

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
**FAKULTA EKONOMICKÁ**

Diplomová práce

**Vývoj hypotečního trhu v České republice**

**The Development of the Mortgage Market in  
the Czech republic**

Bc. Lenka Nováková

Plzeň 2013

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta ekonomická

Akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Lenka NOVÁKOVÁ**  
Osobní číslo: **K12N0013K**  
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Podniková ekonomika a management**  
Název tématu: **Vývoj hypotečního trhu v České republice**  
Zadávací katedra: **Katedra financí a účetnictví**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Charakterizujte historii hypotečního bankovníctví v ČR po roce 1995.
2. Srovnajte vývoj makroekonomických ukazatelů ve vybraných krajích a jejich vliv na hypoteční trh.
3. Zhodnoťte současný vývoj v poskytování hypotečních úvěrů a porovnejte bankovní produkty v oblasti hypoték.
4. Proveďte odhad predikce vývoje hypotečního trhu v ČR.



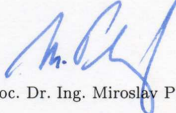
V Plzni dne 30. října 2012

Rozsah grafických prací: **neuveden**  
Rozsah pracovní zprávy: **60 - 80 stran**  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**  
Seznam odborné literatury:

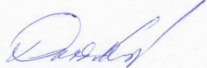
- **DVOŘÁK, Petr.** *Bankovníctví pro bankéře a klienty.* Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201515-X
- **POLOUČEK, Stanislav a kolektiv.** *Bankovníctví.* Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7
- **SŮVOVÁ, Helena.** *Specializované bankovníctví.* Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6
- **ŠEVČÍK, Aleš.** *Bankovníctví I.* Brno: MU Brno, 2002. ISBN 80-2103019-4

Vedoucí diplomové práce: **Doc. Ing. Jiří Beck, CSc.**  
Katedra ekonomie a kvantitativních metod

Datum zadání diplomové práce: **30. října 2012**  
Termín odevzdání diplomové práce: **26. dubna 2013**

  
Doc. Dr. Ing. Miroslav Plevný  
děkan



  
Prof. Ing. Lilia Dvořáková, CSc.  
vedoucí katedry

V Plzni dne 30. října 2012

## Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma  
„Vývoj hypotečního trhu v České republice“  
vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího diplomové práce za použití  
pramenů uvedených v příložené bibliografii.

V Plzni, dne 26.4.2013

.....

podpis autora

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu mé diplomové práce doc. Ing. Jiřímu Beckovi, CSc., za odborné rady, metodické vedení a především za trpělivost, kterou mi věnoval při zpracování mé diplomové práce.

Mé díky patří také Ing. Michalu Hruškovi za podporu při zpracování a všem ostatním respondentům, kteří se na této práci podíleli.

# Obsah

Úvod.....	7
1 Definice vybraných pojmů financování bydlení.....	9
1.1 Hypoteční úvěry. ....	9
1.1.1 Poskytovatel hypotečních úvěrů.....	10
1.1.2 Zástavní právo k nemovitosti. ....	10
1.1.3 Hypoteční zástavní listy. ....	11
1.1.4 Úroková sazba hypotečních úvěrů. ....	13
1.1.5 Státní podpora hypotečních úvěrů.....	13
1.1.6 Etika podnikání v hypotečním bankovníctví.....	15
1.2 Stavební spoření. ....	17
1.2.1 Stavební spořitelny. ....	17
1.2.2 Účast na stavebním spoření.....	19
1.2.3 Státní podpora stavebního spoření. ....	19
1.2.4 Úvěr ze stavebního spoření. ....	20
1.2.5 Fond stavebního spoření.....	21
2 Proces poskytnutí, splacení a refinancování hypotečního úvěru. ....	22
2.1. Poskytnutí úvěru.....	22
2.2. Splacení úvěru.....	24
2.3. Refinancování úvěru. ....	24
3 Vývoj hypotečního bankovníctví v ČR po roce 1995.....	27
3.1 Hypoteční úvěry. ....	27
3.1 Stavební spoření. ....	33
4 Hypoteční trh v současnosti.....	38
4.1. Hypoteční trh a ceny bydlení ve vybraných krajích ČR. ....	40
4.1.1 Ceny nemovitostí.....	41
5 Ekonomické ukazatele ve vybraných krajích a jejich vliv na hypoteční trh.....	43
5.1 Stavební povolení.....	43
5.2 Bytová výstavba.....	45
5.3 Dostupnost vlastního bydlení.....	47
5.4 Srovnání vlastního a nájemního bydlení.....	48

6 Analýza hypotečních úvěrů vybraných bank.....	51
6.1 Vývoj hypotečních úvěrů .....	51
6.2 Refinancování hypotečních úvěrů .....	52
6.3 Přehled nejužívanějších produktů vybraných bank.....	54
6.3.1 Hypoteční úvěry Hypoteční banky.....	54
6.3.2 Hypoteční úvěry České spořitelny. ....	56
6.3.3 Hypoteční úvěry Komerční banky .....	57
6.3.4 Hypoteční úvěry Raiffeisenbank. ....	58
7 Zpracování modelového příkladu .....	61
7.1 Návrh modelové situace Hypoteční banky.....	61
7.2 Návrh modelové situace České spořitelny .....	62
7.3 Návrh modelové situace Komerční banky .....	63
7.4 Návrh modelové situace Raiffeisenbank.....	65
7.5 Celkové srovnání zpracovaných modelových situací .....	66
8 Odhad predikce vývoje hypotečního trhu v ČR.....	67
Závěr. ....	68
Seznam tabulek. ....	71
Seznam obrázků.....	72
Seznam použitých zkratk. ....	73
Seznam použité literatury. ....	74
Seznam příloh. ....	77

## Úvod

Problematika hypotečního bankovníctví je v současné době velmi častým diskusním tématem a to nejen z důvodu, že trh hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření a s tím spojené stavebnictví tvoří jednu z důležitých součástí celého hospodářství každé ekonomiky. Řešení bytové otázky je důležité nejen pro občany, ale také pro stát. Proto je pro stát výhodné financování bydlení podporovat, jelikož to má v důsledku vliv na více sektorů ekonomiky, například na stavebnictví, zaměstnanost, ale i vyšší životní úroveň obyvatelstva.

Hypoteční úvěr je charakteristický zejména poskytováním proti zástavě nemovitosti nebo pozemkových práv. Důvodem popularity hypotečních úvěrů až po roce 1995 byly zejména novely zákona č. 22/1992 Sb., o bankách a zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Hypoteční bankovníctví ovšem nejsou jen poskytované úvěry na bydlení. Hypoteční banky jsou oprávněny vydávat i hypoteční zástavní listy. Jedná se o cenné papíry, konkrétně dluhopisy, které jsou emitovány právě hypotečními bankami, za účelem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Příslušná banka k této činnosti musí splňovat řadu podmínek stanovených Českou národní bankou a Ministerstvem financí České republiky.

Velmi příbuzným produktem hypoték je úvěr navazující na stavební spoření, který je však z části od hypotečních úvěrů odlišný. Zejména co se týče doplňkových služeb, podmínek k získání a výše úrokové sazby. Stavební spoření bylo na český trh zavedeno v roce 1993 a vznikl jako účelový druh spoření, které umožňuje klientům spořit, čerpat státní podporu a následně při splnění podmínek využít k financování bydlení překlenovací případně řádný úvěr ze stavebního spoření. I tento produkt nebyl v počátcích svého vzniku zcela využívaný a oblíbený, svého rozkvětu dosáhl v České republice až po roce 2004, kdy došlo k novelizaci zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Stavební spoření je charakteristické tím, že je tvořeno fází spoření a následně až fází úvěru.

Cílem práce „Vývoj hypotečního trhu v České republice“ je analyzovat situaci hypotečního trhu a odhadnout predikci vývoje hypotečního trhu v následujících 3 letech.



Aby mohlo dojít k naplnění tohoto hlavního cíle, je nutné nejdříve správně definovat cíle dílčí:

- 1) na celém území České republiky sledovat vývoj hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, především tedy vývoj objemu poskytnutých úvěrů jako nominální a reálné veličiny (cenová hladina r. 2005 = 100%),
- 2) v aplikaci na vybraných krajích ČR stanovit:
  - vývoj bytové výstavby – přehled vydaných stavebních povolení včetně předpokládané hodnoty budoucích staveb,
  - dostupnost vlastního bydlení – pomocí indexu dostupnosti určit, jak velkou část průměrné měsíční mzdy tvoří splátka hypotečního úvěru a indexem návratnosti bydlení vyjádřit, kolik ročních příjmů by musel žadatel o úvěr vynaložit, aby splatit celou částku úvěru.
  - zjištění finanční výhodnosti pronájmu či investice do pořízení vlastního bydlení. Srovnání poplatků spojených s vlastním bydlením a pronájmem nemovitosti,
  - ceny nemovitostí – průměrné ceny bytů a rodinných domů. Porovnat míru opotřebení těchto nemovitostí v souvislosti s mírou nezaměstnanosti.
  - za rok 2012 uvést informace o poskytnutých úvěrech ve vybraných krajích a určit výši úvěru a průměrné měsíční splátky.

Shrnutí získaných poznatků je uvedeno v závěrečné části.

Tato diplomová práce je rozdělena do osmi kapitol. Úvodní kapitola je zaměřena obecně na vysvětlení základních pojmů z oblasti hypotečního úvěrování a stavebního spoření. Ve druhé kapitole je detailně rozebrán proces poskytnutí, splacení a refinancování hypotečního úvěru. Třetí část se věnuje vývoji hypotečního trhu v letech 1995 – 2013 a trhu stavebního spoření v období 1999-2012. Čtvrtá kapitola se zabývá hypotečním trhem v současnosti na celém území České republiky a dále ve vybraných krajích vysvětluje souvislosti mezi mírou nezaměstnanosti a cenou bydlení. Cílem páté kapitoly je zaměřit se na ukazatele, které hypoteční trh v jednotlivých krajích ovlivňují – stavební povolení, bytovou výstavbu, či dostupnost vlastního bydlení. Šestá kapitola uvádí přehled nabízených úvěrů vybraných bank. Sedmá kapitola je zaměřena na navrhnutí financování modelové situace pomocí hypotečních kalkulaček veřejně dostupných na stránkách jednotlivých bank. Osmá kapitola se zabývá odhadem predikce vývoje hypotečního trhu na území České republiky v následujících 3 letech.

# 1 Definice vybraných pojmů financování bydlení

Bydlení je možné chápat jako jednu ze základních potřeb člověka, jelikož každý potřebuje střechu nad hlavou. Investice do bydlení představuje velký zásah do osobního rozpočtu. Jelikož většina lidí nemá při řešení otázky financování bydlení dostatek finančních prostředků, musí využít nějakou alternativu v podobě půjčení finančních prostředků. Nejčastěji využívanou formu financování bydlení tvoří hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření.

A proto tyto nejdůležitější pojmy je vhodné charakterizovat již na začátku práce. V první části kapitoly je popsán hypoteční úvěr obecně, kdo je jeho poskytovatelem, jaká je definice zástavního práva k nemovitosti a stanovení úrokových sazeb, co znamená hypoteční zástavní list a státní podpora, či refinancování úvěru a etika podnikání. Druhá část je zaměřena na stavební spoření a stavební spořitelny, definuje účast na SS a úvěry z něj poskytované, státní podporu a fond stavebního spoření.

## 1.1 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr je dlouhodobá půjčka na značně velký objem peněz, určený především na pořízení bydlení. § 28 zákona o dluhopisech č.190/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů definuje hypoteční úvěr takto: *„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr je považován 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.“<sup>1</sup>*

Na Slovensku je dle § 68 zákona o bankách č. 483/2001 Sb. hypoteční úvěr blíže specifikován jako: *„úvěr s lhůtou splatnosti nejméně čtyři a nejvíce třicet roků zabezpečený zástavním právem k tuzemské nemovitosti, který je financovaný nejméně ve výšce 90 % prostřednictvím vydávání a prodeje hypotečních zástavních listů hypoteční bankou.“<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Zákon o dluhopisech č.190/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

<sup>2</sup> Slovenský zákon o bankách č. 483/2001 Z. z.

Hypoteční úvěry se od jiných úvěrů liší tím, že patří k nejméně rizikovým produktům bank. Je tomu tak především proto, že pohledávky z hypotečního úvěru musí být ze zákona kryty zástavním právem k nemovitostem. V případě, že dlužník, který získal hypoteční úvěr, není schopen dluh splácet, může banka uspokojit své nároky výtěžkem z prodeje zastavených nemovitostí. Zastavená nemovitost se musí dle výše uvedeného zákona nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie, nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Bezpečnost hypotečního úvěru je závislá také na legislativě – na reálnosti a rychlosti úhrady nespláceného úvěru prodejem zástavy. Pro zajištění hypotečního úvěru a zprostředkovaně i pro zajištění bezpečnosti hypotečních zástavních listů má dále zásadní význam stanovení úvěrového limitu. Ve většině zemí je považována za relativně bezpečnou výši krytí hypotečních úvěrů hranice mezi 60-80% odhadní ceny nemovitosti.<sup>3</sup>

### **1.1.1 Poskytovatel hypotečních úvěrů**

Poskytovatelem hypotečního úvěru se rozumí licencovaná banka, která vydá hypoteční zástavní listy, jejichž výnosy jsou použity k financování hypotečního úvěru. Vydávání HZL je v současné době činnost podřízená dle §1 odst. 1 zákona o bankách č. 21/1992 Sb. činnosti přijímání vkladů od veřejnosti.

### **1.1.2 Zástavní právo k nemovitosti**

Zástavní právo je dle § 152 Občanského zákoníku slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavní právo k nemovitým věcem, k bytům a nebytovým prostorům vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak.

Nemovitost<sup>4</sup> poskytnutá jako zástava musí splňovat určitá kritéria - musí průkazně existovat (kontroluje se doloženým výpisem z katastru nemovitostí a snímkem z katastrální mapy), musí být ocenitelná, pojistitelná, využitelná a prodejná.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Polouček, S. a kol. Peníze, banky, finanční trhy. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2009. 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9. str. 290.

<sup>4</sup> Dle § 119 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. jsou za nemovitosti požadovány pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem

<sup>5</sup> Pavelka, F., Opltová, R.. Hypoteční úvěry. Vyd. 1. Praha: PP Agency, 1996. 116 s. str. 28.

Co se zástavního práva k nemovitosti týče, jde nesporně o nejspolehlivější prostředek uspokojení věřitele ve srovnání se zástavním právem k věci movité nebo k pohledávce. Je tomu tak především z toho důvodu, že cena nemovitostí je oproti ceně věcí movitých poměrně stálá a neměnná. Je dobré vědět, že předmětem zástavy nemusí být jen kupovaná nemovitost, ale jakákoliv jiná nemovitost ve vlastnictví dlužníka či ve vlastnictví třetí osoby, jakož i nemovitost rozestavěná. Zastavená nemovitost tak nemusí být totožná s předmětem úvěru a dlužník navíc nemusí být vlastníkem zastavované nemovitosti. V posledně zmíněném případě je ale samozřejmě nutný souhlas vlastníka nemovitosti se zřízením zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele. Účelem a smyslem zástavy je tedy zajistit, aby věřitel získal zpět svou pohledávku. V případě, že dlužník bude řádně a včas plnit své povinnosti, nemusí se obávat, že o svou nemovitost přijde. Navíc plníte - li veškeré své závazky řádně a včas, zástava nemovitosti ani nikterak neomezuje vlastnická práva k zastavené nemovitosti. Zástavní věřitel v tomto případě nemůže nemovitost libovolně užívat nebo jinak s nemovitostí disponovat. Vlastnické právo stále zůstává dlužníkovi jakožto vlastníkovu nemovitosti. Pokud však není zajištěná pohledávka včas a řádně uspokojena, zástavní věřitel se může ze zástavy, tj. z nemovitosti, uspokojit. Pokud by tedy dlužník například přestal splácet hypoteční úvěr, banka může uspokojit svou pohledávku vůči dlužníkovi právě z prodeje zastavené nemovitosti. Zástavní právo navíc umožňuje zástavnímu věřiteli, aby dosáhl uspokojení své pohledávky z prodeje zástavy přednostně před ostatními věřiteli dlužníka.<sup>6</sup>

### **1.1.3 Hypoteční zástavní listy**

Hypoteční zástavní listy (HZL) slouží bankám k zajištění financování hypotečních úvěrů. Přesnou definici je nutné hledat v zákoně o dluhopisech, kterým jsou definovány jako dluhopisy, jejichž poměrný výnos a jmenovitá hodnota jsou plně kryty pohledávkami z HÚ nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí), popřípadě také náhradním způsobem (náhradní krytí). Hypoteční zástavní listy jsou v současnosti nejčastěji vydávány v zaknihované podobě na doručitele a jsou určeny především institucionálním investorům; některé banky ale nabízejí část emitovaných listů i drobným investorům.

---

<sup>6</sup> Sophia finance. [online]. 2006 [cit. 2013-04-15]. Nemovitost jako zástava. Dostupné z: [http://www.sophia.cz/nemovitost\\_jako\\_zastava/](http://www.sophia.cz/nemovitost_jako_zastava/)

Hypoteční banky emitují hypoteční zástavní listy nejčastěji se splatností 5, popř. 7 let tak, aby hodnota pohledávek z hypotečních úvěrů a náhradního krytí plně dostačovala k řádnému krytí celkové výše závazků ze všech emitovaných hypotečních zástavních listů. Zvýšený zájem o hypoteční zástavní listy souvisí také s tradiční vysokou bezpečností tohoto investičního instrumentu, která vyplývá jednak ze zajištění závazků z hypotečních zástavních listů pohledávkami z hypotečních úvěrů, resp. nemovitostmi, jednak z ustanovení zákona o dluhopisech, jež hypotečním bankám zakazuje majetkové hodnoty sloužící ke krytí závazků z HZL zastavovat či jinak používat jako zajištění. Navíc jsou výnosy z HZL osvobozeny od daně z příjmů.<sup>7</sup>

Pro řádné krytí musí platit, že výše pohledávky z hypotečního úvěru nesmí převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. Náhradní krytí je umožněno pouze do výše 10 % jmenovité hodnoty závazku z HZL.

K náhradnímu krytí může být použito pouze:

- hotovosti,
- vkladů u České národní banky, vkladů u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího EHS nebo ECB<sup>8</sup>,
- státních dluhopisů nebo cenných papírů vydaných ČNB podle zvláštního právního předpisu nebo vydanými bankami členských států EU nebo jiných států tvořících EHS nebo ECB,
- dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s nimiž uzavřela ČR mezinárodní smlouvu.

Určitým specifikem českého hypotečního bankovníctví je také fakt, že možnost poskytování hypotečních úvěrů a vydávání hypotečních zástavních listů není podmíněna získáním zvláštní licence.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Aplikovanepravo.cz [online]. 2005 [cit. 2013-01-15]. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. Dostupné z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>

<sup>8</sup> EHS – Evropský hospodářský prostor, ECB – Evropská centrální banka

<sup>9</sup> Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, pouze v § 28 odst. 2 stanovuje, že „hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka dle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice.“ Oprávnění k vydávání dluhopisů (včetně hypotečních zástavních listů) vyplývá u bank z oprávnění k přijímání vkladů.

### 1.1.4 Úroková sazba hypotečních úvěrů a její fixace

Úroková sazba (nazývána též jako úroková míra) je poměr mezi úrokem a zapůjčenou cenou peněz pro věřitele.<sup>10</sup> Výše úrokové sazby je závislá na:

- účelu úvěru – rozdílná úroková sazba je pro klasické hypotéky na pořízení vlastního bydlení (nejméně rizikové a tudíž nejlevnější úvěry) a pro dražší úvěry jako jsou americké hypotéky či bezúčelové úvěry,
- výši zajištění – vyšší podíl vlastních finančních prostředků klienta na celkové půjčené částce způsobí nižší úrokovou sazbu,
- bonitě klienta – banky požadují doložení příjmů klienta, či jeho platební morálku u jiného bankovního ústavu. Bonitním klientům může banka poskytnout zvýhodněnou úrokovou sazbu, tzv. sazbu „prima rate“.<sup>11</sup>
- době fixace – pro delší fixační období je vyšší úroková sazba.

Pro fixně úročené hypotéky si může klient zvolit dobu fixace (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 nebo 15 let), která je pro něj nejvýhodnější. Po celou tuto dobu bude úroková sazba stejná, po vypršení období fixace banka navrhne sazbu novou. Klient může tuto sazbu přijmout, odmítnout a splatit zbývající část hypotéky či využít nabídky jiné banky a stávající hypotéku tak nefinancovat. Pokud v blízké době klient očekává neobvyklé nabytí majetku či finančního obnosu (dědictví apod.) je pro něj výhodná krátká doba fixace, po které může hypotéku okamžitě splatit. Pro dlužníka, který neočekává neobvyklé příjmy, je vhodná fixace na dobu delší.<sup>12</sup> Délku fixace delší než 10 let si klienti volí velmi zřídka. Nejčastěji klienti využívají tří a pětileté fixace, kdy si mohou naplánovat své výdaje do budoucna.

### 1.1.5 Státní podpora hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry jsou v České republice podporovány dvěma formami, a to daňovými úlevami a poskytováním příspěvku k hypotečním úvěrům.

---

<sup>10</sup> Úrok je peněžitou odměnou za půjčení peněz pro věřitele.

<sup>11</sup> Syrový, P. Financování vlastního bydlení. Vyd. 5. Praha: Graha, 2009. 143 s. ISBN 9788024723884. str. 31.

<sup>12</sup> Finance.cz [online]. 3.2.2010 [cit. 2013-03-25]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/250668-tajemstvi-fixace-urokove-sazby/>

## Daňová úleva

Státem jsou hypoteční úvěry podporovány odpočtem úroku od základu daně. Tato daňová úleva je řízena Zákonem o daních z příjmů č.586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. §15 odst. 3 tohoto zákona stanovuje, že poplatník daně z příjmu fyzických osob si od základu daně z příjmů za příslušné zdaňovací období může odečíst zaplacené úroky na hypotečním úvěru, a to 25.000 Kč za každý měsíc splácení, ročně tedy až do výše 300.000 Kč<sup>13</sup> na jednu domácnost. Výsledná daň se díky tomu sníží až o 45.000 Kč ročně.

Tento odečet může provést pouze ta osoba, která je účastníkem úvěrové smlouvy a má vedené trvalé bydliště v úvěrované nemovitosti. V případě, že je více účastníků, mohou se na úlevě na dani podílet všichni, a to rovným dílem.

Odečet úroků se provádí pomocí daňového přiznání (v ročním zúčtování). Potvrzení o výši úroků vystaví na požádání banka (za poplatek 50 až 120 Kč).<sup>14</sup>

## Příspěvek od státu

Státní podpora formou příspěvku od státu spočívá v poskytnutí úrokové dotace státem za předem stanovených podmínek ke splátkám úvěru. Poskytování a výše takovéto úrokové dotace se řídí nařízením vlády č. 249/2002 Sb. a nařízením vlády č. 33/2004 Sb. Státní příspěvek je poskytován ve výši rozdílu mezi výší splátky při běžném úroku a splátky při sníženém úroku, jehož výše závisí na průměrné sazbě úroku z objemu úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na základě nově uzavřených smluv o hypotečním úvěru. Průměrnou sazbu stanovuje k 1. únoru příslušného roku Ministerstvo pro místní rozvoj a příspěvek je poskytnut při průměrné sazbě úroku, který se nachází v intervalu v procentech, a to v této výši:

- 1) při průměrné sazbě úroku 10% a více čtyři procentní body,
- 2) při průměrné sazbě úroku nižší než 10% a vyšší nebo rovné 9% tři procentní body,
- 3) při průměrné sazbě úroku nižší než 9% a vyšší nebo rovné 8% dva procentní body,
- 4) při průměrné sazbě úroku nižší než 8% a vyšší nebo rovné 7% jeden procentní bod,
- 5) při průměrné sazbě úroku nižší než 7% se podpora neposkytuje.

---

<sup>13</sup> Omezení má přinést chystaná daňová reforma, jež vstoupí v platnost od roku 2015. Roční limit pro odpočet se sníží na 80.000 Kč a výsledná daň se díky tomu sníží maximálně pouze o 15.200 Kč.

<sup>14</sup> Finance.cz [online]. 2012 [cit. 2013-02-01]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/uroky-a-dane/>

Podpora se vztahuje na celý hypoteční úvěr až do limitu:

- 1,5 mil. Kč, pokud je úvěr poskytnut na výstavbu či koupi rodinného domu s jednou bytovou jednotkou,
- 2 mil. Kč, pokud je úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami,
- 12.000 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu<sup>15</sup>, nejvýše však 800.000 Kč na jeden byt v bytovém nebo rodinném domě s více než dvěma bytovými jednotkami,
- 12.000 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, nejvýše však 800.000 Kč na jeden byt, pokud přístavbou, vestavbou, půdní nástavbou nebo stavebními úpravami vznikne nový byt s podlahovou plochou nejméně 40 m<sup>2</sup>,
- limit může být u prvních třech příkladů zvýšen o částku 200.000 Kč a to pro případ, že hypoteční úvěr bude využit na zakoupení pozemku k výstavbě.

Překračuje-li hypoteční úvěr stanovený limit, vztahuje se podpora pouze na část do limitu. Přestane-li klient úvěr splácet, poskytování státní podpory se automaticky pozastavuje.

Pro získání podpory nesmí být žadatel starší 36 let a zároveň tohoto věku nesmí dovršit ani v roce podání žádosti. Zároveň nesmí žadatel vlastnit žádnou jinou nemovitost (byt, rodinný, či bytový dům). Nemovitost, k níž se podpora vztahuje, nesmí být více jak 2 roky stará a musí být postavena na území České republiky. Dotace je poskytnuta u bytu na částku 0,8 milionu Kč a u rodinného domu na 1,5 milionu Kč.

V roce 2011 a 2012 příspěvek nebyl poskytován z důvodu nízkých úrokových sazeb. Úrokové dotace se poskytují pouze v případě, když průměrné roční úrokové sazby převýší 7%.

### **1.1.6 Etika podnikání v hypotečním bankovníctví**

*První obecná zásada Etického kodexu České bankovní asociace (ČBA) zní: „Banka při výkonu své činnosti na finančním trhu nad rámec svých zákonných povinností dodržuje etická pravidla upravující postupy a chování vůči klientům uvedená v kodexech, ke kterým se přihlásila.“ Česká bankovní asociace vydává různé kodexy, které stanovují*

---

<sup>15</sup> Dle Zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů se podlahová plocha bytu vypočte součtem podlahové plochy všech místností bytu, tedy jak obytných místností, tak vedlejších místností tvořících příslušenství bytu ve smyslu občanského zákoníku. Podlahová plocha místností se vypočte jako obsah příslušného geometrického tvaru, který tvoří podlahová plocha místnosti.



etické normy chování, základní principy, které je nutné dodržovat při poskytování finančních služeb klientům, a ke kterým jednotlivé banky dobrovolně přistupují.<sup>16</sup>

### Dobrovolný kodex chování

Dobrovolný kodex chování byl jako standard České bankovní asociace vydán za účelem jednotného uplatňování evropského kodexu. Kodex je součástí „Úmluvy o dobrovolném kodexu o poskytování předsmulvních informací souvisejících s úvěry na bydlení“. Úmluva byla podepsána dne 5. března 2001 mezi zástupci evropských sdružení úvěrových institucí a zástupci evropských spotřebitelských sdružení, a to pod záštitou Evropské komise.

Ke kodexu přistupují jak jednotlivé banky a další finanční instituce, které úvěry na bydlení poskytují, tak především celé národní bankovní asociace či jiná příslušná sdružení.

Díky dodržování zásad obsažených v kodexu mají klienti hypotečních bank k dispozici informace k hypotečním úvěrům v jednotné a strukturované podobě. Obsahem těchto jednotných informací jsou popisy jednotlivých variant hypotečního úvěru včetně způsobu zajištění, druhy úrokových sazeb, či náklady klienta spojené s hypotečním úvěrem (obdobu RPSN u spotřebitelských úvěrů).

Banky jsou též povinny odpovídajícím způsobem informovat klienty o tom, že se k dodržování tohoto kodexu přihlásily. Kodex platí pro poskytování informací spotřebitelům o tuzemských a zahraničních úvěrech na bydlení.

Pro účely kodexu je úvěr na bydlení definován takto: „*úvěr na bydlení je spotřebitelským úvěrem pro koupi nemovitosti do soukromého vlastnictví nebo pro provedení stavebních úprav na nemovitosti v soukromém vlastnictví nebo na nemovitosti, jež má spotřebitel v úmyslu koupit, zajištěný buď hypotekárním zástavním právem na nemovitosti, nebo jistinou obvykle používanou ve členském státě k dosažení uvedeného účelu.*“<sup>17</sup>

---

16 Česká bankovní asociace. Aktualizace 2012 [online]. [cit. 2013-02-05]. Dostupné z: <http://www.czech-ba.cz/o-cba>

17 Evropské ujednání o dobrovolném kodexu chování pro poskytování informací o úvěrech na bydlení před uzavřením smlouvy, str. 1. [online] 2013 [cit. 2013-02-05]. Dostupné na: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement-cs.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement-cs.pdf)

Kodex chování musí být zveřejněn v každé finanční instituci, která ke kodexu přistoupila. Kopie kodexu musí vždy obsahovat přesný název, adresu a telefonní spojené orgánu, na který se spotřebitelé v případě problému ohledně používání kodexu mohou obrátit. Dohled nad účinností a fungování kodexu vykonává Evropská komise.

## **1.2 Stavební spoření**

Stavební spoření je druh účelového spoření. Dle zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření<sup>18</sup> tvoří stavební spoření: přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům tohoto spoření a poskytování státní podpory fyzickým osobám, které jsou účastníky stavebního spoření. Současný systém stavebního spoření, jak ho známe v ČR, je výsledkem postupného vývoje a především tradice, která se vyvinula do podoby finančního produktu v německy mluvících státech.

Stavební spoření je možné ukončit dvěma způsoby. První možností je, že klient vypoví smlouvu o stavebním spoření. Pokud je tento krok učiněn po tzv. vázací lhůtě (ze zákona 6 let), vyplatí stavební spořitelna klientovi naspořené prostředky i státní podporu a klient může tyto finance využít libovolným způsobem. Pokud však smlouvu vypoví před vypršení vázací lhůty (a nečerpá úvěr ze stavebního spoření), ztratí klient nárok na vyplacení státní podpory a stavební spořitelna celou výši zálohy státní podpory vrátí zpět Ministerstvu financí. Druhý způsob ukončení fáze spoření je přidělením cílové částky, tedy získáním úvěru ze stavebního spoření, jež klient použije na financování bytových potřeb. Toto může nastat před nebo po ukončení vázací lhůty, v obou případech má klient nárok na vyplacení státní podpory.<sup>19</sup>

### **1.2.1 Stavební spořitelny**

Poskytovat stavební spoření mohou pouze stavební spořitelny, které představují speciální banky mající přesně definovaný rozsah činnosti a mohou nabízet pouze produkt stavebního spoření a provozovat činnosti, které s tím souvisejí.

---

<sup>18</sup> Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření byl dosud třikrát novelizován – novelou zákona č. 83/1995 Sb., 423/2003 Sb. a 292/2005 Sb.

<sup>19</sup> Lukáš, V., Kieľar, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*, Vyd. 1. Praha: Express, s.r.o., 2007. 253 s. ISBN 978-80-86929-30-9. str. 16.

Stavební spořitelny jsou vytvářeny a organizovány na tzv. občanském principu. To znamená, že stavební spoření je založeno na přímém vztahu účastníka a stavební spořitelny. V době vzniku zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření působilo na území ČR celkem šest stavebních spořitel. Jejich stav se redukoval v roce 2008, kdy došlo ke sloučení Raiffeissen stavební spořitelny a HYPO stavební spořitelny. Přehled aktuálně působících stavebních spořitel v ČR včetně jejich vlastníků je zobrazen v následující tabulce.

Tab. č. 1: Seznam akcionářů stavebních spořitel působících v ČR k 31.12.2012

Stavební spořitelna (zkratka názvů)	Akcionáři a jejich podíly
Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS)	Československá obchodní banka, a.s. (55%) Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45%)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (MPSS)	Komerční banka, a.s. (100%)
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Česká spořitelna, a.s. (95%) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (5%)
Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. (Wüstenrot)	Wüstenrot & Württembergische AG (55,92%) Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH (43,5%) Svaz českých a moravských bytových družstev (0,40%) SBD Hradec Králové (0,18%)
Raiffeissen stavební spořitelna, a.s. (RSTS)	Raiffeissen Bausparkassen Holding GmbH (90%) Raiffeisenbank, a.s. (10%)

Zdroj: vlastní zpracování na základě výročních zpráv stavebních spořitel, 2013

Státní regulace činnosti stavebních spořitel prostřednictvím právních norem a státního dohledu se zaměřuje hlavně na udělování povolení a kontrolu činnosti stavebních spořitel, na regulaci investování stavebních spořitel. Státní podpora prostřednictvím státního příspěvku, tj. státní dotace, která je převedena na účet stavebního spoření jednotlivého účastníka a jehož výše se odvíjí od velikosti vkladu za uplynulý rok, a dále prostřednictvím daňového zvýhodnění.

### 1.2.2 Účast na stavebním spoření

Účastníkem stavebního spoření se může stát každá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a s rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. Může se jednat i o příslušníka jiného státu, pokud má uvedený na území ČR trvalý pobyt a má přidělené své rodné číslo. Účast ve stavebním spoření je povolena i osobám právnickým, ale bez možnosti čerpání státní podpory.<sup>20</sup>

Má-li účastník splňující výše uvedené podmínky uzavřeno v jednom kalendářním roce více smluv, přísluší státní podpora na ty smlouvy, u kterých o její přiznání písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory přednostně z uspořené částek u dříve uzavřených smluv, přičemž celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout maximální výši poskytované státní podpory.<sup>21</sup>

### 1.2.3 Státní podpora stavebního spoření

Novela zákona č. 423/2003 Sb. platná pro uzavřené smlouvy od 1. ledna 2004 změnila základní podmínky stavebního spoření, a to především dobu a výši spoření. Smlouvy uzavřené před tímto datem měly spořicí fázi 5 let a státní podpora činila 25% z ročně naspořené částky, maximálně však 4.500 Kč. U novějších smluv byl spořicí cyklus 6 let a státní podpora 15% z ročně uspořené částky, maximálně 3.000 Kč.

V průběhu listopadu 2010 byl přijat zákon, který změnil zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Tento zákon přinesl zásadní změny do stavebního spoření:

- 1) státní podpora za rok 2010, která byla poskytnuta v roce 2011, se zdaňuje 50% (příspěvek se tedy sníží u smluv uzavřených do roku 2004 na 2.250Kč a u novějších smluv na 1.500Kč),
- 2) snižuje se maximální výše státní podpory za rok 2011 a roky následující (z 15% na 10% z ročně naspořené částky, maximálně 2.000 Kč),
- 3) zdaňují se úrokové příjmy ze stavebního spoření.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Doucha, R. Stavební spoření, Vyd. 2. Praha: Grada, 2000. 89 s. ISBN 80-7169-894-6

<sup>21</sup> Asociace českých stavebních spořitelů. [online] 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>

<sup>22</sup> Na únorové schůzi Poslanecké sněmovny poslanci propustili prvním čtením novelu zákona o stavebním spoření. Tato novela přinese následující změny:

#### 1.2.4 Úvěr ze stavebního spoření

Fáze úvěru začíná uzavřením úvěrové smlouvy a přidělením cílové částky. V případě, že klient splní podmínky<sup>23</sup> pro poskytnutí úvěrů ze stavebního spoření, může klient čerpat úvěr až do výše své cílové částky. Tento úvěr je úročený úrokovou sazbou sjednanou ve smlouvě o stavební spoření. Úvěr ze stavebního spoření však lze použít pouze na financování bytových potřeb, jež jsou definovány v §6 zákona č. 96/1993 Sb. Tímto jsou tyto úvěry typicky účelové. Následující schéma podává vizuální představu o průběhu stavebního spoření.

Často nastává situace, kdy klient stavební spořitelny potřebuje finanční prostředky ještě dříve, než mu vznikne nárok na úvěr ze stavebního spoření. Toto lze v některých případech vyřešit pomocí překlenovacího úvěru, který může stavební spořitelna poskytnout až do výše cílové částky stanovené ve smlouvě o stavebním spoření. Překlenovací úvěr není splácen postupně, ale jednorázově v době přidělení cílové částky. Po dobu trvání překlenovacího úvěru klient splácí pouze úroky z něj a zároveň dále pravidelně spoří sjednaný vklad na svůj účet stavebního spoření. Další odlišností od úvěru ze stavebního spoření jsou vlastnosti úrokových sazeb. Úroková sazba překlenovacího úvěru není regulována zákonem a nemusí být ve stejné výši po celou dobu trvání úvěru.<sup>24</sup> Úvěry ze stavebního spoření jako specifický typ úvěrů na bydlení začaly být velmi oblíbené zejména poté, co je stavební spořitelny přestaly vázat na prvotní fázi spoření - půjčit si bylo možné i při nulové naspořené částce (takové úvěry byly ovšem přirozeně dražší).<sup>25</sup>

- 
- od 1.1.2014 bude státní podpora vyplacena pouze na základě dokladu o jejím účelovém použití na bytové potřeby,
  - rozšíření možnosti účelového použití úspor o převod na doplňkové penzijní spoření nebo penzijní připojištění (a do budoucna počítá i s financováním školného na vysokých školách),
  - od 1.1.2015 rozšíření stavebního spoření i do běžných bank, čímž zásadně modifikuje osvědčené stavební spoření na běžný spořicí produkt.

<sup>23</sup> Tyto podmínky jsou stanoveny zákonem o stavebním spoření a státní podpoře a VOP příslušné stavební spořitelny.

<sup>24</sup> Lukáš, V.; Kieľar, P. Stavební spoření a stavební spořitelny. Vydání I. Praha: Ekopress, 2007. s. 19 - 21.

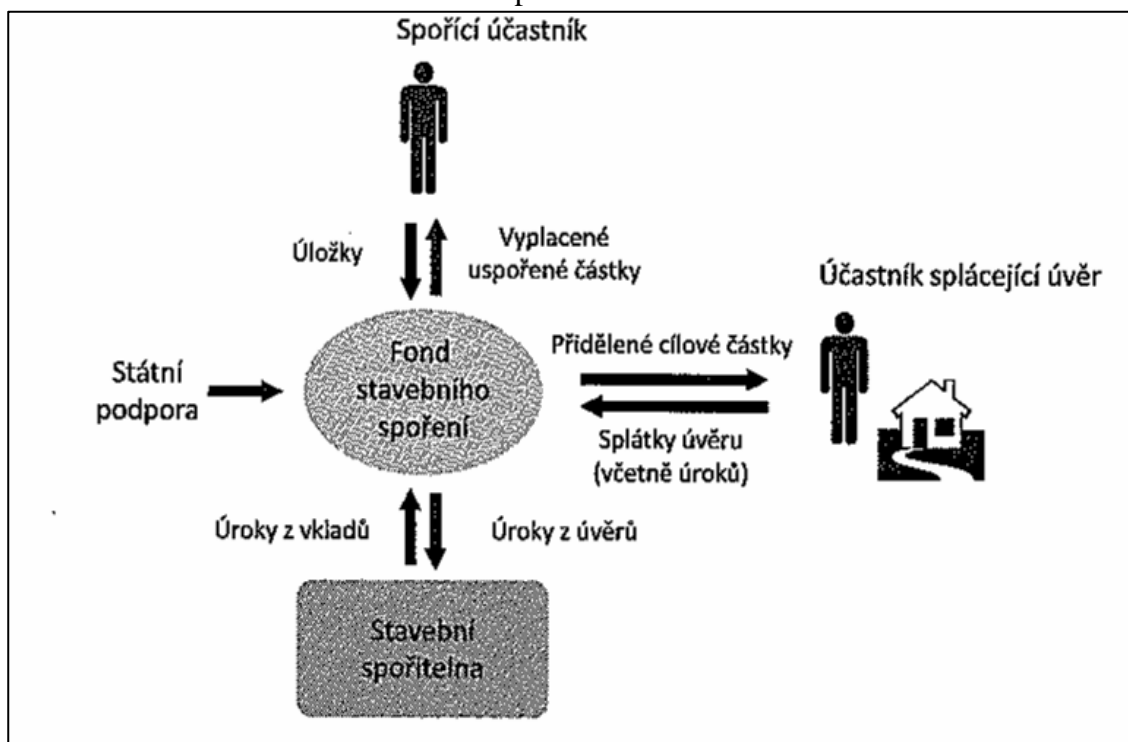
<sup>25</sup> Doucha, R. Stavební spoření – výhody a rizika, Vyd. 1. Praha: Grada, 1995. 96 s. ISBN 80-7169-182-8

### 1.2.5 Fond stavebního spoření

Fond stavebního spoření představuje finanční prostředky pro poskytování úvěrů. Tento fond je tvořen vklady účastníků ponížených o objem poskytnutých a dosud nesplacených úvěrů. Neuvažují se zde úvěry překlenovací, protože stavební spořitelna musí zabezpečit poskytnutí úvěrů řádných.

Z pohledu peněžních toků do fondu přicházejí úločky účastníků, zálohy státní podpory, splátky poskytnutých úvěrů a vkladové úroky. Z fondu jsou vypláceny uspořené částky účastníkům, kteří podají výpověď, úvěry ze stavebního spoření a roky z úvěrů.<sup>26</sup> Na následujícím obrázku je znázorněn popisovaný peněžní tok vytváření fondu stavebního spoření.

Obr. č. 1: Cash flow fondu stavebního spoření



Zdroj: Lukáš, V., Kielar, P. Stavební spoření a stavební spořitelny, Vyd. 1. Praha: Express, s.r.o., 2007. ISBN 978-80-86929-30-9. str. 25.

<sup>26</sup> Kielar, P. Matematika stavebního spoření, Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7

## **2 Proces poskytnutí, splacení a refinancování úvěru**

Úkolem této kapitoly je ve stručnosti charakterizovat proces poskytnutí, splacení a refinancování hypotečního úvěru.

### **2.1 Poskytnutí hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěry jsou určeny především na zajištění financování bydlení. Samostatný proces hypotečního úvěrování začíná příjmem žádosti o hypotéku bankou. V širším slova smyslu je možné říci, že začíná již myšlenkou klienta, že bude řešit financování bydlení pomocí hypotéky. Každá banka má odlišné podmínky pro poskytnutí hypotéky, obecně se ale v mnohém shodují. O hypotéku může zažádat osoba starší 18 let, max. však do 65 let. Žadatelem může být buď občan České republiky, nebo cizinec s trvalým pobytem na území ČR. Úvěr lze splácet po dobu obvykle 5 až 30 let, přičemž některé banky poskytují hypotéky na dobu až 40 let. Rozhodující u délky splácení je věk žadatele. Doba splácení hypotéky by měla být ukončena v jeho produktivním věku, kterým je obecně uznáván věk 70 let. Samotný proces poskytnutí hypotečního úvěru může trvat dle podmínek jednotlivých bank od jednoho dne po několik týdnů.

Po kladném vyřízení žádosti dochází k podpisu úvěrové smlouvy, k zavedení zástavního práva k nemovitostem a k čerpání úvěru. Úvěr lze čerpat celý najednou, přičemž se postupně dokládá účelovost úvěru (faktury, smlouva o dílo, apod.), nebo po částech. Pokud dochází k postupnému čerpání úvěru, tak po dobu, než je úvěr kompletně vyčerpán, se hradí pouze úrok z čerpané částky.

Obecně je možné proces poskytnutí hypotéky rozdělit do 3 základních kroků:

#### 1. fáze - před podáním žádosti o úvěr

Tato etapa v sobě zahrnuje výběr banky, která hypoteční úvěr poskytuje. Důležitým kritériem při výběru je výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou její garantované doby. Klient je při návštěvě banky seznámen se základními informacemi o hypotečních úvěrech a obdrží i seznam dokladů, které v jeho konkrétním případě jsou potřebné pro schválení úvěru.

Standardně banka požaduje následující podklady:

- minimálně dva doklady totožnosti,
- žádost o úvěr,
- potvrzení o výši příjmů,
- ocenění nemovitosti,
- původní nabývací titul (kupní smlouvu, darovací smlouvu, usnesení o dědictví),
- výpis z katastru nemovitostí včetně katastrální mapy,
- stavební povolení (u nové výstavby) s nabytím právní moci,
- a další doklady dle potřeb banky.<sup>27</sup>

Nedílnou součástí by měl být též orientační propočet, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet. Po předložení všech potřebných dokladů následuje vyplnění a odevzdání žádosti o poskytnutí úvěru.<sup>28</sup>

### 2. fáze - po podání žádosti o úvěr

Jakmile dojde k podání žádosti o úvěr, banka si nechává určitý čas pro její zpracování. Když je úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrových smluv, zástavních smluv a smluv o vedení účtu. Po splnění podmínek (např. vinkulace pojistek, zapsání zástavního práva do katastru – někdy postačuje pouze podání návrhu na zápis do katastru) může začít úvěr čerpat. V průběhu čerpání, což může být v případě stavby i rok a déle, splácíte bance pouze úroky z vyčerpané částky.

### 3. fáze - po vyčerpání úvěru

Klient po vyčerpání úvěru obdrží od banky oznámení o ukončení čerpání, ve kterém je přesně vyčíslena definitivní výše anuitní splátky. Poté klient začne splácet úroky a umořovat jistinu. Při uzavírání hypotéky si klient sjednává taktéž tzv. fixaci úrokové sazby. Pokud je například fixace pětiletá, může dojít ke změně úroku až za uplynulé pětileté období. Před ukončením fixačního období je klient písemně informován bankou a má možnost úplného nebo jen částečného splacení bez sankcí.

---

<sup>27</sup> Průvodce procesem poskytnutí hypotéky[online] 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.sfinance.cz/pruvodce-procesem-poskytnuti-hypoteky/t1231>

<sup>28</sup> Žádost o úvěr a podklady potřebné ke schválení úvěru u Raiffeisenbank, a.s. tvoří přílohu A, B.



## 2.2 Splacení hypotečního úvěru

Klient je oprávněn úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání úvěru. O záměru provést mimořádnou splátku úvěru je nutné příslušnou banku informovat předem způsobem, který je za tímto účelem dohodnut ve smlouvě, kterou se sjednává spotřebitelský úvěr ("smlouva o úvěru"). Pro případ předčasného splacení úvěru nebo jeho části má příslušná banka právo na náhradu nutných a objektivně odůvodněných nákladů, které jí v přímé souvislosti s předčasným splacením vznikly. Výše náhrady nákladů však nesmí přesáhnout 0,8 - 1 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru, přesahuje-li doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem úvěru jeden rok. Není-li tato doba delší než jeden rok, nesmí výše náhrady nákladů přesáhnout 0,5% z předčasně splacené části celkové výše úvěru. Náhrada nákladů příslušné bance nesmí také přesáhnout částku úroku, kterou by klient zaplatil za dobu od předčasného splacení do skončení úvěru.

Žádná hypoteční banka není oprávněna požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení v případě, že je předčasné splacení provedeno prostřednictvím plnění z pojistné smlouvy, kterou bylo splacení úvěru zajištěno, dále pokud by splacení bylo provedeno v období, pro které není sjednána pevná úroková sazba, a rovněž v případě úvěru ve formě přečerpání (zpřístupnění peněžních prostředků, které přesahují aktuální zůstatek na platebním účtu, např. na některém z běžných účtů v produktové nabídce příslušné banky).

## 2.3 Refinancování hypotečního úvěru

Refinancování hypotéky je vyřízení nového hypotečního úvěru (většinou u jiné banky), a touto novou hypotékou dojde ke splacení původního úvěru.<sup>29</sup>

Důvodů k refinancování hypotéky může být celá řada. Mezi nejčastější příčiny patří:

- zajištění nejvýhodnějších podmínek splácení - obecně se dá říci, že refinancování hypotéky je výhodné tehdy, pokud díky nové hypotéce získáte výhodnější podmínky než u hypotéky současné, respektive výhodnější podmínky, než budou nové podmínky od stávající banky.

---

<sup>29</sup> Peníze.cz [online] 26.4.2012 [cit. 2013-04-08]. Průvodce refinancováním hypotéky. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/235473-pruvodce-refinancovanim-hypoteky>

Díky zvýšení odhadní ceny nemovitosti se při refinancování může klient dostat z 100% hypotéky na hypotéku do 70% a tím snížit úrokovou sazbu.

- navýšení hypotéky - díky již částečnému splacení, vyšší hodnotě nemovitosti než byla v době, kdy bylo o hypotéku žádáno, či lepším podmínkám na trhu je možné navýšit stávající hypotéku a volné prostředky využít např. na rekonstrukci, nákup nové nemovitosti nebo peníze využít neúčelově třeba na nákup nového automobilu.
- snížení měsíční splátky - vzhledem ke skutečnosti, že v předchozích letech se úrokové sazby zvyšovaly, zvyšovaly se i měsíční splátky hypotéky. Díky refinancování je možnost prodloužit si dobu splatnosti a snížit si tak měsíční splátku hypotéky. Některé hypoteční banky mají splatnost hypotéky jen 30 let, ale u jiných je možné splácet déle. Stejně tak věkové limity nejsou u všech bank stejné. Pro klienta může být prodloužení splatnosti i východiskem s dočasně nepříznivé finanční situace, rozloží si úvěr na delší období a tím si sníží měsíční splátku.
- ostatní podmínky – klient žádá přejít z pohyblivé úrokové sazby na fixní, nechce platit drahé pojištění, na které přistoupil při sjednávání úvěru, případně mu nevyhovuje drahý běžný účet, který si musel k hypotéce otevřít. Důvodem migrace však bývá i nespokojenost s celkově nevstřícným chováním stávající banky.

### **Výhody refinancování hypoték<sup>30</sup>**

- snížení rizika růstu úrokových sazeb u hypoték,
- zbavení se povinnosti uzavřít životní pojištění,
- klient nemusí bance znovu prokazovat příjmy, ani platit za odhad hodnoty nemovitosti (pokud není odhad starší pět let),
- nehradí se poplatek za zřízení úvěru,
- banka pomůže s převodem účtu od původní banky.

### **Možnosti refinancování:**

Běžné refinancování úvěru – při běžném refinancování úvěrů je nutné doložit veškeré dokumenty dle podmínek stanovených bankou.

---

<sup>30</sup> Peníze.cz [online] 26.4.2012 [cit. 2013-04-08]. Průvodce refinancováním hypotéky. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/235473-pruvodce-refinancovanim-hypoteky>

Převzetí dluhu – převzetí původního dluhu novým klientem s podmínkami původního úvěru (úrokové sazby, slevy, atp.).

Zjednodušené refinancování úvěru – umožňuje za určitých podmínek zjednodušené dokládání příjmů. Klient nemusí opět dokládat všechny dokumenty jako u nového úvěru, ale banka využije podklady předložené klientem pro původní úvěr a informace týkající se platební morálky klienta. Poplatek za zpracování úvěru a odhadu je v tomto případě zdarma.

Pro lepší pochopení situace je vhodné k refinancování úvěru uvést praktický příklad: Manželé Jakub a Lenka Novákovi mají u banky A hypotéku na dům ve výši 2,3 mil. Kč. Hypotéku uzavřeli 15. června. Hodnota nemovitosti činila 3,3 mil. Kč, úroková sazba 5,3%, fixace byla stanovena na 3 roky a splatnost úvěru 20 let. Při uvedených hodnotách hradili manželé měsíční splátku ve výši 15.563,- Kč. Dosud přesně plnili smluvní podmínky a 3 roky bezchybně spláceli. Jelikož manželé nejsou spokojeni s přístupem banky, požadují nižší úrok a nižší poplatek za vedení účtu, osloví tedy banku B, kam přinesou původní kupní smlouvu na dům, původní odhad ceny nemovitosti a doklad o doložení svých příjmů. Banka B navrhla pro 3leté fixační období úrokovou sazbu ve výši 3,7% a měsíční splátku 13.815,- Kč. Manželé Novákovi tedy požádají o refinancování hypotéky uzavřené v bance A. Vyřízení nového úvěru bude trvat dva až tři týdny. Banka B může žádat ještě další doklady (například doklad o pojištění nemovitosti). Je třeba nastavit čerpání nové hypotéky v bance B tak, aby se shodovalo s datem 30. června. Když je v bance B podepsána nová úvěrová smlouva, oznámí manželé Novákovi bance A, že zbytek úvěru uhradí ke dni 30. června jinou hypotékou. Banka A jim v tomto momentu musí vyhovět a nesmí účtovat žádné penále. Ve shrnutí dojde refinancováním stávajícího úvěru k měsíční úspoře jedné splátky ve výši 1.748,- Kč a ročně manželé ušetří celkem 20.976,- Kč.

### 3 Vývoj hypotečního bankovníctví v České republice po roce 1995

Úkolem této kapitoly je ve dvou částech analyzovat a zhodnotit vývoj trhu hypotečních úvěrů v letech 1995 -2012 a stavebního spoření od roku 1997.

#### 3.1 Hypoteční úvěry

Snaha vrátit hypoteční bankovníctví do bankovního systému se projevila již v roce 1990, kdy zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech vymezil hypoteční úvěr i hypoteční zástavní listy. Jako první banka na vydávání hypotečních zástavních listů podle tohoto zákona získala licenci Československá obchodní banka, a.s. Nebyly však připraveny další nezbytné právní ani věcné podmínky, zejména ty, které se týkaly zástavního práva a jeho realizace.

Skutečný impulz k renesanci českého hypotečního bankovníctví dal až zákon č. 84/1995 Sb. o dluhopisech ze dne 18. dubna 1995, který vstoupil v platnost dne 1. července 1995. Tato novela stanovila základní podmínky poskytování hypotečního úvěru, který se stal jedním ze základních pilířů financování vlastního bydlení. Zákonem č. 84/1995 byly novelizovány těchto 5 zákonů:

- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech,
- a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách,
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání,
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.<sup>31</sup>

Jakým způsobem se vyvíjel trh s hypotečními úvěry v letech 1995 – 2012 zobrazuje následující tabulka, která kromě počtu a objemu úvěrů (nominální veličina) zahrnuje též míru inflace, změnu cenové hladiny a objem poskytnutých úvěrů při cenové hladině roku 2005, představující reálnou veličinu.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha: Linde, 2005. Kap. 3, str. 126. ISBN 80\_72011515-X

<sup>32</sup> Míra inflace vyjádřená přírůstkem **průměrného ročního indexu** spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců.

Tab. č. 2: Vývoj hypotečních úvěrů v letech 1995 – 2012

Rok	Míra inflace	Hypoteční úvěry (ks)	Objem úvěrů (mil. Kč) nominální vel.	Průměrná výše hypotečního úvěru (tis. Kč)	Změna cenové hladiny. Cenová hladina r. 2005=100%	Index změny cenové hladiny	Objem úvěrů při cenové hladině r. 2005 (mil. Kč) reálná vel. <sup>33</sup>
1995	9,1	1 260	1 250	992	64,5	0,645	1 938,0
1996	8,8	4 982	7 838	1 573	70,2	0,702	11 165,2
1997	8,5	4 092	9 247	2 260	76,2	0,762	12 135,2
1998	10,7	4 988	10 987	2 203	84,4	0,844	13 017,8
1999	2,1	6 414	10 922	1 703	86,2	0,862	12 670,5
2000	3,9	10 228	18 180	1 777	89,4	0,894	20 335,6
2001	4,7	14 837	24 810	1 672	93,6	0,936	26 506,4
2002	1,8	21 545	30 310	1 407	95,4	0,954	31 771,5
2003	0,1	32 165	47 597	1 480	95,5	0,955	49 839,8
2004	2,8	41 815	68 126	1 629	98,1	0,981	69 445,5
2005	1,9	52 388	98 320	1 877	100,0	1	98 320,0
2006	2,5	69 189	140 660	2 033	102,5	1,025	137 229,3
2007	2,8	85 757	184 053	2 146	105,4	1,054	174 623,3
2008	6,3	69 670	184 989	2 655	112,1	1,121	165 021,4
2009	1	45 229	89 750	1 984	113,3	1,133	79 214,5
2010	1,5	52 048	95 861	1 842	114,9	1,149	83 429,9
2011	1,9	72 721	141 197	1 942	117,1	1,171	120 578,1
2012	3,3	74 745	145 480	1 946	121,0	1,21	120 231,4

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Ministerstvem pro místní rozvoj [online]. 2012 [cit. 2013-04-09]. Analýzy a odborné texty z oblasti bydlení. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni>

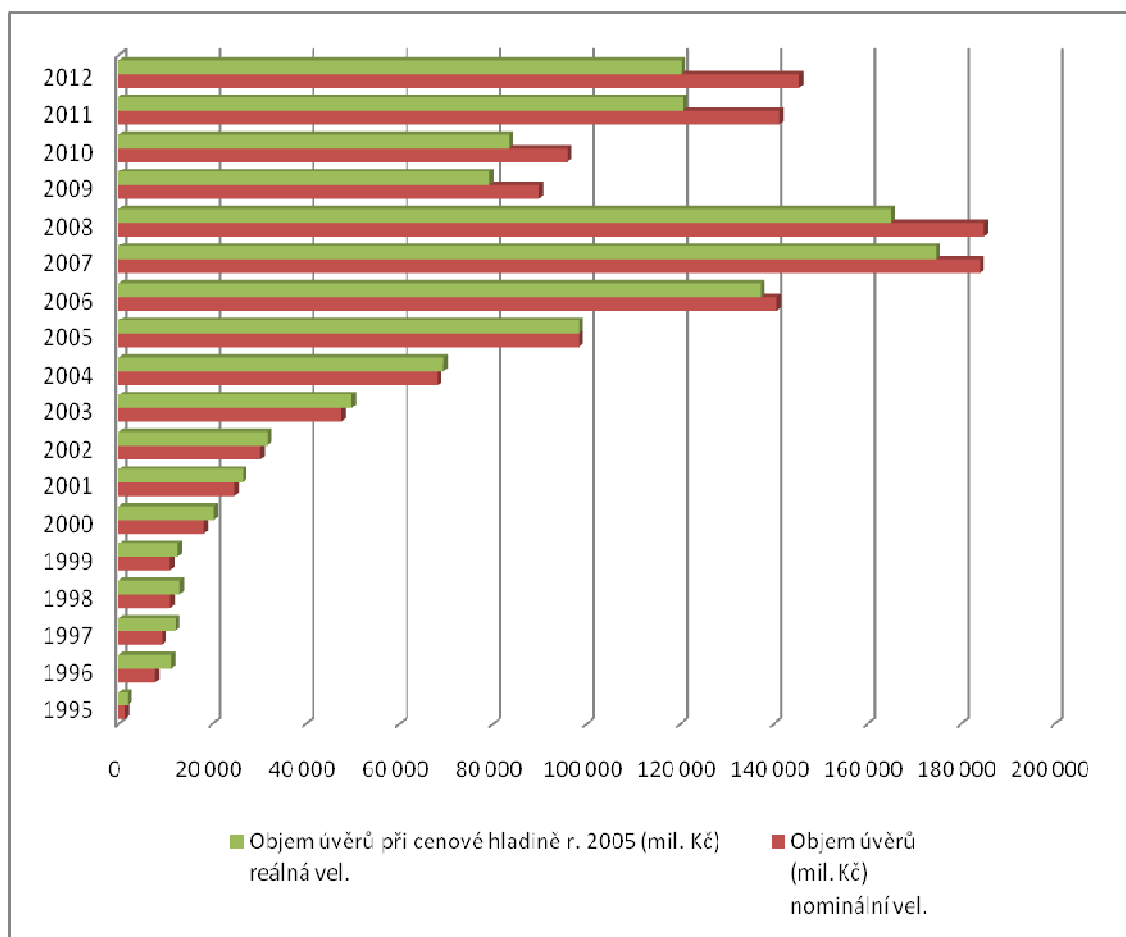
Z uvedené tabulky vyplývá, jak rostly a klesaly objemy úvěrů v jednotlivých letech při cenové hladině roku 2005. Závěrem těchto výpočtů lze usoudit, jak může inflace, respektive cenová hladina ovlivnit objem úvěrů, což je nejnázorněji viditelné v letech 2007 a 2008, kdy objemy úvěrů v běžných cenách dosahovaly podobných hodnot.

<sup>33</sup> Objem úvěrů při cenové hladině r. 2005 (reálná vel.) je vypočten jako součin objemu úvěrů (nominální vel.) a 1/index změny cenové hladiny.

V roce 2007, kdy byly poskytnuty úvěry o objemu 184.053 mil. Kč, míra inflace byla 2,8% a cenová hladina dosáhla 105,4%, dosáhl objem úvěrů při cenové hladině roku 2005 nejvyšší hodnoty v celém zmiňovaném období – 174.623,3 mil. Kč. Vlivem rapidního zvýšení inflace na 6,3% a cenové hladiny na 112,1% se objem úvěrů při cenové hladině roku 2005 snížil na 165.021,4 mil. Kč. Při téměř totožných původních nominálních hodnotách tedy došlo ve srovnání těchto dvou let ke snížení reálné hodnoty.

Z následující tabulky je patrné, že v letech 1995-2004 přesahoval objem úvěrů v cenové hladině r. 2005 (reálná veličina) výši objemu poskytnutých úvěrů (nominální vel.) a od roku 2006 tomu bylo naopak.

Obr. č. 2: Srovnání objemu úvěrů v letech 1995-2012 jako nominální a reálné veličiny



Zdroj: vlastní zpracování, 2013

Jak se vyvíjel trh s hypotečními úvěry v jednotlivých letech je popsáno níže.

Rok 1995 byl velmi mírný. Bylo poskytnuto pouze 1.260 hypotečních úvěrů o objemu 1.250 mil. Kč. Při cenové hladině r. 2005 činil objem úvěrů 1.938 mil. Kč, což je nejnižší hodnota v celém sledovaném období.

Již v roce 1996 bylo možné zaznamenat sice pozvolný, ale přesto velice slibný rozjezd hypotečního úvěrování v ČR. Bylo poskytnuto celkem 4.982 hypotečních úvěrů o objemu 7.838 mil. Kč. Objem úvěrů při cenové hladině r. 2005 činil 11.165,2 mil. Kč a byl tak nejnižší v celém sledovaném období – v letech 1995-2012, což je oproti předchozímu roku velmi výrazný rozdíl. Průměrná výše úvěru byla 1.573 tis. Kč.

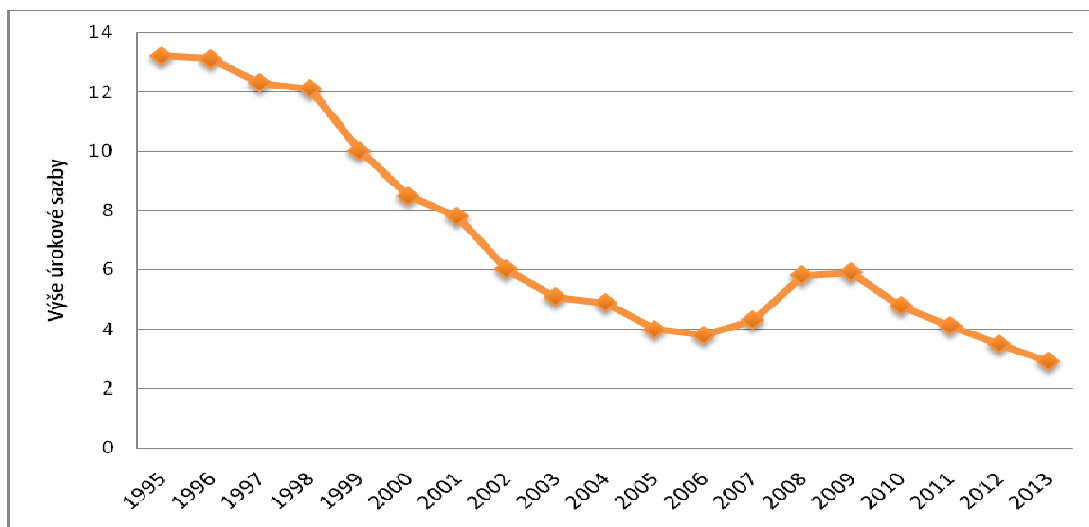
V roce 1997 i přes situaci, že bylo poskytnuto o 890 hypotečních úvěrů méně než v předchozím roce, zapříčinil rostoucí trend cen nemovitostí růst objemu (nominální vel.) a tím i růst průměrné výše úvěru. Objem úvěrů reálně činil 12.135,2.

Rok 1998 je možné nazývat opět rokem mírného růstu - počet úvěrů se zvýšil téměř o 900 úvěrů a objem úvěrů o 1.740 mil. Kč. Průměrná výše úvěru činila 2.203 tis. Kč. Objem úvěrů při cenové hladině r. 2005 činil 13.017,8 mil. Kč.

Rok 1999, kdy inflace rapidně klesla až k hranici 2%, se vyznačuje nárůstem počtu nově uzavřených úvěrů, a to na počet 6.414 kusů. Průměrná výše úvěru činila 1.703.000,- Kč a objem úvěrů reálně oproti předchozímu roku poklesl na 12.670 mil. Kč. Oproti létům minulým došlo v roce 1999 ke zlomení trendu ve vývoji průměrné úrokové sazby, respektive k jejímu výraznému poklesu. Česká národní banka uvolnila svou měnovou politiku, aby podpořila ekonomický růst a takto snížila diskontní sazbu. To se projevilo ve snížení průměrné sazby z hypotečních úvěrů, jež se přiblížily na hranici 10%.

Přehled průměrných úrokových sazeb v letech 1995 – 2013 je zobrazen na následujícím obrázku.

Obr. č. 3: Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 1995 - 2013



Zdroj: Fincentrum Hypoindex [online]. 20.2.2013 [cit. 2013-03-10]. Na hypotečním trhu se zastavil čas. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-unor-2013-na-hypotecnim-trhu-se-zastavil-cas/>

V roce 2000 stále pokračoval trend snižování úrokových sazeb, tudíž se i tento rok vyznačoval vysokým zájem o hypoteční úvěry. Toto je viditelné i na zvýšení objemu úvěrů při cenové hladině roku 2005 na 20.335,6 mil. Kč. Bylo poskytnuto celkem 10.228 úvěrů o objemu 18.180 mil. Kč.

V roce 2001 došlo k navýšení počtu úvěrů i jejich objemu oproti předchozímu roku o téměř 40%. Neustále se snižující úrokové sazby a nová forma státní finanční podpory (podpora staršího bydlení pro mladé žadatele do 36 let) zapříčinily, že rok 2002 byl z pohledu počtu (21.545 ks) i objemu hypotečních úvěrů (30.310 mil. Kč) úspěšný.

Rok 2003 znamenal opět výrazný růst počtu i objemu hypotečních úvěrů. Meziroční nárůst nových hypotečních úvěrů činil v počtu 10.620 a v objemu 17.287 mil. Kč. Objem úvěrů při cenové hladině r. 2005 vzrostl na 49.839,8 mil. Kč, což znamená oproti předchozímu období téměř poloviční nárůst. Hlavními důvody zájmu o hypoteční úvěry byl pokles úrokových sazeb a obavy ze zdražení nemovitostí po vstupu ČR do Evropské unie. Důležitým faktorem bylo i zvyšování reálných mezd a nevyřešená deregulace nájemného. Přejít z regulovaného na tržní nájemné přestalo být pro některé nájemce výhodné a začali uvažovat o pořízení vlastního bydlení. Tento rok byl velmi významným i z důvodu zahájení činnosti stavebních spořitelén.

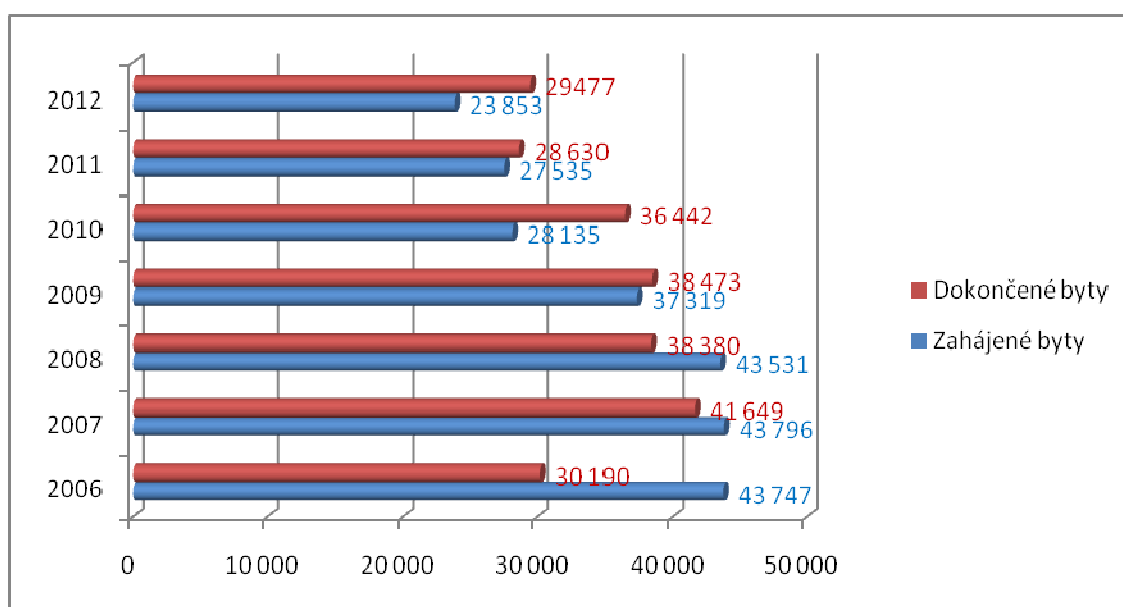


Růst na trhu hypoték pokračoval i v roce 2004. Úroková sazba klesla až pod 4,5% a bylo tak poskytnuto 41.815 úvěrů o objemu 68.126 mil. Kč. Za deset let<sup>34</sup> poskytování hypotečních úvěrů využili klienti o objemu 229.267 mil. Kč celkem 142.326 úvěrů.

V roce 2005 poskytly hypoteční banky 52.388 o objemu 98.320 mil. Kč. Jelikož tento rok je brán jako základní období reálné veličiny - je objem úvěrů nominálně i reálně totožný.

V roce 2006 využili klienti více než 69.000 úvěrů o celkovém objemu 140.660 mil. Kč a průměrný objem hypotéky na jednu úvěrovou smlouvu se v tomto roce pohyboval na úrovni 2 mil. Kč. Objem poskytnutých úvěrů při cenové hladině předchozího roku stoupl na 137.229,3 Kč.

Obr. č. 4: Přehled zahájených a dokončených bytů v ČR v letech 2006 - 2012



Zdroj: Český statistický úřad, veřejná databáze. [online]. Praha: Český statistický úřad, 2013. [cit. 2013-04-11]. Zahájené a dokončené byty v krajích. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola\\_id=35&vo=null&expand=1](http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola_id=35&vo=null&expand=1)

V roce 2007 bylo poskytnuto nejvíce hypotečních úvěrů v celé jeho historii. Při úrokové sazbě na úrovni 4% a míře inflace 2,8% bylo o celkovém objemu 184.053 mil. Kč poskytnuto celkem 85.757 hypoték. Jak vyplývá z následujícího obrázku, byl tento rok mimořádně úspěšný i ve výstavbě nových bytů. Bylo zahájeno a dokončeno více než 40.000 bytů. Objem poskytnutých úvěrů reálně v roce 2007 i 2008 byl již popsán výše.

<sup>34</sup> v letech 1995-2004

Míra inflace přesahující 6% v roce 2008 zapříčinila, že oproti předchozímu roku došlo k zastavení růstu poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich počet naopak poklesl na 69.670 ks. Objem úvěrů zůstal téměř stejný, což způsobilo, že průměrná výše hypotéky činila 2.655.000 Kč, což je nejvyšší částka od doby počátku poskytování hypotečních úvěrů.

V roce 2009 pokles inflace a nárůst úrokové sazby způsobil proti předchozím 2 rokům propad objemu poskytnutých hypoték téměř na polovinu (89,75 mld. Kč) a propad počtu o třetinu (45.229 úvěr). Inflace dosahovala hranice 1%, úrokové sazby 6%. Reálná hodnota poskytnutých úvěr při cenové hladině r. 2005 zaznamenala také výrazný propad, a to na 79,214,5 mil. Kč.

V roce 2010 úrokové sazby klesaly a počet úvěrů začal mírně růst. Bylo poskytnuto 52.048 hypotečních úvěrů v celkové hodnotě 95,86 miliardy korun. Při cenové hladině roku 2005 činil objem úvěrů 83.429,9 mil. Kč.

V roce 2011 se zvýšil počet poskytnutých hypoték a došlo i k prudkému nárůstu objemů úvěrů. Bylo poskytnuto 72.721 úvěrů o objemu 141.197 mil. Kč. Reálně hodnota stejně jako nominální narostla téměř o polovinu a objem úvěrů při cenové hladině r. 2005 tak činil 120.578,1 mil. Kč. Toto oživení lze přisoudit nízké hladině úrokových sazeb (dosahovaly úrovně roku 2006, a to 4%), konci fixace úrokového období z předchozích let, plánovanému navýšení DPH stavebních prací od roku 2012 a postupné deregulaci nájmu. Rozdíly mezi vlastním a nájemním bydlením jsou detailně popsány v kapitole 5.4.

Rok 2012 nepřinesl oproti předchozímu roku žádné výrazné změny v počtu a objemu poskytnutých úvěrů. Počet úvěrů narostl pouze o 2.000 ks a objem o 4283 mil. Kč. Objem úvěrů při cenové hladině r. 2005 oproti předchozímu roku mírně poklesl a dosáhl tak 120.231,4 mil. Kč. Došlo však k výrazným změnám v počtu zahájených bytů na 23.853, dokončených bytů bylo 27.477.

## **Stavební spoření**

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře o stavebním spoření v § 1 až 9a. vymezil základní pojmy a úkoly vyplývající ze stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření.

Tento zákon však prošel od svého vzniku značnými změnami:

- 1) novelizací zákonem č. 83/1995 Sb., jejímž hlavní změnou byla možnost poskytnutí překlenovacího úvěru,
- 2) novelizací zákonem č. 423/2003 Sb., snížením státní podpory z částky 4.500,- Kč na maximálně 3.000 Kč.
- 3) novelizací zákonem č. 292/2005 Sb., doplňujícím smlouvy o ukončení doby spoření v maximální délce 6 let ode dne jejího uzavření).
- 4) novelizací zákonem č. 348/2010 Sb., o změně zákona o stavebním spoření a daních z příjmů, snížením státní podpory na částku max. 2.000,- Kč.

Jakým způsobem se vyvíjel trh stavebního spoření v letech 1999 - 2012 ukazují následující tabulky.

Tab. č. 3: Vývoj nově uzavřených smluv o stavebním spoření v období 1999-2012

<b>Rok</b>	<b>Počet nově uzavřených smluv (ks)</b>	<b>Průměrná cílová částka smlouvy o st. spoření (Kč)</b>
1999	906 867	144 200
2000	1 115 926	139 400
2001	1 373 258	136 900
2002	1 293 890	146 700
2003	2 097 338	200 500
2004	314 650	222 800
2005	430 233	227 900
2006	516 385	235 800
2007	579 730	284 900
2008	705 463	302 800
2009	575 292	308 700
2010	532 765	300 500
2011	410 461	346 200
2012	433 093	366 100

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj. Stavební spoření. [online] 31.12.2011 [cit. 2013-02-28]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/c0f30535-434b-4d24-890a-fec85a36ac24/stavsporeni\\_31122011](http://www.mmr.cz/getmedia/c0f30535-434b-4d24-890a-fec85a36ac24/stavsporeni_31122011)

Z tabulky jednoznačně vyplývá, jaký vliv na obyvatelstvo měla změna státní podpory od roku 2004. Zatímco v roce 2003 bylo uzavřeno rekordních bezmála 2.100.000 nových smluv o stavebním spoření, v roce 2004, důsledkem snížení státní podpory na částku max. 3.000,- Kč, tomu bylo už pouze necelých 315.000 nových smluv a průměrná cílová částka činila 222.800,- Kč. I když se nové smlouvy stále uzavírají, tak takového počtu nových smluv jako v roce 2003 již trh stavebního spoření asi nikdy nedosáhne. V roce 2012 byl počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření na úrovni roku 2005, cílová částka však dosahuje o polovinu vyšší hodnoty. Jak se vyvíjely úvěry ze stavebního spoření, ukazuje následující tabulka, ve které je kromě počtu poskytnutých úvěrů, objemu úvěrů v běžných cenách, průměrné výše úvěru i objem úvěrů při cenové hladině roku 2005.

Tab. č. 4: Vývoj poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 1997-2012

Rok	Míra inflace CPI	Úvěry ze stavebního spoření (ks)	Objem úvěrů (mil. Kč) nominální vel.	Průměrná výše úvěru ze SS (Kč)	Změna cenové hladiny. Cenová hladina r. 2005=100%	Index změny cenové hladiny	Objem úvěrů při cenové hladině r. 2005 (mil. Kč) reálná vel.
1997	8,5	65 279	8,301	127 162	76,2	0,762	10,894
1998	10,7	191 118	24,924	130 412	84,4	0,844	29,531
1999	2,1	286 942	26,346	91 816	86,2	0,852	30,923
2000	3,9	373 463	31,011	83 036	89,4	0,894	34,688
2001	4,7	465 824	37,023	79 479	93,6	0,936	39,554
2002	1,8	568 920	46,308	81 396	95,4	0,954	48,541
2003	0,1	685 740	63,597	92 742	95,5	0,955	66,594
2004	2,8	786 483	84,184	107 039	98,1	0,981	85,814
2005	1,9	857 875	108,063	125 966	100,0	1	108,063
2006	2,5	900 653	135,45	150 391	102,5	1,025	132,146
2007	2,8	942 944	179,301	190 150	105,4	1,054	170,115
2008	6,3	971 176	227,417	234 167	112,1	1,121	202,870
2009	1	988 353	267,512	270 664	113,3	1,133	236,109
2010	1,5	993 357	293,363	295 325	114,9	1,149	255,320
2011	1,9	956 659	293,115	306 394	117,1	1,171	250,312
2012	3,3	894 358	282,217	315 553	121,0	1,21	233,237

Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelů [online] 2013 [cit. 2013-04-10]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>

Z uvedené tabulky lze usoudit, že za celé sledované období došlo pouze v roce 2011 a 2012 ke snížení počtu i objemu poskytnutých úvěrů v běžných cenách, tudíž pouze v těchto letech klesla i hodnota objemu úvěrů při cenové hladině roku 2005.

Nejhorší situace s nejnižším objemem a průměrnou výší poskytnutých úvěrů byla v roce 2001, kdy byl objem 37,023 mld. Kč, činila průměrná výše úvěru 79,479 tis. Kč.

Naopak nejvyššího počtu úvěrů s nejvyšším objemem bylo poskytnuto v roce 2010, a to 993.357 úvěrů o objemu 293,363 mld. Kč. Objem úvěrů v cenové hladině r. 2005 dosáhl taktéž maximální hodnoty – 255,320 mil. Kč.

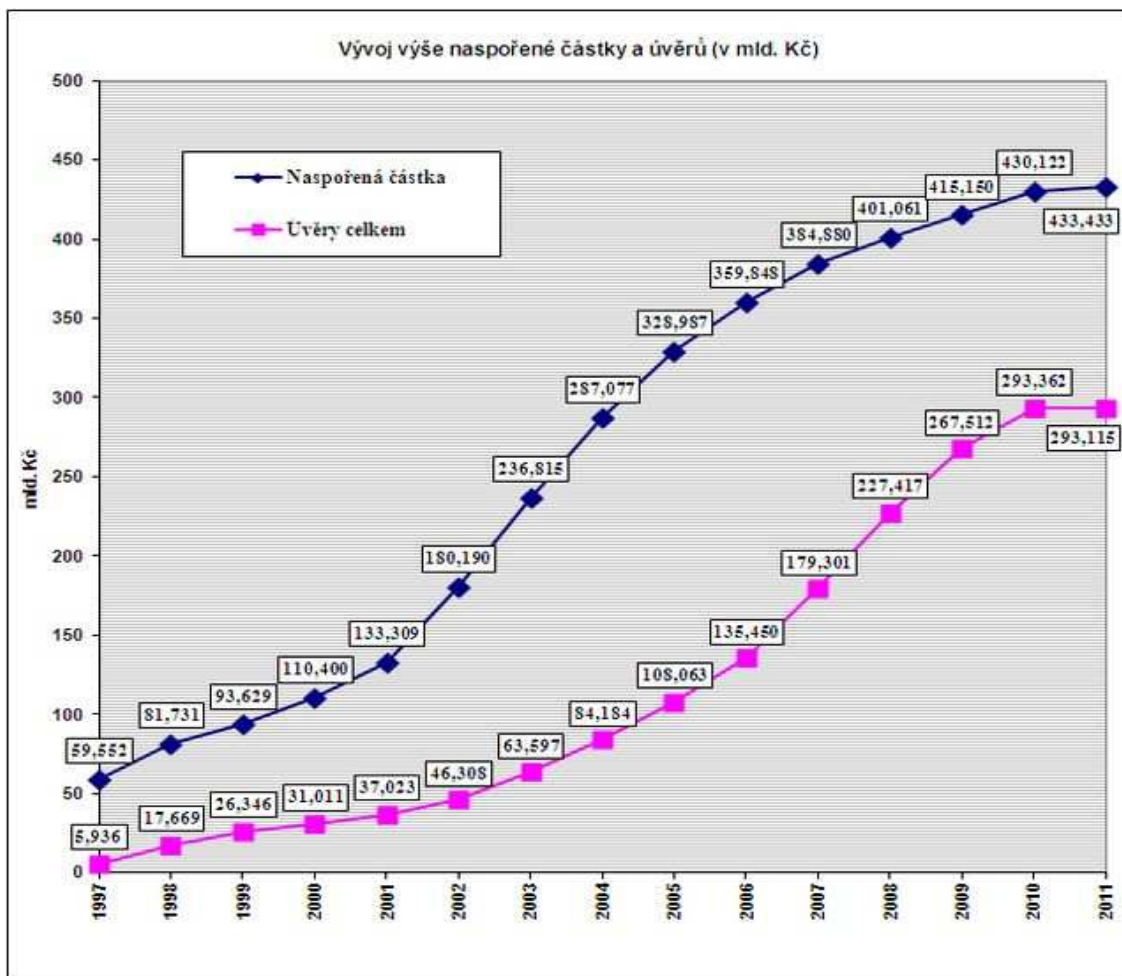
V roce 2011, kdy došlo důsledkem platnosti novelizace zákona<sup>35</sup> k poklesu nově poskytnutých úvěrů na 894.358 ks, průměrná výše úvěru se zvýšila na 306,394 tis. Kč. Objem úvěrů se snížil na 293,115 mil. Kč a reálná hodnota objemu úvěrů při cenové hladině r. 2005 se taktéž snížila na 250,312 mil. korun. Rok 2012 přinesl další snížení počtu i objemu poskytnutých úvěrů.

V jakém rozsahu využívají lidé stavební spoření k financování bydlení, lze nalézt na následujícím obrázku, který znázorňuje poměr objemu řádných i překlenovacích poskytnutých úvěrů k objemu naspořené částky.

---

<sup>35</sup> Zákon č. 348/2010 Sb.

Obr. č. 5: Vývoj výše naspořené částky a úvěrů v letech 1997-2011 (v mld. Kč)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj. Stavební spoření. [online] 31.12.2011 [cit. 2013-02-29]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/c0f30535-434b-4d24-890a-fec85a36ac24/stavsporeni\\_31122011](http://www.mmr.cz/getmedia/c0f30535-434b-4d24-890a-fec85a36ac24/stavsporeni_31122011)

Celkový vývoj stavebního spoření v letech 1999 - 2012 zobrazuje příloha č. III.

## 4 Hypoteční trh v současnosti

Na českém hypotečním trhu poskytuje v současné době hypotéky dohromady 15 bankovních institucí, jejichž přehled je v následující tabulce.

Tab. č. 5 – Přehled bankovních institucí poskytujících hypoteční úvěry

Česká spořitelna, a.s.	Oberbank AG pobočka Česká republika
Československá obchodní banka, a. s.	Poštovní spořitelna (součást ČSOB, a. s.)
Equa Bank, a.s.	Raiffeisenbank a.s.
GE Money Bank, a.s.	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Hypoteční banka, a.s.	Sberbank CZ, a.s. (bývalá Volksbank CZ, a.s.)
ING Bank N.V.	Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
Komerční banka, a.s.	Wüstenrot hypoteční banka a.s.
LBBW Bank CZ a.s.	

Zdroj: Banky.cz [online]. 2013 [cit. 2013-04-13]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/prehled-a-porovnani-hypoteky-na-bydleni>

Mezi 4 nejznámější poskytovatele hypotečních úvěrů patří Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna a Raiffeisenbank. Tyto instituce poskytly v roce 2009 občanům celkem 38.420 úvěrů o objemu 64,46 miliardy korun. Jak vyplývá z níže uvedené tabulky poskytnutých úvěrů v roce 2009, dohromady tak drží 77% trhu s hypotékami v ČR.

Tab. č. 6: Hypoteční úvěry poskytnuté jednotlivými bankami v roce 2009

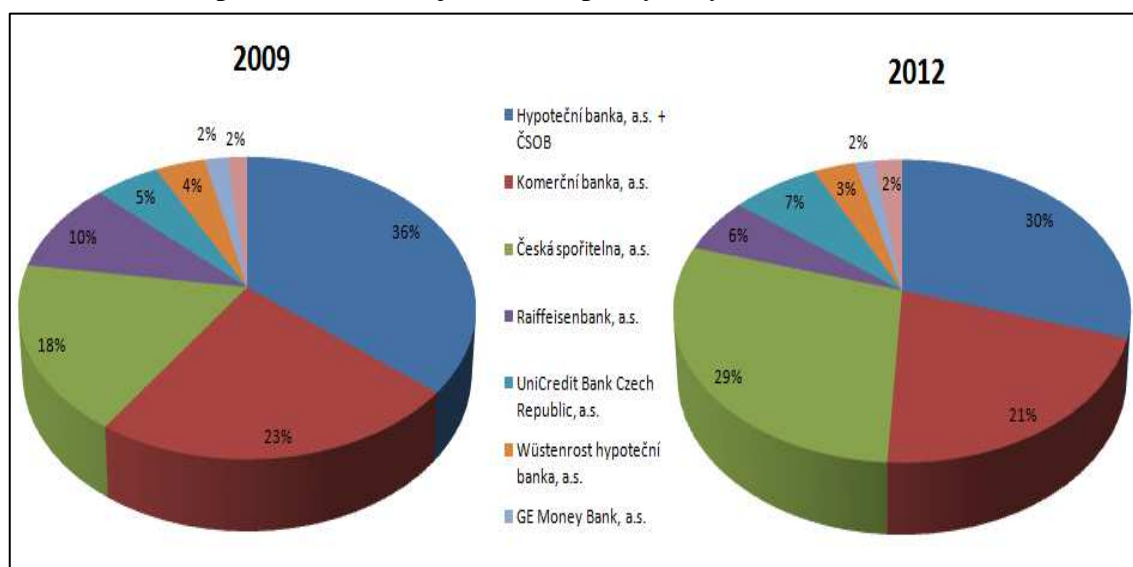
BANKA	POČET (ks)	OBJEM (mil. Kč)	PRŮMĚRNÁ VÝŠE ÚVĚRŮ (tis. Kč)
Hypoteční banka, a.s.	15 654	26 737	1 708
Komerční banka, a.s.	10 994	17 088	1 554
Česká spořitelna, a.s.	7 654	13 352	1 744
Raiffeisenbank, a.s.	4 118	7 285	1 769
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	1 714	3 886	2 267
Wüstenrost hypoteční banka, a.s.	2 184	2 965	1 358
GE Money Bank, a.s.	1 340	1 394	1 040
Sberbank CZ, a.s.	593	1 144	1 929
CELKEM	44 251	73 851	1 669

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých z Výroční zprávy Hypoteční banky, a.s. za rok 2011, 2013

Z hlediska počtu i objemu nově poskytnutých hypoték obsadila první místo Hypoteční banka, u které v roce 2009 klienti využili 15.654 úvěrů o celkovém objemu 26.737. Průměrná výše úvěru tak činila 1.708.000,- Kč. Nejnižší počet úvěrů - 593 ks o objemu 1.144.000,- Kč naopak poskytla Sberbank CZ (bývalá Volksbank CZ).

Srovnání roku 2009 a 2012 dle objemu nově poskytnutých úvěrů jednotlivých bank zobrazuje následující obrázek.

Obr. č. 6: Tržní podíl bank dle objemu nově poskytnutých úvěrů v roce 2009 a 2012



Zdroj: vlastní zpracování na základě výročních zpráv Hypoteční banky v letech, 2013

Z uvedeného obrázku vyplývá, že v obou letech srovnání s téměř třetinovým podílem trhu v objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů drží pomyslné první místo Hypoteční banka ve spojení s ČSOB. Druhou příčku obsadila v roce 2009 Komerční banka a třetí místo získala Česká spořitelna. V roce 2012 se před Komerční banku dostala Česká spořitelna s nárůstem oproti roku 2008 o více než 12 procent.



#### 4.1 Hypoteční trh a ceny bydlení ve vybraných krajích ČR

V této podkapitole je vhodné uvést, jakým způsobem se vyvíjel hypoteční trh v ve vybraných krajích v loňském roce. Přehled o počtu a objemu poskytnutých úvěrů v běžných cenách uvádí následující tabulka.

Tab. č. 7: Stav hypotečních úvěrů k 31.12.2012 ve vybraných krajích ČR

VYBRANÝ KRAJ	POČET HÚ (ks)	OBJEM HÚ (v mil. Kč)	PRŮMĚRNÁ VÝŠE ÚVĚRU (Kč)
Praha	175 942	581,62	3 305 748
Plzeňský	37 499	53,898	1 437 318
Karlovarský	18 778	25,745	1 371 019
Ústecký	31 667	43,409	1 370 796
Jihočeský	40 203	62,997	1 566 973

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj [online]. 2012 [cit. 2013-04-10]. Analýzy a odborné texty z oblasti bydlení. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

Jak vyplývá z uvedené tabulky, po hlavním městě bylo hypotečními bankami nejvíce úvěrů poskytnuto v Jihočeském kraji, a to 40.203 ks o objemu téměř 63 mil. Kč. Naopak nejméně úvěrů bylo poskytnuto v Karlovarském kraji, a to 18.778 úvěrů o objemu 25,745 mil. Kč. Nejvyšší průměrná výše úvěru je v hlavním městě a přesahuje částku 3,3 mil. Kč. Naopak nejnižší úvěry jsou poskytovány v Ústeckém kraji.

Vzhledem k uvedené průměrné výši úvěru v jednotlivých krajích je vhodné uvést také průměrnou výši měsíční splátky uvedeného úvěru. Pomocí hypoteční kalkulačky Raiffeisenbank, a.s. je spočtená měsíční splátka úvěru s předpokladem splatnosti 20 let a délkou fixace 3 roky.

Tab. č. 8: Výše úvěru a průměrné měsíční splátky ve vybraných krajích (v Kč)

VYBRANÝ KRAJ	PRŮMĚRNÁ VÝŠE ÚVĚRU	PRŮMĚRNÁ MĚSÍČNÍ SPLÁTKA
Praha	3 305 748 Kč	20 189 Kč
Plzeňský	1 437 318 Kč	8 854 Kč
Karlovarský	1 371 019 Kč	8 446 Kč
Ústecký	1 370 796 Kč	8 445 Kč
Jihočeský	1 566 973 Kč	9 653 Kč

Zdroj: vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky Raiffeisenbank.cz [online]. 2013 [cit. 2013-02-27]. Dostupné z: <http://www.rb.cz>

#### 4.1.1 Ceny nemovitostí

Cenu nemovitostí velmi silně ovlivňuje trh práce. V oblastech, kde je nízká nezaměstnanost, se byty a rodinné domy prodávají za vyšší ceny. Jestliže se změní míra nezaměstnanosti, ovlivní to přirozeně lokální trhy nemovitostí. Velikost obytných sídel je zásadně přímo úměrná počtu pracovních příležitostí. Pokud počet těchto příležitostí, zmenší se následně i počet obyvatel dané obce. Řada nemovitostí se tak stane z hlediska trhu přebytnými se všemi důsledky, jako je pokles cen a prodloužení doby prodeje.

V následující tabulce je uveden průměr registrované nezaměstnanosti v letech 2010 - 2012 a průměrné ceny bytů a rodinných domů ve vybraných krajích. Tyto údaje vycházejí z tabulek zpracovávaných každoročně Českým statistickým úřadem, vycházejících z údajů Ministerstva práce a sociálních věcí.

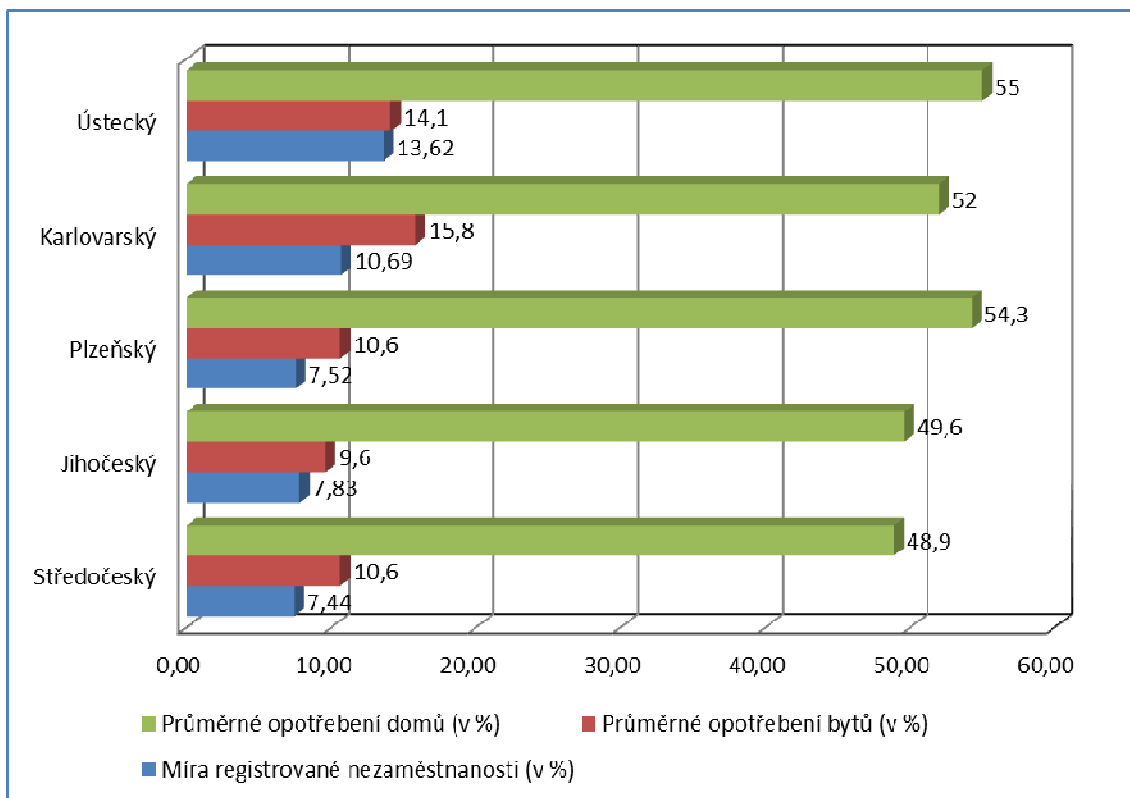
Tab. č. 9: Míra nezaměstnanosti a průměrné ceny bytů a rodinných domů v letech 2010-2012 ve vybraných krajích ČR

Kraj	Míra nezaměstnanosti (%)	Byty (Kč za m <sup>2</sup> )			Rodinné domy (Kč za m <sup>3</sup> )		
		Kupní cena	Odhadní cena	Průměrné opotřebení v %	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrné opotřebení v %
Středočeský	7,44	22 316	20 227	10,6	3 644	3 278	48,9
Jihočeský	7,83	16 549	14 905	9,6	2 386	2 072	49,6
Plzeňský	7,52	19 212	16 890	10,6	2 265	1 983	54,3
Karlovarský	10,69	13 802	13 025	15,8	2 288	2 004	52
Ústecký	13,62	9 374	9 089	14,1	2 145	1 822	55
ČR	9,18	20 805	18 837	11,8	2 559	2 250	51,9

Zdroj: Český statistický úřad. [online]. Veřejná databáze - Průměrné ceny nemovitostí v krajích v letech 2010-2012 a míra registrované nezaměstnanosti. 2012 [cit. 2013-04-01] Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/vdbvo>

Jak vyplývá z uvedené tabulky, nejvyšší míra nezaměstnanosti v letech 2010 – 2012 je v Ústeckém kraji, kde její hodnota výrazně přesahuje 14%. Toto samozřejmě způsobuje, že cena bytových jednotek i rodinných domů je v této oblasti nejnižší a zároveň míra opotřebení těchto nemovitostí dosahuje nejvyšších hodnot. Srovnání míry nezaměstnanosti a průměrné míry opotřebení bytů i rodinných domů je uvedeno na následujícím obrázku.

Obr. č. 7: Srovnání míry nezaměstnanosti a opotřebení bytů a rodinných domů (v %)



Zdroj: vlastní zpracování, 2013

Naopak ve Středočeském kraji, kde míra nezaměstnanosti dosahuje nejnižší úrovně – méně než %, jsou ceny nemovitostí nejvyšší a míra opotřebení nemovitostí nejnižší. To lze vysvětlit také tím, že v této oblasti dosahuje průměrná mzda nejvyšší úrovně a občané tak mohou investovat do nových nemovitostí, případně rekonstrukcí stávajících.

## **5 Ekonomické ukazatelé ve vybraných krajích a jejich vliv na hypoteční trh**

Hypoteční bankovníctví je v současné době velmi častým diskusním tématem a to nejen z důvodu, že trh hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření a s tím spojené stavebnictví tvoří jednu z důležitých součástí celého hospodářství každé ekonomiky. Shrnutí poskytnutých hypotečních úvěrů na celém území České republiky bylo provedeno v předchozí kapitole, proto je vhodné následující část zaměřit na jednotlivé kraje. Jelikož na tento detailní rozbor by rozsah práce nestačil, je vhodné vybrat pouze některé kraje, a to hlavní město Praha, kraj Plzeňský, Jihočeský, Karlovarský a Ústecký. Cílem této kapitoly je poukázat na ukazatele, které hypoteční trh ovlivňují. Jak již bylo řečeno výše, spolu s trhem hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření je přímo spojené stavebnictví, možno řečeno bytová výstavba. Aby mohla být samotná výstavba zahájena, je nutné vyřídit stavební povolení. Dále je v kapitole popsána dostupnost vlastního bydlení – index dostupnosti a návratnosti bydlení a rozdíly mezi vlastním a nájemním bydlením, respektive výběr mezi těmito možnostmi.

Řešení bytové otázky je důležité nejen pro občany, ale také pro stát. Proto je pro stát výhodné financování bydlení podporovat, jelikož to má v důsledku vliv na více sektorů ekonomiky, například na stavebnictví, zaměstnanost, ale i vyšší životní úroveň obyvatelstva.

### **5.1 Stavební povolení**

Stavebním povolením se rozumí ve smyslu § 66 zákona č. 83/1998 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), stanovení závazných podmínek pro provedení a užívání stavby. Těmi stavební úřad zabezpečí zejména ochranu zájmů společnosti při výstavbě a při užívání stavby, komplexnost stavby, dodržení obecných technických požadavků na výstavbu a vyloučení nebo omezení negativních účinků stavby a jejího užívání na životní prostředí.

Vývoj počtu stavebních povolení v letech 2005 – 2012 ve vybraných krajích ČR zobrazuje následující tabulka.

Tab. č. 10: Vydaná stavební povolení podle krajů v letech 2005-2012

KRAJ \ ROK	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Praha	11 785	11 365	10 148	9 306	8 538	8 188	7 658	7 147
Plzeňský	9 544	8 526	6 516	7 771	7 076	7 419	6 454	6 460
Karlovarský	4 174	3 834	3 225	3 200	3 156	2 987	3 041	2 821
Ústecký	7 831	7 354	6 624	6 761	7 389	6 627	6 309	6 261
Jihočeský	9 354	9 887	8 936	9 156	8 474	7 837	8 140	7 619
CELKEM ČR	142 941	135 391	117 384	122 242	112 674	105 743	107 231	97 764

Zdroj: Český statistický úřad, veřejná databáze. [online]. Praha: Český statistický úřad, 2013. [cit. 2013-04-11]. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=STA11250PC&vo=null&kapitola\\_id=35](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=STA11250PC&vo=null&kapitola_id=35)

Z uvedené tabulky vyplývá, že nejvyšší počet stavebních povolení každoročně vydaly stavební úřady v hlavním městě, na druhém místě v počtu vydávání povolení se umístil Jihočeský kraj. Nejméně stavebních povolení v jednotlivých letech bylo vydáno v Karlovarském kraji.

Nejvíce stavebních povolení v rámci celé české republiky bylo vydáno v roce 2005, kdy úrokové sazby úvěrů dosahovali hranice 4% a míra inflace 1,9 a naopak nejméně stavebních povolení za celé zmiňované období bylo poskytnuto v roce 2012. Nejnižšího počtu v tomto roce získal Karlovarský kraj – pouze 2.821 stavebních povolení.

Předpokládaná hodnota staveb<sup>36</sup>, na které bylo v roce 2005 – 2012 vydáno stavební povolení zobrazuje následující tabulka.

<sup>36</sup> Předpokládaná hodnota staveb je orientační hodnota odhadu nových staveb a změn dříve dokončených staveb. Jedná se o stavby, kde dochází ke vzniku nových bytů (nástavby, přístavby nebo stavební vestavby) a stavební úpravy již dříve dokončených staveb, kde ke vzniku nových bytů nedochází (výměna střech, úprava schodišť, výtahů, výměna bytového jádra apod.), na něž byla vydána stavební povolení. Orientační hodnota odhadu se týká celkových nákladů na stavbu, zahrnující veškeré náklady související s přípravou, realizací a s uvedením staveb do provozu. Nejde o konečné náklady stavby.

Tab. č. 11: Předpokládaná hodnota staveb, na které byla vydaná stavební povolení v letech 2005-2012 (v mil. Kč)

KRAJ \ ROK	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Praha	38 717	38 851	42 352	43 948	40 867	37 199	35 607	36 160
Plzeňský	18 450	15 204	15 604	24 352	26 874	24 961	18 487	19 976
Karlovarský	6 272	7 152	7 427	10 585	8 342	7 522	6 802	6 504
Ústecký	19 837	40 450	17 180	24 087	29 261	28 763	33 252	43 203
Jihočeský	13 805	17 987	16 509	22 266	23 125	22 491	18 283	13 699
CELKEM ČR	325 824	360 945	357 708	390 836	407 611	398 839	339 937	318 497

Zdroj: Český statistický úřad – veřejná databáze[online]. Praha: Český statistický úřad, 2013. [cit. 2013-04-11]. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=STA11260PC&vo=null&kapitola\\_id=35](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=STA11260PC&vo=null&kapitola_id=35)

Z uvedené tabulky vyplývá, že nejvyšší předpokládaná hodnota staveb, na které byla vydáno stavební povolení je jako v předchozím případě v hlavním městě. Naopak nejnižší hodnoty dosahují stavby v Karlovarském kraj, ve kterém bylo zároveň vydáno nejméně stavebních povolení.

V meziročním srovnání v celé České republice byla nejvyšší hodnota staveb v roce 2009, kdy jejich hodnota přesáhla 407.611 mil. Kč. Nejnižší hodnoty staveb stejně jako nejnižšího počtu vydaných stavebních povolení bylo dosaženo v roce 2012.

## 5.2 Bytová výstavba

Jakým způsobem se vyvíjela historie bytové výstavby v České republice v letech 1960 – 2011 zobrazuje příloha č. IV. Přehled o počtu zahájených a dokončených bytů v letech 2006 – 10.2012 v jednotlivých krajích je uveden v následující tabulce.

Tab. č. 12: Počet zahájených a dokončených bytů v letech 2006 - 2012

Rok \ kraj	zahájené dokončené	Praha	Plzeňský	Karlovarský	Ústecký	Jihočeský	CELKEM ČR
2006	zahájené	7 901	2 252	760	1 798	2 689	43 747
	dokončené	5 186	2 067	638	1 119	1 909	30 190
2007	zahájené	7 866	2 117	588	1 913	2 568	43 796
	dokončené	9 422	1 905	543	1 153	2 088	41 649
2008	zahájené	6 810	2 458	769	1 829	2 841	43 531
	dokončené	6 328	2 662	628	993	2 707	38 380
2009	zahájené	5 719	2 084	845	1 631	1 910	37 319
	dokončené	7 397	2 051	512	1 087	2 149	38 473
2010	zahájené	2 878	2 031	608	1 220	1 793	28 135
	dokončené	6 151	1 903	866	1 097	2 137	36 442
2011	zahájené	2 733	1 630	728	1 197	2 193	27 535
	dokončené	3 480	1 457	626	1 239	2 028	28 630
2012	zahájené	2 652	1 515	652	1 104	1 587	23 853
	dokončené	3 397	1 368	620	1 088	1 768	29 477

Zdroj: Český statistický úřad, veřejná databáze. [online]. Praha: Český statistický úřad, 2013. [cit. 2013-04-11]. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola\\_id=35&vo=null&expand=1](http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola_id=35&vo=null&expand=1)

Z uvedené tabulky vyplývá, že nejvyšších hodnot bytová výstavba dosáhla v roce 2007, kdy bylo zahájeno 43.796 bytů a dokončeno jich bylo 41.649. Nejhorší situace byla na trhu s novými byty v roce 2011, kdy se jejich hodnota dostala na 27.535 u zahájených bytů a 28.630 u dokončených bytů.

V rámci vybraných krajů bylo zahájeno a dokončeno nejvíce bytů v hlavním městě. Naopak nejmenší frekvence výstavby je v Karlovarském kraji, což je způsobeno i nejnižším počtem vydaných stavebních povolení.

### 5.3 Dostupnost vlastního bydlení

Vlastní bydlení je v Česku za dobu poskytování hypotečních úvěru nejdostupnější.

V rámci dostupnosti je možné hovořit o následujících ukazatelích:

**1) indexu dostupnosti bydlení** – vyjadřuje, jakou část z průměrné měsíční mzdy tvoří splátka hypotečního úvěru ve výši 85% LTV<sup>37</sup>.

Tab. č. 13: Průměrná měsíční mzda a index dostupnosti bydlení v roce 2012

VYBRANÝ KRAJ	PRŮMĚRNÁ MĚSÍČNÍ MZDA	PRŮMĚRNÁ MĚSÍČNÍ SPLÁTKA	INDEX DOSTUPNOSTI BYDLENÍ
Praha	33 546 Kč	20 189 Kč	60%
Plzeňský	24 036 Kč	8 854 Kč	37%
Karlovarský	21 723 Kč	8 446 Kč	39%
Ústecký	23 174 Kč	8 445 Kč	36%
Jihočeský	23 199 Kč	9 653 Kč	42%

Zdroj: vlastní zpracování na údajů poskytnutých z GOLEM FINANCE [online]. 8.4.2013 [cit. 2013-04-12]. Konkurenční boj se opět rozhořívá - hypotéky zlevňují. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/563.konkurencni-boj-se-opet-rozhoriva-hypoteky-zlevnuji>

Tento index na jedné straně vyhání vzhůru hlavní město Praha, na straně druhé jej tlačí dolů Ústecký kraj. Nicméně i v Praze, kde si hypotéky ukrajují z příjmů domácností největší díl, lidé vynaloží na splátku hypotéky odpovídající průměrné ceně bytové jednotky méně než polovinu svého měsíčního příjmu. V Ústeckém kraji tento poměr nedosahuje ani 14 procent.

**2) index návratnosti bydlení** – vyjadřuje, kolik ročních příjmů by musel žadatel vynaložit, aby splatil celou částku úvěru. Předpokladem je, že na splátku úvěru by byla použita celá částka měsíční mzdy.

<sup>37</sup> LTV – Loan to value – procentuálně vyjádřený poměr mezi výší úvěru a hodnotou nemovitosti dle znaleckého odhadu.



Tab. č. 14: Průměrná roční mzda a index návratnosti bydlení v roce 2012

VYBRANÝ KRAJ	PRŮMĚRNÁ VÝŠE ÚVĚRU (Kč)	PRŮMĚRNÁ ROČNÍ MZDA (Kč)	INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ
Praha	3 305 748	402 552	8,2
Plzeňský	1 437 318	288 432	5,0
Karlovarský	1 371 019	260 676	5,3
Ústecký	1 370 796	278 088	4,9
Jihočeský	1 566 973	278 388	5,6

Zdroj: vlastní zpracování na údajů poskytnutých z GOLEM FINANCE. [online]. 8.4.2013 [cit. 2013-04-10]. Konkurenční boj se opět rozhořívá - hypotéky zlevňují. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/563.konkurencni-boj-se-opet-rozhoriva-hypoteky-zlevnuji>

Z uvedené tabulky vyplývá, že mezi kraje s nejlepší návratností bydlení vzhledem k průměrné výši mzdy a nejnižším cenám nemovitostí patří Ústecký kraj, kde by průměrná výše úvěru 1.370.796,- Kč byla úplně splacena za 4,9 roku. Na druhém místě s indexem návratnosti 5 let je Plzeňský kraj a třetí místo patří kraji Karlovarskému. Nejhorší situace je v hlavním městě, kde i přes nejvyšší úroveň měsíční mzdy tvoří index návratnosti 8,2 roku. Toto způsobují vysoké ceny nemovitostí a tudíž i vysoké výše úvěrů.

#### 5.4 Srovnání vlastního a nájemního bydlení

Při úvaze, zda je výhodnější si nemovitost koupit či pronajmout se nesmí zapomenout na to, že vlastnictví nemovitosti znamená nejen dobrou investici, která neztrácí svou hodnotu, ale může sloužit také jako ochrana proti inflaci. Koupí nemovitosti se lidem snižují náklady na bydlení.

Na druhou stranu výhodou nájemního bydlení je flexibilita bydlení, člověk není tak vázán na konkrétní místo, jak je tomu u vlastního domu či bytu. Zejména mladí lidé vyhledávají nájemní bydlení z toho důvodu, že se nechtějí zatím vázat na určité místo. U nájemního bydlení je běžné, že nájemce bez souhlasu nesmí provádět žádné úpravy. Naopak finance spojené s rozsáhlejšími opravami, rekonstrukcí, či pojištěním hradí pronajímatel. Výše nájemného závisí na lokalitě, pořizovací ceně, umístění v domě, či vybavení bytové jednotky.

Dá se tedy očekávat, že pronájem bytové jednotky v Praze s pořizovací hodnotou 2,5 milionu Kč bude vyšší, než pronájem totožného bytu s pořizovací hodnotou 1.100.000,- Kč v Ústeckém kraji.

Z uvedených poznatků vyplývá, že koupě i pronájem přináší řadu dalších výhod a nevýhod. Výše měsíčního nájmu i pořizovací ceny nemovitosti se samozřejmě odvíjí mimo jiné i od lokality, dispozice a kvality bydlení. Například rozdílná cena koupě i pronájmu bude u bytové jednotky 3+1 se standardním vybavením v centru Prahy a dispozičně stejného bytu na sídlišti v Ústí nad Labem.

Při rozhodování, zda využít nájemní bydlení, či investovat do vlastní nemovitosti je zásadní následující pravidlo: je-li vyšší nájemné vyšší než úrok hypotéky, vyplatí se investovat prostředky do vlastní nemovitosti. Naopak, je-li nájem nižší než úroky hypotéky, vyplatí se nemovitost si pronajmout. U hypotéky se zohledňuje pouze výše úroků, nikoliv celá splátka úvěru. Úroky jsou nákladem za půjčení peněz, stejně jako je nájemné nákladem za půjčení nemovitosti.

Tab. č. 15: Porovnání finanční výhodnosti pronájmu a pořízení vlastního bydlení

VYBRANÝ KRAJ	CENA BYTU	ÚROKOVÁ SAZBA	ROČNÍ ÚROK	MĚSÍČNÍ ÚROK	MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ
Praha	2 500 000 Kč	4,19%	104 750 Kč	8 729 Kč	10 000 Kč
Plzeňský	1 400 000 Kč	4,19%	58 660 Kč	4 888 Kč	7 000 Kč
Karlovarský	1 320 000 Kč	4,19%	55 308 Kč	4 609 Kč	6 500 Kč
Ústecký	1 100 000 Kč	4,19%	46 090 Kč	3 841 Kč	3 500 Kč
Jihočeský	1 350 000 Kč	4,19%	56 565 Kč	4 714 Kč	6 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci Hypoteční kalkulačky Raiffeisenbank, a.s. [online]. 12.4.2013 [cit. 2013-04-12]. Hypoteční kalkulačka. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/hypotecni-kalkulacka/>

Z uvedené tabulky vyplývá, že při srovnání výše úroku z hypotéky a měsíčního nájemného je výhodnější téměř ve všech krajích investovat do vlastní nemovitosti. Pouze v Ústeckém kraji přesahuje měsíční úrok z hypotéky částku odpovídající průměrnému nájmu, z čehož vyplývá, že se vyplatí bytovou jednotku si pronajmout.

Pokud by měl být výpočet finanční výhodnosti detailnější, je nutné vycházet z následujících údajů<sup>38</sup>:

1) při pořízení vlastního bydlení zohlednit úhradu:

- 5) úroků z hypotéky včetně poplatků,
- 6) poplatky za bydlení (pojištění, energie, služby, daně),
- 7) náklady na údržbu nemovitosti (náklady na opravy),

2) pronájem nemovitosti:

- 8) výše měsíčního nájmu včetně poplatků s tím spojených (energií a služeb).

Na základě výše zjištěných údajů je vhodné uvést detailní porovnání poplatků spojených s vlastním a nájemním bydlením a zjistit tak konečnou finanční výhodnost, jak je uvedeno v následující tabulce.

Tab. č. 16: Detailnější porovnání poplatků spojených s vlastním a nájemním bydlením

VYBRANÝ KRAJ	VLASTNÍ BYDLENÍ			NÁJEMNÍ BYDLENÍ		
	MĚSÍČNÍ ÚROK	POPLATKY VLASTNÍHO BYDLENÍ	CENA CELKEM	MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ	POPLATKY NÁJMU	NÁJEMNÉ CELKEM
Praha	8 729 Kč	5 300 Kč	14 029 Kč	10 000 Kč	3 900 Kč	13 900 Kč
Plzeňský	4 888 Kč	3 800 Kč	8 688 Kč	7 000 Kč	2 800 Kč	9 800 Kč
Karlovarský	4 609 Kč	3 600 Kč	8 209 Kč	6 500 Kč	2 700 Kč	9 200 Kč
Ústecký	3 841 Kč	3 500 Kč	7 341 Kč	3 500 Kč	2 500 Kč	6 000 Kč
Jihočeský	4 714 Kč	3 600 Kč	8 314 Kč	6 000 Kč	2 700 Kč	8 700 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2013

Z uvedené tabulky vyplývá, že výhoda pořízení vlastního bydlení se oproti původnímu výpočtu nezměnila. I přes skutečnost, že poplatky spojené s vlastním bydlením jsou vyšší než poplatky u nájemního bydlení, je stále pořízení nemovitosti kromě Ústecké oblasti ve všech krajích výhodnější.

<sup>38</sup> Syrový, P. Financování vlastního bydlení. Vyd. 5. Praha: Graha, 2009. 143 s. ISBN 9788024723884. str. 12.

## 6 Analýza hypotečních úvěrů vybraných bank

Na českém hypotečním trhu působí v současné době dohromady 15 bankovních institucí poskytujících hypotéky. Většina z těchto bankovních ústavů nabízí široký výběr typů hypotečních úvěrů. V následující kapitole je zobrazen přehled nabízených úvěrů vybraných bank – Raiffeisenbank, Komerční banky, Hypoteční banky a České spořitelny.

### 6.1 Vývoj hypotečních úvěrů vybraných bank

Jakým způsobem se vyvíjel objem hypotečních úvěrů jednotlivých bank v roce 2005 – 2011 zobrazuje následující tabulka.

Tab. č. 17: Vývoj hypotečních úvěrů vybraných bank v mld. Kč

Rok / banka	Raiffeisenbank	Komerční banka	Hypoteční banka	Česká spořitelna
2005	8,1	43,1	52,3	56,7
2006	13,2	56,9	67,5	80,1
2007	32	75	100,4	111,6
2008	51,6	90,5	138,1	116,1
2009	58,9	100,4	164,8	117,8
2010	69,3	134,7	176,4	124,6
2011	82,4	143,6	193,1	128,3

Zdroj: vlastní zpracování na základě výročních zpráv příslušných bank, 2013

Z uvedené tabulky vyplývá, že hypotečních úvěrů o nejvyšším objemu ve zkoumaném období bylo poskytnuto Hypoteční bankou. Naopak nejmenší podíl na celkovém objemu poskytnutých hypoték má Raiffeisenbank.

Nutno uvést, že proces vyřízení hypotečního úvěru prošel za dobu poskytování hypotečních úvěrů určitými změnami. Přehled podkladů nutných pro poskytnutí hypotečního úvěru v roce 1995 a 2012 je uveden v následující tabulce.

Tab. č. 18: Přehled podkladů pro poskytnutí hypotečního úvěru v roce 1995 a 2012

Přehled podkladů	1995	2012
Počet nutných podkladů	10 až 12	6 až 8
Doba vyřízení	3 měsíce	10 dnů
Výše úrokové sazby	cca 13% p.a.	cca 3,5% p.a.
Doba fixace	1, 2, 3 nebo 5 let	1,2,3,4, 5,10,15,20,25,30 let
Doba splatnosti	max. 20 let	max. 40 let
Maximální výše hypotéky	do 70 % odhadované ceny nemovitosti	do 100 % odhadované ceny nemovitosti
Průměrná výše hypotéky	700.000,- Kč	1.900.000,- Kč
Čerpání úvěru	do 60 dnů od podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	do 7 dnů od podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých hypotečními bankami, 2013

Z uvedeného přehledu vyplývá, že v porovnávaných obdobích došlo k výrazným změnám v procesu poskytnutí hypotečního úvěru. Doba vyřízení úvěru se rapidním způsobem zkrátila z původních 90 dnů až na 10 dnů, což může být zapříčiněno lepší komunikací ze strany bank, respektive rychlosti schválení úvěrů včetně možnosti online ocenění nemovitostí. Úrokové sazby se dostaly až na hranici 3%. Možnost výběru délky fixace úrokové sazby a doby splatnosti úvěru se výrazně rozšířila.

U čerpání úvěru mezi hlavní rozdíl patří doba od podání návrhu na vklad zástavního práva. V roce 1995 banky uvolnily finanční prostředky do 60 dnů, kdežto v roce 2012 činí tato lhůta v průměru 7 pracovních dnů.

## 6.2 Refinancování hypotečních úvěrů vybraných bank

Vzhledem ke končícímu období fixace pro rok 2013 je níže uveden počet hypoték k refinancování, který lze odhadnout na základě počtu hypoték poskytnutých před 5 a před 3 lety (tedy v roce 2008 a 2010) s příslušnou dobou fixace úrokových sazeb. Tří a pětiletá fixace tvoří přibližně 90% všech poskytnutých hypoték. Jedná se ale skutečně o odhad – část těchto hypoték mohlo být splaceno předčasně, byť poplatky za předčasné splacení jsou mnohdy značné.

Tab. č. 19: Počet hypoték k refinancování v roce 2013 (v ks)

2013	FIX 3 roky	FIX 5 let	Celkem
březen	1 175	1 023	2 198
duben	1 244	996	2 240
květen	1 855	903	2 758
červen	1 855	1 043	2 898
červenec	1 536	1 130	2 666
srpen	1 639	892	2 531
září	1 826	943	2 769
říjen	1 881	961	2 842
listopad	2 007	893	2 900
prosinec	2 102	1 071	3 173

Zdroj: Fincentrum Hypoindex.cz. [online]. 5.3.2013 [cit. 2013-03-18]. Hypotéky 2013 – Kolik hypotečních úvěrů může změnit banku. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-2013-kolik-hypotecnich-uveru-muze-zmenit-banku/>

Jak vyplývá z tabulky, bude nejvíce úvěrů k refinancování v posledních 4 měsících roku 2013. Nižší počet úvěrů k refinancování bude v průběhu letních měsíců, z čehož vyplývá, že o prázdninách lidé dávají přednost jiným činnostem, než je uzavírání hypotečních úvěrů. Naopak nejčastěji přichází lidé do banky v zimních měsících.

Nízké úrokové sazby mohou svádět k myšlence refinancovat i hypoteční úvěr, kterému fixace úrokové sazby nekončí. Není to ale dobrý nápad. Poplatky za předčasné splacení hypotéky v průběhu fixace úrokové sazby jsou mnohdy vyšší než samotný úrok placený do konce fixace.

Tab. č. 20: Poplatek za předčasné splacení hypotéky během fixace úrokové sazby

Banka	Výše poplatku
Raiffeisenbank	10 % z předčasně spláčené jistiny
Hypoteční banka	5% / rok
Komerční banka	úroky do konce fixace
Česká spořitelna	max. 10% z předčasně spláčené jistiny
Sberbank CZ	0,35%/měsíc

Zdroj: Finance Idnes.cz. [online]. 28.3.2013 [cit. 2013-04-05]. Jak refinancovat hypotéky, když končí fixace. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/jak-refinancovat-hypoteky-kdyz-konci-fixace-fmf-/inv.aspx?c=A130326\\_151417\\_inv\\_sov](http://finance.idnes.cz/jak-refinancovat-hypoteky-kdyz-konci-fixace-fmf-/inv.aspx?c=A130326_151417_inv_sov)

Sankce za mimořádnou splátku hypotéky dosahuje v případě Hypoteční banky pět procent ročně za každý započatý rok do konce fixace úrokové sazby. To je tedy výrazně více, než kolik činí současné úrokové sazby. Česká spořitelna požaduje poplatek ze všech bank nejvyšší, a to ve výši 10% z částky úvěru. Naopak nejnižší poplatek

### **6.3 Přehled nejužívanějších produktů vybraných bank**

V následujících podkapitolách je zobrazen přehled produktů Hypoteční banky, České spořitelny, Komerční banky a Raiffeisenbank, které jsou mezi klienty nejčastěji využívány za účelem pořízení nového bydlení.

#### **6.3.1 Hypoteční úvěry Hypoteční banky, a.s.<sup>39</sup>**

Od roku 2000 patří do finanční skupiny Československé obchodní banky, a.s. Produkty a služby univerzální banky jako např. běžné účty, platební styk, investice atd. hypoteční banka neposkytuje, tyto služby nabízí pod hlavičkou mateřské ČSOB, a.s. Níže je uveden výběr úvěrů poskytovaných Hypoteční bankou. Jedná se o hypoteční úvěr do 70% odhadní hodnoty nemovitosti, hypotéku pro absolventy a hypotéku na pronájem.

#### **Hypoteční úvěr do 70% odhadní hodnoty nemovitosti**

Pomocí této hypotéky může klient získat finanční prostředky:

- na koupi bytu v osobním vlastnictví a vypořádání majetkových poměrů spojených s bytem v osobním vlastnictví, na koupi rekreačního objektu,
- na koupi rodinného domu, na koupi stavebního pozemku,
- na převod členských práv a povinností v družstvu resp. jiné právnické osobě („koupi“ družstevního bytu) a úhradě členského podílu,
- na stavbu či rekonstrukci, či na profinancování dříve zaplacených vlastních prostředků.

Parametry hypotéky:

- úvěr je poskytován až do výše 70% odhadní hodnoty nemovitosti,
- minimální výše hypotéky je 300 tis. Kč, maximální výše hypotéky není omezena,
- výše hypotéky je limitovaná pouze schopností klienta splácet,
- dobu splatnosti hypotéky si může klient zvolit v rozmezí 5 až 40 let.

---

<sup>39</sup> Hypoteční banka [online]. 2013 [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/>

### **Hypotéka pro absolventy**

Tato hypotéka je určena na pořízení vlastního bydlení pro absolventy vysokých škol (případně i středních škol) do 30 let věku na počátku kariéry s předpokladem zvyšování jejich příjmu a mladým rodinám, kde jeden z partnerů je na mateřské (příp. rodičovské) dovolené a plánuje návrat zpět do práce.

Podstatou produktu je progresivní typ splácení, který umožňuje snížit finanční zatížení v počátečním období splácení úvěru nižší splátkou než anuitní splácení.

Parametry hypotéky:

- hypotéka je poskytována až do výše 85 % odhadní hodnoty nemovitosti,
- minimální výše hypotéky je 300 tis. Kč,
- maximální výše hypotéky je 5 mil. Kč,
- výše hypotéky je současně limitována vaší schopností splácet,
- fixní sazba je dle volby klienta 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let,
- dobu splatnosti hypotéky lze zvolit v rozmezí 20 - 25 let.

### **Hypoteční úvěr na pronájem**

Hypotéka na pronájem je určena pro úvěry maximálně do 85 % odhadní hodnoty nemovitosti. Součástí prokazovaných příjmů **mohou být i příjmy z pronájmu**, kde převažující příjem je z budoucích či současných nájemních smluv a podle § 9 daňového přiznání. Je nutné doložit nájemní smlouvu nebo budoucí nájemní smlouvu. Objektem úvěru je bytový dům, nebo dva a více bytů nebo rodinných domů. Splatnost úvěru je 5 až 20 let.

Úrokové sazby vybraných úvěrů zobrazuje následující tabulka, ze které vyplývá, že nejvýhodnější úrokové sazby nabízí hypoteční úvěr do 70% odhadní ceny nemovitosti, a to v rozmezí od 4,19% u jednoleté fixace, přes nejnižší 2,99% u tří a pětileté fixace, až po 4,49 a 4,59 u následujících období.



Tab. č. 21: Úrokové sazby hypotečních úvěrů Hypoteční banky pro rok 2013 při jednotlivých délkách fixace (v %)

Fixace (let)	HÚ do 70% odhadní ceny nemovitosti	Hypotéka pro absolventy	HÚ na pronájem
1	4,19	-	4,49
3	2,99	3,34	3,29
5	2,99	3,34	3,29
10	4,49	4,84	4,79
15	4,59	4,94	4,89
20	4,59	4,94	4,89
25	4,59	4,94	4,89
30	4,59	-	-

Zdroj: Hypoteční banka [online]. 2013 [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/>

### 6.3.2 Hypoteční úvěr České spořitelny, a.s.

Česká spořitelna nabízí klientům produkt s názvem Ideální hypotéka, na základě které může klient získat finanční prostředky na koupi bytu (v osobním i družstevním vlastnictví), rodinného domu, stavebního pozemku, rekreačního objektu, či na výstavbu, modernizaci a rekonstrukci.<sup>40</sup>

Parametry hypotéky:

- úvěr je poskytován až do výše 100% odhadní hodnoty nemovitosti,
- minimální výše hypotéky je 500 tis. Kč,
- maximální výše hypotéky je 5 mil. Kč,
- dobu splatnosti hypotéky si může klient zvolit v rozmezí 5 až 25 let,
- standardní délka fixace – 1,2,3,4 a 5 let,
- mimořádná délka fixace 10 a 15 let.

<sup>40</sup> Zdroj: Česká spořitelna [online]. 2013 [cit. 2013-03-10]. Dostupné z: <http://www.csas.cz>

Tab. č. 22: Úrokové sazby hypotéky na bydlení České spořitelny pro rok 2013 při jednotlivých délkách fixace (v %)

Fixace (let)	HÚ Klasik
1	3,94
2	3,94
3	3,24
4	3,14
5	3,04
10	4,24
15	individuálně

Zdroj: Česká spořitelna [online]. 2013[cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <http://www.csas.cz>

### 6.3.3 Hypoteční úvěry Komerční banky, a.s.<sup>41</sup>

Komerční banka se v roce 2012 se v rámci počtu a objemu poskytovaných úvěrů umístila na po Hypoteční bance a České spořitelně na 3. místě v oblíbenosti bank poskytujících hypoteční úvěry.

#### Hypoteční úvěr Klasik (max. 85%)

Hypotéku je možné použít při:

- koupi nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlastnického podílu),
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti,
- koupě družstevního bytu, předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy, výstavbě nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci a opravě nemovitostí,
- konsolidace (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitostí,
- refundace (zpětné proplacení) klientem již zaplacené investice do nemovitosti ne starší 1 roku,
- účely lze vzájemně kombinovat, např. koupě a dostavba, koupě a rekonstrukce.

Parametry hypotéky:

- finanční prostředky až do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti,
- splatnost úvěru: 5 až 30 let, fixace 1 rok – 10 let, 15 let,
- min. výše úvěru: od 200.000 Kč.

<sup>41</sup> Komerční banka [online]. 2013[cit. 2013-03-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz>>.

### Hypoteční úvěr Plus (max. 100%)

Hypoteční úvěr Plus splňuje je poskytován klientům pro stejné účely jako hypoteční úvěr Klasik. Liší se zde pouze maximální výší poskytovaných prostředků.

Parametry hypotéky:

- finanční prostředky až do 100% zástavní hodnoty nemovitosti,
- splatnost úvěru: 5 až 20 let,
- min. výše úvěru: od 200.000 Kč,
- fixace 1 rok – 10 let, 15 let.

Tab. č. 23: Úrokové sazby vybraných úvěrů Komerční banky pro rok 2013 při jednotlivých délkách fixace (v %)

Fixace (let)	HÚ Klasik	HÚ Plus
1	4,09	5,09
2	4,09	5,09
3	2,99	3,99
4	2,99	3,99
5	2,99	3,99
6	3,39	4,39
7	3,49	4,49
8	3,59	4,59
9	3,69	4,69
10	3,79	4,79
15	3,89	4,89

Zdroj: Komerční banka [online]. 2013 [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: <http://www.kb.cz>

### 6.3.4 Hypoteční úvěry Raiffeisenbank<sup>42</sup>

Raiffeisenbank si v České republice vede celkem dobře. Co do objemu i počtu poskytnutých hypoték je v posledních letech čtvrtou nejúspěšnější bankou na českém hypotečním trhu.

#### Hypotéka Klasik Plus

Hypotéka Klasik Plus slouží k financování takového záměru, kdy není možné dočasně použít pořízovanou nemovitost k zajištění hypotečního úvěru.

<sup>42</sup> Raiffeisenbank [online]. 2013 [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: <http://www.rb.cz>

Klasik Plus je tvořen dvěma na sobě závislými úvěry - nejprve nezajištěným úvěrem až na dobu 24 měsíců, který je po zřízení zástavního práva k nemovitosti následně splacen hypotečním úvěrem. S bankou je však uzavírána pouze jedna úvěrová smlouva.

Hypotéku Klasik Plus je možné použít při:

- pořízení nemovitosti (bytu, rodinného domu) v rámci developerského projektu,
- výstavbě montovaného rodinného domu,
- koupi bytu od obce či města, koupi nemovitosti v dražbě,
- pořízení družstevního bytu do osobního vlastnictví,
- zahájení výstavby v situaci, kdy by Vám hodnota nemovitosti neumožňovala čerpání úvěru.

Parametry hypotéky:

- nezajištěný úvěr až do 4 mil. Kč – dle účelu,
- splatnost úvěru: 5 až 30 let,
- splatnost nezajištěného úvěru je až 24 měsíců,
- financování až do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (do 90 % zástavní hodnoty v případě výstavby montovaného rodinného domku).

### **Hypotéka Profit**

Pokud klient disponuje finančními prostředky, které chcete investovat do komerčních nemovitostí, ale k zakoupení celé nemovitosti úspory zcela nestačí, pak je právě řešením hypotéka Profit. Na splácení hypotéky je možné použít i budoucí příjmy z nájemného. Tyto příjmy se k běžným příjmům přičítají již v okamžiku, kdy se o hypotéku žádá a podstatně se tak zvyšují šance žadatele na získání hypotéky.

Hypotéku je možné použít při:

- koupi nemovitosti,
- rekonstrukci nemovitosti,
- refinancování půjček a úvěrů použitých na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti,
- vypořádání majetkových poměrů - např. při rozvodu, dědictví, vypořádání SJM,
- je možná i kombinace výše uvedených účelů.

Parametry hypotéky:

- možné financování až do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti,
- až 20 % z výše úvěru lze použít na cokoli – bance nepožaduje prokázat účelové vynaložení finančních prostředků (jen u úvěrů nad částku 1 880 000 Kč),
- splatnost úvěru: 5 až 20 let.

### **Americká hypotéka Univerzál**

Tyto prostředky může klient použít k financování libovolného záměru. Hypotéku je vhodné využít v případech, kdy nestačí finance poskytované v rámci klasického spotřebitelského úvěru. Americká hypotéka Univerzál umožňuje půjčit si vyšší částku, a díky tomu, že je zajištěna nemovitostí, získá klient nižší úrokovou sazbu, podobnou těm u klasických hypotečních úvěrů.

Na co je možné hypotéku použít: závisí jen na rozhodnutí klienta. Může si například koupit auto, jachtu, zařízení do bytu, zaplatit dlouhodobý studijní pobyt v zahraničí nebo třeba cestu kolem světa.

Parametry hypotéky:

- hypotéku poskytujeme až do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti,
- splatnost úvěru: 5 až 20 let, min. výše úvěru: od 300.000 Kč.

Tab. č. 24: Úrokové sazby hypotečních úvěrů Raiffeisenbank pro rok 2013 při jednotlivých délkách fixace (v %)

Fixace (let)	HÚ Klasik	HÚ Profit	Americká hypotéka Univerzál
1	4,09	5,99	5,99
3	3,79	5,49	5,89
5	2,99	4,69	5,49
10	2,99	4,69	5,59
15	2,99	4,69	5,69
20	4,19	4,89	6,59
25	4,69	6,39	6,59
30	4,89	6,59	6,59

Zdroj: Raiffeisenbank [online]. 2013 [cit. 2013-02-27]. Dostupné z: <http://www.rb.cz><sup>43</sup>

<sup>43</sup> \* úroková sazba s fixací na 1 rok se mění denně

## 7 Zpracování modelové situace

Cílem této kapitoly je zpracovat modelovou situaci, jak se v praxi dá řešit financování vlastního bydlení pomocí nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank. Modelová situace vychází z následujícího fiktivního příkladu:

Mladí bezdětní manželé Jakub a Lenka Novákovi plánují pořídit si vlastní nemovitost – starší zrekonstruovaný rodinný dům v okrajové části Plzně za kupní cenu ve výši 3.300.000,- Kč. Manželé disponují vlastními prostředky ve výši 1.000.000,- Kč, výše úvěru tedy bude činit 2.300.000,- Kč. Celkový měsíční příjem žadatelů činí 45.000,- Kč a jejich pravidelné měsíční výdaje jsou 9.000,- Kč.

Ve všech zpracovaných modelech je stanovena fixace na 3leté období a splatnost úvěru 20 let. Návrh splátek úvěru a výše úrokových sazeb modelové situace, vypočtené hypotečními kalkulačkami vybraných bank, je detailně popsán v následujících podkapitolách.

### 7.1 Hypoteční banka

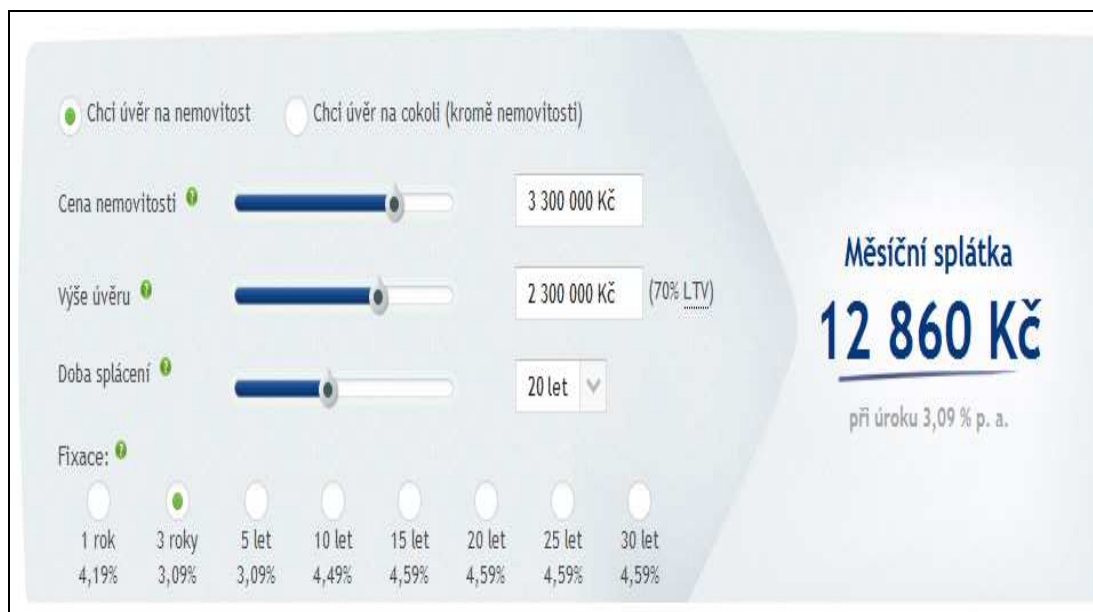
Hypoteční banka je jako jediná v modelovém srovnání bankou specializovanou na hypoteční úvěry a také má největší tržní podíl v poskytnutých hypotečních úvěrech. Hypoteční banka nabízí zdarma Expresní ocenění bytové jednotky. V případě standardního ocenění rodinného domu zaplatí manželé Novákovi poplatek ve výši 4,5 tisíce Kč. Založením běžného účtu u Československé obchodní banky, a.s. je žadatelům poskytnuta sleva z úrokové sazby ve výši 0,15 %. Poplatek za zpracování hypotečního úvěru Hypoteční banky činí 0,4% z poskytovaného úvěru, min. však 2.000,- Kč a maximálně 10.000,- Kč.<sup>44</sup> Manželé Novákovi tedy za zpracování posudku zaplatí 9.200,- Kč.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Poplatek zahrnuje komplexní posouzení a vyhodnocení úvěru a vyhotovení smluvní dokumentace. Poplatek za zpracování úvěru je účtován pouze v případě schválení úvěru. Je splatný jeden pracovní den před prvním čerpáním, maximálně však 14 dní od podpisu Smlouvy o úvěru.

<sup>45</sup> 0,4% z částky 2.300.000,- Kč

Obr. č. 8: Modelová situace vypočtená kalkulačkou Hypoteční banky, a.s.



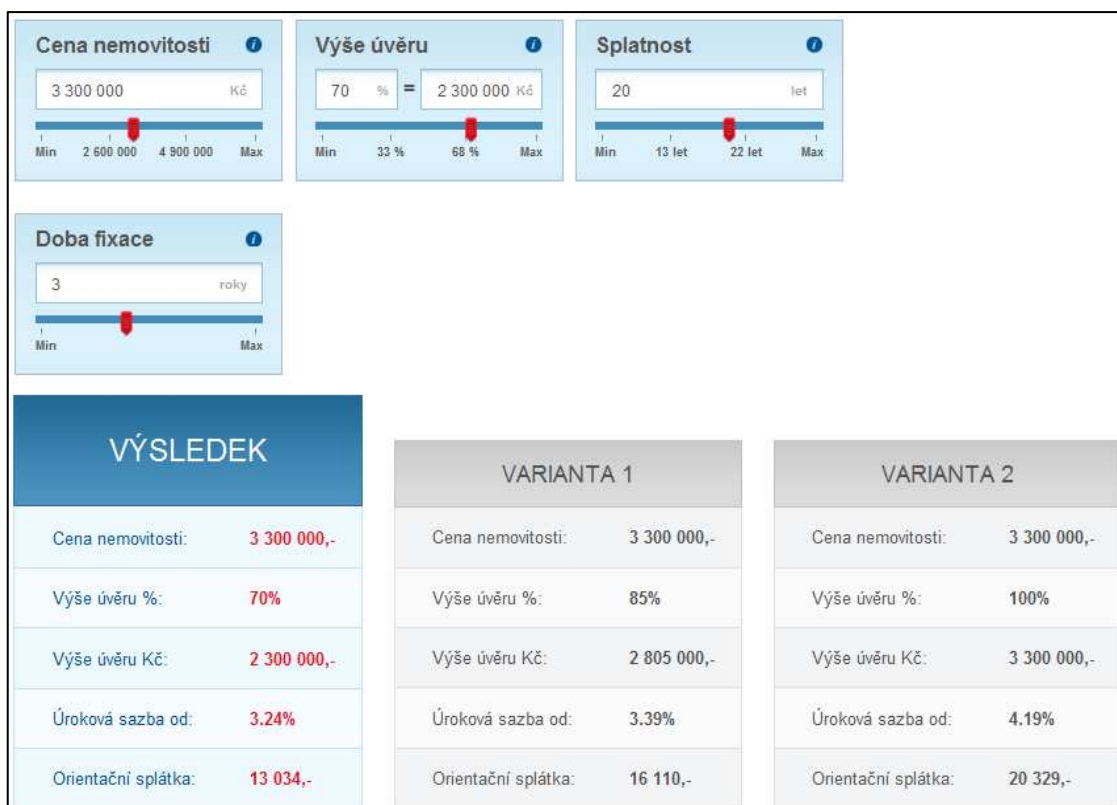
Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky Hypoteční banky [online]. 2013 [cit. 2013-04-10]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/>

Na základě uvedeného výpočtu bylo zjištěno, že měsíční splátka úvěru by činila 12.860,- Kč a úroková sazba 3,09%. Hypoteční kalkulačka Hypoteční banky spočte žadateli i maximální výši úvěru dle zadaných parametrů. V uvedeném případě při předpokladu příjmů 49.000,- Kč/měsíc a výdajů 9.000,- Kč by maximální výše úvěru činila 4.155.770 Kč.

## 7.2 Česká spořitelna, a.s

Ideální hypotéka České spořitelny garantuje klientům nulový poplatek za zpracování hypotečního úvěru a Online službu ocenění nemovitosti na základě cenové mapy pro danou lokalitu a 5 fotografií předmětné nemovitosti. Tuto službu je možné využít pouze pro umístění v obci nad 10.000 obyvatel. V opačném případě je nutné využít standardního odhadu nemovitosti znalcem. Tento posudek ocenění rodinného domu je zpoplatněn částkou ve výši 4.000,- Kč. Založením běžného účtu u České spořitelny, a.s. je žadatelům poskytnuta sleva z úrokové sazby. Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu činí 150,- Kč. Navrhnutou splátku úvěru a výši úrokové sazby zobrazuje následující obrázek.

Obr. č. 9: Modelová situace vypočtená kalkulačkou České spořitelny, a.s.



Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky České spořitelny [online]. 2013 [cit. 2013-04-10]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/>

Pro zvolený příklad financování ve výši 70% odhadní ceny nemovitosti nabídla Česká spořitelna úrokovou sazbu od 3,24% a orientační výši splátky 13.034,- Kč.

### 7.3 Komerční banka, a.s.

V případě, že by se rodina Nováková rozhodla financovat koupi bytu hypotečním úvěrem od Komerční banky, musí počítat s jednorázovým poplatkem za zpracování hypotečního úvěru ve výši 2.900 Kč, za vydání příslibu ve výši 2.000 Kč a dále s poplatkem za vypracování znaleckého odhadu ve výši 4.500,- Kč za rodinný dům. Za Expresní ocenění nemovitosti si Komerční banka účtuje 1.000,- Kč. Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu činí 150,- Kč.



Obr. č. 10: Modelová situace vypočtená kalkulačkou Komerční banky, a.s.

Výpočet je pouze orientační a nevztahuje se na Hypotéku 2 v 1.

Cena nemovitosti:  Kč

Naspořená částka:  Kč

Výše hypotečního úvěru:  Kč

Doba splácení:  ▼

Platnost úrokové sazby:  ▼

Výše úrokové sazby od:  %

Měsíční splátka (orientačně):  Kč

Věk klienta:  let

Pojištění schopnosti splácet:  Kč / měsíc

Pro informaci uvádíme další varianty výše měsíčních splátek:

Doba platnosti / Splatnost	15 let	20 let	25 let	30 let
1 rok	17 117	14 047	12 255	11 100
3 roky	15 872	<b>12 744</b>	10 895	9 684
5 let	15 872	12 744	10 895	9 684
10 let	16 772	13 684	11 875	10 704

Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky Komerční banky[online]. 2013 [cit. 2013-04-10]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/>

## 7.4 Raiffeisenbank, a.s.

Zájemci o hypoteční úvěr od Raiffeisenbank, a.s., musí počítat s vysokým poplatkem za poskytnutí úvěru, a to ve výši 0,5 % z výše úvěru, min. však 3.000 Kč. Manželé Novákoví tedy za vyřízení hypotéky zaplatí 11.500,- Kč. Měsíční poplatek za vedení účtu činí 150,- Kč. Navrnutou splátku úvěru a výši úrokové sazby zobrazuje následující obrázek.

Obr. č. 11: Modelová situace vypočtená kalkulačkou Raiffeisenbank a.s.

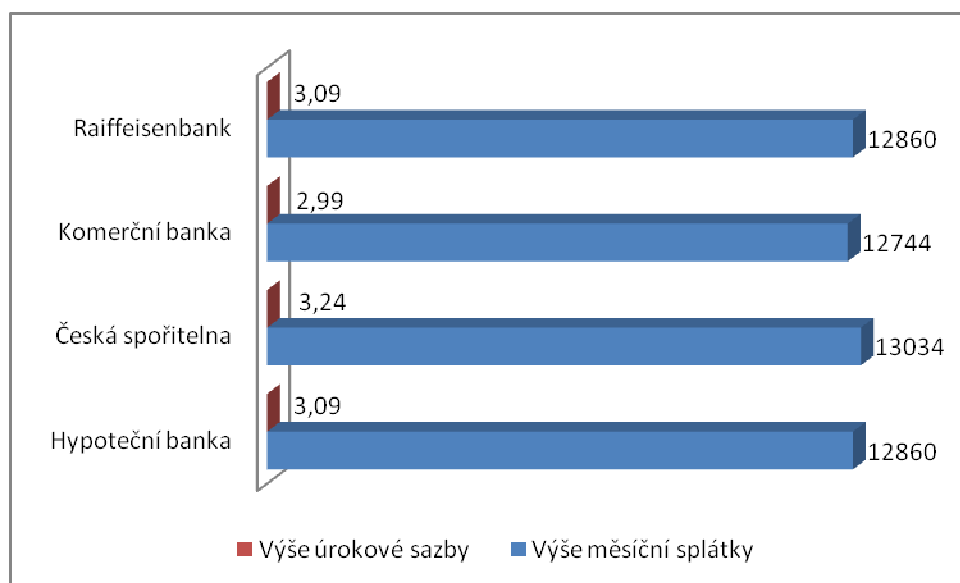
Účel úvěru	Koupě nemovitosti					
Výše investice do nemovitosti	3 300 000 Kč					
Výše vlastních prostředků	1 000 000 Kč					
Požadovaná výše hypotéky	2 300 000 Kč					
Doba splatnosti úvěru	20 let					
Délka fixace úrokové sazby	3 let					
	<b>Spočítat</b>					
Úroková sazba (orientační)	3,09 % p.a.					
Výše měsíční splátky (orientační)	12 860 Kč					
RPSN	3,25 %					
Zaplatíte celkem do data splatnosti	3 170 308 Kč					
	<b>Kontaktujte mě</b>		<b>Online žádost</b>			
Výpočet se nevztahuje na hypoteční úvěry bez dokládání příjmů a na Variabilní hypotéku.						
<b>Fixace úrokové sazby</b>	<b>Splatnost úvěru</b>					
	<b>5 let</b>	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>	<b>25 let</b>	<b>30 let</b>
<b>1 rok</b>	42 555 Kč	23 495 Kč	17 233 Kč	14 169 Kč	12 383 Kč	11 234 Kč
<b>2 roky</b>	42 244 Kč	23 166 Kč	16 886 Kč	13 805 Kč	12 001 Kč	10 835 Kč
<b>3 roky</b>	41 420 Kč	22 305 Kč	15 983 Kč	12 860 Kč	11 015 Kč	9 809 Kč
<b>4 roky</b>	41 420 Kč	22 305 Kč	15 983 Kč	12 860 Kč	11 015 Kč	9 809 Kč
<b>5 let</b>	41 420 Kč	22 305 Kč	15 983 Kč	12 860 Kč	11 015 Kč	9 809 Kč
<b>6 let</b>	42 660 Kč	23 605 Kč	17 349 Kč	14 292 Kč	12 512 Kč	11 369 Kč
<b>7 let</b>	43 183 Kč	24 160 Kč	17 938 Kč	14 913 Kč	13 166 Kč	12 053 Kč
<b>10 let</b>	43 393 Kč	24 384 Kč	18 176 Kč	15 166 Kč	13 432 Kč	12 333 Kč
<b>15 let</b>	43 393 Kč	24 384 Kč	18 176 Kč	15 166 Kč	13 432 Kč	12 333 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě hypoteční kalkulačky Raiffeisenbank [online]. 2013 [cit. 2013-04-10]. Dostupné z: <<http://www.rb.cz>>.

## 7.5 Celkové srovnání zpracovaných modelových situací

Na základě zpracovaných modelů vybraných bank je vhodné uvést celkové srovnání, ze kterého vyplýne, jaká z nabídek hypotečních bank bude pro manžele Novákovi na pořízení jejich nové nemovitosti v hodnotě 3.300.000,- Kč a výší úvěru 2.300.000,- Kč se splatností 20 let a době fixace 3 let nejvýhodnější. Přehled všech zpracovaných modelových situací je zobrazen na následujícím obrázku.

Obr. č. 12: - Celkové srovnání zpracovaných modelových situací



Zdroj: vlastní zpracování dle výsledků modelové situace jednotlivých bank, 2013

Z obrázku vyplývá, že pro zmiňovanou modelovou situaci je nejvýhodnější hypoteční úvěr od Komerční banky, která oproti ostatním bankám jako jediná nabízí úrokovou sazbu pod hranicí 3%. Měsíční splátka činí 12.744,- Kč. Na poplatcích spojených s vyřízením úvěru zaplatí manželé Novákovi 9.400,- Kč. Druhé a třetí místo obsadila Hypoteční banka a Raiffeisenbank se shodnou úrokovou sazbou 3,09 i měsíční splátkou 12.860,- Kč. Česká spořitelna je pro mladé manžele nejméně výhodná.

V případě, že by se rodina Novákova rozhodla financovat koupi bytu hypotečním úvěrem od Komerční banky, musí počítat s jednorázovým poplatkem za zpracování hypotečního úvěru ve výši 2.900 Kč, za vydání příslibu ve výši 2.000 Kč a dále s poplatkem za vypracování znaleckého odhadu ve výši 4.500,- Kč za rodinný dům. Za Expresní ocenění nemovitosti si Komerční banka účtuje 1.000,- Kč. Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu činí 150,- Kč.

## 8 Odhad predikce vývoje hypotečního trhu v ČR

Vzhledem ke snižování úrokových sazeb pořídit si vlastní bydlení na hypotéku se pro většinu občanů stalo letos opět dostupnější. Menší poptávka po nemovitostech tlačí ceny bytů a domů dolů a klesají i sazby hypoték. Bankovní domy polevily v přísném hodnocení příjmů při žádostech o úvěr a jelikož v letošním roce je určena velká řada úvěrů k refinancování, pustily se letos na jaře do konkurenčního boje o klienty. Daný trend na českém hypotečním trhu může pokračovat i v následujících měsících.

V následujících letech může být růst trhu hypotečních úvěrů mírně zpomalen důsledkem připravované novelizace zákona o daních z příjmů, která by měla vstoupit v platnost od roku 2015 a stanovuje, že poplatník daně z příjmu fyzických osob si od základu daně z příjmů za příslušné zdaňovací období bude moci stávající zaplacené úroky na hypotečním úvěru odečíst pouze do výše 80.000,- Kč (v současnosti je tato hranice 300.000,- Kč), výsledná daň se díky tomu sníží maximálně pouze o 15.200,- Kč (místo stávajících 45.000,- Kč).

V následujících letech lze očekávat zvýšený zájem o stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření. Vzhledem k plánovaným úpravám zákona budou moci stavební spoření poskytovat i běžné banky, čímž se zásadně modifikuje osvědčené stavební spoření na běžný spořicí produkt a zároveň možnost účelového použití úspor bude rozšířeno o převod na doplňkové penzijní spoření, penzijní připojištění a plánované financování školného na vysokých školách. Této skutečnosti využije velká řada rodičů i budoucích studentů vysokých škol.

V jednotlivých krajích České republiky lze na základě zjištěné provázanosti cen nemovitostí a trhu práce předpokládat, že pokud se výrazným způsobem nezmění míra nezaměstnanosti, nezmění se výrazně ani ceny nemovitostí.

Důsledkem zvyšování počtu stavebními úřady vydaných stavebních povolení lze v období následujících 3 let lze očekávat i mírné zvýšení počtu zahájených i dokončených bytů.

## Závěr

V diplomové práci na téma „*Vývoj hypotečního trhu v České republice*“ bylo základním cílem analyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů a stavebního spoření. Aby mohl být splněný hlavní cíl, bylo nutné nejdříve projít jednotlivými, dílčími cíly.

Závěrem sledování vývoje objemu poskytnutých úvěrů lze usoudit, jak může inflace, respektive cenová hladina ovlivnit objem úvěrů. Tato skutečnost je nejsnáze zjištělná na údajích z roku 2007 a 2008, kdy objemy úvěrů v běžných cenách dosahovaly podobných a zároveň nejvyšších hodnot v rámci celého sledovaného období. V roce 2007, kdy byly poskytnuty úvěry o objemu 184.053 mil. Kč, míra inflace činila 2,8% a cenová hladina byla 105,4%, dosáhl objem úvěrů při cenové hladině roku 2005 nejvyšší hodnoty v celém zmiňovaném období – 174.623,3 mil. Kč. Vlivem rapidního zvýšení inflace na 6,3% a cenové hladiny na 112,1%, kdy byly poskytnuty úvěry o objemu 184.989 mil. Kč se tento objem při cenové hladině roku 2005 snížil na 165.021,4 mil. Kč. Zvýšení cenové hladiny u téměř totožných nominálních hodnot tedy způsobilo ve srovnání těchto dvou let snížení reálné hodnoty. Na trhu stavebního spoření bylo nejvyššího počtu úvěrů s nejvyšším objemem poskytnuto v roce 2010 a to 993.357 úvěrů o objemu 293,363 mld. Kč. Objem úvěrů v cenové hladině r. 2005 dosáhl taktéž maximální hodnoty – 255,320 mil. Kč.

Nejvyššího počtu vydaných stavebních povolení a nejvyšší předpokládané hodnoty staveb v letech 2005-2012 bylo v hlavním městě. Naopak nejnižší hodnoty dosahují stavby v Karlovarském kraji, ve kterém bylo zároveň vydáno nejméně stavebních povolení. V meziročním srovnání v celé České republice byla nejvyšší hodnota staveb v roce 2009, kdy jejich hodnota přesáhla 407.611 mil. Kč. Nejnižší hodnoty staveb stejně jako nejnižšího počtu vydaných stavebních povolení bylo dosaženo v roce 2012.

Jak bylo již řečeno v úvodu práce, dostupnost vlastního bydlení se poměřuje indexem návratnosti a indexem dostupnosti. Mezi kraje s nejlepší návratností bydlení vzhledem k průměrné výši mzdy a nejnižší ceně patří Ústecký kraj, kde by průměrná výše úvěru 1.370.796,- Kč byla úplně splacena za 4,9 roku. Na druhém místě s indexem návratnosti 5 let je Plzeňský kraj a třetí místo patří kraji Karlovarskému. Nejhorší situace je v hlavním městě, kde i přes nejvyšší úroveň měsíční mzdy tvoří index návratnosti 8,2 roku. Toto způsobují vysoké ceny nemovitostí a tudíž i vysoké výše úvěrů.

Index dostupnosti vyhání vzhůru hlavní město Praha, na straně druhé jej však tlačí dolů Ústecký kraj. Nicméně i v Praze, kde si hypotéky ukrajují z příjmů domácností největší díl, lidé vynaloží na splátku hypotéky odpovídající průměrné ceně bytové jednotky méně než polovinu svého měsíčního příjmu. V Ústeckém kraji tento poměr nedosahuje ani 14 procent.

Při rozhodování, zda využít nájemní bydlení, či investovat do vlastní nemovitosti je zásadní následující pravidlo: je-li vyšší nájemné vyšší než úrok hypotéky, vyplatí se investovat prostředky do vlastní nemovitosti. Naopak, je-li nájem nižší než úroky hypotéky, vyplatí se nemovitost si pronajmout. U hypotéky se zohledňuje pouze výše úroků, nikoliv celá splátka úvěru. Úroky jsou nákladem za půjčení peněz, stejně jako je nájemné nákladem za půjčení nemovitosti. Při srovnání výše úroku z hypotéky a měsíčního nájemného je výhodnější téměř ve všech krajích investovat do vlastní nemovitosti. Pouze v Ústeckém kraji přesahuje měsíční úrok z hypotéky částku odpovídající průměrnému nájmu, z čehož vyplývá, že se vyplatí bytovou jednotku si pronajmout.

Nejvyšší míra nezaměstnanosti v letech 2010 – 2012 byla dosažena v Ústeckém kraji, kde její hodnota výrazně přesahovala 14%. Toto samozřejmě způsobilo, že cena bytových jednotek i rodinných domů je v této oblasti nejnižší a zároveň míra opotřebení těchto nemovitostí dosahuje nejvyšších hodnot. Naopak ve Středočeském kraji, kde míra nezaměstnanosti dosahuje nejnižší úrovně – méně než 7,5%, jsou ceny nemovitostí nejvyšší a míra opotřebení nemovitostí nejnižší. To lze vysvětlit také tím, že v této oblasti dosahuje průměrná mzda nejvyšší úrovně a občané tak mohou investovat do nových nemovitostí, případně rekonstrukcí stávajících.

Po hlavním městě bylo hypotečními bankami nejvíce úvěrů poskytnuto v Jihočeském kraji, a to 40.203 ks o objemu téměř 63 mil. Kč. Naopak nejméně úvěrů bylo poskytnuto v Karlovarském kraji, a to 18.778 úvěrů o objemu 25,745 mil. Kč. Nejvyšší průměrná výše úvěru je v hlavním městě a přesahuje částku 3,3 mil. Kč. Naopak nejnižší úvěry jsou poskytovány v Ústeckém kraji.

Z uvedených závěrů vyplývá, že ze zmiňovaných krajů je v nejlepší situaci Praha, naopak nejhorších hodnot dosahují Karlovarský a Ústecký kraj.

Tato diplomová práce byla rozšířena o srovnání nabízených úvěrů vybraných hypotečních bank a navrhnutí financování modelové situace pomocí hypotečních kalkulaček veřejně dostupných na stránkách jednotlivých bank. Tento model byl zpracován pro situaci, kdy mladí manželé si hodlají pořídit nemovitost v hodnotě 3.300.000,- Kč, při využití vlastních prostředků ve výši 1 mil. Kč. Nejvýhodněji pro žadatele vyšla hypotéka od Komerční banky, která oproti ostatním bankám jako jediná nabízí úrokovou sazbu pod hranicí 3% a ve srovnání s ostatními bankami i nejnižší měsíční splátku.

Závěrem lze shrnout, že jednotlivé cíle práce byly splněny.

## Seznam tabulek

Tab. č. 1: Seznam akcionářů stavebních spořitelen působících v ČR k 31.12.2012 .....	18
Tab. č. 2: Vývoj hypotečních úvěrů v letech 1995 – 2012 .....	28
Tab. č. 3: Vývoj nově uzavřených smluv o stavebním spoření v období 1999-2012.....	34
Tab. č. 4: Vývoj poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 1997-2012 .....	35
Tab. č. 5 – Přehled bankovních institucí poskytujících hypoteční úvěry .....	38
Tab. č. 6: Hypoteční úvěry poskytnuté jednotlivými bankami v roce 2009.....	38
Tab. č. 7: Stav hypotečních úvěrů k 31.12.2012 ve vybraných krajích ČR .....	40
Tab. č. 8: Výše úvěru a průměrné měsíční splátky ve vybraných krajích (v Kč).....	40
Tab. č. 9: Míra nezaměstnanosti a průměrné ceny bytů a rodinných domů v letech 2010-2012 ve vybraných krajích ČR .....	41
Tab. č. 10: Vydaná stavební povolení podle krajů v letech 2005-2012.....	44
Tab. č. 11: Předpokládaná hodnota staveb, na které byla vydaná stavební povolení v letech 2005-2012 (v mil. Kč).....	45
Tab. č. 12: Počet zahájených a dokončených bytů v letech 2006 - 2012 .....	46
Tab. č. 13: Průměrná měsíční mzda a index dostupnosti bydlení v roce 2012.....	47
Tab. č. 14: Průměrná roční mzda a index návratnosti bydlení v roce 2012.....	48
Tab. č. 15: Porovnání finanční výhodnosti pronájmu a pořízení vlastního bydlení .....	49
Tab. č. 16: Detailnější porovnání poplatků spojených s vlastním a nájemním bydlením .....	50
Tab. č. 17: Vývoj hypotečních úvěrů vybraných bank v mld. Kč .....	51
Tab. č. 18: Přehled podkladů pro poskytnutí hypotečního úvěru v roce 1995 a 2012 ...	52
Tab. č. 19: Počet hypoték k refinancování v roce 2013 (v ks) .....	53
Tab. č. 20: Poplatek za předčasné splacení hypotéky během fixace úrokové sazby .....	53
Tab. č. 21: Úrokové sazby hypotečních úvěrů Hypoteční banky pro rok 2013 při jednotlivých délkách fixace (v %) .....	56
Tab. č. 22: Úrokové sazby hypotéky na bydlení České spořitelny pro rok 2013 při jednotlivých délkách fixace (v %) .....	57
Tab. č. 23: Úrokové sazby vybraných úvěrů Komerční banky pro rok 2013 při jednotlivých délkách fixace (v %) .....	58
Tab. č. 24: Úrokové sazby hypotečních úvěrů Raiffeisenbank pro rok 2013 při jednotlivých délkách fixace (v %) .....	60



## Seznam obrázků

Obr. č. 1: Cashflow fondu stavebního spoření.....	21
Obr. č. 2: Srovnání objemu úvěrů v letech 1995-2012 jako nominální a reálné veličiny .....	29
Obr. č. 3: Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 1995 - 2013.....	31
Obr. č. 4: Přehled zahájených a dokončených bytů v ČR v letech 2006 - 2012.....	32
Obr. č. 5: Vývoj výše naspořené částky a úvěrů v letech 1997-2011 (v mld. Kč) .....	37
Obr. č. 6: Tržní podíl bank dle objemu nově poskytnutých úvěrů v roce 2009 a 2012..	39
Obr. č. 7: Srovnání míry nezaměstnanosti a opotřebení bytů a rodinných domů (v %).	42
Obr. č. 8: Modelová situace vypočtená kalkulačkou Hypoteční banky, a.s. ....	62
Obr. č. 9: Modelová situace vypočtená kalkulačkou České spořitelny, a.s. ....	63
Obr. č. 10: Modelová situace vypočtená kalkulačkou Komerční banky, a.s.....	64
Obr. č. 11: Modelová situace vypočtená kalkulačkou Raiffeisenbank a.s. ....	65
Obr. č. 12: - Celkové srovnání zpracovaných modelových situací .....	66

## **Seznam použitých zkratk**

ČASS – Česká asociace stavebních spořitelen

ČBA – Česká bankovní asociace

ČNB – Česká národní banka

ČSOB – Československá obchodní banka, a.s.

ECB – Evropská centrální banka

EHS – Evropský hospodářský prostor,

EU – Evropská unie

HÚ – Hypoteční úvěr

HZL – Hypoteční zástavní listy

LTV – Loan to value – poměr mezi výší úvěru a odhadní cenou nemovitosti

MPSS – Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

RPSN – Roční procentní sazba nákladů

RSTS – Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

## Seznam použité literatury

### Monografie

Doucha, R. *Stavební spoření – výhody a rizika*, Vyd. 1. Praha: Grada, 1995. 96 s. ISBN 80-7169-182-8

Doucha, R. *Stavební spoření*, Vyd. 2. Praha: Grada, 2000. 89 s. ISBN 80-7169-894-6

Dvořák, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. ISBN 80\_72011515-X

Dvořáková, Z. *Finanční vzdělávání pro střední školy*. Vyd. 1. Praha: C.H.Beck, 2011. 312 s. ISBN 978-80-7400-008-9

Kielar, P. *Matematika stavebního spoření*, Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7

Lukáš, V., Kielar, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*, Vyd. 1. Praha: Express, s.r.o., 2007. 253 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

Polouček, S. a kol. *Peníze, banky, finanční trhy*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2009. 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9.

Syrový, P. *Financování vlastního bydlení*. Vyd. 5. Praha: Graha, 2009. 143 s. ISBN 9788024723884.

### Zákony a nařízení vlády v České republice

Zákon č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů

Zákon č. 83/1998 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

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

Zákon č.190/2004 Sb. o dluhopisech

### Zákony v zahraničí

Slovenský zákon o bankách č. 483/2001 Z. z.

## Internetové zdroje

- Aplikovanepravo.cz [online]. 2005 [cit. 2013-01-15]. *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky*. Dostupné z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>
- Banky.cz [online]. 2013 [cit. 2013-04-13]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/prehled-a-porovnani-hypoteky-na-bydleni>
- Česká bankovní asociace. Aktualizace 2012 [online]. [cit. 2013-02-05]. Dostupné z: <http://www.czech-ba.cz/o-cba>
- Česká spořitelna [online]. 2013 [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <http://www.csas.cz>
- Český statistický úřad, veřejná databáze. [online]. Praha: Český statistický úřad, 2013. [cit. 2013-04-11]. *Zahájené a dokončené byty v krajích*. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola\\_id=35&vo=null&expand=1](http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola_id=35&vo=null&expand=1)
- Český statistický úřad. [online]. Veřejná databáze - *Průměrné ceny nemovitostí v krajích v letech 2010-2012 a míra registrované nezaměstnanosti*. 2012 [cit. 2013-04-01] Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/vdbvo>
- Evropské ujednání o dobrovolném kodexu chování pro poskytování inf. o úvěrech na bydlení před uzavřením smlouvy, [online] 2013 [cit. 2013-02-05]. Dostupné na: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement-cs.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement-cs.pdf)
- Finance Idnes.cz. [online]. 28.3.2013 [cit. 2013-04-05]. *Jak refinancovat hypotéky, když končí fixace*. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/jak-refinancovat-hypoteky-kdyz-konci-fixace-fmf-/inv.aspx?c=A130326\\_151417\\_inv\\_sov](http://finance.idnes.cz/jak-refinancovat-hypoteky-kdyz-konci-fixace-fmf-/inv.aspx?c=A130326_151417_inv_sov)
- Finance.cz [online]. 2012 [cit. 2013-02-01]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/uroky-a-dane/>
- Finance.cz [online]. 3.2.2010 [cit. 2013-03-25]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/250668-tajemstvi-fixace-urokove-sazby/>
- Fincentrum Hypoindex [online]. 20.2.2013 [cit. 2013-03-10]. *Na hypotečním trhu se zastavil čas*. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-unor-2013-na-hypotecnim-trhu-se-zastavil-cas/>

Fincentrum Hypoindex.cz. [online]. 5.3.2013 [cit. 2013-03-18]. *Hypotéky 2013 – Kolik hypotečních úvěrů může změnit banku*. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-2013-kolik-hypotecnich-uveru-muze-zmenit-banku/>

GOLEM FINANCE [online]. 8.4.2013 [cit. 2013-04-12]. *Konkurenční boj se opět rozhořívá - hypotéky zlevňují*. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/563.konkurencni-boj-se-opet-rozhoriva-hypoteky-zlevnuji>

Hypoteční banka [online]. 2013 [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/>

Komerční banka [online]. 2013 [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: <http://www.kb.cz>

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2012 [cit. 2013-04-09]. *Analýzy a odborné texty z oblasti bydlení*. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni>

Ministerstvo pro místní rozvoj. *Stavební spoření*. [online] 31.12.2011 [cit. 2013-02-29]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/c0f30535-434b-4d24-890a-fec85a36ac24/stavsporeni\\_31122011](http://www.mmr.cz/getmedia/c0f30535-434b-4d24-890a-fec85a36ac24/stavsporeni_31122011)

Peníze.cz [online] 26.4.2012 [cit. 2013-04-08]. *Průvodce refinancováním hypotéky*. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/235473-pruvodce-refinancovanim-hypoteky>

*Průvodce procesem poskytnutí hypotéky* [online] 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.sfinance.cz/pruvodce-procesem-poskytnuti-hypoteky/t1231>

Raiffeisenbank [online]. 2013 [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: <http://www.rb.cz>

Sophia finance. [online]. 2006 [cit. 2013-04-15]. *Nemovitost jako zástava*. Dostupné z: [http://www.sophia.cz/nemovitost\\_jako\\_zastava/](http://www.sophia.cz/nemovitost_jako_zastava/)

## **Výroční zprávy**

Výroční zprávy České spořitelny, a.s. za rok 2009, 2010, 2011

Výroční zprávy Hypoteční banky, a.s. za rok 2009, 2010, 2011

Výroční zprávy Komerční banky, a.s. za rok 2009, 2010, 2011

Výroční zprávy Raiffeisenbank, a.s. za rok 2009, 2010, 2011

## **Seznam příloh**

PŘÍLOHA A - Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru Raiffeisenbank, a.s.

PŘÍLOHA B - Podklady potřebné k zajištění úvěru fyzických osob Raiffeisenbank, a.s.

PŘÍLOHA C - Vývoj stavebního spoření v letech 1997 - 2011

PŘÍLOHA D - Vývoj zahájených, rozestavěných a dokončených bytů

PŘÍLOHA E - Základní informace o Raiffeisenbank, a.s.

PŘÍLOHA F - Základní informace o Hypoteční bankce, a.s.

PŘÍLOHA G - Základní informace o Komerční bance, a.s.

PŘÍLOHA H - Základní informace o České spořitelně, a.s.

**PŘÍLOHA A - Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru Raiffeisenbank, a.s.**

## Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru pro fyzické osoby



Banka inspirovaná klienty

Vážené dámy, vážení pánové,

jsme potěšeni, že jste si vybrali Raiffeisenbank a.s. (dále též „banka“) a děkujeme Vám za důvěru, kterou jste nám projevili svým zájmem o náš produkt - hypoteční úvěr. Chceme bychom Vás požádat o upřesnění údajů, a to vyplněním této žádosti. Věnujte, prosím, vyplnění této žádosti dostatečnou pozornost. Veškeré položky žádosti musí být vyplněny, příp. prošetřeny. Těšíme se na spolupráci s Vámi.

Celkový počet žadatelů

Číslo žádosti (vyplňuje banka)

### I. Osobní údaje

Titul před jménem	<input type="text"/>	Rodné číslo	<input type="text"/>
Příjmení	<input type="text"/>	IČ	<input type="text"/>
Rodné příjmení	<input type="text"/>	Datum narození	<input type="text"/>
Křestní jméno	<input type="text"/>	Státní příslušnost	<input type="text"/>
Titul za jménem	<input type="text"/>	Pohlaví	<input type="checkbox"/> Muž <input type="checkbox"/> Žena
Vztah k předmětu úvěru	<input type="checkbox"/> Budoucí vlastník <input type="checkbox"/> Nájemce <input type="checkbox"/> Vlastník <input type="checkbox"/> Žádný	Klient Raiffeisenbank	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne

### II. Doplnující údaje:

Obec narození	<input type="text"/>
Země narození	<input type="text"/>
Vzdělání	<input type="checkbox"/> Základní <input type="checkbox"/> Vyučen s maturitou <input type="checkbox"/> Vyšší odborná škola <input type="checkbox"/> Vyučen <input type="checkbox"/> Úplně střední <input type="checkbox"/> Vysokoškolské
Rodinný stav	<input type="checkbox"/> Svobodný(á) <input type="checkbox"/> Vdovec/vdova <input type="checkbox"/> Rozvedený(á) <input type="checkbox"/> Ženatý/vdaná
Počet vyživovaných dětí	<input type="text"/>
Typ současného bydlení	<input type="checkbox"/> Družstevní byt <input type="checkbox"/> Pronájem <input type="checkbox"/> Vlastní dům/byt <input type="checkbox"/> Obecní byt <input type="checkbox"/> U rodičů <input type="checkbox"/> Jiné
Délka současného bydlení	Roky: <input type="text"/> Měsíce: <input type="text"/>

### III. Údaje o příjmech

Převažující příjem	<input type="checkbox"/> Důchodce <input type="checkbox"/> Student(ka) <input type="checkbox"/> Jiný _____ <input type="checkbox"/> Nezaměstnaný(á) <input type="checkbox"/> V domácnosti <input type="checkbox"/> Podnikatel(ka) <input type="checkbox"/> Zaměstnanec
Délka současného prac. poměru/podnikání	Roky: <input type="text"/> Měsíce: <input type="text"/>
Délka praxe v oboru	Roky: <input type="text"/> Měsíce: <input type="text"/>
Obor zaměstnavatele nebo podnikání	<input type="checkbox"/> Doprava <input type="checkbox"/> Pohostinství, cestovní ruch <input type="checkbox"/> Zdravotnictví <input type="checkbox"/> Elektřina, voda, plyn <input type="checkbox"/> Služby, spoje <input type="checkbox"/> Zemědělství, lesnictví <input type="checkbox"/> Obchod <input type="checkbox"/> Stavebnictví <input type="checkbox"/> Zpracovatelský průmysl <input type="checkbox"/> Peněžnictví <input type="checkbox"/> Těžký průmysl, těžba <input type="checkbox"/> Ostatní
Státní zaměstnanec	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/> Nezařazeno
Pracovní zařazení	<input type="checkbox"/> Administrativní pracovník <input type="checkbox"/> Ředitel/ka <input type="checkbox"/> Svobodné povolání <input type="checkbox"/> Manuální pracovník <input type="checkbox"/> Střední/Vyšší manažer <input type="checkbox"/> Jiné
Délka předchozího zaměstnání	Roky: <input type="text"/> Měsíce: <input type="text"/>

**IV. Trvalá a korespondenční adresa:**

Trvalá adresa:		Korespondenční adresa:
Země		Česká republika
Ulice		
Číslo popisné/orientační		
Obec / doruč. pošta		
Okres / PSČ		

**V. Kontaktní údaje (musí být vyplněny minimálně dva telefony):**

Mobilní telefon		<input type="checkbox"/> Pausál	<input type="checkbox"/> Karta
Telefon domů		Telefon do zaměstnání	
E-mail			

**VI. Současné závazky: Aktuální výše limit Měsíční splátka**

Hypoteční úvěry		
Spotřebitelské úvěry		
Úvěry ze stavebního spoření		
Hotovostní půjčky a splátkový prodej		
Splátkové karty		
Osobní leasingy		

**VII. Informace o požadovaném hypotečním úvěru:**

Výše hypotečního úvěru		Kč	Délka úvěru v letech	
Typ produktu	<input type="checkbox"/> Klasik	varianta	<input type="checkbox"/> 2v1	(Lze zadat jen u úvěrů nad 1 880 000,- Kč)
	<input type="checkbox"/> Hypotéka k programu Zelená úsporám	varianta	<input type="checkbox"/> 2v1	
	<input type="checkbox"/> Profit - financování komerčních nemovitostí	varianta	<input type="checkbox"/> 2v1	
	<input type="checkbox"/> Klasik Plus - „předhypoteční úvěr“			
	<input type="checkbox"/> Variabilní hypotéka - kontokorentní úvěr	varianta	<input type="checkbox"/> účelová	<input type="checkbox"/> neúčelová
	<input type="checkbox"/> Univerzál - americká hypotéka	varianta	<input type="checkbox"/> účelová	<input type="checkbox"/> neúčelová
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Dodatek k úvěru		Uveďte účel	
Typ úrokové sazby	<input type="checkbox"/> standardní <input type="checkbox"/> float	<input type="checkbox"/> turbo <sup>2)</sup> <input type="checkbox"/> offset	Garance úrokové sazby	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Délka platnosti úrokové sazby	<input type="checkbox"/> 1 rok <sup>1)</sup> <input type="checkbox"/> 2 roky <sup>1)</sup> <input type="checkbox"/> 3 roky <input type="checkbox"/> 4 roky	<input type="checkbox"/> 5 let <input type="checkbox"/> 6 let <input type="checkbox"/> 7 let <input type="checkbox"/> 10 let	Frekvence výpisů z úvěrového účtu	<input type="checkbox"/> roční (zdarma) <input type="checkbox"/> pololetní <input type="checkbox"/> čtvrtletní <input type="checkbox"/> měsíční
Čerpání	<input type="checkbox"/> na návrh na vklad zástavního práva <input type="checkbox"/> po vkladu zástavního práva	Plánované dočerpání úvěru dne		
Číslo běžného účtu Raiffeisenbank, ze kterého bude úvěr splácen (pokud již existuje):				/ 5500
Požadovaný den splátky (volte v rozmezí 10. - 21. den v měsíci)				

<sup>1)</sup> Účelová sazba „turbo“ - možnost mimořádných splátek zdarma.

<sup>2)</sup> Nabídka roční a 2leté platnosti úrokové sazby se nevztahuje na hypotéku Minimax.



**Z toho požadováno na účel (uveďte částku určenou na jednotlivé účely v Kč):**

Koupě	<input type="text"/>	Výstavba	<input type="text"/>
Koupě – zpětné refinancování	<input type="text"/>	Rekonstrukce	<input type="text"/>
Neúčelový	<input type="text"/>	Vypořádání majetkových poměrů	<input type="text"/>
Refinancování	<input type="text"/>	Uhrada za převod členských práv	<input type="text"/>
Chceme refinancovat:	<input type="checkbox"/> jistinu <input type="checkbox"/> úroky	<input type="checkbox"/> sankci za mimoř. splátku	Splacení členského vkladu <input type="text"/>

<b>Další krytí záměru:</b>	Jiné cizí zdroje (mimo HU)	Vlastní zdroje
Již uhrazené	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Zbývá uhradit	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Celkem	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Rozpočet stavby / rekonstrukce	<input type="text"/>	Rezerva: krytá úvěrem (max. 15 % z rozpočtu)

**VIII. Údaje o zastavované nemovitosti – vyplňuje se jen v případě žádosti o Americkou hypotéku Univerzál:**

Využití nemovitosti	<input type="checkbox"/> Vlastní bydlení	<input type="checkbox"/> Rekreace	<input type="checkbox"/> Pozemek	<input type="checkbox"/> Pronájem/podnikání
Jména osob uzavírajících zástavní smlouvu:	Kontaktní telefon / e-mail:	Vztah k žadateli		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		

**IX. Údaje o předmětu úvěru:**

Využití nemovitosti	<input type="checkbox"/> Vlastní bydlení	<input type="checkbox"/> Rekreace	<input type="checkbox"/> Pozemek	<input type="checkbox"/> Pronájem/podnikání
---------------------	--	-----------------------------------	----------------------------------	---

**X. Pojištění Raiffeisen TRIGA PLUS/TOP 1:**

Současně s hypotékou mám/e zájem o uzavření pojištění Raiffeisen TRIGA PLUS/TOP 1 u UNIQA pojišťovny, a.s. v níže uvedeném rozsahu:

Typy pojištění	<input type="checkbox"/> Pojištění majetku	<input type="checkbox"/> Rizikové životní pojištění	<input type="checkbox"/> Soukromé zdravotní pojištění
----------------	--	---	---

Souhlasím/e se vzájemnou výměnou osobních dat týkajících se tohoto pojištění a hypotéky mezi UNIQA pojišťovnou, a.s. a Raiffeisenbank a.s. (platí pouze v případě sjednání pojištění Raiffeisen TRIGA PLUS/TOP 1).

**XI. Ostatní:**

Další požadované podklady tvoří přílohu této žádosti.

Prohlašuji, že  nejsem osobou se zvláštním vztahem k bance  jsem osobou se zvláštním vztahem k bance.

**XII. Podpis žádosti a potvrzení externího obchodního zástupce banky:**

Potvrzuji, že hypoteční úvěr Raiffeisenbank a.s., o který žádám prostřednictvím této Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru pro fyzické osoby, mi nebyl  / byl  zprostředkován externím obchodním zástupcem banky a zároveň prohlašuji, že tento obchodní zástupce je jediný, jemuž jsem potvrzení podepsal. Identifikace obchodního zástupce:

Společnost	<input type="text"/>
Jméno a příjmení	<input type="text"/>
Identifikace obchodního zástupce (mobil nebo e-mail)	<input type="text"/>

V  dne

\_\_\_\_\_  
**Podpis žadatele**

## PŘÍLOHA B - Podklady potřebné k zajištění úvěru fyzických osob Raiffeisenbank, a.s.

### A) Podklady požadované k zajištění úvěru

Zajištění nemovitosti	
<p><b>Odhad ceny</b> zpracovaný podle požadavků banky ne starší 12 měsíců obsahující mimo jiné kopie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Výpisu z katastru nemovitostí, který je v souladu se skutečností (v případě, že se jedná o bytovou jednotku, je nutné doložit výpis z katastru na bytovou jednotku a případně i na pozemek)</li> <li>- Snímku z katastrální mapy, který je v souladu s výpisem z katastru nemovitostí</li> </ul>	Originál či elektronicky

### B) Podklady požadované k jednotlivým účelům úvěru

Koupě nemovitosti (neplatí pro hypotéku Naruby)	
Návrh (i nepodepsaný) <b>kupní smlouvy</b> či <b>smlouvy o budoucí kupní smlouvě</b>	Originál
V případě požadavku na zpětné refinancování prostředků doložte <b>nabývací titul s doložkou o provedeném vkladu v katastru nemovitosti</b>	Kopie
Výstavba či rekonstrukce nemovitosti	
<b>Smlouva o dílo</b> – pouze pokud se jedná o výstavbu montovaného rodinného domu a bude uplatněn speciální způsob čerpání	Kopie
<b>Stavební povolení</b> nebo <b>ohlášení stavebních prací</b> – dokládá se až pro čerpání úvěru	Kopie
Vypořádání majetkových poměrů	
<b>Smlouva</b> či <b>dohoda</b> podepsaná všemi stranami, notářský zápis apod.	Originál
Refinancování úvěru / půjčky	
<p>Refinancování úvěru od banky, stavební spořitelny či leasingové společnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Smlouva o úvěru</b> (včetně případných dodatků a uzavřené zástavní smlouvy), který má být hypotékou splacen</li> <li>- Pokud je refinancován bankovní úvěr nebo úvěr od stavební spořitelny a vy nedokládáte svůj příjem</li> <li>- <b>Doklad prokazující bezproblémové splácení za posledních 12 měsíců</b> – výpis z registru CIBC nebo výpisy z účtu obsahující úhradu splátek úvěru a úroku (u kombinovaných úvěrů potvrzení pojišťovny o řádném placení pojistného)</li> </ul>	Kopie
<p>Refinancování úvěru od jiného subjektu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Smlouva o půjčce</b> s úředně ověřenými podpisy smluvních stran (nikoliv uznaní podpisů za vlastní), pokud smlouva neobsahuje úředně ověřené podpisy lze nahradit výpisem z účtu, ze kterého je patrné poskytnutí půjčky</li> <li>- v případě koupě <b>kupní smlouvu</b> s provedeným vkladem či <b>výpis z katastru nemovitosti</b></li> <li>- v případě výstavby či rekonstrukce doložte <b>čestné prohlášení</b> (formulář Raiffeisenbank a.s.)</li> </ul>	Kopie
<p><b>Vyjádření věřitele</b> obsahující</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- souhlas věřitele s předčasnou splátkou</li> <li>- potvrzení aktuální nesplacené jistiny a číslo účtu, na který má být provedena úhrada</li> </ul>	Kopie
<p><b>Prohlášení věřitele (formulář banky)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- potvrzení o splácení dluhu v případě dluhu, který není uveden v Úvěrových registrech</li> </ul>	Originál

### C) Podklady k příjmům

Příjem ze závislé činnosti		
	Potvrzení o výši pracovního příjmu - od všech zaměstnavatelů, ne starší 60 dnů (na formuláři Raiffeisenbank a.s.) a dále	Originál
	- výpis/výpisy z běžného účtu žadatele s identifikovatelnými 3 posledními platbami příjmu od zaměstnavatele. V případě, že žadatel pobírá mzdu ve firmě, ve které má on či jeho přímý příbuzný majetkový podíl, je nutné identifikovat 6 plateb	Originál
Příjem z podnikání dle § 7		
	<b>Přiznání k dani z příjmů fyzické osoby</b> s kompletními přílohami za poslední zdaňovací období, potvrzené na přední straně finančním úřadem (originálním razítkem správce daně) nebo doplněné potvrzením o zaplacení daně. Pozn.: Pokud žádáte o neúčelový úvěr bude nutné pro čerpání úvěru doložení potvrzení vydané místně příslušným finančním úřadem o úhradě daňových povinností	Kopie
Příjem z pronájmu dle § 9		
	<b>Přiznání k dani z příjmů fyzické osoby</b> s kompletními přílohami za poslední zdaňovací období, potvrzené na přední straně finančním úřadem (originálním razítkem správce daně). Pozn.: Pokud žádáte o neúčelový úvěr, bude nutné pro čerpání úvěru doložení potvrzení vydané místně příslušným finančním úřadem o úhradě daňových povinností	Kopie
	<b>Nájemní smlouvy</b> – doložte v případě, že daňové přiznání za předchozí zdaňovací období neobsahuje příjmy z pronájmu vztahující se k předmětné nemovitosti a nájemní vztah prokazatelně vznikl až v aktuálním zdaňovacím období	Kopie
	V případě prokazování příjmů z nájemného smlouvami, které nejsou dosud zahrnuty do přiznání k dani z příjmů doložte <b>výpisy z BÚ</b> zobrazující úhradu nájemného za poslední 3 platby	Kopie
Příspěvky, sociální dávky, ostatní typy příjmů		
	Doklady o vyměření ostatních příjmů (výsluhové příspěvky, příspěvky na bydlení vojáků, rodičovský příspěvek, invalidní důchody, výživné – k rozsudku doložte alespoň 3 výpisy z běžného účtu nebo ústřížky tří složenek s provedenou platbou za poslední tři měsíce, starobní důchody, trvalé náhrady za ztrátu výdělku následkem úrazu, dávky v pracovní neschopnosti)	Kopie
Příjmy ze zaměstnání v zahraničí		
	<b>Potvrzení o výši pracovního příjmu</b> - od všech zaměstnavatelů, ne starší 60 dnů (na formuláři Raiffeisenbank a.s.) nebo potvrzení zaměstnavatele obsahující údaje minimálně o výši příjmu a době zaměstnání žadatele.	Originál
	<b>Výpisy z běžného účtu u české banky</b> s vyplacenou mzdou za <b>6 měsíců</b> (cizinci) <b>Výpisy z běžného účtu</b> s vyplacenou mzdou za <b>6 měsíců</b> (občané ČR)	Originál
<i>Pozn.: Příslušné doklady k příjmům ze zahraničí musí být vždy ověřeny a kompletně přeloženy do českého jazyka tlumočnickem ze seznamu znalců a potvrzeny jeho úředním kulačím razítkem (v případě, že se text na předložených podkladech opakuje, např. výpisy z účtu, výplatní pásky apod., stačí doložit přeložení do českého jazyka pouze u jednoho z těchto podkladů).</i>		
Příjem kalkulovaný ze společnosti s ručením omezeným (Přidaná hodnota)		
	<b>Přiznání k dani z příjmů právnické osoby včetně přílohy č. 1 II. oddílu</b> potvrzené na první straně finančním úřadem (originálním razítkem správcem daně). Pozn.: Pro čerpání hypotečního úvěru bude nutné doložení potvrzení vydané místně příslušným finančním úřadem o úhradě daňových povinností	Kopie

PŘÍLOHA C - Vývoj stavebního spoření v letech 1997 - 2011

Vývoj stavebního spoření v letech 1997 - 2011

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření</b>															
Počet	530 176	638 232	608 867	1 115 926	1 373 258	1 293 660	2 087 338	314 660	430 233	516 385	578 730	705 483	575 282	532 765	410 461
Přírůstek (%)		20,4	42,1	23,1	23,1	-5,8	62,1	-65,0	36,7	20,0	12,3	21,7	-18,5	-7,4	-23,0
<b>Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami- občany</b>															
Objem (tis. Kč)	143,2	145,3	144,2	136,4	136,9	146,7	200,5	222,8	227,9	235,8	284,9	302,8	308,7	300,5	346,2
Přírůstek (%)		1,5	-0,8	-3,3	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5	20,8	6,3	2,0	-2,7	15,2
<b>Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření<sup>1)</sup></b>															
Počet	1 967 849	2 371 816	2 801 389	3 424 580	4 196 408	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 846 319	4 650 468
Přírůstek (%)		20,5	18,1	22,2	22,5	16,1	28,4	-8,4	-5,5	-5,0	-3,1	-1,2	-2,8	-1,6	-8,1
<b>Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)</b>															
Objem (mld. Kč)	3,817	5,068	6,393	7,719	9,313	11,059	13,281	15,337	16,086	15,772	14,976	14,220	13,262	11,743	10,729
Přírůstek (%)		32,8	26,1	20,7	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2,0	-5,0	-5,0	-6,7	-11,5	-8,6
<b>Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok</b>															
Objem (Kč)	2 795	2 803	2 795	2 874	2 858	3 138	3 159	3 258	3 242	3 173	3 090	2 927	2 776	2 831	n/a
Přírůstek (%)		0,3	-0,3	2,8	2,9	6,2	0,7	3,1	-0,4	-2,1	-2,6	-5,3	-5,2	-5,2	n/a
<b>Naspořená částka<sup>1)</sup></b>															
Objem (mld. Kč)	58 552	81 731	93 629	110 400	133 308	180 160	239 815	287 077	328 887	359 948	384 880	401 091	415 150	430 122	433 433
Přírůstek (%)		37,2	14,6	17,9	20,8	35,2	31,4	21,2	14,6	9,4	7,0	4,2	3,5	3,6	0,8
<b>Úvěry celkem<sup>1)</sup></b>															
Počet	81 870	187 245	288 942	373 463	465 824	568 920	685 740	786 463	857 875	900 653	942 944	971 176	988 353	993 357	956 659
<b>v tom: ze stavebního spoření<sup>2)</sup></b>															
Překlenovací <sup>2)</sup>	21 554	70 377	167 687	262 259	346 145	420 929	488 850	549 698	562 867	587 501	580 352	569 870	565 485	564 633	552 999
Počet	60 316	116 868	119 255	111 204	119 679	147 991	196 890	236 765	275 008	313 152	362 592	401 306	422 868	428 724	403 660
<b>Úvěry celkem / naspořená částka</b>															
Přírůstek (%)		128,7	53,2	30,2	24,7	22,1	20,5	14,7	9,1	5,0	4,7	3,0	1,8	0,5	-3,7
<b>Úvěry celkem<sup>1)</sup></b>															
Objem (mld. Kč)	5 836	17 869	26 346	31 011	37 023	48 308	63 597	84 194	108 063	135 450	179 301	227 417	287 512	293 362	293 115
<b>v tom: ze stavebního spoření<sup>2)</sup></b>															
Překlenovací <sup>2)</sup>	0,712	2,790	8,416	14,207	18,622	21,916	25,099	28,735	31,751	35,073	38,912	42,875	48,899	53,069	55,780
Počet	5,224	14 879	17 930	16 804	18 501	24 392	38 498	55 449	76 312	100 377	140 389	184 542	218 613	240 294	237 335
<b>Úvěry celkem / naspořená částka</b>															
Přírůstek (%)		197,7	49,1	17,7	19,4	25,1	37,3	32,4	28,4	25,3	32,4	26,8	17,6	9,7	-0,1
Poměr (%)	10,0	21,6	28,1	28,1	27,8	25,7	26,9	29,3	32,8	37,6	46,6	56,7	64,4	68,2	67,6

1) Stav ke konci období

2) Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

Zdroj: MF ČR



PŘÍLOHA D - Vývoj zahájených, rozestavěných a dokončených bytů

Rok	ABSOLUTNĚ				MEZIROČNÍ INDEX			
	zahájené byty	rozestavěné byty	dokončené byty	modernizace	zahájené byty	rozestavěné byty	dokončené byty	modernizace
1960	x	x	50 804	x	x	x	x	x
1961	x	x	50 449	x	x	x	99,3	x
1962	x	x	51 773	x	x	x	102,6	x
1963	x	x	48 729	x	x	x	94,1	x
1964	x	x	47 064	x	x	x	96,6	x
1965	x	x	48 200	x	x	x	102,4	x
1966	x	x	45 342	x	x	x	94,1	x
1967	x	x	50 295	x	x	x	110,9	x
1968	x	x	55 624	x	x	x	110,6	x
1969	x	x	54 787	x	x	x	98,5	x
1970	x	x	73 445	x	x	x	134,1	x
1971	76 926	148 466	70 226	x	x	x	95,6	x
1972	89 557	160 401	75 414	x	116,4	108,0	107,4	x
1973	89 099	171 810	77 695	x	99,5	107,1	103,0	x
1974	96 162	183 482	85 616	x	107,9	106,8	110,2	x
1975	86 248	173 418	97 104	x	89,7	94,5	113,4	x
1976	83 027	170 223	86 350	x	96,3	98,2	88,9	x
1977	77 932	159 966	87 872	x	93,9	94,0	101,8	x
1978	84 690	161 423	83 273	x	108,7	100,9	94,8	x
1979	83 613	167 334	77 094	x	98,7	103,7	92,6	x
1980	69 459	154 271	80 661	x	83,1	92,2	104,6	x
1981	53 765	144 954	63 084	x	77,4	94,0	78,2	x
1982	48 489	136 368	61 400	x	90,2	94,1	97,3	x
1983	54 459	134 304	57 078	x	112,3	98,5	93,0	x
1984	60 929	137 763	57 298	x	111,9	102,6	100,4	x
1985	47 337	118 844	66 678	x	77,7	86,3	116,4	x
1986	51 973	123 946	47 080	x	109,8	104,3	70,6	x
1987	57 309	131 325	49 000	x	110,3	106,0	104,1	x
1988	61 120	141 291	50 700	x	106,6	107,6	103,5	x
1989	55 965	141 721	55 073	x	91,6	100,3	108,6	x
1990	61 004	158 840	44 594	x	109,0	112,1	81,0	x
1991	10 899	128 228	41 719	2 039	17,9	80,7	93,6	59,6
1992	8 429	97 768	38 397	330	77,3	76,2	87,2	16,2
1993	7 454	72 356	31 509	1 490	88,4	74,0	86,6	451,5
1994	10 964	62 117	18 162	1 800	147,1	85,8	57,6	120,8
1995	16 548	66 172	12 662	2 061	150,9	106,5	69,7	114,5
1996	22 680	74 726	14 482	2 725	137,1	112,9	114,4	132,2
1997	33 152	90 552	16 757	4 645	146,2	121,2	116,7	170,5
1998	35 027	103 191	22 183	6 078	105,7	114,0	132,4	130,9
1999	32 900	112 530	23 734	8 755	93,9	109,1	107,0	144,0
2000	32 377	118 785	25 207	10 725	98,4	105,6	106,2	122,5
2001	28 983	121 705	24 758	13 435	89,5	102,5	98,2	125,3
2002	33 606	129 609	27 291	13 599	116,0	106,5	110,2	101,2
2003	36 496	139 132	27 127	12 761	108,6	107,3	99,4	93,8
2004	39 037	146 801	32 268	15 469	107,0	105,5	119,0	121,2
2005	40 381	155 202	32 863	21 896	103,4	105,7	101,8	141,5
2006	43 747	168 825	30 190	21 144	108,3	108,8	91,9	96,6
2007	43 798	170 971	41 649	18 758	100,1	101,3	138,0	88,7
2008	43 531	176 123	38 383	21 187	99,4	103,0	92,2	112,9
2009	37 319	174 969	38 473	19 029	85,7	99,3	100,2	89,8
2010	28 135	166 662	36 442	18 899	75,4	95,3	94,7	99,3
2011	27 535	165 569	28 628	17 207	97,9	99,3	78,6	91,0

Zdroj: ČSÚ, 2013

## **PŘÍLOHA E - Základní informace o Raiffeisenbank, a.s.**

### **Raiffeisenbank, a.s.**

Raiffeisenbank a.s. (RBCZ) od roku 1993 poskytuje v ČR široké spektrum služeb pro soukromou i podnikovou klientelu. V roce 2006 zahájila Raiffeisenbanka spojování s eBankou, integrační proces byl dokončen v létě roku 2008. Raiffeisenbank obsluhuje klienty v síti více než 150 poboček a klientských center, poskytuje rovněž služby specializovaných hypotečních center, osobních a firemních poradců. V nejprestižnější domácí anketě MasterCard Banka roku získala Raiffeisenbank potřetí z posledních čtyř let titul „Nejdynamičtější banka roku“, nejlepším účtem roku bylo vyhlášeno eKonto a v hlavní kategorii Banka roku získala 3. místo. V soutěži Zlatá koruna banka získala první místa v kategorii přímé bankovníctví, hypotéka a podnikatelský účet. Majoritním akcionářem obou bank je s 51 procenty rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG. Na 17 trzích střední a východní Evropy obsluhuje Raiffeisen International 15,1 milionu klientů na více než 3000 obchodních místech.

### **Základní údaje**

Název: Raiffeisenbank,a.s.

Sídlo společnosti: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

IČ: 492 40 901

Datum zápisu do OR: 25.6.1993

Základní kapitál: 9.357.000.000,- Kč

Kód banky: 5500

## **PŘÍLOHA F - Základní informace o Hypoteční bankce, a.s.**

### **Hypoteční banka, a.s.**

Hypoteční banka, a.s. je první specializovanou hypoteční bankou a zároveň největším poskytovatelem hypoték v České republice. Vznikla 10. ledna 1991 a původně působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V září 1995 získala oprávnění k vydávání HZL a stala se tak první bankou specializovanou na hypoteční úvěry v České republice. V červnu roku 2000 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a.s. Tímto krokem přešla do silné finanční Skupiny ČSOB. Do 31. prosince 2005 zněla její obchodní značka „Českomoravská hypoteční banka, a.s.“, s účinností od 1.1.2006 došlo k její změně na „Hypoteční banka, a.s.“ V roce 2008 Hypoteční banka prohloubila spolupráci se svými obchodními partnery a externími prodejci. Od dubna 2009 nabízí úvěry Hypoteční banky i jednička v oblasti stavebního spoření Českomoravská stavební spořitelna. V soutěži MasterCard Banka roku 2007 zvítězila Hypoteční banka v kategorii Hypotéka roku. V soutěži Accenture Zlatá koruna 2008 získala první místo v kategorii Hypotéky.

### **Základní údaje**

Název: Hypoteční banka, a.s.

Sídlo společnosti: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČ: 135 84 324

Datum zápisu do OR: 10.1.1991

Základní kapitál: 5.076.334.5000,- Kč

Kód banky: 2100

## **PŘÍLOHA G** - Základní informace o Komerční bance, a.s.

### **Komerční banka, a.s.**

Komerční banka je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti drobného, podnikového a investičního bankovníctví. Komerční banka byla založena v roce 1990 jako státní instituce a v roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. V roce 2001 koupila státní 60% podíl v Komerční bance Société Générale. Po této privatizaci začala Komerční banka kromě své tradičně silné pozice na trhu podniků a municipalit výrazně rozvíjet své aktivity také pro individuální zákazníky a podnikatele. Součástí rozvoje retailových aktivit byl i nákup zbývajících 60% podílu v Modré pyramidě stavební spořitelně, a.s., kterým Komerční banka získala plnou kontrolu nad třetí největší stavební spořitelnou v České republice.

### **Základní údaje**

Název: Komerční banka, a.s.

Sídlo společnosti: Na Příkopě 969/33, 114 07 Praha 1

IČ: 453 17 054

Datum zápisu do OR: 5.3.1992

Základní kapitál: 19.004.926.000,- Kč

Kód banky: 0100

Akcionáři Komerční banky, a.s.

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (v %)
Société Générale S. A.	60,4
Ostatní	39,6

Zdroj: Výroční zpráva Komerční banky, a.s. za rok 2011. [online]. 2012 [cit. 2013-03-02]. Dostupné z: <http://portal.justice.cz>



## PŘÍLOHA H - Základní informace o České spořitelně, a.s.

### Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem Erste Group, jednoho z předních poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě se 17,5 miliony klientů v osmi zemích, z nichž většina je členy EU. V soutěži Fincentrum Banka roku 2009 získala Česká spořitelna titul Banka roku a v hlasování veřejnosti byla zvolena Nejdůvěryhodnější bankou roku (tento titul obhájila už pošesté v řadě). V žebříčcích hodnotících jednotlivé bankovní produkty se umístila také Ideální hypotéka České spořitelny (třetí v kategorii hypoték).

### Základní údaje

Název: Česká spořitelna, a.s.

Sídlo společnosti: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

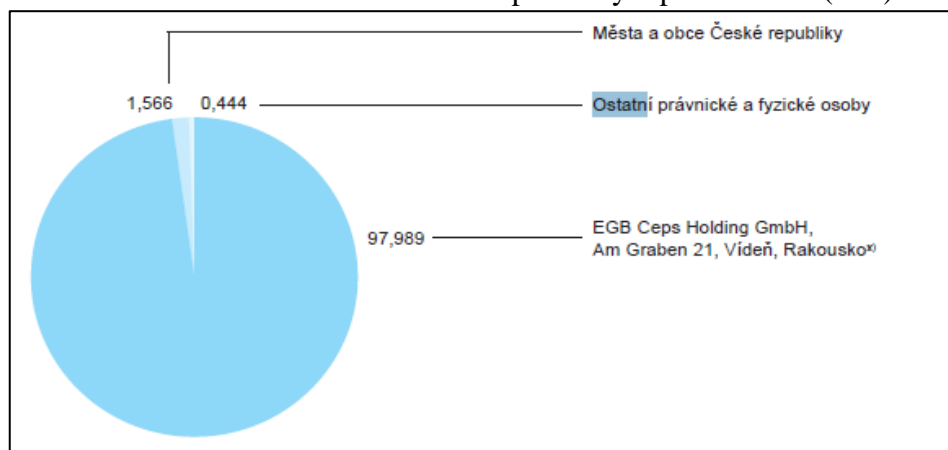
IČ: 452 44 782

Datum zápisu do OR: 30.12.1991

Základní kapitál: 15.200.000.000,- Kč

Kód banky: 0800

### Aktuální akcionářská struktura České spořitelny – podíl na ZK (v %)



Zdroj: Výroční zpráva České spořitelny, a.s. za rok 2011. [online]. 2012 [cit. 2013-02-24]. Dostupné z: <http://portal.justice.cz>

## **Abstrakt**

Nováková, L. *Vývoj hypotečního trhu v České republice*. Diplomová práce. Plzeň: Fakulta ekonomická ZČU v Plzni, 77 s., 2013

**Klíčová slova:** hypoteční úvěr, hypoteční banka, úroková sazba, hypoteční zástavní list, refinancování, stavební spoření, stavební spořitelna, státní podpora, nájemní bydlení, stavební povolení

Předložená práce je zaměřena na problematiku hypotečního bankovníctví v České republice. První kapitola objasňuje základní pojmy z oblasti hypotečního úvěrování a stavebního spoření. Druhá kapitola je věnována procesu poskytnutí, splacení a refinancování hypotečního úvěru. Třetí část se zaměřuje na vývoj hypotečního trhu a stavebního spoření od roku 1995. Čtvrtá kapitola se zabývá hypotečním trhem v současnosti na celém území ČR a spojitostí mezi mírou nezaměstnanosti a cenou bydlení. Pátá kapitola řeší ukazatele, které hypoteční trh v jednotlivých krajích ČR ovlivňují. Praktická část této diplomové práce je zaměřena na nabídku úvěrů vybraných bank a financování modelové situace prostřednictvím těchto produktů. V závěru je proveden odhad predikce vývoje hypotečního trhu v České republice.

## **Abstract**

Nováková, L. *The Development of the Mortgage Market in the Czech republic*. Diploma thesis. Pilsen: The Faculty of Economics, University of West Bohemia, 77 pages, 2013

**Key words:** mortgage loan, mortgage bank, interest rate, mortgage bond, refinancing, building savings, building savings bank, state support, rental housing, building permit

The submitted work is focused on the development of mortgage banking in the Czech Republic. The challenge is in eight chapters assess the current situation on the market for mortgage loans and building savings, including the factors that influence them.

The first chapter clarifies the basic terms of the mortgage loans and savings. The second chapter is devoted to the process of providing, repayment and refinancing mortgage loan. The third part focuses on the development of the mortgage market and savings since 1995. The fourth chapter deals with the mortgage market at present throughout the Czech Republic and the link between unemployment and the price of housing. The fifth chapter solves indicators that have an impact on the mortgage market in different regions of the Czech Republic. The sixth and seventh chapter are focused on a loans offer of the selected banks and financing model situation through these products. The eighth chapter estimates the prediction of the mortgage market in the Czech Republic.