

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ PREZENČNÍ STUDIUM

2012 - 2013

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Andrea Nováková

Bankovní trh a hypoteční úvěry v ČR

Praha 2013

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Lenka Hanáčková

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR FULL-TIME STUDIES

2012 - 2013

BACHELOR THESIS

Andrea Nováková

Banking market and mortgage loans in the Czech Republic

Prague 2013

The Bachelor Thesis Work Supervisor: Ing. Lenka Hanáčková

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne 10. 3. 2013

Jméno autorky

Poděkování

Chtěla bych poděkovat mé vedoucí bakalářské práce ing. Lence Hanáčkové za odborné vedení, cenné rady, připomínky a čas, který mi věnovala. Dále bych ráda poděkovala všem, kteří mi vyplnili dotazník, který je součástí této bakalářské práce.

Anotace

Bakalářská práce se zabývá bankovním trhem a hypotečními úvěry, které jsou poskytovány v České republice. Hlavním předmětem práce je představit hypoteční trh, vyjmenovat všechny druhy hypotečních úvěrů a jakým způsobem se hypoteční úvěr poskytuje. První část je zaměřena na teorii bankovního systému a hypotečního trhu. Ve druhé části je pak porovnáváno několik typů hypotečních úvěrů a vyhodnocení dotazníku, který zjišťoval spokojenost s uzavřenými hypotečními úvěry a možné zábrany ve sjednání hypotečního úvěru.

Klíčové pojmy

Banka, bankovní poplatky, bankovní systém, dotazníková šetření, financování bydlení, hypoteční trh, hypoteční úvěr, úroková sazba.

Annotation

This bachelor's thesis deals with banking and mortgage market loans, which are provided in the Czech Republic. The main subject of this work is to present the mortgage market, list all types of mortgage loans and what mortgage provides. The first part focuses on the theory of banking system and mortgage market. The second part compares several types of mortgage loans and the evaluation of the questionnaires, which gathered information on satisfactory levels regarding closed mortgage loans and possible barriers in negotiating a mortgage loan.

Key words

Bank, bank charges, banking system, questionnaire surveys, housing finance, mortgage market, mortgage loan, interest rate.

OBSAH

ÚVOD	9
1 Bankovní systém v ČR	10
1.1 Legislativa.....	10
1.2 Jednostupňový bankovní systém	11
1.3 Dvoustupňový bankovní systém.....	11
1.4 Historie bankovníctví v ČR	12
2 Druhy bank	15
2.1 Pojem banka.....	15
2.1.1 Cíle banky	15
2.2 Centrální banka	16
2.3 Obchodní banky	17
3 Poskytované služby bank	22
3.1 Platebně zúčtovací bankovní produkty	22
3.2 Úvěrové produkty bank	25
3.2.1 Závazkový úvěr a záruka	27
3.2.2 Jiné možnosti financování	28
3.2.3 Vkladové produkty bank.....	29
3.2.4 Produkty investičního bankovníctví	30
3.2.5 Směnárenské činnosti	30
3.2.6 Poradenská činnost	31
4 Hypoteční trh	32
4.1 Historie hypotečního bankovníctví v Českých zemích.....	32
4.2 Hypoteční úvěr.....	33
4.3 Typy hypotečních úvěrů	34
4.3.1 Účelový hypoteční úvěr	34
4.3.2 Neúčelový hypoteční úvěr	34
4.3.3 Ostatní hypoteční úvěry	35
4.4 Parametry úvěru.....	35
4.4.1 Úroková sazba.....	35
4.4.2 Výše hypotečního úvěru	36
4.5 Průběh poskytnutí hypotečního úvěru	37

5 Rozbor nabídky hypotečních úvěrů u nejvýznamnějších bank.....	40
5.1 Porovnání účelových hypotečních úvěrů na modelovém příkladu	45
5.1.1 Modelový příklad č. 1	45
5.1.2 Výběr nejvhodnější varianty	47
5.2 Porovnání neúčelových hypotečních úvěrů na modelovém příkladu	47
5.2.1 Modelový příklad č. 2	48
5.2.2 Výběr nejvhodnější varianty	49
6 Vlastní dotazníkové šetření	50
6.1 Vyhodnocení dotazníku	50
6.1.1 Všeobecné otázky	51
6.1.2 Respondent má hypoteční úvěr	53
6.1.3 Respondent nemá hypoteční úvěr	58
6.2 Shrnutí vyhodnocení dotazníku	60
ZÁVĚR	61
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	63
SEZNAM GRAFŮ A TABULEK.....	68
SEZNAM PŘÍLOH.....	69

ÚVOD

Předmětem této bakalářské práce je analýza bankovního systému a hypotečního trhu v České republice. V dnešní době potřebu vlastního bydlení řeší stále větší část obyvatelstva. Někteří jedinci mají to štěstí, že dům či byt získají prostřednictvím dědictví, někteří si musí vlastní bydlení zabezpečit sami. Pro tuto skupinu existují na bankovním trhu produkty, které umožňují bydlení financovat ze zdrojů těchto bankovních institucí. Nazývají se hypoteční úvěry. Ty mohou být poskytovány nejen k financování bydlení, ale i na neúčelové potřeby klienta.

První část práce je teoretická a zaměřuje se na bankovní systém v České republice. Popisuje legislativní rámec, podle kterého se každá banka musí řídit. Dále vysvětluje, jaký princip bankovníctví funguje v České republice a jaký byl jeho historický vývoj v našich zemích od 1. pol. 19. století. Dále uvádí typy bank, které zde působí a jaké nabízejí služby.

V praktické části je detailně rozebrán hypoteční trh, který zde funguje pouze necelých 20 let. Od roku 2008 do roku 2010 kvůli finanční krizi nastává propad poskytování hypotečních úvěrů, ze kterého se hypoteční banky dokázaly vzpamatovat a v dnešní době zaznamenávají největší nárůst hypoték za celou dobu fungování tohoto trhu.

Cílem této práce je rozebrat nabízené produkty nejvýznamnějších hypotečních bank v České republice, porovnat je a vyhodnotit výsledky. Tato práce se bude zaměřovat na největší poskytovatele hypoték. Dále pomocí dotazníkového šetření bude zjišťováno, která bankovní instituce je u spotřebitelů nejoblíbenější. Poté také jestli jsou s hypotečním úvěrem spokojeni a když ne, jaká vidí v hypotéce negativa. Předmětem zájmu budou také lidé, kteří hypotéku nemají, ale chtějí si jí sjednat. U nich bude zkoumáno, co jim brání ve sjednání hypotečního úvěru a jaké kritérium by hrálo hlavní roli při výběru hypoteční banky.

1 BANKOVNÍ SYSTÉM V ČR

Bankovní systém České republiky je tvořen ze všech druhů bank na území celé České republiky, definuje vzájemné vztahy mezi bankami a vazby k okolí. V užším pojetí ho lze chápat jako instituci, která se řídí zákonem o bankách, v širším pojetí se do tohoto systému zahrnují i další finanční instituce. Bankovní systém je tvořen dvěma základními složkami:

- institucionální - jednotlivé banky jsou zde členěny podle náplně své činnosti. Patří sem např. stavební spořitelny, hypoteční banky, zemědělské banky, rozvojové banky, městské a komunální banky,
- funkční - vymezuje uspořádání vztahů mezi jednotlivými bankami na daném území. V této souvislosti se systém rozděluje na jednostupňový a dvoustupňový.¹

1.1 Legislativa

Celý bankovní systém ČR upravuje zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Tento zákon stanovuje podmínky, které musí každá banka splnit:

- a) průhledný a nezávadný původ základního kapitálu a dalších finančních zdrojů banky, jejich dostatečnost a vyhovující skladba,*
- b) splacení základního kapitálu v plné výši,*
- c) důvěryhodnost a odborná způsobilost osoby, které má být licence udělena,*
- d) důvěryhodnost a způsobilost osob s kvalifikovanou účastí na bance k výkonu práv akcionáře při podnikání banky,*
- e) důvěryhodnost, odborná způsobilost a zkušenost osob navrhovaných na výkonné řídicí funkce, s nimiž je spojena pravomoc a odpovědnost vymezená stanovami,*
- f) technické a organizační předpoklady pro výkon navrhovaných činností banky, funkční řídicí a kontrolní systém banky,*
- g) obchodní plán vycházející z navrhované strategie činnosti banky podložený reálnými ekonomickými kalkulacemi,*

¹ REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví: učebnice učitele*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

- h) průhlednost skupiny osob s úzkým propojením s bankou,*
- i) úzké propojení v rámci skupiny podle písmene g) nebrání výkonu bankovního dohledu,*
- j) ve státě, na jehož území má skupina podle písmene g) úzké propojení, nejsou právní ani faktické zábrany k výkonu bankovního dohledu,*
- k) sídlo budoucí banky musí být na území České republiky.²*

1.2 Jednostupňový bankovní systém

V jednostupňovém bankovním systému vystupuje pouze jedna banka, a to centrální banka. Tento systém byl uplatňován před dvoustupňovým systémem. Mohou zde působit i jiné banky, které mají ale jasně vymezený rozsah činnosti a jsou závislé na rozhodování centrální banky. Nemohou samy podnikat. Jednostupňový bankovní systém se vyskytuje v netržních ekonomikách, zejména v centrálně plánovaných ekonomikách. V závislosti na tom, že zde vystupuje pouze jedna banka, může být tento systém nazýván jako systém "monobanky". Neexistuje zde téměř žádná konkurence a hlavním cílem není dosahování zisku, ale pouze splnění ukazatelů, který jim stanovuje plán centrální banky. Nebere se ohled na výsledky hospodaření, ale krach banky není možný. Také proto tento systém není příliš efektivní. Státní podniky mohou čerpat úvěry, aniž by splňovaly nároky na návratnost a v důsledku toho dochází k narušení peněžní rovnováhy v ekonomice. Tento systém byl uplatňován zejména v komunistických zemích.

1.3 Dvoustupňový bankovní systém

Dvoustupňový systém odděluje funkci makroekonomickou a mikroekonomickou. Makroekonomickou funkci zajišťuje centrální banka. Ta neřídí přímo činnost komerčních bank, ale stanovuje pravidla vstupu do bankovní sféry a nastavuje pravidla chování. Naproti tomu komerční banky provádějí operace s finančními prostředky, a to za účelem dosažení zisku. Vyskytuje se zde velké množství bank s různým zaměřením. Banky jsou úplně samostatné podnikatelské subjekty a je zde možnost bankrotu. Na trhu dominuje několik velkobank a tento systém funguje v rámci zemí EU a v ČR.

² ČESKO. Zákon č. 21 ze dne 20. prosince 1991 o bankách. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 5, s. 98-105.

1.4 Historie bankovníctví v ČR

V 1. polovině 19. století nefungoval bankovní systém tak, jako ho známe dnes. Jako první zde figurovali především soukromí směnárníci, kteří půjčovali peníze a lidé museli zaplatit různě vysoký úrok. V roce 1824 byla v Praze založena Česká spořitelna.

Roku 1883 byl založen Poštovní spořitelní ústav, který shromažďoval úspory drobných střadatelů. Tento ústav využíval poštovních úřadů. Spoření zajišťoval také systém tzv. lidového peněžnictví, úvěrová družstva (tzv. kampeličky) a občanské záložny. V roce 1890 vznikla nevýdělečná veřejná instituce Zemská banka království Českého, která se stala ústřední bankou celé úvěrové soustavy v českých zemích. Stavební úvěry poskytovala také Hypoteční banka království Českého, založená v roce 1865 jako veřejnoprávní instituce. Dlouhodobé úvěry bylo možno sjednat u těch dvou institucí, zatímco krátkodobé a střednědobé úvěry poskytovaly spořitelny, úvěrová družstva a záložny. Rozvoj akciových obchodních bank nastal až ve 2. polovině 19. století. Začaly vznikat pobočky zahraničních bank, později vznikaly i české banky, např. Pražská úvěrní banka, Česká průmyslová banka aj.

V roce 1918 po vzniku republiky nastal velký proces spojování bank a přebírání jedné společnosti druhou. Tyto nově vzniklé instituce nabízely krátkodobé úvěrové obchody, eskonty směnek, podporovaly stát v jeho úvěrových transakcích a účastnily se burzovních obchodů. V roce 1926 začala fungovat nově zřízená akciová Národní banka československá (NBČ).

Velký dopad na české bankovníctví měl krach vídeňské banky Österreichische Creditanstalt na počátku 30. let 20. století. Důsledkem bylo vybírání vkladů a pokles akcií na pražské burze. Západní kapitál se začal z Československa stahovat a zamrzaly československé pohledávky v cizině. I přesto se československé bankovníctví z této krize dostalo a účastnilo se financování předválečného rozkvětu. Pozitivní vývoj naší ekonomiky byl ukončen roku 1938 a nacisté zlikvidovali i velmi rozvinutý bankovní sektor. Na základě dekretu prezidenta republiky č. 102 byly v roce 1945 banky znárodněny. Na základě vítězství Komunistické strany Československé v únoru roku 1948 začalo Československo budovat socialismus po vzoru Sovětského svazu a zaváděla se centrálně plánovaná ekonomika. Uplatňuje se zde jednostupňový bankovní systém a v březnu roku 1950 vzniká Státní banka

Československá, která nahradila Národní banku československou. Státní banka Československá měla výsadní monopol.

V důsledku federalizace Československa v lednu roku 1969 bylo nutné upravit postavení centrální banky. Na základě zákona č. 144/1970 Sb. o Státní bance československé, který vymezil organizační strukturu banky, její pravomoci a kompetence, se ustanovilo, že banka bude vykonávat svou činnost ústředím v Praze, hlavní ústav pro Českou socialistickou republiku bude v Praze a hlavní ústav pro Slovenskou socialistickou republiku bude v Bratislavě.

Myšlenka o znovu založení dvoustupňového bankovníctví se začala objevovat po roce 1985. Díky přípravám transformace bankovníctví, začalo v letech 1988 - 1989 nové budování československého bankovníctví. Po listopadu 1989 se Československá republika stala svobodnou zemí a mohla být zahájena ekonomická reforma. Od 1. 1. 1990 začaly platit dva nové bankovní zákony:

zákon č. 130/1989 Sb. o Státní bance československé, jako centrální bance

zákon č. 158/1989 Sb. o bankách a spořitelnách, který vymezil postavení a působnost ostatních bankovních subjektů v komerčním bankovníctví.

Přijetím těchto dvou zákonů vzniklo dvoustupňové bankovníctví v Československu. Novou oblastí českého bankovníctví po roce 1990 se stává bankovní regulace a bankovní dohled, vznikající podle principů vyspělých tržních ekonomik. Problémem však jsou tzv. staré špatné úvěry, které byly do té doby poskytnuty Státní bankou československou (SBČS) státním podnikům. Po reformě v r. 1990 dluhy zůstaly státním podnikům, které se postupně privatizovaly, a úvěry byly převedeny na nově založené banky, které vznikly ze SBČS, tj. Komerční banka Praha a Všeobecná úvěrová banka Bratislava. Rozhodující část úvěrů však byla převedena na státní Konsolidační banku a vše se řešilo formou Konsolidačního programu I. Řešením vzniklé situace byl i Stabilizační program, který umožňoval malým bankám odprodat špatná aktiva specializované instituci Česká finanční, s. r. o., a tím si vylepšit svoji kapitálovou přiměřenost.

Orientace komerčních bank na různé druhy obchodů rozdělila banky na dvě skupiny:

- univerzální banky - realizují operace depozitní, úvěrové a operace s cennými papíry;
- specializované banky - stavební spořitelny, intervenční (Česká exportní banka, Českomoravská záruční a rozvojová banka, Konsolidační banka a později Česká konsolidační agentura jako „nebanka“), investiční, hypoteční a depozitní.

Za součást bankovního systému lze považovat i spořitelní a úvěrní družstva, která vznikla 1. ledna 1996. Naše legislativa je však dosud za banky nepovažuje, podléhají proto speciálnímu zákonu.

V letech 1996-1997 se bankovní systém dostal do krize. Týkala se především malých bank (např. banka Bohemia). Další krize v letech 1999-2000 však zasáhla i dvě velké banky, které byly „příliš velké na úpadek“. Jednalo se o dvě poslední banky se státním majetkovým podílem. Byly to Česká spořitelna a Komerční banka, kterým byla na ulehčení procesu privatizace poskytnuta pomoc prostřednictvím Konsolidační banky a Fondu národního majetku. Celkové náklady na pomoc všem bankám v českém bankovním systému od roku 1990 se odhadují přibližně na 600 miliard Kč.

V současné době je bankovní systém ČR považován za stabilní a moderně fungující odvětví s velkým potenciálem růstu. Nebyl zasažen krizí, která otřásla bankami v USA a jinde na světě v letech 2008-2009.³

³ REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví: učebnice učitele*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

2 DRUHY BANK

Před rozdělením bank podle různého členění, je nutné uvést, co to vlastně banka je. Nelze ji snadno definovat, protože se v průběhu let měnila její podoba i funkce.

2.1 Pojem banka

Banky (kromě centrální banky) jsou finanční instituce, které přijímají depozita (peněžní vklady a částky) a poskytují úvěry. Zabezpečují pohyb peněz v dané ekonomice a přesun dočasně volného kapitálu. Nabízejí především transakční a zprostředkovatelské služby, ale v poslední době dochází k univerzalizaci finančních institucí a banky začínají nabízet i další finanční produkty a služby. Vycházejí z ní obvykle také orgány regulace a dohledu při rozhodování, zda příslušná instituce podléhá bankovní regulaci.⁴

2.1.1 Cíle banky

Jako každý jiný podnikatelský subjekt sleduje banka při výkonu své činnosti především zisk. Přesto se nejedná jen o jediný cíl banky. Tyto cíle jsou doplněny o další, mezi které se řadí maximalizace tržní hodnoty, růst banky, stabilní pozice na trhu, minimalizace nákladů, uspokojení klientů, omezení rizik a další. Banka usiluje o uspokojení potřeb nejen vlastních a klientů, ale také vlastníků banky. Při plnění svých cílů by měla respektovat tyto tři základní zásady:

- rentabilita,
- solventnost,
- likvidita.

Rentabilita znamená ziskovost či výnosnost banky, tzn. jak je banka schopná dosahovat zisku a tím zabezpečovat dosahování cíle maximálního zisku. Rentabilita porovnává hospodářský výsledek s vloženými vlastními zdroji (ROE) či aktivy (ROA). Ukazatel ROE vyjadřuje míru zhodnocení prostředků vložených akcionáři a ROA návratnost aktiv.

⁴ POLOUČEK, Stanislav a Petr TEPLÝ. *Peníze, banky, finanční trhy: učebnice učitele*. Vyd. 1. Překlad Martin Froněk. Praha: C.H. Beck, 2009, xviii, 414 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-152-9.

Solventnost je platební schopnost. Znamená, kdy banka bude moct ze svých příjmů uhradit své náklady, a to i za předpokladu, že vykazuje záporný výsledek hospodaření. V tomto případě může i přes ztrátu pokračovat v podnikání.

Likvidita vypovídá o schopnosti banky splnit své závazky, které má vůči svým klientům. Musí vyplatit vklady, které si klienti u své banky uložili za smluvně ujednaných podmínek. Aby nedošlo k ohrožení podnikání, měla by do jisté míry držet likvidní aktiva. Mezi ty se řadí např. pokladní hotovost, vklady u centrálních bank, státní pokladniční poukázky apod. Česká národní banka stanovuje pravidla likvidity, které musí každá banka dodržet.

2.2 Centrální banka⁵

Jedná se o vrcholnou instituci ve dvoustupňovém bankovním systému. Lze ji nazývat také jako ústřední nebo národní banku. Má nejvyšší bankovní dozor a určuje měnovou politiku v zemi.⁶

Jediným představitelem centrální banky v České republice je Česká národní banka. Česká národní banka je ústřední bankou a orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem. Je řízena Ústavou České republiky a dále ji upravuje zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance a dalšími právními předpisy. Je to veřejnoprávní subjekt, který sídlí v Praze.

Nejvyšším řídicím orgánem ČNB je bankovní rada, která se skládá z guvernéra, dvou viceguvernéřů a dalších čtyř členů. Členové jsou jmenováni prezidentem republiky na dobu šesti let. Tento kolektivní orgán stanovuje zásady činnosti, schvaluje rozpočet ČNB a pečuje o cenovou stabilitu.

Podle článku 98 Ústavy České republiky a zákona č. 6/1993 Sb., o ČNB je hlavním cílem pečovat o cenovou stabilitu ve státě. Pro udržitelný hospodářský růst je nezbytným příspěvkem ČNB udržení cenové stability, tzn. udržet výši inflace na nízké hladině. Toho dosahuje změnami v nastavení základních úrokových sazeb. Rozhodování bankovní rady ČNB o nastavení úrokových sazeb vychází z aktuální makroekonomické prognózy a vyhodnocení rizik jejího naplnění. Po vstupu ČR do

⁵ČNB [online]. [cit. 2013-01-24]. Dostupné z: www.cnb.cz

⁶ REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví: učebnice učitele. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

eurozóny se ČNB vzdala samostatné měnové politiky ve prospěch Evropské centrální banky. Předpokladem pro účinnost měnových nástrojů vedoucích k cenové stabilitě je nezávislost centrální banky. Dále ČNB podporuje obecnou hospodářskou politiku vlády, pokud není tento vedlejší cíl v rozporu s jejím hlavním cílem.

Vedle hlavního cíle, kterým je udržování cenové stability, má ČNB i další úkoly. Těmi jsou určování měnové politiky, vydávání bankovek a mincí, řízení peněžního oběhu, platební styk a zúčtování bank, vykonávání dohledu nad bankovním sektorem, kapitálovým trhem, pojišťovnictvím, penzijním připojištěním, družstevními záložnami, institucemi elektronických peněz a devizový dohled. Jako ústřední banka poskytuje ČNB služby pro stát a veřejný sektor. Vede účty organizacím, které jsou napojené na státní rozpočet. Jsou to: finanční a celní úřady, Česká správa sociálního zabezpečení, úřady práce, příspěvkové organizace, státní fondy, účty napojené na rozpočet Evropských společenství apod. Dále provádí operace spojené se státními cennými papíry. Má sedm regionálních poboček, které sídlí v Praze, Ústí nad Labem, Plzni, Českých Budějovicích, Hradci Králové, Brně a Ostravě.

2.3 Obchodní banky

Obchodní banky jsou pod dohledem centrální banky, která nad nimi vykonává dozor. Ta zprostředkovává peněžní styk, koncentruje volné peněžní prostředky a dává úvěry svým klientům. Ekonomika banky definuje jako finanční institut, který zajišťuje peněžní a úvěrové obchody, transakce a operace. Shromažďuje volné peněžní prostředky a je zprostředkovatelem pro různé bankovní operace (poskytuje úvěry, služby, inkasa). Z právního hlediska je banka finanční instituce, která má bankovní licenci. Tuto licenci přiděluje ČNB po splnění podmínek, které jsou uvedeny v předchozí kapitole. Výčet všech bank a jejich poboček, včetně těch zahraničních, které působí v českém bankovním systému, musí být zapsaný v obchodním rejstříku.

Obchodní banka může vykonávat i další činnosti: "investování do cenných papírů na vlastní účet, finanční pronájem (finanční leasing), platební styk a zúčtování, vydávání a správu platebních prostředků, například platebních karet a cestovních šeků, poskytování záruk, otvírání akreditivů, obstarávání inkasa, poskytování investičních služeb, s tím, že se v licenci uvede, které hlavní a

doplňkové investiční služby a činnosti je banka oprávněna poskytovat a ve vztahu ke kterým investičním nástrojům, finanční makléřství, výkon funkce depozitáře, směnářenskou činnost, poskytování bankovních informací, obchodování na vlastní účet nebo na účet klienta s devizovými hodnotami a se zlatem, pronájem bezpečnostních schránek a činností, které přímo souvisejí s výše uvedenými činnostmi."⁷

Obchodní banka je podnikatelský subjekt, který funguje na stejném principu jako ostatní podnikatelské subjekty. Jejím hlavním cílem je dosahovat zisku.

Spořitelní banky

Spořitelní banky poskytují vkladové produkty (úsporné a termínované vklady, spořicí účty). Dále nabízí půjčky a úvěry, realizují bankovní převody, vykonávají směnářenskou činnost. V praxi můžeme rozlišit různé druhy spořitelen:

- Poštovní spořitelny jsou snadno dostupné na téměř všech poštovních úřadech pro širokou veřejnost.
- Komunální spořitelny vznikají na podnět obce, města, statutárního města nebo kraje. Komunální spořitelny poskytují samosprávným celkům finanční prostředky, které potřebují pro budování pozemních komunikací, odpadních vod, kanalizací, vodovodů, atd.⁸
- Zaměstnanecké spořitelny spravují úspory a své bankovní služby poskytují pouze určitému okruhu klientů dané profese či společného zájmu. Jedná se např. o Zaměstnaneckou pojišťovnu Škoda.⁹
- Nejvíce rozšířenými specializovanými finančními institucemi jsou na našem bankovním trhu stavební spořitelny. Nabízí především úvěry ze stavebního spoření a samotné stavební spoření. V současné době působí na českém bankovním trhu pět stavebních spořitelen - Wüstenrot, Raiffeisen, Modra pyramida, Českomoravská stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

⁷ ČESKO. Zákon č. 21 ze dne 20. prosince 1991 o bankách. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 5, s. 98-105.

⁸ ŠEFLOVÁ, Olga. *Specializované bankovníctví: dodatek*. Vyd. 2. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2006, 118 s. ISBN 80-726-5097-1.

⁹ KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody: dodatek*. Vyd. 1. Kravaře: Marreal servis, 2010, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.

Hypoteční banky

Hypoteční banky poskytují dlouhodobé úvěry, které většinou kryjí financování vlastního bydlení. Tyto banky poskytují svým klientům hypoteční úvěry. Banky také vydávají hypoteční zástavní listy, které jsou cennými papíry kryté zástavním právem k nemovitosti a banky je využívají k financování hypoték. V dnešní době lze sjednat i tzv. bezúčelovou hypotéku, kde bance klient nemusí sdělovat, pro jaký účel si hypotéku bere. Další verzí je americká hypotéka, kdy klient dává do zástavy nemovitost a pomocí úvěru financuje například automobil, dovolenou či vybavení domácnosti.¹⁰

První zmínky o hypotečních bankách se objevují v Evropě od druhé poloviny 19. století. U nás byla první hypoteční banka založena roku 1862, která se jmenovala *Hypoteční banka Markrabství moravského*. Za krátkou dobu vznikla další hypoteční banka, a to *Hypoteční banka Království českého*. V dnešní době působí na trhu mnoho bank, které poskytují hypotéky a úvěry. Největší společností, která se specializuje výhradně na poskytování hypotečních úvěrů, je Hypoteční banka.¹¹

Investiční banky

Jsou to finanční instituce, které investují volné finanční prostředky svých klientů. Tyto banky od veřejnosti, dalších bank a jiných účastníků peněžního trhu nakupují dlouhodobé vklady, vydávají dluhopisy a takto soustředěné zdroje zapůjčují ve formě půjček podnikům. Zisk investičních bank plyne především z provizí a kapitálových zisků. V České republice nepůsobí ani jedna ryze investiční banka. Je to dáno tím, že český bankovní systém je univerzální, a to vede i k univerzalitě bank. V roce 1948 na našem území působila Investiční banka, která se v roce 1994 připojila k Poštovní bance a vznikla Investiční a Poštovní banka (IPB). Tato banka ale v roce 2000 zkrachovala, což výrazně snížilo stabilitu českého finančního trhu.¹²

¹⁰ SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

¹¹ JUŘÍK, Pavel. *Historie bank a spořitelén v Čechách a na Moravě*. 1. vyd. Praha: Libri, 2011, 190 s. ISBN 978-807-2774-883.

¹² POLIDAR, Vojtěch. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. upr. vyd. Praha: Ekopress, 1999, 450 s. ISBN 80-861-1911-4.

Zemědělské banky

Tyto banky vznikají s jediným cílem, a to podpořit zemědělství. Hlavní zemědělskou bankou byla *Agrobanka Praha, a. s.*, která v dnešní době již neexistuje. Založena byla už v roce 1911 na podporu zemědělského odvětví a potravinářského průmyslu hlavně v cukrovarnictví a lihovarnictví. Dnes velkou část úvěrového financování zemědělců kompenzují dotace ze strany Evropské unie.¹³

Záruční a rozvojové banky

Tyto banky podporují malé a střední podnikání. Je to sektor, který se vyznačuje větším rizikem, než jaké jsou obchodní banky ochotny přijmout. Hlavní funkce spočívá v poskytnutí záruky třetí osobě za klientovy závazky. Činnost těchto bank je upravena zákonem č. 47/2002 Sb. o podpoře malého a středního podnikání. Dále bylo nutné v oblasti záručního a rozvojového bankovníctví vytyčit jednoznačné podmínky pro začlenění podniků do kategorie malých a středních podniků.¹⁴

V České republice představuje tento typ banky *Českomoravská záruční a rozvojová banka*. Stát se na této bance podílí více než 70% a zaměřuje se na podporu malých a středních podniků.

Exportní banky

Exportní banky se nazývají také jako vývozní banky. Zaměřují se na všestrannou podporu exportu. Nejvýznamnější institucí, která působí na českém bankovním trhu je *Česká exportní banka* (ČEB). Tato banka podporu české vývoze. Založena byla roku 1995 jako akciová společnost. Tak jako Ministerstvo průmyslu a obchodu, Exportní a garanční pojišťovna a agentura CzechTrade má podíl na systému státní proexportní politiky.

Spořitelní a úvěrová družstva

Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách spořitelní a úvěrová družstva za banky nepovažuje, ale přesto je do českého bankovního systému lze zařadit. Jinak se označují také jako družstevní záložny a kampeličky. V českých zemích mají

¹³ JUŘÍK, Pavel. *Historie bank a spořitelen v Čechách a na Moravě*. 1. vyd. Praha: Libri, 2011, 190 s. ISBN 978-807-2774-883.

¹⁴ KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. Vyd. 1. Kravaře: Marreal servis, 2010, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.

dlouholetou tradici a první kampaň byla založena již v roce 1858 po vzoru Německa a Rakouska. V této době vznikaly ještě kampaň na tzv. územním principu - jejich služby využívali lidé, kteří žili na určitém území.¹⁵

Velký rozvoj kampaň zaznamenaly v roce 1995, kdy vyšel liberální zákon č. 87/1995 Sb. o spořitelnách a úvěrových družstvech. Pro založení kampaň stačil pouze kapitál 500 000 Kč, byly nulové požadavky na odbornou způsobilost. Tyto relativně snadné podmínky způsobily velký boom ve vývoji peněžního družstevnictví. Kampaň zakládaly i neprofesionálové, kteří se dopouštěli různých podvodů, apod. Proto více než 50 % z těchto nově vzniklých kampaň bylo posláno do konkurzu nebo k likvidaci.

V roce 2005 vyšla novela zákona o spořitelnách a úvěrových družstvech zpřísňující podmínky vzniku a činnosti kampaň. Druhá vlna zpřísnění přišla v roce 2006, kdy veškerý dozor nad systémem bank převzala ČNB, která uskutečnila další zákonná opatření. V dnešní době působí na českém bankovním trhu čtrnáct družstevních záložen.¹⁶

Pokud chce klient využít služeb kampaň a družstevních záložen, musí se stát jejich členem. Nabízené produkty jsou především termínované vklady, úvěry, spořicí účty, apod. Členem se klient stává po úhradě předem stanoveného členského vkladu. Ze zákona mají kampaň, stejně jako banky, povinnost pojistit veškeré vklady, které přijaly od svých klientů.

¹⁵ PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.

¹⁶ ŠEFLOVÁ, Olga. *Specializované bankovníctví: dodatek*. Vyd. 2. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2006, 118 s. ISBN 80-726-5097-1.

3 POSKYTOVANÉ SLUŽBY BANK

Bankovní služby a produkty se postupem času vyvíjely a přetvářely. Tento vývoj byl ovlivněn především přáním a touhou klienta. Dalšími faktory jsou požadavky bank, harmonizace bankovních činností, technické a jiné inovace. Finanční trhy se globalizují, expandují kapitálové trhy, rychle se rozvíjí informační a telekomunikační technologie. To vše má za následek změnu v produktové nabídce bank. Je logické, že postupným vývojem společnosti se začaly objevovat úplně nové bankovní produkty a některé zcela vymizely.

Bankovní produkt je cokoliv, co uspokojí klientovu finanční potřebu. Může jít například o vedení účtu, bankovní úvěr, spoření a další služby, které banky poskytují. Banky v dnešní podobě nabízejí širokou škálu produktů a služeb, ze kterých si klient může vybrat buď pomocí internetu, nebo návštěvou příslušné pobočky.

3.1 Platebně zúčtovací bankovní produkty

V České republice, podle zákona č. 6/1993 Sb. o České národní bance, upravuje a řídí platební styk a zúčtování ČNB. Platební styk je vlastně vztah mezi příjemcem a plátcem, uskutečňující se v určitých formách přímo mezi těmito dvěma subjekty, nebo prostřednictvím peněžního ústavu.¹⁷ Platební styk doplňuje zúčtování. Zúčtovací funkce zabezpečuje, že se během platebního styku převedou finanční prostředky na nebo z platebního účtu.¹⁸ Mezi nejčastější nástroje platebního styku patří: běžný účet, platební karty, šeky, dokumentární akreditiv, směnky, bankovní převody a inkaso.

Běžný účet

Běžný bankovní účet patří mezi nejrozšířenější a nejvíce využívaný bankovní produkt vůbec. Většina ekonomicky aktivních lidí se bez něj v dnešní době neobejde. Slouží pro uskutečňování hotovostního a bezhotovostního platebního styku. Úročení u tohoto produktu není moc výnosné. Je to dáno tím, že klient má ke svým penězům

¹⁷ MÁČE, Miroslav. *Platební styk: klasický a elektronický*. 1. vyd. Praha: Grada, 2006, 220 s. ISBN 80-247-1725-5.

¹⁸ SAMUELSON, Paul Anthony a William D. NORDHAUS. *Ekonomie: 18. vydání*. Vyd. 1. Praha: NS Svoboda, 2007, 775 s. ISBN 978-80-205-0590-3.

přístup takřka neustále a banka tak nemůže s takto uloženými penězi disponovat. Nedílnou součástí bankovního účtu je platební karta, internetové bankovníctví (internetbanking) nebo telefonní bankovníctví (telebanking). Aby klient mohl vést bankovní účet, musí na tomto účtu mít dostatek peněžních prostředků na jeho vedení.

Před vlastním otevřením účtu musí být sepsána písemná smlouva mezi vlastníkem účtu a bankovní institucí. Tyto účty mohou využívat fyzické i právnické osoby a vedeny mohou být v kterékoliv měně. Účet musí být dle obchodního zákoníku označen majitelem případně firmou. Z toho vyplývá, že účet nemůže být otevřen anonymně.¹⁹

Bankovní převody

Mezi nejvyužívanější nástroje vnitrozemského i mezistátního bezhotovostního platebního styku patří právě bankovní převody. Největší výhodou je rychlost prováděných operací s penězi. Bankovní operace se nazývají také jako příkaz k úhradě (inkasu), hromadný příkaz k úhradě (inkasu) a trvalý příkaz k úhradě (inkasu). Tento příkaz zadává klient své bance, když chce, aby banka převedla předem určenou částku peněz na účet příjemce. Trvalý příkaz slouží pro platby, které se pravidelně opakují (platba za internet, splátka úvěru, hypotéky). Hromadný příkaz slouží pro jednorázovou platbu více příjemcům najednou. Příkaz k úhradě (inkasu) musí obsahovat údaj, jestli se jedná o příkaz k úhradě nebo k inkasu, číslo bankovního účtu plátce a příjemce, velikost částky, kterou chce plátce převést, podpis emitenta, elektronický podpis zajišťující identifikaci příkazce. Dále může příkaz obsahovat ještě další náležitosti, jako je konstantní, variabilní a specifický symbol, datum splatnosti, atd.

Dalším prostředkem bankovního převodu je příkaz k inkasu. Úhrada tentokrát nepřichází ze strany odesílatele, ale od příjemce. Ten zadá příkaz ve své bance, aby převedla peněžní prostředky z účtu plátce na účet vystavitele příkazu k inkasu. Aby banka příkaz k inkasu uskutečnila, musí být předem uzavřena smlouva mezi plátcem,

¹⁹ JIRKŮVOVÁ, Margita, Karel MAREK a Silvie TOMÍČKOVÁ. *Banky, bankovní služby, burza: dodatek*. Vyd. 2. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, 242 s. Právo a současnost, Sv. 4. ISBN 80-859-6409-0.

příjemcem a bankou. Příkaz k inkasu povinně obsahuje stejné náležitosti jako příkaz k úhradě. Využívá se pro platbu elektřiny, planu, telefonu.²⁰

Platební karty

Platební karty jsou v dnešní společnosti jeden z nejvyužívanějších nástrojů bezhotovostního platebního styku. Využívá se např. k bezhotovostním platbám v obchodech, k výběrům a vkladům hotovosti z bankomatů, na pobočkách nebo v obchodech. Můžeme ji definovat jako plastovou kartu emitovanou bankou, odpovídající (dle materiálu, konstrukce, rozměrů) celosvětovým normám, kterou majitel může provádět bezhotovostní platby a výběry hotovostí z běžného účtu, ke kterému je karta vystavena.²¹ Platební karta musí splňovat náležitosti, podle kterých je možné autorizovat platební operace. Musí být jasné, kdo vydal platební kartu, kdo je jejím držitelem, podepsaný podpisový proužek a zejména musí mít poznamenaná data ve formě magnetického proužku nebo mikročipu.²²

Elektronická peněženka

Elektronická peněženka je peněženka online nebo virtuální peněženka. Její funkce jsou podobné jako u klasické peněženky, ale v prostředí internetu. Předem do ní vložíme určitou finanční částku ve formě kreditu (elektronických peněz) a při nákupu se zaplacená částka z elektronické peněženky automaticky odečte. Oproti standardní platební kartě má řadu výhod. Platba je rychlejší, jednodušší a bezpečnější (vlastník peněženky nemusí v obchodě sdělovat číslo karty ani její expiraci). Peněženka se dobíjí podobně jako kredit do telefonu, tudíž nemusí být zřízen účet v bance.

Směnky

Směnka je cenný papír, který vyjadřuje dluh majitele směnky. Je to abstraktní CP, protože na směnce není uvedena okolnost, příčina ani důvod vzniku dlužnického závazku. Směnka stanovuje peněžní závazek směnečného dlužníka. Majitel směnky

²⁰ MÁČE, Miroslav. *Platební styk: klasický a elektronický*. 1. vyd. Praha: Grada, 2006, 220 s. ISBN 80-247-1725-5.

²¹ REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví: učebnice učitele*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

²² PŮLPÁNOVÁ. *Komerční bankovníctví v České republice: dodatek*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 338 s. Právo a současnost, Sv. 4. ISBN 978-80-245-1180-1.

je oprávněn ve sjednanou dobu požadovat zaplacení částky, která je na směnce uvedena.

Šeky

Šek je cenný papír představující příkaz výstavce šeku, který dává své bance, aby vyplatila určitou finanční částku osobě uvedené na šeku. Výstavce (emitent) dá platební příkaz bance (šekovníkovi), aby zaplatil určenou finanční částku remitentovi. Platný šek musí obsahovat tyto náležitosti: označení šeku, příkaz zaplatit, sumu, kterou má banka vyplatit, měnu, jméno toho, kdo má zaplatit, místo, kde má být zaplacen, datum vystavení šeku a podpis výstavce.²³

Dokumentární akreditiv

Dokumentární akreditiv je určitý způsob zaplacení, který eliminuje riziko nezaplacení obchodního partneru v platebním styku. Je to vlastně písemný závazek, že na základě žádosti příkazce (klienta) a na jeho účet poskytne oprávněné osobě peněžní plnění, pokud splní do předem určeného data stanovené akreditivní podmínky.²⁴

Dokumentární inkaso

Dokumentární inkaso není často využívaným platebním nástrojem. Využívá se tam, kde nelze uplatnit dokumentární akreditiv. Ukazuje písemný příkaz dodavatele, který dává své bance, aby pro něj vyúčtovala u kupujícího požadovanou finanční částku proti předání dopravních, obchodních, pojistných, finančních nebo jiných dokumentů.²⁵

3.2 Úvěrové produkty bank

Úvěrové produkty představují omezené úplatné poskytnutí peněžních prostředků bankovním klientům k volnému nebo smluvně vázanému použití. Poskytování bankovních úvěrů je jednou z nejdůležitějších a nejvýnosnějších činností bankovních institucí. Klienti si úvěr sjednávají, pokud nemají dostatek

²³ BLAŽEK, Jiří a Jiří UKLEIN. *Bankovnictví*. Vyd. 1. Brno: Doplněk, 1997, 179 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 188. ISBN 80-857-6591-8.

²⁴ REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

²⁵ ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava a Jiří UKLEIN. *Bankovnictví*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2010, 253 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 188. ISBN 978-80-7408-029-6.

peněžních prostředků a splácení je v pravidelných splátkách, které jsou navýšeny o úrok. Úrok je cena za poskytnutí kapitálu, kterou platí dlužník věřiteli. Takto splacené úroky jsou pro banky velice významným finančním zdrojem. Pokud má dojít k realizaci úvěrového obchodu, musí být přítomny dva subjekty. Těmi jsou věřitel, který peněžní prostředky půjčuje a dlužník, který peníze získává.

Komerční banky poskytují různé druhy úvěrových produktů. Členit je můžeme podle několika hledisek: podle času (krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé), podle zajištění (kryté a nekryté úvěry), podle příjemce (komunální, zemědělské, průmyslové), podle účelu (hypoteční, překlenovací, sezónní, investiční) a podle formy (závazkové a peněžní úvěry).²⁶

Peněžní úvěry

Jsou to půjčky, které poskytují banky svým klientům ve formě finančních prostředků. Jsou to skutečně poskytnuté peníze v hotovosti nebo na vlastní účet.

Spotřebitelské úvěry a půjčky

Tyto úvěry a půjčky jsou nabízeny nepodnikajícím subjektům, tedy domácnostem a spotřebitelům ke krytí jejich spotřebních výdajů. Jedná se například o nákup elektroniky, automobilu, dovolené, apod. Podle zákona č. 321/2001 Sb., o podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru, jsou bankovní instituce povinny uvádět roční procentní sazbu nákladů na spotřebitelský úvěr (RPSN). RPSN udává procentuální podíl z dlužné částky, který musí spotřebitel zaplatit za jeden rok v souvislosti se splátkami a správou v souvislosti s čerpáním úvěru.²⁷

Kontokorentní úvěr

Kontokorentní úvěr je poskytován na běžném účtu na základě předem schváleného limitu, který klient čerpá v momentě, kdy zůstatek na jeho bankovním účtu klesne na nulu. Je to jakási rezerva v případě, kdy klientovi dojdou vlastní příjmy. Kontokorent klient splácí formou plateb přicházejících na účet. Tento typ úvěru se řadí mezi nejdražší, protože finanční prostředky může klient použít takřka okamžitě.

²⁶ ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava a Jiří UKLEIN. *Bankovnictví*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2010, 253 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 188. ISBN 978-80-7408-029-6.

²⁷ PLÍVA, Stanislav a Jiří UKLEIN. *Bankovní obchody*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2009, 220 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 188. ISBN 978-807-3574-338.

Eskontní úvěr

Eskontní úvěr je poskytován na základě eskontu (odkupu) směnky před její splatností. Směnka je dluhový CP a plyne z ní závazek majitele směnky vyplatit dluh věřiteli. Pokud směnku banka od majitele emituje, převezme na sebe všechny povinnosti. Banka se stává směnečným dlužníkem.²⁸

Lombardní úvěr

Lombardní úvěr se poskytuje na krátké časové období. Pro jeho poskytnutí je nutná zástava movitou věcí nebo právem - např. cennými papíry, směnkou, pohledávkou, zbožím, drahými kovy, apod. Výše lombardního úvěru je omezena cenou zástavy, a proto je méně využívaným nástrojem financování.

Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr slouží k "překlenutí" doby, kdy je klient v nepříznivé situaci např. když čeká na jiný úvěr. Bývá krátkodobý, a pokud se obě strany nedohodnou jinak, je splatný v jedné splátce na konci předem sjednaného období.

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je jeden z nejrozšířenějších úvěrů vůbec. Je to dlouhodobý úvěr a je to nejdůležitější zdroj financování výstavby domů a bytů v České republice. Poskytuje se pouze na nákup, výstavbu, opravu nebo modernizaci nemovitosti. Je dostatečně jištěný a to zástavním právem k nemovitosti. Pro banku to znamená vysokou míru zajištění a pro klienta nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů. V souvislosti s úvěrem finanční instituce emitují hypoteční zástavní listy, které banky využívají k financování úvěrů.²⁹

3.2.1 Závazkový úvěr a záruka

Závazkový úvěr a záruk není totéž jako úvěr, který je uveden výše. Nezahrnuje v sobě bezprostřední půjčku peněz. Zárukou se banka zaručuje, že za svého klienta splatí jeho závazky, pokud tomu tak klient neučiní sám.

²⁸ POSPÍŠIL, Richard. *Finance a bankovníctví*. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2007, 139 s. ISBN 978-80-244-1712-7.

²⁹ REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

Avalový úvěr

Ručitel (banka) se doložkou "per aval" zavazuje za směnečného dlužníka a tím také ručí za proplacení směnky, pokud by ji nezaplatil hlavní směnečný dlužník.³⁰

Akceptační úvěr

U tohoto typu úvěru banka přijímá cizí směnku, kterou na ni její klient v roli výstavce vystavil a banka se tak ocitá v roli hlavního směnečného dlužníka. Pokud klient nemá dostatek peněžních prostředků, banka za něj směnku proplatí, čímž vzniká úvěr.³¹

Bankovní záruky

Bankovní záruky představují nejvýznamnější druh zajišťovacího instrumentu. Jsou to písemné, neodvolatelné závazky banky zaplatit dluh za dlužníka. Banka ručí za platební i neplatební závazky svých klientů. Tyto záruky upravuje Obchodní zákoník.³²

3.2.2 Jiné možnosti financování

Leasing

Leasing je finanční produkt, kterým lze financovat pořízení zpravidla movité věci. V ČR se leasing objevil po roce 1989 a jeho rozvoj byl velmi rychlý. Jeho definice může znít jako "pronájem předmětů dlouhodobé spotřeby nebo jiných předmětů sjednaný mezi pronajímatelem (leasingová společnost) a nájemcem (uživatel), kdy právo užívat předmět má nájemce za platby nájemného".³³

V praxi se rozlišují dva typy leasingu:

- **Finanční leasing** se využívá k pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Po dobu splácení leasingu je předmět ve vlastnictví vlastníka, který ho nájemci

³⁰ REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

³¹ POSPÍŠIL, Richard. *Finance a bankovníctví*. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2007, 139 s. ISBN 978-80-244-1712-7.

³² ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2010, 253 s. ISBN 978-80-7408-029-6.

³³ NOVOTNÁ, Eliška. *Banky a bankovní systém v České republice*. Diplomová práce, 2012.

pronajímá. Majetek se stává součástí vlastnictví nájemce až po skončení leasingu.

- **Operativní leasing** se od finančního liší v tom, že i po skončení doby leasingu majetek nadále zůstává ve vlastnictví pronajímatele.

Faktoring

Faktoring lze definovat jako "smluvně sjednaný průběžný odkup krátkodobých pohledávek, které vznikly dodavateli v důsledku poskytnutí nezajištěného dodavatelského úvěru".³⁴

Forfaiting

Jde o smluvně sjednaný odkup pohledávek z vlastní vůle věřitele. Je to velmi podobný způsob financování, jako faktoring. Liší se pouze v tom, že forfaitingová společnost odkupuje dlouhodobé a střednědobé pohledávky. Využívá se převážně v zahraničním obchodě.³⁵

3.2.3 Vkladové produkty bank

Vkladem se rozumí finanční prostředky, které si klient uloží ve své bance za účelem dalšího zhodnocení. Banka se zavazuje, že klientovi vyplatí přijaté vklady a sjednané úroky z vkladu.³⁶

Termínované vklady

Klient ukládá své peněžní prostředky na předem pevně stanovenou dobu a částku. Po sjednanou dobu klient nemůže s vloženými financemi disponovat. Pokud přesto klient své vklady vybere, zaplatí bance vysoké sankční poplatky. Čím déle klient bance své finanční prostředky poskytne, tím vyšších výnosů dosáhne.

Úsporné vklady

Klient musí mít vedený úsporný účet, na který se úsporné vklady ukládají a proti nimž banka vystavuje doklad, nejčastěji vkladní list či vkladní knížku. Není zde sjednána výpovědní lhůta a jako potvrzení o vkladu se vystavují vkladní knížky.³⁷

³⁴ REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

³⁵ REŽŇÁKOVÁ, Mária. *Finance a finanční systém*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2005. ISBN 80-214-3005-2.

³⁶ KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovníctví obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.

Spořicí účty

Spořicí účty slouží ke zhodnocování volných peněžních prostředků klienta. Proti běžnému účtu jsou lépe úročeny a zároveň si klient své peněžení prostředky může kdykoliv vybrat.³⁸

Stavební spoření

Jedná se o účelový bankovní produkt, který byl dříve jedním z nejvýhodnějších. V poslední době ale prošlo zásadními změnami. Např. maximální státní podpora klesla na 2000 Kč, zdanily se úrokové příjmy, prodloužila se lhůta, na kterou se spoření musí uzavřít. Po uzavření smlouvy o stavebním spoření klient musí po dobu nejméně šesti let spořit své finanční prostředky na bytové účely.³⁹

3.2.4 Produkty investičního bankovníctví

Pokud klient disponuje volnými peněžními prostředky, může je bance poskytnout a ta je investuje za účelem zhodnocení. Klient se musí rozhodnout, k čemu bude finance potřebovat, za jakou dobu je bude potřebovat a co od svých peněz očekává. Nástroje investičního bankovníctví jsou především podílové fondy, akcie, dluhopisy.⁴⁰

3.2.5 Směnárenské činnosti

Další službou, kterou banky poskytují, je směnárenská činnost. V souvislosti s prodejem a nákupem zahraničních platebních prostředků v bezhotovostní podobě mluvíme o devizách. V případě hotovostního prodeje a nákupu o valutách. Základním ukazatelem je měnový/devizový kurz. Jde o poměr mezi měnami jednotlivých států.⁴¹

³⁷ KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody: bankovníctví obchody, služby, operace a rizika*. Vyd. 1. Kravaře: Marreal servis, 2010, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.

³⁸ VYBÍHAL, Václav, a kol. *Slabikář finanční gramotnosti*. 2. aktualizované vydání. Praha: COFET, a. s., 2011. ISBN 978-80-9043-96-1-0.

³⁹ ČESKO. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1993, částka 27.

⁴⁰ SMRČKA, Luboš. *Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2010, xxii, 538 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-199-4.

⁴¹ HOLMAN, Robert. *Ekonomie: ekonomická krize a krach optimismu*. 4. aktualiz. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, xxii, 709 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-717-9891-6.

3.2.6 *Poradenská činnost*

Poradenská činnost bývá většinou doplňkovou službou obchodních bank. Poskytují ji svým současným i potencionálním klientům. Tyto služby mohou být poskytovány zdarma nebo za finanční poplatek. Jedná se například o daňové poradenství, posuzování efektivnosti investic, informace o nabízených produktech.

4 HYPOTEČNÍ TRH

V České republice vznikl hypoteční trh v roce 1995 a legislativní rámec hypotečního financování byl připravován již od roku 1990. Česká národní banka udělila dne 14. 9. 1995 oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy Českomoravské hypoteční bance (dnešní Hypoteční banka). Jelikož v této době byly příjmy potencionálních klientů příliš malé, na hypotéky dosáhl pouze malý okruh klientů s vysokými příjmy. K velkému rozvoji hypotečního bankovníctví pomohli noví, zahraniční vlastníci. Zaměřili se na skupinu drobnějších klientů a z hypotečních úvěrů se stala podstatná část nabízených služeb bankovních institucí.⁴²

4.1 Historie hypotečního bankovníctví v Českých zemích

První česká Hypoteční banka království českého začala roku 1864 vydávat první hypoteční zástavní listy. Vydávat zástavní listy i ústavům, které provozovaly jiné než hypoteční obchody, bylo umožněno až od 70. let 19. století. Vznikem samostatné Československé republiky poskytovaly hypoteční úvěry zejména veřejnoprávní ústavy. Nejvýznamnější bankou poskytující hypoteční úvěry byla Hypoteční banka česká, dříve nesoucí název Hypoteční banka království českého. Měla výjimečné postavení, protože za její operace ručila česká země.

Ve 30. letech 20. stol., v období krize, měly hypoteční banky také velký význam. Rostl počet hypotečních půjček a hypoteční banky tvořily jakýsi stabilizační prvek české ekonomiky. Hypotéky se staly dostupnější než jiné druhy úvěrů. Po nástupu protektorátu se vzestupný trend hospodářského vývoje českých zemí zastavil zhruba na 10 let. Čtyři nejdůležitější bankovní ústavy byly sloučeny v jeden, a to v roce 1948 v Investiční banku. Její hlavní činností bylo financování provozu montážně - stavebních organizací a úvěrování výstavby národních podniků a družstev. Roku 1958 tyto aktivity skončily z důvodu jejich převedení do Státní banky československé. Investiční banka zůstala pouze správa a úschova cenných papírů.

Při formování státní podpory na obytné stavby po konci druhé světové války se začaly projevovat první principy hypotečního úvěrování. Ještě v roce 1962 byly poskytovány půjčky, u kterých bylo v odůvodněných případech požadováno kromě

⁴² DAVIDOVÁ, P., HEŘMÁNEK, J. Hypotéky převažují? Cnb.cz [online]. 20. 5. 2005 [cit. 2013-01-28]. Dostupné na WWW: <http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2005/cl_05_050520b.html>

základního zajištění, postoupení požadavku na mzdu, ještě zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti. Legislativní úprava zástavního práva, která vyšla roku 1964 však definitivně ukončila hypoteční bankovníctví v Čechách na dobu dalších 30 let.

K obnovení hypotečního bankovníctví došlo až po roce 1990. Po dobu pěti let probíhaly přípravy legislativního rámce hypotečního financování, které vyústily nabytím účinnosti zákona č. 84/1995 Sb. Na konci roku 1995 udělila ČNB první oprávnění k emisi hypotečních zástavních listů Českomoravské hypoteční bance, a tím došlo k reálnému nastartování hypoték. V tomto období se zaváděly státní podpory, které napomáhaly k vývoji hypoték. Od roku 2000 do roku 2005 vzniká samotný hypoteční trh a konkurence. Vznikají inovace, rozvinuly se produkty a způsoby distribuce, což zvýšilo dostupnost hypoték pro klienty. Na podzim roku 2008 v období krize zaznamenal trh hypoték propad, který trval až do roku 2010. Vysoký nárůst produkce nových hypoték zaznamenaly banky v únoru roku 2011, a to díky velmi nízké úrokové sazbě.⁴³

4.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr se využívá především k financování vlastního bydlení. Od roku 2005 lze hypoteční úvěr využít prakticky na cokoliv. Hypoteční úvěr je dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech v platném znění, úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné na území České republiky. Dnem vydání právních účinků zástavního práva se úvěr považuje za hypoteční úvěr. Od dřívější právní úpravy se tato nejnovější odlišuje ve zrušení nutnosti uvádět účel úvěru. Před touto právní úpravou mohl být úvěr poskytnut pouze na investice do nemovitosti, nebo na její výstavbu či pořízení. Od data nabytí účinnosti nového zákona se hypotéka podobá spíše spotřebnímu úvěru. Předmětem úvěru může být prakticky cokoliv (např. koupě automobilu). Neúčelová hypotéka se nazývá "americká hypotéka".⁴⁴

K rozvoji hypotečního bankovníctví přispěl zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, jehož novela č. 210/1997 Sb., od roku 1998 umožňuje od základu daně v

⁴³ OSTATEK, L. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh? Hypoindex.cz [online]. 18. 11. 2010 [cit. 2013-01-28]. Dostupné na WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodilcesky-hypotecni-trh/>>

⁴⁴ ČECHLOVSKÁ, Š.: Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. Aplikované právo [online]. 2005, č. 1 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>>

příslušném zdaňovacím období odečíst část úroků zaplacených z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru nebo jiného úvěru určeného na bytové potřeby až do výše 300 000 Kč.

4.3 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr je známým a hodně využívaným bankovním produktem, při jehož čerpání může spotřebitel v relativně krátké době získat finance k pořízení nejen nemovitosti. O hypoteční úvěr může žádat občan České republiky, který dosáhl věku 18 let. Maximální věková hranice je 65 - 70 let. Hypotéku lze poskytnout fyzickým i právnickým osobám a mohou o něj požádat také občané z členských států Evropského společenství, kteří mají příjmy v České republice nebo v zahraničí a dále občané ostatních zemí s příjmy na území České republiky nebo na území Evropské unie.⁴⁵

4.3.1 Účelový hypoteční úvěr

Účelový hypoteční úvěr se poskytuje na zajištění potřeb bydlení. Finanční prostředky nesmí být využity na jiné záměry, než na ty, které jsou vypsány v úvěrové smlouvě. Nejčastějším účelem bývá nákup nemovitosti, rekonstrukce nemovitosti, výstavba nové nemovitosti, splácení jiného úvěru či půjčky, tzn. k refinancování dřívější investice do nemovitosti, nebo získání vlastnického podílu na nemovitost. U účelové hypotéky může klient dostat úvěr v hodnotě 70, 80, 90, 100 nebo dokonce i nad 100 procent hodnoty zastavované nemovitosti.

4.3.2 Neúčelový hypoteční úvěr

Neúčelový hypoteční úvěr jinak nazvaný jako americká hypotéka nespojuje klienta v tom, na co použije finanční prostředky získané z této hypotéky. Lze je použít např. k financování movitých věcí, studia dětí, dovolené či čehokoliv jiného. Jelikož banka neomezuje klienta v nařízení, na co má tyto peníze použít, účtuje si vyšší úrokovou sazbu. Tyto úrokové sazby jsou o zhruba dvě procenta vyšší než u běžných účelových hypoték. U neúčelových úvěrů se klientovi poskytují finanční prostředky do 60 procent ceny obvyklé zastavené nemovitosti. Společnou podmínkou pro poskytnutí účelové i neúčelové hypotéky je zastavení nemovitosti.

⁴⁵ Kdo může o hypotéku žádat? Hypograde.cz [online]. 2011 [cit. 2013-01-28]. Dostupné na WWW: <<http://www.hypogarde.cz/?q=node/20>>

Hypoteční úvěry lze také rozlišovat podle způsobu splácení. Nejrozšířenější metodou pro splácení úvěru je postupné splácení v pravidelných splátkách. Dělíme je na splátky:

- anuitní - výše splátky se po celou dobu trvání úvěru nemění. Mění se pouze poměr mezi úmorovou a úrokovou částí splátky.
- progresivní - výše splátky je po celý rok ve stejné výši a v následujícím období se splátka zvyšuje o určitý koeficient růstu. Minimální výše progresivní splátky je minimálně úrok z jistiny.
- degresivní - degresivní splátky umožňuje v průběhu splácení splátky snižovat.

Hypotéky se také mohou odlišovat dle toho, pro jakého klienta jsou určeny. Banky je poskytují fyzickým osobám (občané) a právnickým osobám (podnikatelé). Dále je lze dělit podle způsobu čerpání. Čerpat je spotřebitel může postupně, jednorázově nebo před zápisem zástavního práva k nemovitosti.

4.3.3 Ostatní hypoteční úvěry

Některé bankovní instituce nabízejí specifické hypoteční úvěry. Jedná se například o hypotéky na pronájem, Australskou hypotéku (hypoteční úvěr s degresivním výpočtem úrokové sazby), předhypoteční úvěr či hypotéky k programu Zelená úsporám.

4.4 Parametry úvěru

4.4.1 Úroková sazba

Výši úrokové sazby ovlivňuje několik faktorů. Prvním z nich jsou **tržní úrokové míry**. Banka si půjčuje peníze od investorů, ze kterých platí úrok vysoký podle toho, jak se odvíjí tržní úrokové sazby. Jestliže jsou na trhu nízké úrokové sazby, bude nízká i úroková sazba HZL. Sazba, za kterou banka poskytuje hypoteční úvěr, se odvíjí od výnosů HZL. Jestliže investoři požadují vysoké výnosy, bude tato

banka muset zaplatit vysoký úrok za zapůjčení finančních prostředků pro hypotéky a to se promítá zvýšením úrokových sazeb poskytovaných hypoték.⁴⁶

Dalším faktorem ovlivňujícím výši úroku je **rizikovost**. To ovlivňuje především účel úvěru. Za nejméně rizikové úvěry jsou považovány ty, které jsou použity na financování vlastního bydlení. Proto jsou poskytovány s nejnižší úrokovou sazbou. Dražší jsou úvěry poskytované na pronájem nemovitosti a americké hypotéky.

Výše úrokové sazby dále závisí na **výši zajištění úvěru**. Jestliže banka půjčí klientovi pouze polovinu hodnoty nemovitosti, klient druhou polovinu zaplatí sám. Tím dává bance najevo, že klient bude schopen splácet zapůjčené prostředky. Pokud by ale banka půjčila finance v plné výši hodnoty nemovitosti, vystavila by se riziku v případě, kdy by došlo k poklesu cen na realitním trhu. S vyšší úrokovou sazbou musí spotřebitel počítat při úvěrech, které jsou ve větší výši než 70 % hodnoty zastavované nemovitosti.

V neposlední řadě úroková sazba závisí na **době fixace**, kterou si klient vybere sám. Může být na 1 rok, 3, 5, 10 nebo 15 let. Ve výjimečných případech se poskytuje i na celou dobu hypotéky, ale není to pro klienta výhodné. Delší doba fixace znamená vyšší úrokovou sazbu. Naopak v případě zvolení kratší doby fixace se klient vystavuje riziku zvýšení úrokové sazby po skončení této doby.⁴⁷

4.4.2 Výše hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru závisí především na zástavní hodnotě nemovitosti, která se však může lišit od kupní ceny. Zástavní hodnota vyjadřuje tržní hodnotu nemovitosti v delším časovém období a udává částku, kterou je možné se za úvěr

⁴⁶ VOJTÍŠEK, V. Úroková sazba hypotéky pod lupou. Finance.cz [online]. 10.2.2011 [cit. 2013-01-28].

Dostupné na WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/297840-urokova-sazba-hypoteky-pod-lupou/>>

⁴⁷ SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 80-247-2388-3. str. 31-33 a Fixace úrokové sazby. Hypoindex.cz [online]. 3.3.2008 [cit. 2013-01-28]. Dostupné na WWW: <<http://www.hypoindex.cz/fixace-urokove-sazby/>>

zaručit. Nejvyšší možná částka, kterou je banka ochotna poskytnout, je vždy zástavní cena nemovitosti, kterou bance klient předem nabídl k zástavě.⁴⁸

Minimální výše účelového hypotečního úvěru je 200 000 až 300 000 Kč. U americké hypotéky je minimální výše stanovena na 200 000 Kč. Maximální výše se odvíjí od toho, o jaký typ hypotéky se jedná. U americké hypotéky banky obvykle poskytují úvěr do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. U klasické hypotéky se úvěr poskytuje od 60 % až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. V peněžním vyjádření je toto omezení na 5 mil. Kč, 10 mil. Kč až 30 mil. Kč podle konkrétní finanční instituce.

4.5 Průběh poskytnutí hypotečního úvěru

Klient se nejprve musí rozhodnout, u jaké instituce hypoteční úvěr sjedná. Hlavním kritériem pro něj bude výše úrokové sazby, kterou mu banka nabídne a na jak dlouhou dobu tuto sazbu bude chtít zafixovat. Další položkou, na kterou klient bere ohled, jsou poplatky za vyřízení, správu, čerpání a splácením hypotéky.⁴⁹ Po výběru vhodné banky klient tuto instituci navštíví a ta mu podá informace o hypotečním úvěru a bude požadovat následující doklady:

- doklad ověřující totožnost,
- doklady potvrzující příjmy klienta,
- doložení výdajů (smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu, smlouva o stavebním spoření, penzijním připojištění, pojistné smlouvy),
- úředně ověřený znalecký odhad hodnoty zastavované nemovitosti provedený dle požadavků banky,
- doklady, které potvrzují vlastnictví nebo spoluvlastnictví nemovitosti určené k zástavě,
- u účelových hypoték doklad prokazující účel investice do nemovitosti (stavební povolení, územní rozhodnutí, výpis z katastru nemovitostí, geometrický plán, rozpočet stavby),

⁴⁸ Jak vysokou hypotéku můžete získat? Zlatakoruna.info [online] 19.7.2010. [cit. 2013-01-29]. Dostupné na WWW: <<http://www.zlatakoruna.info/clanky/33-4-hypoteky/22542-jak-vysokou-hypoteku-muzete-ziskat>>

⁴⁹ Vyřízení hypotéky. Finance.cz[online]. 2011 [cit. 2013-01-29]. Dostupné na WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/vyrizeni-uveru/>>

- doklad pojišťující nemovitost, popřípadě životní pojištění klienta.⁵⁰

Jako další nastává fáze kontroly správnosti a úplnosti všech údajů uvedených v žádosti o poskytnutí úvěru. Na základě toho se rozhodne, zda banka úvěr poskytne či nikoliv, v jaké výši jej a za jakých úrokových podmínek. Rozhodnutí banky ovlivňuje především bonita klienta, kvalita jeho investičního záměru a hodnota a vhodnost zastavovaného objektu.⁵¹

Pro spuštění čerpání úvěru jsou nezbytné splněné všechny podmínky pro čerpání uvedené v úvěrové smlouvě. Základními podmínkami jsou podepsání úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Dalšími požadavky, které banka může vyžadovat je uzavření životní pojistky dlužníka a vinkulace výnosů z této pojistky ve prospěch banky poskytující úvěr. Dále také pojištění zastavované nemovitosti a vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky. Banky často požadují také doložení dodatečných a doplňujících dokumentů (např. stavební povolení, kupní smlouva, která v době žádosti o hypotéku neexistovala apod.). Podmínkou také může být zaplacení poplatku za vyřízení hypotéky.⁵²

Čerpání úvěru probíhá bezhotovostně. Při neúčelové hypotéce jsou peněžní prostředky zaslány na účet klientovi a při účelovém úvěru probíhá čerpání nejčastěji formou proplácení dodavatelských faktur, odesláním kupní ceny na účet prodávajícího podle kupní smlouvy apod. Čerpat finance lze buď jednorázově (při koupi nemovitosti nebo neúčelovém úvěru) nebo postupně (při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti).⁵³

Od té doby, kdy klient začne čerpat finance z hypotéky, banka zahajuje proces správy hypotečního úvěru. Ta v sobě zahrnuje kontrolu pravidelnosti a správnosti splácení hypotéky v souladu se splátkovým plánem a realizaci postupů při

⁵⁰ SŮVOVÁ, H., PAVELKA, F., DEGEN, Z., NĚMCOVÁ, L., NÁLEVKOVÁ, L.: Specializované bankovníctví. Bankovní institut 1997, Praha. 1. vyd., 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

⁵¹ SŮVOVÁ, H., PAVELKA, F., DEGEN, Z., NĚMCOVÁ, L., NÁLEVKOVÁ, L.: Specializované bankovníctví. Bankovní institut 1997, Praha. 1. vyd., 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

⁵² MORAVEC, J. Hypotéka krok za krokem XXIII. (Podmínky čerpání hypotéky). Dumabyt.cz [online].

26.9.2008 [cit. 2013-01-29]. Dostupné na WWW:

<http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecniuver/hypoteka-krok-za-krokem-xxiii-podminky-cerpani-hypoteky_20613.html>

⁵³ Čerpání hypotéky. Finance.cz [online]. 2011 [cit. 2013-01-29]. Dostupné na WWW:

<<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/cerpani-uveru/>>

nespláčení hypotéky podle splátkového plánu. V něm je uvedeno, kdy a v jakých částkách má docházet k čerpání a spláčení úvěrů včetně úroků z úvěru. Nejrozšířenějšími metodami spláčení jsou tzv. metody postupného spláčení v pravidelných splátkách - degressivních, progresivních nebo anuitních.

5 ROZBOR NABÍDKY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ U NEJVÝZNAMNĚJŠÍCH BANK

Poskytování hypotečních úvěrů licencovanou bankou upravuje §1 odst. 1 zákona o bankách č. 21/1992 Sb. Vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů do veřejnosti dle §1 odst. 1 výše jmenovaného zákona. Z toho vyplývá, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka, pokud vydává hypoteční zástavní listy a výnosy z nich používá k financování hypotečních úvěrů. V současné době hypoteční úvěry poskytuje těchto 20 bank:

- AXA Bank Europe
- Citibank Europe plc.
- Česká spořitelna, a. s.
- Česká pojišťovna a. s.
- Československá obchodní banka, a. s.
- Equa bank a.s.
- Fio banka, a.s.
- GE Money Bank, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- ING Bank N.V.
- mBank (BRE Bank S.A.)
- Komerční banka, a.s.
- LBBW Bank CZ a.s.
- Oberbank AG pobočka Česká republika
- Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank a.s.
- Sberbank CZ, a.s. (dříve Volksbank)

- UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
- Waldviertler Sparkasse Bank AG
- Wüstenrot hypoteční banka a.s.⁵⁴

Na dalších dvou stranách je možné vidět tabulky č. 1 a 2, kde jsou uvedeny vybrané hypoteční úvěry, které jsou určeny výhradě k pořízení domu či bytu a jejich porovnání podle minimální výše úvěru, maximální výše úvěru, úrokové sazby při fixaci 5 let a poplatků za vyřízení a za vedení účtu. Z těchto hypotečních úvěrů bude v další části této práce vybráno několik z nich a uvedeno několik modelových příkladů. V těchto příkladech bude zjištěno, které z uvedených hypotečních úvěrů budou pro konkrétního klienta nejvýhodnější.

⁵⁴ Kdo poskytuje hypoteční úvěr. Finance.cz [online]. 2012 [cit. 2013-02-15]. Dostupné na WWW: <<http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>>

Tabulka 1: Klasické hypoteční úvěry k 1. 1. 2013

Název finanční instituce	Název	Min. výše úvěru (Kč)	Max. výše úvěru (% zástavní hod. nemovitosti.)	Úr. Sazba (p.a.) při fixaci 5 let	Poplatek za vyřízení	Poplatek za vedení úv. Účtu
AXA Bank	Hypoteční úvěr od AXA Bank	300 000	85	3,09	2 500 Kč/zdarma v případě refinancování	0
Česká spořitelna	Hypotéka České spořitelny	-	nestanovena	3,04	0	150
ČSOB	Bezstarostná hypotéka 100 %	200 000	100	4,19	Kč	150
	Bezstarostná hypotéka 85 %	200 000	85	3,19	max. 10 000 Kč	150
	Bezstarostná hypotéka 70 %	200 000	70	2,99	max. 10 000 Kč	150
	dokládání příjmů	200 000	50 (max. 5 mil. Kč)	5,99	max. 10 000 Kč	150
Equa bank	Equa účelová hypotéka	300 000	mil. Kč)	2,99	2 800	150
Equa bank	Equa hypotéka na refinancování	300 000	mil. Kč)	2,89	0	150
Fio banka	Fio hypotéka	300 000	mil. Kč)	2,81	0	0
GE Money	Hypotéka do 80 %	300 000	80	3,59	2 900	150
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr 85	300 000	85	3,19	0,7 % z výše úvěru, min. 6 000 Kč, max. 25 000 Kč	150
	Hypoteční úvěr 100	300 000	100	4,19	0,7 % z výše úvěru, min. 6 000 Kč, max. 25 000 Kč	150
	Hypotéka bez doložení příjmu	200 000	50 (max. 5 mil. Kč)	5,49	0,7 % z výše úvěru, min. 6 000 Kč, max. 25 000 Kč	150
	Hypoteční úvěr s IŽP do 70 %	300 000	neuvadena	2,99	0,7 % z výše úvěru, min. 6 000 Kč, max. 25 000 Kč	150
	Hypoteční úvěr Klasik	200 000	85	4,09	2 900	0
	Hypoteční úvěr Plus	200 000	100	4,09	2 900	0
KB	Flexibilní hypotéka Klasik*	200 000	85	3,09	2 900	0
	Flexibilní hypotéka Plus*	200 000	100	4,09	2 900	0
	Překlenovací hypoteční úvěr Klasik	100 000	85	3,09	2 900	0
	Překlenovací hypoteční úvěr Plus	100 000	100	4,09	2 900	0
LBBW Bank	Předhypoteční úvěr	100 000	85 nebo 100	neuvadena	2 000	0
	IQ Hypotéka	250 000	90 (max. 12,5 mil. Kč)	2,73	0,25 % z poskytnuté částky, min. 2 900 Kč	150
	IQ plovoucí hypotéka	250 000	90 (max. 10 mil. Kč)	neuvadena	0,25 % z poskytnuté částky, min. 2 900 Kč	150
	IQ Hypotéka MULTI	250 000	12,5 mil. Kč)	5,95	0,25 % z poskytnuté částky, min. 2 900 Kč	150
	IQ Hypotéka Pronájem	250 000	12,5 mil. Kč)	2,73	0,25 % z poskytnuté částky, min. 2 900 Kč	neuvaden
	Hypotéka hypoték	250 000	12,5 mil. Kč)	2,73	0	0
mBank	mHypotéka s fixní sazbou	200 000	80	3,09	0	0
	mHypotéka s variabilní sazbou	200 000	80	neuvadena	0	0
	mHypotéka Light s fixní sazbou	200 000	neí stanovena	2,99	0	0
	mHypotéka Light s variabilní sazbou	200 000	neí stanovena	neuvadena	0	0
Oberbank	StandardHypotéka	100 000	80	3,65	0,7 % z výše úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč	150
	Investiční hypotéka	2 000 000	mil. Kč)	4,2	Kč)	150
Poštovní spořitelna	Era hypotéka	200 000	100	indiví duální	max. 10 000 Kč	150

Zdroj: Webové stránky jednotlivých bank

Tabulka 2: Klasické hypoteční úvěry k 1. 1. 2013

Název finanční instituce	Název	Min. výše úvěru (Kč)	Max. výše úvěru (% zástavní hod. nemovitosti.)	Úr. Sazba (p.a.) při fixaci 5 let	Poplatek za vyřízení	Poplatek za vedení úv. účtu
Raiffeisenbank	Hypotéka Klasik	500 000	90 (max. 20 mil. Kč)	2,99	0	0
	Profit	250 000	70	4,69	0	0
Sberbank	Era hypotéka bez dokládání příjmů	300 000	50	5,13	0	0
	Residenční hypoteční úvěr (70 %)	300 000	70 (max. 5 mil. Kč)	3,19	neuveden	150
	Residenční hypoteční úvěr (90 %)	300 000	90 (max. 5 mil. Kč)	3,99	neuveden	150
	Hypotéka bez doložení příjmů	300 000	60	neuvedena	Kč	150
UniCredit	Individual do 85 %	200 000	85	2,99	2 500	200
	Individual 86 - 100 %	200 000	100	4,49	2 500	200
	Převratná hypotéka	200 000	není omezena	neuvedena	2 500	200
	Hypotéka Flexi	200 000	není omezena	3,26	2 500	200
	Hypotéka Plus	200 000	není omezena	3,29	neuveden	neuveden
Wüstenrot	Hypotéka Wüstenrot	300 000	90	3,19	2 400	150

Zdroj: Webové stránky jednotlivých bank

Kromě těchto ukazatelů, podle kterých se klient může rozhodnout, jaký úvěr si vybere, existuje ještě tzv. RPSN - tzn. roční průměrné sazby nákladů (klienta). Tento údaj vyjadřuje, jak se bance v daném případě daří zhodnotit půjčené peníze od klienta. Čím vyšší je toto číslo, tím výhodnější je tento produkt pro banku. Naopak tím nevýhodnější je pro klienta. Proto by si měl klient při porovnávání více nabídek s obdobnými parametry vybrat produkt s nejnižší hodnotou RPSN.⁵⁵

RPSN udává procento z dlužné částky, které musí klient zaplatit za období jednoho roku v souvislosti s úvěrem či půjčkou, jejich správou a dalšími výdaji spojenými s jejich čerpáním. Vyjadřuje úrokovou míru, pro kterou se rovná čistá současná hodnota získaných půjček čisté současné hodnotě výdajů (splátek, poplatků apod.). Platí následující rovnice:

$$\sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^{S_j}} = \sum_{j=1}^n \frac{B_j}{(1+r)^{S_j}}$$

kde

- m je počet poskytnutých půjček,
- A_i je výše i-té poskytnuté půjčky,
- t_i je doba (v letech a zlomcích roku ode dne 1. půjčky), kdy byla i-tá půjčka poskytnuta,
- n je počet plateb,
- B_j je výše j-té platby (splátky, poplatku atd.),
- S_j doba (v letech a zlomcích roku ode dne 1. půjčky), kdy byl j-tý poplatek zaplacen.⁵⁶

Dále se lze u hypotečních úvěrů setkat s ukazatelem APRC (Annual Percentage Rate of Charge - roční procentní míra nákladů). APRC vyjadřuje celkovou nákladovost hypotečního úvěru a lze ho přirovnat k RPSN u spotřebitelských úvěrů, zahrnuje nominální úrokovou sazbu, ale i poplatky - za zpracování odhadu, poplatek

⁵⁵ Jak si vybrat hypotéku. Ihned.cz [online]. 27.4.2011 [cit. 2013-02-15]. Dostupné na WWW: <<http://hn.ihned.cz/c1-42955720-jak-si-vybrat-hypoteku>>

⁵⁶ Co je RPSN? O kolik peněz přeplatím navíc, výpočet RPSN. Pujcky-portal.cz [online]. 2012 [cit. 2013-02-15]. Dostupné na WWW: <<http://pujcky-portal.cz/clanek/co-je-rpsn-o-kolik-penez-preplatim-navic-vypocet-rpsn>>

za schválení úvěru, poplatků za vedení úvěrového účtu. Na rozdíl od RPSN, který počítá náklady na celou dobu úvěru, APRC odkrývá alespoň náklady pro dobu, kdy je úroková sazba známá a nemění se. Tím pádem si klient může vybrat banku, která mu nabízí nejnižší náklady po dobu fixace.⁵⁷

5.1 Porovnání účelových hypotečních úvěrů na modelovém příkladu

V této části bakalářské práce bude na modelovém příkladu ukázáno a vypočítáno, jakou konkrétní účelovou hypotéku bude pro daný případ nejvýhodnější uzavřít. Tento modelový příklad bude vypočítán na základě aktuálních nabídek hypotečních úvěrů u vybraných finančních institucí.

5.1.1 Modelový příklad č. 1

Mladý pár, žena 25 let, čistý příjem činí 15 000 Kč měsíčně a je středoškolsky vzdělaná. Muž 27 let, čistý příjem je 23 000 Kč měsíčně, vysokoškolsky vzdělán. Tento pár není oddán ani nemají děti. Chtěli by si zakoupit byt 4+1 do osobního vlastnictví v centru města Pardubic, jehož cena je 1 960 000 Kč. Kupní cena se rovná jeho zástavní hodnotě. Hypotéku by chtěli splácet maximálně 30 let a měsíční splátky by neměly přesáhnout 10 000 Kč měsíčně.

V tomto případě je nutné zažádat o 100 % hypotéku u jedné z bank, které ji na našem trhu poskytují. Nalezneme ji např. u ČSOB, Komerční banky a České spořitelny, u kterých bude výpočet proveden. Na základě získaných výší hypotečních úvěrů, budou tyto úvěry porovnány a bude zvolena nejvýhodnější varianta pro potenciálního klienta.

ČSOB

Nejvhodnějším produktem v tomto případě bude Bezstarostná hypotéka 100, jelikož je potřeba pokrýt veškeré náklady na krytí nemovitosti. ČSOB nabízí při fixaci úrokové sazby na 5 let úrokovou sazbu 4,39 %. To znamená, že při výběru této hypotéky by pár měsíčně zaplatil splátky ve výši 9 803 Kč. Poplatek za vedení účtu je ve výši 150 Kč měsíčně. To znamená, že celkové měsíční náklady by činily 9 953 Kč. Za předpokladu, že úroková míra nestoupne za celou dobu splácení hypotéky a

⁵⁷ BUGÁŇOVÁ, Martina. Možnosti financování vlastního bydlení. Diplomová práce, 2012.

klienti budou splácet po celých 30 let pouze za hypotéku 9 803 Kč měsíčně, zaplatí za celou dobu trvání úvěru 3 529 080 Kč, z čehož úroky činí 1 569 080 Kč. K této sumě musí být přičteny měsíční poplatky, které za dobu 30 let činí 54 000 Kč. Celková zaplacená suma tedy vychází na 3 583 080 Kč.⁵⁸

Komerční banka

Také Komerční banka nabízí čerpání hypotečního úvěru až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Při fixaci úrokové sazby na 5 let činí úroková sazba 4,09 %. Pokud by mladý pár chtěl hypoteční úvěr sjednat tak jako v předchozím případě s dobou splatnosti 30 let, činila by měsíční splátka 9 459 Kč. Vedení hypotečního účtu je zdarma a jednorázový poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr činí 2 900 Kč. Výše úrokové sazby platí však pouze za splnění podmínky sjednání pojištění schopnosti splácet u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru) a směřování příjmů klienta na účet vedený u Komerční banky. Toto pojištění stojí měsíčně 490 Kč. Pokud budeme uvažovat, že úroková sazba se za celou dobu splácení nezmění a že klienti budou úvěr splácet 9 459 Kč beze změny celý 30 let, zaplatí za celou dobu trvání úvěru 3 405 240 Kč. Úroky z této částky činí 1 445 240 Kč. Do celkových nákladů musíme zahrnout také pojištění schopnosti splácet, které za 30 let činí 176 400 Kč. Celková suma včetně poplatku za vyřízení se vyšplhá na 3 584 540 Kč.⁵⁹

Česká spořitelna

Také Česká spořitelna nabízí možnost čerpat úvěr až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. V tomto případě úroková sazba činí 3,04 %. Podmínkou pro získání této úrokové sazby je splácení úvěru z aktivního Osobního účtu ČS, sjednaným pojištěním schopnosti splácet od PČS pro případ smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání a v případě fixace na 5 let. Toto pojištění stojí měsíčně 938 Kč. Měsíční splátka úvěru činí 8 306 Kč. Poplatek za vedení účtu je 150 Kč za měsíc a poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr není sjednán. Pokud se za celou dobu splácení nezmění úroková sazba a klienti budou splácet 8 306 Kč měsíčně, zaplatí za dobu trvání úvěru 2 990 160 Kč. Z toho úroky činí 1 030 160. K této sumě musí být připočten poplatek za vedení účtu, který je za

⁵⁸ ČSOB [online]. 1.1.2006 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Stranky/default.aspx>

⁵⁹ Komerční banka [online]. 28.5.2004 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://kb.cz/cs/index.shtml>

30 let trvání úvěru ve výši 54 000 Kč a pojištění schopnosti splácet ve výši 337 680 Kč za 30 let. Celkem tedy klienti zaplatí 3 381 840 Kč.⁶⁰

5.1.2 Výběr nejvhodnější varianty

V prvním modelovém příkladu žádá o hypoteční úvěr mladý pár, který má zájem o koupi bytu v Pardubicích, který stojí 1 960 000 Kč. V předchozí kapitole byly provedeny výpočty u tří možných hypotečních bank, které nabízí možnost čerpání hypotečního úvěru až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Výše hypotečního úvěru, měsíční splátky, výše zaplacených úroků i celková částka, kterou musí klienti zaplatit, je uvedena v následující tabulce č. 3.

Tabulka 3: Porovnání vybraných účelových hypotečních úvěrů

Finanční instituce	Úroková sazba (%)	Celkem zaplacené spl. vč. úroku (Kč)	Celk. zapl. popl. za vedení účtu (Kč)	Popl. za zprac. úvěru	Celk. zapl. poj. schopnosti spl. (Kč)	Celk. zapl. za hyp. úvěr (Kč)
ČSOB	4,39	3 529 080	54 000	0	0	3 583 080
KB	4,09	3 405 240	0	2 900	176 400	3 584 540
ČS	3,04	2 990 160	54 000	0	337 680	3 381 840

Zdroj: Webové stránky jednotlivých bank

Podle výše uvedené tabulky je možné vidět, že nejvyšší celkovou sumu za hypoteční úvěr zaplatí klienti u Komerční banky a to 3 584 540 Kč. Naproti tomu nejmenší celková výše hypotéky vyšla u České spořitelny a to 3 381 840 Kč. V této částce je také zahrnuto pojištění schopnosti splácet pro případ smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání, které zaručuje splácení v době těchto nenadálých situací. Také zde platí nejnižší úroková sazba, tudíž klienti zaplatí nejméně na úrokách v porovnání s ostatními bankami.

5.2 Porovnání neúčelových hypotečních úvěrů na modelovém příkladu

Další modelový příklad bude uveden na neúčelovém hypotečním úvěru, tedy na Americké hypotéce. Ta slouží k uspokojení potřeb, které nejsou vyloženě na nákup nemovitosti, pozemku, provedení rekonstrukce apod. a tento úvěr je zajištěný zástavním právem k nemovitosti.

⁶⁰ Česká spořitelna [online]. 1.1.2000 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance-d00013163>

5.2.1 Modelový příklad č. 2

V modelovém příkladu č. 2 vystupuje muž ve věku 40 let, jehož čistý měsíční příjem činí 35 000 Kč. Vlastní rodinný dům, jehož zástavní hodnota je 2 220 000 Kč. Chtěl by si pořídit osobní automobil, jehož kupní cena je 600 000 Kč. Měsíční splátky by neměly přesáhnout 10 000 Kč a doba splácení nepřekročit 8 let.

Na současném bankovním trhu poskytuje americkou hypotéku většina bankovních institucí. Banky nepožadují znát účel této hypotéky. Výpočet bude proveden u vybraných bank, a to u Hypoteční banky, LBBW Bank a Equa bank.

Hypoteční banka

Hypoteční banka nabízí americkou hypotéku při fixaci úrokové sazby na 5 let s úrokovou sazbou 7,34 %. To znamená, že měsíční splátka by v případě délky hypotečního úvěru na 8 let činila 8 282 Kč. Poplatek za zpracování úvěru je výši 0,4 % z výše poskytnutého úvěru, min. však 2 000 Kč. Tzn., že jednorázový poplatek činí 2 400 Kč. Měsíční poplatek za správu úvěru je 150 Kč. Za předpokladu, že se nezmění úroková míra za celou dobu splácení úvěru a klient bude splácet 8 282 Kč měsíčně, zaplatí za 8 let 795 072 Kč. Z této sumy činí úroky 195 072 Kč. K tomu poplatek za zpracování 2 400 Kč a poplatek za správu účtu ve výši 14 400. Celkově tedy tento muž zaplatí 811 872 Kč.⁶¹

LBBW Bank

Při fixaci úrokové sazby na 5 let činí u LBBW Bank úroková sazba 7,64 %. V tomto případě měsíční splátka úvěru je 7 777 Kč včetně úroku. Jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru je účtován ve výši 5 000 Kč. Za správu úvěru banka požaduje 150 Kč měsíčně. Další podmínkou je vedení osobního účtu u LBBW Bank a také pojištění schopnosti splácet v měsíční výši 396 Kč. Celkem tedy za 8 let zaplatí 746 592 Kč včetně úroku, který činí 146 592 Kč. Poplatek za vedení hypotečního úvěru je za 8 let 14 400 Kč a za pojištění 38 016 Kč. Celkem tedy klient zaplatí při neměnné úrokové sazbě za celých 8 let splácení 804 008 Kč.⁶²

⁶¹ Hypoteční banka [online]. 2013 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

⁶² LBBW Bank [online]. 2013 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://www.lbbw.cz/>

Equa bank

Equa banka také mimo jiné nabízí neúčelovou hypotéku. Úroková sazba při fixaci 5 let je 5,89 %. Měsíčně tedy klient zaplatí splátku ve výši 7 853 Kč včetně úroku. Poplatky, které klient musí zaplatit, jsou poplatek za poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 4 900 Kč, dále poplatek za posouzení rizik spojených se zastavovanou nemovitostí (rodinný dům) 4 900 Kč a poplatek za vedení a správu hypotečního úvěru v měsíční výši 150 Kč. Celkem tento muž zaplatí 753 888 Kč včetně úroku. K této sumě musí být připočten poplatek za vedení a správu hypotečního úvěru ve výši 14 400 Kč a další již zmíněné poplatky. Celková částka, kterou klient po 8 letech splácení zaplatí, tedy činí 778 088.⁶³

5.2.2 Výběr nejvhodnější varianty

V tomto modelovém příkladu muž ve věku 40 let žádá o neúčelovou, tzv. americkou hypotéku. Chce si od bankovní instituce půjčit na osobní automobil 600 000 Kč, přičemž má nemovitost v zástavní hodnotě 2 200 000 Kč. Dle následující tabulky č. 4 je patrné, která neúčelová hypotéka bude pro tohoto klienta nejvýhodnější.

Tabulka 4: Porovnání vybraných neúčelových hypotečních úvěrů

Finanční instituce	Úroková sazba (%)	Celkem zaplacené spl. vč. úroku (Kč)	Celk. zapl. popl. za vedení účtu (Kč)	Popl. za zprac. úvěru	Ost. poplatky /pojištění (Kč)	Celk. zapl. za hyp. úvěr (Kč)
HB	7,34	795 072	14 400	2 400	0	811 872
LBBW	7,64	746 592	14 400	5 000	38 016	804 008
Equa	5,89	753 888	14 400	4 900	4 900	778 088

Zdroj: Webové stránky jednotlivých bank

Na základě provedených výpočtů bude pro klienta nejvýhodnější varianta neúčelového hypotečního úvěru od Equa bank. Tato banka nabízí nejnižší úrokovou sazbu. Vyplatí se i přesto, že si účtuje poměrně vysoké poplatky za zpracování úvěru a také povinnost zaplatit poplatek za posouzení rizik spojených se zastavovanou nemovitostí.

⁶³ Equa bank [online]. 2013 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://equabank.cz/>

6 VLASTNÍ DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

Dotazník se zaměřoval na dvě cílové skupiny. A to na ty respondenty, kteří mají sjednaný hypoteční úvěr a na ty, kteří hypoteční úvěr nemají. V první skupině se zkoumalo, jaký typ hypotečního úvěru mají sjednaný, jaká je jeho výše, u jaké banky se rozhodli hypoteční úvěr uzavřít, na jakou dobu, s jakou fixací úrokové sazby a jestli jsou s tímto hypotečním úvěrem spokojeni.

Ve druhé skupině bylo předmětem zkoumání, zda mají respondenti zájem o hypoteční úvěr. Pokud ano, co jim brání v jeho uzavření a u které finanční instituce by si ho popřípadě sjednali a za jakých podmínek.

Dotazování respondentů probíhalo pomocí elektronického dotazníku na serveru www.vyplnto.cz a to ve dnech 19. - 26. 3. 2013. Dotazník se větvil na základě toho, zda respondent měl sjednaný hypoteční úvěr. Pokud na tuto otázku odpověděl ano, musel zodpovědět 15 otázek, z toho jednu nepovinnou. Pokud respondent hypoteční úvěr sjednan neměl, odpověděl na otázek 9. Celkem se dotazování zúčastnilo 116 respondentů, průměrná doba vyplňování dotazníku byla 2 minuty a 50 sekund. Tento dotazník je umístěn v příloze B.

Výsledky budou prezentovány pomocí grafů níže uvedených. Na závěr bude provedeno celkové vyhodnocení získaných dat a z toho vyvozený závěr.

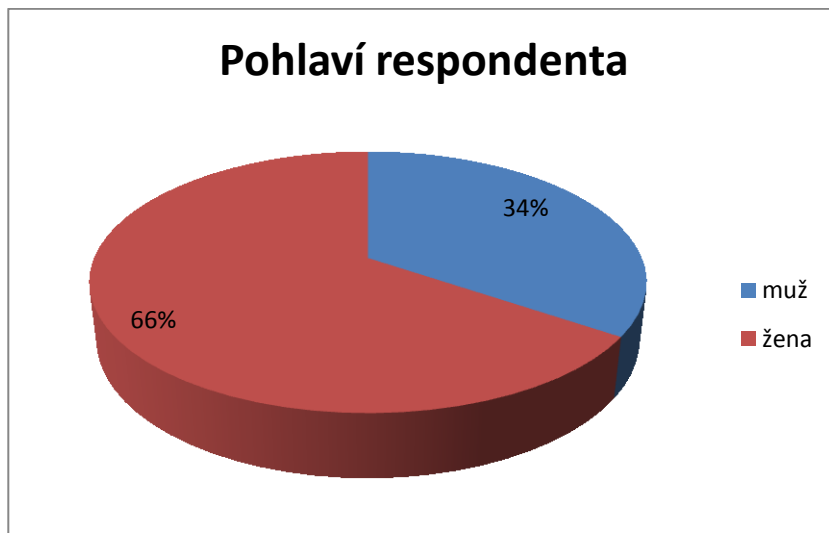
6.1 Vyhodnocení dotazníku

V této části budou graficky zobrazeny jednotlivé odpovědi respondentů na dané otázky. Na základě těchto odpovědí bude v závěru této kapitoly provedeno vyhodnocení a uveden závěr, který z odpovědí plyne.

6.1.1 Všeobecné otázky

První otázka byla směřována na pohlaví dotazovaných. V následujícím grafu je možné vidět, v jakém zastoupení odpovídali muži a v jakém ženy.

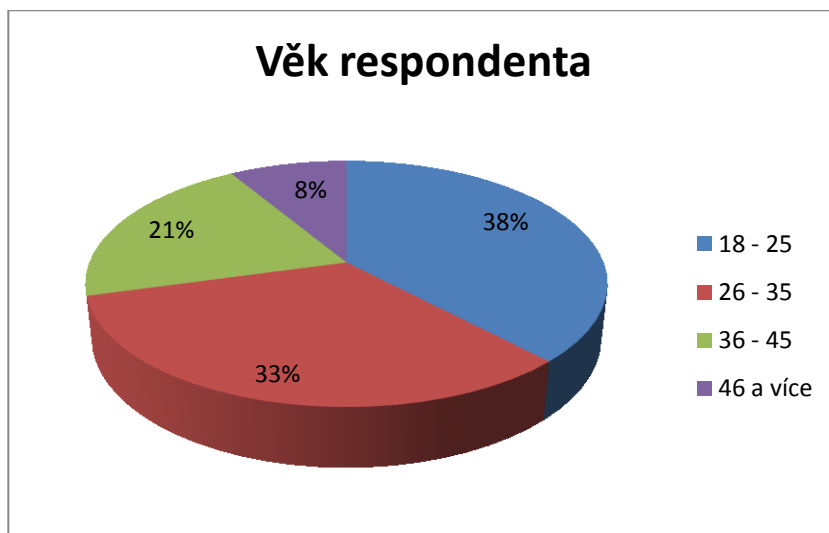
Graf 1: Pohlaví respondenta



Zdroj: Autor

Další otázka se ptá na věk dotazovaného. Tento rozptyl nezahrnuje věkovou skupinu pod 18 let, protože lidé v tomto věku nejsou oprávněni hypoteční úvěr sjednat.

Graf 2: Věk respondenta

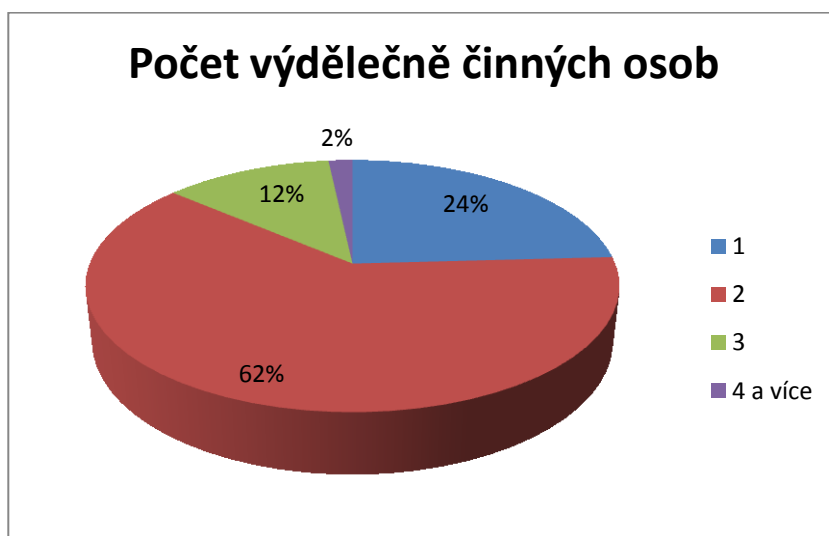


Zdroj: Autor

Z tohoto grafu je patrné, že nejvíce odpovídali mladí lidé ve věku 18 - 25 let. Druhou největší skupinu zastupují lidé v letech 26 - 35 let.

Třetí otázka zkoumala, kolik výdělečně činných osob, žije v domácnosti dotazovaného. Výdělečně činná osoba znamená, že má stálý měsíční příjem.

Graf 3: Počet výdělečně činných osob



Zdroj: Autor

Z tohoto grafu vyplývá, že v nadpoloviční většině žijí v domácnosti respondenta 2 výdělečně činné osoby.

Další otázka se ptala, zda má respondent svoje vlastní bydlení. To znamená, že je v jeho osobním vlastnictví.

Graf 4: Vlastní bydlení

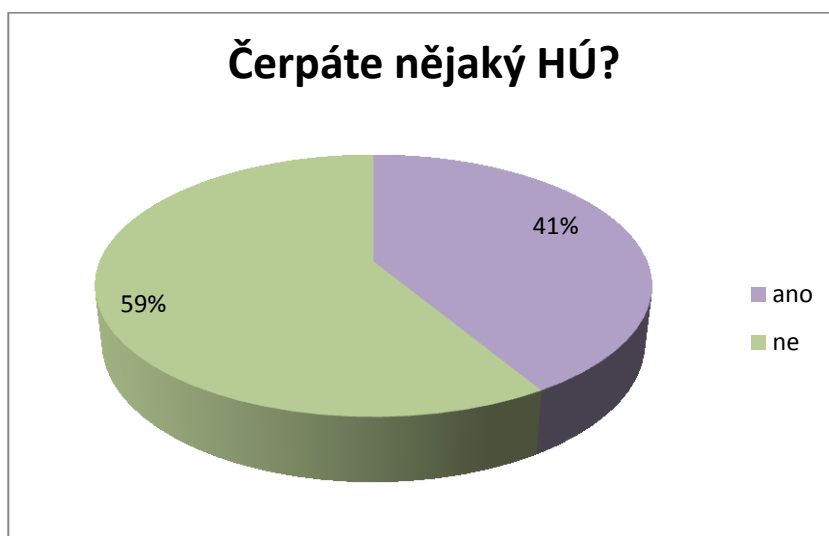


Zdroj: Autor

Z grafu je patrné, že více než polovina dotazovaných disponuje vlastním bydlením.

Pátá otázka zněla, jestli respondent čerpá nějaký hypoteční úvěr. Podle odpovědi na tuto otázku se dotazník větvil.

Graf 5: Čerpáte nějaký HÚ?



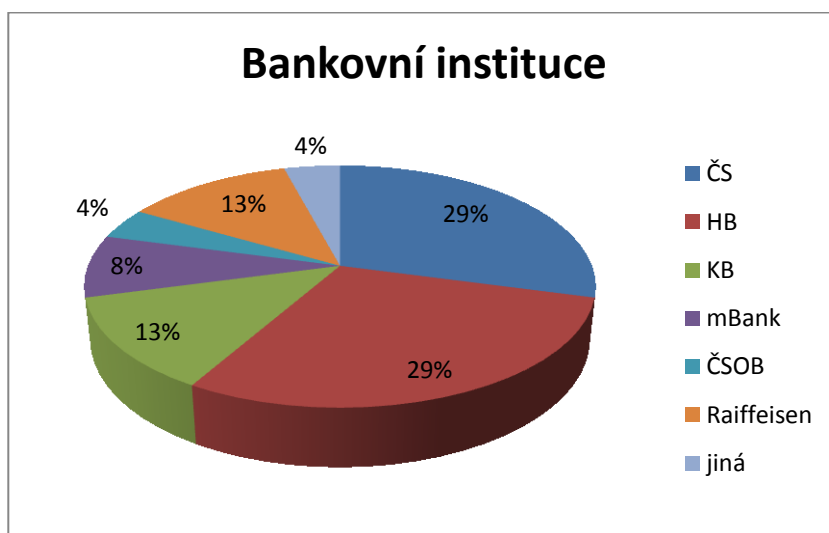
Zdroj: Autor

41 %, tj. 48 ze 116 dotazovaných odpovědělo, že čerpá nějaký hypoteční úvěr. Další grafy budou rozděleny podle odpovědi na tuto otázku.

6.1.2 Respondent má hypoteční úvěr

Otázka číslo šest zjišťuje, u jaké banky má respondent sjednaný hypoteční úvěr.

Graf 6: Bankovní instituce

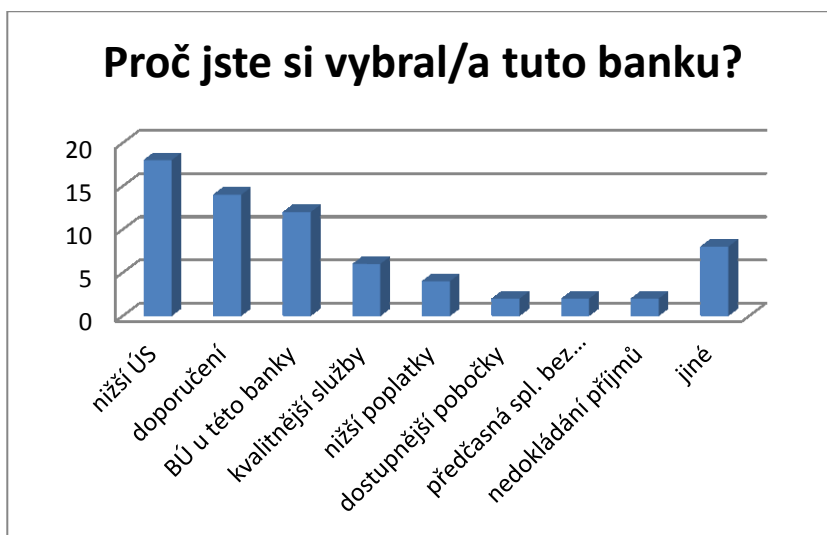


Zdroj: Autor

Největší počet dotazovaných má hypotéku sjednanou u Hypoteční banky a České spořitelny. Další nejoblíbenější instituce jsou Komerční banka a Raiffeisenbank.

Další otázka směřovala k důvodům, z jakých si klienti vybrali právě tuto banku. Zde si respondent mohl vybrat více možností najednou.

Graf 7: Proč jste si vybral/a tuto banku?

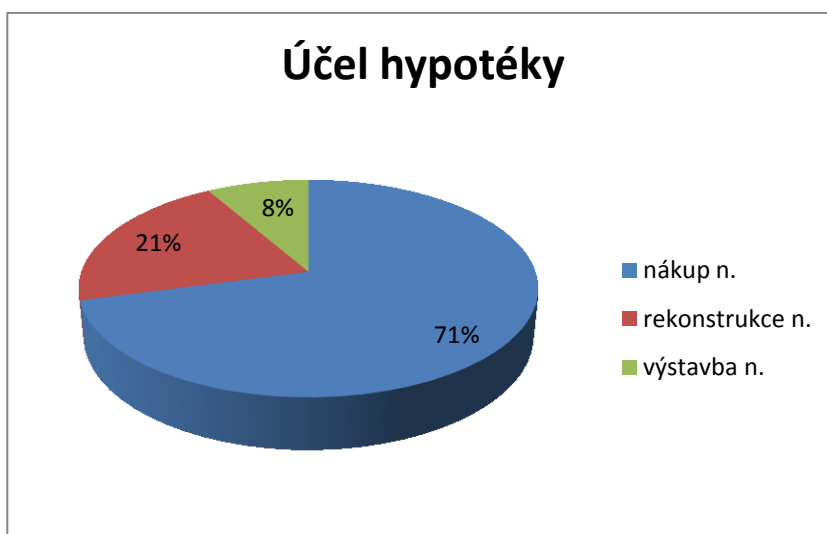


Zdroj: Autor

Lidé si bankovní instituci vybírali nejčastěji podle toho, která nabízela nejnižší úrokovou sazbu. Dále také na doporučení od známého a také z důvodu, že u této banky měl klient vedený běžný účet.

Osmá otázka zkoumala, za jakým účelem si respondent HÚ sjednal.

Graf 8: Účel hypotéky

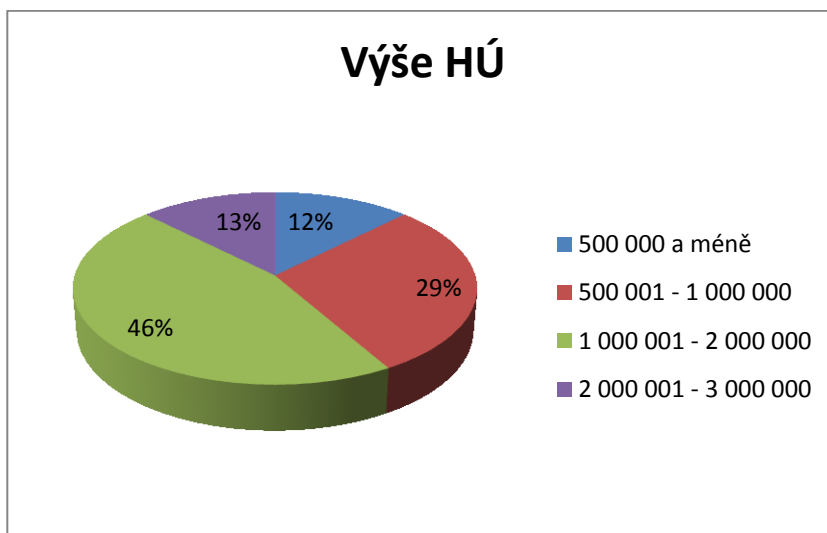


Zdroj: Autor

Nejčastěji si hypotéku lidé sjednávali za účelem nákupu nemovitosti, a to celkem 71 % dotazovaných, tj. 34 respondentů.

Další dotaz byl směřován na výši hypotečního úvěru.

Graf 9: Výše HÚ

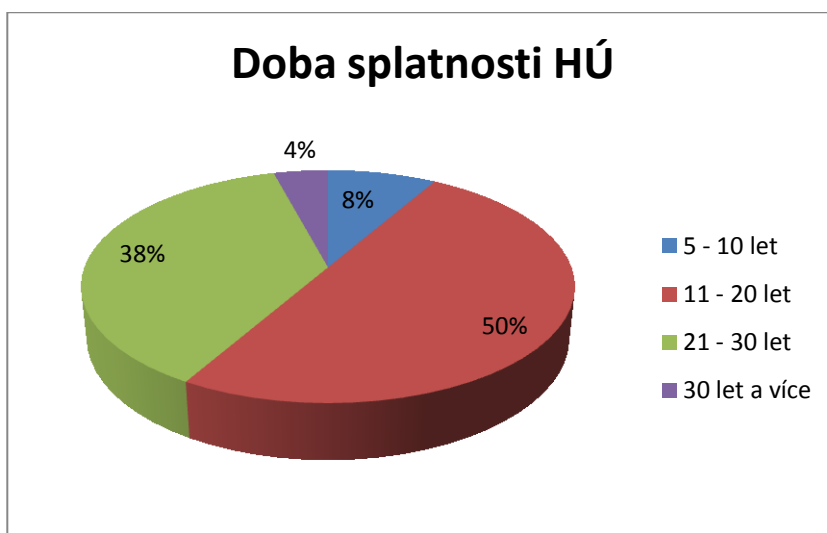


Zdroj: Autor

Nejvíce, tj. 46 % dotazovaných má sjednaný hypoteční úvěr na částku 500 001 až 1 000 000 Kč.

Desátá otázka zkoumala dobu splatnosti hypotečního úvěru.

Graf 10: Doba splatnosti HÚ



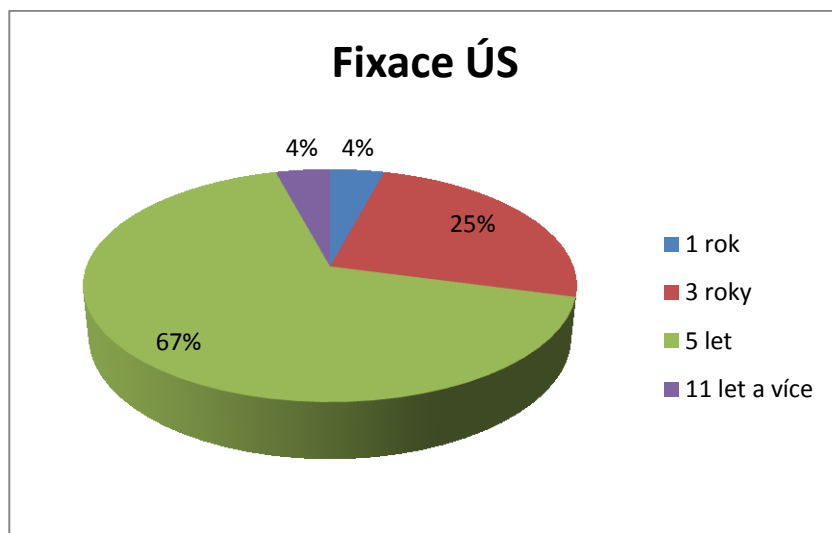
Zdroj: Autor

Nejčastěji si lidé uzavírají hypotéku s dobou splatnosti 11 – 20 let. Jako druhá skončila odpověď s dobou splatnosti 21 – 30 let. Je to dáno především vyšší splátek,

které musí být nastaveny tak, aby je byl klient schopný každý měsíc splácet. To znamená, že většina lidí dá přednost delší době splatnosti a menší výši splátek.

V další otázce se zjišťovalo, jaké fixaci úrokové sazby dal klient přednost.

Graf 11: Fixace ÚS



Zdroj: Autor

Lidé dávají téměř v 70 % přednost 5 leté úrokové sazby. Toto tvrzení se shoduje s tvrzením uvedeným v předchozí kapitole. V té bylo uvedeno, že 5 letá fixace úrokové sazby je v současné době nejvýhodnější.

Další otázka zkoumala, jak vysoké splátky dotazovaný měsíčně splácí.

Graf 12: Výše měsíční splátky

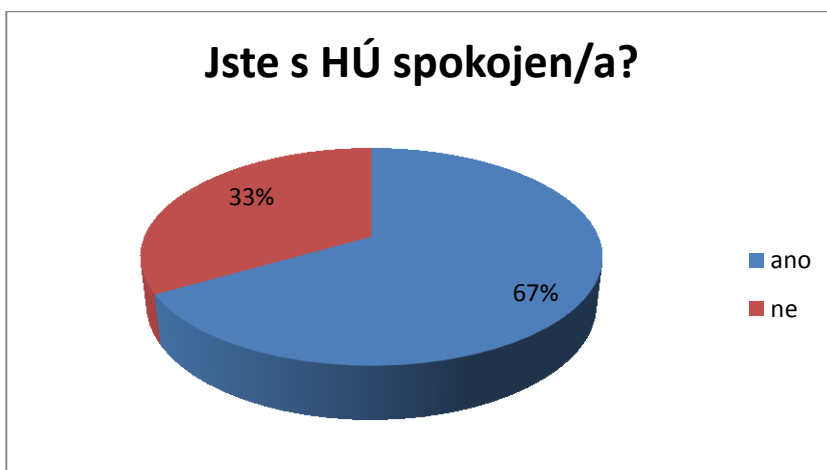


Zdroj: Autor

Jak již z části vyplynulo z desáté otázky, lidé dávají přednost nižším splátkám a delší době splatnosti hypotečního úvěru. Dá se předpokládat, že důvodem jsou nižší měsíční příjmy.

Předposlední otázka na dotazovaného, který má HÚ, zněla, jestli je s tímto úvěrem spokojen.

Graf 13: Jste s HÚ spokojen/a?

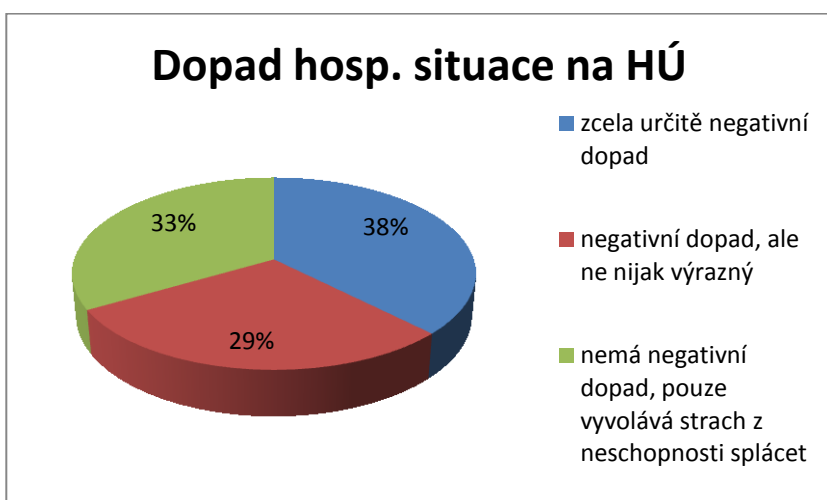


Zdroj: Autor

V téměř 70 % lidé odpověděli, že jsou s tímto úvěrem spokojeni. Poslední otázka se zaměřovala na ty, kteří s hypotékou spokojeni nejsou. Zjišťovala důvody nespokojenosti. Nejčastěji respondenti uváděli, že nejsou spokojeni s vyšší měsíčního poplatku, vyšší úrokové sazby a také, že banka není ochotna ve vyjít klientovi vstříc.

Poslední otázka u této skupiny dotazovaných zněla, jestli si myslí, že současná hospodářská situace má nějaký dopad na poskytování hypotečních úvěrů.

Graf 14: Dopad hospodářské situace na HÚ



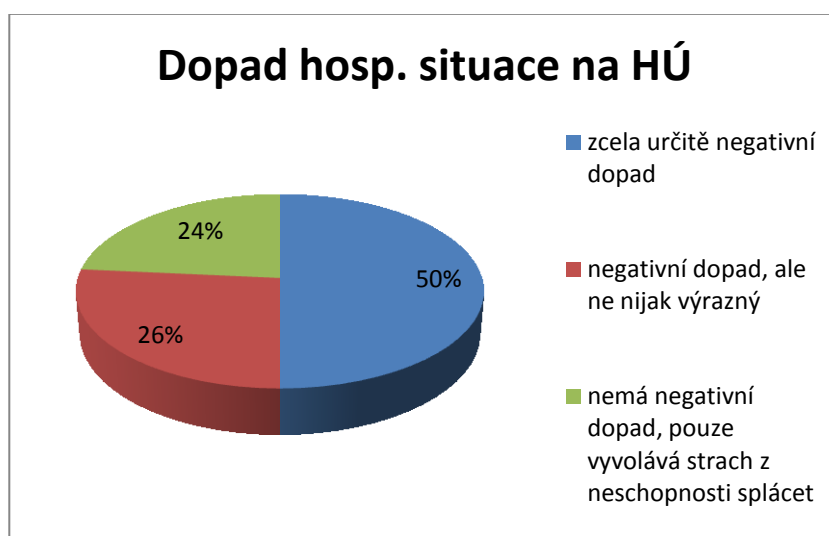
Zdroj: Autor

V 38 % si lidé myslí, že současná špatná hospodářská situace (nezaměstnanost, nízké mzdy), má zcela určitě negativní dopad na poskytování hypoték. Proti tomu pouze o 5 % lidí méně si myslí, že tato situace vyvolává pouze strach z neschopnosti splácet a tudíž že potenciální klienti se bojí hypoteční úvěr sjednávat.

6.1.3 Respondent nemá hypoteční úvěr

První otázka zkoumala, stejně jako u respondenta, který HÚ má, jestli si myslí, že současná hospodářská situace má vliv na poskytování úvěrů.

Graf 15: Dopad hospodářské situace na HÚ

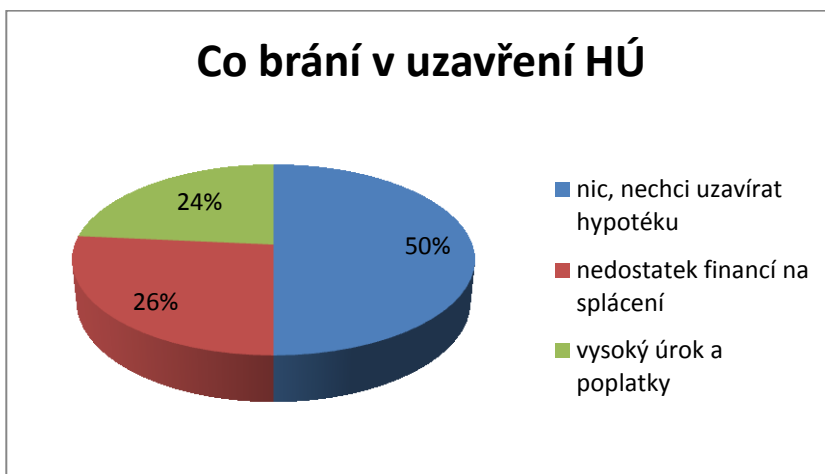


Zdroj: Autor

Odpovědi u této skupiny dotazovaných se liší pouze minimálně. Celých 50 % se domnívá, že současná hospodářská situace má negativní dopad na poskytování úvěrů. Může to pramenit z nedostatečného povědomí těchto lidí o podmínkách poskytování úvěrů nebo si nemyslí, že by byli schopni hypotéku v této době splácet.

Snahou další otázky bylo zjistit, co respondenti brání v uzavření hypotečního úvěru.

Graf 16: Co brání v uzavření hypotečního úvěru

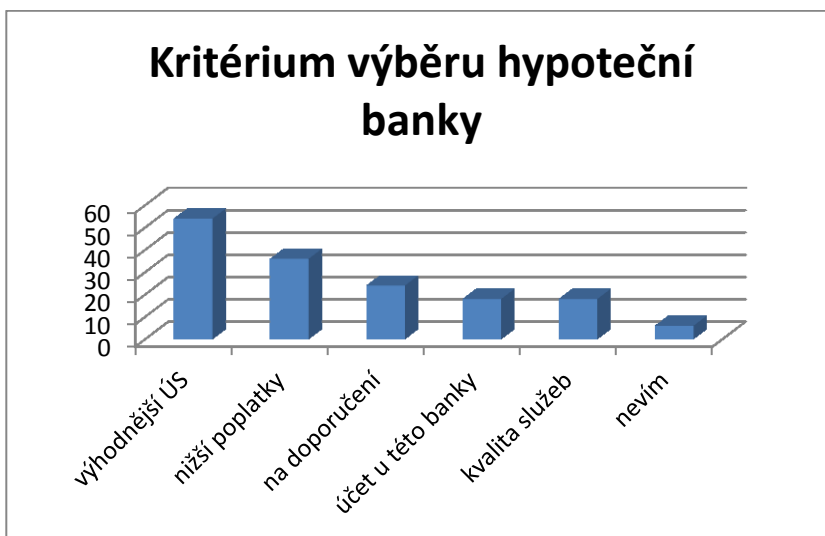


Zdroj: Autor

V 50 % lidé bez hypotéky odpověděli, že si nemají v úmyslu hypoteční úvěr sjednat. Pravděpodobně je to dáno nízkým věkem dotazovaných, mezi kterými mohou být studenti bez stálých měsíčních příjmů. 24 % odpovědělo, že nemají dostatek finančních prostředků na splácení úvěru a 26 % nechce platit bance vysoký úrok a poplatky spojené s úvěrem.

Poslední otázkou výzkumu bylo, jaké kritérium by hrálo roli ve výběru hypoteční banky, pokud by si potenciální klient chtěl hypotéku sjednat. Na tuto otázku bylo možné vybrat více možností odpovědi.

Graf 17: Kritérium výběru hypoteční banky



Zdroj: Autor

Z tohoto grafu vyplývá, že respondenti by si nejčastěji vybírali banku podle nejnižší úrokové sazby, kterou nabízí. Dále podle výše poplatků, které musí zaplatit, na doporučení od člověka, který má s touto bankou zkušenosti, kvality služeb a také by si vybírali banku, u které mají vedený běžný účet.

6.2 Shrnutí vyhodnocení dotazníku

Cílem dotazníku bylo zjistit, jaké povědomí mají lidé o hypotečních bankách a úvěrech. V případě že respondent měl hypoteční úvěr již sjednán, předmětem zájmu bylo především to, jakou finanční instituci si vybral, z jakého důvodu a jestli je s tímto úvěrem spokojen.

Z této analýzy vyplývá, že hypoteční úvěry mají lidé nejčastěji sjednán u Hypoteční banky a České spořitelny. Tyto instituce si vybírali především na základě nabízené nízké úrokové sazby, dále na doporučení od člověka, který má u této banky hypotéku sjednán a v neposlední řadě také proto, že u této instituce mají vedený běžný účet. Účelem je nejčastěji nákup nemovitosti. Respondenti si ve většině případů sjednávají hypoteční úvěr ve výši 1 mil. – 2 mil. Kč a to s dobou splatnosti 11 – 20 let. Nejoblíbenější fixace úrokové sazby je 5 let a měsíční splátky činí nejčastěji 7 tis. – 10 tis. Kč. V 67 % jsou dotazovaní s hypotečním úvěrem spokojeni. V případě nespokojenosti to bylo především z důvodu vysokého poplatku za vedení a správu úvěru, vysoké úrokové sazby a také proto, že banka není ochotna vyjít klientovi vstříc. Více než třetina dotazovaných si myslí, že současná hospodářská situace má negativní vliv na poskytování úvěrů. 29 % myslí, že má negativní dopad, ale ne nijak výrazný a celých 33 % se domnívá, že negativní dopad nemá, pouze vyvolává strach z neschopnosti splácet

Dotazovaní, kteří hypotéku nemají, se v 50 % shodli, že současná hospodářská situace má na poskytování hypoték negativní vliv. Rozdíl oproti odpovědi předchozí skupiny dotazovaných může pramenit z toho, že nemají dostatečné zkušenosti s hypotečním úvěrem a jeho splácením. Tato skupina lidí si v 50 % nechce hypoteční úvěr sjednávat. 26 % dotazovaných brání v uzavření hypotéky nedostatek finančních prostředků a 24 % vadí vysoké poplatky a úrokové sazby, které by bance museli zaplatit. Pokud by se přesto rozhodli úvěr uzavřít, dali by přednost bance s nejnižší úrokovou sazbou, nejnižšími poplatky a dali by také na doporučení.

ZÁVĚR

V této práci jsou popsány hypoteční úvěry jako nástroje sloužící pro financování bydlení, ale také jako neúčelové úvěry občanům ve formě australské hypotéky. Jsou kryty zástavním právem k nemovitosti a v dnešní době je to jeden z nejvyhledávanějších produktů pro účely získání vlastního bydlení. Tento produkt byl popsán a také byla uvedena jeho právní úprava v první části práce.

Během zkoumání historického vývoje bankovníctví v českých zemích bylo zjištěno, že se začalo formovat již v první pol. 19. století. Dnešní podobu však získalo až v roce 1990, kdy byly přijaty zákony upravující působnost bankovních subjektů v komerčním bankovníctví a Českou národní banku.

V další části je vysvětlen pojem centrální banka, jejímž představitelem je u nás ČNB. Autorka představuje její hlavní úkoly a cíle. Na druhé straně zde figurují banky obchodní, které jsou pod dohledem ČNB a mezi něž patří i hypoteční banky. Tyto obchodní banky poskytují velké množství služeb a nabízí široké spektrum produktů. Ty jsou popsány v další kapitole.

Cílem práce bylo vyhodnotit situaci na současném hypotečním trhu, rozebrat jednotlivé produkty, které banky nabízí, porovnat je a vyhodnotit výsledky. Tento stanovený cíl se podařilo splnit. Na základě rozboru trhu bylo zjištěno, že od roku 2011 hypoteční banky zaznamenaly skokový nárůst produkce nových hypoték, který trvá dodnes. Je to dáno nízkými úrokovými sazbami, které banky nabízí. Ty se odvíjí od současné nízké úrokové sazby, která platí pro prodej HZL.

Při vyřizování úvěru mají klienti možnost zvolit si různé parametry úvěru. Musí splnit podmínky, které si banka stanovuje a pokud je splní, úvěr je schválen s požadovanými parametry. Jelikož na našem trhu působí poměrně velké množství hypotečních bank, je vhodné se při rozhodování o výběru správné hypotéky poradit s odborníkem.

V další části je na modelových příkladech ukázán výpočet hypotečního úvěru. Jsou zde porovnány tři bankovní produkty a vždy vyhodnocena nejlepší varianta. Při účelovém úvěru zvítězila Česká spořitelna, která nabídla nejnižší úrokovou sazbu. V případě australské hypotéky vyšel hypoteční úvěr nejlevněji u Equa bank.

V poslední části je uvedeno vyhodnocení dotazníku, který zjišťoval povědomí lidí o hypotečních bankách a úvěrech. Předmětem zkoumání bylo především to, jakou instituci si klient vybral a z jakého důvodu. Nejoblíbenější bankovní institucí byla zvolena Hypoteční banka a Česká spořitelna a to především z důvodu nízké úrokové sazby. Nejčastěji si lidé hypotéku sjednávají za účelem nákupu nemovitosti. Více než třetina dotazovaných si myslí, že současná hospodářská situace má negativní dopad na poskytování hypoték. Opak je ale pravdou, protože současný hypoteční trh zažívá velký úspěch.

V dnešní době jsou hypoteční úvěry opravdu velmi vhodným prostředkem, jak si pořídit vlastní nemovitost. Dnešní úrokové sazby nabízí klientům výhodný hypoteční úvěr. Pokud se klient poradí s odborníkem a nastaví si rozumnou výši měsíčních splátek, může si zajistit vlastní bydlení, které je asi pro každého člověka jednou z nejdůležitějších otázek, které je potřeba vyřešit. Díky aktuálnosti zvoleného tématu má tato práce dobré využití v praxi.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam použitých českých zdrojů

- BLAŽEK, Jiří a Jiří UKLEIN. Bankovníctví. Vyd. 1. Brno: Doplněk, 1997, 179 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 188. ISBN 80-857-6591-8.
- HOLMAN, Robert. Ekonomie: ekonomická krize a krach optimismu. 4. aktualiz. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, xxii, 709 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-717-9891-6.
- JIRKŮVOVÁ, Margita, Karel MAREK a Silvie TOMÍČKOVÁ. Banky, bankovní služby, burza: dodatek. Vyd. 2. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, 242 s. Právo a současnost, Sv. 4. ISBN 80-859-6409-0.
- JUŘÍK, Pavel. Historie bank a spořitelen v Čechách a na Moravě. 1. vyd. Praha: Libri, 2011, 190 s. ISBN 978-807-2774-883.
- KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: bankovníctví obchody, služby, operace a rizika. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.
- KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. Banky a komerční obchody. Vyd. 1. Kravaře: Marreal servis, 2010, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.
- MÁČE, Miroslav. Platební styk: klasický a elektronický. 1. vyd. Praha: Grada, 2006, 220 s. ISBN 80-247-1725-5.
- PLÍVA, Stanislav a Jiří UKLEIN. Bankovní obchody. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2009, 220 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 188. ISBN 978-807-3574-338.
- POLIDAR, Vojtěch. Management bank a bankovních obchodů. 2. upr. vyd. Praha: Ekopress, 1999, 450 s. ISBN 80-861-1911-4.
- POLOUČEK, Stanislav a Petr TEPLÝ. Peníze, banky, finanční trhy: učebnice učitele. Vyd. 1. Překlad Martin Froněk. Praha: C.H. Beck, 2009, xviii, 414 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-152-9.
- POSPÍŠIL, Richard. Finance a bankovníctví. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2007, 139 s. ISBN 978-80-244-1712-7.

- PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
- REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví: učebnice učitele. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
- REŽŇÁKOVÁ, Mária. Finance a finanční systém. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2005. ISBN 80-214-3005-2.
- SAMUELSON, Paul Anthony a William D NORDHAUS. Ekonomie: 18. vydání. Vyd. 1. Praha: NS Svoboda, 2007, 775 s. ISBN 978-80-205-0590-3.
- SMRČKA, Luboš. Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2010, xxii, 538 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-199-4.
- SŮVOVÁ, H., PAVELKA, F., DEGEN, Z., NĚMCOVÁ, L., NÁLEVKOVÁ, L.: Specializované bankovníctví. Bankovní institut 1997, Praha. 1. vyd., 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
- ŠEFLOVÁ, Olga. Specializované bankovníctví: dodatek. Vyd. 2. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2006, 118 s. ISBN 80-726-5097-1.
- ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava a Jiří UKLEIN. Bankovníctví. 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2010, 253 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 188. ISBN 978-80-7408-029-6.
- VYBÍHAL, Václav, a kol. Slabikář finanční gramotnosti. 2. aktualizované vydání. Praha: COFET, a. s., 2011. ISBN 978-80-9043-96-1-0.

Seznam článků v elektronické podobě

Co je RPSN? O kolik peněz přeplatím navíc, výpočet RPSN. Pujcky-portal.cz [online]. 2012 [cit. 2013-02-15]. Dostupné na WWW: <<http://pujcky-portal.cz/clanek/co-je-rpsn-o-kolik-penez-preplatim-navic-vypocet-rpsn>>

- ČECHLOVSKÁ, Š.: Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. Aplikované právo [online]. 2005, č. 1 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>>
- Čerpání hypotéky. Finance.cz [online]. 2011 [cit. 2013-01-29]. Dostupné na WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/cerpani-uveru/>>
- DAVIDOVÁ, P., HEŘMÁNEK, J. Hypotéky převažují? Cnb.cz [online]. 20. 5. 2005 [cit. 2013-01-28]. Dostupné na WWW: <http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2005/cl_05_050520b.html>
- Jak si vybrat hypotéku. Ihned.cz [online]. 27.4.2011 [cit. 2013-02-15]. Dostupné na WWW: <<http://hn.ihned.cz/c1-42955720-jak-si-vybrat-hypoteku>>
- Jak vysokou hypotéku můžete získat? Zlatakoruna.info [online] 19.7.2010. [cit. 2013-01-29]. Dostupné na WWW: <<http://www.zlatakoruna.info/clanky/33-4-hypoteky/22542-jak-vysokou-hypoteku-muzete-ziskat>>
- Kdo může o hypotéku žádat? Hypogarde.cz [online]. 2011 [cit. 2013-01-28]. Dostupné na WWW: <<http://www.hypogarde.cz/?q=node/20>>
- Kdo poskytuje hypoteční úvěr. Finance.cz [online]. 2012 [cit. 2013-02-15]. Dostupné na WWW: <<http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>>
- MORAVEC, J. Hypotéka krok za krokem XI. (Čerpání úvěru). Dumabyt.cz [online]. 29.4.2007 [cit. 2013-01-28]. Dostupné na WWW: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokemxi-cerpani-uveru_19052.html>
- MORAVEC, J. Hypotéka krok za krokem XXIII. (Podmínky čerpání hypotéky). Dumabyt.cz [online]. 26.9.2008 [cit. 2013-01-29]. Dostupné na WWW: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecniuver/hypoteka-krok-za-krokem-xxiii-podminky-cerpani-hypoteky_20613.html>
- OSTATEK, L. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh? Hypoindex.cz [online]. 18. 11. 2010 [cit. 2013-01-28]. Dostupné na WWW:

<<http://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodilcesky-hypotecni-trh/>>

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 80-247-2388-3. str. 31-33 a Fixace úrokové sazby. Hypindex.cz [online]. 3.3.2008 [cit. 2013-01-28]. Dostupné na WWW: <<http://www.hypindex.cz/fixace-urokove-sazby/>>

VOJTÍŠEK, V. Úroková sazba hypotéky pod lupou. Finance.cz [online]. 10.2.2011 [cit. 2013-01-28]. Dostupné na WWW:

<<http://www.finance.cz/zpravy/finance/297840-urokova-sazba-hypoteky-pod-lupou/>>

Vyřízení hypotéky. Finance.cz[online]. 2011 [cit. 2013-01-29]. Dostupné na WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/vyrizeni-uveru/>>

Seznam webových stránek

Česká spořitelna [online]. 1.1.2000 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z:

<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance-d00013163>

ČNB [online]. [cit. 2013-01-24]. Dostupné z: www.cnb.cz

ČSOB [online]. 1.1.2006 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z:

<http://www.csob.cz/cz/Stranky/default.aspx>

Equa bank [online]. 2013 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://equabank.cz/>

Hypoteční banka [online]. 2013 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z:

<https://www.hypotecnibanka.cz/>

Komerční banka [online]. 28.5.2004 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z:

<http://kb.cz/cs/index.shtml>

LBBW Bank [online]. 2013 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://www.lbbw.cz/>

Ostatní zdroje

BUGÁŇOVÁ, Martina. Možnosti financování vlastního bydlení. Diplomová práce, 2012.

ČESKO. Zákon č. 21 ze dne 20. prosince 1991 o bankách. In: Sbírka zákonů České republiky. 1992, částka 5, s. 98-105.

ČESKO. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In: Sbíрка zákonů České republiky. 1993, částka 27.

NOVOTNÁ, Eliška. Banky a bankovní systém v České republice. Diplomová práce, 2012.

SEZNAM GRAFŮ A TABULEK

Seznam grafů

Graf 1: Pohlaví respondenta	51
Graf 2: Věk respondenta.....	51
Graf 3: Počet výdělečně činných osob	52
Graf 4: Vlastní bydlení	52
Graf 5: Čerpáte nějaký HÚ?	53
Graf 6: Bankovní instituce.....	53
Graf 7: Proč jste si vybral/a tuto banku?	54
Graf 8: Účel hypotéky	54
Graf 9: Výše HÚ	55
Graf 10: Doba splatnosti HÚ.....	55
Graf 11: Fixace ÚS	56
Graf 12: Výše měsíční splátky	56
Graf 13: Jste s HÚ spokojen/a?.....	57
Graf 14: Dopad hosp. situace na HÚ	57
Graf 15: Dopad hosp. situace na HÚ	58
Graf 16: Co brání v uzavření HÚ	59
Graf 17: Kritérium výběru hypoteční banky	59

Seznam tabulek

Tabulka 1: Klasické hypoteční úvěry k 1. 1. 2013	42
Tabulka 2: Klasické hypoteční úvěry k 1. 1. 2013	43
Tabulka 3: Porovnání vybraných účelových hypotečních úvěrů	47
Tabulka 4: Porovnání vybraných neúčelových hypotečních úvěrů	21

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A: Dotazník

PŘÍLOHY

Příloha A - Dotazník

Vážená paní, vážený pane,

studuji Univerzitu Jana Amose Komenského, obor Evropská hospodářskosprávní studia a tento dotazník je určený pro účely mé bakalářské práce na téma Hypoteční úvěry v ČR.

Zjišťuje základní údaje o klientech, kteří čerpají hypoteční úvěr. Pokud dotazovaný žádný hypoteční úvěr nemá, zkoumá, z jakého důvodu ho nemůže uzavřít a co je hlavní překážkou.

1) Jaké je Vaše pohlaví?

- a) muž
- b) žena

2) Kolik je Vám let?

- a) 18 - 25
- b) 26 - 35
- c) 36 - 45
- d) 46 a více

3) Kolik výdělečně činných osob je ve Vaší domácnosti?

- a) 1
- b) 2
- c) 3
- d) 4 a více

4) Máte vlastní bydlení?

- a) ano
- b) ne

5) Čerpáte nějaký hypoteční úvěr?

- a) ano
- b) ne

Pokud jste u této otázky uvedl/a odpověď ne, pokračujte, prosím, u otázky č. 15

6) U jaké společnosti jste si hypoteční úvěr sjednali?

- a) Hypoteční banka, a. s.
- b) Česká spořitelna, a. s.
- c) Československá obchodní banka, a. s.
- d) GE Money Bank, a. s.
- e) Raiffeisenbank, a. s.
- f) Komerční banka, a. s.
- g) jiná, vypište.....
- h) nevím

7) Z jakého důvodu jste si vybral/a právě tuto společnost?

- a) výhodnější úroková sazba ve srovnání s konkurencí
- b) nižší poplatky ve srovnání s konkurencí
- c) lepší dostupnost poboček této banky než u jiných
- d) vyšší kvalita poskytovaných služeb ve srovnání s konkurencí
- e) doporučení od člověka, který čerpá hypotéku u této banky
- f) u této banky mám vedený účet
- g) vlastní odpověď:.....
- h) nevím

8) Za jakým účelem jste se rozhodli hypoteční úvěr uzavřít?

- a) nákup nemovitosti
 - b) rekonstrukce nemovitosti
 - c) výstavba nové nemovitosti
 - d) refinancování dřívější investice do nemovitosti, nebo získání vlastnického podílu na nemovitost
 - e) jiný, využívám americkou hypotéku. Vypište účel:
-

9) V jaké výši je Váš hypoteční úvěr?

- a) 500 000 Kč a méně
- b) 500 001 - 1 000 000 Kč
- c) 1 000 001 - 2 000 000 Kč
- d) 2 000 001 - 3 000 000 Kč
- e) 3 000 000 Kč a více

10) Jaká je Vaše doba splatnosti?

- a) 5 - 10 let
- b) 10 - 20 let
- c) 20 - 30 let
- d) 30 let a více

11) Jaké fixaci úrokové sazby jste dal/a přednost?

- a) 1 rok
- b) 3 roky
- c) 5 let
- d) 10 let
- e) 11 let a více

12) V jaké výši jsou Vaše měsíční splátky?

- a) 7 000 Kč a méně
- b) 7 001 - 10 000 Kč
- c) 10 001 - 14 000 Kč
- d) 14 001 - 18 000 Kč
- e) 18 001 a více

13) Jste s tímto hypotečním úvěrem spokojeni?

- a) ano
- b) ne, vypište důvod:.....

14) Myslíte si, že současná hospodářská situace má dopad na poskytování hypotečních úvěrů?

- a) ano, zcela určitě má negativní dopad na dosažitelnost úvěrů
- b) ano, ale ne nijak výrazný
- c) ne, pouze vyvolává strach z neschopnosti splácet a tudíž pokles zájmu ze strany fyzických osob
- d) rozhodně ne

Touto otázkou končí dotazník pro respondenty, kteří čerpají hypoteční úvěr.

15) Myslíte si, že současná hospodářská situace má dopad na poskytování hypotečních úvěrů?

- a) ano, zcela určitě má negativní dopad na dosažitelnost úvěrů
- b) ano, ale ne nijak výrazný
- c) ne, pouze vyvolává strach z neschopnosti splácet a tudíž pokles zájmu ze strany fyzických osob
- d) rozhodně ne

16) Co Vám brání uzavřít hypoteční úvěr?

- a) nedostatek finančních prostředků na jeho splácení
- b) nevlastním žádnou nemovitost, kterou bych mohl použít jako zástavu
- c) nechci platit vysoký úrok/vysoké poplatky bankovní instituci
- d) jiný, vypište.....
- e) nic, nechci hypoteční úvěr uzavírat

17) U jaké společnosti byste si hypoteční úvěr sjednali?

- a) Hypoteční banka, a. s.
- b) Česká spořitelna, a. s.
- c) Československá obchodní banka, a. s.
- d) GE Money Bank, a. s.
- e) Raiffeisenbank, a. s.
- f) Komerční banka, a. s.
- g) jiná, vypište.....
- h) nevím

18) Jaké kritérium by pro Vás hrálo rozhodující roli ve výběru hypoteční banky?

Lze zvolit více možností

- a) výhodnější úroková sazba ve srovnání s konkurencí
- b) nižší poplatky ve srovnání s konkurencí
- c) lepší dostupnost poboček této banky než u jiných
- d) vyšší kvalita poskytovaných služeb ve srovnání s konkurencí
- e) doporučení od člověka, který čerpá hypotéku u této banky
- f) u této banky mám vedený účet
- g) nevím
- h) vlastní odpověď.....

Tímto děkuju za Váš čas při vyplnění dotazníku.

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Andrea Nováková

Obor: 6202R087 - Evropská hospodářskosprávní studia (Bc. EHS Voš)

Forma studia: prezenční studium

Název práce: Bankovní trh a hypoteční úvěry v ČR

Rok: 2013

Počet stran textu bez příloh: 54

Celkový počet stran příloh: 3

Počet titulů českých použitých zdrojů: 21

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0

Počet internetových zdrojů: 21

Počet ostatních zdrojů: 3

Vedoucí práce: Ing. Lenka Hanáčková