

# FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ SPOTŘEBITELE PŘI POSKYTOVÁNÍ HYPOTÉČNÍ ÚVĚRŮ

Josef Novotný

Univerzity Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, Ústav ekonomiky a managementu

**Abstract:** *This article deals about the factors affecting consumers in the provision of mortgage loans in the Czech Republic. There are given the beginnings of mortgage banking in the Czech countries. What are the options for obtaining a mortgage loan today, the applicant obtained the loan and there are proposals for the possible development of mortgage banking in the future.*

**Keywords:** *mortgage, loan, client, bank, interest, fee, state donation*

## 1. Úvod

Tradice hypotéčního bankovníctví se na našem území datuje nejméně od počátku druhé poloviny 19. století. Skutečně fungující hypotéční banka vznikla v roce 1865. Jednalo se o Hypotéční banku Království českého v Praze. Dále u nás působila Zemská banka Království českého v Praze, Hypotéční banka Markrabství moravského v Brně, Slezský pozemkový ústav v Opavě a Komunální úvěrní ústav v Opavě[5].

Vývoj českého hypotéčního bankovníctví byl zastaven německou okupací a poté byl na více než padesát let zcela přerušeno. V důsledku pounorového vývoje v roce 1948 vymizela oblast hypoték jak z právního řádu, ekonomické praxe, tak i z povědomí občanů[5]. Po listopadu 1989 se začaly objevovat první snahy a pokusy o obnovení předválečné tradice hypotéčního bankovníctví.

Hypotéční úvěr je podle obecně platné definice půjčka zajištěná zástavním právem k nemovitosti. Od klasických úvěrů se liší především svým zajištěním zástavním právem, nižším úročením a dlouhodobostí. Specifické rysy hypotéčních úvěrů vedly k vytvoření zvláštních podmínek jejich poskytování a splácení.

Poměrně nízké úročení hypotéčních zástavních listů pramení mimo jiné z jejich relativně nízké rizikovosti. Nemovitosti jsou jednou z nejkvalitnějších záruk, které mohou jednotlivci bance poskytnout. Představují nejcennější část majetku, což přispívá ke zvýšení odpovědnosti dlužníků a posiluje a posiluje jejich snahu o splnění závazků vůči hypotéční bance. Mají-li lidé dlouhodobé dluhy s fixní úrokovou např. hypotéky na nemovitosti a dojde k prudkému růstu cen (inflace), zvýší se radikálně bohatství majitelů mající úvěry, protože se sníží hodnota hypotéčního dluhu. Muže však nastat i opačná situace, kdy se inflace zpomalí a nastane recese, stávají se potom hypotéční platby velice obtížným břemenem, že několik tisíc lidí skončí v úpadkovém řízení[4]. Ve svém díle *Kapitál* Karel Marx uvádí, že aby ekonomika mohla dobře fungovat musí být zachována střední třída obyvatel, protože tato střední třída je motorem ekonomiky, poněvadž tato lidé potřebují hypotéční úvěry[2]. Keynes vycházel z toho, že subjekty poptávají peníze nejen pro plánované transakce, ale že tyto subjekty mají i další motiv pro držbu a tedy i pro poptávku po penězích a to opatrnostní motiv[1].

Pokud banky poskytují úvěry, jedná se vždy o aktivní úvěrové obchody banky, které zvyšují pohledávky za dlužníky a projeví se tak u bank výšením aktiv. Hypotéční banky se zde nacházejí v pozici věřitele vůči svým klientům.

Hypotéční úvěry lze členit podle celé řady kritérií. Podle účelu využití úvěry rozlišujeme na neúčelové a účelové hypotéční úvěry. Neúčelový hypotéční úvěr (tzv. americká hypotéka) nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije[3]. Účelové hypotéční úvěry může klient použít pouze na předem stanovené účely. Pro oba typy je společný způsob zajištění úvěru, vkladem zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Bance jako zástavnímu věřiteli je tímto instrumentem dáno právo uspokojit své pohledávky výtěžkem z prodeje zastavěné nemovitosti, a to v případě nesplnění závazků dlužníkem.

Dále dělíme hypotéční úvěry podle způsobu splácení na: úvěry s anuitním splácením, kde klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky, úvěry s progresivním splácením, kde klient za začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují a naopak úvěry s degresivním splácením, kde klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje.

Podle toho, kdo o úvěr žádá rozlišujeme hypotéční úvěry poskytované: fyzickým osobám, právníkům osobám, podnikatelům, obcím a městům.

Dalším významným kritériem je doba splatnosti hypotéčního úvěru, které dělíme na: krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé.

Hypotéční úvěrování se v České republice stalo populární po roce 2000 a tvořilo a podporovalo růst ekonomiky, hlavně v letech 2004 až 2008, kdy dosahovalo vysokých temp. V minulém roce dosáhly hypotéční úvěry objemu 114 miliard korun na 64,5 tisíce hypoték. Nejvíce bylo poskytnuto hypotéčních úvěrů v roce 2007, kde jejich objem dosáhl výše 142,3 miliard korun českých.

Cílem je popsat současný stav na hypotéčním trhu v České republice a navrhnout opatření a řešení do budoucna.

## **2. Změny v kupním chování spotřebitelů**

Současné kupní chování spotřebitelů na trzích je velice aktuální problém, protože dochází ke změnám v kupním chování spotřebitelů vzhledem k probíhající finanční krizi ve světě. Jednou z příčin finanční krize byla tzv. hypotéční krize v USA, kde docházelo k poskytování hypotéčních úvěrů občanům, kteří nebyli schopni dostát svým závazkům např. bez dokazování příjmů. Tato hypotéční krize ovlivnila poskytování hypotéčních úvěrů i v České republice. Jaké jsou možnosti získání hypotéčního úvěru? Jaký je třeba mít příjem, abych hypotéční úvěr získal, abych si mohl koupit nemovitost. Jak se bude vyvíjet hypotéční trh v budoucnu. Odpovědi na tyto a další otázky se bude snažit najít následující text.

## **3. Zpřísnění podmínek**

Banky výrazně zpřísnily podmínky pro poskytování hypotéčních úvěrů, kdo loňský rok dostal hypotéční úvěr, teď na něj nemusí dosáhnout. Např. stejný klient, který dostal loni hypotéční úvěr ve výši 1 200 000Kč, by letos získal maximálně 900 000Kč. Důvody zpřísnění jsou vyvolány problémy se splácením, proto banky žadatele více prověřují a úvěrů dávají méně. Klienti jsou nuceni se ptát ve více bankách, než uspějí.

Lidé méně kupují nemovitosti a bojí se zadlužovat a tím dochází ke změnám v kupním chování spotřebitelů. Klesá zájem o úvěry, protože spotřebitelé se bojí, že přijdou o práci a nebudou mít stálý příjem, ze kterého budou schopni splácet hypotéční úvěr. Banky, které nechtějí přijít o klienty, lákají na nové služby. Např. ČSOB přímo na pobočce zdarma zajistí výpis z katastru nemovitostí a namísto odhadce jí u obcí nad 10 tisíc obyvatel stačí vlastní cenová mapa. Tím žadatel ušetří několik tisíc korun a zkrátí vyřízení hypotéky minimálně o několik dní. V hypotéční bance probíhala „valentínská akce“ v měsíci únoru letošního roku na podporu prodeje hypotéčních úvěrů. Klient, který uzavřel v tomto období hypotéční úvěr,

byl zproštěn od měsíčního poplatku za vedení úvěru a dále od poplatku za jednorázové poskytnutí úvěru s maximální možností fixace na 5 let. Tím klient ušetřil několik tisíc korun, většina bank si účtuje měsíční poplatek 150 Kč a za jednorázové poskytnutí hypotéky 8 až 12 tisíc korun. V našem případě při 5leté fixaci ušetřil klient minimálně 17 tisíc korun.

Proč si vlastně banky účtují poplatky za měsíční vedení úvěru a jednorázové poskytnutí úvěru, kdy klient předpokládá, že banky jsou rádi, že „ulovili klienta“ a budou se mu snažit nabídnou co nejlepší podmínky? Vlastně tyto nesmyslné poplatky oslabují kupní sílu obyvatelstva.

Dále se banky zajímají jaká je profese klienta a další perspektivy uplatnění na pracovním trhu, lidé pracující v odvětvích zasažených finanční krizí např. automobilový průmysl, který je v ČR silně zastoupen, případně málo lukrativních odvětvích jako je např. zemědělství mají problémy vůbec hypotéční úvěr získat.

Banky dále přísněji posuzují historii klienta. Kdo má záznam v bankovním registru (SOLUS), že někdy měl problémy splácet, na úvěr může zapomenout. Např. klient, který dlužil v bankovním registru 1 400 Kč a uhradil tuto dlužnou částku, před žádostí o úvěr a požadoval úvěr ve výši 1 800 000 Kč na koupě nemovitosti, ačkoli splňoval podmínky profesní i bonitní byl mu hypotéční úvěr poskytnut o 100 000 Kč nižší a zbývající část musel doplatit ze svých zdrojů.

Přísněji se posuzuje i nemovitost, kterou chce klient zastavit, např. byt v panelovém domě už pro banky nebude tak zajímavou zástavou jako dřív. Např. rodiče 28 a 25 let, dítě 2 roky, měsíční čisté příjmy 20 tisíc Kč, žádné úspory, k zastavení rodičů nemovitost v hodnotě 1 500 000 Kč, mohou získat hypotéční úvěr ve výši 1 133 000 Kč v případě, že by měli pouze k zástavě kupovanou nemovitost získali by hypotéční úvěr pouze ve výši 821 000 Kč. Avšak jsou zde i banky, které neberou vůbec žádný zřetel na zástavu nemovitostí rodičů jako je např. banka Volsbank, která poskytuje stejnou výši hypotéky jak na kupovanou tak zastavenou nemovitost ve výši 443 240 Kč.

Některé banky zrušily stoprocentní hypotéky a tuto informaci potvrzují na kontaktních místech svých poboček, např. Raiffeisenbank půjčí 75% procent nemovitosti, GE Money Bank 80%, Oberbank 85%, ale jsou zde banky, které nabízí 100% hypotéky jako je např. mBanka.

Vzhledem k tomu, že banky přicházejí o řadu klientů na základě těchto zpřísněných podmínek snaží se tuto ztrátu kompenzovat na klientech, kteří hypotéční úvěr získali. Provádí to prostřednictvím poplatků a další možnost, kterou zvolili, je, že tvrdí, že poskytují 100% hypotéku, ale vlastně tak klamou zákazníky, protože na danou nemovitost posílají vlastní odhadce a tento odhadce úmyslně podhodnotí danou nemovitost o 20 až 25% a nutí klienta k poskytnutí spotřebitelského úvěru do zbývající částky. Klient, který má složen rezervační poplatek u realitní společnosti (ve většině případů se skládá 10% z cílové částky) a kde je limitován lhůtou do kdy musí mít úvěr zajištěn jinak o částku vloženou na rezervační poplatek přijde. Tito klienti v danou chvíli nevidí jiné východisko a přistoupí na kombinaci hypotéčního úvěru se spotřebitelským úvěrem a tím banka „parazituje“ na zbývajících klientech a kompenzuje ztráty, které jsou způsobené úbytkem klientů. Dále co banky silně omezily je kombinace stavebního spoření s hypotéčním úvěrem v případě, že neprovádíte tuto kombinaci u stejného peněžního ústavu. Ještě v měsíci březnu letošního roku jste mohli kombinovat např. hypotéční úvěr od Hypotéční banky se stavebním spořením Buřinka od České spořitelny, ale od dubna letošního roku tato kombinace není možná. Jde to jen v případě, že si vezmete hypotéční úvěr od stejného peněžního ústavu.

#### 4. Státní dotace

Vzhledem k tomu, že došlo k „zamrznutí“ trhu s hypotéčními úvěry, stát se snaží rozhybat tento stav prostřednictvím poskytování státní dotace. Avšak tuto dotaci nezíská každý, ale jen ti, kteří splní požadované podmínky. Výhodu mají lidé do 36 let, kteří si chtějí půjčit a úroky překročily 5% procent, mají potom tito žadatelé nárok na státní dotaci ve výši 1% z úroků. Například u dvacetiletého úvěru na byt je dnes průměrná úroková sazba 5,5%, kde měsíční splátka vychází na 5 500Kč, příspěvek od státu ji sníží o 400Kč. U rodinného domu s úvěrem na 1 500 000 Kč bude ze splátky 10 000Kč úspora 700Kč.

Další z podmínek je, že nesmí vlastnit nebo spoluvlastnit jinou nemovitost pro bydlení. Byt či rodinný dům, na který se žádá o podporu, musí být alespoň dva roky starý, žadatel v něm musí bydlet nesmí mít spoluvlastníka. O podporu se žádá v bance hned při uzavírání smlouvy o hypotéce.

Je třeba také klást důraz při výběru banky, protože jen některé poskytují státní dotaci, které mají uzavřenou smlouvu s ministerstvem pro místní rozvoj. Jedná se o tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypotéční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank a Wüstenrot. Banky, které nemají smlouvu s ministerstvem pro místní rozvoj, dotaci neposkytují.

Dotaci získá žadatel k úvěru na byt do 800 000 korun, na rodinný dům do 1 500 000Kč. Hypotéka může být i vyšší, ale na její část překračující uvedené limity se dotace nevztahuje. Od letošního února do konce ledna příštího roku stát dotuje úroky jedním procentním bodem. Úspěšný žadatel bude stejnou podporu dostávat po celou dobu fixace, pro kterou se letos rozhodne, maximálně však 5 let. Celkově lze podporu čerpat 10 let.

Jakmile je žádost schválena, nemusíte se o nic starat, pokud jsou doklady v pořádku. Do měsíce banka dostane od státu první peníze a může je klientovi začít vyplácet. Banky mají instalovaný software propojený s ministerstvem, který umožňuje kontrolovat, zda klient každý měsíc odvádí splátku hypotéky a poté automaticky připíše klientovi na účet státní příspěvek.

Je velice příznivé, že stát poskytuje dotaci, ale na druhou stranu nastává otázka jak je možné, že banky, které tuto státní dotaci vyplácí si účtují poplatek za zpracování státních dotací ve výši cca 270 Kč. Přece stát formou dotace se snaží rozhybat trh s hypotékami a tím pomáhá i peněžním ústavům s přílivem klientů.

#### 5. Závěr

Vzhledem k tomu, že stát se snaží rozhybat trh s hypotékami státní dotací, toto řešení není zrovna příliš efektivní vzhledem k tomu, že vlastně klientovi přijde jen část tohoto příspěvku, který je zkrácen o poplatek bance. Stát by měl přísněji regulovat poplatky v bankách a dále ve společnostech nabízející finanční služby a tím posílit svoji pozici a efektivněji provádět fiskální politiku včetně monetární. Vždyť v České republice se platí nejvyšší poplatky ve světě. Ačkoli ČNB snížila úrokové sazby, tak na to banky téměř nereagovali a spíše to připomínalo jako by měli mezi sebou uzavřenou kartelovou dohodu, aby k těmto situacím nedocházelo měl by stát se postavit do pozice podnikatele a vnést tvrdší konkurenci na peněžním trhu a ochránit vlastní občany. Jednou z cest je založení státní banky, která bude muset být schopná konkurovat komerčním institucím. Nepovažuji to za krok zpět, ale naopak krok vpřed, vždyť i ve vyspělých ekonomikách mají státní banky např. Švédsko, Nizozemí. Vždyť státní společnost ČEZ řídí čeští manažeři a neřídí ji špatně, každý rok vykazují obrovské zisky.

Ve společnosti dochází k polarizaci a nůžky mezi bohatými a chudými se značně otevírají a pak nastává otázka, kdo vlastně dosáhne na hypotéku, když teď musí žadatel vydělávat minimálně 15 tisíc korun čistého, aby hypotéku získal? Banky se také značně podílí na polarizaci, ačkoli to možná tak nevypadá, upřednostňují bonitní klienty, kterým poskytují různé benefity jako je např. nižší úroková sazba pro tyto klienty a na druhou stranu méně bonitní klient má vyšší úrokovou sazbu, ačkoli nemá takový vysoký důchod. Tento systém vlastně dělá bohatý ještě bohatší a chudé ještě chudší. Pokud tu budou pouze bohatí a chudí, kdo vlastně si bude brát hypotéční úvěr, když bohatý úvěr nepotřebuje a chudý na něj nedosáhne. Omezením hypotéčních úvěrů se oslabí multiplikační efekt, který na pořízení bydlení v ekonomice má. Každý nákup domu nebo bytu vyvolává další výdej na jeho rekonstrukci a zařízení. Právě maximální podpora poskytování hypotéčních úvěrů je žádoucím opatřením k tlumení současné ekonomické krize.

Je třeba udržovat střední třídu, protože ta je hnacím motorem ekonomiky, ta potřebuje hypotéky a kupuje spotřební zboží. Bude-li tato třída minimální může to mít negativní vliv na fungování celé ekonomiky a tato situace by mohla vyústit v budoucnu k značnému sociálnímu napětí ve společnosti.

#### **Použitá literatura:**

- [1] MACH, M., *Makroekonomie II*. Slaný: Melandrium, 2001. ISBN 80-86175-18-19
- [2] MARX, K., *Kapitál*. Praha: Rudé Právo, 1956.
- [3] REVENDA, Z. A KOLEKTIV. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2005. ISBN 80-7261-132-1
- [4] SAMUELSON, P. A KOLEKTIV. *Ekonomie*. Praha: Nakladatelství Svoboda, 1991. ISBN 80-205-0192-4
- [5] VENCOVSKÝ, F. A KOLEKTIV. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: BI Praha. ISBN 80-902197-5-6

#### **Kontaktní adresa:**

Ing. Josef Novotný  
Fakulta ekonomicko–správní  
Ústav ekonomiky a managementu  
Studentská 95, 532 10, Pardubice, ČR  
Email: [josef.novotny@upce.cz](mailto:josef.novotny@upce.cz)  
Tel.: +420 466 036 175