

VYSOKÁ ŠKOLA POLYTECHNICKÁ JIHLAVA

Katedra ekonomických studií

**Vývoj trhu hypotečních úvěrů
pomocí hypoindexu**

Bakalářská práce

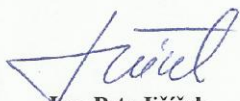
Autor: Žaneta Hamerníková

Vedoucí práce: Ing. Petr Jiříček

Jihlava 2015

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor práce:	Žaneta Hamerníková
Studijní program:	Ekonomika a management
Obor:	Finance a řízení
Název práce:	Vývoj trhu hypotečních úvěrů pomocí hypoindexu
Cíl práce:	Cílem bakalářské práce bude analýza vývoje hypotečního trhu v České republice od roku 2003. Analyzován bude objem poskytnutých hypotečních úvěrů a vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů ve vztahu k vývoji ekonomiky. Vývoj úrokových sazeb bude zobrazen pomocí hypoindexu, jenž je tvořen ročně resp. měsíčně na základě údajů hypotečních bank.



Ing. Petr Jiříček

vedoucí bakalářské práce



Ing. Roman Fiala, Ph.D.

zástupce vedoucí katedry
Katedra ekonomických studií

Abstrakt

Cílem bakalářské práce je analyzovat vývoj hypotečního trhu v České republice. Analyzován je vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2003, jenž je zobrazen pomocí hypoindexu. Ukazatel hypoindexu se tvoří na základě údajů hypotečních bank, které jsou tvořeny ročně, respektive měsíčně. Bakalářská práce zachycuje i vývoj trhu z pohledu objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2006. Vývoj trhu je vyobrazen ve vztahu k vývoji ekonomiky.

Klíčová slova

Hypoindex, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní listy, roční procentní sazba nákladů

Abstract

The aim of the bachelor thesis is to analyse the development of the mortgage market in the Czech Republic. It analyses the development of interest rates of mortgage loans since 2003, which is viewed using the hypoindex. The hypoindex indicator is formed on basis of data from mortgage banks which is formed annually, or monthly. The thesis also reflects the development of the market from the perspective of the volume of new mortgage loans since 2006. The market development is illustrated in relation to the development of the economy.

Key words

Hypoindex, mortgage loan, mortgage bonds, annual percentage cost rate

Poděkování:

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce Ing. Petru Jiříčkovi za jeho odborné vedení, cenné rady a pravidelné konzultace během zpracování bakalářské práce.

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval/a jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušil/a autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, v platném znění, dále též „AZ“).

Souhlasím s umístěním bakalářské práce v knihovně VŠPJ a s jejím užitím k výuce nebo k vlastní vnitřní potřebě VŠPJ .

Byl/a jsem seznámen/a s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje **AZ**, zejména § 60 (školní dílo).

Beru na vědomí, že VŠPJ má právo na uzavření licenční smlouvy o užití mé bakalářské práce a prohlašuji, že **s o u h l a s í m** s případným užitím mé bakalářské práce (prodej, zapůjčení apod.).

Jsem si vědom/a toho, že užít své bakalářské práce či poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠPJ, která má právo ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, vynaložených vysokou školou na vytvoření díla (až do jejich skutečné výše), z výdělku dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence.

V Jihlavě dne 4. 5. 2015

.....

Podpis

Seznam použitých zkratek

ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB, a. s.	Československá obchodní banka, a. s.
EURIBOR	The Euro Interbank Offered Rate
HZL	Hypoteční zástavní list
LIBOR	London Interbank Offered Rate
PRIBOR	Prague Interbank Offered Rate
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
USA	Spojené státy americké

1 Obsah

1	Obsah	7
2	Úvod	9
3	Teoretická část	11
3.1	Úvěr.....	11
3.1.1	Členění úvěrů.....	11
3.2	Hypoteční úvěr	13
3.2.1	Seznam hypotečních bank	14
3.3	Vývoj hypotečního trhu v České republice	14
3.3.1	Podpora hypotečního trhu	15
3.4	Hypoteční společnost	17
3.5	Členění hypotečních úvěrů.....	18
3.5.1	Hledisko splátek.....	18
3.5.2	Hledisko úročení a splátek	18
3.5.3	Hledisko účelu využití	19
3.6	Žadatel o úvěr.....	20
3.7	Bonita klienta	21
3.8	Postup při sjednávání hypotéky	21
3.9	Úvěrová smlouva	22
3.10	Čerpání hypotečního úvěru.....	23
3.11	Splácení úvěru	23
3.11.1	Způsob splácení hypotéky	23
3.11.2	Předčasné splacení hypotečního úvěru	24
3.12	Hypoteční zástavní listy	24
3.13	Zástavní právo	27
3.13.1	Ostatní formy zajištění hypotečního úvěru	27
3.14	Úroková sazba	28
3.14.1	Úrok	28
3.14.2	Úroková míra	28
3.14.3	Doba fixace	28
3.14.4	Faktory působící na úrokové sazby	29
3.14.5	Funkce úrokových sazeb.....	29

3.14.6	Úročení úvěrů	29
3.14.7	Mezibankovní nabídkové úrokové sazby	30
3.15	RPSN	30
4	Praktická část.....	32
4.1	Analýza hypoindexu.....	32
4.1.1	Banky poskytující údaje pro výpočet hypoindexu.....	33
4.1.2	Vývoj hypoindexu.....	44
4.2	Objem nových hypotečních úvěrů	45
4.3	Vývoj hypotečního trhu do roku 2007	47
4.4	Vývoj hypotečního trhu v letech 2008 a 2009	52
4.5	Vývoj hypotečního trhu od roku 2010 po současnost.....	54
5	Závěr	59
	Seznam použité literatury	61
	Seznam grafů.....	63
	Seznam obrázků	63

2 Úvod

Hypoteční úvěry jsou v dnešní době důležitou, ovšem velmi problémovou oblastí. Mnoho lidí si chce koupit pěkný byt, či pořídit si vlastní dům. Ale ne vždy je v jejich silách dosáhnout svého vysněného cíle pomocí vlastních úspor. V těchto případech je řešením požádat o financování prostřednictvím hypotečního úvěru. Však ne každý člověk, se dokáže v této oblasti správně orientovat. Na současném trhu je mnoho hypotečních bank, které nabízejí různé formy hypoték. To nám sice umožňuje výběr, ale podmínky nejsou vždy výhodné.

Úvahy nad těmito skutečnostmi ovlivnily můj výběr námětu bakalářské práce. Cílem práce bude popsat vývoj trhu hypotečních úvěrů pomocí hypoindexu metodou analýzy.

Analýzou vývoje hypotečního trhu v České republice sahající od roku 2003 až po současnost chci přispět k objasnění této problematiky a s tím souvisejících témat.

Zaměřím se na objem poskytnutých hypotečních úvěrů a vývoj průměrných úrokových sazeb. Vývoj zaznamenám ve vztahu k vývoji ekonomiky. Průměrná úroková sazba bude reprezentována pomocí hypoindexu, který je tvořen ročně, respektive měsíčně na základě údajů hypotečních bank.

Bakalářskou práci jsem rozdělila na teoretickou a praktickou část.

Teoretickou část budu nejprve věnovat úvěru obecně. Dále se zaměřím na hypoteční úvěr a jeho členění (podle hlediska splátek, úročení a účelu využití), hypoteční banky, bonitu klienta, úvěrovou smlouvu, čerpání a splácení hypotečního úvěru. Uvedeno bude i jakým způsobem Česká republika podporuje financování nemovitostí prostřednictvím hypotečních úvěrů. Popíši vývoj hypotečního trhu v České republice a postup při sjednávání hypotéky. Neopomenu zmínit hypoteční zástavní listy, zástavní právo a ostatní formy zajištění hypotečního úvěru. Uvedu výhody a nevýhody investování do hypotečních zástavních listů. Na závěr teoretické části uvedu problematiku úrokové sazby a roční procentní sazbu nákladů.

Praktickou část zahájím vývojem hypotečního trhu z pohledu průměrné úrokové sazby a objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Pomocí grafu zobrazím celkový objem hypoték poskytnutý v jednotlivých letech. Určitý prostor jsem vytvořila pro banky, které poskytují data pro výpočet hypoindexu. Vývoj trhu rozdělím do tří částí. První

část bude analyzovat období let 2003 až 2007, druhá část rok 2008 a 2009. Třetí závěrečná část zmapuje rok 2010 až po současnost. V každé pasáži budou zobrazeny grafy znázorňující vývoj na základě měsíčních údajů. Jednotlivé roky budou analyzovány vzhledem k vývoji ekonomiky.

3 Teoretická část

3.1 Úvěr

Nový občanský zákoník stanovuje smlouvu o úvěru jako vztah dvou vystupujících stran, věřitele a dlužníka. Věřitel poskytne dlužníkovi peněžní prostředky, dlužník se zavazuje, že peníze splatí spolu se sjednanými úroky. Úvěr lze uzavřít mezi fyzickou i právnickou osobou. [2]

3.1.1 Členění úvěrů

Úvěry můžeme členit z několika hledisek. Například podle doby splatnosti, měny, způsobu zajištění, účelu, zdrojů, metody úvěrování či míry rizika. [3]

1) Podle doby splatnosti:

- krátkodobé – úvěry se splatností do jednoho roku,
- střednědobé – úvěry v horizontu od jednoho roku do 5 let,
- dlouhodobé – úvěry poskytované s dobou splatnosti nad 5 let.

2) Podle měny:

- korunové – v příslušné měně (v České republice v Kč),
- devizové – v devizových prostředcích, tedy v cizí měně.

3) Podle způsobu zajištění:

- nezajištěné – není zde vyžadována žádná zástava, setkáváme se s nimi u spotřebitelských úvěrů,
- zajištěné – ať už se jedná o osobní (ručení třetí osobou) či věcné jistění.

4) Podle účelu:

- úvěry na provozní potřeby,
- úvěry na sezónní náklady,

- úvěry na investice,
- úvěry na provozní a investiční potřeby,
- úvěry na přechodný nedostatek finančních prostředků,
- spotřebitelské úvěry,
- hypoteční úvěry,
- exportní úvěry.

5) Podle příjemce úvěru:

- úvěry pro fyzické osoby,
- úvěry pro právnické osoby a podnikatelské subjekty,
- mezibankovní úvěry.

6) Podle poskytovatele úvěru:

- úvěry poskytnuté bankou (obchodní nebo centrální),
- komerční úvěry,
- veřejné úvěry.

7) Podle metody úvěrování:

- jednorázové úvěrování,
- kontokorentní úvěrování (variabilní),
- revolvingové úvěrování (opakované).

8) Podle poskytnutí úvěru:

- přímé – probíhá mezi dlužníkem a bankou,
- nepřímé - mimo dlužníka a věřitele zde figuruje i třetí strana, obchodník. [3]

3.2 Hypoteční úvěr

„Hypoteční úvěr – dlouhodobý úvěr poskytovaný na zástavu nemovitostí. Je sjednáván pouze na část tržní ceny nemovitostí – je tedy velmi dobře jištěný. Hlavní riziko pro banky spočívá v náhlém a prudkém poklesu tržních cen nemovitostí. Hypoteční úvěr může být jištěn nejen stávajícími nemovitostmi, ale i nemovitostmi, které vzniknou využitím tohoto úvěru.“ [1]

Hypoteční úvěr představuje z pohledu banky pohledávku. Ta je zajištěna reálným nebo finančním majetkem. Ve vztahu hypotečního úvěru vystupuje věřitel a dlužník. Typickým rysem hypotečního úvěru je kritérium účelovosti (je využit na financování výstavby či pořízení nemovitosti). Jedná se o dlouhodobé úvěry, jelikož se doba splatnosti tohoto typu úvěru pohybuje v rozmezí 5 až 45 let. [7]

Dle zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb., může banka poskytnout finanční prostředky na 70 % hodnoty nemovitosti. Toto financování je kryto prostřednictvím hypotečních zástavních listů (řádné krytí). Banky v současnosti nabízejí až 100 % hodnoty nemovitosti, kromě hypotečních zástavních listů jsou tedy kryty i z jiných zdrojů (náhradní krytí). Jako náhradní krytí chápeme investování do jiných cenných papírů než hypotečních zástavních listů. Mohou to být například státní dluhopisy a pokladniční poukázky. [13]

Lidé mohou využít služeb nejen u bank, ale i u jiných splátkových společností. Mezi nejznámější patří Cetelem, Home Credit, Multiservis, Provident Financial. Banky jsou pro dlužníky výhodnější oproti splátkovým společnostem především v nižší úrokové sazbě, výhodnější roční procentní sazbě nákladů, přehlednější nabídkou produktů a lepším přístupem. Jako nevýhoda může být vnímána delší doba na vyřízení úvěru nebo vyšší požadavky na bonitu klienta. [2]

3.2.1 Seznam hypotečních bank

- Citibank Europe plc, organizační složka,
- Česká Spořitelna, a. s.,
- Československá obchodní banka, a. s.,
- Expobank CZ, a. s.,
- Fio banka, a. s.,
- GE Money Bank, a. s.,
- Hypoteční banka, a. s.,
- ING Bank, N. V.,
- Komerční banka, a. s.,
- mBank, S. A., organizační složka,
- Oberbank AG,
- Poštovní spořitelna (obchodní divize ČSOB),
- Raiffeisenbank, a. s.,
- UniCredit Bank, a. s.,
- Waldviertel Sparkasse von 1842, a. s.,
- Wüstenrot hypoteční banka, a. s.. [14]

3.3 Vývoj hypotečního trhu v České republice

Rozmach hypotečního trhu v České republice začal v roce 1996. Zpočátku byly banky s půjčováním peněz opatrné. Půjčovalo se pouze malému počtu domácností s vysokými příjmy. Přelom nastal v roce 2003. Hypoteční banka uvedla na trh možnost poskytnutí financí až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Následovaly ji i ostatní banky, tím rostl počet hypotečních úvěrů. Dostupnost hypotečních úvěrů je stále větší, nejen díky možnosti půjčit si větší obnos peněz. Banky například snižují požadavky

na prokazování bonity klienta, poskytují úvěry i pro starší obyvatele či pro domácnosti s nižšími příjmy. Snižováním nároků bank se může dlužník dostat do situace, kdy není schopen hradit své závazky. Hypoteční banky v České republice navíc nemají povinnost uvádět roční procentní sazbu nákladů, což může klamavě působit na klienty. [2]

Za dobu, kdy banky poskytují hypoteční úvěry, došlo k několika změnám. Mezi nejzajímavější patří následující.

- Banky značně snížily požadavky na prokázání bonity klienta.
- Splatnost hypotečního úvěru dosahuje až 45 let.
- Další změnou je věk dlužníka, který dnes běžně činí až 70 let. V tomto případě se obvykle vyžaduje spoludlužník, který musí být mladší 35 let.
- Banky již nevyžadují nutnost životního pojištění.
- Další výhodou je, že věřitel poskytne finanční prostředky i na více než 70 % hodnoty nemovitosti.
- Existuje i možnost, že dlužník zatelefonuje do banky, požádá o poskytnutí úvěru. Banka na základě smluvených informací připraví žádost o úvěr a klient se zastaví pouze na podpis smlouvy.
- Hypoteční úvěr lze refinancovat i prostřednictvím jiné banky. [2]

3.3.1 Podpora hypotečního trhu

V České republice jsou podporováni lidé mající hypoteční úvěr či úvěr ze stavebního spoření. Zvýhodnění jsou prostřednictvím možnosti odpočtu úroků nebo získání úrokové dotace.

1) Odpočet úroků

Domácnost si může uplatnit odpočet zaplacených úroků při ročním zúčtování a odečíst až 300 000 Kč ročně od základu daně. V případě, že v úvěrové smlouvě figuruje více účastníků, odečet úroků si může uplatnit jeden z nich, nebo každý rovným dílem. [12]

2) Úroková dotace

Dalším krokem k podpoře zadlužování domácností je státní příspěvek. Je poskytován Ministerstvem pro místní rozvoj k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. K získání státního příspěvku musí žadatel splnit několik podmínek vládního nařízení.

- První podmínkou je věk žadatele či spolužadatelů, nesmí být starší 36 let.
- Žadatel nesmí mít ve vlastnictví žádný další byt, bytový dům a rodinný dům.
- Nemovitost musí být nejméně 2 roky od kolaudace a musí se nacházet na území České republiky.
- Žadatel i spolužadatel musí být výlučným vlastníkem či spoluvlastníkem nemovitosti a byt nebo rodinný dům s jedním bytem musí sloužit k trvalému bydlení žadatele. [12]

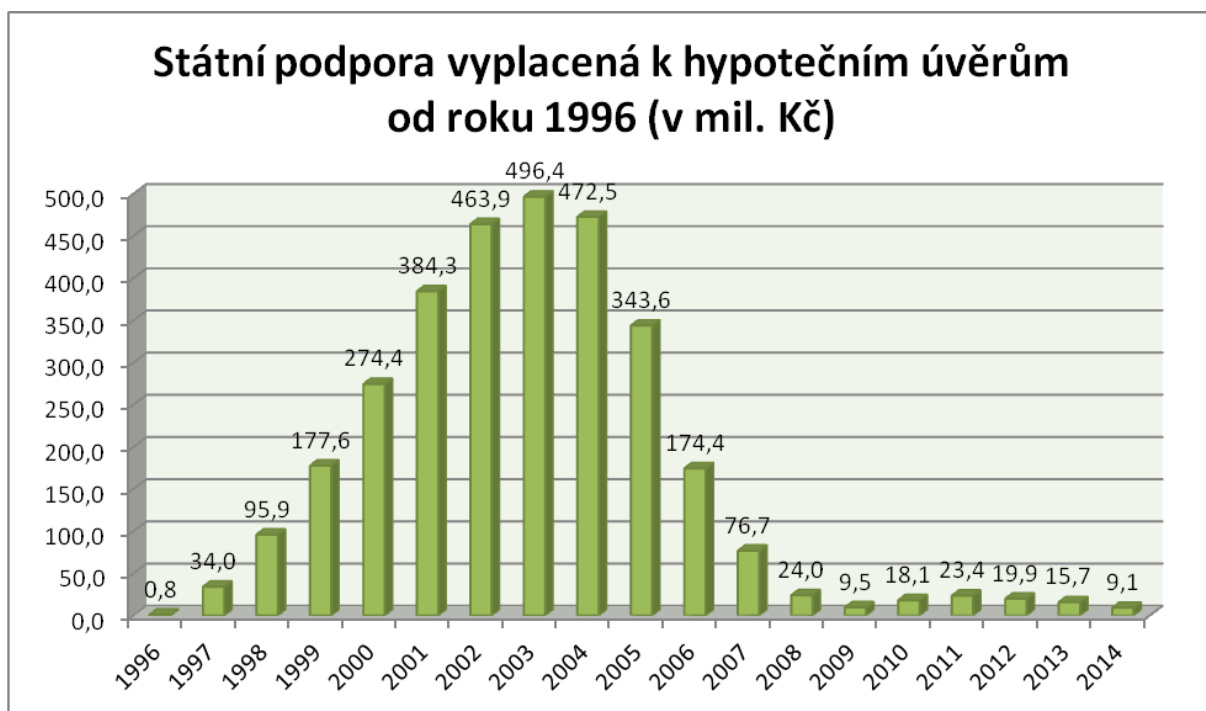
Státní podpora je zprostředkována prostřednictvím úrokové dotace. Provádí se formou příspěvků, výše dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů. Hodnota příspěvku se odvíjí od průměrné výše úrokových sazeb, které byly poskytnuty hypotečními bankami v uplynulém kalendářním roce. Klíčová je 5% hranice u průměrné úrokové sazby. Klesne-li sazba pod 5 % je úroková dotace nulová.

Dotace může být poskytnuta k hypotečnímu úvěru, jehož prostřednictvím je financován byt (do 800 tisíc Kč) nebo rodinný dům s jednou bytovou jednotkou (do 1,5 mil. Kč). Vyšší úvěry mohou být také podporovány, ale pouze do výše uvedených hodnot.

K žádosti o poskytnutí státní finanční podpory musíme doložit několik dokladů:

- čestné prohlášení,
- kupní smlouvu (s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí),
- výpis z katastru nemovitostí (musí obsahovat zapsané vlastnické právo žadatele),
- doklad o dvouletém stáří nemovitosti. [12]

Následující graf zobrazuje objem státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům. Přehled přináší data podle jednotlivých let od roku 1996 až po současnost. Největší obnos byl poskytnut v roce 2003, stát tehdy přidělil podporu ve výši 496,4 mil. Kč. V několika předchozích letech se státní podpora výrazně zmenšila vzhledem k neustále klesajícím úrokovým sazbám. Například v roce 2014 představovala pouze 9,1 mil. Kč.



Graf 1: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)

(zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z www.mmr.cz)

3.4 Hypoteční společnost

„Hypoteční společnost – instituce specializovaná na poskytování hypotečního úvěru a získávání úspor od individuálních osob.“ [1]

3.5 Členění hypotečních úvěrů

3.5.1 Hledisko splátek

Z hlediska splátek je možné hypoteční úvěry členit podle následujících anuit.

- Anuita konstantní – splátka jistiny je po celou dobu konstantní.
- Anuita lineární degresivní – zpočátku jsou splátky vysoké a postupně se snižují.
- Anuita lineární progresivní – splátky jsou nejprve nízké, postupně se zvyšují.

[15]

3.5.2 Hledisko úročení a splátek

Z hlediska úročení a splátek existují následující druhy hypotečních úvěrů:

- hypoteční úvěr s pevným úročením (fixed rate mortgage),
- hypoteční úvěr s proměnným úročením (variable rate mortgage).

Hypoteční úvěr s pevným úročením

Hypoteční úvěr s pevným úročením je úvěr, který má stejnou úrokovou míru od doby poskytnutí úvěru až do jeho splatnosti. U některých hypotečních úvěrů je možné mít určité období s pevnou úrokovou sazbou. Splátka, kterou dlužník splácí, je ve formě anuity. Skládá se ze splátky jistiny a z úroků za poskytnutý úvěr. Za celé období je splátka v konstantní výši. Splátka se odvíjí od výše úvěru, úrokové míry a v neposlední řadě od doby splatnosti. Čím déle úvěr budeme splácet, tím nižší budou splátky. Na druhou stranu na celkových úrokových nákladech zaplatíme více. V průběhu času má menší podíl na splátce složka úroků, zatímco podíl jistiny je větší. To je způsobeno tím, že jistina neustále klesá. [2]

Hypoteční úvěr s proměnným úročením

V tomto druhu úvěru se úroková míra upravuje pomocí úrokového indexu věřitelské banky (používá se pro zajímavé klienty) nebo podle mezibankovní úrokové míry, která není spojena s určitou bankou (například PRIBOR). K úrokovému indexu či úrokové míře se následně přičte úvěrové rozpětí. Úvěrové rozpětí je stanoveno v úvěrové smlouvě a zůstává stejné po celou dobu splácení úvěru. Předběžné splacení hypotečního úvěru je možné v době, kdy se fixuje úroková míra na další období. [2]

3.5.3 Hledisko účelu využití

1) Účelový hypoteční úvěr

Z účelového hypotečního úvěru může klient financovat pouze účely, které jsou vypsány v uzavřené úvěrové smlouvě. Například nákup, výstavba či rekonstrukce nemovitosti. Výhodou u účelového hypotečního úvěru je, že účastník úvěrové smlouvy si může každý rok odečíst od základu daně z příjmu částku zaplacenou na úrocích. Bankou je nabízeno i pojištění proti neschopnosti splácet v neočekávaných životních situacích (úmrtí, nemoc, ztráta zaměstnání nebo dlouhodobá pracovní neschopnost). [13]

Hypoteční úvěr lze použít na následující financování:

- financování nemovitosti, ať už jde o její výstavbu či koupi (do vlastnictví či spoluvlastnictví),
- koupi stavebního pozemku,
- vypořádání dědictví,
- vypořádání společného jmění manželů,
- financování družstevního bytu,
- modernizace, rekonstrukce nebo opravy nemovitosti,
- získání vlastnického podílu na nemovitosti,
- konsolidace dříve poskytnutých úvěrů na investice,

- refundace (zpětné proplacení) – v případě, že byla investice do nemovitosti během jednoho roku,
- hypotečním úvěrem je možné proplácet i ostatní náklady spojené s nemovitostí (vybavení domácnosti, provize, projektové dokumentace, stavební dozor atd.). [17]

2) Neúčelový hypoteční úvěr

Neúčelový hypoteční úvěr, někdy se nazývá „americká hypotéka“, má obdobný charakter jako klasický spotřebitelský úvěr. Klient nemusí uvádět na jaký účel vynaloží vypůjčené finanční prostředky. Oproti spotřebitelskému úvěru jsou zde využívány nižší úrokové sazby. Ve srovnání s účelovým hypotečním úvěrem jsou ovšem úrokové sazby logicky vyšší. Další výhodou v porovnání se spotřebitelským úvěrem je delší doba splatnosti a tím i menší zatížení klienta při měsíčních splátkách. Jako nevýhodu můžeme uvést nutnost zástavy za úvěr nemovitostí, o kterou může klient přijít, v případě, že by hypoteční úvěr nesplatil. Stejně jako u účelového hypotečního úvěru je možné u banky sjednat i pojištění schopnosti splácet. [13]

3.6 Žadatel o úvěr

O hypoteční úvěr může žádat:

- občan České republiky,
- cizinec s trvalým pobytem v České republice,
- občan členské země Evropské unie (s povolením k přechodnému či trvalému pobytu),
- pokud jsou žadateli manželé, musí být alespoň jeden z nich být občanem ČR nebo mít v ČR trvalý pobyt. [17]

Pokud o hypoteční úvěr žádají manželé, jsou vždy spolužadateli. Výjimkou může nastat v případě, že mají zúžené společné jmění manželů.

Žádat mohou společně až čtyři osoby, které mohou představovat maximálně dvě domácnosti. Přičemž minimálně jeden z nich musí být vlastníkem úvěrované nemovitosti nebo mít alespoň právo tuto nemovitost užívat. [15]

3.7 Bonita klienta

Bonita zobrazuje schopnost klienta splácet své závazky. Banky si vypomáhají bodovou metodou. Pomocí této metody sestaví úvěrový profil klienta. Banka vyhodnotí různé faktory, podle kterých rozhodne, zda klientovi poskytne úvěr nebo žádost zamítne.

U fyzických osob se posuzuje především měsíční příjem (výše výplaty, ale i ostatní příjmy), měsíční výdaje, rodinný stav, věk, pohlaví, nejvyšší dosažené vzdělání, druh zaměstnání, délka pracovního poměru, regionální příslušnost, druh bydlení, počet dětí v domácnosti a míra zadlužení klienta. U právnické osoby se ověřují finanční výkazy (kapitál, aktiva, tržby atd.). Banka může zvýhodnit dlouhodobého klienta banky například prostřednictvím výhodnější úrokové sazby.

Můžete se setkat i s bodovou metodou založenou na chování klienta. Metodu je možné provést u stávajícího klienta. Zkoumají se u něj data nasbíraná v minulosti. Jedná se především o vývoji zůstatku na účtech (kreditních či debetních), překračování již zmíněných účtů, existence splacených úvěrů nebo platby poplatků. [2]

3.8 Postup při sjednávání hypotéky

Proces probíhající během financování pomocí hypotečního úvěru lze rozdělit do tří etap.

1) Etapa před podáním žádosti o úvěr

Nejprve si musíte uvědomit, co chcete prostřednictvím hypotečního úvěru financovat. Další úvahou je, jak vysoký úvěr budete potřebovat a jak dlouho ho hodláte splácet. Od toho se samozřejmě odvíjí výše měsíční splátky. Po výběru vhodné banky následuje informační schůzka. Specialista vám popíše způsob financování, oznámí vám, jaké dokumenty je nutné doložit ke sjednání hypotečního úvěru. Bankéř spočítá předběžný odhad hypotéky a prozkoumá vaši bonitu. Schůzku v bance je možné domluvit předem nebo využít online formulář.

Následujícím bodem je doložení potřebných dokumentů. Prvním požadovaným dokumentem jsou dva doklady prokazující totožnost (občanský průkaz, cestovní pas). Dále je nutné prokázat pravidelný příjem (Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti) a poskytnout odhad nemovitosti. Banka může požadovat i další dokumenty, například kupní smlouvu, stavební povolení, projektovou dokumentaci, rozpočet stavby atd. Sama

banka je schopna si opatřit výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapu nebo odborný odhad hodnoty nemovitosti.

Po doložení požadovaných dokumentů klient vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí hypotečního úvěru.

2) Etapa po podání žádosti o úvěr

Podanou žádost banka vyhodnotí a v případě, že je úvěr schválen, bude klient vyzván k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu.

Banka připraví úvěrovou smlouvu a přizve nás k jejímu podpisu. Společně s hypoteční smlouvou obdržíme i další listiny (návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, podpisový vzor, pojistné plnění).

Jakmile splníme podmínky banky (například vinkulace pojistek), můžeme čerpat hypoteční úvěr. V průběhu čerpání splácíme bance pouze úroky z již vyčerpané částky.

3) Etapa po vyčerpání úvěru

V okamžiku, kdy vyčerpáme úvěr, obdržíme oznámení o ukončení čerpání. Následuje průběžné splácení hypotečního úvěru způsobem určeným v úvěrové smlouvě. [15]

3.9 Úvěrová smlouva

Aby bylo plnění úvěrového vztahu plynulé a především srozumitelné pro obě smluvní strany, je nutné v úvěrové smlouvě nastavit hned několik náležitostí. Musí být zachycen dlužník a věřitel, ale i další zainteresované strany. Dále objekt úvěrování, úroková sazba, způsob čerpání a splácení úvěru, provize, poplatky¹, sankční úroky při porušení stanovených podmínek, způsob zajištění, platnost smlouvy a další ustanovení.

V případě, že nebude dlužník splácet své závazky, banka má například možnost zvýšit úrokovou sazbu z úvěru, zastavit čerpání úvěru, vypovědět smlouvu, blokovat dlužníkům bankovní účet, požadovat předčasné splacení či uplatnit právo na zajištění majetku. [6]

¹ Poplatky například za zpracování smlouvy či poskytování bankovních služeb.

3.10 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpat hypoteční úvěr lze jednorázově či postupně. Nejpozději můžeme čerpání zahájit do 9 měsíců od podpisu smlouvy o úvěru a čerpání je možné po dobu dvou let od podpisu. Rozlišujeme následující způsoby čerpání úvěru.

- Účelové – musí zde být doložen účel čerpání pomocí účetních dokladů (v případě koupě na účet uvedený v kupní smlouvě, v případě výstavby či rekonstrukce na účty dodavatelů a v případě refundace na běžný účet).
- Zálohové – bez dokládání účetních dokladů. Tento způsob čerpání se využívá při rekonstrukci a výstavbě nemovitosti. [17]

3.11 Splácení úvěru

Splatností můžeme označit den, ke kterému má povinnost dlužník uhradit věřiteli smluvenou částku, stanovenou v úvěrové smlouvě. [11]

Pro výpočet splátky hypotečního úvěru se využívá anuitní splátka. Skládá se z jistiny a úroku. Výše splátky vyplývá z výše úvěru, úrokové sazby a v potaz se bere i doba splatnosti úvěru. [8]

3.11.1 Způsob splácení hypotéky

Splácet hypoteční úvěr je možné několika způsoby. Můžeme se rozhodnout mezi konstantním, degresivním, progresivním i odloženým splácením.

Konstantní splácení je nejčastějším typem splácení úvěru. Tento způsob splácení je podobný degresivnímu splácení. Splátka jistiny je po celou dobu konstantní, výše úroků se postupně snižuje.

Degresivní splácení představuje splácení klesající, zpočátku jsou splátky vyšší a postupně se snižují. Ideální je v případě, pokud máme v současné době vysoké příjmy, ale nejsme si jisti, zda budou vysoké i v budoucnosti.

Progresivním splácením se rozumí splácení rostoucí, při kterém je nutné počítat s tím, že se splátky budou v průběhu času navyšovat. Nižší splátky na počátku úvěru lidé mohou volit z důvodu vysokých prvotních nákladů při pořízení bydlení. Vybavování nového bydlení vyžaduje i mnoho vedlejších výdajů souvisejících se zařízením domácnosti.

Při odloženém splácení máme po určitou dobu odloženou splátku jistiny a platíme pouze úroky z úvěru. Po skončení odkladu ovšem splátka výrazně vzroste. Používá se, pokud klient, který nesplácí jistinu, chce investovat například do podílových fondů. Může se jednat o výhodný způsob zhodnocení finančních prostředků. Je zde ale určité investiční riziko. [14]

3.11.2 Předčasné splacení hypotečního úvěru

V případě, že chceme splatit hypoteční úvěr v období fixace, musíme banku požádat o souhlas. Pokud to banka umožní, můžeme zbytek úvěru jednorázově uhradit. Musíme ale zaplatit poplatek za předčasné splacení. Ten se odvozuje od doby zbývající do splacení úvěru. Obvykle platí, že čím delší doba splácení zbývá, tím vyšší poplatky budou.

Jedinou možností kdy můžeme úvěr uhradit bez penalizace je na konci fixačního období. V této době je také možná mimořádná splátka. Pokud nehodláme úvěr předčasně splatit, ani nemáme finance na mimořádnou splátku, banka s námi domluví jinou úrokovou míru, která bude platná po dobu další fixace. [2]

3.12 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou specifickým druhem dluhopisu. Banka emituje hypoteční zástavní listy a jejich prodejem získává peníze na poskytování hypotečních úvěrů. Jsou zaopatrěny zástavním právem. Z tohoto důvodu se jedná o bezpečné a málo rizikové cenné papíry. Jsou vhodné především pro konzervativní investory. U hypotečních zástavních listů totiž není nutné mít velké zkušenosti s investováním do dluhopisů a nepodstupuje se zde velké investiční riziko. Výhodou je, že výnos je stanoven jako fixní, tudíž klient dostává po celou dobu stejný výnos. Patří mezi veřejně obchodovatelné cenné papíry, které jsou vysoce likvidní.

Dluhopisy by měly pokrývat 70 % z celkové hodnoty zástav (řádné krytí). Pohledávky z hypotečního úvěru převyšující 70 % jsou kryty prostřednictvím náhradního krytí. Podle zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. je může představovat např.:

- hotovost,
- vklady u centrální banky členského státu nebo Evropské centrální banky,
- státní dluhopisy,
- dluhopisy vydané ČNB,
- cenné papíry (vydané centrálními bankami členských států a Evropskou centrální bankou),
- dluhopisy (vydané finančními institucemi na základě mezinárodní smlouvy s ČR). [20]

Cena hypotečních zástavních listů se často mění. Úrokové sazby závisí na vývoji inflace a na měnové politice centrální banky. Hypoteční zástavní listy mohou emitovat pouze banky s povolením uděleným od ČNB. [11] [12]

Hypoteční zástavní listy si investoři pořizují z několika níže uvedených důvodů.

1) Jistota

Jak již bylo řečeno, HZL může vydávat pouze banka s povolením od ČNB. Díky tomu se stávají bezpečnou investicí. Další jistotou je dvojitá zajištění ve formě krytí pohledávkami z hypotečních úvěrů a zajištění prostřednictvím zástavního práva. Proto mají HZL obdobnou povahu jako vkladní knížky či státní dluhopisy. V porovnání s nimi, ale nesou vyšší výnosy.

2) Výnosnost

Úrok, který obdržíte, je čistým výnosem. Na rozdíl od termínovaných vkladů a vkladních knížek se z tohoto úroku neodvádí daň z příjmu. Navíc klient dostává, po celou dobu vlastnictví HZL, fixní úrok. Ten je stanoven v zástavním listu.

3) Likvidita

Hypoteční zástavní listy jsou veřejně obchodovatelné cenné papíry. Je tedy možné je prodat i před jejich splatností, například na pražské burze nebo na RM – Systému. [12]

Výhody investování do HZL:

- nízká rizikovost,
- dobrá obchodovatelnost,
- úrokový výnos vyplácený v pravidelných intervalech,
- úrokový výnos v ČR nepodléhá dani z příjmu.

Nevýhody investování do HZL:

- nízký výnos,
- dlouhý investiční horizont (nad 5 let). [4] [7] [13]

Následující banky mohou emitovat hypoteční zástavní listy:

- Česká spořitelna, a. s.,
- ČSOB, a. s.,
- Hypoteční banka, a. s.,
- Komerční banka, a. s.,
- Raiffeisenbank, a. s.,
- UniCredit Bank, a. s.,
- Volksbank, a. s.,
- Wüstenrot Hypoteční banka, a. s.. [6]

3.13 Zástavní právo

Zástavní právo má zajistit pohledávku včetně úroků a poplatků do doby, než se úvěr celkově splatí. Věřitel není majitelem nemovitosti, pokud ale ke splacení nedojde je zástavní věřitel zmocněn k prodeji zástavy.

Zástavní právo vznikne sepsáním zástavní smlouvy mezi bankou a klientem. Dále je nutné provést vklad do katastru nemovitostí, který zajišťuje (na podaný návrh) katastrální úřad. [7] [15]

Banka provádí zajištění úvěrů, aby docílila správného splacení úvěru spolu s úroky. Využívá k tomu nejrozumnější možné nástroje. Mezi nejčastější patří prověřování bonity klienta, limitace výše poskytnutého úvěru nebo kontrola úvěrovaného subjektu. [7]

3.13.1 Ostatní formy zajištění hypotečního úvěru

Pokud banka nebere zástavu nemovitosti jako dostatečnou pojistku, může po klientovi požadovat i další formy zajištění. Například ručení nebo sjednání životního pojištění.

1) Hypoteční úvěr a životní pojištění

V případě, že je žadatel o úvěr jediná výdělečná osoba v domácnosti nebo žije sám, mohou banky vyžadovat sjednání životního pojištění. V životě nastávají nepředvídatelné situace, ať už se jedná o ztrátu zaměstnání, úraz, trvalou invaliditu či úmrtí. Životní pojištění musí zahrnovat rizikovou složku. Díky ní bude úvěr splacen v případě, že se nám sníží příjem z jakéhokoliv důvodu. Pojistná částka samozřejmě musí zabezpečit celou výši poskytnutého úvěru. Pojištění nechrání samotného dlužníka, pouze pozůstalé, spoludlužníky nebo ručitele. Pokud se tedy na úvěr podíváme z ekonomického hlediska, je pro nás lepší volbou úvěr bez životního pojištění. [2]

2) Ručení

Ručení je smluvním vztahem mezi věřitelem a třetí osobou – ručitelem. Účelem je zajistit, aby ručitel splatil poskytnutý úvěr v případě, že tak neučiní sám dlužník. Ručitelem může být fyzická i právnická osoba. Jako ručitel může figurovat i více lidí – ručitelů. [7] [17]

3.14 Úroková sazba

„Úroková sazba – částka, kterou je dlužník povinen platit věřiteli z jeho pohledávky, stanovená určitým procentem z dlužné částky za určité období, např. za rok – úrok p. a. (per annum) nebo za pololetí – úrok p. s. (per semestrem). Jednotlivé peněžní teorie různě vykládají podstatu a funkci úroku. V tržním hospodářství je úrok cenou peněz (kapitálu), která se utváří na trhu a vyjadřuje vztah k poptávce a nabídce peněz. Úrok se diferencuje podle různých druhů ve struktuře poptávky a nabídky peněz, podle podmínek trhu a dalších faktorů. Podle jiných teorií je úrok například odměnou za dočasné zřeknutí se možnosti použití peněz pro výdělečné nebo spotřební zájmy.“ [1]

3.14.1 Úrok

Úrok představuje cenu, za kterou dočasně (na předem dohodnuté období) poskytuje věřitel dlužníkovi práva na použití jeho kapitálu. Dá se říct, že se jedná o odměnu, kterou zaplatíme bance za poskytnuté finance. Z pohledu dlužníka je úrok cenou, kterou musí zaplatit za dočasně poskytnutý kapitál věřitele. Zatímco věřitel se snaží o co nejvyšší úrok, dlužník naopak o co nejnižší. Výše úroku závisí na úrokové sazbě a především na výši dlužné částky. [4]

3.14.2 Úroková míra

„Úroková míra – reprezentant úrokových sazeb. Nejčastěji se jedná o průměr z úrokových sazeb stejných či obdobných druhů úvěrů, vkladů nebo obligací.“ [1]

Úroková míra zobrazuje podíl úroku k celkové vypůjčené částce. Nejčastěji se vyjadřuje v procentech na roční bázi (per annum neboli p. a.). Úrokové sazby mají velký vliv na ekonomiku, bankovní sektor, podnikatelskou sféru, ale i domácnosti. [4]

3.14.3 Doba fixace

Ve smlouvě si volíme dobu fixace úroku. Během této doby si můžeme být jisti za sjednané podmínky. Pevnou sazbu si obvykle volíme na 1 rok, 3 roky, 5, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let. Po uplynutí doby s fixací úroku jsou s klientem smlouveny podmínky na zbývajících obdobích. Dále má klient nárok na jednorázové splacení úvěru (či jeho části) bez poplatku za předčasné splacení. [15]

Pokud úrokové sazby klesají, je vhodné si zvolit kratší dobu fixace, naopak pokud se předpokládá jejich růst, je vhodnější současnou úrokovou sazbu zafixovat. Podíváme-li se na uplynulých 20 let, vidíme, že krátkodobá úroková míra regulovaná centrálními bankami nikdy nepřesáhla 6 %. Z toho vyplývá, že je výhodnější nastavit si kratší dobu fixace. Navíc u úvěru s krátkodobou fixací se platí nižší úrokové náklady. Další výhodou je více okamžiků pro předčasné splacení úvěru. [2]

3.14.4 Faktory působící na úrokové sazby

Primárně jsou úrokové sazby v tržní ekonomice ovlivněny nabídkou a poptávkou. Působí na ně ale celá řada vedlejších faktorů. Jedná se především o inflaci, investiční riziko, výši úvěru, dobu splatnosti úvěru, změny ve výších důchodů, úspory, očekávaný výnos různých investic, produktivitu a efektivnost ekonomiky, zdanění, rozvinutost kapitálových trhů, deficit státního rozpočtu a deficit platební bilance, změny devizového kurzu a další. [4]

3.14.5 Funkce úrokových sazeb

Úroková sazba podporuje ekonomický růst tím, že pomáhá zajišťovat tok úspor a jejich transformaci na investice. U investic, ke kterým směřují disponibilní prostředky, se očekává vysoká míra návratnosti. Úrokové sazby vytváří rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou finančního kapitálu a jsou také značným nástrojem měnové politiky. [4]

3.14.6 Úročení úvěrů

V úvěrové smlouvě můžeme mít stanovenou úrokovou sazbu dvěma možnými způsoby. První je pevná neboli fixní úroková sazba, která je po celou dobu splatnosti úvěru stejná. Druhou možností je pohyblivá úroková sazba, měnící se během splatnosti. [7]

1) Fixní úroková sazba

Fixní úroková sazba nám zajistí, že bude úroková sazba ve stejné výši po celou dobu splácení hypotečního úvěru či po dobu fixačního období. Po uplynutí fixace si můžeme úrokovou sazbu změnit na sazbu variabilní nebo si nastavit fixní úrok na další období. Stanovuje se v procentech na roční období (například 2,5 % p. a.). [11]

2) Pohyblivá úroková sazba

První možností je úroková sazba úvěru měnící se současně se změnou sazby banky, kterou sama banka vyhlašuje. Tato sazba se označuje jako floating rate.

Dalším způsobem je tržní úroková sazba s pevně stanovenými termíny přizpůsobování. Tato sazba se mění v pravidelných intervalech a reaguje na výši referenční sazby, která je platná na počátku sjednaného intervalu. Referenční sazbou rozumíme tržní úrokové sazby: EURIBOR, LIBOR, PRIBOR atd. Takto stanovená sazba se nazývá variable rate. [7]

3.14.7 Mezibankovní nabídkové úrokové sazby

PRIBOR – Prague InterBank Offered Rate

Jedná se o pražskou mezibankovní nabídkovou sazbu. Za tuto sazbu si banky v České republice navzájem poskytují úvěry. Výši úrokové sazby stanovuje ČNB.

Sazba je klíčová u hypotečních úvěrů, kde se využívá jako sazba referenční (například 2 % nad sazbou PRIBOR). Z toho vyplývá, že výše referenční úrokové sazby se obvykle pohybuje o několik procent výše než aktuální sazba PRIBOR. [18]

Podobně jsou stanoveny sazby i v dalších zemích.

EURIBOR – The Euro Interbank Offered Rate

Jedná se o evropskou mezibankovní nabídkovou úrokovou sazbu. Využívá se na evropském mezibankovním trhu, kde si za tuto úrokovou sazbu banky navzájem poskytují úvěry.

LIBOR – London InterBank Offered Rate

LIBOR je londýnská mezibankovní nabídková úroková sazba. Používá se na londýnském mezibankovním trhu. [10]

3.15 RPSN

RPSN je zkratka pro pojem roční procentní sazba nákladů. Jedná se o ukazatel, který má lepší vypovídací schopnost o tom, kolik zaplatíme nad rámec splátky jistiny za poskytnutý hypoteční úvěr. Obsahuje v sobě úroky určené v procentech, ale navíc

ještě poplatky a další náklady, které se váží k úvěru. Dále to mohou být například administrativní poplatky nebo poplatek za posouzení žádosti o hypoteční úvěr. Typické poplatky jsou například: poplatek za uzavření úvěrové smlouvy, za vedení účtu, za správu účtu, za transakce na účtu, za pojištění schopnosti splácet a další. [13]

Stanovuje se jako procentní podíl z dlužné částky vyjádřený na období jednoho roku. Povinnost uvádět roční procentní sazbu nákladů je stanovena zákonem u spotřebitelského úvěru. Nikoliv u úvěru hypotečního. [11]

Výši roční procentní sazby nákladů je možné spočítat pomocí následujícího vzorce. [20]

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

Obrázek 1: Vzorec na výpočet RPSN; zdroj: www.business.center.cz

Nyní si vysvětlíme význam písmen a symbolů ve vzorci pro výpočet RPSN:

- X – roční procentní sazba nákladů,
- m – číslo posledního čerpání,
- k – číslo čerpání (z tohoto důvodu $1 < k < m$),
- C_k – částka čerpání k ,
- t_k – interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání (z tohoto důvodu $t_1 = 0$),
- m' – číslo poslední splátky nebo platby poplatků,
- l – číslo splátky nebo platby poplatků,
- D_l – výše splátky nebo platby poplatků,
- S_l – interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků.

4 Praktická část

4.1 Analýza hypoindexu

Hypoindex je ukazatel, který je schopen hodnotit vývoj cen hypotečních úvěrů pro fyzické osoby. Hypoindex se tvoří jako vážená průměrná úroková sazba. Vypočítává se z nových hypotečních úvěrů poskytnutých v daném kalendářním měsíci. [14]

Společnost Fincentrum vytvořila projekt přinášející zájemcům o hypoteční úvěr informace týkající se trhu hypotečních úvěrů. Na projektu se podílí jedenáct nejvýznamnějších hypotečních bank. Čím větší má banka podíl na hypotečním trhu, tím více ovlivňuje hodnotu hypoindexu. V rámci projektu je možné vidět průměrné úrokové sazby a jejich vývoj od roku 2003. Data si můžeme zobrazit podle účelu (koupě, výstavba, ostatní) i podle doby fixace (1 rok, tři roky, pět let a deset let, variabilní sazba). Dalším sledovaným ukazatelem vývoje jsou počty a objemy nově poskytnutých úvěrů a jejich průměrná výše. [13]

V úvahu se berou data z následujících jedenácti významných bank:

- Česká spořitelna, a. s.,
- Československá obchodní banka, a. s.,
- Equa Bank, a. s.,
- Expobank CZ, a. s.,
- GE Money Bank, a. s.,
- Hypoteční banka, a. s.,
- Komerční banka, a. s.,
- Raiffeisenbank, a. s.,
- Sberbank CZ, a. s.,
- UniCredit Bank, a. s.,
- Wüstenrot hypoteční banka, a. s.. [14]

4.1.1 Banky poskytující údaje pro výpočet hypoindexu

Česká spořitelna, a. s.,

Obchodní firma:	Česká spořitelna, a. s.
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	30. prosince 1991
Sídlo:	Praha 4, Olbrachtova 1929/62 PSČ 140 00
Identifikační číslo:	452 44 782
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	15 200 000 000,- Kč
Předmět podnikání:	• přijímání vkladů od veřejnosti, • poskytování úvěrů od veřejnosti, • investování do cenných papírů na vlastní účet, • finanční leasing, • platební styk a zúčtování, • vydávání a správa platebních prostředků, • poskytování záruk, • otvírání akreditivů, • obstarávání inkasa, • poskytování investičních služeb. [19]

Československá obchodní banka, a. s.,

Obchodní firma:	Československá obchodní bank, a. s.
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	21. prosince 1964
Sídlo:	Praha 5, Radlická 333/150 PSČ 150 57
Identifikační číslo:	000 01 350
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	5 855 000 020,- Kč

Předmět podnikání:

- přijímání vkladů od veřejnosti,
- poskytování úvěrů,
- investování do cenných papírů na vlastní účet,
- finanční leasing,
- platební styk a zúčtování,
- vydávání a správa platebních prostředků,
- poskytování záruk,
- otvírání akreditivů,
- obstarávání inkasa,
- poskytování investičních služeb,
- vydávání hypotečních zástavních listů,
- finanční makléřství,
- výkon funkce depozitáře,
- směnářská činnost,

- poskytování bankovních informací,
- obchodování s devizovými hodnotami a se zlatem,
- pronájem bezpečnostních schránek. [19]

Equa Bank, a. s.,

Obchodní firma:	Equa bank, a. s.
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	6. ledna 1993
Sídlo:	Praha 8 – Karlín, Karolinská 661/4 PSČ 186 00
Identifikační číslo:	471 16 102
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	2 260 000 000,- Kč

Předmět podnikání:

- přijímání vkladů od veřejnosti,
- poskytování úvěrů,
- investování do cenných papírů na vlastní účet,
- finanční leasing,
- platební styk a zúčtování,
- vydávání a správa platebních prostředků,
- poskytování záruk,
- otvírání akreditivů,
- obstarávání inkasa,
- poskytování investičních služeb,
- finanční makléřství,

- výkon funkce depozitáře,
- směnárenská činnost,
- poskytování bankovních informací,
- obchodování s devizovými hodnotami a se zlatem,
- pronájem bezpečnostních schránek. [19]

Expobank CZ, a. s.,

Obchodní firma:	Expobank CZ, a. s.
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	23. ledna 1991
Sídlo:	Praha 5, Vítězná 126/1 PSC 150 00
Identifikační číslo:	148 93 649
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	1 708 700 000,- Kč
Předmět podnikání:	

- přijímání vkladů od veřejnosti,
- poskytování úvěrů,
- investování do cenných papírů na vlastní účet,
- finanční leasing,
- platební styk a zúčtování,
- vydávání a správa platebních prostředků,
- poskytování záruk,
- otvírání akreditivů,
- obstarávání inkasa,

- poskytování investičních služeb,
- finanční makléřství,
- výkon funkce depozitáře,
- směnárenská činnost,
- poskytování bankovních informací,
- obchodování s devizovými hodnotami a se zlatem,
- pronájem bezpečnostních schránek. [19]

GE Money Bank, a. s.,

Obchodní firma:	GE Money Bank, a. s.
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	9. června 1998
Sídlo:	Praha 4 – Vyskočilova 1422/1a PSČ 140 28
Identifikační číslo:	256 72 720
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	510 000 000,- Kč
Předmět podnikání:	

- přijímání vkladů od veřejnosti,
- poskytování úvěrů,
- investování do cenných papírů na vlastní účet,
- finanční leasing,
- platební styk a zúčtování,
- vydávání a správa platebních prostředků,
- poskytování záruk,

- otvírání akreditivů,
- obstarávání inkasa,
- poskytování investičních služeb,
- finanční makléřství,
- výkon funkce depozitáře,
- směnářenská činnost,
- poskytování bankovních informací,
- obchodování s devizovými hodnotami a se zlatem,
- pronájem bezpečnostních schránek. [19]

Hypoteční banka, a. s.,

Obchodní firma:	Hypoteční banka, a. s.
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	10. ledna 1991
Sídlo:	Praha 5, Radlická 333/150 PSČ 150 57
Identifikační číslo:	135 84 324
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	5 076 335 000,- Kč
Předmět podnikání:	

- přijímání vkladů od veřejnosti,
- přijímání úvěrů,
- investování do cenných papírů na vlastní účet,
- finanční pronájem (finanční leasing),
- platební styk a zúčtování v rozsahu platební styk a zúčtování v tuzemsku,

- vydávání a správa platebních prostředků,
- poskytování záruk,
- otvírání akreditivů,
- obstarávání inkasa,
- poskytování investičních služeb, poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, průmyslové strategie (fúze a koupě podniků),
- vydávání hypotečních zástavních listů,
- finanční makléřství,
- výkon funkce depozitáře,
- směnárenská činnost (nákup devizových prostředků),
- poskytování bankovních informací,
- pronájem bezpečnostních schránek. [19]

Komerční banka, a. s.,

Obchodní firma:	Komerční banka, a. s.
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	5. března 1992
Sídlo:	Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969 PSČ 114 07
Identifikační číslo:	453 17 054
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	19 004 926 000,- Kč
Předmět podnikání:	• přijímání vkladů, • poskytování úvěrů, • platební služby, • vydávání a správa jiných platebních prostředků, • poskytování záruk a příslibů, • obchodování na vlastní účet nebo na účet klienta (s nástroji peněžního trhu, peněžními prostředky v cizích měnách, v oblasti termínovaných obchodů a opcí, v oblasti měnových a úrokových obchodů nebo s převoditelnými cennými papíry), • peněžní makléřství, • poskytování bankovních informací, • emise elektronických peněz, • investiční služby a činnosti (převoditelné cenné papíry, podílové jednotky subjektů kolektivního investování, opce, futures, swapy, derivátové nástroje k převodu úvěrového rizika, finanční rozdílové smlouvy). [19]

Raiffeisenbank, a. s.,

Obchodní firma:	Raiffeisenbank, a. s.
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	25. června 1993
Sídlo:	Praha 4 – Hvězdova 1716/2b PSC 140 78
Identifikační číslo:	492 40 901
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	11 060 800 000,- Kč
Předmět podnikání:	• bankovní obchody a další činnosti uvedené v povolení působit jako banka, vydané podle zákona č.21/1992 Sb. [19]

Sberbank CZ, a. s.,

Obchodní firma:	Sberbank, a. s.
Datum zápisu do obchodního rejstříku:	31. října 1996
Sídlo:	Praha 4 – Na Pankráci 1724/129 PSC 140 00
Identifikační číslo:	250 83 325
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	2 805 990 000,- Kč
Předmět podnikání:	• bankovní obchody a finanční služby všeho druhu dle § 1 odst. 1 písm. a), b) a § 1 odst. 3 písm. a)-o) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, které jsou uvedeny v povolení působit jako banka vydaném dle shora uvedeného zákona. [19]

UniCredit Bank, a. s.,

Obchodní firma: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 1. ledna 1996

Sídlo: Praha 4 – Želetavská 1525/1

PSČ 140 92

Identifikační číslo: 649 48 242

Právní forma: akciová společnost

Základní kapitál: 8 754 617 898,- Kč

Předmět podnikání:

- přijímání vkladů od veřejnosti,
- poskytování úvěrů,
- investování do cenných papírů na vlastní účet,
- finanční pronájem (finanční leasing),
- platební styk a zúčtování,
- vydávání a správa platebních prostředků,
- poskytování záruk,
- otvírání akreditivů,
- obstarávání inkasa,
- poskytování investičních služeb,
- vydávání hypotečních zástavních listů,
- finanční makléřství,
- výkon funkce depozitáře,
- směnářenská činnost (nákup devizových prostředků),

- poskytování bankovních informací,
- obchodování s devizovými hodnotami a se zlatem,
- pronájem bezpečnostních schránek. [19]

Wüstenrot hypoteční banka, a. s.

Obchodní firma: Wüstenrot hypoteční banka, a. s.

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 23. prosince 2002

Sídlo: Praha 4, Na Hřebenech II 1718/8

PSČ 140 23

Identifikační číslo: 267 47 154

Právní forma: akciová společnost

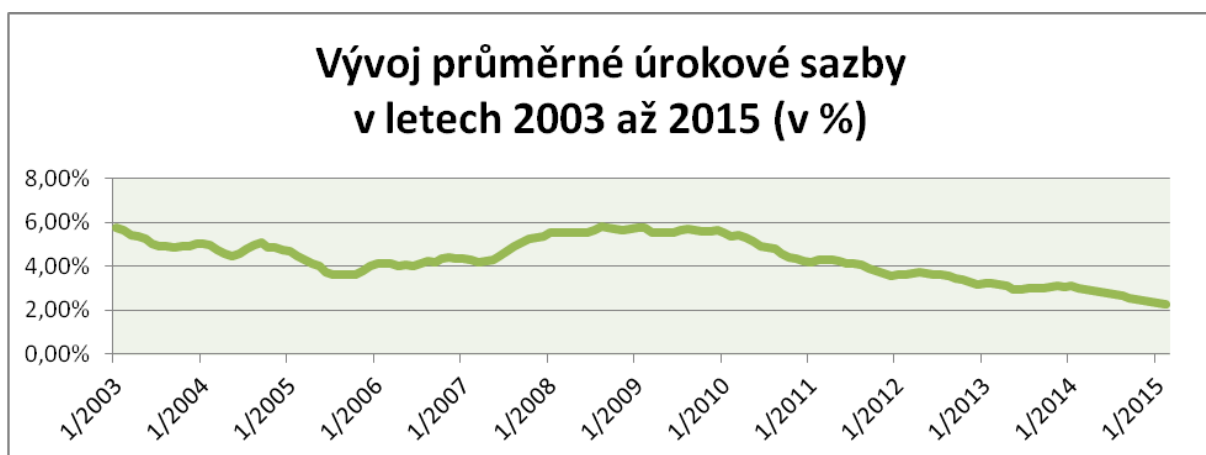
Základní kapitál: 5 076 335 000,- Kč

Předmět podnikání:

- přijímání vkladů od veřejnosti,
- poskytování úvěrů,
- platební styk a zúčtování,
- vydávání hypotečních zástavních listů,
- poskytování bankovních informací,
- investování do cenných papírů na vlastní účet,
- vydávání a správa platebních prostředků, v rozsahu poskytování aplikace internetového bankovníctví. [19]

4.1.2 Vývoj hypoindexu

Následující graf zobrazuje vývoj průměrné úrokové sazby. Je zde zaznamenán vývoj v časovém rozmezí od ledna 2013 do února 2015. Graf je vytvořen na základě dat, která nerozlišují dobu fixace. Hypoteční úvěry jsou vybrány bez rozdílu účelu, zachycují tedy poskytnuté hypoteční úvěry na koupi, výstavbu i ostatní úvěry. [14]



Graf 2: Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 2003 až 2015

(vlastní zpracování na základě údajů z www.hypoindex.cz)

Nyní si zhodnotíme minimální a maximální hodnoty průměrných úrokových sazeb v jednotlivých letech:

Rok 2003 – sazby se pohybovaly od 4,84 % (září) do 5,72 % (leden).

Rok 2004 – sazby se pohybovaly od 4,48 % (květen) do 5,05 % (září).

Rok 2005 – sazby se pohybovaly od 3,62 % (červenec) do 4,66 % (leden).

Rok 2006 – sazby se pohybovaly od 3,98 % (červen) do 4,38 % (listopad).

Rok 2007 – sazby se pohybovaly od 4,20 % (březen) do 5,34 % (prosinec).

Rok 2008 – sazby se pohybovaly od 5,51 % (duben) do 5,82 % (srpen).

Rok 2009 – sazby se pohybovaly od 5,50 % (březen) do 5,74 % (leden a únor).

Rok 2010 – sazby se pohybovaly od 4,23 % (prosinec) do 5,52 % (leden).

Rok 2011 – sazby se pohybovaly od 3,56 % (prosinec) do 4,28 % (duben).

Rok 2012 – sazby se pohybovaly od 3,17 % (prosinec) do 3,68 % (květen).

Rok 2013 – sazby se pohybovaly od 2,95 % (červen) do 3,21 % (leden a únor).

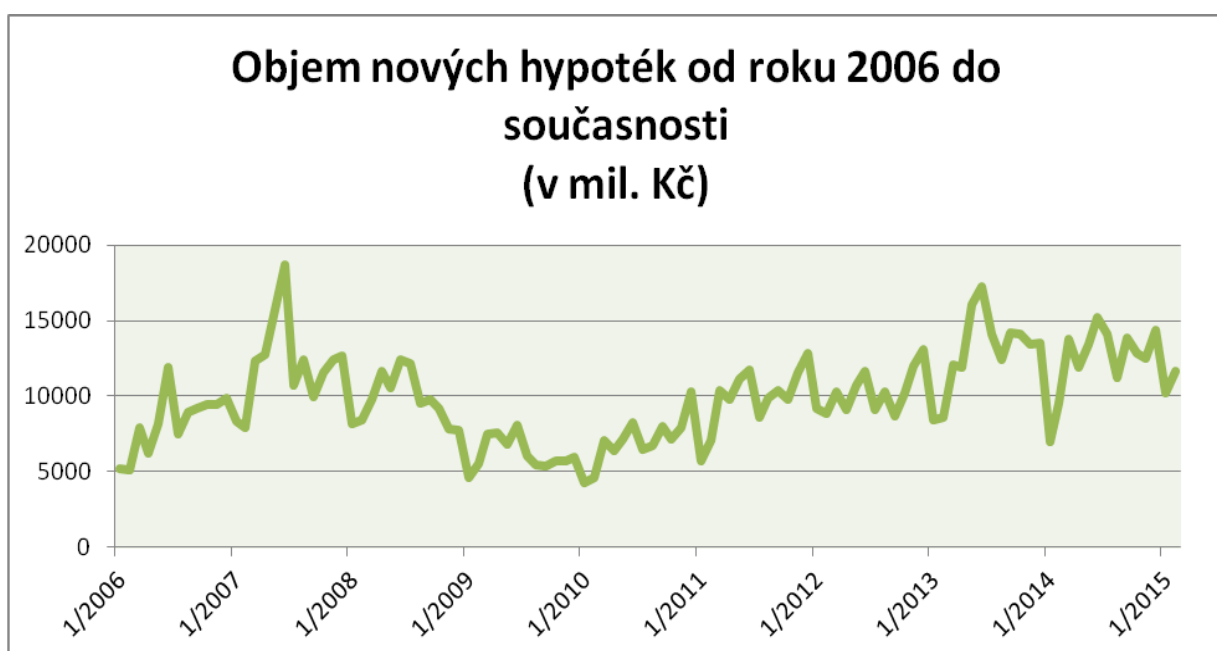
Rok 2014 – sazby se pohybovaly od 2,37 % (prosinec) do 3,08 % (leden).

Rok 2015 –průměrná úroková sazba byla 2,34 % v lednu a 2,27 % v únoru.

Hypindex dosáhl nejvyšší hodnoty v srpnu 2008. Průměrná úroková sazba tehdy vyšplhala na 5,82 %. Naopak nejnižší průměrná úroková sazba byla poslední naměřená hodnota 2,27 % v únoru 2015. [14]

4.2 Objem nových hypotečních úvěrů

Hypoteční trh lze zhodnotit i z pohledu objemu nově poskytnutých hypoték v jednotlivých letech. Stejně jako u vývoje výše uvedené průměrné úrokové sazby nerozlišujeme období fixace a rozdíl účelu, na který je úvěr poskytován. [14]



Graf 3: Objem nových hypoték od roku 2006 po současnost
(vlastní zpracování na základě údajů z www.hypindex.cz)

Nyní si zrekapitulujeme objem nových hypotečních úvěrů z hlediska minimálních a maximálních hodnot v jednotlivých letech.

Rok 2006 – objem nových hypotečních úvěrů se pohyboval od 5 112 mil. Kč (únor) do 11 888 mil. Kč (červen).

Rok 2007 – objem nových hypotečních úvěrů se pohyboval od 7 885 mil. Kč (únor) do 18 720 mil. Kč (červen).

Rok 2008 – objem nových hypotečních úvěrů se pohyboval od 7 733 mil. Kč (prosinec) do 12 408 mil. Kč (červen).

Rok 2009 – objem nových hypotečních úvěrů se pohyboval od 4 595 mil. Kč (leden) do 8 109 mil. Kč (prosinec).

Rok 2010 – objem nových hypotečních úvěrů se pohyboval od 4 280 mil. Kč (leden) do 10 289 mil. Kč (prosinec).

Rok 2011 – objem nových hypotečních úvěrů se pohyboval od 5 716 mil. Kč (leden) do 12 847 (prosinec) mil. Kč.

Rok 2012 – objem nových hypotečních úvěrů se pohyboval od 8 386 mil. Kč (září) do 13 079 mil. Kč (prosinec).

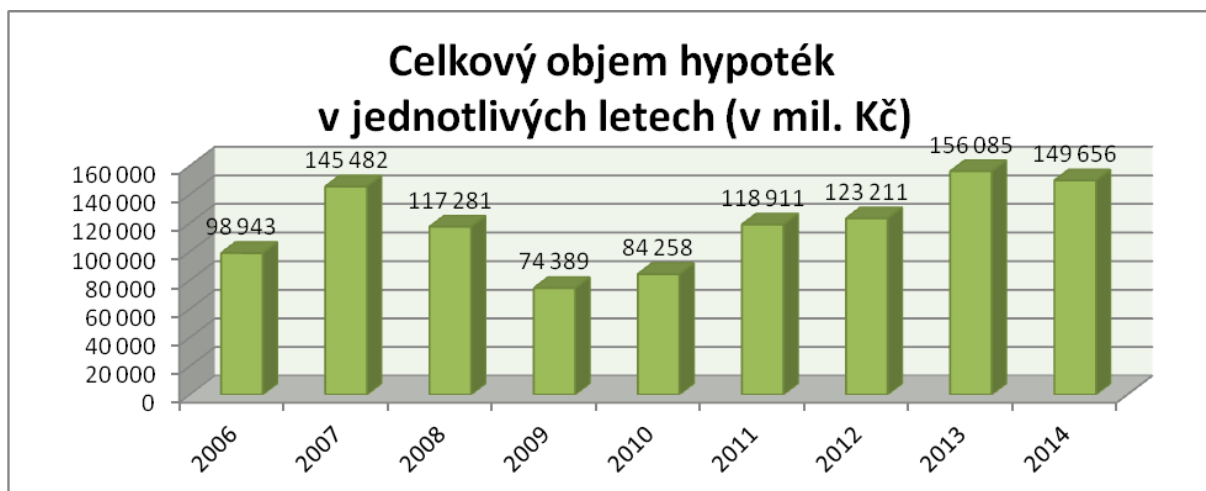
Rok 2013 – objem nových hypotečních úvěrů se pohyboval od 8 386 mil. Kč (leden) do 17 266 mil. Kč (červen).

Rok 2014 – objem nových hypotečních úvěrů se pohyboval od 6 964 mil. Kč (leden) do 15 205 mil. Kč (červen).

V roce 2015 byl objem nových hypoték roven 10 227 mil. Kč v lednu a 11 632 mil. Kč v únoru.

Z výše uvedených údajů vyplývá, že nejnižší objem nových hypotečních úvěrů byl 4 280 mil. Kč v lednu 2010. Nejvyšší objem hypoték 18 720 mil. Kč byl poskytnut bankami v červnu 2007. [14]

Následující graf prezentuje celkový objem hypotečních úvěrů poskytnutý v jednotlivých letech.



Graf 4: Celkový objem hypoték v jednotlivých letech (v mil. Kč)

(vlastní zpracování na základě údajů z www.hypoindex.cz)

Z grafu vyplývá, že nejvyšší objem hypotečních úvěrů poskytnutý během jednoho roku byl 156 085 mil. Kč v roce 2013. Naopak nejnižší hodnotu, 74 389 mil. Kč, vykazuje rok 2009. [14]

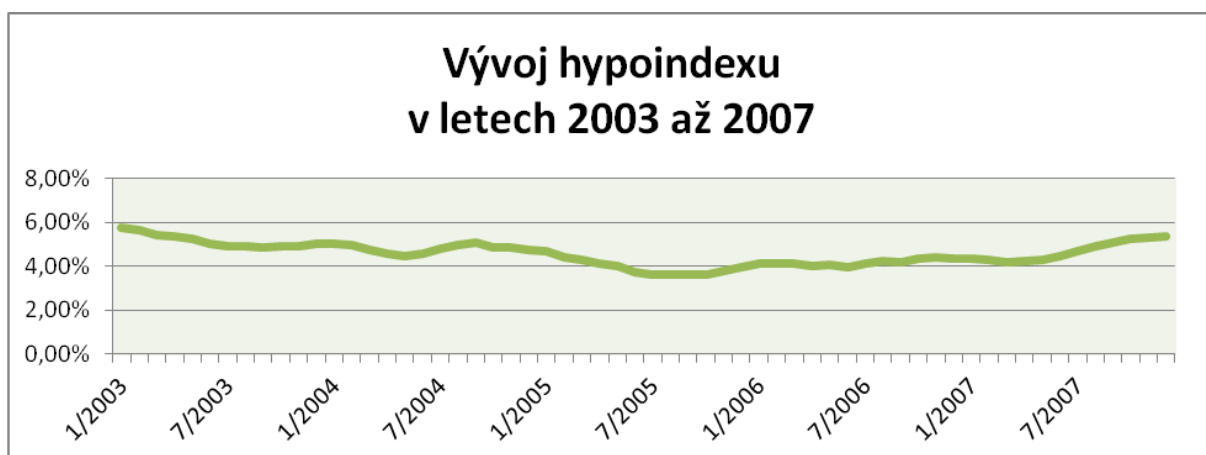
4.3 Vývoj hypotečního trhu do roku 2007

V devadesátých letech byly úrokové sazby značně vyšší než v současnosti. Mnohdy převyšovaly 15 % p. a. Hlavním důvodem byla především transformace české ekonomiky na tržní hospodářství. Banky neměly k dispozici takové množství dlouhodobých zdrojů na poskytování hypotečních úvěrů. Proto poskytovaly finance na střednědobý horizont s vysokým úrokem.

V roce 2001 poskytovalo hypoteční úvěry osm peněžních ústavů. Situaci ulehčila i státní podpora pro klienty a také možnost odpisů úroků z hypotečních úvěrů. Z tohoto důvodu rostl trh hypotečních úvěrů rychlým tempem. S agresivní marketingovou strategií začala Česká spořitelna pomocí programu TOP Bydlení. Růst trhu způsobovala i zlepšující se hospodářská situace, díky níž dosahovali lidé vyšších příjmů. Výsledky mohly být ještě citelnější, jelikož státní finanční podpora měla být původně 4 %, následně však klesla na polovinu. Rozvoji napomohlo i získávání zdrojů bank pomocí emisí hypotečních zástavních listů. [14] [9]

Rok 2002 přinesl klientům státní úrokovou dotaci k hypotečním úvěrům ve výši jednoho procentního bodu. Stát zvýhodnil i mladé lidi (do 36 let) pořizující si své první bydlení a to třemi procentními body. Na hypotečním trhu začala působit Wüstenrot hypoteční banka. Lišila se tím, že nevyhlašovala minimální sazbu. Úroková sazba platila pro všechny klienty, kteří prokázali požadovanou bonitu a měli vhodnou nemovitost sloužící jako záruka za poskytnutý úvěr. O licenci přitom požádaly další dvě banky, eBanka a ING banka. Dalším významným trendem bylo poskytování úvěru na více než 70% hodnotu nemovitosti. Česká spořitelna a Českomoravská hypoteční banka za splnění určitých podmínek dokonce poskytovaly úvěry na 100 % odhadní ceny nemovitosti. A v neposlední řadě trhu také prospělo poskytování balíčků, které obsahovaly výhodné bankovní služby či pojištění. [14] [9]

Následující graf prezentuje vývoj hypoindexu od ledna roku 2003 až po prosinec roku 2007.



Graf 5: Vývoj hypoindexu v letech 2003 až 2007
(vlastní zpracování na základě údajů z www.hypoindex.cz)

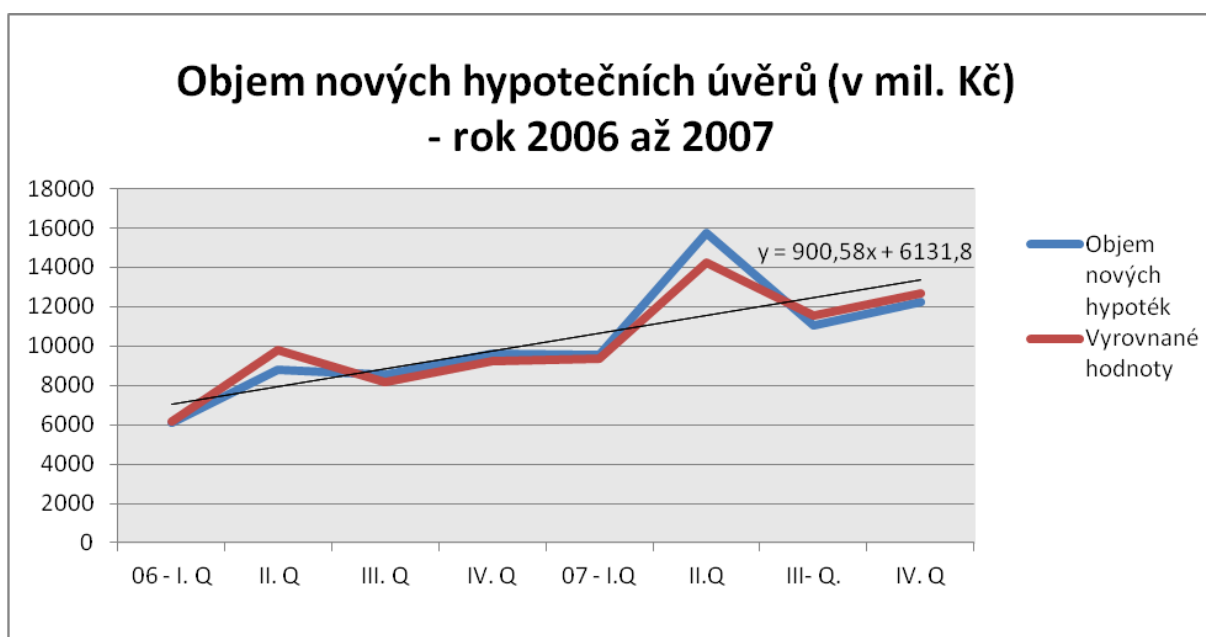
Pokles úrokových sazeb v roce 2003 způsobil růst objemu hypotečních úvěrů. V lednu byla průměrná úroková sazba 5,73 %, do září postupně klesala na 4,84 % a koncem roku dosáhla 5 %. Průměrná úroková sazba² se v roce 2003 rovnala 5,16 %. V tomto roce nebyla poskytována státní podpora, pouze (již zmíněná) dotace pro klienty mladší 36 let pořizující si starší byt či rodinný dům. Ta se poskytovala ve výši dvou procentních bodů. Velký zájem byl o hypotéky poskytované na více než 70 % hodnoty nemovitosti. Co se týče bank, na hypotečním trhu působilo v roce 2003 celkem deset institucí. Nejúspěšnějším poskytovatelem hypotečních úvěrů pro rok 2003 se stala Česká spořitelna. [14] [9]

Vývoj průměrných úrokových sazeb měl v roce 2004 nejprve klesající tendenci. V lednu se sazby ustálily na hodnotě 5 % a klesaly až do května téhož roku na 4,48 %. Od června do září úrokové sazby vzrůstaly z hodnoty 4,56 % na 5,05 %. Další vývoj byl opět klesající a v prosinci se zastavil na 4,74 %. V průměru sazba dosáhla 4,79 %. V roce 2004 byl velmi diskutován vstup České republiky do Evropské unie. Podle některých měl způsobit prudký nárůst tržních cen nemovitostí. Motivací pro zadlužování zůstávaly klesající úrokové sazby i snižování nároků na získání hypotečního úvěru. Objem hypoték činil v roce 2004 v České republice 5 % oproti hrubému domácímu produktu.

Průměrná úroková sazba v roce 2005 byla 3,96 %. Můžeme tedy říct, že trend klesajících sazeb přetrvával i v tomto roce. Od ledna klesaly sazby až do června, z hodnoty 4,66 % na 3,75 %. Od července do října se pohybovaly na přibližně stejném procentu, od 3,62 % do 3,64 %. Do prosince 2005 hypindex vzrostl na 3,98 %. Faktory, které mohly v dalších letech negativně ovlivnit výši úrokových sazeb, byly deregulace nájemného a zvýšení daně z přidané hodnoty. V tomto roce se předpokládala stagnace až pokles zájemců o hypoteční úvěry v dalších letech. Banky proto byly tlačeny k vyvíjení nových marketingových strategií a konkurenčnímu boji. [14] [9]

² Měřeno prostým aritmetickým průměrem.

Následující graf zobrazuje objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2006 a 2007. Objem v těchto letech má však rostoucí tendenci. Z trendové přímky v grafu zjistíme průměrný roční nárůst hypoték o 900,58 mil. Kč. Ze sezónních indexů vyplývá jako nejsilnější druhý kvartál. V obou letech nejvyšší hodnoty vykazuje červen, v roce 2006 11 888 mil. Kč a v roce 2007 dokonce 18 720 mil. Kč. Jako nejslabší můžeme označit první kvartál. Červenou čarou jsou v grafech objemů vyznačeny vyrovnané hodnoty, které eliminují vliv konkrétní sezóny. V případě že by se během několika let vyskytl výrazně odlišný rok, těmito vyrovnanými hodnotami se připodobní k běžným rokům.



Graf 6: Objem nových hypotečních úvěrů - rok 2006 až 2007
(vlastní zpracování na základě údajů z www.hypoindex.cz)

Pokud se podíváme na rok 2006 z pohledu vývoje hypoindexu vidíme pokles od ledna (4,13 %) do dubna (4,02 %). V květnu byl zaznamenán nepatrný nárůst na 4,06 % a v červnu naopak pokles na 3,98 %. K poslednímu měsíci roku se sazba postupným kolísáním dostala na hodnotu 4,36 %. V průměru hypoindex dosáhl 4,18 %. K rozvoji na hypotečním trhu v roce 2006 přispíval i návrh daňové reformy a deregulace nájemného. Takzvané silné ročníky se staly produktivními. Tento faktor spolu s růstem mezd a nízkou nezaměstnaností zvyšoval objem poskytovaných hypotečních úvěrů. Stále více byl kladen důraz na kvalitní služby spojené s hypotečním úvěrem. Jako příklad může sloužit například rychlé a flexibilní jednání, ale i pomoc pro klienty s dočasnou neschopností splácet. Doplnkový servis byl poskytován i lidem, kteří nakonec nebyli schopni své závazky splatit a rozhodli se pro prodej nemovitosti. [14] [9]

První kvartál roku 2007 se vyvíjel klesajícím tempem. V lednu byl hypoindex 4,35 %, do března klesl na 4,20 %. Od dubna (4,22 %) průměrné úrokové sazby vzrůstaly až do konce roku na 5,34 %. Průměrná hodnota hypoindexu v roce 2007 tak dosáhla 4,69 %. Celosvětová krize hypoteční trh České republiky v roce 2007 výrazně neohrozila. I přes situaci v USA byl tento rok rekordním. Do roku 2008 se plánovalo zvýšení sazby DPH, proto se lidé rozhodli neodkládat svá rozhodnutí a investovali do nemovitostí. Také developéři raději dokončovali své projekty.

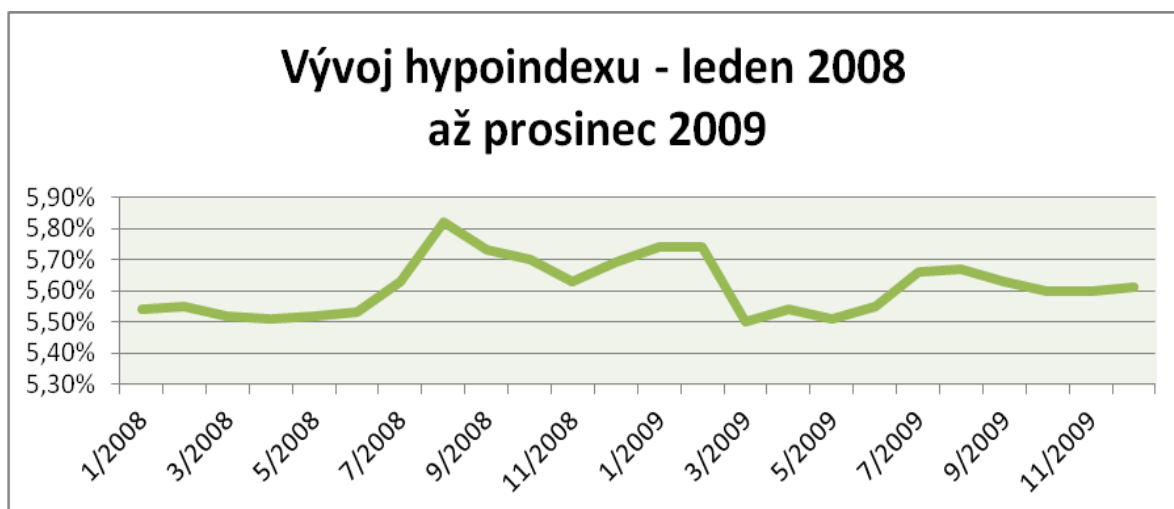
Banky se snažily o ulehčení služeb na hypotečním trhu. Například prostřednictvím:

- zrychlení vyřízení žádosti o hypoteční úvěr,
- snížení počtu požadovaných dokladů,
- dálkového přístupu do katastru nemovitostí,
- 30leté fixace úrokové sazby,
- úvěru se splatností nad 40 let,
- online vyřízení hypotéky,
- expresního ocenění bytu zdarma.

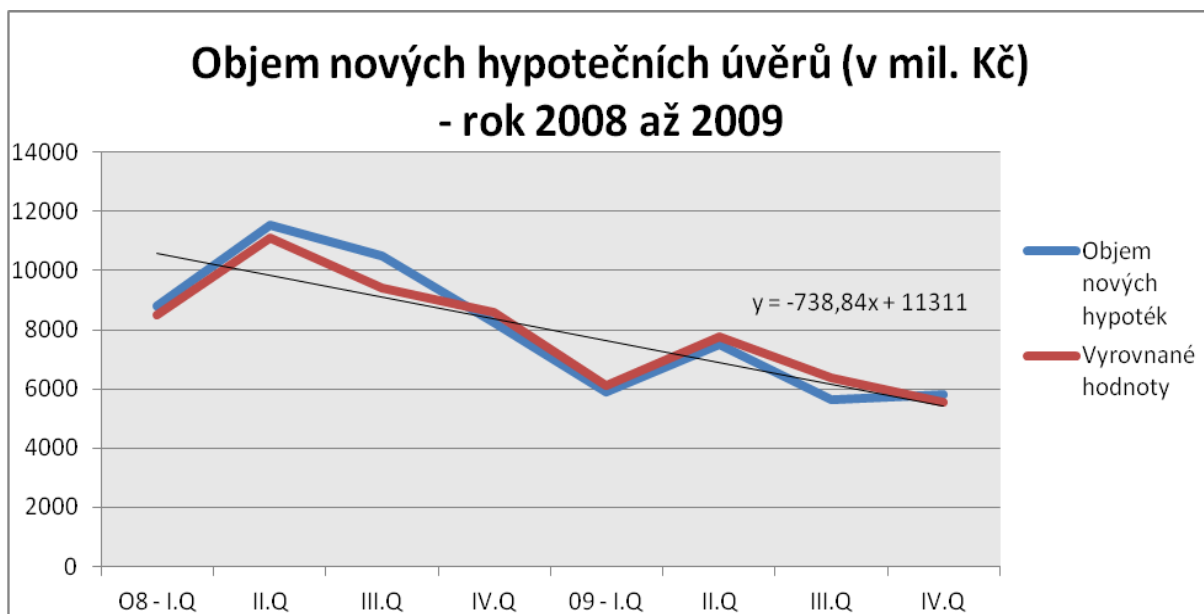
Leadery na hypotečním trhu byly Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka. „Skokanem“ z pohledu podílu na trhu může být označena Raiffeisenbank. Tento rok byl posledním, kdy bylo možné uplatnit daňové zvýhodnění hypotečních zástavních listů, vzhledem k osvobozeným úrokovým výnosům. [14] [9]

4.4 Vývoj hypotečního trhu v letech 2008 a 2009

Vývoj hypoindexu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2008 a 2009 zachycují následující grafy. Průměrná úroková sazba dosáhla v obou letech 5,61 %. Druhý graf znázorňuje klesající tendenci v objemu nových hypotečních úvěrů. Trendová přímka vykazuje v roce 2008 až 2009 průměrný roční pokles objemu hypoték o 738,84 mil. Kč. Z pohledu sezónnosti je nejsilnější druhý kvartál a naopak nejslabší je kvartál první. Nejvyšší hodnoty objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů byly zachyceny v červnu 2008 (12 408 mil. Kč) a v červnu 2009 (8 109 mil. Kč). Opět zde můžeme vidět i křivku pro vyrovnané hodnoty.



Graf 7: Vývoj hypoindexu - leden 2008 až prosinec 2009
(vlastní zpracování na základě údajů z www.hypoindex.cz)



Graf 8: Objem nových hypotečních úvěrů - rok 2008 až 2009

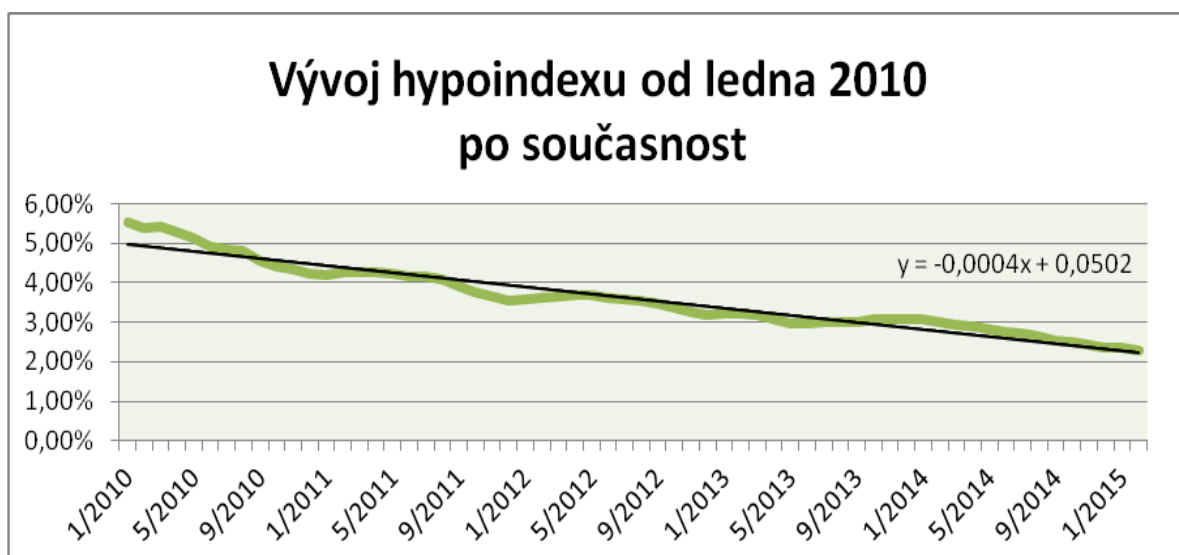
(vlastní zpracování na základě údajů z www.hypoindex.cz)

Již na podzim roku 2007 začala i Česká republika pociťovat dopady světové finanční krize, což mělo nepochybně vliv na hospodářský vývoj v ČR i na trh s hypotečními úvěry. Stále častěji byl omezován objem výroby, lidé přicházeli o zaměstnání a snižovala se nákupní aktivita obyvatelstva. V prvním pololetí roku 2008 trh mírně rostl, až v druhé polovině roku se snížil objem pořízených hypoték. Z pohledu hypoindexu začal rok 2008 s hodnotou 5,54 %. V únoru vzrostl o jeden bazický bod a až do června se pohyboval v rozmezí 5,51 % až 5,53 %. Celosvětově rostoucí ceny ropy a potravin přispěly k růstu inflace. ČNB na to reagovala navýšením základních úrokových sazeb. Od července (5,63 %) průměrná úroková sazba kolísavě vzrůstala do konce roku na 5,69 %, přičemž nejvyšší hodnotu hypoindexu vykazovala v srpnu (5,82 %). Dosáhla tedy maxima od ledna 2003. Pokud hodnotíme rok 2008 jako celek, průměrná úroková sazba dosáhla 5,61 %. Prosinec byl z pohledu počtu poskytnutých hypoték nejslabším od února 2006. Stal se tak ještě o něco horším, než se očekávalo. [14] [9]

I přes nepříliš optimistický výhled nebyl rok 2009 úplným selháním. Leden byl zahájen nejvyšší hodnotou hypoindexu 5,74 % a v prosinci byl roven 5,61 %. Průběh tohoto roku byl kolísavý, nejnižší průměrná sazba byla v březnu (5,5 %). Přestože se ČNB počátkem roku snažila měnovou politikou snižovat základní úrokovou sazbu, komerční banky na toto příliš nereagovaly. Červenec byl z pohledu objemu sjednaných hypoték téměř o polovinu slabší než sedmý měsíc loňského roku. K odkládání investic do bydlení přispěla i prognóza o snižování cen nemovitostí a klesající úrokové sazbě. Dalším faktorem mohla být demografie. Silné populační ročníky již většinou měly bydlení zajištěné, proto z tohoto pohledu nastává útlum. V porovnání s rokem 2008 se meziroční produkce propadla o 36,6 %. V České Republice v roce 2009 měly hypoteční úvěry 10,8% podíl na hrubém domácím produktu. Pozitivní byl v roce 2009 nárůst konkurence. Koncem roku působilo na českém hypotečním trhu 17 bankovních institucí. Největší podíl na trhu měla Česká Spořitelna, Hypoteční banka a Komerční Banka. [9] [14]

4.5 Vývoj hypotečního trhu od roku 2010 po současnost

Následující graf zobrazuje hodnoty hypoindexu v jednotlivých letech. Trendová křivka vykazuje průměrný roční pokles hypoindexu o 0,04 procentního bodu. Další vývoj je detailněji popsán pod grafem podle jednotlivých let.



Graf 9: Vývoj hypoindexu od ledna 2010 po současnost
(vlastní zpracování na základě údajů z www.hypoindex.cz)

Na začátku roku 2010 byla průměrná úroková sazba 5,52 %, během roku se snižovala až na hodnotu 4,23 % v prosinci. Průměrný hypoindex dosáhl 4,9 %. Počátkem roku byl objem poskytnutých hypoték ještě nižší než v „katastrofálním“ roce 2009. Banky proto byly nuceny snižovat úrokové sazby a uvolňovat podmínky poskytování hypoték. Již v březnu se snižování úrokové sazby pozitivně projevilo na objemu hypoték. V červnu začali lidé stále častěji projevovat zájem o hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou. Poptávka po hypotečních úvěrech rostla vzhledem k několika faktorům, například klesající úrokové sazbě, příznivým cenám nemovitostí nebo dobrému vývoji ekonomické situace v ČR. V posledním měsíci se bankám podařilo sjednat hypotéky za více než 10 miliard korun.

I přes pesimistické výhledy se stal rok 2010 velmi úspěšným. Tyto prognózy byly spojené s možným refinancováním v případě, že si lidé pořizovali hypoteční úvěr v roce 2005 či 2007 s fixací úrokové sazby na pět let, případně na tři roky. Roky 2005 a 2007 byly velice silnými z pohledu objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Naštěstí se předpovědi nepotvrdily a hypoteční trh se dal znovu do pohybu. Dalším tématem byla volba úrokové sazby. Ačkoliv situace začátkem roku 2010 vybízela k variabilním sazbám, většina klientů zvolila pevnou úrokovou sazbu s fixací na tři a pět let. V roce 2010 byl zaznamenán pokles úrokových sazeb a nárůst objemu hypoték. To mohlo být způsobeno akčními nabídkami bank, vývojem úrokové sazby, ale i novelou zákona o spotřebitelském úvěru. [14] [9]

Průměrně se hypoindex v roce 2011 rovnal 4,04 %. Od ledna (4,2 %) se úroková sazba vyvíjela rostoucím tempem do dubna (4,28 %). Do konce roku přetrval klesající trend a v prosinci hypoindex dosáhl 3,56 %. Banky zkvalitňovaly služby spojené s hypotečními úvěry a přicházely s novými produkty. Pod vlivem marketingových kampaní klienti začátkem roku preferovali tříletou fixaci, na rozdíl od prosince loňského roku, kdy dominovala pětiletá fixace. Poptávka zůstávala vysoká díky úrokovým sazbám i četné nabídce nemovitostí. Dalším faktorem mohl být i stále klesající zájem o stavební spoření.

Vhodná doba pro investici byla i z pohledu hrozby zvyšování DPH a poklesu míry nezaměstnanosti. V ekonomické recesi se stal rok 2011 druhým nejúspěšnějším rokem³ z pohledu hypotečního trhu. Příznivým faktorem byl pro klienty pokles úrokových sazeb. Po letech 2008 a 2009 se podstatně změnilo portfolio bank, které nabízely svým investorům bezpečnější investice. Přestože měla finanční krize mnohem větší dopad na zahraniční bankovníctví, lidé v České republice zůstávali i nadále opatrní. Banky v tomto roce získávaly klienty prostřednictvím cenových akcí. I z tohoto důvodu byl první kvartál nezvykle silným. [14] [9]

Rok 2012 byl zahájen 3,59% úrokovou sazbou v lednu a pokračoval rostoucím tempem do dubna (3,7 %). Do konce roku už sazby klesaly až na prosincovou hodnotu 3,17 %. Lidé využívali příznivých podmínek v oblasti hypotečního úvěrování a nakupovali nemovitosti za účelem investování. Developeři začátkem roku hrozili zdražováním cen bytů. Ceny však mohly naopak ještě klesat, jelikož se zhoršovala příjmová situace českých domácností. Banky k podpoře zadlužování slibovaly klientům zajímavé úrokové sazby, bonusy za věrnost či jednodušší refinancování. ČNB snížila základní sazbu, banky tak nedosahovaly příliš vysokých marží. To způsobilo konkurenční boj mezi bankami na českém hypotečním trhu. V prosinci se objem hypoték vyšplhal na 13,079 miliardy Kč, což byl největší objem v roce 2012.

Trend poklesu úrokových sazeb pokračoval v roce 2012 i přes fakt, že ekonomika byla stále v recesi. Již v tomto roce bylo možné získat hypotéku s úrokovou sazbou pod dvěma procenty. Týkalo se to hypoték s proměnnou úrokovou sazbou vázanou na PRIBOR. Průměrná úroková sazba v roce 2012 byla 3,52 %. Vzhledem k velkému množství hypotečních úvěrů refinancovaných v roce 2012 se klientům naskytovaly velice dobré předpoklady pro sjednání výhodných podmínek. V roce 2012 klienti volili nejčastěji pětiletou fixaci a splatnost na 25 let. Z pohledu poskytnutých financí byla průměrná výše hypotečního úvěru 1,6 mil. Kč. Nově v roce 2012 začala pro Fincentrum Hypoindex dodávat data Equa bank. [14] [9]

³ Prvním zůstává rekordní rok 2007.

Průměrný hypoindex v roce 2013 byl 3,07 %. Leden začínal hodnotou 3,21 % a postupně do června klesal na 2,95 %. Do konce roku měl tendenci mírného růstu a v prosinci dosahoval 3,06 %. Klienty lákala nejen úroková sazba, ale i příznivě klesající ceny nemovitostí. Banky lákaly i na garanci úrokové sazby při refinancování až rok dopředu, garanci úrokových sazeb, pojištění schopnosti splácet, výhodnější úrokovou sazbu při sjednání životního pojištění či nulové poplatky. Mírný nárůst říjnových sazeb byl způsoben končícími akcemi bank. Další akční nabídky jsou většinou plánovány na konec roku. Avšak v prosinci 2013 se žádné změny nekonaly a trh tak vykazoval podobná čísla jako v listopadu. Banky upouštěly od akcí ke konci roku a začaly věnovat energii do záležitostí spojených se zavedením nového občanského zákoníku.

Intervence ČNB v podobě oslabení koruny ceny nemovitostí výrazně neovlivnila, přesto byli lidé v zadlužování zdrženliví. Začátkem roku 2013 vydala Česká národní banka nařízení. Banky od tohoto roku musí vykazovat, kolik hypoték je nových a kolik refinancovaných. Niku na trhu hledala Česká spořitelna prostřednictvím sociální sítě Facebook, snažila se tak dočasně prodávat hypotéky s výhodnou úrokovou sazbou 2,69 %. Tento tah rozpoutal rozporuplnou debatu mezi odborníky.

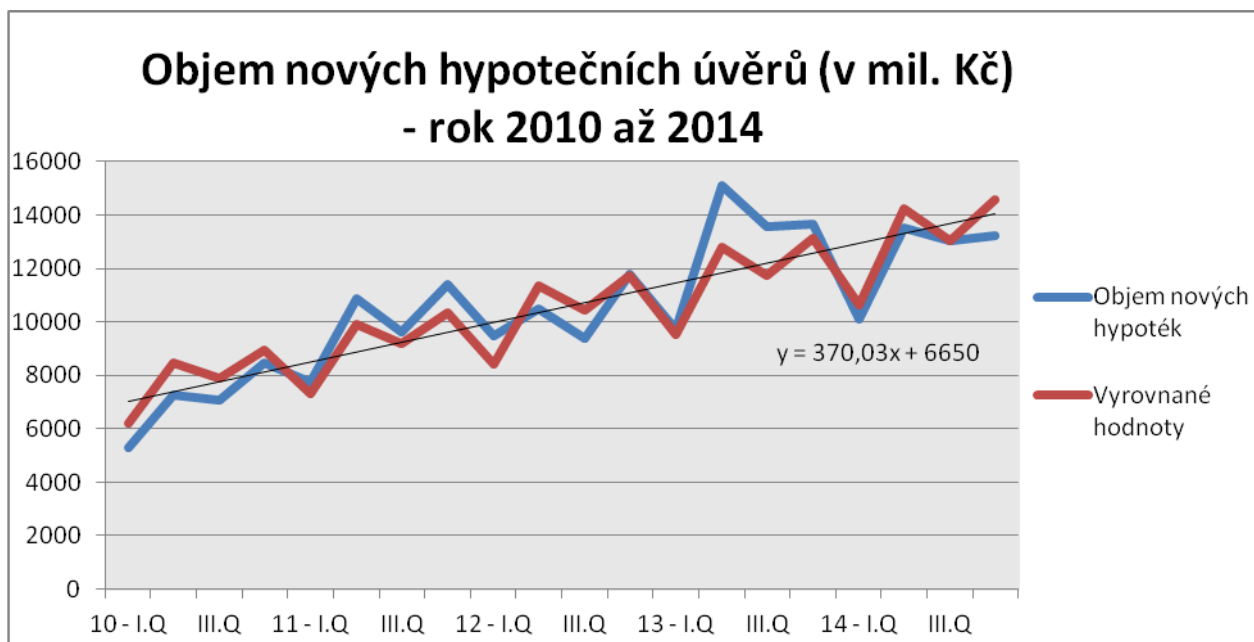
Rok 2013 byl ve znamení sporu o poplatky. Bojovaly proti sobě banky na jedné straně a spojené iniciativy na straně druhé. Iniciativy po bankách vyžadovaly vrácení poplatků za vedení úvěrových účtů klientům. Soudy se prozatím přiklonily na stranu bank. Poplatky označily za legitimní část ceny za poskytnutý úvěr a uvedly, že není možné aplikovat německou legislativu (ze které iniciativa vychází) v českém prostředí. [14] [9]

Rok 2014 měl ryze klesající trend s průměrnou úrokovou sazbou 2,73 %. Přičemž leden vykazoval hodnotu 3,08 % klesající až do prosince s hodnotou 2,37 %. Lednové objemy hypoték bývají většinou nízké, i v tomto roce byl zřejmý značný pokles. Tento extrémní výkyv byl způsoben administrativní náročností v souvislosti s novým občanským zákoníkem. Zpracování formulářů bylo z tohoto důvodu složitější. Leden se tak stal nejméně úspěšným z pohledu počtu a objemu hypoték za poslední tři roky. Konkurenční boj přivedl banky ke snížení sazeb na úrokové dno. To přineslo oživení hypotečního trhu a banky si tak vykompenzovaly slabší leden. Sazby byly nízké i z důvodu nadbytečného likvidního prostředku bank. Hypoteční úvěry jsou pro banky vhodné z důvodu nízkého rizika a výnosnosti.

Spor o již zmíněné poplatky vyhrály banky. V České republice tedy na rozdíl od Německa zůstávají legální. Česká národní banka plánuje omezení poskytování hypotečních úvěrů na 100% hodnotu nemovitosti. Tím chce eliminovat problémy klientů se splácením úvěru. Zajímavostí v prosinci 2014 může být průměrná výše hypotéky, byla nejvyšší od září roku 2008. Vyšplhala se na 1 800 tis. Kč. [14] [9]

Rok 2015 se vyvíjí následujícím tempem. Klesající trend v úrokových sazbách přetrvává. V lednu dosáhla průměrná úroková sazba 2,34 % a v únoru 2,27 %. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů byl v lednu 10 227 mil. Kč a v únoru 11 632 mil. Kč. [9] [14]

Z hlediska objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů vykazuje trendová přímka v následujícím grafu růstový charakter. Průměrně vzrostl objem nových hypoték o 370,03 mil. Kč ročně. Sezónní indexy v rozmezí roku 2010 a 2014 prozrazují, že nejsilnějším kvartálem je jako v předchozích případech kvartál druhý. Nejslabší je opět první kvartál. Největší objem hypoték podle jednotlivých let byl poskytnut v prosinci 2010 (10 289 mil. Kč), v prosinci 2011 (12 847 mil. Kč), v prosinci 2012 (13 079 mil. Kč), v červnu 2013 (17 266 mil. Kč) a v červnu 2014 (15 205 mil. Kč).



Graf 10: Objem nových hypotečních úvěrů - rok 2010 až 2014
(vlastní zpracování na základě údajů z www.hypindex.cz)

5 Závěr

Bakalářská práce v teoretické části popisuje úvěry obecně, uvádí základní možnosti jejich členění, zaměřuje se na úvěry hypoteční a vysvětluje základní pojmy související s těmito úvěry. Výčet bank poskytující hypoteční úvěry přibližuje aktuální stav na trhu. Krátce jsem pokusila objasnit hypoteční úvěrování v minulosti, podporu hypotečních úvěrů pomocí odpočtu úroků a úrokové dotace. V jedné z kapitol se zabývám hypotečními úvěry podle hlediska splátek, úročení a účelu využití. Práce zmiňuje žadatele o úvěr, bonitu klienta, úvěrové smlouvy, čerpání a splácení hypotečního úvěru. Dále stručně popisuji etapy při sjednávání hypotečního úvěru. Na závěr teoretické části vysvětluji hypoteční zástavní listy, zástavní právo, ostatní formy zajištění hypotečního úvěru, roční procentní sazbu nákladů i problematiku týkající se úrokové sazby.

Praktickou část začínám objasněním pojmu ukazatel hypoindexu. Je zde uvedeno, kdo projekt vytvořil a které banky poskytují vstupní data pro výpočet průměrné úrokové sazby. Výčet bank je doplněn o jejich stručný charakteristický popis. Zpočátku hodnotím vývoj trhu od roku 2003 pomocí průměrné úrokové sazby, od roku 2006 i pomocí objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Zde uvádím i graf celkového objemu hypoték v jednotlivých letech.

Analýza hypotečního trhu je rozdělena do tří částí. V první části se zabývám vývojem hypotečního trhu do roku 2007. V této kapitole uvádím graf vývoje hypoindexu v letech 2003 až 2007 a následně objem hypoték v letech 2006 a 2007. Hypoteční trh hodnotím ve vztahu k vývoji ekonomiky v daném roce. V druhé části řeším vývoj hypotečního trhu v letech 2008 a 2009. I zde uvádím graf vývoje hypoindexu a objemu hypoték. V tomto období je zajímavé sledovat vývoj v souvislosti s dopadem finanční krize. Ve třetí části se věnuji vývoji trhu od roku 2010 až po současnost. Opět je zde hodnocena souvislost mezi vývojem trhu a rozvojem ekonomiky. Hodnoty je možné vidět na uvedených grafech.

Pomocí sezónních indexů jsem dospěla k závěru, že nejsilnějším čtvrtletím v analyzovaných letech je kvartál druhý. Naopak za nejslabší můžeme označit první kvartál. Pokud bereme analýzu z pohledu celkového objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů, vykazují jednotlivá léta rostoucí charakter. Výjimku tvoří roky 2008

a 2009. Nejvíce hypoték bylo sjednáno v roce 2013 (156 085 mil. Kč), v dalším roce následoval mírný pokles.

Průměrná úroková sazba má klesající trend. V lednu 2003 byla hodnota hypoindezu rovna 5,73 % a do současnosti klesá. I na výši průměrné úrokové sazby se podepsaly roky 2008 a 2009, kdy hypoindex překonal 5% hranici. Poslední naměřená hodnota hypoindezu v únoru 2015 je 2,27 %. Zájemcům o hypoteční úvěr tak v současné době, stojí za zvážení zafixování stávající úrokové sazby.

V současné době značně roste hodnota poskytnutých úvěrů a hypoték. Tento stav umocňují reklamy v médiích, které vyzdvihují klady a úmyslně neuvádějí nevýhody zadlužení. Stále častěji reklamní slogany navozují v lidech iluzi, že si mohou snadno dopomoci k mnoha novým věcem.

Lidská neznalost tuto problematiku ještě zhoršuje. Mnoho lidí si nedokáže představit, jak vysoký obnos ve skutečnosti zaplatí k půjčeným penězům navíc. Neuvědomují si výši úroků, poplatky a další podmínky spojené s poskytnutím úvěru. Vystačí si pouze se základní informací o měsíční splátce, která může být na první pohled nízká a však nevypovídá o celém závazku. Ostatním složitějším informacím lidé nerozumí a tak o nich raději nechtějí slyšet. [2]

Stále více si uvědomuji vliv lidské ngramotnosti v oblasti hypoték na nechtěný vznik tíživých životních situací.

V bakalářské práci se pokouším podrobněji analyzovat a objasnit vývoj hypotečního trhu. Shrnuji tím odborný pohled na toto téma. Přečtením si lidé mohou doplnit základní odborné informace a tak se bezpečněji orientovat na trhu hypoték.

Před samotným podpisem hypotéky si však lidé musí uvědomit, zda jsou opravdu schopni závazek splácet a jaká rizika mohou nastat. Musí vzít v úvahu, kromě podmínek stanovených bankou, také nenadálé situace, které se mohou vyskytnout. Jako příklad může sloužit mateřská dovolená, nepravidelný nebo dokonce nulový příjem, ztráta zaměstnání, nepředvídatelné chování partnera, rozvod manželství nebo dlouhodobá nemoc.

Riziko u hypotečních úvěrů je významně nižší, pokud si lidé shromáždí co nejvíce informací a při rozhodování použijí zdravý rozum.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje

- [1] BENEŠ, Václav. Bankovní a finanční slovník. Praha: Svoboda-Libertas, 1993. ISBN 8020503579.
- [2] JÍLEK, Josef. Finanční trhy a investování. 1. vyd. Praha: Grada, 2009, 648 s. Finanční trhy a instituce. ISBN 9788024716534.
- [3] LABUDOVÁ, Alena. Hypoteční úvěr. Jihlava, 2009. Bakalářská práce. Vysoká škola polytechnická Jihlava. Vedoucí práce Ing. Lud'ka Jirků.
- [4] POLOUČEK, Stanislav. Peníze, banky, finanční trhy. Vyd. 1. C.H. Beck, 2009, xvii, 415 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-807-4001-529.
- [5] POLOUČEK, Stanislav. Bankovníctví. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2006, xvii, 716 s. ISBN 80-717-9462-7.
- [6] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 338 s. ISBN 9788024511801.
- [7] REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 3. vyd. Praha: Management Press, 2000, 634 s. ISBN 8072610317.
- [8] SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Finance (Grada Publishing). ISBN 9788024723884.
- [9] Top finance: přehled finančního a kapitálového trhu v ČR = Top finance : the Czech financial and capital market yearbook. Praha: Economia, a.s, 2001 - 2012. ISSN 1212-4273.

Internetové zdroje

- [10] Business center. *Business center* [online]. © 1998 - 2015 [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <http://www.business.center.cz>
- [11] ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE. *ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE* [online]. © ČBA 2015 [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <http://www.czech-ba.cz>

[12] Finance. Finance [online]. © 1997 - 2015 [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <http://www.finance.cz>

[13] Finanční vzdělávání: Společný vzdělávací projekt finančních asociací a MFČR. Finanční vzdělávání [online]. © FinančníVzdělávání 2007 [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz>

[14] Hypoindex. *Hypoindex* [online]. Fincentrum, © 2008 - 2015 [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz>

[15] Hypoteční banka. Hypoteční banka [online]. © 2015 [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz>

[16] IDNES.cz: Finance. *IDNES* [online]. © 1999 - 2015 [cit. 2015-04-22]. Dostupné z: <http://www.finance.idnes.cz>

[17] Komerční banka. *KB* [online]. © 2014 Komerční banka [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <http://www.kb.cz>

[18] Srovnání hypoték. *Srovnání hypoték* [online]. © 2011 - 2015 [cit. 2015-04-22]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-srovnani.eu>

[19] Veřejný rejstřík a Sbírka listin. *Veřejný rejstřík a Sbírka listin* [online]. © 2012 - 2014 Ministerstvo spravedlnosti České rep [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: <http://www.or.justice.cz>

Legislativní zdroje

[20] Zákon č. 145/2010 Sb.

Seznam grafů

Graf 1: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)	17
Graf 2: Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 2003 až 2015	44
Graf 3: Objem nových hypoték od roku 2006 po současnost.....	45
Graf 4: Celkový objem hypoték v jednotlivých letech (v mil. Kč)	47
Graf 5: Vývoj hypoindexu v letech 2003 až 2007	48
Graf 6: Objem nových hypotečních úvěrů - rok 2006 až 2007	50
Graf 7: Vývoj hypoindexu - leden 2008 až prosinec 2009	52
Graf 8: Objem nových hypotečních úvěrů - rok 2008 až 2009	53
Graf 9: Vývoj hypoindexu od ledna 2010 po současnost	54
Graf 10: Objem nových hypotečních úvěrů - rok 2010 až 2014	58

Seznam obrázků

Obrázek 1: Vzorec na výpočet RPSN; zdroj:www.business.center.cz.....	31
--	----