informace o bankovních institucích**

#### **Česká spořitelna, a. s.**

Založení České spořitelny, a. s. se datuje k roku 1825, stala se první spořitelní institucí fungující na území dnešní České republiky. Jejích služeb využívá na 5 milionů klientů, mezi něž se řadí občané, malé a střední podniky, obce a města. Česká spořitelna, a. s. se v roce 2000 stala členem Erste Group, pod touto značkou obsluhuje bonitní a korporátní klienty. Erste Group je obchodní banka působící ve střední a východní Evropě, její sídlo se nachází ve Vídni. Česká spořitelna, a. s. se může chlubit nejširší sítí poboček a bankomatů rozmístěné po celém území České republiky. Česká spořitelna, a. s. se umístila na druhé příčce v soutěži Hypotéka roku 2013. Americký časopis Global Finance vyhlásil Českou spořitelnu, a. s. nejlepší bankou roku 2013 v České republice. (Hypotéka České spořitelny; cit. online 2014-12-27)

#### **Komerční banka, a. s.**

Komerční banka, a. s. patří do mateřské společnosti Skupina KB, která je součástí mezinárodní skupiny Sociéte Générale. Nabízí široké spektrum služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Na území České republiky se nachází 399 poboček a 729 bankomatů. V roce 2013 využívalo služeb banky 1,6 milionů klientů. V roce 1990 byla založena Komerční banka, a. s. jako státní instituce, v roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. V roce 2001 koupila Sociéte Générale státní podíl 60 % v Komerční bance, a. s. Komerční banka, a. s. se v roce 2012 umístila na druhé příčce v soutěži Hypotéka roku. (Koupě nemovitosti; cit. online 2014-12-26)

#### **Hypoteční banka, a. s.**

Vznik Hypoteční banky, a. s. se datuje k 10.1. 1991, nejdříve působila jako všeobecná obchodní banka regionálního charakteru. Oprávnění získala roku 1995 k vydávání hypotečních zástavních listů od ČNB, jak je již zmíněno výše. Stala se tak první bankou v České republice, která se orientovala na hypoteční úvěry. Od roku 2000 se stala jejím vlastníkem Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB). V současné době se drží na první příčce v objemu poskytování hypotečních úvěrů na českém trhu a je jedním z největších emitentů hypotečních zástavních listů. Na území České republiky se nachází 26 poboček a lze i využít širokou síť externích odborných poradců. Od 1. dubna 2006 se řídí při

poskytování hypotečních úvěrů tzv. Hypotečním kodexem, ke kterému přistoupily 31. ledna 2006. Nové logo používají od 1. ledna 2005 a vystupují pod názvem Hypoteční banka, a. s. ČSOB byla založena roku 1964, v roce 2007 se stala jediným akcionářem. Působila na českém i slovenském trhu, v roce 2008 byla slovenská pobočka oddělena. (Hypotéka na rodinný dům; cit. online 2014-12-27)

Příloha č. 2: Žádost o hypoteční úvěr



## ŽÁDOST O ÚVĚR

Hypoteční úvěr       Americká hypotéka

### A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O DOMÁCNOSTI Č. 1 (vyplňuje žadatel nebo spolužadatel)

**1. ŽADATEL/KA (zaškrtněte příslušný údaj):**

Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ RC/datum narození: \_\_\_\_\_

Rodné příjmení: \_\_\_\_\_  žena       muž

Místo a země narození: \_\_\_\_\_ Státní příslušnost: \_\_\_\_\_

Druh průkazu totožnosti: \_\_\_\_\_ Číslo: \_\_\_\_\_ Platnost do: \_\_\_\_\_ Vydal: \_\_\_\_\_

Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): \_\_\_\_\_  
Korespondenční adresa (pokud se liší od trvalé): \_\_\_\_\_

Telefon domů: \_\_\_\_\_ Do zaměstnání: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Počet vyživovaných osob v domácnosti (manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti): \_\_\_\_\_ Děti ve věku: \_\_\_\_\_

Rodinný stav:	Nejvyšší dosažené vzdělání:	Sociální zařazení:	Plátce příjmu:	Současné bydlení:
<input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> <b>Jméni manželů:</b> <input type="checkbox"/> společné <input type="checkbox"/> zúžené <input type="checkbox"/> svobodný/á <input type="checkbox"/> rozvedený/á méně než 3 roky <input type="checkbox"/> rozvedený/á více než 3 roky <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaní partneri	<input type="checkbox"/> základní <input type="checkbox"/> vyučen <input type="checkbox"/> vyučen s maturitou <input type="checkbox"/> úplné stř. odborné <input type="checkbox"/> vyšší odborná škola <input type="checkbox"/> vysokoškolské <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> management <input type="checkbox"/> státní zaměstnanec <input type="checkbox"/> zaměstnanec – manuální <input type="checkbox"/> zaměstnanec – nemanuální <input type="checkbox"/> podnikatel <input type="checkbox"/> svobodné povolání <input type="checkbox"/> důchodce <input type="checkbox"/> student <input type="checkbox"/> nezaměstnaný <input type="checkbox"/> rodičovská/mateřská dovolená/v domácnosti <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> stát <input type="checkbox"/> a.s. s účastí státu <input type="checkbox"/> a.s. bez účasti státu <input type="checkbox"/> zahraniční společnost <input type="checkbox"/> družstvo <input type="checkbox"/> spol. s r.o. <input type="checkbox"/> soukromý podnikatel <input type="checkbox"/> jiný plátce příjmu <input type="checkbox"/> vlastní soukromé podnikání (OSVČ)	<input type="checkbox"/> vlastní byt/dům se zástavou <input type="checkbox"/> vlastní byt/dům bez zástavy <input type="checkbox"/> družstevní vlastnictví <input type="checkbox"/> státní/obecní byt <input type="checkbox"/> nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby <input type="checkbox"/> u rodičů, u rodinných příslušníků <input type="checkbox"/> ubytovna/kolej <input type="checkbox"/> ostatní

### MÁM PŘÍJMY Z NÁSLEDUJÍCÍCH ZDROJŮ:

**Zaměstnání v ČR**      Zaměstnavatel (název): \_\_\_\_\_ IČ: \_\_\_\_\_  
Zaměstnan od: (dd.mm.rrrr) \_\_\_\_\_ Pracovní zařazení: \_\_\_\_\_

**Zaměstnání v zahraničí**       na dobu neurčitou       na dobu určitou do: \_\_\_\_\_  
Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): \_\_\_\_\_ Telefon, na mzdové oddělení: \_\_\_\_\_  
Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí:  ano       ne  
Prohlašuji, že nyní  **jednám**  **nejednám** o skončení mého pracovního poměru.

**Podnikatel**      Předmět podnikání: \_\_\_\_\_ Konkrétní popis činnosti: \_\_\_\_\_  
Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): \_\_\_\_\_ Datum zahájení činnosti: \_\_\_\_\_  
IČ: \_\_\_\_\_ Jsem spolupracující osoba  ano       ne  
Prohlašuji, že  **dlužím**  **nedlužím** finančnímu úřadu, soc. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  **mám**  **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně  **mám**  **nemám** exekuci.

**Ostatní příjmy**

- příjem z nájmu Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) \_\_\_\_\_ Typ pronajímané nemovitosti: \_\_\_\_\_
- starobní důchod Výše důchodu: \_\_\_\_\_
- invalidní důchod Výše důchodu: \_\_\_\_\_  částečný  plný
- rodičovský příspěvek Výše příspěvku: \_\_\_\_\_
- výživné Výše výživného: \_\_\_\_\_
- příspěvek na bydlení pro vojáky Výše příspěvku: \_\_\_\_\_
- výsluhový příspěvek Výše příspěvku: \_\_\_\_\_
- odměna pěstouna Výše příspěvku: \_\_\_\_\_

Vlastnický podíl (v%) \_\_\_\_\_ Název firmy: \_\_\_\_\_ IČ: \_\_\_\_\_

Z firmy mám čistý měsíční příjem: \_\_\_\_\_

Prohlašuji, že firma  **dlužím**  **nedlužím** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  **mám**  **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně  **mám**  **nemám** exekuci.

**Majetková účast ve společnosti**

Vlastnický podíl (v%) \_\_\_\_\_ Název firmy: \_\_\_\_\_ IČ: \_\_\_\_\_

Z firmy mám čistý měsíční příjem: \_\_\_\_\_

Prohlašuji, že firma  **dlužím**  **nedlužím** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  **mám**  **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně  **mám**  **nemám** exekuci.

Údaje o podnikání (vyplní žadatel, který má oprávnění podnikat, ale nedokládá z podnikání příjem)

IC: \_\_\_\_\_

Prohlašuji, že  **dlužím**  **nedlužím** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  **mám**  **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a  **mám**  **nemám** exekuci.

**MAJETEK ŽADATELE:**

Typ nemovitosti:\* \_\_\_\_\_ Adresa: \_\_\_\_\_ Na nemovitosti vážne zástava  ano  ne

Typ nemovitosti:\* \_\_\_\_\_ Adresa: \_\_\_\_\_ Na nemovitosti vážne zástava  ano  ne

Případné další nemovitosti: \_\_\_\_\_

\* (byť / rodinný dům / pozemek / rekreační objekt / činžovní dům / jiné)

**2. SPOLUŽADATEL/KA (zaškrtněte příslušný údaj):**

**MANŽEL/KA**  **DRUH/DRUŽKA**  **REGISTROVANÝ PARTNER/KA**

Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ RČ/datum narození: \_\_\_\_\_

Rodné příjmení: \_\_\_\_\_  žena  muž

Místo a země narození: \_\_\_\_\_ Státní příslušnost: \_\_\_\_\_

Název průkazu totožnosti: \_\_\_\_\_ Číslo: \_\_\_\_\_ Platnost do: \_\_\_\_\_ Vydal: \_\_\_\_\_

Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): \_\_\_\_\_

Korespondenční adresa (pokud se liší od trvalé): \_\_\_\_\_

Telefon domů: \_\_\_\_\_ Do zaměstnání: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

**Rodinný stav:**

- ženatý/vdaná  
**Jméno manželů:**  
 společně  
 zúžené  
 svobodný/á  
 rozvedený/á méně než 3 roky  
 rozvedený/á více než 3 roky  
 vdovec/vdova  
 registrovaní partneři

**Nejvyšší dosažené vzdělání:**

- základní  
 vyučen  
 vyučen s maturitou  
 úplné stř. odborné  
 vyšší odborná škola  
 vysokoškolské  
 ostatní

**Sociální zařazení:**

- management  
 státní zaměstnanec  
 zaměstnanec – manuální  
 zaměstnanec – nemanuální  
 podnikatel  
 svobodné povolání  
 důchodce  
 student  
 nezaměstnaný  
 rodičovská/mateřská dovolená/v domácnosti  
 ostatní

**Plátce příjmu:**

- stát  
 a. s. s účastí státu  
 a. s. bez účastí státu  
 zahraniční společnost  
 družstvo  
 spol. s r. o.  
 soukromý podnikatel  
 jiný plátce příjmu  
 vlastní soukromé podnikání (OSVČ)

**Současné bydlení:**

- vlastní byt/dům se zástavou  
 vlastní byt/dům bez zástavy  
 družstevní vlastnictví  
 státní/obecní byt  
 nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby  
 u rodičů, u rodinných příslušníků  
 ubytovna/kolej  
 ostatní

**PŘÍJEM SPOLUŽADATELE:**

**Zaměstnaní v ČR** Zaměstnavatel (název): \_\_\_\_\_ IČ: \_\_\_\_\_  
 Zaměstnan od: (dd.mm.rrrr) \_\_\_\_\_ Pracovní zařazení \_\_\_\_\_  
 **Zaměstnaní v zahraničí**  na dobu neurčitou  na dobu určitou do: \_\_\_\_\_  
 Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): \_\_\_\_\_ Tel. na mzdové oddělení: \_\_\_\_\_  
 Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí:  jsou  nejsou prováděny  
 Prohlašuji, že s  **jednám**  **nejednám** o skončení pracovního poměru.

**Podnikatel** Předmět podnikání: \_\_\_\_\_ Konkrétní popis činnosti: \_\_\_\_\_  
 Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): \_\_\_\_\_ Datum zahájení činnosti: \_\_\_\_\_  
 IČ: \_\_\_\_\_ Jsem spolupracující osoba  ano  ne  
 Prohlašuji, že  **dlužím**  **nedlužím** finančnímu úřadu, sociální a zdravotní pojišťovně, aktuálně  **mám**  **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně  **mám**  **nemám** exekuci.

**Ostatní příjmy**  
 příjem z nájmu Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) \_\_\_\_\_ Typ pronajímané nemovitosti: \_\_\_\_\_  
 starobní důchod Výše důchodu: \_\_\_\_\_  
 invalidní důchod Výše důchodu: \_\_\_\_\_  částečný  plný  
 rodičovský příspěvek Výše příspěvku: \_\_\_\_\_  
 výživné Výše výživného: \_\_\_\_\_  
 příspěvek na bydlení pro vojáky Výše příspěvku: \_\_\_\_\_  
 výsluhový příspěvek Výše příspěvku: \_\_\_\_\_  
 odměna pěstouna Výše příspěvku: \_\_\_\_\_

Vlastnický podíl (v%) ..... Název firmy: ..... IČ: .....

Z firmy mám čistý měsíční příjem: .....

Prohlašuji, že firma  **dluží**  **nedluží** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  **má**  **nemá** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně  **má**  **nemá** exekuci.

**Majetková účast ve společnosti**

Vlastnický podíl (v%) ..... Název firmy: ..... IČ: .....

Z firmy mám čistý měsíční příjem: .....

Prohlašuji, že firma  **dluží**  **nedluží** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  **má**  **nemá** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně  **má**  **nemá** exekuci.

IC: .....

Prohlašuji, že  **dlužím**  **nedlužím** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  **mám**  **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a  **mám**  **nemám** exekuci.

Údaje o podnikání (vyplní spolužadatel, který má oprávnění podnikat, ale nedokládá z podnikání příjem)

**MAJETEK SPOLUŽADATELE:**

Typ nemovitosti:\* ..... Adresa: ..... Na nemovitosti vážne zástava  ano  ne

Typ nemovitosti:\* ..... Adresa: ..... Na nemovitosti vážne zástava  ano  ne

Případné další nemovitosti: .....

*\*(byť / rodinný dům / pozemek / rekreační objekt / činžovní dům / jiné)*

**B. MĚSÍČNÍ NÁKLADY DOMÁCNOSTI Č. 1 (vyplňuje společně žadatel se spolužadatelem)**

Součet celkových měsíčních nákladů na život, včetně jídla, bydlení, ošacení a provozu domácnosti (energie, dopravy, apod.) ..... Kč

Měsíční placené výživné ..... Kč

**C. DALŠÍ ÚDAJE (vyplňuje společně žadatel se spolužadatelem)**

**1. NEMOVITOSTI**

**NEMOVITOST, KVŮLI KTERÉ ŽÁDÁTE O ÚVĚR**

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt apod.): ..... Pro vlastní bydlení:  ano  ne

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): .....

Případné údaje o pozemku: .....

**ZASTAVOVANÁ NEMOVITOST (pokud není shodná s pořízovanou nemovitostí)**

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt apod.): ..... Pro vlastní bydlení:  ano  ne

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): .....

Případné údaje o pozemku: .....

Pro účely žádosti o hypoteční nebo zajištěný úvěr a posouzení vhodnosti nemovitosti jako zástavy žádám o její ocenění odhadcem pověřeným bankou a zavazuji se uhradit cenu za takové posouzení podle platného sazebníku České spořitelny pro bankovní obchody.

Beru na vědomí a souhlasím s tím, že k realizaci výše zmíněného posouzení nemovitosti ze strany banky dojde po předložení dokladu o zaplacení příslušné ceny za toto posouzení, případně ověření úhrady této ceny.

Dohodil jsem se písemně s bankou, že ocenění není třeba nebo bude zpracováno jiným pro banku přijatelným způsobem

Kontaktní osoba pro dohlídku (pokud je odlišná od žadatele): .....

Příjmení, jméno, titul: ..... Kontaktní telefon: .....

Objednávám expresní ocenění:  ANO

**POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI Č. 1:**  Ano (mám)  Ne (nemám) Je uzavřeno u pojistitele: \_\_\_\_\_  
 Číslo návrhu pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti: \_\_\_\_\_ Ve výši: \_\_\_\_\_ Kč

**POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI Č. 2:**  Ano (mám)  Ne (nemám) Je uzavřeno u pojistitele: \_\_\_\_\_  
 Číslo návrhu pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti: \_\_\_\_\_ Ve výši: \_\_\_\_\_ Kč

## 2. OSTATNÍ ÚDAJE

Číslo účtu pro splácení (pokud již existuje) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Název pobočky, kde chce být klient obsluhován (pokud ještě nemá založen účet): \_\_\_\_\_

Datum úhrady splátky: \_\_\_\_\_ (5. až 20. dne v měsíci) Pokud neprovedete volbu, je automaticky nastaveno ultimim měsíce.

## 3. ÚVĚRY ŽADATELE/SPOLUŽADATELE

### SPLÁTKOVÉ ÚVĚRY

Vlastník úvěru	Věřitel	Číslo úvěru*	Typ úvěru	Zůstatek	Výše splátky	Bude zcela splaceno před čerpáním úvěru	Bude splaceno z požadovaného úvěru
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne

### NESPLÁTKOVÉ ÚVĚRY (kreditní karty, kontokorenty)

Vlastník úvěru	Věřitel	Číslo úvěru*	Typ úvěru	Limit	Bude snížen limit na	Bude zcela splaceno před čerpáním úvěru	Bude splaceno z požadovaného úvěru
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne

\* číslo úvěru se vyplňuje pouze v případě splacení závazků ze strany klienta nebo z požadovaného úvěru



#### D. PROHLÁŠENÍ KLIENTA

Souhlasím(e) s postoupením podkladů týkajících se nemovitosti při jejich posuzování třetím osobám, které spolupracují s bankou. Jsem (jsme) si vědom(i), že banka si vyhrazuje právo kontroly a prověření pravosti všech mnou (námi) předložených dokladů a údajů v nich uvedených. Zmocňuji(eme) tímto banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, včetně bankovních, vztahující se k mojí osobě (naším osobám) a nemovitostem, které mají vztah k požadovanému úvěru.

Souhlasím(e), aby mi (nám) Banka na mé (naše) vyžádání před podpisem smluvní dokumentace zaslala tuto dokumentaci, obsahující mimo jiné i citlivé osobní údaje, e-mailem a v této souvislosti beru(eme) na vědomí upozornění banky, že tento způsob zaslání není plně chráněn proti případnému zneužití.

Čestně prohlašuji(eme), že údaje uvedené v této Žádosti jsou úplné a pravdivé a beru(eme) na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů by mělo za následek odmítnutí žádosti nebo odstoupení od smlouvy o úvěru. Dále prohlašuji(eme), že právo disponovat s mým (naším) majetkem není ke dni podání žádosti žádným způsobem omezeno a není mi (nám) známo, že by toto omezení mohlo nastat.

Beru(eme) na vědomí, že banka je v případě zpracování tzv. „on-line ocenění“ bytové jednotky (jako předmětu zajištění navrhovaného úvěru) oprávněna mě (nás) kdykoli vyzvat k umožnění prohlídky této bytové jednotky smluvním odhadcem České spořitelny a já jsem povinen (my jsme povinni) této žádosti vyhovět.

**Tato Žádost o úvěr má platnost 30 dní od data podpisu žadatele a spolužadatele.**

V ..... dne .....

.....  
Podpis žadatele

.....  
Podpis spolužadatele

Žádost převzata Bankou nebo externím partnerem dne: .....

.....  
Jméno, příjmení a ID

.....  
Podpis pracovníka Banky nebo externího partnera

Vyplňuje se v případě zpracování Žádosti o úvěr prostřednictvím externího partnera:

IDENTIFIKACE EXTERNÍHO PARTNERA:	
	Externí partner – Fyzická osoba DS Partner ČS (FO) nebo prodejce CP (PPO)
Název společnosti :	
ID Externího partnera – FO nebo PPO *	
Jméno Externího partnera – FO nebo PPO	
Telefon :	
E-mail :	
Adresa – sídlo / místo podnikání :	
Adresa pro doručování :	

AML:	
Je klient politicky exponovanou osobou?:	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
pokud ano, (tak) orgán/organizace, funkce a místo výkonu, příbuzenský nebo jiný vztah:	