

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
FILOZOFICKÁ FAKULTA

SROVNÁVÁNÍ TRHŮ FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ VE VYBRANÝCH
EVROPSKÝCH ZEMÍCH SE ZAMĚŘENÍM NA HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Diplomová práce

Autor: Bc. Petra Schenková,

Vedoucí práce: Ing. Zdeněk Puchinger

Olomouc 2013

Univerzita Palackého v Olomouci
Filozofická fakulta
Akademický rok: 2010/2011

Studijní program: Filologie
Forma: Prezenční
Obor/komb.: Odborná francouzština pro hospodářskou praxi
(OFHP)

Podklad pro zadání DIPLOMOVÉ práce studenta

PŘEDKLÁDÁ:	ADRESA	OSOBNÍ ČÍSLO
SCHENKOVÁ Petra	Miličova 19, Ostrava - Moravská Ostrava	F100558

TÉMA ČESKY:

Srovnání trhů financování bydlení ve vybraných evropských zemích se zaměřením na hypoteční úvěry

NÁZEV ANGLICKY:

Comparison of housing finance markets in selected European countries focus on mortgage loans

VEDOUCÍ PRÁCE:

Ing. Zdeněk Puchinger - KAE

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ:

Osnova:

1. Úvod - cíl, metodika
2. Základní pojmy související s hypotečními úvěry
3. Současný stav hypotečních úvěrů v České republice
4. Srovnání financování bydlení ve vybraných evropských zemích
5. Závěr

SEZNAM DOPORUČENÉ LITERATURY:

Poláková, Olga a kol.: Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-3.
Pavelka, F., Bardová, D., Opltová, R.: Úvěrové obchody. 2. vyd. Praha: Bankovní institut, 2008. 279 s. ISBN 978-80-7265-140-5.
Pavelka, F., Opltová, R.: Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
Kalabis, Zbyněk.: Bankovní služby v praxi. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

Podpis studenta: 

Datum: 26.4.2011

Podpis vedoucího práce: 

Datum: 26.4.2011

Prohlášení

Místopřísežně prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „*Srovnávání trhů financování bydlení ve vybraných evropských zemích se zaměřením na hypoteční úvěry*“ vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího diplomové práce a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Olomouci dne. 24.4.2013

Podpis Schwarzová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu své práce, Ing Zdeňku Puchingerovi za jeho trpělivé vedení, čas a odborné rady.

ABSTRAKT

Práce se zabývá srovnáváním trhů financování bydlení ve vybraných evropských zemích se zaměřením na hypoteční úvěry. První část práce je věnována bližšímu popisu bytové jednotky a jejímu vztahu k tržnímu prostředí. Druhá část na ni plynule navazuje a představuje možnosti financování vlastní bytové jednotky. Třetí část podrobně popisuje hypoteční úvěr, hypoteční banky a faktory ovlivňující cenu hypotečního úvěru. V poslední části jsou uvedena doporučení a postupy pro srovnávání hypotečních úvěrů v různých bankách a ve vybraných zemích.

Klíčová slova

hypoteční úvěr, úroková sazba, efektivní úrok, fixace úrokové sazby, Česká republika, Slovensko, HDP, PRIBOR, EURIBOR, bankovní poplatky.

ABSTRACT

The work deals with the comparison of housing finance markets in selected European countries, with a focus on mortgage loans. The first part is devoted to a closer description of the housing unit and her relationship to the market environment. The second part continuously builds and presents to finance their housing units. The third part describes in detail a mortgage loan, mortgage banks and factors affecting the price of the mortgage loan. The last section provides recommendations and procedures for the comparison of mortgage loans in various banks and selected countries.

Key words

mortgage loan, interest rate, effective interest, rate fixation, Czech Republic, Slovakia, GDP, PRIBOR, EURIBOR, bank charges

Obsah

ÚVOD.....	7
1 Trh s bytovými jednotkami.....	8
1.1. Specifická hlediska bytových jednotek	8
1.2. Formy bytových jednotek	9
1.3.Trh s bytovými jednotkami a jeho vztah s tržním prostředím	11
2 Možnosti financování vlastní bytové jednotky	15
2.1. Kdy je vhodné zvolit vlastní bytovou jednotku	15
2.2. Zdroje financování vlastní bytové jednotky.....	16
3 Hypoteční úvěr jako bankovní produkt obchodní banky.....	24
3.1. Hypoteční banky	25
3.2. Hypoteční úvěr.....	30
3.3. Cena hypotečního úvěru	34
4 Analýza výběru hypotečního úvěru.....	41
Závěr.....	77
RÉSUMÉ.....	78
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	79
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	83
SEZNAM OBRÁZKŮ	84
SEZNAM TABULEK.....	85
SEZNAM GRAFŮ.....	86
SEZNAM PŘÍLOH.....	87

ÚVOD

Téma diplomové práce „Srovnávání trhů financování bydlení ve vybraných evropských zemích se zaměřením na hypoteční úvěry“ jsem si zvolila především z důvodu aktuálnosti tohoto tématu napříč všemi generacemi i zeměmi. Bydlení představuje v životě člověka jednu ze základních lidských potřeb. Řešením této potřeby a následně i jejím financováním se musí zabývat většinou každý z nás. Práce se bude zabývat financováním vlastní bytové jednotky pomocí hypotečního úvěru. Celkový podíl vlastnické bydlení tvoří významnou část v České republice i na Slovensku, a proto jsem si k srovnání vybrala právě tyto země.

Problém mnoha lidí při výběru hypotečního úvěru spočívá v tom, že se ve většině případů řídí pouze na základě uvedené nominální úrokové sazby. Cílem práce je potencionálním zájemcům o hypoteční úvěr poradit na základě, kterých faktorů se řídit při výběru hypotečního úvěru a zároveň uvést případné společné a rozdílné rysy financování vlastní bytové jednotky v České republice a na Slovensku.

První kapitola této práce obsahuje podrobný popis bytové jednotky a její vztah k tržnímu prostředí. Představuje specifické charakteristiky toho statku a následně i mechanismy vytvářející rovnováhu na trhu.

Druhá kapitola je zaměřena na možnosti financování vlastní bytové jednotky pomocí vlastních nebo cizích zdrojů. Navíc je zde poukázáno na aspekty toho, kdy je vhodná volba vlastní bytové jednotky.

Vzhledem k tomu, že v diplomové práci je financování vlastní bytové jednotky zaměřeno na hypoteční úvěr. Je tomuto finančnímu produktu věnovaná celá třetí kapitola. Zabývá se hypotečními bankami, zdroji pro financování hypotečních úvěrů, členěním hypotečního úvěru a nakonec i faktory ovlivňující jeho cenu.

Praktická část je obsažena ve čtvrté kapitole. V ní je představen tzv. efektivní úrok, který napomáhá k tomu, aby byla úroková sazba pro klienty transparentnější. Dále jsou objasněny bankovní uzance, které mají vliv na způsob výpočtu úroků. V další části této kapitoly je uveden vývoj českého hypotečního trhu pro predikci potencionálního budoucího vývoje. V závěru jsou provedeny modelové výpočty pro výběr optimálního hypotečního úvěru v České republice i na Slovensku.

1 TRH S BYTOVÝMI JEDNOTKAMI

Cílem této kapitoly bude přiblížit a srozumitelně popsat trh s bytovými jednotkami, aby byla pochopena jeho specifická a celkové fungování. První část této kapitoly bude zaměřená na představení jednotlivých charakteristik bytové jednotky. Z té plynule přejde do druhé části, která blíže vymezí nejčastější formy bytové jednotky. Závěrečná část se nakonec dostane k samotnému celkovému fungování trhu s tímto specifickým zbožím.

Na samotném počátku této práce je nutné objasnit rozdíly mezi jednotlivými termíny, které budou v následujícím textu často obsaženy. V České republice neexistuje žádná oficiální všeobecně uznávaná definice pojmu bydlení. Termíny jako bydlení a byty bývají často užívány jako všeobecné označení pro všechny typy obytných jednotek. Z důvodu předcházení nedorozumění, ale většina oficiálních publikací používá termín „bydlení“ k popisu bydlení všeobecně či bytového fondu v určité oblasti a termín „byt“ k popisu jednotlivé bytové jednotky.¹ Tímto rozlišením se bude řídit i tato práce.

Z hlediska právní definice se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Rozhodující je tedy rozhodnutí stavebního úřadu o účelovém užití místnosti nebo souboru místností.²

1.1. Specifická hlediska bytových jednotek

Dříve než se práce bude věnovat samotnému fungování trhu s byty, je nutné zmínit některé charakteristiky, které bytové jednotky odlišují od jiných typů spotřebního zboží.

1.1.1. Heterogenní zboží

Prvním specifikem bytových jednotek je, že se jedná o zboží velmi heterogenního, komplexního a multi-dimenzionálního charakteru. To znamená, že všechny byty se od sebe navzájem liší v celé rozsáhlé škále nejrůznějších atributů, které mají vliv na konečnou cenu bytu. Jako příklad je možné uvést velikost užitné plochy, použité materiály, kvalitu okolního prostředí, dostupnost centra zaměstnanosti či zdravotnického zařízení.

¹ POLÁKOVÁ, O.: *Bydlení a bytová politika*, 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

² Zákon č. 72/1994 Sb.

1.1.2. Prostorové hledisko

Další významnou charakteristikou je fixace v prostoru. Z obecného charakteru nemovitostí vyplývá, že je nelze jednoduše přemístit z jednoho místa do druhého. Fixace bytové jednotky v určitém životním a socio-ekonomickém prostředí vede k rigiditě při přizpůsobování trhu změnám v poptávce a k rozsáhlé segmentaci trhů, protože nelze přenést byty z regionů, kde jich je nadbytek, do regionů, kde jich je nedostatek. Pokud si domácnost pořizuje byt, logicky bere v úvahu jeho polohu vůči místu zaměstnání a kvalitu služeb v okolí bydliště.

1.1.3. Ostatní specifika

Oproti jinému druhu zboží jsou bytové jednotky v případě stěhování spojeny s vysokými transakčními výdaji. Tato změna bytu s sebou nese finanční, ale i osobní výdaje (investovaný čas). Zmíněné výdaje mohou dosahovat takové výše, že mnohdy mohou ovlivnit i samotný výběr budoucí bytové jednotky.

Dalším specifikem bytové jednotky jako statku je nedostatek informací o situaci na trhu. Trh je tak rozptýlen, že kupující ani prodávající nemohou disponovat jeho dokonalou znalostí.

Mezi poslední dvě specifika bytové jednotky lze uvést, že má poměrně nízkou likviditu v porovnání s ostatními aktivy a patří mezi zboží dlouhodobé spotřeby.

1.2. Formy bytových jednotek

.Předešlá část práce popisovala základní specifika bytových jednotek, nyní budou blíže představeny a popsány jejich nejčastější formy, aby byly objasněny jejich jednotlivé rozdíly.

1.2.1 Byt v nájmu

Zde je podstatou oddělení práva vlastnického a práva užívatelského. Jedná se o situaci, kdy na jedné straně stojí vlastník bytové jednotky, který ji pronajímá za úplatu na základě nájemní smlouvy lidem, kteří ji po stanovenou dobu užívají. A na druhé straně stojí nájemce, který bytovou jednotku užívá a je povinen platit dohodnutou (nebo zákonem určenou) částku (rentu) jejímu majiteli. Každý jak nájemník, tak pronajímatel mají svá práva, ale zároveň i povinnosti, které jsou povinni plnit ze zákona. Nájemní formu bydlení upravuje Občanský zákoník 40/1964 Sb.

Nájemní byty mohou být pronajímány buď státem, a to většinou na komunální úrovni obcemi či městy, nebo soukromými subjekty (fyzické i právnické osoby). Bydlení v obecních bytech je obtížněji dostupné, protože je většinou přidělováno na základě sociální potřeby. Druhý typ nájemních bytů je sice dostupnější, ale i dražší, protože soukromé subjekty provozují tuto činnost za komerčním účelem.

Tento typ bydlení je vyhledáván spíše mladými domácnostmi dospělého věku. Mladí lidé dostudují, začínou se osamostatňovat, jsou na počátku v budování své rodiny a pracovní kariéry, tudíž často nemohou vzhledem ke svým příjmům vyhovět finančním nárokům, které na ně klade vlastnická forma bydlení (potřeba většího objemu finančních prostředků v době pořízení bytu, případně potřeba dostatečně vysokých příjmů umožňujících splácet poskytnutý úvěr), a proto volí formu nájemního bydlení. Další skupinou domácností preferující nájemní bydlení představují ty, které přizpůsobují bydlení své pracovní kariéře (vysoké pracovní vytížení, které vylučuje péči o vlastní byt, značná pracovní mobilita, flexibilní řešení krátkodobého užívání).³

1.2.2. Byt v osobním vlastnictví

Tato forma bydlení patří v České republice a rovněž i Slovenské republice mezi nejoblíbenější a nejvyhledávanější. Jeho velká obliba a preference je rovněž spojována s postupným ekonomickým rozvojem a růstem životní úrovně obyvatelstva. I když momentálně ekonomika stagnuje a podle serveru Hypoindex.cz sice počty zahájených a dokončených bytů klesají, stále tvoří vlastní bydlení v celkovém objemu většinu.⁴ Jeho výhody lidé spatřují v tom, že mají neomezenou svobodu v nakládání se svým bytem. Dále pak ve skutečnosti, že jako majitelé bytové jednotky nemusí platit žádné nájemné, hradí pouze služby spojené s jejím užíváním (plyn, elektřina, vodné a stočné, opravy, údržba). Nicméně pořízení vlastní bytové jednotky představuje obvykle nejdražší dostupnou variantu. Nelze jednoznačně určit, která forma bydlení je lepší, protože jak vlastní, tak nájemní bydlení má své určité výhody a nevýhody, které rozhodují o konečných preferencích svých budoucích uživatelů.

³ JANÁČKOVÁ, H.: *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0

⁴ ČSOB, *Výstavba nových bytů klesá, preference Čechů v bydlení se mění* [online]. c2012. [cit. 2012-11-21]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/vystavba-novych-bytu-klesa-preference-cechu-v-bydleni-se-meni/>>

1.2.3. Družstevní byt

Toto bydlení stojí na pomezí mezi vlastnickou a nájemní formou. „Z hlediska bytového družstva, které je vlastníkem, jde však o vlastnickou formu bydlení. Bytové družstvo pak dává svým družstevníkům právo užívat konkrétní byt a uzavírá s nimi nájemní smlouvu. Družstevníci však, na rozdíl od nájemníků, mohou s tímto právem, podle stanov družstva volně nakládat (prodat, darovat, odkázat apod.).“⁵

1.3.Trh s bytovými jednotkami a jeho vztah s tržním prostředím

Tato část se zaměří na přiblížení toho, jak funguje trh s bytovými jednotkami. Nejprve budou blíže specifikovány faktory, které ovlivňují nabídku a poptávku po tomto specifickém druhu zboží. Následně dojde další část k mechanismům vedoucím k rovnovážnému stavu.

1.3.1. Poptávka na trhu

Rozhodnutí poptávat bydlení obvykle nepředstavuje rozhodnutí jednoho člověka, ale spíše rozhodnutí celé domácnosti, rodiny. Prvním krokem při hledání je určení, zdali bude výběr zaměřen na trh s nájemním či na trh s vlastnickým bydlením (tzv. tenure choice).⁶ Subjekt se obvykle rozhoduje na základě řady faktorů. Pro lepší diferenciaci si je lze rozčlenit do několika skupin: demografické a sociální faktory, finanční faktory, politika státu.

Do první skupiny faktorů patří faktor demografický. Do něhož lze zařadit takové skutečnosti, jako jsou současné demografické trendy v podobě odkládání data sňatku, nižší natalita, zaměstnání či ekonomická aktivita poptávajícího, neformálnost soužití, zvyšující se délka života a řada dalších.

Dalším z faktorů je faktor finanční. Ten představuje očekávání ohledně budoucích příjmů domácností, chápání vlastnického bydlení jako investici do budoucnosti. Dále bere v úvahu výši transakčních nákladů spojených s koupí, prodejem či pronájmem nemovitosti a v neposlední řadě hrají svou roli monetární a inflační tendence (při využití hypotečního úvěru – očekávaná výše míry inflace a úrokových sazeb).

⁵ JANÁČKOVÁ, H.: *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta, 2004. s 81. ISBN 80-7248-258-0

⁶ V překladu „volba držby“ – právní důvod užívání

Poslední z faktorů, který má vliv na poptávku je politika státu. Jedná se zejména o bytovou politiku a celkový legislativní rámec bydlení, např. v podobě ochrany nájemních práv.

Poptávka po bytových jednotkách funguje stejně jako poptávka po standardním zboží, tzn. poptávková křivka je klesající a zachycuje vztah mezi tržní cenou a množstvím příslušného poptávaného zboží, v tomto případě bytové jednotky. Křivka poptávky je klesající, protože zákonitě s rostoucí cenou klesá zájem o poptávané zboží, tedy byty. Souhrn všech zamýšlených koupí na trhu bytů je nazýván celkovou tzv. agregátní poptávkou. Poptávka jediného kupujícího je pak označována jako individuální poptávka.

1.3.2. Nabídka na trhu

Nabídku na trhu s bytovými jednotkami ovlivňuje stejně jako v případě poptávky celá řada faktorů. Nabízející jsou do značné míry ovlivněni specifickým charakterem bytu jako zboží. Limitující je například prostorová zakořeněnost a svázanost nemovitostí s pozemkem. Pozemek potřebný k výstavbě se stává nutností, ale zároveň i limitem plánované výstavby. Stavební pozemek je totiž zdrojem omezeným, jeho počet je konečný a je to zdroj nereprodukovatelný. Prostorová svázanost nemovitosti s pozemkem může představovat často i nevýhodu, protože ji nelze nabídnout k prodeji v jiné lokalitě, než byla postavena.

Dalším specifikem tohoto zboží dlouhodobé spotřeby je, že se jednotlivé byty navzájem liší v široké škále nejrůznějších charakteristik. To znamená od velikosti užitné plochy až po kvalitu použitých materiálů. Není tedy možné, na rozdíl od jiného zboží, nabízet určité množství stejného zboží. Možné je pouze nabízet alternativy více či méně podobné, což klade na nabízející vyšší nároky při jejich prodeji či pronájmu.

Dalším neopomenutelným faktorem je čas, protože doba výstavby je relativně dlouhá (pokud nejsou nabízeny byty starší či postavené) obvykle v řádu několika měsíců či let, není proto možné zvýšit počet nabízených bytových jednotek ihned, jakmile vzroste poptávka.

Neméně podstatným faktorem je určitá míra státních intervencí (urbanistické plánování, fiskální politika).

U nabídky na trhu s bytovými jednotkami se lze setkat s různými termíny, a proto je důležité tyto termíny rozlišit. Například nabídka jednoho subjektu je označována jako individuální nabídka. Tato nabídka je určena objemem nabízených

bytů (objemem nové bytové výstavby či uvolněných starších bytů k prodeji) a zamýšlenými cenami bytů. Celková (agregátní) nabídka pak představuje souhrn všech zamýšlených prodejů, se kterými přicházejí nabízející na trh. Určena je objemem nabídky všech nabízejících a cenami, za které jsou prodávající ochotni byt prodat či pronajmout.

Vzhledem k dlouhé a finančně nákladné produkci je na trhu s bydlením velmi podstatné rozlišit nabídku v krátkém a v dlouhém období. „*Odvození klasické nabídkové křivky, která má jistý sklon a tudíž i jakousi cenovou elasticitu, se vztahuje na trhu s bydlením pouze k nabídkové křivce v dlouhém období, kdy všechny faktory produkce lze zapojit do případného zvýšení výstavby směřující k uspokojení poptávky po bydlení. V krátkém období je cenová elasticita nabídky bydlení nízká a někdy se nabídka považuje za zcela neelastickou; pak náhlé zvýšení poptávky (dané např. zvýšením příjmů domácností) se projeví pouze zvýšením stávajících rovnovážných tržních cen.*“⁷

Křivka nabídky je oproti křivce poptávky rostoucí. Tento fakt vychází ze zákona, že růst cen vyvolává růst nabízeného množství a naopak. Sklon nabídkové křivky je ovlivněn cenovou elasticitou. „*Ovlivňuje ji cenová elasticita nabídky jednotlivých výrobních vstupů – pozemků, stavebních materiálů, lokace atd.*“⁸

Nabídka s bydlením se na rozdíl od jiných trhů přizpůsobuje poptávkovým šokům velmi pomalu. Z empirických výzkumů vyplývá, že nabídka je obecně v krátkém období téměř zcela neelastická, v dlouhém období relativně elastická a ve středně dlouhém období se pohybuje mezi těmito extrémy.⁹

1.3.3. Vztah mezi nabídkou a poptávkou

Trh s byty jako součást tržního systému je ovládán tržními principy jako kterýkoliv jiný trh. Rovněž zde se střetává nabídka s poptávkou. Podle ekonomické teorie je trh v rovnováze tehdy, jestliže se nabídka rovná poptávce. To znamená, že stav rovnováhy na trhu vzniká v průsečíku křivky nabídky a poptávky, kdy je prodáno (a zároveň nakoupeno) rovnovážné množství daného zboží za cenu, kterou jsou ochotny akceptovat obě strany. Cílem na trhu s byty je alokace statku na daném segmentu.

⁷ LUX, M: *Mikroekonomie bydlení* [online]. c2012. [cit. 2012-11-21]. Dostupné z: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf>

⁸ POLÁKOVÁ, O.: *Bydlení a bytová politika*, 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. s. 22. ISBN 80-86929-03-5

⁹ POLÁKOVÁ, O.: *Bydlení a bytová politika*, 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

Bytová jednotka představuje velmi nestandardní a specifické zboží, a proto je velmi obtížné, aplikovat teoretický výklad o rovnováze na trhu do praxe. Dosažení rovnovážného stavu na trhu s byty je obtížné a do značné míry závislé na vývoji v čase, neboť nabídka obvykle rigidně reaguje na poptávku a tato situace se vyváží až v delším časovém horizontu. Na trhu dochází neustále ke střetu nabídky a poptávky, ale představy kupujících a prodávajících o objemu realizované produkce a zejména o ceně se liší, a proto je stav rovnováhy na trhu spíše vzácný až výjimečný. Reálně dochází spíše k převisu poptávky, tedy kupujících, než převisu nabídky, tedy prodávajících. Navíc v případě převisu nabídky je řešení jednodušší, výstavba se dočasně utlumí a kapacity stavební výstavby jsou přesunuty do realizace jiných produktů (např. průmyslové stavby, infrastruktura apod.). Častěji se, ale setkáváme, jak již bylo zmíněno výše, s převisem poptávky. Tato skutečnost je zapříčiněna například díky zvýšené koupěschopnosti obyvatelstva. Lidé vyvíjejí tlak na vyšší standard bydlení. Tlak poptávky může rovněž v nepříznivém ekonomickém období směřovat spíše do levného a nájemního bydlení. Tradičním řešením převisu poptávky je zvýšení nabídky, které je časově náročnější. Pokud však dojde k převisu poptávky spíše po levnějším bydlení, je nutné nejprve začít odstraňovat příčiny nastalé situace.

Samotný trh si však nelze představit bez některých institucí, které se na něm pohybují a pomáhají jej tak dotvářet. Na trhu vystupují investiční podnikatelé, zpravidla stavební podniky, kteří zabezpečují potřebný kapitál od peněžních ústavů a případně i subvence od státní správy či veřejných korporací. Jejich cílem je dosahování zisku z prodeje nebo z pronájmu postavených bytů či domů. Dalšími činiteli na trhu jsou jednotlivé domácnosti. Zde se jedná o zajištění vlastní výstavby, nikoliv o podnikatelskou činnost. Na trhu se pohybují rovněž zprostředkovatelé nákupu a prodeje nemovitostí v podobě realitních kanceláří. Mezi další instituce, které napomáhají k fungování trhu, patří bezesporu peněžní ústavy jako banky, stavební spořitelny a další.

Poté co byla blíže představena podrobná charakteristika bytové jednotky, aby bylo lépe pochopeno, o jak specifický statek se jedná a zároveň bylo blíže objasněno, jaký je její vztah s tržním prostředím, může další kapitola práce plynule navázat na to, jaké jsou možnosti financování takového statku.

2 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ VLASTNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

Počátek kapitoly se bude potencionálnímu zájemci o vlastní bytovou jednotku snažit vysvětlit a doporučit, za jakých podmínek je volba vlastního bytu vhodná. Přes tato doporučení se další část kapitoly dostane k představení zdrojů a konkrétním finančním produktům, za pomoci kterých lze vlastní bytovou jednotku financovat.

2.1. Kdy je vhodné zvolit vlastní bytovou jednotku

Nejčastěji se subjekt k vlastní bytové jednotce dostane její koupí, pokud není ovšem příčinou dědictví. Cena za koupi bytu je mnohonásobně vyšší než cena za měsíční splátku bytu v pronájmu, a proto je celkem pravděpodobné, že většina domácností si k svému budoucímu bytu vypomůže úvěrem, protože nedisponuje dostatkem svých vlastních finančních prostředků pro koupi. Protože však splátky úvěru v budoucnu významně zatíží rodinný rozpočet, je dobré znát před samotným vstupem do sektoru vlastnického bydlení určitá doporučení, která budou obsahem následujícího textu.

Pro vlastní byt by se měl subjekt rozhodovat v okamžiku, kdy je jeho práce relativně stabilní a zajišťuje mu trvalý příjem. I když si nikdo nemůže být zcela jistý tím, co se stane v budoucnu, přesto by měl mít každý určité povědomí o tom jaká je jeho pozice na trhu práce, hlavně například z důvodu ztráty zaměstnání. Většinou totiž platí, že lidé s vyšším dosaženým vzděláním a praxí mají i větší pravděpodobnost uplatnění na trhu práce.

Dále by si měl jedinec uvědomit, že s vlastním bydlením jsou kromě splátek úvěru spojené i další výdaje. Například pokud si budoucí vlastník bytové jednotky koupí byt v domě, kde existuje tzv. společenství vlastníků. Musí mimo již zmíněných výdajů počítat s tím, že bude muset stejně jako všichni ostatní vlastníci bytů povinně přispívat do tzv. fondu oprav. Fond oprav slouží pro krytí případných výdajů na opravy a modernizaci společných prostor domu. Výše měsíčního příspěvku závisí na rozhodnutí celého shromáždění společenství vlastníků. Tato výše se obvykle odvíjí od poměrné výše podlahové plochy bytu, stáří a zanedbání bytového domu. Společenství vlastníků jednotek (SVJ) vzniká v každém bytovém domě, který má alespoň pět bytů ve vlastnictví tří různých majitelů.

Mezi další výdaje, se kterými by měl kupující počítat, patří pravidelné výdaje na vybavení, rekonstrukce a modernizace v samotném bytě (ty je však možné, na rozdíl od příspěvku do fondu oprav, lépe ovlivnit a v případě nouze odložit i na později), výdaje na pojištění bytu a domácnosti, daň z nemovitosti, odměna správci, úklid v domě (u těchto dvou pouze v případě, že bydlíte v bytovém domě), odvoz odpadků a zejména výdaje za energie (topení, plyn, elektřina). Pokud by zmíněný úhrn výdajů musela domácnost hradit z více jak poloviny svých příjmů, pak by své rozhodnutí mít vlastní byt měla kriticky zvážit. Navíc, jestliže má taková domácnost i ještě nějaké další dluhy plynoucí ze spotřebitelských úvěrů nebo leasingů, je rozhodně lepší variantou koupit vlastního bytu odložit na dobu kdy bude jejich ekonomická situace příznivější.

Dalším doporučením by pro eventuelního vlastníka bytu bylo, aby před samotným výběrem bytové jednotky provedl určitou analýzu současné situace na trhu. Kupující by si měl nasbírat co nejvíce nejnovějších informací o nabídkových cenách bytů v lokalitě, která ho aktuálně zajímá a ceny jednotlivých bytů porovnávat na základě jejich atributů.

Kupující by si měl uvědomit, že skutečná prodejní cena bývá často i znatelně nižší než cena nabídková, a proto pro něj může být předmětem smlouvání.¹⁰

2.2. Zdroje financování vlastní bytové jednotky

Nyní se již následující text dostane k samotným zdrojům financování vlastní bytové jednotky. V případě potřeby financování vlastního bytu má potencionální kupující několik možností jak tuto svou potřebu bydlení uspokojit. Ke krytí bytové jednotky může využít zcela vlastních zdrojů nebo cizí zdroje, případně jejich kombinaci. Ať už se bude jednat o vlastní úspory, finanční dar od příbuzných, úvěr ze stavebního spoření či hypoteční úvěr, vždy vyvstane základní otázka: vložit do koupě vlastní zdroje nebo koupit financovat za pomoci úvěru. Právě touto otázkou a zároveň i jednotlivými možnostmi financování vlastního bydlení se bude tato část zabývat.

¹⁰ LUX, M., SUNEKA, P.: *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon), 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3

2.2.1. Vlastní zdroje

Mezi hlavní výhodu financování bytu pomocí vlastních zdrojů by se na první pohled mohlo zdát, že nevznikají žádné výdaje na cizí zdroje ve formě úroků. Toto tvrzení však nelze považovat za zcela pravdivé, neboť i vlastní úspory (zdroje) by mohly být využity pro jinou formu investice. Tyto úrokové výdaje by se rovnaly minimálně reálnému zúročení našich úspor, kterého by bylo dosaženo jejich investováním do nejméně rizikové investice například koupě státních obligací (relativně nejméně rizikové). Nicméně bereme-li v úvahu úročení dlouhodobých státních obligací například ve výši 3,5 % p. a. a odečteme předpokládanou inflaci ve výši 2 % a daň z úrokového výnosu, pak by reálný úrokový výdaj možnosti financování kupní ceny z vlastních zdrojů činil 1 %-1,2 %. Což by v porovnání s úrokovými výdaji na úvěr nakonec vyznělo lépe spíše pro využití vlastního kapitálu.

V jiném případě, kdyby se například díky nějaké marketingové akci minimalizovalo navýšení úrokové sazby z poplatků a zároveň by byla možnost investovat vlastní úspory výhodněji než do státních obligací kupříkladu do podílových, akciových fondů či jen formou stavebního spoření, následně by se poměr obou variant mohl obrátit. Vše se bude vždy odvíjet od konkrétních podmínek a možností kupujícího.

Další výhodou při financování bydlení z vlastního kapitálu je nezávislost, možnost libovolného využití a fakt, že v případě budoucího poklesu příjmů v rodině se pravděpodobnost ztráty bydlení, v porovnání s povinností po několik let každý měsíc platit konstantní výši splátek za úvěr, razantně snižuje. Nicméně i v případě špatné ekonomické situace domácnosti a nutnosti prodeje jejich domu či bytu se vlastní nemovitost prodává lépe, než kdyby případný kupec musel převzít úvěrové závazky domácnosti.

V případě váhání, jestli použít vlastní zdroje na krytí bytové jednotky nebo spíše k vybavení bytu, ke koupi auta apod. by bylo lepší zvolit druhou možnost. Pokud by si totiž domácnost na tyto spotřební účely chtěla později vzít spotřebitelský úvěr nebo leasing, pak by ji to v závěru stálo mnohem více, než kdyby si je pořídila z vlastních úspor a cenu nemovitosti hradila výhradně z hypotečního úvěru.¹¹

¹¹ PAVELKA, F., BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R.: *Úvěrové obchody*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut, 2008. 279 s. ISBN 978-80-7265-140-5.

Nastane-li situace, kdy je nemovitost prodávána za nižší než obvyklou tržní cenu, například při privatizaci obecních bytů, nedobrovolné dražbě nemovitosti nebo z jakéhokoliv jiného důvodu. Domácnost by měla této „zvýhodněné“ kupní ceny využít a koupí nemovitosti realizovat. Domácnost by tak měla učinit i za předpokladu, že momentálně nemá naspořeno z vlastních zdrojů celou kupní cenu a bude muset zčásti využít cizích zdrojů.

2.2.2. Cizí zdroje

V případě, že má domácnost nedostatek vlastních finančních prostředků, nabízí se jí možnost financovat svou bytovou jednotku pomocí cizích zdrojů. V současnosti je možné na našem trhu nejčastěji využít buď hypoteční úvěr, nebo stavební spoření a úvěr z něj. Jedná se o speciální produkty, které jsou zaměřené na podporu financování bydlení.

Následující část bude zaměřená především na objasnění fungování stavební spoření a zároveň bude ukázáno, jaké jsou společné a nebo rozdílné rysy stavebního spoření v České republice a na Slovensku.

- Stavební spoření

Dle definice Asociace Českých Stavebních Spořitelů se jedná o účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky (stavební spořitelny). *„V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření. Stavební spoření spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru. Ten je charakterizován nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu jeho splácení. Ve své podstatě je stavební spoření uzavřený systém, nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu.“*¹²

¹² AČSS: Co to je? [online]. c2012. [cit 2012-12-20]. Dostupné z: < <http://www.acss.cz/cz/stavebni-spozeni/co-to-je/> >

Stavební spoření v České republice

Stavební spoření, v podobě v jaké je známé dnes, u nás vzniklo v roce 1993 a bylo přímo iniciováno státem příslušnou zákonnou úpravou, a to zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření.¹³ Jeho hlavní ambicí bylo celkově zlepšit kvalitu bytového fondu, který byl z důvodu vlády minulého režimu dost zanedbán, a zároveň mělo motivovat veřejnost k investicím do bydlení.

Hlavním determinantem atraktivity stavebního spoření byla státní podpora. Ta byla, ale s účinností od 1.1.2011 snížena na 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Což prakticky znamená, že státní podpora činí maximálně 2 000 Kč, přičemž celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout limit 2 000 Kč. Důvodem snížení této podpory je velký deficit státního rozpočtu. V minulosti byla státní podpora 15 % u smluv uzavřených po roce 2003 a u starších smluv dokonce 25 %. Podle českého zákona o stavebním spoření¹⁴ platí, že klient má na čerpání státní podpory nárok, pouze tehdy pokud po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nebude čerpat ani jinak nakládat s uspořenou částkou, nebo pokud v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavře smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku na bytové potřeby. V případě, že klient vybere naspořené prostředky dříve, než za 6 let nebude mít nárok na státní podporu a navíc bude muset zaplatit sankční pokutu, která obvykle představuje 0,5 % z cílové částky.

Zásadní změnou u stavebního spoření od roku 2011 bylo skončení dosavadního osvobození úroků od daně z příjmu, nově jsou zdaněny běžnou 15 % sazbou stejně jako úroky v bance. Ministerstvo financí nicméně plánuje do budoucna ještě další změny. Chce, aby stavební spoření nabízely i banky a dále, aby od roku 2014 peníze se státní podporou byly využívány výhradně na bydlení.^{15 16}

¹³ Zákon 96/1993 Sb., o stavební spoření byl od roku 1993 mnohokrát novelizován

¹⁴ Zákon 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

¹⁵ Aktualne.cz: *Stavební spoření 2013 a snížení státní podpory* [online]. c2012. [cit 2012-29-12].

Dostupné z: <<http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/stavebni-sporeni-snizeni-statni-podpory/>>

¹⁶ FINEMON, Š.: *Je stavební spoření stále ještě výhodné?* [online]. c2012. [cit 2012-29-12]. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/navzdory-statni-politice-je-stavebni-sporeni-doposud-smysluplne/>>

Když už má kupující založené stavební spoření, pak mu jeho smlouva, uzavřená se stavební spořitelnou, garantuje úrokovou sazbu pro klasický úvěr ze stavebního spoření. Jistou nevýhodou stavebního spoření, oproti jiným druhům úvěrů, je fakt, že jeho klasický úvěr je možné získat nejdříve za 2 roky od počátku spoření (podmínka ze zákona) a po splnění ostatních podmínek stanovených stavební spořitelnou (tj. po dosažení minimální výše tzv. hodnotícího čísla¹⁷ a naspoření určitého minimálního, zpravidla 40 % nebo 50 % podílu částky).

Za předpokladu, že by chtěl kupující úvěr čerpat dříve, než bude mít nárok na řádný úvěr, má možnost zažádat o tzv. překlenovací úvěr (meziúvěr). Jak již název naznačuje, posláním tohoto úvěru je překlenout dobu, než budou splněny podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Úroková sazba u toho typu úvěru není na rozdíl od řádného úvěru omezena a řídí se podobnými pravidly (bonita klienta, fixace úrokové sazby) jako u hypotečního úvěru. Spořitelna případnému zájemci sdělí, za jaký úrok mu půjčí své finanční zdroje do doby, než splní podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. *„Z překlenovacího úvěru bude ovšem následně spořitelně zpět platit pouze úroky a jeho konečný dluh se nijak nezmenší. Dluh se začne umořovat teprve po získání nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření. Podle velikosti úvěru se liší i míra zajištění – pro menší bude spořitelna požadovat pouze ručitele, pro větší pak již zástavu nemovitosti.“*¹⁸

V posledních letech představuje podíl překlenovacích úvěrů větší objem než podíl řádných úvěrů ze stavebního spoření, což není příliš v souladu s původní filozofií stavebního spoření. I když se překlenovací úvěr v určitých attributech liší, jedná se v podstatě o zkonstruovaný substitut hypotečního úvěru.

Úvěry ze stavebního spoření se využívají hlavně na rekonstrukce a modernizace bydlení. Prvním důvodem je, že lidé dostanou úvěr bez nutnosti zástavy nemovitosti. Druhý důvod souvisí s tím, že stavební spořitelny poskytují i nízké částky, zatímco u hypotečních úvěrů banky poskytují úvěry až od určité výše, minimum je zhruba 200 až 300 tisíc korun českých. Rovněž statistiky dokládají, že úvěry ze stavebního spoření jsou čerpány v mnohem nižších částkách než hypotéky. Příkladem může být loňský rok, ve kterém průměrná výše úvěru ze stavebního spoření činila asi 330,4 tisíc korun

¹⁷ Představuje jednu z podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, která je vyjádřena číselně a jejíž bližší parametry výpočtu si každá stavební spořitelna samostatně určuje ve svých všeobecných obchodních podmínkách.

¹⁸ LUX, M., SUNEKA, P.: *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon), 2006. s. 124. ISBN 80-86429-56-3

českých, zatímco průměrná výše hypotečních úvěrů se pohybovala okolo 1,7 miliónů korun českých.

V minulosti na trhu stavebního spoření v České republice působilo celkem 6 organizací. V listopadu roku 2008 však došlo k zániku HYPO stavební spořitelny a. s., protože vznikla fúze s Raiffeisen stavební spořitelnou a.s.. V současnosti tedy na našem českém trhu existuje 5 následujících stavebních spořitelen:

- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s

Všem výše uvedeným spořitelnám byla udělena bankovní licence dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, povolující pouze výkon činností, kterými jsou stavební spoření a další činnosti upravené zákonem o stavebním spoření a jsou sdruženy v Asociaci českých stavebních spořitelen. Dle výzkumu Evropského sdružení stavebních spořitelen z roku 2011 bylo zjištěno, že stavební spoření v České republice za rok 2010 je po Německu a Rakousku třetí největší v Evropě. Paradoxem však je, že v porovnání s rokem 2009 došlo k největšímu úbytku smluv o stavebním spoření, a to o 1,6 procenta (viz tabulka níže).

Tabulka 1: Stav počtu smluv o stavebním spoření

	2009	2010	Změna
Německo	30 109 800	29 982 925	-0,4%
Rakousko	5 096 658	5 176 567	1,6%
Česko	4 926 183	4 845 319	-1,6%
Slovensko	1 011 753	1 007 322	-0,4%
Maďarsko	590 820	606 580	2,7%
Chorvatsko	330 165	334 179	1,2%
Rumunsko	253 017	316 026	24,9%

Zdroj: Lidové noviny, Evropské sdružení stavebních spořitel

Na čtvrtém místě hned za Českou republikou je stavební spoření Slovenské republiky, kterému bude věnován následující text.

Stavební spoření na Slovensku

Historie slovenského stavebního spoření je o rok starší než českého stavebního spoření, což znamená, že jeho vznik se datuje rokem 1992. Slovenská republika byla dokonce první ze zemí bývalého socialistického bloku, kde vzniklo klasické stavební spoření. Stavební spoření na Slovensku je upraveno zákonem č. 310/1992 Sb. o stavebním spoření. Znění slovenského zákona se od toho českého příliš neliší, ale má i svá určitá specifika.

Rozdíl je například ve stanovování výše státní podpory. Na Slovensku je sice vzorec pro výpočet státní podpory součástí tamního zákona o stavebním spoření, ale její maximální poskytnutá výše je každoročně stanovena dle zákona o státním rozpočtu. Tato výše se tak může každý rok měnit a klient tak nemá garantovanou výši státní podpory na další rok. V České republice na rozdíl od Slovenska mají klienti zaručeno, že státní podporu budou dostávat po celou dobu trvání smlouvy o stavebním spoření ve výši platné v době jejího uzavření. V roce 2013 je výška státní podpory na Slovensku 11,5 % z ročních vkladů, maximálně však 66,39 € (okolo 1700 Kč).

Dalším rozdílem mezi těmito zeměmi je vymezení nároku na čerpání státní podpory. Jak již bylo zmíněno výše, v České republice je zákonem stanovena vázací lhůta na 6 let. Na Slovensku je sice taky zákonem stanovena šestiletá vázací lhůta, ale oproti České republice je možné své úspory ze stavebního spoření vybrat a použít na stavební účely již po 2 letech od uzavření smlouvy o stavebním spoření, aniž by byl ztracen nárok na státní podporu, i když zároveň nebude čerpán úvěr. Důležité je, ale zdůraznit, že klient musí doložit účel využití prostředků ze stavebního spoření, aby neztratil státní podporu. V případě, že klient nebude chtít doložit účel a nebude chtít ztratit státní podporu, musí počkat 6 let, stejně jako v České republice.¹⁹

Státní podpora je na Slovensku poskytována pouze pro jednu smlouvu o stavebním spoření. V České republice je možné získat státní podporu i na víc smluv,

¹⁹ BUKAČ, P.: *Jaké je stavební spoření na Slovensku?* [online]. 2006, c2012. [cit 2012-29-12]. Dostupné z <<http://www.mesec.cz/clanky/jake-je-stavebni-sporeni-na-slovensku/>>

maximálně však 2000 Kč. Jak v České tak i ve Slovenské republice podléhají úroky ze stavebního spoření dani z příjmu, na Slovensku tato daň činí 19 %.

Na slovenském trhu stavebního spoření působí v současnosti 3 následující organizace:

- Prvá stavebná sporiteľňa, a. s.
- Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a. s.
- ČSOB Stavebná sporiteľňa, a. s.

Další možností financování bydlení je hypoteční úvěr. Vzhledem k tomu, že práce je zaměřená především na financování vlastní bytové jednotky pomocí hypotečních úvěrů, bude jeho výkladu a charakteristikám věnována celá následující kapitola, která podrobně představí veškerá jeho specifika.

3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR JAKO BANKOVNÍ PRODUKT OBCHODNÍ BANKY

Banka je podnikatelským subjektem, jehož základním cílem je dosahování zisku. Za tímto účelem přijímá vklady a jiné peněžní prostředky od veřejnosti a poskytuje úvěry na vlastní účet. Její hlavní náplní činnosti je tedy obchodování s penězi, neboli lépe vyjádřeno obchodování s dluhy na finančním trhu.

Banka stejně jako kterákoliv jiná obchodní společnost je povinna své činnosti evidovat a vykazovat ve svém základním účetním výkazu, kterým je rozvaha-balance. Účetní balance banky zachycuje jednoznačně existující vztahy. Když je banka vůči svým klientům v pozici věřitele jedná se v bilanci o stranu aktiv. V opačném případě, kdy banka vystupuje vůči svým klientům jako dlužník, se jedná v bilanci o stranu pasiv. Z této základní evidence logicky vyplývá i základní členění bankovních obchodů na aktivní, pasivní či zprostředkovatelské (bilančně neutrální²⁰).²¹

Poskytování úvěrů a další formy financování patří mezi nejdůležitější aktivní obchody komerčních bank. Banky poskytují celou řadu různých úvěrů, které jsou odlišné v celé řadě charakteristik, a proto není třídění úvěrů jednoduchou záležitostí. Proto bude dělení níže zaměřené pouze na základní formy úvěrů. Bankovní produkty, díky kterým banky kryjí potřeby svých klientů lze rozdělit do tří základních skupin:

- Peněžní úvěry – Představují skutečné poskytnutí likvidních prostředků obvykle v bezhotovostní formě. Klient je povinen v dohodnuté lhůtě splatit přijatý úvěr, včetně úroků. Tyto úvěry se přímo promítají do rozvahy banky, a tím přímo ovlivňují její likviditu. Kromě právě hypotečního úvěru sem dále patří podnikatelský účelový provozní a investiční úvěr, kontokorentní, eskontní a spotřebitelský úvěr.
- Závazkové úvěry a záruky – Neznamenají pro klienta bezprostřední získání likvidních prostředků. Banka se v tomto případě jen v určité formě zaručuje za svého klienta a zavazuje se splnit jeho závazky, pokud tak klient neučiní sám. Jedná se o různé druhy záruk či akceptační a avalový úvěr.

²⁰ Jsou to takové obchody, které nemění závazkové vztahy banky ke klientům.

²¹ PUCHINGER, Z.: *Bankovníctví I: Úvodní kapitoly k problematice bankovní soustavy*. Olomouc: Univerzita Palackého, 2005. 174 s. ISBN 80-244-1048-6

- Alternativní formy financování- Takovéto produkty umožňují klientům získat finanční prostředky za určitých specifických podmínek. Mezi nejvýznamnější patří faktoring a forfaiting.²²

3.1. Hypoteční banky

Hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky na základě udělené bankovní licence, protože poskytování úvěrů (hypoteční úvěr představuje pouze jeden z dalších druhů úvěrů) patří k jedné ze základních bankovních činností a k jejich poskytování není třeba zvláštního povolení. Vzhledem k tomu, že poskytování úvěrů nepředstavuje činnost vyhrazenou pouze bankám, není proto výjimkou, že úvěry poskytují i nebankovní subjekty.

Oproti tomu speciální licence je třeba pro emisi hypotečních zástavních listů, které mohou emitovat pouze vybrané banky. Důvodem speciální licence je snaha o zajištění vysoké bezpečnosti při emisi hypotečních zástavních listů. Tento fakt má za následek pozitivně se projevující zájem investorů i nižší úrokové náklady pro emitenty.

Z výše uvedeného, lze za hypoteční banky považovat ty banky, které mají licence na emisi hypotečních zástavních listů. Jedná se však (kromě Hypoteční banky) o univerzální banky, které provádějí i ostatní bankovní obchody. Na druhé straně hypoteční úvěry jsou poskytovány i jinými bankami, proto pokud je na hypoteční bankovníctví nahlíženo přes poskytované hypoteční úvěry, týká se širšího okruhu bank, a nejen těch, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů.²³

3.1.1. Zdroje pro financování hypotečních úvěrů

Aby finanční instituce mohly svým klientům poskytnout hypoteční úvěr, musí mít k tomu dostatek zdrojů. Jejich zdroje mohou být vlastní nebo cizí. Banky v řadě případů nedisponují dostatečnou zásobou vlastních zdrojů, a proto probíhá financování hypotečních úvěrů hlavně pomocí cizích zdrojů. Cizí zdroje lze rozdělit na zdroje primární a zdroje sekundární. Primární zdroje reprezentují především vklady (depozita) klientů, zatímco zdroje sekundární získávají banky buď emisí hypotečních zástavních listů (HZL), a nebo půjčkou na mezibankovním trhu. Každý z uvedených zdrojů

²² REVENDA, Z.: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, 5. aktual.vyd. Praha: Management Press, 2012. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6

²³ DVOŘÁK, P.: *Bankovníctví pro bankéře a klienty*, 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X

financování hypotečního úvěru znamená pro banky odlišné výdaje, a proto se konečná výše úrokové sazby z hypotečního úvěru odvíjí právě na základě zdrojů použitých k jeho financování. V následujícím textu budou oba dva poslední zmíněné zdroje (HZL, půjčky na mezibankovním trhu) blíže popsány, aby bylo lépe pochopeno jejich celkové fungování.

Hypoteční úvěry jsou úvěry dlouhodobé povahy, a proto představují pro hypoteční banky dlouhodobé pohledávky, dlouhodobě investované prostředky. Aby u hypotečních bank nedošlo k finanční nerovnováze a k problémům s likviditou²⁴, musí být zachováno zlaté bilanční pravidlo. To říká, že dlouhodobý majetek by měl být financován dlouhodobým kapitálem a krátkodobý majetek kapitálem krátkodobým, aby nedošlo k podkapitalizování nebo překapitalizování majetku. Proto musí proti hypotečním úvěrům stát odpovídající dlouhodobé zdroje. Takovými zdroji jsou výnosy z vydávání a prodeje hypotečních zástavních listů.

Hypoteční banky emitují hypoteční zástavní listy (dále jen HZL) s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Dle českého zákona o dluhopisech (č. 190/2004 Sb.) jsou HZL vymezeny jako zvláštní druh dluhových cenných papírů, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný úrokový výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. *„To znamená, že před vydáním HZL musí jejich emitent poskytnout svým klientům hypoteční úvěry v takovém objemu, který v souhrnu převyší objem vydávaných HZL, a to tak, aby pokryly i z nich průběžně narůstající budoucí úrokový výnos. Tím je zajištěno, že splacení HZL nezávisí pouze na bonitě jejich emitenta. V případě jeho selhání je totiž stále možné HZL splatit ze splátek hypotečních úvěrů, které jsou na danou emisi HZL navázané. Aby to však nebylo úplně jednoduché, ke krytí závazků z HZL je možné použít pouze hypoteční úvěr anebo jeho část, která nepřevyšuje 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, která slouží jako jeho zástava. Toto pravidlo zajišťuje, aby hodnota krytí vydaných HZL odolala i případným významným výkyvům tržních cen zastavených nemovitostí.“*²⁵ Na Slovensku upravuje HZL zákon o dluhopisech č. 530/1990 Sb.

²⁴ Likvidita je schopnost přeměnit svá aktiva do likvidní formy bez většího poklesu ceny a dostát svým závazkům během určité doby. Riziko likvidity banky ve své podstatě vyplývá z nesouladu aktiv a pasiv (jejich výše z hlediska doby splatnosti apod.).

²⁵ THON, J: *Proč jsou emise hypotečních zástavních listů v útlumu?* [online]. 2010, c2013 [cit 2013-1-24] Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/proc-jsou-emise-hypotecnich-zastavnich-listu-v-utlumu/>>

Emitovat HZL může pouze banka, která k této činnosti získala povolení (licenci) od České národní banky a to se souhlasem ministerstva financí. Na Slovensku musí banka rovněž získat licenci na emisi HZL od Slovenské národní banky.²⁶

Hypoteční úvěry a HZL představují pro banky rub a líc jedné a téže mince – hypotečních obchodů. Hypoteční úvěry reprezentují aktiva, kdy se hypoteční banky vůči svým klientům nacházejí v pozici věřitele. Zatímco HZL představují pasiva, protože při emisi HZL se hypoteční banky dostávají do pozice dlužníka vůči svým klientům.

Výhody pro investora, který zakupuje HZL jsou ve srovnání s jinými dluhopisy následující. Jsou méně rizikové, větší jistota tkví v dvojím zajištění. HZL jsou totiž kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující nemovitosti. Dále je to úrokový výnos z HZL, který nepodléhá dani z příjmu a nakonec je to likvidita. HZL jako veřejně obchodovatelné cenné papíry umožňují jejich majiteli, aby je kdykoliv prodal.

Pro emitenta (hypoteční banky) je základní předností HZL jejich neodvolatelnost ze strany investora (kupce) před dobou jejich splatnosti. Majitel HZL může získat své investované prostředky před dobou splatnosti tohoto dluhopisu pouze v případě prodeje jinému investorovi.^{27,28}

Podstatnou část zdrojů pro poskytnutí hypotečních úvěrů, banky získávají díky emisí hypotečních zástavních listů. Existují, ale i hypoteční úvěry s variabilními úrokovými sazbami, které si banky mohou dovolit financovat krátkodobými zdroji. Tyto krátkodobé zdroje si banky půjčí na mezibankovním trhu. Mezibankovní trh je místo, kde obchodní banky využívají možnosti vzájemného obchodování mezi sebou. Na jedné straně stojí banky, které nabízejí dočasně volné zdroje za účelem jejich zhodnocení a na straně druhé stojí banky, které musí řešit přechodný nedostatek zdrojů, tedy řešit momentální nedostatky v likviditě. „Vzhledem k tomu, že každá banka si v oblasti primárních depozit svoji marketingovou strategii vytváří vlastní strukturu

²⁶ KALABIS, Z.: Bankovní služby v praxi. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

²⁷ DVORÁK, P.: Bankovnictví pro bankéře a klienty, 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X

²⁸ SŮVOVÁ, H.: Specializované bankovnictví, 1.vyd.. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6

(časová a nákladová) zdrojů, je pro obchody mezi bankami potřebné i „objektivované“ kritérium ceny peněz na mezibankovním trhu.“²⁹ K tomuto účelu slouží referenční úrokové sazby mezibankovních depozit, kterými jsou na území ČR sazby:

- PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate) – referenční sazba pro prodej depozit,
- PRIBID (Prague Interbank Bid Rate) – referenční sazba pro nákup depozit.³⁰

Obdobně je v Evropské unii stanovována sazba EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate), kterou se řídí i Slovensko. Tato sazba byla zavedena v roce 1999 a odlišuje se dobou trvání od 1 až 3 týdnů, a nebo od 1 až 12 měsíců. Jedná se o referenční mezibankovní sazbu v rámci hospodářské a měnové unie, za kterou jsou euro termínované vklady nabízeny jednou bankou jiné bance na mezibankovním trhu.³¹

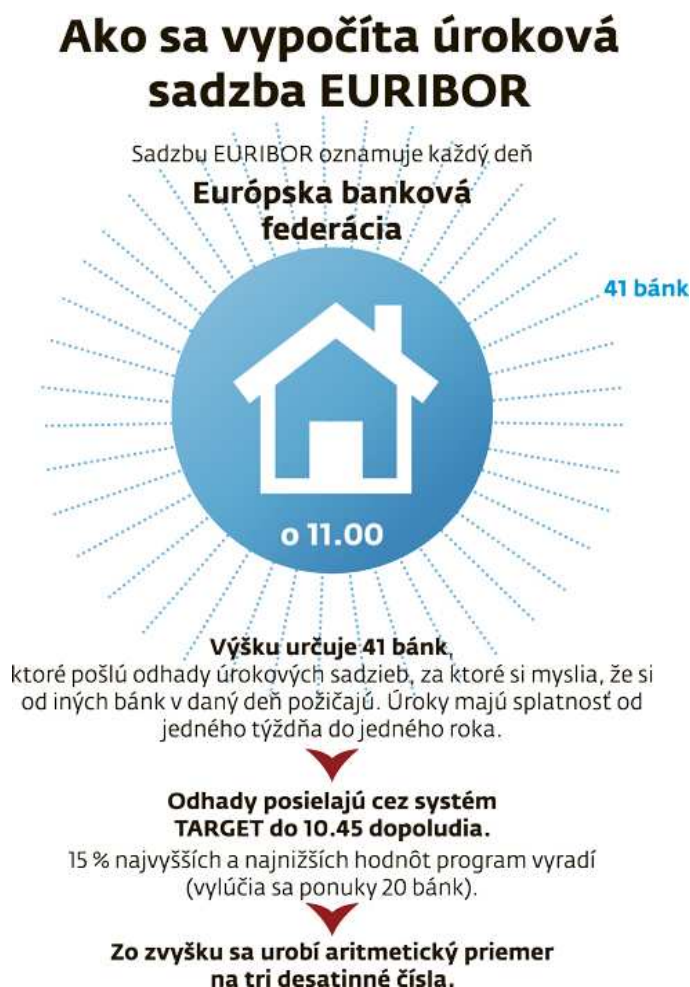
Lepší představu o tom jak se vypočítává úroková sazba EURIBORU dokládá obrázek na následující straně.

²⁹ PUCHINGER, Z.: *Bankovníctví I: Úvodní kapitoly k problematice bankovní soustavy*. Olomouc: Univerzita Palackého, 2005. s. 97. ISBN 80-244-1048-6

³⁰ PUCHINGER, Z.: *Bankovníctví I: Úvodní kapitoly k problematice bankovní soustavy*. Olomouc: Univerzita Palackého, 2005. 174 s. ISBN 80-244-1048-6

³¹ Národná banka slovenska: *EURIBOR* [online]. c2013 [cit 2013-1-24] Dostupné z: <<http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/udajove-kategorie-sdds/urokove-sadzby/euribor-eonia>>

Obrázek 1: Výpočet úrokové sazby podle EURIBORU



Zdroj: Ekonomika.sme.sk

V prípade hypotečného úveru s variabilní sazbou si tedy banky k PRIBORU alebo EURIBORU pripočtou svoju maržu, čímž následne vznikne aktuálne platná úroková sazba hypotečného úveru. V Českej republike se bankovní marže k PRIBORU pohybuje okolo 2 až 3 procentních bodů.

Následující část se již blíže dostane k samotnému popisu hypotečného úveru.

3.2. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr patří ke klasickým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům. Za jeho základní charakteristický rys lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti. Z povahy tohoto zajištění vyplývá relativně nízké riziko hypotečních úvěrů i jejich možná dlouhodobost.³²

Následující odstavec představí právní vymezení hypotečního úvěru v České republice. Vzhledem k faktu, že vymezení hypotečních úvěrů na Slovensku je dost podobné tomu českému, omezí se následující text pouze na zmínění čísla zákona upravující slovenské hypoteční úvěry a na uvedení hlavních rozdílů mezi těmito úvěry.

Hypoteční úvěr je dle české právní úpravy na základě zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. definován následovně: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.*“³³ Navíc všechny nemovitosti, které vystupují v úvěrové smlouvě jako zástava, se musí nacházet v České republice, Evropské unii nebo v členském státě Evropského hospodářského prostoru.

Na Slovensku jsou zákonná pravidla o hypotečních úvěrech určena zákonem o bankách č. 46/2011 Sb., který novelizoval zákon č. 483/2001 Sb. a doplnil zákon č. 566/2001 o dluhopisech. Díky novele zákona, která vstoupila v platnost 1. dubna 2011, se podmínky pro poskytování hypotečního úvěru ještě více přiblížily podmínkám českým. Do této novely, totiž bylo možné hypoteční úvěr použít jen na koupi nebo výstavbu nemovitosti, její opravu, údržbu. Novela zákona umožnila úvěr použít na splacení jakéhokoliv hypotečního úvěru, tzn. ne pouze toho účelového. Navíc zakázala bankám vybírat poplatky za předčasné splacení hypotečního úvěru při ukončení fixace. Nicméně stále přetrvává, že hypoteční úvěr na Slovensku lze zajistit pouze slovenskou nemovitostí a rovněž úvěr může být poskytnut pouze na nemovitost na území Slovenské

³² DVORÁK, P.: *Bankovníctví pro bankéře a klienty*, 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s.

ISBN 80-7201-515-X

³³ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

republiky. V případě, že je žadatel o hypoteční úvěr cizinec, musí mít trvalý pobyt na Slovensku.

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr má celou řadu charakteristik, bude jeho členění blíže věnován následující text níže.

3.2.1. Členění hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry je možné (stejně jako jiné typy úvěrů) členit z různých kritérií.

a) Členění z hlediska účelovosti:

- účelové hypoteční úvěry
- neúčelové hypoteční úvěry – americké hypotéky

Účelové hypoteční úvěry. Tento typ úvěru lze použít pouze na předem definované účely, uvedené v úvěrové smlouvě. Vzhledem k tomu, že si každá banka tyto účely určuje individuálně, je dobré si konkrétní podmínky prostudovat. Nejčastěji se účel váže na nákup nemovitosti, kterou klient může, ale nemusí, mít ve vlastnictví. Mimo jiné ho lze také využít na rekonstrukci nemovitosti nebo výstavbu nové nemovitosti, splácení jiného úvěru či půjčky, tj. k refinancování dřívější investice do nemovitosti, nebo získání vlastnického podílu na nemovitosti (vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání dědictví) apod.

Mezi objekty hypotečního úvěru mohou patřit stavební pozemky určené k individuální výstavbě, rodinné domy, byty, nemovitosti určené k individuální rekreaci, bytové domy, nemovitá příslušenství, která jsou součástí uvedených nemovitostí a popřípadě podnikatelské objekty.³⁴

Vzhledem k striktně stanovenému účelu použití většinou banky jako kompenzaci nabízejí svým klientům lepší podmínky a nižší úrokovou sazbu než v případě neúčelovému hypotečnímu úvěru.

Neúčelové hypoteční úvěry – americká hypotéka

Hypoteční úvěry poskytované k jinému účelu, než jsou investice do nemovitostí, bývají označovány jako tzv. americké hypotéky, protože byly tradičně oblíbeny zejména v USA. Tento úvěr nemá pro klienta žádná omezení, takže jim může financovat movité věci, jako je například automobil, studium dětí v zahraničí nebo i

³⁴ Finanční vzdělávání: *Účelové hypoteční úvěry* [online]. 2007, c2013 [cit 2013-20-1]. Dostupné z: <<http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=338>>

zájezd kolem světa. Což je bezesporu jeho velkou výhodou, protože klient může získat velkou částku peněz na nákup jakéhokoli zboží. Tuto možnost sice poskytují i běžné spotřebitelské úvěry, ale u nich nezískáme tak vysokou částku (získáme částku řádově ve stech tisících Kč nebo v případě Slovenska EUR).

Oproti tomu nevýhoda v porovnání s účelovými hypotečními úvěry je v podobě vyšších úrokových sazeb, které v určitých případech dosahují téměř úrovně úrokových sazeb spotřebitelských úvěrů. Tento rozdíl je dán především tím, jakým způsobem banky vnímají případné riziko nesplácení úvěru. Klient, který doloží účel financování je pro banku vždy důvěryhodnější.

Banky v ČR tento typ úvěru začaly poskytovat od roku 2004, odkdy podle zákona nemají povinnost zjišťovat, na co jsou poskytované peníze používány. Nicméně stejně jako v případě klasického úvěru i zde je nutno za úvěr ručit nemovitostí, která je zapsána v katastru nemovitostí.³⁵

b) Členění z hlediska subjektu, kterému jsou hypotéky určeny:

- hypoteční úvěry určené fyzickým osobám (občanům)
- hypoteční úvěry určené podnikatelům (fyzickým osobám – podnikatelům a právnickým osobám)
- hypoteční úvěry určené obcím a městům (municipality)

Hypoteční úvěr určený fyzickým osobám

Je určen jakékoliv fyzické osobě starší 18-ti let s trvalým pobytem na území České republiky nebo s průkazem o povolení pobytu člena státu Evropských společenství. Na Slovensku je určen fyzickým osobám s trvalým pobytem ve Slovenské republice. O úvěr může požádat jeden nebo i více žadatelů, maximálně mohou současně žádat až čtyři žadatelé žijící nejvíce ve dvou domácnostech nebo rodiče a děti. Manželé mající nemovitost ve společném jmění musí o hypoteční úvěr žádat společně.

³⁵ SVAČINA, L.: *Na co všechno je možné použít hypotéku?* [online]. 2009, c2013 [cit 2013-20-1]. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/na-co-vsechno-je-mozne-pouzit-hypoteku/>>

Podnikatelské hypoteční úvěry

Tyto úvěry nejsou tak rozšířené jako hypoteční úvěry určené fyzickým osobám a nabízí je pouze některé banky. Jsou určeny na investice do nemovitostí určených k podnikání.

Hypoteční úvěry určené orgánům místní správy a samosprávy (municipality)

Tento druh úvěru je určen obcím, svazkům obcí, krajům, příspěvkovým organizacím zřízeným obcí nebo krajem a právnickým osobám založeným obcí nebo krajem a je určen k investicím zejména do nemovitostí.

c) Členění z hlediska doby splatnosti:

- krátkodobé (1-5 let)
- střednědobé (5-15 let)
- dlouhodobé (nad 15 let)

d) Členění z hlediska způsobu splácení:

- úvěry s anuitním splácením - klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky
- úvěry s progresivním splácením - klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují
- úvěry s degresivním splácením - klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje³⁶

e) Další způsoby členění hypotečních úvěrů:

- podle způsobu čerpání – jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva
- podle doby fixace úrokové sazby
- podle výše úvěru
- podle doby splatnosti

³⁶ POLÁKOVÁ, O.: *Bydlení a bytová politika*, 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

3.3. Cena hypotečního úvěru

Převážnou část půjček na financování bydlení tvoří především hypoteční úvěry, a proto následující text objasní, co ovlivňuje sumu peněz, kterou bude nutné z rozpočtu domácností poskytnout na pravidelné měsíční splátky. Na počátku má obvykle každá domácnost představu pouze o tom kolik si chce vypůjčit. Tato představa se odvíjí od jejich finanční situace a ceny nakupované bytové jednotky. Při vhodném nastavení ostatních parametrů je však možné výši měsíčních splátek částečně ovlivnit.

První parametr, který klienta asi nejvíce zajímá je výše úrokové sazby. Čím jsou ovlivněny výše úrokových sazeb a jaké faktory ovlivňují konkrétní výši úrokové sazby, bude obsahem následujícího textu.

Za jeden z nejdůležitějších faktorů ovlivňující výši úrokové sazby lze označit cenu peněz, za kterou banky financují hypoteční úvěry. Jak již bylo blíže popsáno výše, zdrojů pro financování hypotečních úvěrů může být několik. Mohou to být vlastní zdroje, které jsou pro banku sice levnější než cizí zdroje, ale v rozvaze banky tvoří obvykle menší část. Proto banky využívají pro financování hypotečních úvěrů spíše cizí zdroje, například v podobě krátkodobých výpůjček na finančních trzích, a nebo emisí hypotečních zástavních listů.

V České republice je hlavní autoritou Česká národní banka (ČNB), která významně ovlivňuje cenu peněz na českých finančních trzích. ČNB v rámci své měnové politiky formou operací na volném trhu usměrňuje vývoj úrokových sazeb v ekonomice. Klíčovým nástrojem je v tomto ohledu nastavení tzv. dvoutýdenní repo sazby, za kterou ČNB půjčuje bankám peníze. Od nastavení základních úrokových sazeb ČNB se následně odvíjí výše úroků, za které si banky poskytují úvěry mezi sebou navzájem. Vzájemným působením nabídky a poptávky se následně formuje cena peněz na mezibankovním trhu.³⁷

Jak se formuje cena hypotečních zástavních listů, která následně ovlivňuje výši úrokových sazeb, bude obsahem tohoto odstavce. Na trhu jsou úrokové sazby hypotečních úvěrů ovlivňovány úrokovými sazbami hypotečních zástavních listů. Banky, které disponují právem emitovat hypoteční zástavní listy, stojí vůči svým klientům v pozici dlužníků, protože úroky z hypotečních zástavních listů pro ně

³⁷ SVAČINA, L.: *ČNB krátí úrokové sazby, hypotéky však nezlevňují. Proč* [online]. 5.3.2009 [cit. 2013-04-08]. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/cnb-krati-urokove-sazby-hypoteky-vsak-nezlevnuji-proc/>>

představují výdaj, který budou muset ze svých příjmů svým věřitelům uhradit. Ony příjmy hypoteční banky získávají právě z úroků získaných z hypotečních úvěrů. Výše úrokové sazby pro hypoteční úvěry je pak složena z úroku z hypotečních zástavních listů a bankovní marže. Bankovní marže představuje část ceny respektive úroků hypotečních úvěrů. Bankovní marže je rozdíl mezi úroky z hypotečních úvěrů a úroky z hypotečních zástavních listů. Příjmy z této bankovní marže slouží k financování výdajů na provoz, na emisi a správu hypotečních zástavních listů, na tvorbu rezervních fondů pro úhradu ztrát z nedobytných hypotečních úvěrů apod. Úroky z hypotečních zástavních listů se odvíjí na základě působení poptávky a nabídky kapitálu na finančních trzích, jsou tedy dynamickou složkou ceny hypotečních úvěrů.³⁸

Cena peněz sice významným způsobem ovlivňuje výši úrokových sazeb, ale zdaleka se nejedná o jediný faktor. Jak již bylo zmíněno o pár řádků výše, vedle výdajů na získání cizích zdrojů navyšuje úrokovou sazbu i bankovní marže. Její jednotlivé položky by se daly označit jako zpracovatelská a riziková marže. Mimo tyto marže si banky ještě navíc stanovují svou obchodní marži, protože jsou podnikatelské subjekty, jejichž základním cílem je dosahování zisku. Do zpracovatelské marže si banky zahrnují všechny výdaje, které bance vznikly, popřípadě vzniknou, tzn. provize zprostředkovatelům, výplaty zaměstnancům, správa IT systémů atp. Do rizikové marže se zahrnují výdaje na zabezpečení banky proti případnému nesplacení úvěru. Výši jednotlivých marží si obchodní banky určují sami.³⁹ Nicméně obecně platí, že v období kdy jde ekonomika nestabilní a banky tak podstupují větší riziko, spojené s případným nesplacením hypotečního úvěru, jsou rizikové marže vyšší a naopak.

V neposlední řadě může být faktorem ovlivňující výši úrokových sazeb u hypotečních úvěrů konkurenční prostředí hypotečním bank.

Výše byly zmíněny faktory, které mohou ovlivňovat výši úrokových sazeb, ale potencionální klient na ně nemá žádný vliv. Další část bude zaměřená na faktory, které sice ovlivňují konkrétní výši úrokové sazby, ale odvíjí se spíše od specifik a parametrů každého individuálního klienta.

³⁸ BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F.: *Jak správně na hypotéky*, 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4

³⁹ SVAČINA, L.: *ČNB krátí úrokové sazby, hypotéky však nezlevňují. Proč?* [online]. 2009, c2013. [cit. 2013-4-12]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/cnb-krati-urokove-sazby-hypoteky-vsak-nezlevnuji-proc/>>

Jak již bylo zmíněno výše, hypoteční úvěr lze členit na účelový a neúčelový. Rovněž byly zmíněny i jejich charakteristiky a rozdíly, proto bude jen připomenuto, proč se liší výše jejich úrokových sazeb. U hypotečního úvěru kde banka přímo vyžaduje, aby klient doložil, na jaký účel úvěr použije je úroková sazba nižší než u neúčelového úvěru. Nižší úroková sazba je dána především tím, že účelový úvěr pro banku představuje nižší riziko, a proto může být tento typ úvěru poskytnutý s nižší úrokovou sazbou.

Dalším faktorem ovlivňující výši úrokové sazby je délka fixace. Délka fixace představuje dobu, po kterou banka nesmí změnit klientovi úrokovou sazbu. To znamená, že během celé doby vybrané fixace banka klientovi garantuje stejný úrok, jaký byl v době, kdy o hypoteční úvěr žádal. Banky v současnosti nabízejí hypoteční úvěry s délkou fixace jeden, tři, pět, deset, patnáct, dvacet nebo až třicet let. Mělo by platit, že čím vyšší chce klient jistotu, tím vyšší bude jeho úroková sazba, a proto jsou sazby pro delší fixace dražší. Jestli toto tvrzení platí, bude obsahem praktické části.

Domácnosti se často rozhodují nad tím jakou délku fixace zvolit. Výhodou kratší doby fixace je oproti té delší většinou nižší úroková sazba a rychlejší možnost úvěr po skončení fixace jednorázově splatit nebo jej snížit mimořádnou splátkou. Nevýhodou krátkodobých fixací může být nejistota ohledně výše nové úrokové sazby po skončení doby fixace.

U delší doby fixace má klient jistotu ve stejnou a neměnnou úrokovou sazbu po dlouhou dobu, což mu umožní lépe naplánovat rodinné výdaje na dlouhou dobu dopředu. Nevýhodou jsou pak vyšší úrokové sazby a rovněž nemožnost po dlouhou dobu splatit bez sankcí úvěr nebo jej mimořádnou splátkou snížit, pokud klient získá větší peněžní částku.⁴⁰

Kromě fixní úrokové sazby na hypotečním trhu existuje i nefixovaná tzv. variabilní sazba, která s sebou nese oproti fixované sazbě vyšší riziko. Jaké jsou hlavní výhody a nevýhody mezi těmito sazbami, dokládá tabulka na následující straně.

⁴⁰ FINANCE. CZ: *Jakou dobu fixace úrokové sazby hypotéky zvolit?* [online].2006, c2013.[cit. 2013-2-18]. Dostupné z: <<http://www.financninoviny.cz/zpravy/jakou-dobu-fixace-urokove-sazby-hypoteky-zvolit/165716>>

Tabulka 2: Výhody a nevýhody variabilní a fixní úrokové sazby

Variabilní úroková sazba		Fixní úroková sazba	
Výhody:	Nevýhody:	Výhody:	Nevýhody:
Lze těžit z poklesu úrokových sazeb.	Riziko růstu úrokových sazeb (úrokové riziko).	Vyhnutí se rizikům růstu úrokových sazeb.	Klesají-li sazby, může to být dražší varianta.
Je-li úroková sazba nízká, vzniká úspora.	Možný nečekaný narůst měsíčních splátek.	Výše měsíčních splátek jsou pevně dané.	Nevhodná fixace může splátky prodražit.
Častější možnost mimořádných splátek jistiny.	Skokově měnící se splátky ohrožují stabilitu.	Pevné platby pomáhají lépe plánovat rodinné finance	Mimořádné splátky obvykle možné jen na konci fixace.
Úspory z nižších úrokových plateb lze ukládat do rezerv.	Nutnost optimalizace finančních rezerv (větší rezerva).	Ve finanční rezervě není nutné zohledňovat úrokové riziko	
Variantu plovoucí sazby by mohl upřednostnit spíše ten, kdo se o své finance aktivně stará, disciplinovaně vytváří rezervy a spíše patří mezi vyšší příjmové skupiny.		Variantu fixace by měl upřednostnit spíše ten, kdo chce mít předvídatelné měsíční náklady, jeho disciplinovanost pro udržování rezerv je rozkolísaná.	

Zdroj: Hypoindex

Výše úrokové sazby se odvíjí i od výše zajištění úvěru. Když si klient chce vzít hypoteční úvěr, jistě se setká se zkratkou LTV, což v originále znamená anglické slovo „Loan to value“ v českém překladu to znamená „částka k zapůjčení“. LTV konkrétně vyjadřuje poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti. Zkratka LTV se udává v kombinaci s číselnou hodnotou, například LTV 70, LTV 75, LTV 80 apod. Čísla vyjadřují procenta z ceny nemovitosti, ze kterých se vypočítá, kolik banka klientovi půjčí. To znamená v případě, že klient ručí bytem v hodnotě 1 milion korun českých a banka mu poskytne úvěr při LTV 80, může si půjčit maximálně 800 tisíc korun českých.⁴¹

Obecně platí, že čím vyšší bude LTV, tím vyšší bude úroková sazba. Naopak čím více se klient podílí na financování svého bytu, tím více je pro banku důvěryhodnější a banka v něm má vyšší jistotu, že bude ochoten splácet.

Kolik si, ale žadatel o úvěr bude moci půjčit, závisí na třech základních bodech. Za prvé je to výše a povaha zástav tzn. čím je schopen úvěr zajistit. Druhým bodem je doložení výše a účelu investice do nemovitosti (např. kupní cenou uvedenou v kupní

⁴¹ TOPKALKULAČKA: Co je to LTV? [online]. c2012[cit. 2012-12-30]. Dostupné z: <<http://www.topkalkulacka.cz/co-je-to-ltv>>

smlouvě) a posledním bodem je samozřejmě bonita klienta, jestli je úvěrově způsobilý.⁴²

Poslednímu zmíněnému bodu, bonitě klienta, se bude blíže věnovat následující část, protože se jedná o další z faktorů ovlivňující konkrétní výši úrokové sazby. S termínem bonita klienta nebo bonita žadatele se zajisté setká každý klient, který žádá o poskytnutí hypotečního úvěru. Co to přesně znamená, proč a jak si ji banka zjišťuje a nakonec proč ovlivňuje výši úrokové sazby, bude obsahem následujících řádků.

Bonita je schopnost dostát závazkům vzniklých z přijetí dluhu, v tomto případě hypotečního úvěru. Jednou ze základních operací bank je poskytování úvěrů, kterými zhodnocuje do ní vložené prostředky. Když banka poskytne klientovi úvěr, vystavuje se tím riziku, protože klient (dlužník) nemusí být schopen splátky úvěru hradit řádně a včas či dokonce úvěr neuhradí vůbec a úvěrová pohledávka bude pro banku nedobytná. Aby si banka udržela svou solventnost⁴³ a stabilitu, musí se proti případným ztrátám z úvěrového rizika zajišťovat a chránit. Pro eliminaci takového rizika si banka u každého úvěrového žadatele zjišťuje jeho předpokládanou schopnost poskytnutý úvěr splatit, tj. jeho bonitu. Banka bonitu klienta zjišťuje pomocí tzv. scoringu (někdy též credit scoring), což je komplexní systém hodnocení klienta podle předem zvolených kritérií. Bonitu klienta ovlivňuje řada faktorů.

V první řadě jsou to osobní údaje jako věk, pohlaví, dosažené vzdělání, profese, rodinný stav, počet vyživovaných dětí apod. Dále se posuzují příjmy žadatele. Zde se jedná o trvalé příjmy, u nichž se předpokládá jejich trvání i v budoucnu – např. příjmy ze samostatně výdělečné činnosti, příjmy ze závislé činnosti, příjmy z pronájmu, rodičovské příspěvky, příjmy z invalidního důchodu apod. U zaměstnanců banky ve většině případů vyžadují pracovní poměr na dobu určitou a navíc v době podání žádosti o úvěr nesmí být žadatel ve zkušební době. Od doložených příjmů žadatele banka odečítá vypočtenou výši životního minima. To je u každého žadatele individuální a odvíjí se od počtu vyživovaných dětí a dalších osob žijících ve společné domácnosti žadatele. Zde platí přímá úměra čím vyšší počet osob, tím vyšší výše životního minima. Do výpočtu oproti příjmům vstupují i výdaje. Do výdajů se zahrnují platby nájemného, pojistného (na životní pojištění, pojištění nemovitosti či domácnosti), příspěvky na

⁴² BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F.: *Jak správně na hypotéky*, 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4

⁴³ Platební schopnost

stavební spoření, penzijní připojištění, splátky leasingu, alimenty aj. Dále při posuzování žadatele o úvěr bankám pomáhá Centrální registr úvěrů, který eviduje závazky fyzických osob – podnikatelů a právnických osob s výjimkou bank, a to jak rezidentů, tak nerezidentů. Lze v něm najít informace například o prodlení se splátkami úvěrů, leasingu nebo i o opožděných platbách mobilním operátorům.

Závěrem platí, že čím vyšší bonitu klient prokáže, tím nižší úrokovou sazbu z úvěru od banky získá a naopak. Je to dáno především tím, že s nižší žadatelovou bonitou banka podstupuje vyšší úvěrové riziko, které si kompenzuje vyššími úrokovými sazbami z poskytnutého úvěru. Klient má však několik možností jak si svou bonitu zvýšit a tím si naopak snížit svou úrokovou sazbu. Jednou z možností je, že si přizve k žádosti o hypoteční úvěr další osobu – spolužadatele. Vyšší bonity bude ještě dosaženo, pokud spolužadatelem bude jeho manželka (manžel), než rodič nebo sourozenec žijící v jiné domácnosti. Protože v případě, že žadatelé žijí ve společné domácnosti, dosahují dohromady nižšího životního minima.⁴⁴ Jiná možnost jak si zvýšit svou bonitu a tím si snížit úrokovou sazbu nabízí některé banky tak, že si žadatel společně s žádostí o poskytnutí hypotečního úvěru sjedná i životní pojištění.

Další faktor, který má vliv na cenu hypotečního úvěru je doba splatnosti. V současnosti se doba splatnosti hypotečního úvěru pohybuje v rozmezí od 5 do 40 let. Nastavení doby splatnosti hypotečního úvěru je na individuálním rozhodnutí každého klienta. Obecně u hypotečních úvěrů platí, že čím delší splatnost, tím menší splátka úvěru a obráceně. Na klienty může dlouhá splatnost, a tudíž i nízká splátka, na první pohled působit atraktivně. Jenže čím delší splatnost hypotečního úvěru si klient nastaví, tím více v konečném důsledku za úvěr zaplatí. Neoptimálnější a také nejvyužívanější jsou dnes doby splatnosti 15-25 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a výdaji na úvěr.

Dalším faktorem, který ovlivňuje celkovou cenu hypotečního úvěru, jsou i s ním spojené poplatky. Klienti se většinou u hypotečních úvěrů orientují hlavně podle výše úrokové sazby a ostatní poplatky při rozhodování zpravidla tolik nevnímají. Poplatky se platí před, během procesu úvěrové analýzy a taky po dobu poskytování úvěrů. Poplatky

⁴⁴ BUČKOVÁ, V.: *Bonita klienta* [online]. 2009, c2012. [cit. 2012-12-29]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji-/>>

se liší nejen mezi různými státy, ale i mezi různými bankami. Seznam poplatků může být velmi rozsáhlý, a proto by jim měl každý klient věnovat zvýšenou pozornost.

Mezi nejzákladnější poplatky lze zmínit poplatek za odhad ceny nemovitosti, poplatek za posouzení návrhu na úvěr, poplatek za zpracování hypotečního úvěru, poplatek za vedení hypotečního úvěru. Další poplatky jsou většinou spojeny se změnami v úvěrové smlouvě nebo s jiným než jednorázovým čerpáním úvěru. Existují, ale i poplatky navyšující výši měsíční splátky, které si klient vybral dobrovolně, jedná se například o pojištění schopnosti splácet nebo o pojištění nemovitosti.

Tato kapitola měla za cíl vysvětlit co nejvíce atributů vážících se k hypotečnímu úvěru. Následující kapitola bude již prakticky ukazovat, jakým způsobem je nutné porovnávat jednotlivé účelové hypoteční úvěry.

4 ANALÝZA VÝBĚRU HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

V poslední části předešlé kapitoly bylo uvedeno, co všechno ovlivňuje cenu každého individuálního hypotečního úvěru. Problémem je, že většina lidí se obvykle při výběru hypotečního úvěru rozhoduje zejména podle výše úrokové sazby. Jak již, ale bylo zmíněno výše, cenu hypotečního úvěru ovlivňuje i celá řada poplatků, a proto měřit cenu hypotečního úvěru pouze na základě úrokové sazby není příliš vhodné. Lidé často poměřují nákladnost hypotečního úvěru pouze na základě výše zaplaceného úroku. Přitom si obvykle neuvědomují, že hypoteční úvěr předražují nejrůznější poplatky a naopak ho o něco zlevňují daňové odpočty. Nejlépe klientům k tomu, aby si mohli změřit a porovnat ceny hypotečních úvěrů, poslouží nástroj zvaný efektivní úrok nebo také APRC (Annual Percentage Rate of Charges)⁴⁵. Tento nástroj dokáže určit, jestli je úvěr z pohledu klienta levný nebo drahý. Efektivní úrok bývá připodobňován k RPSN (Roční procentní sazba nákladů).⁴⁶

Dříve, ale než se práce zaměří právě na podrobnější vymezení pojmu efektivní úrok. Bude blíže představena RPSN, aby bylo objasněno, jaké jsou hlavní společné a rozdílné rysy mezi těmito dvěma pojmy.

4. 1. RPSN (Roční procentní sazba nákladů)

RPSN vyjadřuje celkový roční náklad, který musí dlužník uhradit věřiteli (bance), a obsahuje veškeré poplatky spojené s úvěrem včetně výdajů za úroky. Představuje vše, co dlužník zaplatí nad dlužnou částku, a proto je pro něj vhodným ukazatelem pro srovnávání výhodnosti ostatních spotřebitelských úvěrů. Tato sazba se povinně váže právě na spotřebitelské úvěry, nikoliv na podnikatelské či hypoteční úvěry. Na základě českého zákona o spotřebitelském úvěru⁴⁷ musí všechny finanční instituce poskytující spotřebitelský úvěr povinně informovat své klienty při uzavírání smlouvy o výši této sazby. Tato povinnost se váže výhradně na úvěry od 5000 Kč do 1 880 000 Kč, přičemž se jedná, jak už bylo zmíněno zejména o spotřebitelské úvěry.

V případě, že si chce klient ověřit správnost RPSN, kterou uvádí vybraná finanční instituce, může si v případě pochybností vypočítat výši RPSN sám. RPSN se

⁴⁵ Roční procentní sazba poplatků

⁴⁶ SYROVÝ, P.: Kolik ve skutečnosti stojí hypotéka [online]. 2008, c2013 [cit. 2013-4-1]. Dostupné z: <<http://www.penize.cz/bydleni/40676-kolik-ve-skutecnosti-stoji-hypoteka>>

⁴⁷ Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů

vypočítává jako procentní podíl nákladů z dlužné částky za období jednoho roku. Možností sloužící k tomuto výpočtu je hned několik. První z nich je v příloze č. 5, Zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a řídí se následujícím vzorcem.

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

Kde:

X je RPSN,

m je číslo posledního čerpání,

k je číslo čerpání, proto $1 < k < m$,

C_k je částka čerpání k,

t_k je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání, proto $t_1 = 0$,

m' je číslo poslední splátky nebo platby poplatků,

l je číslo splátky nebo platby poplatků,

D_l je výše splátky nebo platby poplatků,

s_l je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků.⁴⁸

Vzhledem k složitosti uvedeného vzorce jsou k dispozici i jiné možnosti výpočtu. Program sloužící k tomuto výpočtu lze nalézt i na stránkách České obchodní inspekce⁴⁹, v různých ekonomických materiálech nebo na webových stránkách zaměřených na finance. V neposlední řadě lze pro výpočet použít tabulkový procesor Excel, který obsahuje naprogramovaný vzorec pro výpočet IRR, tj. RPSN⁵⁰. Na Slovensku se RPSN označuje zkratkou RPMN, což je tzv. ročná percentuálna miera nákladov. Tato „miera“ je definovaná v zákoně č. 129/2010 Sb. o spotřebitelských úvěrech a o jiných úvěrech a půjčkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

⁴⁸ Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, příloha č. 5

⁴⁹ www.coi.cz

⁵⁰ Výpočet RPSN je totožný s výpočtem vnitřního výnosového procenta (metodou IRR).

Následující část se bude již blíže zabývat zmíněným pojmem efektivní úrok.

4. 2. Efektivní úrok

Efektivní úrok se na rozdíl od RPSN vyčísluje hlavně u hypotečních úvěrů a oproti RPSN není ze zákona povinné tento ukazatel uvádět. Hlavním rozdílem oproti RPSN je, že je v něm započítán i daňový odpočet. Je však nutné zdůraznit, že daňový se zahrnuje pouze v případě, kdy ho vybraná země umožňuje. V České republice je daňový odpočet možný, ale na Slovensku nikoliv. Nicméně jaká je podpora ze strany státu na Slovensku, bude obsahem až závěrečné části.

Díky případnému daňovému odpočtu je efektivní (skutečná) úroková sazba u hypotečních úvěrů nižší, než „běžná“ úroková sazba. Sazba RPSN většinou převyšuje úrokovou sazbu o několik procentních bodů, což je dáno především tím, že v ní nejsou zahrnuty daňové odpočty a navíc jsou poplatky spotřebitelských úvěrů, na rozdíl od těch hypotečních, rozloženy do mnohem kratší doby splatnosti. Tím, že jsou hypoteční úvěry spláceny v řadech desítek let a ve srovnání se spotřebitelskými úvěry se jedná o vyšší objem zapůjčených zdrojů v poměru k poplatkům, tak případné poplatky hypoteční úvěry prodraží méně než v případě spotřebitelských úvěrů. Efektivní úrok se obvykle u hypotečních úvěrů zvyšuje „jen“ o několik desetin procenta. Dalším rozdílem efektivního úroku oproti RPSN je, že samotný výpočet tohoto ukazatele je mnohem snazší. Při výpočtu je nutné rozlišovat poplatky jednorázové a poplatky pravidelné, protože každé z nich mají rozdílné tabulky nárůstu efektivního úroku. Jednorázový poplatek se vypočítá jako podíl jednorázového poplatku (v tisících) a výší úvěru (v miliónech). Pro pravidelný poplatek se použije výpočet podíl pravidelného poplatku v Kč a výše úvěru v miliónech. Výsledkem podílů u příslušných druhů poplatků je jejich nákladovost. V následujících tabulkách pak bude podle vypočtené nákladovosti a přiřazení splatnosti hypotečního úvěru zjištěno jaký bude nárůst efektivního úroku. Obecně platí, že jednorázový poplatek nejvíce navyšuje efektivní úrok při krátké době splatnosti. V případě, že je splatnost delší se totiž vstupní poplatek „rozloží“ do více let. Dále platí, že pravidelné měsíční poplatky prodražují hypoteční úvěr více než jednorázové poplatky, proto je nutné, v závislosti na těchto poplatcích, hledat mezi dobami splatností hypotečního úvěru určitý kompromis.

Poté co bylo představeno co to vlastně je efektivní úrok, může další část plynule přejít k vysvětlení jeho výpočtu.

4.2.1. Výpočet efektivního úroku

Počítání s efektivním úrokem je vhodné zejména v případě porovnávání hypotečních úvěrů u různých finančních institucí a zároveň vede k zjištění, jestli je daný hypoteční úvěr „drahý“ nebo „levný“. Ve výpočtech uvedených níže práce ukáže, že by se lidé jak v České republice, tak v Slovenské republice či v jiném evropském státě opravdu neměli rozhodovat pouze podle výše nominální úrokové sazby. Výběr dle toho kritéria lze považovat za velmi zjednodušený, a tudíž nemá zcela přesnou vypovídající hodnotu. Volba efektivního úroku je vhodná pro to, protože v sobě zahrnuje i poplatky spojené s hypotečním úvěrem. S nabídkou nízkých úrokových sazeb bývá význam poplatků dost často potlačován, což je špatně. Sledovat výši poplatků je při výběru hypotečního úvěru opravdu důležité, protože právě ony poplatky úvěr prodražují.

Efektivní úrok je počítán podle knihy *Financování vlastního bydlení*, jejímž autorem je pan Petr Syrový. Do výpočtu efektivního úroku je uveden jak vliv jednorázových, tak pravidelných poplatků. Z hlediska zadávání vstupních parametrů je výběr jasný. Mezi hlavní údaje patří výše hypotečního úvěru, doba splatnosti hypotečního úvěru a samozřejmě i samotná nominální úroková sazba. Vzhledem k tomu, že nominální úroková sazba se mění v závislosti na délce fixace, a protože do výpočtu nákladovosti jednotlivých poplatků se nominální úroková sazba nezahrnuje. Budou nejprve vypočteny jednotlivé nákladovosti poplatků spojených s hypotečním úvěrem a posléze v další části doporučena vhodná fixace. Z hlediska postupu a vstupních parametrů je v zásadě vše jasné.

O něco složitější je to u výběru jednotlivých jednorázových a pravidelných poplatků. Zde je nutné si uvědomit, že pod těmito položkami je důležité brát v úvahu takové poplatky, které klient musí bezpodmínečně zaplatit, aby získal hypoteční úvěr. Přitom tyto poplatky nepřinášejí klientovi žádný užitek.

Mezi příklady takovýchto poplatků lze zařadit odhad za cenu nemovitosti, poplatek za zpracování hypotečního úvěru (smlouvy), či pravidelný poplatek za vedení hypotečního úvěrového účtu. Naopak se do případných výdajů spojených s poplatky nedoporučuje započítávat životní pojištění klienta, pokud by si ho klient stejně chtěl sjednat. Jedná se totiž o produkt, který by klient stejně měl a který mu přináší určitý užitek. Případné výdaje na životní pojištění je možné započítávat pouze tehdy, jestliže je pojištění pro klienta „zbytečné“ (např. svobodný klient bez závazků).

V následujících výpočtech jsou do jednorázových poplatků zahrnuty poplatky za odhad ceny nemovitosti a poplatky za zpracování hypotečního úvěru (smlouvy). Do pravidelných poplatků byl zahrnut pouze poplatek za vedení úvěrového účtu. Poplatek za zpracování hypotečního úvěru je uváděn u jednotlivých finančních institucí různě. Buď je uváděn v absolutní výši, nebo v procentní výši jako určité procento z výše poskytnutého úvěru. U procentní výše navíc všechny banky uvádějí tzv. MIN nebo MAX, což znamená určité minimální nebo maximální vymezení poplatku. Pokud se tedy u vybrané banky jednalo o procentuální vyjádření, počítalo se jako dané procento z 1 000 000 Kč a zároveň byla zohledněna i horní a dolní hranice poplatku.

Dle uvedených tabulek v příloze č. 1 s nákladovostmi a splatnostmi jednorázových nebo pravidelných poplatků jsou vypočteny procenta navyšující efektivní úrok. Splatnost účelového hypotečního úvěru byla modelově vytvořena na 25 let, čemuž odpovídá i navýšení efektivního úroku. Veškeré výsledky jsou v případě nutnosti matematicky zaokrouhlovány, a pokud pro vypočtenou nákladovost není v tabulce shodná nákladovost, musí se najít jí nejbližší.

V závěru je možné do efektivního úroku promítnout i případné snížení vlivem daňových odpočtu úroků z hypotečních úvěrů. V České republice je možné snížit si o zaplacené úroky daňový základ a díky tomu ušetřit. O kolik bude možné snížit si tento základ, záleží na daňových zákonech v daném roce. Veškeré informace o tom, za jakých podmínek a o jaké částky si lze snížit základ daně z příjmu fyzických osob poskytuje zákon o daních z příjmu č. 586/1992 Sb. Pokud by se tento zákon změnil, změnily by se i daňové odpočty a tím i výše úspory. V současnosti je sazba daně 15 % a úhrnná částka úroků, ze všech úvěrů poplatníků v téže domácnosti, nesmí překročit 80 000 Kč.⁵¹

Pro modelový příklad byl vybrán účelový úvěr na koupi bytové jednotky ve výši 1 000 000 Kč (tzn. okolo 40 000 EUR) s dobou splatnosti 25 let. Jak již bylo zmíněno výše, dříve než práce dojde k finálnímu výpočtu efektivního úroku, bude nutné nejdříve vypočítat nákladovosti jednotlivých poplatků. Pro výpočet nákladovostí jak jednorázových, tak pravidelných poplatků bude nutné zjistit, v jaké cenové výši se tyto poplatky u jednotlivých bank pohybují a to jak u nás, tak v zahraničí. K získání těchto údajů budou využity sazebníky jednotlivých bank, které jsou pro klienty publikovány na oficiálních webových stránkách bank.

⁵¹ SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*, 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 142 s. ISBN 978-80-247-2388-4

Obsahem následující části tedy bude, při zvolených parametrech, výpočet nákladovosti jednorázových a pravidelných poplatků. Výsledky těchto výpočtů budou pro potenciálního žadatele o hypoteční úvěr dobrým měřítkem proto, aby mohl jednotlivé výdaje na hypoteční úvěr mezi sebou lépe porovnat a díky tomu si zvolit „nejvýhodnější“ hypoteční úvěr.

V České republice v současnosti působí řada bank. Mezi tři největší lídry poskytující na českém trhu hypoteční úvěry patří zejména Česká spořitelna, Komerční Banka a Hypoteční banka. Nejvíce se v prvenství na počtu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů střídají právě tyto banky, ale rok od roku se tyto řady konkurence na českém hypotečním trhu rozšiřují, a proto budou v následujícím výčtu zmíněny i ostatní banky.

Následující tabulka nejprve jen obecně představí, jaké jsou v různých bankách jednotlivé jednorázové a pravidelné poplatky. Tyto hodnoty jsou uvedeny v korunách českých. Následně bude v další části podrobně popsán samotný postup pro výpočet nákladovosti těchto poplatků, aby ho každý potenciální žadatel o hypoteční úvěr pochopil a mohl si zmíněnou nákladovost vypočítat zcela sám.

Tabulka 3: Jednorázové a pravidelné poplatky v bankách ČR

Banka	Odhad za cenu nemovitosti	Poplatek za zpracování hypotečního úvěru	Součet jednorázových poplatků	Poplatek za vedení hypotečního úvěru
ČS ⁵²	0	0	0	150
KB ⁵³	3500	2900	6400	0
HB ⁵⁴	0	4000	4000	150
Mbank	3500	0	3500	0
ČSOB	0	4000	4000	150
UCB ⁵⁵	3500	2500	6000	200
RB ⁵⁶	3500	0	3500	0
Wüstenrot	3500	2400	5900	150
GE ⁵⁷	3500	0	3500	0
Oberbank	3500	8000	11 500	150
LBBW	3500	2900	6 400	0
Sberbank	3500	4000	7 500	0

Zdroj: Vlastní zpracování dle sazebníků bank

Pro následující vzorový výpočet bude využito údajů získaných ze sazebníku společnosti Unicredit bank, protože vzhledem k obsáhlosti jednotlivých poplatků bude pro demonstraci výpočtu nákladovosti jak jednorázových, tak pravidelných poplatků nejvhodnější. Součet jednorázových poplatků u Unicredit Bank činí 6000 Kč, z čehož 3500 Kč stojí odhad za cenu nemovitosti a 2500 Kč si banka účtuje za zpracování hypotečního úvěru. Do pravidelných poplatků je zařazen poplatek za vedení účtu, který činí 200 Kč měsíčně. Poté co byl již zmíněn výčet všech poplatků, může se práce již plně zabývat samotnými výpočty.

Prvním krokem pro zjištění nákladovosti jednorázových poplatků bude sečíst všechny jednorázové poplatky a uvádět je v tisících tzn. v tomto příkladě 6. Dále hypoteční úvěr bude veden v milionech, takže v tomto případě 1. Výše poplatků (v tisících) se podělí výší úvěru (v milionech), tzn. $6/1 = 6$, čímž bude získána

⁵² Česká spořitelna

⁵³ Komerční banka

⁵⁴ Hypoteční banka

⁵⁵ UniCredit bank

⁵⁶ Raiffeisenbank

⁵⁷ GE money bank

nákladovost úvěru k jeho výši. Z tabulky uvedené v příloze bude nutné nalézt nákladovost (v tomto případě 6) a dobu splatnosti (v tomto případě 25). Po přiřazení obou těchto parametrů bude získán nárůst efektivní úrokové sazby (v tomto případě 0,060 %). Po získání nákladovosti pro jednorázové poplatky zbývá dopočítat nákladnost pro pravidelné poplatky. Postup pro výpočet nákladovosti pravidelných poplatků bude následující.

Měsíční poplatek za vedení hypotečního úvěru činí v tomto případě 200 Kč a výše hypotečního úvěru je 1 milion Kč. Podle vzorce, zmíněného výše, bude nutné podělit 200/1, čímž získáme výsledek 200. V tabulce uvedené v příloze bude posléze nutné najít příslušnou nákladovost, v tomto případě 200 a přiřadit k době splatnosti 25 let. Nárůst efektivního úroku bude 0,342 %. Se stejným postupem výpočtu budou postupně vypočteny i všechny ostatní nákladovosti poplatků i u zbylých bank. Výsledky výpočtu budou zaneseny do tabulky uvedené na následující straně. Modře vyznačené hodnoty představují nejnižší nákladovosti celkových poplatků a červeně vyznačené hodnoty představují nejvyšší nákladovosti celkových poplatků.

Tabulka 4: Výpočet nákladovostí u jednotlivých bank v ČR

Banka	Součet jednorázových poplatků	Náklad. jednorázových poplatků	Nárůst vlivem jednor.p.	Součet pravidelných poplatků	Náklad. Pravidelných poplatků	Nárůst vlivem pravideln. poplatků	Nárůst vlivem celkových poplatků
ČS	0	0	0 %	150	150	0,256 %	0,256 %
KB	6400	6,4	0,064 %	0	0	0 %	0,064 %
HB	4000	4	0,040 %	150	150	0,256 %	0,296 %
Mbank	3500	3,5	0,035 %	0	0	0%	0,035 %
ČSOB	4000	4	0,040 %	150	150	0,256 %	0,296 %
UCB	6000	6	0,060 %	200	200	0,342 %	0,402 %
RB	3500	3,5	0,035 %	0	0	0, %	0,035 %
Wüstenrot	5900	5,9	0,059 %	150	150	0,256 %	0,315 %
GE	3500	3,5	0,035 %	0	0	0 %	0,035 %
Oberbank	11 500	11,5	0,115 %	150	150	0,256 %	0,371 %
LBBW	6400	6,4	0,064 %	0	0	0 %	0,064 %
Sberbank	7500	7,5	0,075 %	0	0	0 %	0,075 %

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky výše jasně vyplývá, že nejvyšší nákladovosti poplatků dosahuje UniCredit bank, což je dáno zejména pravidelným poplatkem za vedení úvěrové účtu, který činí 200 Kč. Pravidelné poplatky se totiž v navýšení hypotečního úvěru projeví mnohem víc. Ostatní uvedené banky tento poplatek buď účtují ve výši 150 Kč, nebo od něj již zcela upustily. Banky, které dosáhly nejnižších nákladovosti, tzn. Raiffeisen bank a GE money bank, mají společný nejen součet jednorázových poplatků, ale hlavně k snížení jejich nákladovosti nejvíce přispělo to, že nevybírají poplatek za vedení úvěrového účtu.

Jak již bylo zmíněno výše, na celkové „prodražení“ hypotečního úvěru mají mnohem větší vliv pravidelné než jednorázové poplatky. Právě tyto pravidelné poplatky se staly v posledních měsících velmi ožehavým tématem.

První bankou, která vrátila klientovi měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu, byla Komerční banka. Konkrétně se jednalo o právníka Petra Němce, který se rozhodl zažádat o navrácení poplatků potom, co německý soud rozhodl, že poplatek za vedení úvěrového účtu je nezákonný. Pan Petr Němec vycházel z toho, že zákony v České republice i v Německu vycházejí ze stejných evropských směrnic, tedy jejich výklad by měl být shodný, a proto by mohl se svým požadavkem uspět a taky nakonec uspěl.

V současné době sílí v České republice iniciativa za zrušení a vrácení poplatků za vedení hypotečního úvěru nebo i spotřebitelského úvěru. Po bankách to žádá již přes sto tisíc klientů, díky čemuž již vzniklo několik serverů jako Poplatkyzpet.cz, Bankovnipoplatky.com a Jde.to, které jim chtějí v jejich snažení pomoci. Tento projekt má za cíl shromáždit co nejvíce klientů českých bank, kteří jsou nespokojeni s poplatkovou politikou, a poté chce využít hromadný postup k tomu, aby vymohl od bank poplatky zpět, a to buď vzájemnou dohodou, nebo rozhodnutím soudu.⁵⁸

Banky se proti této iniciativě hájí tím, že výběr poplatků není v rozporu s platnými zákony a navíc jsou s nimi klienti vždy dopředu seznámeni. Nicméně, jak je možné vidět z tabulky uvedené výše, řada z bank již od výběru poplatků ustoupila nebo se k tomu údajně chystá. Samozřejmě bude nutné předpokládat, že ony zrušené poplatky budou promítnuty do zvýšené úrokové sazby, ale pro klienta by byl tento aspekt přece jen výhodnější a to hned ze dvou důvodů.

⁵⁸IDNES. CZ: Slovensko zakázalo poplatek za úvěrový účet, Češi ho chtějí vracet [online]2013, c2013 [cit. 2013-4-21]. Dostupné z: <http://ekonomika.idnes.cz/slovensko-zakazalo-poplatky-za-uverove-ucty-cesi-je-chteji-zpet-pxa-/ekonomika.aspx?c=A130220_181142_ekonomika_vem>

Prvním z nich je větší transparentnost, díky které si klient bude moci podmínky úvěru u jednotlivých bank lépe porovnat a vybrat si úvěr, který je skutečně nejvýhodnější. Kdyby banky do úrokové sazby zahrnuly veškeré poplatky spojené s hypotečním úvěrem, klient by se zcela mohl vyhnout výpočtům efektivního úroku. Druhým důvodem pro zahrnutí poplatků do nominální úrokové sazby je možnost snížení daňového základu o zaplacené úroky z hypotečního úvěru, což v případě poplatků není možné. Druhý zmíněný důvod je třeba vztahovat pouze k těm státům, kde je takovéto daňové zvýhodnění zavedeno.⁵⁹

Odstavce výše představily aktuální situaci v České republice, jak je to s bankovními poplatky na Slovensku, bude obsahem následujících řádků. Zatímco u nás lidé chtějí své poplatky vymáhat od bank nazpět, na Slovensku v tomto ohledu zasáhla vláda. Patnáctého února tohoto roku schválila slovenská vláda novelu zákona o bankách. Tento zákon přináší zákaz vybírat od klientů poplatek za vedení a správu úvěrového účtu. Dále je součástí návrhu například implementace euro-směrnice, která má posílit doplňkový dohled Národní banky Slovenska (NBS) nad regulovanými subjekty působícími v různých sektorech finančního trhu.

Tato rozsáhlá novela zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách opravdu přináší několik podstatných změn. Tato novela rozšířená paragrafem 37 o 21. úsek zakazuje výběr poplatků v následujícím znění: *„Banke, zahraničnej banke a pobočke zahraničnej banky sa zakazuje požadovať od spotrebiteľa úhradu poplatkov, náhradu nákladov alebo inú odplatu za vedenie, evidenciu alebo správu úveru alebo účtu, na ktorom je vedený úver a ktorého zriadenie alebo vedenie je podmienkou úverového vzťahu; to neplatí, ak ide o účet podľa § 708 až 715 Obchodného zákonníka, osobitného zákona alebo osobitnú službu, ktorá nie je podmienkou úverového vzťahu.“*⁶⁰. Celý tento novelizovaný zákon o bankách z Ministerstva financí SR zakáže bankám vybírat poplatky za správu a vedení úvěrového účtu po 9. červnu 2013.⁶¹

Jaká je prozatímní situace s poplatky spojenými s hypotečními úvěry na Slovensku dokládá následující tabulka uvedena níže. Do výběru byly zahrnuty ty banky,

⁵⁹ TŮMA, O: *O poplatek banky ještě zaboují* [online]. 2013, c2013. [cit. 2013-4-1] Dostupné z: <http://www.penize.cz/bankovni-poplatky/249223-o-poplatek-banky-jeste-zabouji-petr-nemec-za-uverove-ucty-inkasuji-1-200-000-000-rocne>

⁶⁰ Zákon č. 483/2001 Z.z. o bankách

⁶¹ BANKOVÝ POPLATOK: *Novela zákona zakáže nielen poplatky, ale aj kolektívne vymáhanie bezdôvodného obohatenia* [online].c2013. [cit. 2013-4-15]. Dostupné z:<<http://www.bankovypoplatok.eu/novela-zakona-zakaze-nielen-poplatky-ale-aj-kolektivne-vymahanie-bezdovodneho-obohatenia/#.UWz-Ca14E8o>>

které mají dle údajů NBS v současnosti největší podíl na trhu.⁶² Údaje v tabulce byly převedeny z EUR na Kč dle kurzu ČNB platného ze dne 15. 4. 2013.

Tabulka 5: Jednorázové a pravidelné poplatky v bankách SR

Banka	Odhad za cenu nemovitosti	Poplatek za zpracování hypotečního úvěru	Součet jednorázových poplatků	Poplatek za vedení hypotečního úvěru
VÚB ⁶³	2586	8000	10 586	85
TB ⁶⁴	2586	8000	10 586	90
SS ⁶⁵	2586	10 320	12 906	90
ČSOB ⁶⁶	2586	8000	10 586	90
OTP	2586	8000	10 586	90
Sberbank	2586	12 906	15 492	103
UCB ⁶⁷	2586	9000	11 586	90
PB ⁶⁸	2586	0	2 586	77

Zdroj: Vlastní zpracování dle sazebníků ba

V následující tabulce budou uvedeny nákladovosti jednotlivým poplatků stejně, jako tomu bylo u výpočtu nákladovostí poplatků v případě českých finančních institucí.

⁶² NBS: *Hypotekarne úvery* [online]. c2013. [cit. 2013-4-10] Dostupné z: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Hypo/2013/2013-02-SK.pdf>

⁶³ Všeobecná úvěrová banka

⁶⁴ Tatra banka

⁶⁵ Slovenská sporiteľňa

⁶⁶ Československá obchodní banka

⁶⁷ UniCredit bank

⁶⁸ Prima banka

Tabulka 6: Výpočet nákladovostí u jednotlivých bank v SR

Banka	Součet jednorázových poplatků	Náklad. Jedno- rázových poplatků	Nárůst vlivem jednor.p.	Součet pravidel . poplatků	Náklad. pravid. poplatků	Nárůst vlivem pravidel. poplatků	Nárůst vlivem celkových poplatků
VÚB	10 586	10, 5	0, 105 %	85	85	0, 137 %	0,242 %
TB	10 586	10, 5	0, 105 %	90	90	0, 171 %	0,276 %
SS	12 906	13	0, 131 %	90	90	0, 171 %	0,302 %
ČSOB	10 586	10, 5	0, 105 %	90	90	0, 171 %	0, 276 %
OTP	10 586	10, 5	0, 105 %	90	90	0, 171 %	0, 276 %
Sberbank	15 492	15, 5	0,156 %	103	103	0, 171 %	0, 327 %
UCB	11 586	11, 5	0,115 %	90	90	0, 171 %	0, 286 %
PB	2 586	2, 5	0, 025 %	77	77	0,137 %	0, 162 %

Zdroj: Vlastní zpracování

Na Slovenském trhu dosahuje v současnosti nejvyšší nákladovosti Sberbank a nejnižší Prima banka.

Výše byl zmíněn výpočet pro efektivní úrok, aby si klient do úrokové sazby mohl započítat i nákladovosti poplatků a tím zjistit o kolik se mu jeho úroková sazba liší od původní, kterou uváděla banka. Díky tomuto výpočtu je pak úroková sazba pro klienta mnohem transparentnější.

4.3. Bankovní uzance

Další způsob, který banky používají k získávání většího počtu klientů, je způsob výpočtu úroků. Na klienty může zdánlivě nižší úroková sazba jedné banky působit logicky mnohem výhodněji, než vyšší úroková sazba druhé banky. Důležité ale je, aby zájemce o hypoteční úvěr nejprve zjistil, podle jaké uzance bude úrok vypočten, protože na základě toho mohou být výsledky zcela odlišné. Tento jev, kdy banky „zkreslují“ jejich úrokové sazby je běžný i v zahraničí, a proto by se měl každý klient podívat do obchodních podmínek banky nebo si od konkrétní banky přímo zjistit, jakou bankovní uzanci používá.

Co je to konkrétně úrok, úroková sazba, bankovní uzance a další blíže objasní následující text a navíc i ukáže, jak se výpočet úroku provádí.

Úrok může představovat buď odměnu, a nebo cenu za poskytnutí finančních prostředků. O odměnu se jedná z pohledu věřitele za poskytnutí možnosti (práva) disponovat se zapůjčenou sumou. Zároveň se jedná i o odměnu za podstoupené riziko spojené s případnou ztrátou (jistiny, podmínek zapůjčení) a s případným znehodnocením působící inflace. V našem případě je věřitelem finanční instituce, banka, která klientovi poskytuje hypoteční úvěr. Naopak úrok z pohledu dlužníka, v našem případě klienta žádajícího o hypoteční úvěr, reprezentuje cenu peněz, kterou musí zaplatit za získání disponibilních prostředků (hypoteční úvěr).

Výše úroku je vyjadřována pro konkrétní smlouvu úrokovou sazbou, která je vyčíslena v procentech. Nejčastěji bývá úroková sazba stanovována jako roční, zkratkou p. a., což znamená per annum. Dále je možné se setkat s měsíční úrokovou sazbou (p. m. = per mensem), s pololetní úrokovou sazbou (p. s. = per semestre) a nakonec s čtvrtletní úrokovou sazbou (p. q. = per quartale).

Pro úrokovou sazbu stanovenou pro jednotlivá období platí vztah:

$$i \% \text{ p. a.} = 2 * i \% \text{ p. s.} = 4 * i \% \text{ p. q.} = 12 * i \% \text{ p. m.}$$

*„V běžné praxi je nutno úrok vyčíslit přesně podle délky užívání cizích zdrojů, tedy vyčíslit úrok za konkrétní počet dnů.“*⁶⁹ Všechny hypoteční úvěry využívají složené úročení s denní frekvencí. Pro počty uvažovaných dní v měsíci a v roce se však přístupy liší, což má vliv na skutečně zaplacenou výši úroků. V bankovním systému jsou tyto odlišné přístupy označovány jako tzv. bankovní uzance, zvyklosti, které jsou všemi dobrovolně respektovány. V oblasti úrokování se pro vyčíslení úroků používají následující uzance:

- „Německá uzance – která počítá s 360 dny v roce a s 30 dny v měsíci (označovaná jako 30E/360),
- Francouzská uzance – (mezinárodně používaná), která počítá s 360 dny v roce a skutečným počtem dnů v měsíci (označovaná ACT/360),

⁶⁹ PUCHINGER, Z.: *Bankovnínictví 1: Úvodní kapitoly k problematice bankovní soustavy*, 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2005. s. 25. ISBN 80-244-1048-6

- Anglická uzance – která počítá s 365 dny v roce a skutečným počtem dnů v měsíci ((označovaná ACT/365)).⁷⁰

V České republice banky nejčastěji používají pro výpočet úroků metodu 30E/360 tzn. německou uzanci. Což znamená, že při výpočtu je používána fikce, kdy rok má 360 dní a měsíc 30 dnů. Z takovéto fikce následně pro bankovní praxi vyplývá následující. V měsících, které mají 31 dnů, se zůstatek jednoho dne neúročí (obvykle se jedná o 31. den v měsíci). Naopak v únoru se zůstatek 28. dne měsíce úročí dvakrát navíc (což znamená, že se fiktivně vytvoří 29. únor a 30. únor). V době kdy má únor 29 dnů, úročí se zůstatek z tohoto dne jen jedenkrát navíc (fiktivně se tedy vytvoří 30. únor). Z uvedeného tedy vyplývá, že v únoru jsou tak úvěry dražší, než v měsících, které mají 31 dní (Leden, Březen, Květen, Červenec, Srpen, Říjen, Prosinec).

Anglická uzance je přesnější, protože předpokládá, že rok má 365 dnů, přičemž délka měsíce je dána skutečným počtem dní (nepočítá se s přestupným rokem). Díky tomu stojí úvěr v únoru stejně jako například v prosinci. Francouzská uzance počítá s aktuálním počtem dnů v měsíci, ale vychází z předpokladu, že rok má 360 dnů. Úvěry ve stejné výši a při stejné úrovni úrokové sazby jsou tak na základě francouzské uzance v porovnání s tou německou nižší.

Podle následujícího vzorce, který odpovídá právě německé uzanci, si může každý klient vypočítat svůj případný úrok z hypotečního úvěru.

$$\text{Úrok} = \frac{\text{jistina} \times \text{úroková sazba} \times \text{počet dní}}{360 \times 100}$$

Kde:

Jistina = Zůstatek na účtu v daném dni, resp. v daných dnech.

Úroková sazba = Číselné označení konkrétní sazby, v případě sazby 1, 5 % se jedná o hodnotu 1, 5. „Převod na procenta“ zajišťuje konstanta 100 ve jmenovateli.

⁷⁰ PUCHINGER, Z.: *Bankovnínictví 1: Úvodní kapitoly k problematice bankovní soustavy*, 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2005. s. 25. ISBN 80-244-1048-6

Počet dní = Počet kalendářních dní, kdy byl daný zůstatek na účtu, ze kterého se úrok počítá.

Konstanta 360 = Znamená, že se používá metoda výpočtu 30E/360 (německá uzance).⁷¹

Jak již bylo zmíněno výše, většina českých bank pracuje s německou uzancí. Nicméně existují i výjimky, které pro výpočet úroků používají odlišný způsob výpočtu. Proto je nutné případné výjimky převést na německý způsob úročení, aby bylo možné porovnat všechny banky jak na českém, tak na zahraničním trhu podle stejného měřítka.

Následující text uvede banky, které používají jinou než německou uzanci a zároveň ukáže nejjednodušší způsob jak jinou uzanci rozpoznat a jak ji následně převést.

Jak již bylo zmíněno výše, většina českých bank používá právě německou uzanci, ale na českém trhu se najdou i výjimky, které používají odlišnou uzanci. Mezi tyto výjimky patří například následující banky: LBBW Bank, Oberbank, Sberbank. Poslední zmíněna Sberbank působí i na Slovensku. Vzhledem k tomu, že jako jediná z uvedených osmi bank majících na Slovensku největší podíl, používá jinou uzanci, bude proveden převod uzance jako příklad právě u ní.

Nejjednodušší způsob jak zjistit, jestli se daná uzance liší, je následující. V tomto příkladě bude pracováno se Sberbankou. Sberbanka u hypotečního úvěru v hodnotě 40 000 €, se splatností 25 let nabízí úrokovou sazbu například 4,24 % p. a. a měsíční splátka úvěru činí 217, 79 €. Když jsou zadány totožné hodnoty do nezávislé hypoteční kalkulačky, která kalkuluje na základě německé uzance, výsledek činí 216,47 €. Pro možnost co nejlépe navzájem porovnávat jednotlivé nabídky úrokových sazeb u různých bank je třeba, aby byly všechny tyto úrokové sazby převedeny na stejnou uzanci. V našem případě na německou, postup převodu je následující.

Úroková sazba 4,24 % p. a. se podělí 360 a vynásobí 365, čímž se převede na německou uzanci.

$$(4,24 / 360) * 365 = 4,2988605 \% \text{ p. a.}$$

Rozdíl v anuitní měsíční splátce je následující

⁷¹ KALABIS, Z.: *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8

$$(217,79-216,47) * 12 \text{ měsíců} * 25 \text{ let} = 1,32 * 12 * 25 = 396 \text{ €} = 10\,242,54 \text{ Kč}^{72}$$

To znamená Sberbanka prezentovala nižší úrokovou sazbu, než by měla být ve skutečnosti při použití srovnatelného způsobu výpočtu úročení s ostatními bankami. Pokud by se klient nezajímal o uzanci, podle které byla jeho měsíční anuitní splátka vypočtena a porovnával by hypoteční úvěry pouze na základě výše úrokové sazby, zaplatil by o 396 € (10 242,54 Kč) více než u jiné banky. Sberbank by měla prezentovat úrokovou sazbu na úrovni 4,2988605 % p. a., aby byla měsíční anuitní splátka stejná jako u ostatních bank. Nicméně v rámci konkurenčního boje aplikují některé banky uvedené způsoby, aby získaly větší podíl klientů.⁷³

Poté co byly vypočteny nákladovosti jednotlivých poplatků a následně bylo vysvětleno, že při porovnávání úrokových sazeb jednotlivých bank je důležité zjistit, podle které bankovní uzance se výpočet měsíční anuitní splátky provádí, bude další postup následující. Vzhledem k tomu, že na velikost úrokové sazby má podstatný vliv výběr fixace, bude tomu jakou fixaci vhodně vybrat věnován následující text.

Dříve než práce dojde k určitým doporučením. Nejprve ukáže, jaký byl vývoj českých hypotečních úvěrů a jejich úrokových sazeb, aby byly ukázány faktory, které měly na ten to vývoj vliv.

Vývoj hypotečního trhu

Novodobý trh hypotečního bankovníctví začal vznikat na území České republiky na počátku 90. let minulého století. Důležitou podmínkou pro vznik a poskytování hypotečních úvěrů, byl funkční zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Zákon o dluhopisech vznikl již v roce 1990, ale problém byl v nefunkčnosti kapitálového trhu, který bránil reálnému rozvoji hypotečního trhu. Celý proces příprav a plnění veškerých podmínek probíhal v období let 1990 až 1995. Jakmile bylo vše v roce 1995 formálně splněno, mohlo být následně uděleno Českou národní bankou (ČNB) první oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů („hypoteční“ licence) Českomoravské hypoteční bance (dnes Hypoteční banka).

Letos započal osmnáctý rok, co jsou hypoteční úvěry na našem finančním trhu a ačkoliv by se mohlo zdát, že se jedná o dlouhý časový úsek z pohledu hypotečních úvěrů tomu tak úplně není. Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěry představují ve větší

⁷² Podle kurzovního lístku ČNB platného pro den 15. 4. 2013

⁷³ SMUTNÝ, M.:Není úrok jako úrok aneb Jak klamou banky [online]. 2010, c2013 [cit 2013-20-1]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/neni-urok-jako-urok/>>

většině případů pro obyvatelstvo závazek až na několik desítek let, je v porovnání s tím osmnáctý rok spíše obdobím „dospívání“ a zrání. Teprve až o několik let později, bude možné konstatovat, že zkušenosti s tímto oborem jsou u nás ucelenější a historicky relevantnější.

Vývoj hypotečních úvěrů mezi rokem 1995 až 1999 lze charakterizovat následovně. Jak již bylo zmíněno výše, vznik hypotečního trhu se v České republice datuje od roku 1995, kdy bylo ČNB uděleno první oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů. Od roku 1996 banky svým klientům poskytly 5526 hypotečních úvěrů. Nicméně okolo roku 1997 došlo k hospodářské recesi, která měla mimo jiné dopad i na hypoteční bankovníctví. V tomto období, kdy pokles ekonomiky trval čtyři čtvrtletí za sebou, musela řada českých bank včetně těch hypotečních bojovat o udržení se na trhu. Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů se snížily a teprve až rok 1999 vykazoval lepší výsledky než rok 1996, tedy 6103 hypotečních úvěrů. Na počátku hypoteční úvěry nebyly u občanů příliš vyhledávaným produktem pro financování vlastního bydlení, protože úrokové sazby byly na velmi vysoké úrovni okolo 15 % p. a. Kromě vysokých úrokových sazeb byla ekonomika i v období poklesu, což se promítlo do stagnujících reálných příjmů obyvatelstva a syrového a nevyzrálého trhu s nemovitostmi. V tomto ekonomicky horším období nepomohla ani dobře míněná státní finanční podpora ve formě úrokové dotace (o 4 % body) na nové bytové jednotky a ani možnost daňové odpočty, které umožňují snížit si daňový základ o zaplacené úroky z hypotečního úvěru.

Mezi další charakteristiky prvních pěti let na českém hypotečním trhu lze uvést například velmi omezenou produktovou nabídku hypotečních úvěrů. Bylo zde minimum produktů, LTV do 70 %, striktně účelová definice hypotečního úvěru, pouze pětiletá fixace, apod. Ve zmíněném období na trhu působilo jen 7 bank a vzhledem k jejím minimálním zkušenostem s řízením rizika byly podmínky pro poskytnutí úvěru velmi přísné (registr dlužníku neexistoval).⁷⁴

Roky 1999 a 2000 již přinesly zrychlení ekonomického růstu. Hrubý domácí produkt se v roce 1999 reálně zvýšil o 1,2 % a v roce 2000 o 3,9 %, přičemž na jeho růst v roce 1999 působila převážně konečná spotřeba a v roce 2000 zejména výdaje na tvorbu hrubého kapitálu. Do roku 2000 v porovnání s rokem 1995 vzrostl HDP o 7,5

⁷⁴ OSTATEK, L.: *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh* [online]. c2013. [cit. 2013-1-6]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>>

%.⁷⁵ Pro český hypoteční trh byl zlomový právě rok 2000. Kromě lepší ekonomické situace byl příznivý i prudký pokles úrokových sazeb. Zatímco v roce 1999 se jednalo v průměru o 10,2 % p. a., na konci roku 2000 tomu bylo již 8,4 % p. a.. Rovněž výrazný růst hypoteční konkurence zapříčinil, že hypoteční úvěr se stal mnohem dostupnější a jeho oblíbenost začala významně růst. Dalším nezanedbatelným faktorem, který měl na objem poskytnutých hypotečních úvěrů vliv, byl souběh nízkých úrokových sazeb s vysokou státní finanční podporou hypotečního úvěrování nové bytové výstavby. Podpora zůstala pro rok 2000 zachována ve výši 4 % bodů, což snížilo úrokového zatížení mnohých hypotečních úvěrů pod 5 %. Zvýšený zájem o hypoteční úvěry koncem roku 2000 a v lednu 2001 ovlivnil rovněž fakt, že od 1. února 2001 došlo k snížení státní finanční podpory na 2 % body.⁷⁶

Na úspěšný rok 2001 navázal i rok 2002, který byl díky neustále se snižujícím úrokovým sazbám rovněž mimořádně úspěšný.⁷⁷

Ani rok 2003 nebyl výjimkou a reprezentoval výrazný růst jak v počtu, tak v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. U nových úvěrů činil meziroční nárůst 49 % v počtu a 57 % v objemu. Mezi hlavní důvody zvýšeného zájmu o hypoteční úvěry patřily: pokles úrokových sazeb, obavy ze zdražení nemovitostí po vstupu České republiky do Evropské unie a očekávané změny DPH. Svou roli zde sehrálo i zvyšování reálných mezd a nevyřešená deregulace nájemného. V rámci zvýšení poptávky došlo i k rychlému rozvoji developerských projektů na bydlení, zejména v rámci velkých městských celků. S poklesem úrokových sazeb z hypotečních úvěrů došlo k praktickému zániku státní subvence, protože k úvěru na nové bydlení činila státní finanční podpora 0 procentních bodů a k podpoře na starší bydlení pro mladé činila 2 procentní body.⁷⁸

Následující roky 2004 a 2005 se v zásadě nesly ve stejném vývoji jako předešlé úspěšné roky. Rok 2004 s sebou přinesl několik zásadních novinek. Vyšel nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který umožnil bankám použít pohledávky i z neúčelově poskytnutých hypoték do krycího bloku hypotečních zástavních listů a klientům tak nabídnout neúčelové hypotéky a hypotéky na družstevní bydlení. Novela rovněž

⁷⁵ ČSÚ: Zdroje HDP a jejich využití v letech 1995 až 2005 [online]. 2006, c2013. [cit. 2013-3-15]. Dostupné z:

<[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/64003C3EDF/\\$File/11240501.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/64003C3EDF/$File/11240501.pdf)>

⁷⁶ Výroční zpráva Hypoteční banky, a.s., za rok 2000

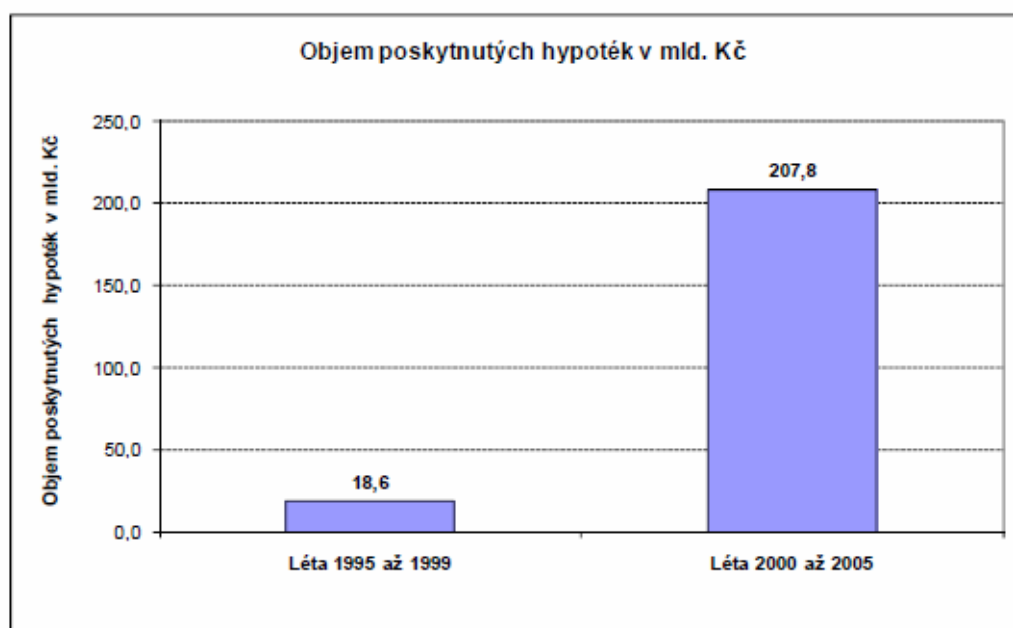
⁷⁷ Výroční zpráva Hypoteční banky, a.s., za rok 2002

⁷⁸ Výroční zpráva Hypoteční banky, a.s., za rok 2003

umožnila poskytovat hypoteční úvěry i v zahraničí a také možnost zajištění úvěru nemovitostí, která se nachází na území členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. V tomtéž roce 2004 došlo i k několika inovacím na trhu hypotečních úvěrů. Jednalo se například o prodloužení doby fixace úrokových sazeb až na 30 let či vznik nového produktu tzv. bezúčelová (americká) hypotéka. V důsledku příznivých úrokových sazeb hypotečních úvěrů se v roce 2004 přestala vyplácet státní finanční podpora na nové bydlení a druhá podpora hypotečních úvěrů na pořízení staršího bydlení pro mladé žadatele do 36 let se snížila na 1 procentní bod, o rok později se přestala vyplácet i tato podpora. Místo ní začal být pro mladé žadatele do 36 let nabízen nízkouročený úvěr s možností jeho kombinace s hypotečním úvěrem od banky. Dle nařízení vlády č. 616/2004 Sb. poskytoval Státní fond rozvoje bydlení úvěr až 300 000 Kč splatný nejdéle do 20 let a úročený 2 % p. a.. O tento úvěr byl logicky velký zájem, následkem čehož byly finanční prostředky z tohoto fondu zcela vyčerpány již v roce 2011.⁷⁹

Český hypoteční trh rostl v období let 2000 až 2005 opravdu nevídaným tempem, což dokládají i uvedené grafy níže. Prudce rostoucí poptávka po hypotečních úvěrech byla ovlivněna zejména klesajícími úrokovými sazbami a ekonomickým oživením.

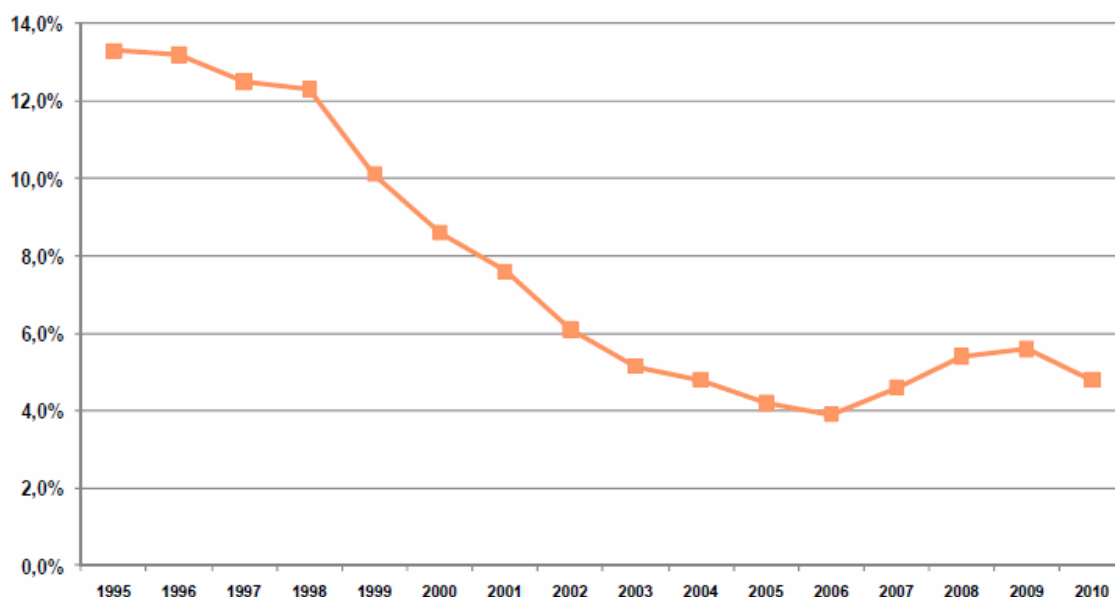
Obrázek 2: Objem poskytnutých hypoték



⁷⁹ Výroční zpráva Hypoteční banky, a.s., za rok 2004, 2005

Zdroj: GOLEM FINANCE s. r. o., Hypoindex

Graf 1: Vývoj úrokových sazeb v ČR



Zdroj: GOLEM FINANCE s. r. o., Hypoindex

Na zvýšenou poptávku zareagoval i realitní trh růstem nabídky nemovitostí. Pro toto období bylo zejména charakteristické velké množství produktových inovací. V rozmezí těchto pěti let bylo implementováno zhruba 60 % všech novinek, které banky na trh přinesly za posledních 18 let. Mezi hlavní inovace, které nejvíce zahýbaly tehdejším trhem, je možné zmínit Multibrand Hypoteční banky, Top bydlení České spořitelny, hypoteční úvěry nad 70 % LTV. První z nich Multibrand představoval koncept externího prodeje od Hypoteční banky (tehdejší ČMHB), tedy prodej hypotečních úvěrů přes smluvně vázané externí a alianční partnery. Hypoteční banka si uvědomovala, že pokud chce uspět v tvrdém konkurenčním prostředí, je třeba vytvořit inovativní distribuční strategii, která by pomohla zvýšit dostupnost hypotečních úvěrů pro klienty a zároveň by bance zvýšila její tržní podíl. Inovace se Hypoteční bance vyplatila a ke konci období (let 2004,2005) ji již plně aplikovala jako své distribuční know-how.

O vyšší podíl na trhu měla zájem i Česká spořitelna (ČS), a proto přišla v roce 2001 s inovací Top bydlení. Jednalo se o promyšlený tah, kdy v lednu 2001 ČS oznámila, že v průběhu června 2001 sníží úrokové sazby až o 3 % p. a.. Tímto počinem ČS paralyzovala své konkurenty na několik měsíců a vydobyla si i pozici lídra trhu. Její podíl na trhu narostl z 14 % v roce 2000 na 34 % v roce 2001. Odpovědí na Top

Bydlení ČR byla v druhé polovině roku 2001 strategie GE Capital bank, která prolomila hranici 70 % LTV⁸⁰ a začala nabízet hypotéky na 85 % LTV. Nicméně v tvrdém konkurenčním boji tato výhoda netrvala věčně a již na jaře roku 2002 přišla Hypoteční banka s hypotékou na 100 % LTV.⁸¹

Jak je již z výše uvedeného patrné, hypoteční trh se v daném období vyvíjel opravdu nevídaným tempem, ale největší akcelerace tohoto trhu přišla na přelomu roku 2005 a 2006. Roku 2006 a období až do krize bude věnována následující část.

V roce 2006 klesly úrokové sazby na svá minima, a proto bývá rok 2006 označován za rok tzv. hypotečního boomu. Které faktory přispěly k tomuto boomu, bude náplní následujícího textu. Podstatným faktorem, který hypoteční boom podporoval, byla rostoucí ekonomika. Ta po roce 1999 rostla v podstatě kontinuálně až do první poloviny roku 2008, kdy nastala v USA hypoteční krize, která postupně dopadala na všechny ostatní ekonomiky. Právě díky boomu hypotečního trhu bylo na vrcholu i stavebnictví a trh nemovitostí, tedy až do první poloviny roku 2008. Banky byly v době od roku 2006 až do roku 2008, co se týče podmínek pro poskytnutí úvěrů, mnohem benevolentnější. Dokladem toho může být fakt, že se nebály financovat nemovitosti až na 100 % hodnoty nemovitosti a v některých případech dokonce až na více než 100 %, což se u nás naštěstí nestalo standardem.

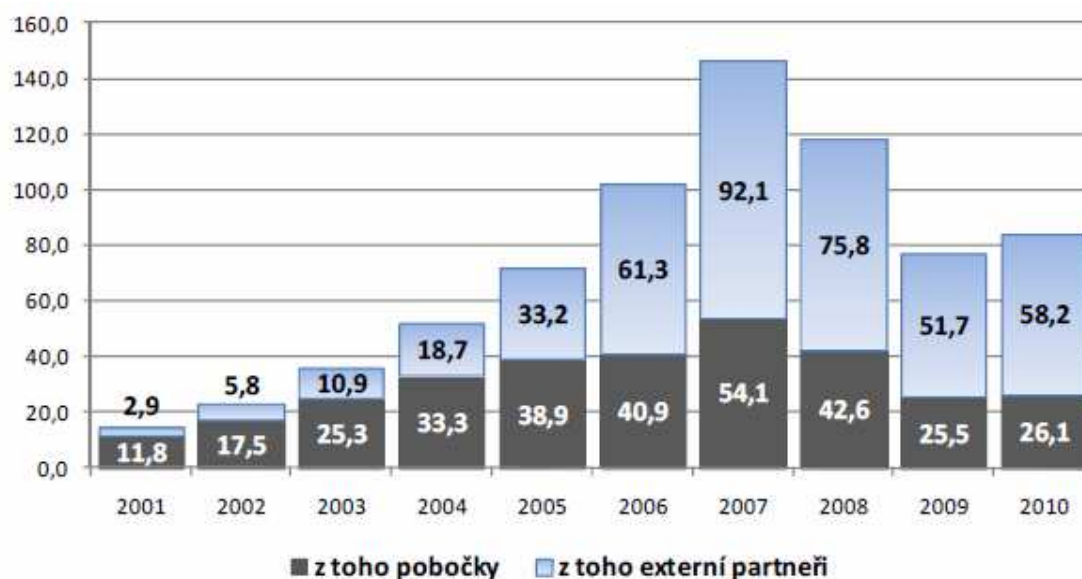
Další významný faktor podporující tehdejší boom byl, že si lidé často neuvědomovali a nepřipouštěli, že růst a ekonomická prosperita nemůže trvat věčně.

V období hypotečního boomu hrála významnou roli rovněž oblast prodeje a distribuce, která je pro banky doslova klíčová. To znamená, že hypoteční úvěry se neposkytovaly pouze na kamenných bankovních pobočkách, ale rozšířily své pole působnosti i mezi třetí strany, externí partnery bank (hypoteční zprostředkovatelé, hypoteční poradci, hypoteční makléři, realitní kanceláře, developerské firmy, pojišťovací poradci). Význam tohoto distribučního kanálu dokládá i uvedený graf níže, který jasně demonstruje, jak exponenciálně tento kanál narostl právě v letech hypotečního boomu.

⁸⁰ LTV (Loan to Value) poměr hypotéky k hodnotě nemovitosti

⁸¹ OSTATEK, L.: *Hypotéky po 15 letech: Síla inovace* [online]. c2010. [cit. 2013-1-8]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-sila-inovace/>

Graf 2: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých distribučních kanálech



Zdroj: GOLEM FINANCE s. r. o., Hypoindex

Oproti rokům hypotečního boomu (2006, 2007) se po roce 2008 o mnohem víc zvýšili nároky na bonitu a vlastní zdroje klienta. Dále došlo k omezení rizikových produktů (subprime hypotéky⁸²) a k omezení hypoték pro cizince. Obrovský problém v první fázi krize hrála likvidita. Česká republika měla, oproti svým zahraničním sousedům, velkou výhodu a štěstí v tom, že české domácnosti byly za prvé spořivější a za druhé nebyly tolik zadlužené jako západní domácnosti. Problém s likviditou nejvíce pocítili subjekty, které byly více závislé na mezibankovním trhu a které nedisponovaly velkou zásobou depozit. Jednalo se tedy logicky o menší banky, které musely tento problém řešit. U větších bank to byl sice taky problém, ale nedosahoval takových rozměrů.

Pro období krize bylo tedy charakteristické, že rychle klesaly objemy hypotečních úvěrů. Ekonomika byla v poklesu a poptávku po hypotečních úvěrech srážela nejistota ohledně dalšího vývoje a rovněž zpřísnění podmínek ze strany bank pro poskytování hypotečních úvěrů. Úrokové sazby rostly zejména z důvodu skokově navýšených rizikových marží. Hypoteční trh výrazně zpomalil a s ním se výrazně snižovala i poptávka po nemovitostech. Z důvodu růstu úrokových sazeb stát začal opět

⁸² Segment hypotečních úvěrů bez prokazování příjmu (v počátku uhájila jen Hypoteční banka a Raiffeisen Bank)

od roku 2009 poskytovat úrokové dotace a i nadále přetrvávala možnost, odpočtu zaplacených úroků od základu daně.

K oživení hypotečního trhu došlo v květnu roku 2010, kdy objem poskytnutých nových úvěrů meziročně vzrostl. Naštěstí se nejednalo o krátkodobou změnu a trend růstu zůstal zachován po zbytek roku 2010. V průběhu téhož roku docházelo k poklesu úrokových sazeb nově poskytnutých hypotečních úvěrů, a to především díky četným akčním nabídkám poskytovatelů hypotečních úvěrů. „*Průměrná tržní úroková sazba nových hypotečních úvěrů dle statistik Hypoindexu v lednu 2010 činila 5,52 % p. a., zatímco v prosinci téhož roku dosáhla hodnoty 4,23 % p. a. tempo poklesu výše úrokových sazeb v průběhu roku kolísalo, ke konci roku však docházelo k jeho zpomalení.*“⁸³ Na trhu nemovitostí došlo ke stagnaci, respektive stabilizaci a od 2. čtvrtletí roku 2010 došlo k mírnému oživení poptávky po nemovitostech.

Dále vzhledem k tomu, že průměrná sazba nových hypotečních úvěrů činila více než 5 % p. a., mohli i v roce 2010 mladí lidé do 36 let věku počítat se státní podporou k novým hypotečním úvěrům. Příspěvek byl ve výši jednoho procentního bodu z úrokové sazby a byl poskytován na koupi staršího domu nebo bytu.⁸⁴

V roce 2011 byly hlavním hybatelem trhu přetrvávající nízké úrokové sazby, které byly na konci roku v průměru na úrovni 3,56 % p. a. Svou roli sehrály i ceny nemovitostí, které se po celý rok příliš neměnily a zejména u bytových jednotek a rodinných domů udržovaly svou stabilní úroveň. Dalšími podněty pro klienty pak byly různé akční nabídky, kterými byl hypoteční trh bohatě zásoben. A mimo jiné i avizované zvýšení sazby DPH z 10 % na 14 %, mohlo být pro řadu klientů důvodem k urychlení rozhodnutí pro financování do vlastního bydlení.

Větší problémy zaznamenal trh se stavebním spořením, zejména kvůli snížení státní podpory na méně než polovinu. Vzhledem k příznivým podmínkám pro hypoteční úvěry se klientům vyplatilo refinancovat své překlenovací úvěry ze stavebního spoření právě hypotečním úvěrem od hypotečních bank, což rovněž přispělo k zvyšování přírůstků v produkci na hypotečním trhu. V průběhu roku se objevila i řada kampaní na

⁸³ Výroční zpráva Hypoteční banky, a.s., za rok 2010

⁸⁴ Výroční zpráva Hypoteční banky, a.s., za rok 2010

využití variabilní úrokové sazby, ale vzhledem k podmínkám hypotečního trhu, tento trh ovládly fixace úrokové sazby na 3 nebo 5 let.⁸⁵

Po roce 2007 byl rok 2012 druhým nejúspěšnějším rokem, co se týče objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Úspěšnému roku 2012 nahrávaly stabilní ceny nemovitostí a zejména rekordně nízké úrokové sazby. Podle souhrnného ukazatele Fincentrum Hypoindex byla ke konci roku 2012 průměrná úroková sazba 3,25 % p. a., což představuje dokonce nejnižší sazbu od roku 1995. Jak již bylo zmíněno výše, u většiny občanů jsou nejvíce oblíbené fixace úrokových sazeb na dobu 3 nebo 5 let, což mělo vliv na objem poskytnutých hypoték právě v roce 2012. Banky se totiž zaměřily na klienty, kterým končila fixace hypotečního úvěru, a nabízely jim často výhodnější podmínky. Právě proto, že v roce 2012 končila spousta pětiletých fixací z rekordního roku 2007, mohl podíl objemu refinancovaných hypotečních úvěrů dosáhnout až třetiny z celých 122 miliard.⁸⁶

Co se týče roku 2013 Jan Sadil, předseda představenstva a generální ředitel Hypoteční banky, konstatoval následující. *„Vývoj roku 2013 se dá jen těžko odhadovat. Budeme navazovat na rok, který byl velmi příznivý vývojem úrokových sazeb a stabilními cenami nemovitostí. Na druhou stranu k mírnému oslabení hypotečního trhu by mohlo dojít v souvislosti se zvýšením DPH a změnou sazby daně z příjmu z prodeje nemovitosti. Náš současný odhad potenciálu trhu hypoték na samém počátku roku se pohybuje v rozmezí 100 až 120 miliard korun.“*⁸⁷

Jaký je vývoj na českém hypotečním trhu v prvních měsících roku 2013, blíže představí následující text.

Měsíc leden se z hlediska počtu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů obvykle řadí mezi obchodně nejslabší a nejinak tomu bylo i letos na začátku roku 2013. Únor jakoby kopíroval měsíc leden, protože úrokové sazby, počty, ale i objemy hypotečních úvěrů byly téměř na stejné úrovni. Dokladem je následující tabulka, na které je ukázáno i meziroční srovnání pro lepší představu o vývoji na českém hypotečním trhu.

⁸⁵ Výroční zpráva Hypoteční banky, a.s., za rok 2011

⁸⁶ HRUŠOVÁ, M.: *Hypotékám se loni dařilo. Objemy vzrostly o tři procenta* [online]. c2013. [cit. 2013-1-13]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/hypotekam-se-loni-darilo-objemy-vzrostly-o-tri-procenta/>>

⁸⁷ HRUŠOVÁ, M.: *Hypotékám se loni dařilo. Objemy vzrostly o tři procenta* [online]. 2013. [cit. 2013-1-13]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/hypotekam-se-loni-darilo-objemy-vzrostly-o-tri-procenta/>>

Tabulka 7: Vývoj úrokové sazby na českém hypotečním trhu

Měsíc/rok	Sazba	Počet nových hypoték	Objem v mld. Kč
Únor/2013	3,21 %	5 102	8,637
Leden/2013	3,21 %	5 146	8,386
Únor/2012	3,61 %	5 420	8,888
Leden/2012	3,59 %	5 443	9,251
Únor/2011	4,20 %	3 404	5,716
Leden/2011	4,26 %	4 208	7,098

Zdroj: Fincentrum, Hypoindex

Březnový vývoj je již o něco příznivější. V porovnání s úněm, bylo v březnu sjednáno o více jak dva tisíce hypotečním úvěrů víc, čímž se tyto počty zvýšily na 7 134 kusů. Hypotečním úvěrům se dařilo i z hlediska objemů, které vzrostly na 12,064 miliard Kč. Tyto nárůsty byly ovlivněny nejen průměrnou nízkou úrokovou sazbou, ale i mírně klesajícími cenami nemovitostí.⁸⁸

Na Slovensku byl vývoj hypotečního trhu oproti České republice v lednu odlišný, objem poskytnutých hypotečních úvěrů v lednu meztročně vzrostl o 55 %. Slovenské banky tak v lednu svým klientům poskytly hypoteční úvěry v hodnotě 237 miliónů eur. Na Slovensku podobně jako v České republice, ale zveřejňované statistiky neodlišují nově sjednané hypoteční úvěry a tzv. refinancování hypotečních úvěrů. Právě z toho důvodu bývá refinancování řadou expertů považováno za důvod nárůstu objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Nicméně kromě refinancování měly na poptávku vliv i nízké úrokové sazby. V porovnání s Českou republikou jsou, ale úrokové sazby na Slovensku vyšší. V lednu činila průměrná úroková sazba 4,58 % p. a., přičemž prosincový rekord z roku 2012 činil 4,27 % p. a. Největší nárůst na Slovensku

⁸⁸ HRUŠOVÁ, M.: Fincentrum Hypoindex březen 2013: Čísla jsou na prosincových rekordech [online], 2013, c2013. [cit. 2013-4-20]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-brezen-2013-cisla-jsou-na-prosincovych-rekordech/>>

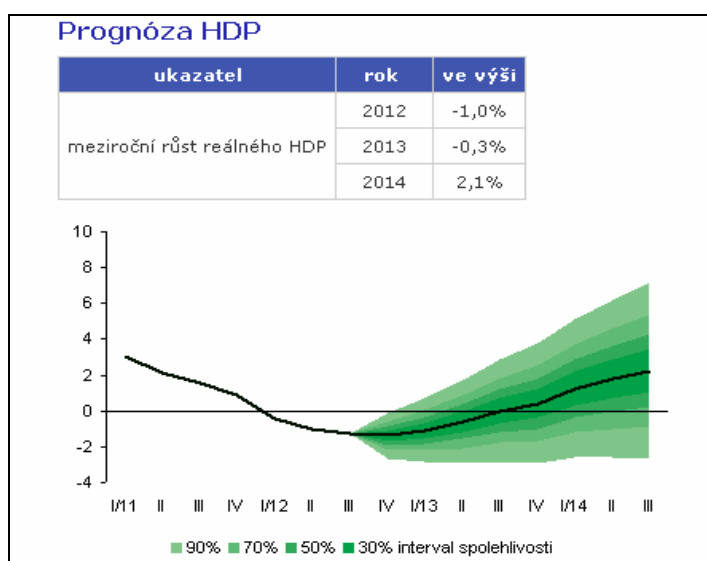
zaznamenaly hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou a s fixací do jednoho roku, kde byl meziměsíční nárůst podle statistik NBS z prosincových 4,00 % p. a. na 4,52 % p. a. Fixace na 2 až 5 let zaznamenaly mírné zvýšení průměrné úrokové sazby z 4,27 % p. a. na 4,52 % p. a.⁸⁹

Z historického vývoje by se dalo usuzovat, že na vývoj úrokových sazeb měla zásadní vliv daná ekonomická situace. Klíčovým ukazatelem, který měří výkonnost ekonomiky je HDP. Růst HDP značí větší výkonnost národního hospodářství, růst příjmu obyvatelstva i růst životní úrovně. S rostoucími příjmy následně roste i poptávka po bydlení. V období ekonomického růstu úrokové sazby rostou a naopak. Podle makroekonomické predikce ministerstva financí by měl HDP v roce 2013 stagnovat a oživení české ekonomiky má přijít až v roce 2014, kdy by měla podle prognózy stoupnout o 1,2 %.⁹⁰ Podobnou situaci předpokládá i ČNB (viz obrázek níže), a proto by se dalo očekávat, že úrokové sazby se do roku 2014 zvyšovat pravděpodobně nebudou a je vhodnější volit variabilní sazbu.

⁸⁹ GOLEM FINANCE: Slovensko: Objem poskytnutých hypoték v lednu vzrostl o 55 % [online]. 2013, c2013. [cit. 2013-4-20]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/slovensko-objem-poskytnutych-hypotek-v-lednu-vzrostl-o-55/>>

⁹⁰ MF: Makroekonomická predikce [online]. 2013, c2013. [cit 2013-4-10]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Makroekonomicka-predikce_2013-Q2.pdf>

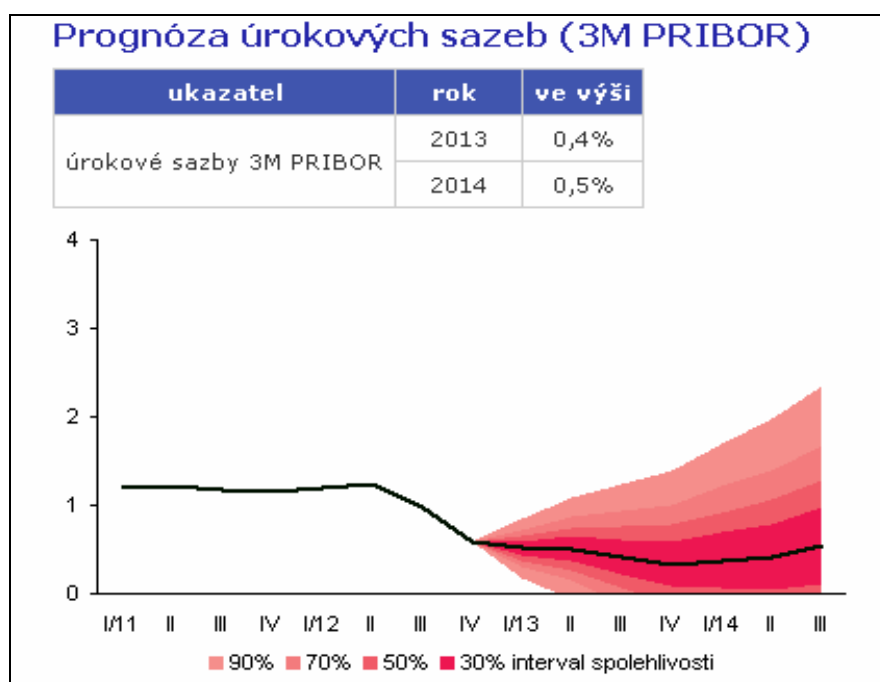
Graf 3: Prognóza HDP



Zdroj: ČNB

Výše variabilní sazby se, jak už bylo zmíněno výše, odvíjí od pražské mezibankovní nabídkové sazby (PRIBOR). Pro finanční instituce je rozhodující hlavně měsíční (1M) a tříměsíční (3M) PRIBOR. Vzhledem k tomu, že v současnosti jsou mezibankovní úrokové sazby na velmi nízkých úrovních a podle prognózy ČNB (viz obrázek níže) se ani přílišný růst neočekává, mohl by si klient pro toto období zvolit spíše variabilní úrokovou sazbu.

Graf 4: Prognóza tříměsíční PRIBOR



Zdroj: ČNB

Přesto, že jsou tyto sazby na nízké úrovni a jsou pro většinu klientů lákavé, je nutné zdůraznit, že podmínky a bankovní marže si banky stanovují individuálně, a proto je nutné si konkrétní podmínky řádně prostudovat. V současnosti v ČR variabilní úrokovou váží se na 1M PRIBOR sazbu nabízí Česká spořitelna, UniCredit bank, Raiffeisen bank, GE money bank, LBBW, mBank a Fio. Další banky jakou jsou ČSOB a Hypoteční banky se váží na 12M PRIBOR a podle 3M PRIBORU se řídí Oberbank.

Co se týká situace vývoje sazeb na Slovensku, dá se podle prognóz Slovenské národní banky očekávat podobný vývoj jako u nás. S tím rozdílem, že na Slovensku se řídí na základě EURIBORU.

Výše byla stanovena krátkodobá predikce, možného vývoje úrokových sazeb, ale jednoznačně určit výhodnost jednotlivých let fixace nelze. Je to dáno především tím, že hypoteční úvěry se odvíjí od tržních sazeb a jejich prognóza je v delším horizontu (například 25 let) velmi složitá i pro odborníky.

V textu výše bylo uvedeno, že s delší dobou fixace je spojena vyšší jistota pro klienta, a proto jsou sazby pro vyšší fixace rovněž vyšší. Jestli to opravdu platí, bude obsahem následujícího textu.

Nejprve, ale budou představeny úrokové sazby bank na jednotlivé délky fixací, bez toho aniž by do nich byla započtena nákladovost celkových poplatků. Práce tím lépe demonstruje jak banky „zkreslují“ úrokové sazby. Tím, že budou následně k uvedeným délkám fixací připočteny zmíněné nákladovosti, stanou se pro klienta při jeho rozhodování mnohem transparentnějšími. Navíc se i projeví, jak moc si banky zahrnují „odpuštěné“ poplatky do úrokové sazby, když usilují o klienty pomocí tzv. „nulových poplatků“. Nemusí totiž platit, že banky, které z uvedených výpočtů vykazují nejvyšší nákladovosti, budou mít v závěru i nejvyšší úrokovou sazbu.

Nakonec bude objasněno, jestli s delší dobou fixace roste úroková sazba a popsáno, jaké jsou rozdíly v úrokových sazbách České republiky a Slovenské republiky.

Tabulka 8 ukazuje jaká současná situace v České republice. V každém sloupci za jednotlivé délky fixace je červeně uvedena nejvyšší úroková sazba a modře nejnižší úroková sazba.

Tabulka 8: Vliv délky fixace na výši úrokové sazby bank v ČR
(úrokové sazby v % p. a.)

Banka	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let
ČS	3,94	3,24	3,04	4,24	N/A*
KB	4,09	2,99	2,99	3,79	3,89
HB	4,19	2,89	2,99	4,49	4,59
Mbank	3,41	3,22	3,19		
ČSOB	4,19	3,19	3,19	4,49	4,59
UCB	4,09	3,84	4,09	5,01	
RB	4,09	2,99	2,99	3,69	3,99
Wüstenrot ⁹¹	3,89	3,09	3,09		
GE	3,59	2,94	3,29	4,14	
Oberbank	N/A	N/A	N/A	N/A	
LBBW	3, 69	2,77	2,77	3,74	3, 9
Sberbank		3,34	3,13	4,05	
Průměrné úrokové sazby	3,92	3,14	3,16	4,18	4,19

* Údaje banka poskytuje pouze individuálně

Zdroj: Vlastní zpracování

Banky uvádějí úrokové sazby v sazebnících na svých webových stránkách. Výsledky s nejnižšími úrokovými sazbami jsou uvedeny v tabulce 9.

Tabulka 9: Banky s nejnižší úrokovou sazbou při dané fixaci v ČR

Banka	<i>fixace</i>	<i>Úroková sazba v % p. a.</i>
Mbank	1 rok	3,41
LBBW	3 roky	2,77
LBBW	5 let	2,77
RB	10 let	3,69
KB	15 let	3,89

Zdroj: vlastní zpracování

Mezi banky s nejnižší nákladovostí celkových poplatků patřily podle výpočtů MBank, Raiffeisenbank a GE money bank. Po přičtení nákladovosti se nejlépe umístila pro jednoletou fixaci Mbank s úrokovou sazbou 3,445 % p. a. Druhou byla GE money bank s 3,625 % p. a., třetí LBBW bank a to i přesto, že nevykazovala nejnižší nákladovost celkových poplatků, což jen dokazuje, že nízké poplatky nejsou zárukou nejnižší úrokové sazby a naopak. Raiffeisenbank byla v pořadí čtvrtá s úrokovou sazbou 4,125 % p. a.

Při fixaci úrokové sazby na 3 roky i 5 let se nejlépe umístila LBBW bank se stejnou úrokovou sazbou pro oba roky fixace 2,834 % p.a.

U fixace na 10 let zvítězila Raiffeisenbank se sazbou 3,725 % p. a. Fixaci na 15 let nabízí jen omezené množství bank, zde se na první místo řadí Komerční banka se sazbou 3,954 % p. a. Všechny údaje jsou obsažené v tabulce 10.

Tabulka 10: Úrokové sazby se započtenou nákladovostí poplatků v ČR

Banka	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let
ČS	3,94	3,24	3,04	4,24	N/A*
+ 0,256	4,196	3,248	3,296	4,496	
KB	4,09	2,99	2,99	3,79	3,89
+ 0,064	4,346	3,054	3,054	3,854	3,954
HB	4,19	2,89	2,99	4,49	4,59
+ 0,296	4,486	3,186	3,286	4,786	4,886
Mbank	3,41	3,22	3,19		
+ 0, 035	3,445	3,255	3,225		
ČSOB	4,19	3,19	3,19	4,49	4,59
+ 0,296	4,486	3,486	3,486	4,786	4,886
UCB	4,09	3,84	4,09	5,01	
+ 0,402	4,492	4,242	4,492	5,412	
RB	4,09	2,99	2,99	3,69	3,99
+ 0,035	4,125	3,025	3,025	3,725	4,025
Wüstenrot	3,89	3,09	3,09		
+ 0, 315	4,205	3,405	3,405		
GE	3,59	2,94	3,29	4,14	
+ 0,035	3,625	2,975	3,325	4,175	
Oberbank	N/A	N/A	N/A	N/A	
LBBW	3, 69	2,77	2,77	3,74	3, 9
+ 0,064	3,754	2,834	2,834	3,804	3,964
Sberbank		3,34	3,13	4,05	
+ 0,075		3,415	3,205	4,125	

Zdroj: vlastní zpracování

Další část bude provedena stejně se zaměřením na Slovenské banky. Tabulka 11 ukazuje jaká je situace na Slovensku. V každém sloupci za jednotlivé délky fixace je červeně uvedena nejvyšší úroková sazba a modře nejnižší úroková sazba.

Tabulka 11: Vliv délky fixace na výši úrokové sazby bank v SR (úrokové sazby v % p. a.)

Banka	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let
VÚB	3,00	3,00	3,40	4,40	
TB	4,65	3,25	4,94	5,65	6,05
SS	5,29	4,89	4,69	6,19	
ČSOB	5,20	4,35	4,59	5,65	5,85
OTP	3,79	3,29	3,79	5,59	
Sberbank	4,75	3,74	3,94	5,75	
UCB	3,63	2,99	3,69	5,29	
PB	3,80	3,40	4,15		
Průměrná úroková sazba	4,26	3,61	4,15	5,5	5,95

Zdroj: Vlastní zpracování na základě úrokových sazeb uvedených na webových stránkách bank

Banky uvádějí úrokové sazby v sazebnících na svých webových stránkách. Výsledky s nejnižšími úrokovými sazbami jsou uvedeny v tabulce 12.

Tabulka 12: Banky s nejnižší úrokovou sazbou při dané fixaci v SR

Banka	fixace	Úroková sazba v % p. a.
VÚB	1 rok	3,00
UCB	3 roky	2,99
VÚB	5 let	3,40
VÚB	10 let	4,40
ČSOB	15 let	5,85

Zdroj: Vlastní zpracování

Banka s nejnižší nákladovostí celkových poplatků byla Prima banka. Nicméně, když se nákladovost přičetla k úrokovým sazbám, Prima banka se ani jednou neoctlila na první pozici. S navýšením nákladovosti se pořadí shoduje s tabulkou 12 až na tříletou fixaci, kde se nejlépe umístila VÚB banka.

Tabulka 13: Úrokové sazby se započtenou nákladovostí poplatků v SR

Banka	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let
VÚB	3,00	3,00	3,40	4,40	
+ 0,242	3,242	3,242	3,642	4,642	
TB	4,65	3,25	4,94	5,65	6,05
+ 0,276	4,926	3,526	5,216	5,926	6,326
SS	5,29	4,89	4,69	6,19	
+ 0,302 %	5,592	5,192	4,992	6,492	
ČSOB	5,20	4,35	4,59	5,65	5,85
+ 0, 276	5,476	4,626	4,866	5,926	6,126
OTP	3,79	3,29	3,79	5,59	
+ 0, 276	4,066	3,566	4,066	5,866	
Sberbank	4,75	3,74	3,94	5,75	
+ 0, 327	5,077	4,067	4,267	6,077	
UCB	3,63	2,99	3,69	5,29	
0, 286	3,916	3,276	3,976	5,576	
PB	3,80	3,40	4,15		
+ 0, 162	3,962	3,562	4,312		

Zdroj: vlastní zpracování

Z uvedených tabulek lze upozorovat, že jednoleté fixace jsou u všech uvedených bank dražší než tříleté nebo pětileté fixace úrokové sazby. U pětiletých a tříletých fixací je naopak možné upozorovat, že se pohybují na velmi podobné úrovni a u některých bank až na identické hodnotě. V minulosti většinou platilo, že na čím delší dobu si klient fixaci sjednal, tím vyšší byla následně jeho výše úrokové sazby. Důvody proč jsou v současnosti fixace na jeden rok vyšší, než ty dlouhodobé mohou být následující. Částečným důvodem může být, že banky si chtějí své klienty déle „udržet“, a proto udělují na kratší fixace větší bankovní marži. Většina českých klientů se bankám přizpůsobují a opravdu volí hypoteční úvěry s pětiletou fixací, která patří v ČR mezi nejoblíbenější.

Nicméně větší souvislost s těmito údaji má již několikrát proklamovaná cena peněz. Jinou cenu peněz mají dluhopisy se splatností jeden rok a jinou s dobou splatnosti platností pět let.

Na Slovensku vykazují rozdíly mezi tříletou a pětiletou fixací o něco větší odchylku než v České republice, ve které jsou více jednotné. Nicméně i zde platí, že jednoletá fixace je ve všech případech vyšší než fixace tříletá a v některých případech dokonce i než fixace pětiletá.

Po komparaci průměrných úrokových sazeb ČR a SR za jednotlivé délky fixačního období je vidět, že ve všech uvedených fixacích jsou úrokové sazby na Slovensku vyšší než v ČR. Opět to lze zdůvodnit cenou peněz. Slovenské sazby se odvíjejí od sazeb v eurozóně a sazeb Evropské centrální banky, zatímco v ČR je hlavním faktorem cena peněz na mezibankovním trhu a ten skrze své sazby nepřímo ovlivňuje ČNB.

Zajímavé je však to, že Slovensko má relativně vyšší sazby i s porovnáním s dalšími zeměmi eurozóny. Tam lze hledat příčinu ve vyšších rizikových přírážkách, oslabené poptávce, ale do jisté míry i v menší vyspělosti trhu a tím i menší konkurenci. Navíc na Slovensku na financování bydlení využívají kromě hypotečních úvěrů a stavebního spoření také speciální úvěry na bydlení (spíše spotřebitelského typu), které konkurenci také staví trochu do jiné pozice.

Provádět predikci na dlouhodobé období o vývoji úrokových sazeb je velmi komplikované. Každé období je z pohledu bank jiné a podle aktuální situace banky nastavují rizikovou přírážku (nezaměstnanosti, míry delikvence apod.) nebo ziskovou přírážku (konkurence), což následně tvoří onen rozdíl mezi podkladovou sazbou a konečnou cenou pro zákazníky. V současnosti skutečně není známo, jak se bude trh v delší budoucnosti vyvíjet, jak dlouho zůstanou sazby ČNB či ECB na nízké úrovni. Nicméně jak již bylo uvedeno výše, ministerstvo financí ve své predikci odhaduje, že sazby budou po celý rok 2013 v ČR víceméně stagnovat, resp. kolísat kolem stávajících úrovní.

Do roku 2014 je pravděpodobněji nejvhodnější volit nejnižší a to variabilní úrokovou sazbu, která je stanovována v ČR na základě PRIBORU a na SR na základě EURIBORU. Klient by si však, jak již bylo zmíněno, měl prostudovat jednotlivé podmínky bank, aby zjistil, jak vysoké si banky k těmto variabilním sazbám přičítají bankovní marže.

V případě, že je klient konzervativní a preferuje jistotu v podobě garantované výše úrokovou sazby po celou dobu zvolené fixace, na základě analýzy by se jako nejvhodnější možnost nabízely, jak v ČR, tak na SR úrokové sazby v délce fixace tří nebo pěti let.

Když se práce vrátí k výsledkům získaných z výpočtů výše. Poslední co se do výsledků výše zahrne, bude v případě ČR snížení daňového základu ze zaplacených úroků. Postup pro výpočet je následující.

$$\text{Snížení efektivního úroku} = \text{daňová sazba} \times \text{úroková sazba}$$

Pokud by tedy byla vybraná úroková sazba například 5% p. a. byl by výsledek pro nominální úrokovou sazbu, v níž jsou započteny veškeré nákladovosti poplatků a odečteno daňové zvýhodnění 4,25 % p. a.

$$5 \% \text{ p.a.} - 0,75 \% \text{ p. a.} = 4,25 \% \text{ p. a.}$$

Na Slovensku si nelze snížit svůj daňový základ o zaplacené úroky z hypotečního úvěru. V současnosti je na Slovensku poskytován „Hypotekárny úver pre mladých“, který je určen fyzickým osobám ve věku od 18 do 35 let. Další podmínkou je, že hrubý příjem (za předchozí rok) žadatele nesmí přesáhnout 1,3 násobek průměrné měsíční mzdy. Pokud jsou žadatelé manželé, nesmí průměrný měsíční příjem přesáhnout 2,6 násobek průměrné měsíční mzdy (podmínku věkové hranice musí splňovat oba manželé). Státní podpora je poskytována ve formě, která je v současnosti 3 %, přičemž 2 % zvýhodnění poskytuje stát a zbylé 1 % banky.⁹²

⁹² Slovenská sporiteľňa: *Hypotekárny úver pre mladých* [online]. c2013. [cit. 2013-4-5]. Dostupné z: <<http://www.slsp.sk/ludia/ziskat-uver/uvery-na-byvanie/hypotekarny-uver-pre-mladych/2798/hypotekarny-uver-pre-mladych.html>>

ZÁVĚR

V diplomové práci jsem provedla srovnání trhů financování bydlení v České republice a na Slovensku především pomocí hypotečních úvěrů. Jak vyplynulo z analýzy, je velmi složité predikovat na delší dobu vývoj úrokových sazeb, a proto i celkové budoucí výdaje na hypoteční úvěr.

Po rozboru trhu s bytovými jednotkami a objasnění tržních mechanismů, jsem se zabývala možnostmi financování vlastní bytové jednotky a posléze podrobněji hypotečními úvěry. Bylo vysvětleno, co to jsou hypoteční banky a kde získávají zdroje pro poskytování hypotečním úvěrů. V další části jsem se blíže věnovala aspektům, které ovlivňují celkovou cenu hypotečního úvěru.

V provedené analýze jsem především zdůraznila, že uváděné úrokové sazby nezahrnují vliv jednorázových a pravidelných poplatků souvisejících s hypotečním úvěrem. Mnohem lépe do sebe promítne výdaje tzv. efektivní úrok. V souvislosti s tím jsem shrnula vývoj českého a slovenského hypotečního trhu, abych na základě jeho vývoje mohla predikovat jeho vývoj budoucí. Z časových řad vyplývá jejich velká variabilita a dlouhodobá předpověď je takřka nemožná, neboť závisí na řadě činitelů a jejich vývoj je často nejistý.

Ze získaných údajů bylo zjištěno, že ne vždy platí tvrzení uváděné v odborné literatuře, že s délkou fixace roste i výše úrokové sazby. V současnosti se jako nejvýhodnější jeví fixace na dobu 3 a 5 let, kdy je úroková sazba nejnižší.

Z provedených výpočtů a analýz vyplynulo, že není možné navrhnout jednoznačné nejlepší řešení, neboť hypoteční úvěr je dlouhodobá záležitost, kdy během splácení úvěrů může docházet k podstatným změnám podmínek jak na straně banky, tak i na straně příjemce úvěru. Přesto s využitím v práci prezentovaných postupů, lze podstatným způsobem optimalizovat výdaje spojené s uzavřeným hypotečním úvěrem.

Závěrem chci poděkovat panu Puchingerovi, který mi svými připomínkami pomohl se s tématem mé diplomové práce co nejlépe vyrovnat.

RÉSUMÉ

Ce travail vous a présenté la comparaison des marchés de financement du logement dans certains pays avec un accent mis sur les crédits immobiliers. Le premier chapitre vous a expliqué le principe du logement, quelles sont les spécificités et les différentes formes et types du logement. La partie suivante de ce chapitre a décrit la relation entre l'offre et la demande de logements et le fonctionnement du marché du logement.

Le deuxième chapitre vous a donné des informations importantes sur les modes de financement du logement privé. Tout d'abord, était défini comment faire le bon choix de financement pour un particulier dans un logement privé. La section suivante a montré quelles sont les sources de financement pour le logement privé. Les sources de financement étaient divisées entre les fonds propres et sur le fonds d'emprunt. Les deux sources étaient expliquées en détail. Étaient également définis les traits communs et les différences entre le plan d'épargne-logement tchèque et le plan d'épargne-logement slovaque.

Le troisième chapitre s'appelle « le crédit immobilier ». Cette partie vous a fait découvrir qui sont les banques hypothécaires, comment elles gagnent les sources pour les crédits immobiliers. Était ensuite expliqué ce que signifie PRIBOR et EURIBOR. La partie suivante avait pour but de décrire précisément le crédit immobilier. Cette partie explique de quelle façon il est possible de classer le crédit immobilier. Ce qui influe sur le prix de crédit immobilier et le taux d'intérêt.

Le quatrième chapitre est la partie pratique. La quatrième partie vous a offert des idées pratiques sur comment choisir un crédit immobilier. Vous pouvez ainsi essayer et appliquer toutes les idées de ce chapitre lorsque vous cherchez un crédit immobilier favorable. Ce chapitre était important pour la recherche et l'analyse future des missions suivantes. Il fallait trouver les frais que des banques tchèques et des banques slovaques exigent afin de réaliser ce calcul. Le calcul vous a montré par combien de points de pourcentage va augmenter le taux d'intérêt nominal. Cette partie pratique de plus a mis en évidence qu'il existe divers usages bancaires pour le calcul des intérêts. Cela signifie que chaque client doit choisir attentivement comment il utilise la banque car le résultat de rente mensuelle dépend de l'usage bancaire. À la fin de ce chapitre a été montré comment va varier le taux d'intérêt lorsque la longueur de la fixation varie et ainsi proposer le plus avantageux pour le client.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F.: *Jak správně na hypotéky*, 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4

DVOŘÁK, P.: *Bankovníctví pro bankéře a klienty*, 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X

JANÁČKOVÁ, H.: *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta, 2004. s 81. ISBN 80-7248-258-0

KALABIS, Z.: *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

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

LUX, M., SUNEKA, P.: *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (Slon), 2006. s. 124. ISBN 80-86429-56-3

PAVELKA, F., BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R.: *Úvěrové obchody*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut, 2008. 279 s. ISBN 978-80-7265-140-5.

POLÁKOVÁ, O.: *Bydlení a bytová politika*, 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

PUCHINGER, Z.: *Bankovníctví 1: Úvodní kapitoly k problematice bankovní soustavy*, 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2005. s. 25. ISBN 80-244-1048-6

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

SŮVOVÁ, H.: *Specializované bankovníctví*, 1.vyd.. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6

SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*, 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 142 s. ISBN 978-80-247-2388-4

Elektronické zdroje

AČSS: *Co to je?* [online]. c2012. [cit 2012-12-20]. Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>>

AKTUALNE.CZ: *Stavební spoření 2013 a snížení státní podpory* [online]. c2012. [cit 2012-29-12]. Dostupné z: <<http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/stavebni-sporeni-snizeni-statni-podpory/>>

BANKOVÝ POPLATOK: *Novela zákona zakáže nielen poplatky, ale aj kolektívne vymáhanie bezdôvodného obohatenia* [online]. c2013. [cit. 2013-4-15]. Dostupné z: <<http://www.bankovypoplatok.eu/novela-zakona-zakaze-nielen-poplatky-ale-aj-kolektivne-vymahanie-bezdovodneho-obohatenia/#.UWz-Cal4E8o>>

BUČKOVÁ, V.: *Bonita klienta* [online]. 2009, c2012. [cit. 2012-12-29]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji-/>>

BUKAČ, P.: *Jaké je stavební spoření na Slovensku?* [online]. 2006, c2012. [cit 2012-29-12]. Dostupné z <<http://www.mesec.cz/clanky/jake-je-stavebni-sporeni-na-slovensku/>>

ČSOB, *Výstavba nových bytů klesá, preference Čechů v bydlení se mění* [online]. c2012. [cit. 2012-11-21]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/vystavba-novych-bytu-klesa-preference-cechu-v-bydleni-se-meni/>>

ČSÚ: *Zdroje HDP a jejich využití v letech 1995 až 2005* [online]. 2006, c2013. [cit. 2013-3-15]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/64003C3EDF/\\$File/11240501.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/64003C3EDF/$File/11240501.pdf)>

FINANCE. CZ: *Jakou dobu fixace úrokové sazby hypotéky zvolit?* [online]. 2006, c2013. [cit. 2013-2-18]. Dostupné z: <<http://www.financninoviny.cz/zpravy/jakou-dobu-fixace-urokove-sazby-hypoteky-zvolit/165716>>

FINANČNÍ VZDĚLÁVÁNÍ: *Účelové hypoteční úvěry* [online]. 2007, c2013 [cit 2013-20-1]. Dostupné z: <<http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=338>>

FINEMON, Š.: *Je stavební spoření stále ještě výhodné?* [online]. c2012. [cit 2012-29-12]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/navzdory-statni-politice-je-stavebni-sporeni-doposud-smyslupne/>>

GOLEM FINANCE: *Slovensko: Objem poskytnutých hypoték v lednu vzrostl o 55 %* [online]. 2013, c2013. [cit. 2013-4-20]. Dostupné

z:<<http://www.hypindex.cz/slovensko-objem-poskytnutych-hypotek-v-lednu-vzrostl-o-55/>>

HRUŠOVÁ, M.: *Fincentrum Hypindex březen 2013: Čísla jsou na prosincových rekordech* [online]. 2013, c2013. [cit. 2013-4-20]. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-brezen-2013-cisla-jsou-na-prosincovych-rekordech/>>

HRUŠOVÁ, M.: *Hypotékám se loni dařilo. Objemy vzrostly o tři procenta* [online]. 2013. [cit. 2013-1-13]. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/hypotekam-se-loni-darilo-objemy-vzrostly-o-tri-procenta/>>

IDNES. CZ: *Slovensko zakázalo poplatky za úvěrový účet, Češi ho chtějí vrátet* [online] 2013, c2013 [cit. 2013-4-21]. Dostupné z: <http://ekonomika.idnes.cz/slovensko-zakazalo-poplatky-za-uverove-ucty-cesi-je-chteji-zpet-pxa-/ekonomika.aspx?c=A130220_181142_ekonomika_vem>

LUX, M: *Mikroekonomie bydlení* [online]. c2012. [cit. 2012-11-21]. Dostupné z: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf>

MF: *Makroekonomická predikce* [online]. 2013, c2013. [cit. 2013-4-10]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Makroekonomicka-predikce_2013-Q2.pdf>

NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA: *EURIBOR* [online]. c2013 [cit. 2013-1-24]. Dostupné z: <<http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/udajove-kategorie-sdds/urokove-sadzby/euribor-eonia>>

NBS: *Hypotekárne úvery* [online]. c2013. [cit. 2013-4-10]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Hypo/2013/2013-02-SK.pdf>

OSTATEK, L.: *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh* [online]. c2013. [cit. 2013-1-6]. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>>

OSTATEK, L.: *Hypotéky po 15 letech: Síla inovace* [online]. c2010. [cit. 2013-1-8]. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/hypoteky-po-15-letech-sila-inovace/>>

SLOVENSKÁ SPORITELŇA: *Hypotekárny úver pre mladých* [online]. c2013. [cit. 2013-4-5]. Dostupné z: <<http://www.slsp.sk/ludia/ziskat-uver/uvery-na-byvanie/hypotekarny-uver-pre-mladych/2798/hypotekarny-uver-pre-mladych.html>>

SMUTNÝ, M.: *Není úrok jako úrok aneb Jak klamou banky* [online]. 2010, c2013 [cit. 2013-20-1]. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/neni-urok-jako-urok/>>

SVAČINA, L.: *ČNB krátí úrokové sazby, hypotéky však nezlevňují. Proč* [online]. 5.3.2009 [cit. 2013-04-08]. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/cnb-krati-urokove-sazby-hypoteky-vsak-nezlevnuji-proc/>>

SYROVÝ, P.: *Kolik ve skutečnosti stojí hypotéka* [online]. 2008, c2013 [cit. 2013-4-1]. Dostupné z: <<http://www.penize.cz/bydleni/40676-kolik-ve-skutecnosti-stoji-hypoteka>>

SVAČINA, L.: *Na co všechno je možné použít hypotéku?* [online]. 2009, c2013 [cit. 2013-20-1]. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/na-co-vsechno-je-mozne-pouzit-hypoteku/>>

THON, J.: *Proč jsou emise hypotečních zástavních listů v útlumu?* [online]. 2010, c2013 [cit. 2013-1-24]. Dostupné z: <<http://www.hypindex.cz/proc-jsou-emise-hypotecnich-zastavnich-listu-v-utlumu/>>

TOPKALKULAČKA: *Co je to LTV?* [online]. c2012 [cit. 2012-12-30]. Dostupné z: <<http://www.topkalkulacka.cz/co-je-to-ltv>>

TŮMA, O.: *O poplatek banky ještě zabojují* [online]. 2013, c2013. [cit. 2013-4-1]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/bankovni-poplatky/249223-o-poplatek-banky-jeste-zaboji-petr-nemec-za-uverove-ucty-inkasuji-1-200-000-000-rocne>

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČNB	Česká národní banka
ECB	Evropská centrální banka
EURIBOR	The Euro Interbank Offered Rate
HZL	hypoteční zástavní listy
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
RPSN	Roční procentní sazba nákladů

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Výpočet úrokové sazby podle EURIBORU

Obrázek 2: Objem poskytnutých hypoték

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Stav počtu smluv o stavebním spoření

Tabulka 2: Výhody a nevýhody variabilní a fixní úrokové sazby

Tabulka 3: Jednorázové a pravidelné poplatky v bankách ČR

Tabulka 4: Výpočet nákladovostí u jednotlivých bank v ČR

Tabulka 5: Jednorázové a pravidelné poplatky v bankách SR

Tabulka 6: Výpočet nákladovostí u jednotlivých bank v SR

Tabulka 7: Vývoj úrokové sazby na českém hypotečním trhu

Tabulka 8: Vliv délky fixace na výši úrokové sazby bank v ČR (úrokové sazby v % p. a.)

Tabulka 9: Banky s nejnižší úrokovou sazbou při dané fixaci v ČR

Tabulka 10: Úrokové sazby se započtenou nákladovostí poplatků v ČR

Tabulka 11: Vliv délky fixace na výši úrokové sazby bank v SR (úrokové sazby v % p. a.)

Tabulka 12: Banky s nejnižší úrokovou sazbou při dané fixaci v SR

Tabulka 13: Úrokové sazby se započtenou nákladovostí poplatků v SR

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vývoj úrokových sazeb v ČR

Graf 2: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých distribučních kanálech

Graf 3: Prognóza HDP

Graf 4: Prognóza tříměsíční PRIBOR

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Nárůst efektivního úroku vlivem poplatků

Příloha 1: Nárůst efektivního úroku vlivem poplatků

Jednorázový poplatek		Pravidelný měsíční poplatek	
Nákladovost	Splatnost úvěru 25	Nákladovost	Splatnost úvěru 25
0	0,000 %	0	0,000 %
1	0,010 %	20	0,034 %
2	0,020 %	40	0,068 %
3	0,030 %	60	0,103 %
4	0,040 %	80	0,137 %
5	0,050 %	100	0,171 %
6	0,060 %	150	0,256 %
7	0,070 %	200	0,342 %
8	0,080 %	250	0,427 %
9	0,090 %	300	0,513 %
10	0,100 %	400	0,684 %
11	0,110 %	500	0,855 %
12	0,120 %		
13	0,131 %		
14	0,141 %		
15	0,151 %		
16	0,161 %		
17	0,171 %		
18	0,181 %		
19	0,191 %		
20	0,201 %		