

UNIVERZITA PARDUBICE

Fakulta ekonomicko – správní

HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ

Tereza Erbenová

Bakalářská práce

2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Tereza ERBENOVÁ**

Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**

Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa**

Název tématu: **Hypoteční bankovníctví**

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

Práce se zaměří na analýzu a komparaci hypotečních úvěrů vybraných bank v ČR.

Práce bude obsahovat:

- obecnou charakteristiku bankovního sektoru
- zákonné podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů
- analýzu využití hypotečních úvěrů v ČR
- komparaci hypotečních úvěrů vybraných bank v ČR

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **cca 30 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

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

KROH, Michael. Jak si vzít úvěr. Praha : Grada, 1999. 154 s. ISBN 80-7169-617-X.

MEJSTRÍK, Michal, PEČENÁ, Magda, TEPLÝ, Petr. Základní principy bankovníctví. 1. vyd. Praha : Karolinum, 2008. 627 s. ISBN 978-80-246-1500-4.

PAVELKA, František, BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka. Úvěrové obchody. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, 2001. 279 s. ISBN 80-7265-037-8.

PRICEWATERHOUSECOOPERS. Zásady řízení úvěrů. Praha : Management Press, 1999. 110 s. ISBN 80-85943-91-3.

REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 4. vyd. Praha : Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Lucie Vrtěnová
Ústav ekonomie

Datum zadání bakalářské práce: **29. června 2009**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2010**



doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.



doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 4. srpna 2009

Prohlašuji, že tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Kolíně dne 29. 4. 2010

.....

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat zejména vedoucí své bakalářské práce, Ing. Lucii Sobotkové, PhD., za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěla k vypracování této práce a zároveň i Ing. Pavle Stránské za pomoc při zpracování statistické analýzy.

ANOTACE

Předmětem bakalářské práce „Hypoteční bankovníctví“ je přiblížení problematiky hypotečního úvěrování, zejména prostřednictvím hypotečních úvěrů a úvěrů navazujících na stavební spoření. V práci je nejprve vymezen bankovní systém v ČR a jsou charakterizovány hypoteční úvěry. Prostřednictvím dotazníkového šetření dochází k analýze názorů českých domácností na financování bydlení.

KLÍČOVÁ SLOVA

banky, úvěry, zajištění úvěru, hypoteční úvěry, stavební spoření, doba splatnosti, zástavní právo

TITLE

Mortgage banking

ANNOTATION

The topic of thesis „Mortgage banking“ is clarifying the issue of real estate crediting, particularly through mortgage loans and consequential products of real estate saving. Primarily, in the thesis is specified banking system in The Czech republic and subsequently mortgage loans are described. By means of questionnaire survey opinions of Czech households on financing of real estate are analyzed.

KEYWORDS

bank, credit, collateral, motgage loan, building savings, maturity, lien

Obsah

ÚVOD	8
1 CHARAKTERISTIKA BANKOVNÍHO SEKTORU V ČESKÉ REPUBLICE	10
1.1 HISTORIE BANKOVNICTVÍ.....	10
1.2 CHARAKTERISTIKA BANKOVNÍHO SYSTÉMU	11
1.2.1 ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA	13
1.2.2 OBCHODNÍ BANKY	15
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY V ČR	23
2.1 HISTORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	23
2.2 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	23
2.2.1 ZÁKONNÉ PODMÍNKY PRO POSKYTOVÁNÍ ÚVĚRU	24
2.2.2 DOBA SPLATNOSTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A VÝŠE MĚSÍČNÍ SPLÁTKY	25
2.3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ JAKO DOPLNĚK HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	26
2.4 ZÁSTAVNÍ PRÁVO.....	28
3 ANALÝZA VYUŽITÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČESKÉ REPUBLICE	30
3.1 DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ.....	30
3.2 ANALÝZA DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ	30
4 POROVNÁNÍ VÝHODNOSTI HYPOTEČNÍCH A STAVEBNÍCH ÚVĚRŮ	40
4.1 VÝŠE ÚROKOVÝCH SAZEB.....	40
4.2 ANALÝZA KONKRÉTNÍHO HYPOTEČNÍHO PRODUKTU	45
4.3 ANALÝZA KONKRÉTNÍHO ÚVĚRU V RÁMCI STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	47
4.4 VYHODNOCENÍ ZVOLENÝCH PRODUKTŮ	49
ZÁVĚR	52
POUŽITÁ LITERATURA	54
SEZNAM TABULEK	56
SEZNAM GRAFŮ	56
SEZNAM ZKRATEK	57
SEZNAM PŘÍLOH	57

Úvod

Každý z nás v určitém věku řeší jednu ze základních a nejdůležitějších lidských potřeb a to potřebu bydlet. Vzhledem k tomu, že většina lidí nedisponuje velkými finančními prostředky, ze kterých by byli schopni si zcela sami zajistit výstavbu, popřípadě koupí domu, bytu či jiné nemovitosti, vznikl proto prostředek na řešení tohoto problému – hypoteční trh, který lze v dnešní době charakterizovat jako samostatné odvětví bankovního trhu.

Bankovní trh lze vymezit jako systém institucí a nástrojů, které zabezpečují pohyb peněžních prostředků i kapitálu mezi různými ekonomickými subjekty a to na základě nabídky a poptávky. Veškeré transakce prováděné na bankovním trhu jsou realizovány na základě návratnosti, to znamená, že na jedné straně vystupuje věřitel, tedy osoba disponující volnými finančními prostředky a na straně druhé dlužník, osoba, která poptává finanční prostředky. V praxi příliš nefungují přímé obchody mezi věřiteli a dlužníky, ale jsou využívány zejména služby finančních zprostředkovatelů, nejčastěji bank.

V rámci bankovního trhu je v České republice považováno za nejmladší obor podnikání spolu se stavebními úvěry právě hypoteční bankovníctví, i když ve světě je známo již přes 200 let. Rok 1995 se píše jako období největšího rozkvětu tohoto druhu podnikání v České republice.

Se vznikem hypotečního bankovníctví se objevil i nástroj využívaný k financování bytových potřeb – hypoteční úvěr. Tento produkt 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.

Velmi příbuzným produktem je úvěr navazující na stavební spoření, který je z části odlišný od hypotečních úvěrů, zejména co se týče doplňkových služeb, podmínek k získání a výše úrokové sazby. I tento produkt nebyl v počátcích svého vzniku zcela využíván 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.

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.

Cílem této práce je provést analýzu hypotečního trhu v ČR, posoudit jeho celkový vývoj, zhodnotit využití hypotečních úvěrů domácnostmi v porovnání s úvěry navazujícími na stavební spoření.

V první kapitole je věnována pozornost vzniku a vývoji bankovníctví jako samostatnému odvětví ekonomiky České republiky. Dále je práce zaměřena na charakteristiku základních ekonomických subjektů bankovního trhu a jejich činností, zejména tedy České národní bance jako orgánu vykonávající dohled nad finančním trhem, její charakteristice, úkolům a funkcím a následně obchodním bankám. Obchodní banky jsou definovány jako úvěrové instituce, mezi jejichž základní činností patří především přijímání vkladů a poskytování úvěrů na vlastní účet konečným uživatelům. V této kapitole jsou nastíněny i podmínky, které předcházejí vzniku a jejich působení v oblasti bankovníctví.

V druhé kapitole je práce zaměřena na vývoj hypotečních úvěrů v České republice, na definování jejich charakteristických rysů, vysvětlení základních pojmů a nastínění zákonných podmínek doprovázející hypoteční úvěry jako takové. Nadále jsou zmíněny i stavební úvěry, jejich průběh a možnosti využití.

Třetí kapitola se orientuje právě na získání názorů občanů. K získání dat a informací týkajících se pohledu domácností na úvěrové financování bydlení je využito dotazníkového šetření, které bylo aplikováno na občany žijících ve Středočeském kraji, konkrétně v regionu Kolín.

Čtvrtá kapitola se věnuje analýze faktorů působících na výši úrokových sazeb hypotečních a stavebních úvěrů, s využitím statistických metod, a následně samotnému porovnání výhodnosti těchto produktů u zvolené bankovní instituce.

1 Charakteristika bankovního sektoru v České republice

1.1 Historie bankovníctví

Vznik bankovníctví má velice dlouhou a rozsáhlou historii. Z počátku svého vzniku, v druhé polovině 13. století v Itálii v období renesance, bylo úzce spjato s obchodem. První druhy mincí, jejich výměna a možnost arbitráže mezi jednotlivými měnami se objevují až společně se vznikem dokumentů. Jedním z příkladů je směnka – obchodník s ní mohl platit ve vzdálenějších zemích, ale musel předem uložit určité peněžní prostředky u bankéře, který měl za společníka korespondenčního bankéře v zahraničí. Z těchto prostředků pak bankéři mohli poskytovat lukrativní i riskantnější úvěry jak malých tak velkých objemů.

Za nejstarší veřejně kontrolovatelnou úvěrovou instituci na světě je považována italská anca Monte dei Paschi di Siena, založená městskými úřady v roce 1472 (Polouček, 2005, s. 14). Stejně jako dnešní banky přijímala vklady jak od soukromých ekonomických subjektů, tak i od orgánů veřejné správy, poskytovala úvěry, obchodovala s cennými papíry, jako jsou směnky, směňovala valuty a dokonce i podnikala v zahraničí.

V českých zemích začínají působit první banky na počátku 19. století. Z iniciativy české šlechty byla v roce 1824 založena v Praze Česká spořitelna. V roce 1847 byla taktéž v Praze otevřena filiálka Vídeňské národní banky. Kromě toho v Praze působilo koncem první poloviny 19. století několik známějších bankéřských rodin, většinou německého původu, výjimku snad tvořila jen poměrně kapitálově slabší banka „Kuchyňka“ (Šenkýřová, 1997, s. 42). V následujících letech byla založena řada dalších základních bank, mezi nimiž byla i Živnostenská banka v roce 1868. Celý bankovní systém byl značně ovlivněn krachem světových burz v roce 1873.

Celkově se rozvoj českého bankovníctví ve srovnání s ostatními evropskými státy vlivem celé řady důvodů opozdil. Až na počátku 90. let dochází k návratu důvěry v úvěrový systém a k rozvoji samostatného podnikání, které bylo nezbytným předpokladem ozdravení českého bankovníctví (Polouček, 2005, s. 20).

Začátkem 20. století nabralo české bankovníctví relativně úspěšný směr vývoje. I přes potíže některých bank bylo bankovníctví stále stabilní a stejně tomu bylo i v období po první světové válce. Další významné dění, které ovlivnilo české bankovníctví, byl vznik Československé republiky v roce 1918 a následně v roce 1926 založení Národní banky Československé, která byla akciovou cedulovou bankou. V roce 1929, tedy po jedenácti

letech existence samostatného státu, působilo u nás již 114 akciových bank. 70 % akciového kapitálu a 89 % všech vkladů u obchodních bank se v českých zemích soustředilo v sedmi největších bankách, mezi nimiž měla výhradní postavení Živnobanka (Šenkýřová, 1997, s. 47).

V období okupace byl akciový kapitál většiny českých bank převeden pod kontrolu německých vlastníků. V roce 1945, v důsledku dekretů prezidenta republiky, došlo ke znárodnění akciových a soukromých pojišťoven, jejich kontrolu prováděla Ústřední správa bank. V roce 1950 byla zrušena centrální Národní banka Československá a zřízena nová Státní banka československá v čele s generálním ředitelem, kterého jmenovala výhradně na návrh ministra vláda. Následně až do roku 1989 byla vytvářena určitá struktura bankovníctví, která byla typická především vysokou koncentrací a monopolizací.

V roce 1990 vstupují v platnost dva zákony: zákon č. 130/1989 Sb., o Státní bance československé a zákon č. 158/1989 Sb., o bankách a spořitelnách. Tím je vytvořen alespoň v základních rysech předpoklad fungování bankovního systému v intencích, běžných v ekonomicky vyspělých zemích – dvoustupňový bankovní systém (Polouček 2005, s. 22).

V nadcházejících letech dochází k poměrně značnému nárůstu počtu bank, až do roku 1994, kdy jsou zavedena regulativní opatření centrální banky, které způsobují zpomalení. V tomto období začínají vznikat jak komerční banky, tak české spořitelny, se kterými se lze dodnes setkat v bankovním systému.

1.2 Charakteristika bankovního systému

V určitém ekonomickém prostoru obvykle působí větší či menší počet bank, které dohromady vytvářejí bankovní systém. Bankovním systémem rozumíme souhrn bank působících v určitém teritoriu, zpravidla v určité zemi, jejich vzájemné vazby a vazby k okolí (Dvořák 2005, s. 108). Způsob fungování bankovního systému je dán ekonomickým systémem v daném státě, především jeho podstatou a vyspělostí.

Podle Revendy (2005, s. 121) je bankovní systém uspořádán na různých principech, obvykle je rozdělen na jednostupňový a dvoustupňový podle toho, zda je či není institucionálně oddělena centrální banka svými makroekonomickými funkcemi od obchodních bank. Dále jej možné ho rozlišit na systém univerzálního, odděleného a smíšeného bankovníctví podle rozsahu oprávnění příslušných bank k realizaci investičních bankovních obchodů a základních obchodů komerčních bank.

Jednostupňové bankovní systémy postupně během let přecházely ve dvoustupňový systém. V jejich rámci neexistovala centrální banka, veškeré bankovní operace a činnosti byly realizovány pouze obchodními bankami, i včetně emise hotovostních peněz. Zvláštní formou těchto systémů byl ten, který byl používán především v centrálně plánovaných ekonomikách. Byl založen na principu „monobanky“, kdy makroekonomické i mikroekonomické funkce byly sjednoceny do jedné banky. Za určitý zvrat v jednostupňovém bankovníctví je možné považovat teorii tzv. svobodného bankovníctví, neboli „free banking“, která byla založena na předpokladu odstranění centrální banky, jejíž funkce by byly jednoduše převedeny na komerční banky a jednoduše by byly nahrazeny samoregulačním trhem.

Dnešní moderní bankovní systémy ve vyspělých státech fungují pouze na principu dvoustupňového bankovního systému.

V dalších případech je možné rozlišit bankovní systémy podle kompetence vykonávání jak klasických, tak investičních obchodů komerčních bank.

Revenda (2005, s. 121) podle tohoto hlediska rozdělil následující modely bankovní soustavy na:

- model univerzálního bankovníctví, který vychází z poskytování veškerých bankovních produktů, a to jak klasických tak i investičních;
- model odděleného bankovníctví, který je založen na striktním oddělení komerčních produktů od investičních obchodů;
- smíšený model, který funguje také na oddělení komerčního a investičního bankovníctví, ale stanovené hranice nejsou tak přísné jako u předcházejícího modelu.

Bankovní systém, označován též jako bankovní sektor, je v České republice (dále jen „ČR“) tvořen centrální bankou a souhrnem obchodních bank, které působí na trhu. Je dán vzájemnými vztahy mezi bankami a jednoduše vztahy k podnikatelskému sektoru, domácnostem, státu a zahraničí. Funkce a celý způsob fungování bankovního systému je ovlivněn, jak již bylo výše zmíněno, ekonomickým prostředím v zemi, tak i mezinárodní spoluprací.

I v ČR tedy existuje dvoustupňový bankovní systém. Centrální banka má za cíl udržovat stabilitu ceny a často plní i funkci regulační a dohledu nad komerčními bankami. Komerční a stále více také investiční banky a další instituce bankovního systému potom vykonávají obchodní činnosti a nabízejí finanční produkty a služby (Polouček, 2005, s. 16). V dalších

kapitolách práce bude konkrétně vymezena centrální banka ČR i charakterizovány obchodní banky a jejich funkce.

1.2.1 Česká národní banka

Samotná Česká národní banka (dále jen „ČNB“) se definuje jako ústřední (centrální) bankou ČR a orgánem vykonávající dohled nad finančním trhem. Je zřízena Ústavou ČR a svou činnost vyvíjí v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance a dalšími právními předpisy¹. Výše uvedený zákon doplňuje definici ČNB jako právnickou osobu, která má postavení veřejnoprávního subjektu se sídlem v Praze, a která se nezapisuje do obchodního rejstříku. Dále zákon uvádí, že jí jsou svěřeny kompetence správního úřadu v rozsahu stanoveném právě výše zmíněným zákonem. Hospodaří samostatně s odbornou péčí s majetkem, který jí byl svěřen státem.

Nejvyšším řídicím orgánem ČNB je bankovní rada, která určuje měnovou politiku a nástroje pro její realizaci a rozhoduje o zásadních měnově politických opatřeních ČNB a opatřeních v oblasti dohledu nad finančním trhem. Bankovní rada je sedmičlenná, jejími členy jsou: guvernér, dva viceguvernéři a čtyři členové bankovní rady. Veškeré členy, včetně již zmíněného guvernéra a viceguvernéřů, jmenuje prezident republiky.

Navenek zastupuje ČNB jmenovaný guvernér, v případě jeho nepřítomnosti jím pověřený viceguvernér. Členové bankovní rady jsou přímými zaměstnanci ČNB a přijímají svá rozhodnutí prostou většinou hlasů.

Hlavním a prioritním cílem ČNB je péče o cenovou stabilitu, dále podporuje obecnou hospodářskou politiku vlády vedoucí k udržitelnému hospodářskému růstu. V podstatě jedná v souladu se zásadou otevřeného tržního hospodářství.

Podle legislativy platné na území ČR ČNB při plnění svých úkolů spolupracuje s ústředními bankami jiných států, orgány dohledu nad finančními trhy jiných států a s mezinárodními finančními organizacemi a mezinárodními organizacemi, které se zabývají dohledem nad bankami, institucemi elektronických peněz a finančními trhy.

Funkce České národní banky

Základní funkce centrální banky v tržní ekonomice, kterými se tato instituce odlišuje od dalších bank, jsou emisní funkce, funkce vrcholného subjektu měnové politiky a funkce

¹ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon.

regulace bankovního systému. Vedle těchto základních funkcí vystupuje jako banka bank, banka státu, spravuje devizové rezervy a reprezentuje stát v měnové oblasti².

Podle zákona č. 6/ 1993 Sb., o České národní bance mezi hlavní úkoly ČNB patří:

- měnová politika;
- dohled nad finančním trhem;
- emise oběživa a peněžní oběh;
- devizová činnost;
- platební styk a zúčtování bank;
- úloha jako banka státu.

Dohledem nad finančním trhem se v zásadě rozumí vykonávání dozoru nad kapitálovým trhem, pojišťovnictvím a penzijním připojištěním, družstevními záložnami, devizový dohled a dohled nad institucemi elektronických peněz. Určuje pravidla, která chrání stabilitu celého finančního trhu.

ČNB má monopolní právo vydávat bankovky a mince platné na území ČR. Stará se o plynulý hospodárny oběh, spravuje zásoby peněz, stahuje a čistí bankovky, ničí opotřebované bankovky a mění je za nové. Podílí se rovněž na technické ochraně platidel proti padělání, zadržené bankovky vede v evidenci.

Do devizových činností patří především správa devizových rezerv státu, operace na devizovém trhu a devizová regulace. Cílem je udržovat, popřípadě zvyšovat hodnotu devizových rezerv a zajistit devizovou likviditu země.

ČNB určuje pravidla pro provádění platebního styku mezi jednotlivými bankami, ale i nebankovními subjekty. Jedná se především o lhůty zúčtování, pravidla pro vydávání a užívání elektronických platebních prostředků a pro bezpečné fungování platebních systémů.

Poslední funkcí centrální banky je poskytování služeb pro stát a veřejný sektor. Vede účty organizacím napojeným na státní rozpočet, jako je Česká správa sociálního zabezpečení, příspěvkové organizace apod. Dále spravuje účty napojené na rozpočet Evropských společenství. Je také pověřena Ministerstvem financí (dále jen „MF“), aby prováděla operace spojené se státními cennými papíry. Je politicky nezávislou institucí, zodpovídá se dvakrát ročně Poslanecké sněmovně, jak stanovuje zákon.

² Srov. REVENDA, Z.: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2005, s. 627.

1.2.2 Obchodní banky

Banky jsou ve své podstatě podnikatelské subjekty, které mají ovšem ve srovnání s podniky v jiných odvětvích ekonomiky řadu specifických rysů vyplývajících z jejich podstaty jako „obchodníků se svěřenými penězi“ a projevující se v jejich postavení a celkovém významu v ekonomice (Dvořák, 2001, s. 15).

Banky lze v nejobecnější poloze definovat jako úvěrové instituce, jejichž základním předmětem podnikatelské činnosti je přijímání vkladů nebo jiných fondů od veřejnosti - primárních vkladatelů a poskytování úvěrů na vlastní účet - konečným uživatelům (Pavelka, 2001, s. 16).

Banky jsou finanční instituce, které tvoří společně s finančními dokumenty a finančními trhy základní prvky finančního systému (Polouček, 2005, s. 5).

Banky jsou instituce, jejichž závazky jsou tvořeny převážně depozity, které představují většinu finančních aktiv v sektoru domácností a většinu peněz v oběhu (Miles, 2002, s. 641).

Výše zmíněné definice doplňuje Šenkýřová (2005, s. 51) o charakteristiku banky, ve své podstatě podnikatelské instituce, jejímž konečným cílem je dosáhnout zisku.

Je zřejmé, že každý autor má ve své definici uvedenou prioritní funkci, kterou vymezuje základní charakteristiku banky jako takové. Po shrnutí lze říci, že banka je tedy finanční instituce, která je základem bankovního trhu, přijímá vklady od klientů, poskytuje úvěry a jejím základním cílem je dosahovat zisku.

Jak již bylo uvedeno, základní cíl banky je obdobný jako u kteréhokoliv podniku, jedná se zejména o maximalizaci zisku, tržní ceny akcií a podobně. Často bývá charakterizována jako druh finančního zprostředkovatele, mezi jehož hlavní náplň činnosti patří především zprostředkování pohybu finančních prostředků mezi jednotlivými ekonomickými subjekty. Toto zprostředkování je založeno na tom, že banky přijímají vklady nebo jiné splatné peněžní prostředky a poskytují úvěry na svůj vlastní účet.

Vzhledem k tomu, že na činnosti bank se vztahují z části odlišné režimy, než je obvyklé u podniků, musí být jednoznačně zákonem vymezeno, kdy je a kdy není ekonomický subjekt bankou. Vymezení ekonomického subjektu jako banky je upraveno speciálním zákonem.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, § 1, odst. 1 uvádí, že banka musí splňovat čtyři základní podmínky. Jedná se:

- o právnické osoby, se sídlem v ČR založené jako akciová společnost, které

- přijímají vklady od veřejnosti;
- poskytují úvěry;
- k výkonu bankovních činností mají povolení působit jako banka.

Aby ekonomický subjekt mohl vystupovat jako banka a používat označení „banka“ či „spořitelna“, musí vedle základních podmínek danými obecnými právními úpravami obdržet i povolení, neboli bankovní licenci, opravňující ekonomický subjekt k výkonu bankovní činnosti. O udělení bankovní licence v ČR rozhoduje ČNB, která si před rozhodnutím vyžádá stanovisko MF (Dvořák, 2005, s. 40). Podmínky pro činnost bank jsou v zásadě přísnější, a to proto, že důvěryhodný bankovní systém je jednou z nejdůležitějších podmínek efektivního fungování tržní ekonomiky. Bankovní prostředí je taktéž řízeno určitými regulačními opatřeními, která zpravidla stanovuje centrální banka.

Jak již bylo zmíněno, jednou ze základních podmínek vzniku banky je udělení bankovní licence. Povolení (bankovní licence), které udělí ČNB, je na dobu neurčitou a zásadně není převoditelné na jinou osobu. Důvodem, proč je vstup do bankovníctví spjat se speciálním povolením, je nutnost chránit tento sektor před nekvalitními subjekty. Případné problémy určité banky mohou způsobit závažný dopad na klienty a mohou mít i širší ekonomické dopady.

Při rozhodování o udělení povolení se posuzují zejména následující záležitosti, které zcela jistě musí být obsahem žádosti:³

- průhledný a nezávadný původ základního kapitálu a dalších funkčních zdrojů banky, jejich dostatečnost a vyhovující skladba⁴;
- splacení základního kapitálu v plné výši;
- důvěryhodnost a způsobilost osob s kvalifikovanou účastí na bance k výkonu práv akcionáře při podnikání banky;
- důvěryhodnost, odborná způsobilost a zkušenost osob navrhovaných na výkonné řídicí funkce, s nimiž je spojena pravomoc a odpovědnost vymezená stanovami;
- technické a organizační předpoklady pro výkon navrhovaných činností banky, funkční řídicí a kontrolní systém banky;

³ Náležitosti, které ČNB posuzuje, jsou vymezeny v zákoně č. 21/1992 Sb. o bankách a podrobněji je obsah žádosti určen v Opatření ČNB č. 24/1994 Sb.

⁴ V současné době je podmínkou pro udělení povolení výše základního kapitálu 500 mil. Kč, které musí být složeno na účet u ČNB, popřípadě v jiné odsouhlasené bance v České republice.

- obchodní plán vycházející z navrhované strategie činnosti banky podložený reálnými ekonomickými kalkulacemi;
- průhlednost skupiny osob s úzkým propojením s bankou;
- sídlo budoucí banky musí být na území České republiky.

Oproti podmínkám pro vznik bank na území ČR, podmínky pro vznik banky v jednotlivých zemích Evropské unie (dále jen „EU“) nejsou stanoveny zcela jednotně, i když snaha o jejich sjednocení je patrná. Základem obdržení povolení je „První bankovní směrnice“⁵, která stanovuje povinnosti pro členské země.

Další důležitou směrnicí je „Druhá bankovní směrnice“⁶, která podle Dvořáka (2005, s. 42) podmínky pro udělení oprávnění do určité míry rozšiřuje, respektive zpřesňuje a stanovuje podmínky, při kterých příslušné orgány oprávnění neudělí.

Veškeré podmínky pro vydání a získání licence jsou dále upřesněny Směrnicí EU⁷, která bývá někdy označována jako „Třetí bankovní směrnice“. Tato směrnice novelizovala obě výše uvedené směrnice. Jedná se zejména o změnu nového vymezení rámce pro výkon úvěrových institucí, pojišťoven, investičních podniků a jiných. Cílem je posílit dohled nad finančními podniky, a proto je nutné přijmout v celém odvětví finančních služeb určitá opatření, jako definovat podmínky, které je nutné splnit, aby příslušné orgány mohly vydat povolení k zahájení dané činnosti, podmínky, kdy povolení neudělit, dále jsou upřesněny podmínky pro poskytování a výměnu informací a řada dalších změn. Tato směrnice byla již taktéž novelizována směrnicí 2002/83/ES, která platí dodnes. Zmíněná směrnice mění pouze míru solventnosti pro životní pojišťovny.

Na základě splnění výše zmíněných podmínek stanovených zákonem a získání bankovní licence od ČNB může banka či spořitelna vystupovat v bankovním systému a vykonávat své základní funkce.

Druhy bank

Bankovní trh v ČR je podle Revendy (2005, s. 122) založen na principu dvoustupňového univerzálního bankovníctví s existencí určitých specializovaných bank. Základní složkou českého bankovního systému jsou univerzální banky, mezi nimiž dominují čtyři bankovní subjekty, které jsou součástí významných evropských bankovních skupin. Jedná se o Českou

⁵ První směrnice Rady č. 77/780/EHS.

⁶ Druhá směrnice Rady č. 89/646/EHS.

⁷ Směrnice EU č. 95/26/ES.

spořitelnu, Československou obchodní banku, UniCredit Bank Czech Republic a Komerční banku. V převládající většině jsou tuzemské banky ve vlastnictví zahraničních bankovních subjektů, které mají většinové podíly a jsou tedy i ovládajícími právníckými osobami.

V podmínkách univerzálního bankovníctví mohou tedy vedle typických komerčních (univerzálních) bank, které jsou svým podílem na trhu jedny z nejdůležitějších, působit i další druhy bank:

- spořitelny;
- stavební spořitelny;
- úvěrová družstva;
- hypoteční banky.

Spořitelny jsou instituce, které se specializují především na drobnou klientelu. Jejich hlavní činností je sběr vkladů a provádění dalších služeb, jako je vedení běžných účtů, zúčtování bezhotovostního platebního styku, hotovostního platebního styku a jiné. V současné době mohou být spořitelny v rámci bankovního systému charakterizovány jako speciální instituce, které v zásadě podléhají zvláštní legislativní úpravě.

Stavební spořitelny se objevily v bankovním systému ČR od roku 1993. Důvodem pro zavedení stavebních spořitelen do našeho bankovního systému byla snaha využít tohoto, v zahraničí osvědčeného nástroje, k podpoře financování bydlení (Dvořák, 2005, s. 123). Jsou speciálním druhem spořitelen, které mají dovoleno se orientovat výhradně jen na tzv. stavební spoření. Přijímají od jedné skupiny svých klientů účelové klady a poskytují při splnění stanovených podmínek účelové stavební úvěry druhé skupině klientů. Jejich podnikání je upraveno speciálním zákonem.

Úvěrová družstva jsou v zásadě malé banky, které se zakládají na družstevních principech. Podmínky k jejich založení a fungování jsou rovněž upraveny speciálním zákonem. V ČR legislativa umožňuje vznik družstev teprve od 1. ledna 1996. Důvodem jejich existence je poskytování bankovních služeb svým členům družstva.

Hypoteční banky jsou banky, které se zabývají získáváním zdrojů emisí vlastních hypotečních zástavních listů a na základě získaných prostředků z emise poté poskytují tzv. hypoteční úvěry. Jedná se o úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti. Hypoteční úvěry jsou určitým způsobem podporovány státem. V ČR jsou hypoteční obchody považovány za speciální produkt, který mohou na základě udělené licence poskytovat jak komerční banky, tak i jiné banky, specializované na tento typ produktu.

Bankovní trh v ČR je podle Dvořáka (2005, s. 122) tedy rozčleněn na tyto banky:

- velké banky (bilanční suma větší než 200 mld. Kč⁸):
 - Česká spořitelna, Československá obchodní banka, UniCredit Bank Czech Republic, Komerční banka;
- střední banky (bilanční suma 50 až 200 mld. Kč):
 - Českomoravská záruční a rozvojová banka, GE Money Bank, Hypotéční banka, Raiffeisenbank;
- malé banky (bilanční suma menší než 50 mld. Kč):
 - Banco Popolare, Česká exportní banka, Evropsko-ruská banka, J&T banka, LBBW Bank CZ, PPF banka, Volksbank, Wüstenrot hypotéční banka;
- pobočky zahraničních bank:
 - Citibank Europe, Deutsche Bank, Fortis Bank, ING Bank, Oberbank, Privat Bank, Všeobecná úvěrová banka, atd.;
- stavební spořitelny:
 - Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Wüstenrot – stavební spořitelna.

Bankovní trh v rámci univerzálního bankovníctví zahrnuje různé druhy bank, jejichž činnosti se od sebe vzájemně značně odlišují. Příčinou této odlišnosti může být jak legislativní rámec, tak i záměrná orientace bank jen na některé činnosti. Jako typický příklad lze uvést banky, které byly v ČR zřízeny jen za účelem poskytování hypotečních úvěrů.

Bez ohledu na druh bankovní instituce, jsou všichni účastníci povinni řídit se základními pravidly, která budou blíže popsána v následujícím textu.

Základní pravidla činnosti bank

Veškeré bankovní činnosti provozované obchodními bankami se musí řídit stanovenými aspekty. Řada z nich je přesně kvantifikovatelná. Podle ČNB mezi základní pravidla činnosti bank patří zejména⁹:

- přiměřenost kapitálu;
- přiměřenost likvidity;
- pravidla angažovanosti;

⁸ Bilanční sumy jsou převzaty z dat ČNB z resortu „Metodika“ z roku 2008.

⁹ Srov. REVENDA, Z.: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2005, s. 627.

- povinnost bank poskytovat institucím regulace a dohledu požadované informace;
- pravidla ochrany před nelegálními praktikami, zejména před tzv. důvěrnými obchody a praní špinavých peněz;
- povinné minimální rezervy.

Při regulaci a dohledu je ve všech vyspělých tržních ekonomikách věnována mimořádná pozornost kapitálu bank. Je to především z toho důvodu, že kapitál je považován za nejvhodnější zdroj ochrany banky před nesolventností (Revenda, 2005, s. 366).

Likvidita vyjadřuje schopnost banky plnit své závazky v kterémkoli okamžiku a proto je uváděna jako jedna z hlavních zásad podnikatelské činnosti bank. Bývá zajišťována pomocí pravidel likvidity, která spočívají ve stanovení závazné struktury aktiv a pasiv a závazných plateb mezi nimi (Revenda, 2005, s. 372).

Pravidla angažovanosti mají podobu limitů některých druhů úvěrů, dalších pohledávek a majetkových účastí obchodních a dalších bank. Podstatou jsou pravidla upravující maximálně přípustné výše bankovních pohledávek a mimobilančních položek v poměru ke kapitálu banky (Pánek, 2005, s. 26). Cílem je zabránit nadměrné koncentraci úvěrového rizika a zajistit určitý stupeň bankovních aktiv.

Povinnost bank poskytovat institucím regulace a dohledu požadované informace jsou v ČR upraveny v zákonech¹⁰ a navazujících předpisech, včetně povinnosti auditu a uchování dokladů minulých i současných obchodů banky.

Pravidla chování před nelegálními praktikami spočívají v minimalizaci rizika a současně ve vytvoření co nejjednoduššího systému. Může se totiž stát, že banky vytvoří takové bariéry, že ztratí mnoho klientů, kteří přijdou k daleko liberálnějším bankám v jiných zemích. Regulace je především směřována na důvěrné obchody a praní špinavých peněz.

Povinné minimální rezervy, jsou jedním z nástrojů měnové politiky ČNB, která ukládá povinnost bankám držet určité % ze zdrojů u centrální banky nebo, popřípadě v podobě pokladní hotovosti.

V odborné literatuře je dále uváděno ještě povinné pojištění vkladů, které je jedním ze základních součástí bankovní regulace v tržních ekonomikách. Výchozí myšlenkou je zvýšení důvěryhodnosti bankovního systému v tom smyslu, že při případném úpadku dané banky neutrpí vkladatelé v zásadě žádné ztráty ze svých vkladů. Důvěra vkladatelů v bezpečnosti

¹⁰ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

uložených prostředků v bankách se tak zvyšuje. Hlavním cílem pojištění vkladů je tedy ochrana vkladatelů, a v této souvislosti můžeme hovořit i o jisté „sociální funkci“ tohoto systému (Revenda, 2005, s. 376).

Funkce bank

Úlohy a funkce bank jsou v tržní ekonomice velmi důležité a v mnoha směrech zcela nezastupitelné. K základním funkcím obchodních bank patří finanční zprostředkování za úplatu, emise bezhotovostních peněz a provádění bezhotovostního platebního styku (Mejstřík, 2008, s. 60).

Podle Poloučka (2005, s. 5) se základními funkcemi banky rozumí shromažďování úspor a jejich transformování do investic, vytváření a zajišťování mechanismu umožňující platební a zúčtovací styk hospodářských subjektů.

Banky poskytují svou činnost s cílem dosáhnout určitého zisku, proto finančním zprostředkováním se rozumí získávání finančního kapitálu od ekonomických subjektů a jeho umístování tam, kde přinese největší zhodnocení. Tento princip pak zajišťuje podmínky pro přelévání peněžních prostředků do těch oborů a podniků, kde bude jejich zhodnocení nejefektivnější. Při finančním zprostředkování banky vycházejí z různých transformací kapitálu. Tato transformace je založena na principu, kdy banky získané peníze od svých klientů (věřitelů) poskytují dále dlužníkům v jiných formách. Podle Revendy (2005, s. 106) mezi nedůležitější typy transformací patří:

- kvantitativní (denominační) transformace, která je založena na získávání peněz v jiné velikosti, než jaká je následná velikost jejich pohledávek;
- časová transformace neboli transformace z hlediska doby splatnosti, která vychází z toho, že banky získávají zdroje s jinou dobou splatnosti, než jaká je splatnost jejich aktiv;
- teritoriální transformace, která spočívá v získávání zdrojů a umístování aktiv do jiných teritorií, ať už v rámci země, či do zahraničí;
- transformace z hlediska obchodovatelnosti, která spočívá v tom, že oproti držným málo likvidním aktivům, emitují sekundárně obchodovatelné, velmi likvidní produkty;
- transformace z hlediska úvěrového rizika, která vyplývá z odlišného úvěrového rizika aktiv a pasiv banky;

- měnová transformace, která je založena na získávání zdrojů v jiné měně, než aktiva, do kterých jsou tyto zdroje umísťovány.

Jak bylo již zmíněno, jedinou institucí ve státě, která může emitovat hotovostní peníze, je centrální banka. Bezhotovostní peníze, to znamená peníze v podobě zápisů na bankovních účtech, však mohou vytvářet kromě centrální banky i klasické obchodní (komerční) banky (Reveda, 2005, s. 120). Vzhledem k tomu, že banky vedou účty velkému množství svých klientů, mohou provádět vzájemné platby svých zákazníků jen pouhým účetním převodem, bez toho aby převáděly hotovostní peníze. Tento zápis mohou provádět veškeré bankovní instituce působící v oblasti bankovního systému.

Obchody a produkty bank

Pro většinu činností bank, včetně bankovních produktů je typický tzv. dualismus. Jeho podstatou je to, že jednotlivé produkty jsou spojením hodnotové a věcné stránky (Dvořák, 2005, s. 253). Zpravidla produkty, které jednotlivé bankovní instituce poskytují, jsou vzájemně svázány, ať již za účelem poskytování kvalitnějších služeb klientům nebo z vlastní podstaty, kdy jeden nemůže fungovat bez druhého.

Podle Dvořáka (2005, s. 254) je jedním z klasických přístupů členění bankovních obchodů, podle jejich odrazu v bilanci banky, členění na neutrální, pasivní a aktivní.

Neutrální nebo tzv. indiferentní obchody jsou obchody, při nichž banka nevystupuje ani v roli dlužníka, ani v roli věřitele, jsou rozvahově neutrální, a tudíž se tyto obchody neprojeví ani v rozvaze banky.

Pasivní bankovní obchody vystupují v pasivech bankovní bilance, jedná se o obchody, kdy banka získává zdroje na základě úvěrové báze, jako jsou například emise vlastních dluhopisů, přijaté vklady od klientů apod. Banka je při těchto obchodech v roli dlužníka.

Aktivní bankovní obchody se odrážejí v bankovní bilanci na straně aktiv, jedná se zejména o poskytování úvěrů a nákup dluhopisů. Banka se vyskytuje v roli věřitele. Do této kategorie bankovních obchodů lze zařadit i hypoteční úvěry, kterými se budeme zabývat v následujících kapitolách.

Vedle klasického členění existuje i moderní způsob členění, který rozděluje obchody bank podle účelu pro klienta banky na bankovní finančně úvěrové produkty, depozitní (vkladové) bankovní produkty a platebně zúčtovací bankovní produkty.

2 Hypoteční úvěry v ČR

2.1 Historie hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry patří k nejstarším druhům bankovních úvěrů, které jsou od počátku svého vzniku zakládány na zástavě nemovitostí. Jsou typickým příkladem pro dlouhodobé úvěry (Polouček, 2005, s. 158).

Hypoteční úvěry jsou realizovány prostřednictvím hypotečních bank. Hypoteční banky jsou banky, které se zabývají získáváním zdrojů emisí vlastních hypotečních zástavních listů a na základě získaných prostředků z emise poté poskytují tzv. hypoteční úvěry.

V počátku svého vývoje nebyly v ČR hypoteční úvěry příliš známé a moc používané. Jejich využívání bránily vysoké úrokové sazby, které neúměrně zvyšovaly měsíční zatížení žadatelů, a proto byly pro řadu klientů nedostupné. Byly poskytovány pouze vlastníkům pozemkového a domovního majetku a jednalo se v zásadě tedy o klasické jištění úvěru nemovitostí. Teprve až postupem času začaly být poskytovány také na výstavbu obytných domů, hospodářských budov nebo průmyslových objektů a na koupi jiných nemovitostí. Bankovní instituce začaly poskytovat hypoteční úvěry až od poloviny roku 1995, do té doby byl tento produkt specifický především pro spořitelny, hypoteční úvěry byly běžné již od 90. let. Příčinou nečinnosti klasických bank v rámci hypotečních úvěrů před rokem 1995 byla především legislativa. Poskytování úvěrů se zástavou nemovitosti umožnil až zákon ze dne 18. 4. 1995, který novelizoval řadu zákonů a především zákon o dluhopisech (Polouček, 2005, s. 161). Novelizace nabyly platnosti k 1. 7. 1995. Důvodem zvyšujícího se zájmu bank o poskytování těchto úvěrů byl především růst termínových depozit, protože dlouhodobá splatnost termínových depozit vyžadovala po bankách méně likvidity¹¹.

V současné době došlo ke snížení úrokových sazeb, které především dříve bránily poptávce po hypotečním úvěru, tudíž se nyní stávají velice žádaným produktem a jsou dostupné i širším vrstvám obyvatelstva.

2.2 Charakteristika hypotečních úvěrů

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, hypoteční úvěr je úvěr, který je poskytován proti zástavě nemovitosti.

¹¹ Srov. SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2001, s. 84.

Klasický hypoteční úvěr je v podstatě dluhový instrument poskytnutý za účelem nákupu nemovitosti, kdy jako zajištění bance slouží právě nakoupená nemovitost (Mejstřík, 2008, s. 258).

Podle Revendy (2005, s. 143) hypoteční úvěr patří ke klasickým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům, za jeho základní charakteristický rys lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti.

Jedná se ve své zásadě o jediný druh úvěru poskytovaný bankovními institucemi, který přímo definuje zákon.

Odstavec 3, § 28 zákona číslo 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů vymezuje hypoteční úvěr jako úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území ČR.

Hlavním zdrojem bank, potřebných pro poskytování hypotečních úvěrů je emise hypotečních zástavních listů, které jsou jistým druhem úvěrových cenných papírů. Podle zákona¹² platného na území ČR se jedná o dluhopis, jehož nezbytnou součástí je označení hypoteční zástavní list a jeho jmenovitá hodnota, včetně úroků, je zcela kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů.

Hypoteční úvěry, stejně jako ostatní produkty, které jednotlivé banky nabízejí, se musí řídit určitými podmínkami, které v případě hypotečního úvěrování upravuje zákon.

2.2.1 Zákoné podmínky pro poskytování úvěru

Jak již bylo výše uvedeno, hypoteční úvěry jsou podle zákona¹³ platného na území ČR úvěry poskytnuté na investici do nemovitosti a zajištěné zástavním právem k nemovitosti. V zásadě jsou tyto dvě podmínky základní a nejdůležitější. Prostředky musí být bezprostředně použity na investici do nemovitosti, nemohou být proto použity na nic jiného. Dříve zákon určoval, že výše poskytnutého úvěru by měla být nižší než 70 % hodnoty zástavy, ale výše hypotečního úvěru, které banky dnes poskytují, jsou v konečné podobě zcela v jejich kompetenci. Lze tedy říci, že je možné získat i úvěr až do výše 100 % hodnoty zástavy. Dále na nemovitost nesmí váznout žádné jiné zástavní právo třetí osoby, které by bylo v přednostním pořadí se zástavním právem zajišťujícím pohledávku zahrnutou do krytí

¹² Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

¹³ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

hypotečních zástavních listů. K zajištění úvěru se může použít i rozestavěná nemovitost nebo nemovitost, která s financovaným záměrem přímo nesouvisí (Syrový, 2001, s. 32).

Hypoteční banka půjčuje klientovi finanční prostředky a požaduje nejen splacení celé výše hypotečního úvěru, ale i záruky, že se závazky splatí. Banka si za poskytnuté finanční prostředky účtuje úrok. Před uzavřením smlouvy dochází ke stanovení doby splatnosti. Jako záruku, že klient své závazky splatí podle předem dohodnutých podmínek, požaduje banka zajištění úvěru proti zástavě nemovitosti v dostatečné hodnotě, a navíc si vyžádá finanční historii žadatele, aby prověřila jeho příjmy. Jistou podmínkou je taktéž požadavek, kdy klient musí úvěr splatit zpravidla do důchodového věku, což je pro některé žadatele značné omezení při volbě doby splatnosti.

K získání hypotečního úvěru na koupi nemovitosti musí klient bance prokázat¹⁴:

- existenci nemovitosti, která se prokazuje výpisem z listu vlastnictví z katastru nemovitostí, fotografií nemovitosti a fotokopii geometrického plánu;
- vlastnická práva prodávajícího k nemovitosti, které se prokazují taktéž výpisem z listu vlastnictví z katastru nemovitostí;
- hodnotu (cenu) nemovitosti, kterou zpravidla stanoví odborný odhadce, kterého většinou doporučí hypoteční banka;
- existenci investičního záměru včetně jeho výše, která se prokazuje kupní smlouvou;
- platební schopnost klienta, která se prokazuje nejjednoznačněji daňovým přiznáním nebo potvrzením zaměstnavatele o výši platu;
- zda-li je klient schopen uhradit z jiných zdrojů, než je hypoteční úvěr, tu část investičního záměru, kterou nelze ze zákona pokrýt z hypotečního úvěru.

Po předložení těchto nezbytných dokladů pak dochází k podpisu úvěrové smlouvy, kde je dále stanoveno, jak už bylo uvedeno, výše úvěru, úrok, doba, na kterou je úrok stanoven a doba splatnosti hypotečního úvěru.

2.2.2 Doba splatnosti hypotečního úvěru a výše měsíční splátky

Ve světě se průměrná doba splacení hypotečního úvěru pohybuje okolo 13 let, v ČR je tuzemskými bankami považována optimální doba 20 let, ale bývá stanovena v rozmezí od 5 – 30 let. Kratší dobu splatnosti nemá smysl sjednávat, protože měsíční splátky by byly

¹⁴ Informace převzaty z webových stránek České spořitelny, a.s., dostupných z www.csas.cz.

neúměrně vysoké. Pro splácení hypotečních úvěrů je využíván způsob progresivního, degressivního nebo anuitního splácení. Specifické a nejpoužívanější je anuitní splácení, které je charakteristické tím, že je v pravidelných splátkách placen úrok i umořovaná půjčka. Jedná se o konstantní splátky, které se po celou dobu splácení nemění, ale to platí jen za předpokladu, že během splácení nedojde ke změně úrokové sazby. V praxi k tomu však může dojít po každém skončení doby fixace, výši splátky je pak nezbytné dané změně přizpůsobit. Přednostní anuitního splácení je jeho přehlednost a jednoduchost.

Progresivní splácení umožňuje na počátku splácení hypotečního úvěru snížit finanční zatížení klienta, oproti anuitnímu splácení. Podstatou je, že je stanovena splátka, která je po celý rok konstantní a v následujícím období se zvyšuje o určitý koeficient růstu.

Degresivní splácení je charakteristické vyšším finančním zatížením klienta v počátečním období a naopak ke konci úvěru jsou splátky nižší. Podstatou je, že je stanovena splátka, která je po celý rok konstantní a v následujícím období se splátka snižuje o určitý koeficient poklesu.

Existuje také možnost, jak splatit hypoteční úvěr před dobou splatnosti. Při sestavování smlouvy o hypotečním úvěru je možné si sjednat dobu fixace úrokových sazeb¹⁵, např. na jeden rok a po roce hypoteční úvěr splatit, třeba z prostředků z prodeje bytu nebo jiné nemovitosti. Podrobnější informace o problematice fixace úrokových sazeb budou vysvětleny v následující části práce.

Lze tedy říci, že hypoteční úvěr je v podstatě spolu se stavebním spořením jedním z bankovních produktů, na které se váže státní podpora, i když v současné době je patrné, že státní podpora hypotečních úvěrů je nulová na rozdíl od státní podpory stavebního spoření.

2.3 Stavební spoření jako doplněk hypotečního úvěru

Stavební spoření je v ČR používané již od roku 1993. Vyvíjelo se až do roku 2004, kdy došlo ke změně v zákoně¹⁶ o stavebním spoření a v rámci této novelizace došlo ke změně podmínek a i ke snížení státní podpory, která byla před rokem 2004 výhodnější. I přesto ale stavební spoření v roce 2004 potvrdilo pozici nejdůležitějšího a nejdostupnějšího prostředku pro financování bydlení obyvatel. Následující tabulka č. 1 znázorňuje vývoj stavebního spoření od roku 1999 do roku 2009.

¹⁵ „Fixace úrokových sazeb“ – stanovení pevné úrokové sazby po určitou dobu splácení úvěru.

¹⁶ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Tabulka 1 – Vývoj stavebního spoření 1999 – 2009

		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	30.6.2009
Nové uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	906 867	1 115 926	1 373 258	1 293 890	2 097 338	314 650	430 233	516 385	579 730	705 463	280 548
	Přírůstek (%)	42,1	23,1	23,1	-5,8	62,1	-85	36,7	20	12,3	21,7	-60,2
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými os. - občany	Objem (tis. Kč)	144,2	139,4	136,9	146,7	200,5	222,8	227,9	235,8	284,9	302,8	295,4
	Přírůstek (%)	-0,8	-3,3	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5	20,8	6,3	-2,4
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	Počet	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	4 908 765
	Přírůstek (%)	18,1	22,2	22,5	16,1	29,4	-6,4	-5,5	-5	-3,1	-1,2	-3,2
Přiznaná státní podpora	Objem (mld. Kč)	6,393	7,719	9,313	11,059	13,261	15,337	16,086	15,722	14,976	14,22	12,364
	Přírůstek (%)	26,1	20,7	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2	-5	-5	-13,1
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	2 795	2 874	2 956	3 138	3 159	3 256	3 242	3 173	3 090	¹⁷	
	Přírůstek (%)	-0,3	2,8	2,9	6,2	0,7	3,1	-0,4	-2,1	-2,6		

Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Stavební spoření má dvě fáze, a to v první řadě spořicí a následně úvěrovou. V první fázi se peníze ukládají na spořicí účet, je k nim připisovaná státní podpora a samozřejmě výnosový úrok. Výše státní podpory je stanovena 15 % z naspořené částky v daném roce, maximální částka je však 20 000 Kč, tudíž roční výše státní podpory může činit až 3 000 Kč¹⁸. Úrokové sazby se v současné době na spořicímu účtu u stavebního spoření pohybují okolo 2 % p. a.¹⁹

V druhé fázi, která není povinná, si klient může zažádat o dva typy úvěrů. Jednak o klasický úvěr nebo překlenovací úvěr, který je někdy označován i jako „meziúvěr“. Získání obou těchto úvěrů je vázáno na splnění podmínek stanovených spořitelnou. Žadatel musí spořit minimálně 2 roky, musí naspořit minimálně 40 %²⁰ cílové částky a splnit hodnotící číslo²¹. Pro překlenovací úvěr jsou podmínky v zásadě volnější a splnění výše uvedených podmínek není tak striktní. Úroková sazba u klasického úvěru se pohybuje okolo 4 % p. a., u překlenovacího úvěru kolem 6 % až 7 % p. a., jak uvádí například Česká spořitelna, a. s. Největší výhodou financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření oproti hypotečnímu úvěru je, že úroková sazba z úvěru je známá a neměnná po celou dobu splácení.

¹⁷ Data nejsou k dispozici.

¹⁸ Podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

¹⁹ Per annum (lat.) – ročně nebo za rok.

²⁰ Informace převzaty z webových stránek České spořitelny, a. s., dostupných z www.csas.cz.

²¹ Hodnotící číslo si každá stavební spořitelna počítá podle svého, je závislé na délce spoření, naspořených prostředcích a na variantě smlouvy o stavebním spoření.

První možností, v případě, že klient tedy spoří na stavební spoření už nějakou dobu, je využití překlenovacího úvěru, ovšem v počátcích bude čelit poměrně vysokému finančnímu zatížení. Klient totiž bude muset vedle splátky hypotečního úvěru a překlenovacího úvěru ještě dospořovat na účet stavebního spoření, aby posléze splňoval podmínky pro poskytnutí řádného úvěru. Tuto situaci lze řešit zvolením progresivního způsobu splácení hypotéky, kdy na začátku platí nižší splátky a poté se postupně zvedají. Výhodou této kombinace je státní finanční podpora ze stavebního spoření.

Druhou možností kombinace stavebního spoření a hypotéky, je použití stavebního spoření jako mimořádnou splátku hypotéky, ovšem tuto možnost nabízejí jen některé hypoteční banky. Tato kombinace znamená, že klient splácí bance jen úrok a částku připadající na úmor jistiny spoří na stavební spoření. Na stavebním spoření klient opět využívá státní podpory a spoří finanční prostředky, které později použije na mimořádné splacení části hypotéky. V okamžiku, kdy klient docílí podmínek pro získání řádného úvěru, je pomocí něj hypotéka částečně splacena. Následně se hypoteční úvěr splácí již klasickým anuitním způsobem.

Poslední možností, jak využít stavební spoření, ke splacení hypotečního úvěru, je vzít si klasický hypoteční úvěr s šestiletou nebo delší fixací úrokové sazby a současně si založit stavební spoření. Klient bude úvěr splácet klasickým způsobem a vedle toho si bude výhodně spořit po dobu fixace úrokových sazeb, se státní podporou, na svůj spořicí účet. Po skončení doby fixace ukončí smlouvu o stavebním spoření a naspořené peníze použije ke splacení části hypotečního úvěru, popřípadě celé jeho výše.

Ať se jedná o klasický hypoteční úvěr, nebo hypoteční úvěrování prostřednictvím stavebního spoření, je nutné, aby úvěr na financování bydlení byl určitým způsobem zajištěn. Z tohoto důvodu je v zákoně vymezeno, že takovýto úvěr musí být zajištěn zástavním právem.

2.4 Zástavní právo

Zástavní právo je upraveno právní normou²² platnou na území ČR. Zákon v úvodních ustanoveních charakterizuje zástavní právo jako právo, které slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který ji odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy.

Zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy, která musí obsahovat označení zástavy a pohledávky, kterou zástava zajišťuje, nebo z rozhodnutí soudu. Jak určuje zákon,

²² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

zástava i pohledávka musí být jasně specifikovány. Smlouvu uzavírá zástavní věřitel (banka) a zástavce (dlužník).

Zástavou může být jak movitá nebo nemovitá věc, tak i soubor věcí, pohledávek nebo jiného majetkového práva, cenné papíry a jiné. Pro oblast spojenou s financováním vlastního bydlení je nejtýpčtějším způsobem, jak již bylo zmíněno výše, zástava k nemovité věci, tedy např. ke stavbě, pozemku.

Podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník je dáno, je-li zástavou movitá věc, je nutné ještě odevzdání zástavy zástavnímu věřiteli, nebo odevzdání zástavy do úschovy třetí osobě, nebo zápis do Rejstříku zástav (dále jen „RZ“) vedeného Notářskou komorou ČR, ale v tomto posledním případě musí i samotná smlouva být provedena formou notářského zápisu. Zápis zástavního práva do RZ provádí výhradně notář, který sepsal zástavní smlouvu, a to bezodkladně po uzavření zástavní smlouvy.

Jak dále stanovuje zákon, je-li zástavou nemovitá věc, která je evidovaná v katastru nemovitostí, je nutný vklad zástavního práva do katastru u místně příslušného katastrálního úřadu. V případě, že jsou k zástavě použity nemovité věci, které nejsou součástí evidence katastru nemovitostí, je nutné, aby zástavní smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu.

V případě, kdy pohledávka, na kterou se váže zástavní právo, není splněna včas nebo je-li splněna jen částečně, má zástavní věřitel právo uspokojit své pohledávky z finančního výtěžku z prodeje zástavy.

Existuje také celá řada důvodů, stanovených zákonem²³, na základě kterých může zástavní právo zaniknout:

- zánikem zajištěné pohledávky;
- zánikem zástavy;
- vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem;
- uplynutím doby, na níž bylo zřízeno;
- složí-li zástavní dlužník zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy;
- písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem.

V případě, že zanikne zástavní právo k nemovitým věcem, provede se k témuž dni jeho výmaz z katastru nemovitostí. Zanikne-li k zapsaným věcem v RZ, provede kterýkoliv notář jeho výmaz, po dokázání zániku práva nebo na žádost zástavního věřitele.

²³ Část druhá, § 170, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

3 Analýza využití hypotečních úvěrů v České republice

3.1 Dotazníkové šetření

Klíčovými subjekty v oblasti celého bankovníctví jsou jednak bankovní instituce a také bezpochyby klienti. Kdyby nebyl všeobecný zájem o produkty, které nabízejí jednotlivé bankovní instituce, neměla by nabídka poskytovaných produktů žádný smysl. Proto v následující části práce bylo provedeno dotazníkové šetření. Průzkum byl zaměřen na mladší až střední věkovou hranici respondentů, bylo osloveno 100 občanů žijících ve Středočeském kraji, konkrétně v regionu Kolín. Dotazník, který se nachází v příloze A, byl sestaven na základě ekonomické a sociální situace v Kolíně a byl konzultován s generálním manažerem Hypotečního centra České spořitelny (dále jen „ČS“) a asistentkou zabývající se přímým poskytováním hypotečních úvěrů klientům.

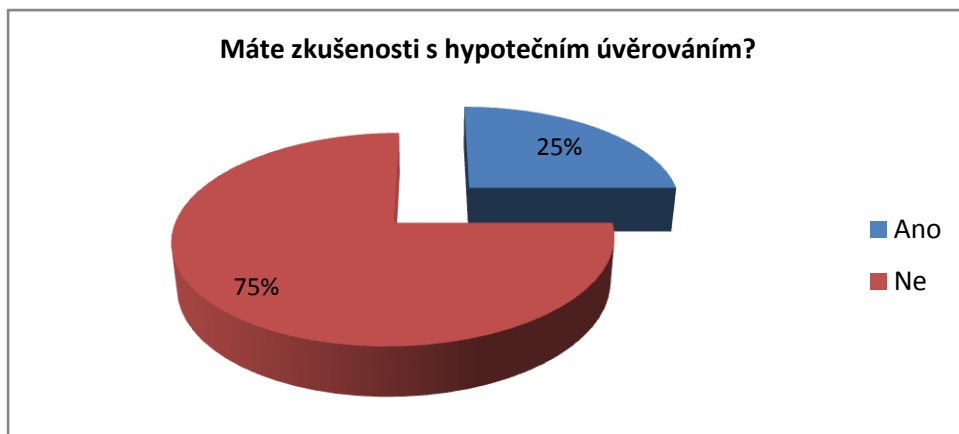
Otázky byly specifikovány s možností volby odpovědi, otevřené otázky nebyly do dotazníku zařazeny. Jak již bylo zmíněno, dotazník byl předložen 100 respondentům. Z celkového počtu dotázaných čtyři respondenti odmítli dotazník vyplnit a jeden dotazník byl vyřazen pro neúplnost, obsahoval chyby, které nemohly být zařazeny do zpracování. Analýza tedy vycházela z 95 vyplněných dotazníků. Chybovost u vyplněných odpovědí dosáhla 2 %, nejčastěji se respondenti zdrželi odpovědi u otázky, která se týkala výše částky, kterou by byli ochotni splácet v případě úvěru.

Hlavním cílem dotazníku bylo analyzovat postoj občanů k financování vlastního bydlení prostřednictvím hypoték, či stavebních úvěrů.

3.2 Analýza dotazníkového šetření

Po zpracování dat a informací získaných z dotazníkového šetření je patrné, že krize, která podle odborníků dopadla v roce 2009 ve velké míře na českou ekonomiku, ovlivňuje rozhodování občanů při zvažování možnosti financovat bydlení příslušným druhem úvěru. Světová ekonomická krize se na většině občanů, včetně obyvatel České republiky, projevila zejména ztrátou zaměstnání. V současné době se ve Středočeském kraji podle Úřadu práce v Kolíně pohybuje celková míra nezaměstnanosti okolo 7,6 %.

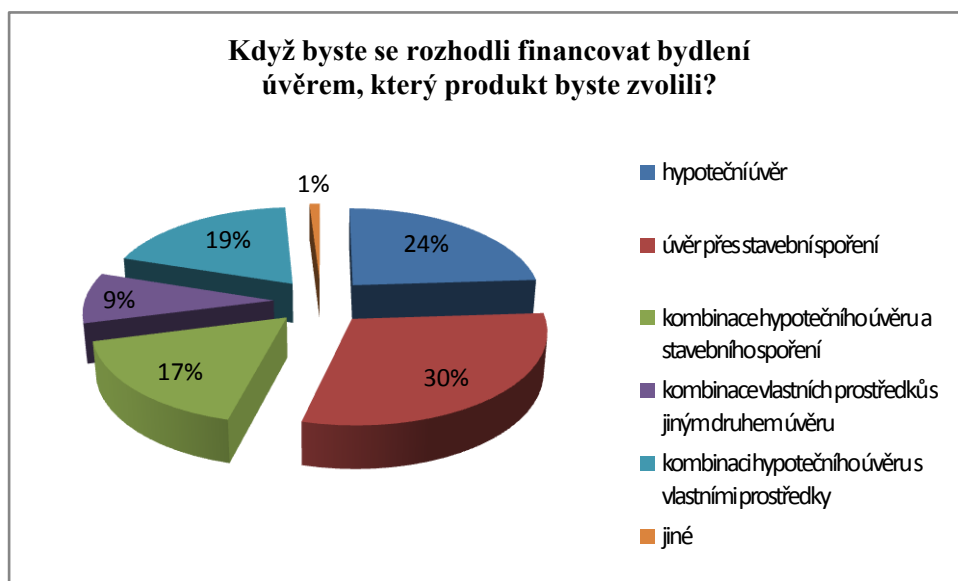
Graf 1 – Vyhodnocení otázky č. 1



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu č. 1 je zřejmé, že 75 % respondentů ze 100 dotázaných odpovědělo, že nemají žádné zkušenosti s hypotečním úvěrováním. Důvodem může být jednak možnost dvougeneračního bydlení nebo prozatímní volba podnájmu. Zbýlých 25 % respondentů má zkušenosti s hypotečním úvěrováním a v současné době již splácují hypotéku nebo v minulosti se s tímto druhem úvěru už setkali.

Graf 2 – Vyhodnocení otázky č. 2

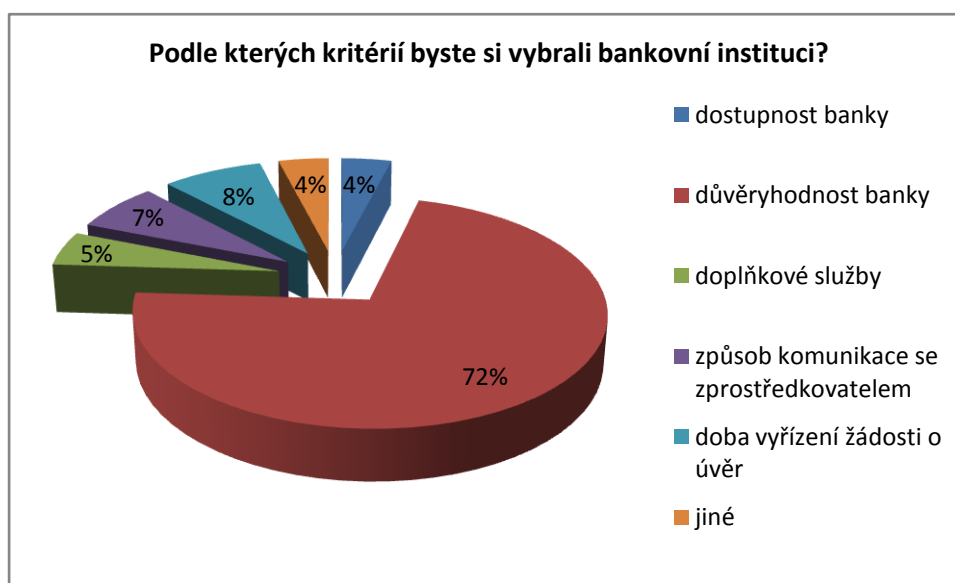


Zdroj: vlastní zpracování

Jak je patrné z grafu č. 2, dotázaní inklinují k možnosti čerpat úvěr přes stavební spoření a činí tak 30 % z celkového počtu respondentů. Vzhledem k tomu, že úvěry navazující na stavební spoření jsou určeny klientům, kteří mají alespoň částečně naspořené finanční prostředky, byla by v tomto případě volba hypotéky pro tyto občany nevýhodná, třeba jen z pohledu úrokových sazeb. Tato problematika bude blíže přiblížena v další části práce. Následující nejčastější odpovědí je financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru,

který by zvolilo 24 % respondentů. Hypoteční úvěr v dnešní době poskytuje řada bank až do výše 100% hodnoty zastavené nemovitosti, je proto vhodná pro klienty, kteří nemají naspořeno. Je zřejmé, že v současné době občané nedisponují velkým množstvím naspořených finančních prostředků²⁴, protože kombinaci hypotečního úvěru s vlastními prostředky zvolilo pouze 19 % respondentů a kombinaci vlastních prostředků s jiným druhem úvěru zvolilo 9 %. Jen 1 % by svoji bytovou situaci řešilo jiným způsobem, a to např. kombinací stavebního spoření s vlastními prostředky.

Graf 3 – Vyhodnocení otázky č. 3



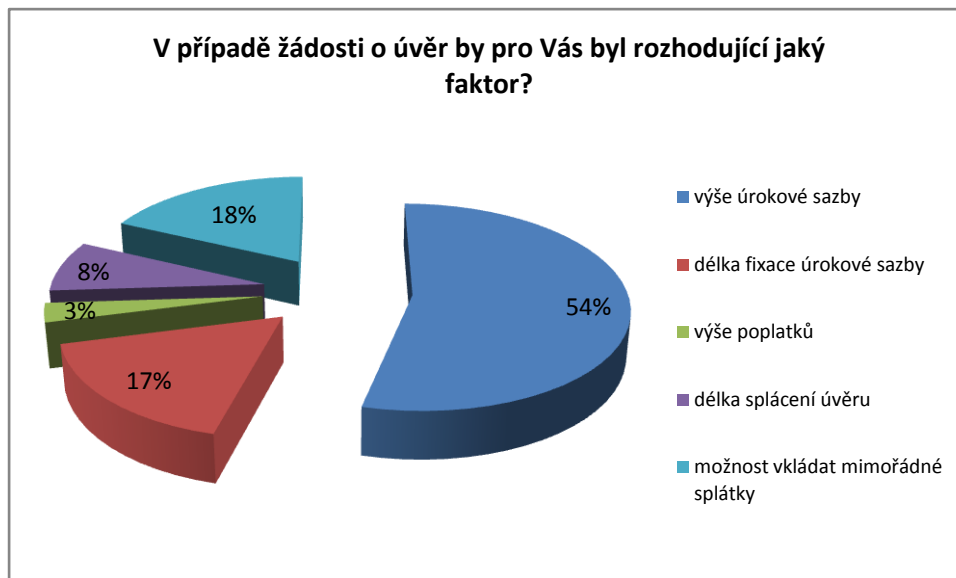
Zdroj: vlastní zpracování

Cílem této otázky bylo zjistit, který faktor je pro volbu bankovní instituce z pohledu klienta nejdůležitější. Jednoznačně lze říci, jak poukazuje graf č. 3, že důvěryhodnost banky, kterou zvolilo 72 % dotázaných, je prioritním hlediskem. Z pohledu klientů se jedná zejména o ochranu své vlastní osoby. Často se můžeme setkat s podmínkou při žádosti o úvěr v podobě nutnosti založení běžného účtu u bankovní instituce, od které žádáme finanční výpomoc. V tomto případě je v rámci ochrany kladen důraz na zamezení neoprávněného výběru finanční částky cizí osobou, neposkytnutí osobních údajů třetí osobě a podobně. Pouze pro 8 % klientů by byla rozhodujícím faktorem dostupnost banky. Zpravidla každá větší síť bankovních institucí má v každém městě svoji pobočku a jen stěží by si klient uzavřel smlouvu u banky, která má sídlo 50 km od jeho bydliště. Pro 7 % klientů je důležitá komunikace se zprostředkovatelem, 5 % dotázaných by zajímaly doplňkové služby, který by úvěr doprovázely a 4 % respondentů by přihlíželo na dobu vyřízení úvěru a jiné faktory, jako

²⁴ Podle Českého statistického úřadu v roce 2009 české domácnosti dlužily bankám téměř 1 bilion Kč, nárůst zadluženosti se od roku 2000 zvýšil až o 8-krát.

např. na výši měsíční splátky. Vzhledem k tomu, že součástí následující otázky, která se týká rozhodujících faktorů při volbě úvěrového produktu, byla výše měsíční splátky zařazena mezi možné odpovědi, a proto nebyla již zahrnuta mezi odpovědi v otázce č. 3.

Graf 4 – Vyhodnocení otázky č. 4



Zdroj: vlastní zpracování

Tato otázka navazovala na otázku č. 3. V praxi na rozhodování klienta při volbě úvěru na bydlení nepůsobí jen kritéria týkající se banky jako takové, ale samozřejmě i faktory doprovázející úvěr. Graf č. 4 poukazuje na to, že pro 54 % respondentů je dominujícím faktorem zejména výše úrokové sazby, kterou bankovní instituce nabízí. Je zřejmé, že výše úrokové sazby má velký vliv i na výši měsíční splátky a celkové zaplacené částce na konci doby splatnosti. Obdobně jako tomu je u všech ekonomických subjektů, i u občanů je preferujícím prvkem u vkladových operací co nejvíce získat a u úvěrů co nejméně trazit. U 18 % dotázaných, kteří volili možnost vkládat mimořádné splátky je patrné, že inklinují k úvěru přes stavební spoření, protože některé hypotéky tuto možnost sice nabízejí, ale tuto službu si banky zpoplatňují vysokou částkou, kdežto stavební úvěry jsou charakteristické tím, že tuto možnost nabízejí bez poplatků a sankcí. U hypotéky je možné vkládat mimořádné splátky vždy po skončení doby fixace úrokových sazeb. V této souvislosti se nabízí možnost dřívějšího splacení úvěru.

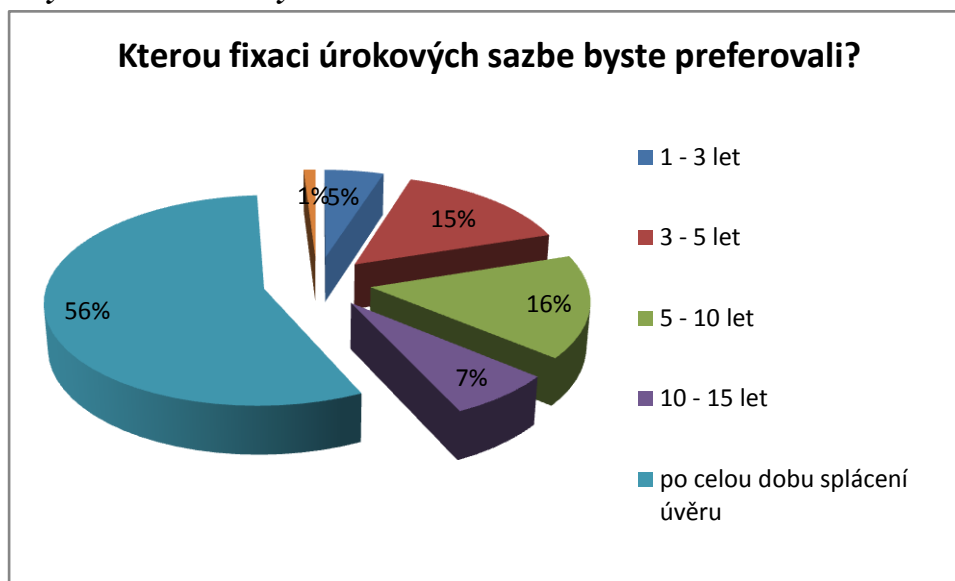
17 % respondentů by se rozhodovalo podle délky fixace úrokové sazby. Fixace úrokové sazby je zpravidla součástí smlouvy o hypotečním úvěru, je to dohoda na jak dlouho úroková sazba platí, na jak dlouho je fixována. Po vypršení doby fixace stanoví banka podle aktuálních podmínek na trhu novou výši úrokové sazby. Obecně nelze říci, jestli je lepší delší či kratší

doba fixace. Delší doba fixace nám na jednu stranu dává jistotu ohledně výše splátek, na druhou stranu se však můžeme setkat s tím, že při poklesu úrokových sazeb budeme platit více, než odpovídá tržním úrokovým sazbám. V úvahu však připadá i opak, že tedy budeme platit méně.

Pro 8 % respondentů by byla rozhodující délka splácení úvěru, která se odvíjí jednoznačně od výše požadovaného úvěru. Jednou z podmínek, která je součástí smlouvy o úvěr je, že klient musí finanční prostředky, které mu banka půjčila, splatit do důchodového věku, který se v současné době stanoví podle data narození. Podle § 32 zákona č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, pro jedince narozeného před rokem 1936 je důchodovým věkem vymezena hranice 60 let, jedinci narozeni po roce 1968 mají nárok na důchod dosažením věku 65 let.

Jen pro 3 % dotázaných je rozhodující výše poplatků. Poplatky, které doprovázejí úvěr, jsou spojeny zejména s paušálním poplatkem za správu, s pojištěním hypotéky, sepsání smlouvy o úvěru a podobně.

Graf 5 – Vyhodnocení otázky č. 5

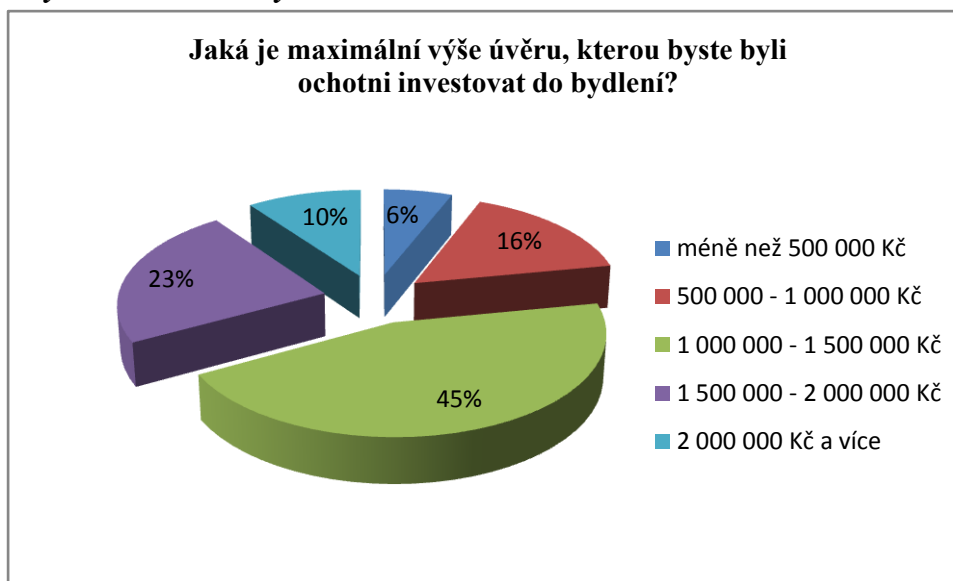


Zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem k tomu, jak bylo již výše uvedeno, je fixace úrokových sazeb nedílnou součástí smlouvy o úvěru, záměrem této otázky bylo zjistit, jaký způsob fixace je pro občany nejzajímavější. Z grafu č. 5 je viditelné, že 56 % respondentů by volilo pevnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení úvěru. Tato možnost je typická pouze u úvěrů přes stavební spoření, je tedy zřejmé, že volba těchto klientů by byla jednoznačná. Ostatní možnosti fixace jsou charakteristické pro hypoteční úvěry. 16 % dotázaných by volilo fixaci úrokových sazeb

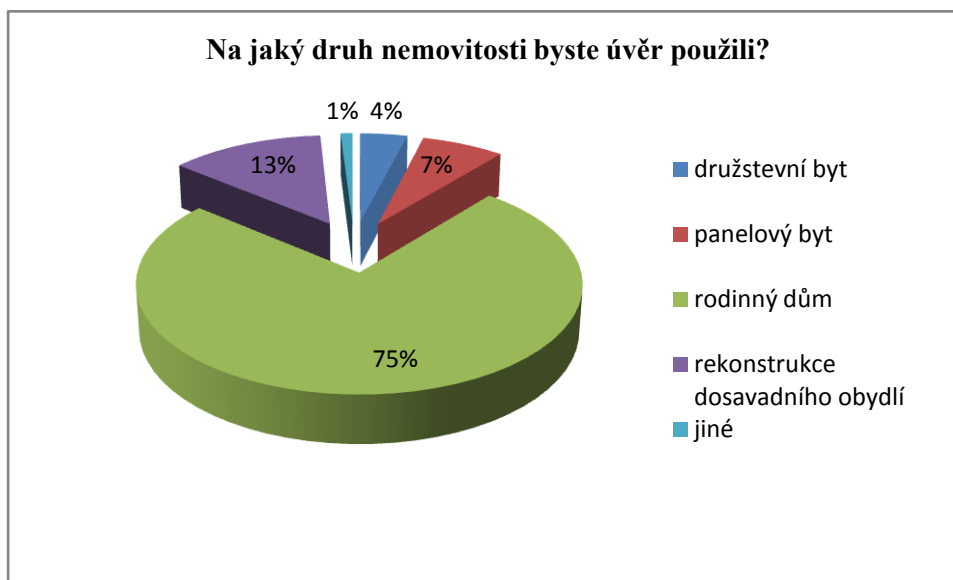
v rozmezí 5 – 10 let, 15 % by zvolilo fixaci na 3 – 5 let, 7 % na dobu 10 - 15 let, pouhých 6 % na 1 – 3 roky a zbylému 1 % dotázaných by vůbec nezáleželo na fixaci úrokové sazby²⁵.

Graf 6 – Vyhodnocení otázky č. 6



Zdroj: vlastní zpracování

Graf 7 – Vyhodnocení otázky č. 7



Zdroj: vlastní zpracování

Tyto dvě následující otázky spolu úzce souvisí. Je patné, že občan zvolí takovou výši investice do svého bydlení, aby naplnil své záměry. Průměrná výše hrubé měsíční mzdy na Kolínsku se pohybuje okolo 23 tis. Kč²⁶, je tedy patné, jak ukazuje graf č. 6, proč 45 %

²⁵ V souvislosti s touto otázkou je nutné brát v úvahu, že respondenti neznají přesnou charakteristiku a popis fixace úrokových sazeb.

²⁶ Převzato ze statistiky Úřadu práce v Kolíně, dostupné z http://portal.mpsv.cz/sz/local/ko_info.

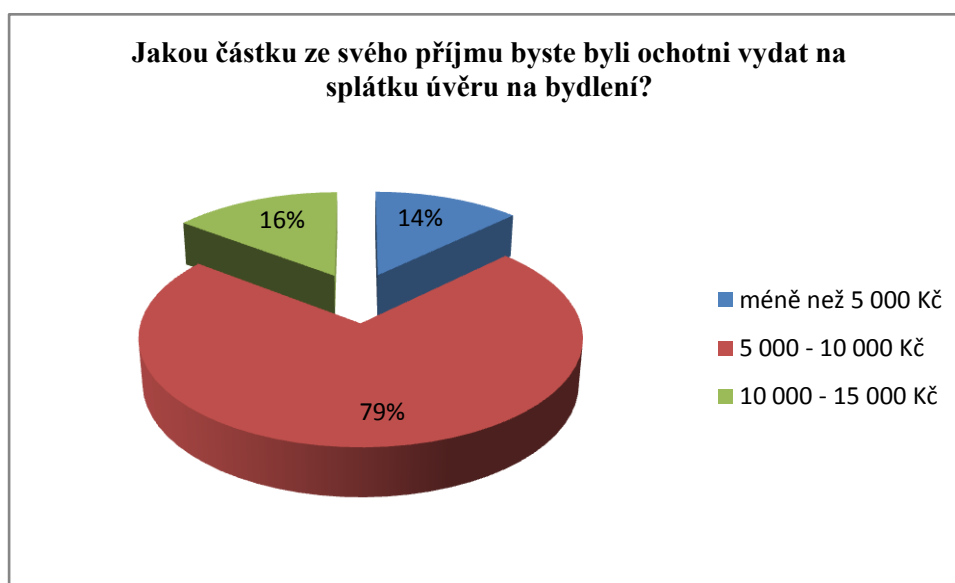
respondentů volilo rozmezí 1 mil. Kč až 1,5 mil. Kč. V této cenové relaci je možné pořídit jakýkoli druh nemovitosti, které jsou uvedené v grafu č. 7. Průměrná kupní cena bytů v Kolíně ve standardní velikosti 3+1 se pohybuje okolo 1,5 mil. Kč²⁷ a rodinných domů v rozmezí 1,5 mil. Kč až 2 mil. Kč. Při srovnání cen rodinných domů a bytů nelze shledat velké rozdíly, tedy pokud se nejedná o nadstandard. Většina respondentů upřednostňuje koupi rodinného domu a tvoří tak 75 % z celkového počtu dotázaných.

23 % dotázaných by bylo ochotno investovat 1,5 mil. Kč až 2 mil. Kč do bydlení, 10 % občanů více jak 2 mil. Kč.

Zbýlých 22 % jsou občané s možností rekonstrukce dosavadního bydlení, tvoří 13 % z celkového počtu respondentů, proto 16 % by chtělo investovat 0,5 mil. Kč až 1 mil. Kč a 6 % méně než 0,5 mil. Kč.

Pouze 7 % respondentů by chtělo bydlet v panelovém bytě a 4 % v družstevním bytě.

Graf 8 – Vyhodnocení otázky č. 8



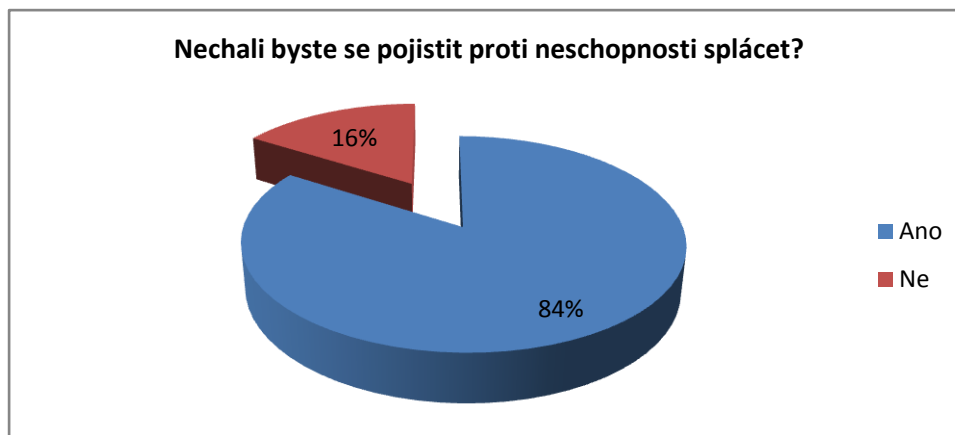
Zdroj: vlastní zpracování

Tato otázka směřovala ke zjištění, jakou výši splátky by byli respondenti ochotni zaplatit. V grafu č. 8 můžeme vidět, že 79 % dotázaných volilo rozmezí 5 tis. Kč až 10 tis. Kč. V praxi jsou zpravidla výše měsíčních splátek stanoveny na základě celkové hodnoty úvěru a samozřejmě záleží i na délce doby splatnosti. Klienti, kteří by nechtěli překročit tuto hranici splátek, by mohli žádat tedy pouze o nižší úvěr. 16 % dotázaných volilo rozmezí 10 tis. Kč až 15 tis. Kč, v tomto případě je možné konstatovat, že tyto občané mají nadprůměrný měsíční příjem a nechtějí využít maximální možnou dobu splácení úvěru, které jednotlivé bankovní

²⁷ Ceny bytů a domů převzaty z internetové stránky dostupné z www.sreality.cz.

instituce nabízejí, protože i zde platí pravidlo, které bude graficky znázorněno v následující části práce, čím delší dobu budeme úvěr splácet, tím větší částku v konečném výsledku bance navrátíme.

Graf 9 – Vyhodnocení otázky č. 9



Zdroj: vlastní zpracování

V současné době existují bankovní instituce, které v rámci hypotečních i stavebních úvěrů nabízejí možnost doplňkové služby v podobě možnosti pojistit se proti neschopnosti splácet pro případ ztráty dosavadního zaměstnání nebo jiným nahodilým důvodům. Cílem bylo zjistit, jak by klienti reagovali na tuto možnost. Z grafu č. 9 je patrné, že 84 % respondentů by se nechalo pojistit a pouze 16 % dotázaných nikoliv²⁸. Tato doplňková služba nabízená bankovními institucemi je zpoplatněná, většinou určitým procentem z aktuální dlužné částky.

Vzhledem k tomu, že se jedná o nový produkt, nelze toto pojištění sjednat v současné době u každé banky. Pojištění proti neschopnosti splácet znamená, že obvykle pojišťovna bude hradit splátky v případě trvalé invalidity či smrti, pro případ pracovní neschopnosti vzniklé následkem úrazu, pro případ nedobrovolné ztráty zaměstnání a podobně.

²⁸ V rámci této otázky je nutné brát v úvahu, že výsledky z dotazníkového šetření mohou být zkresleny, v důsledku toho, že respondenti nemusí být zcela obeznámeni s charakteristikou a podmínkami této doplňkové služby.

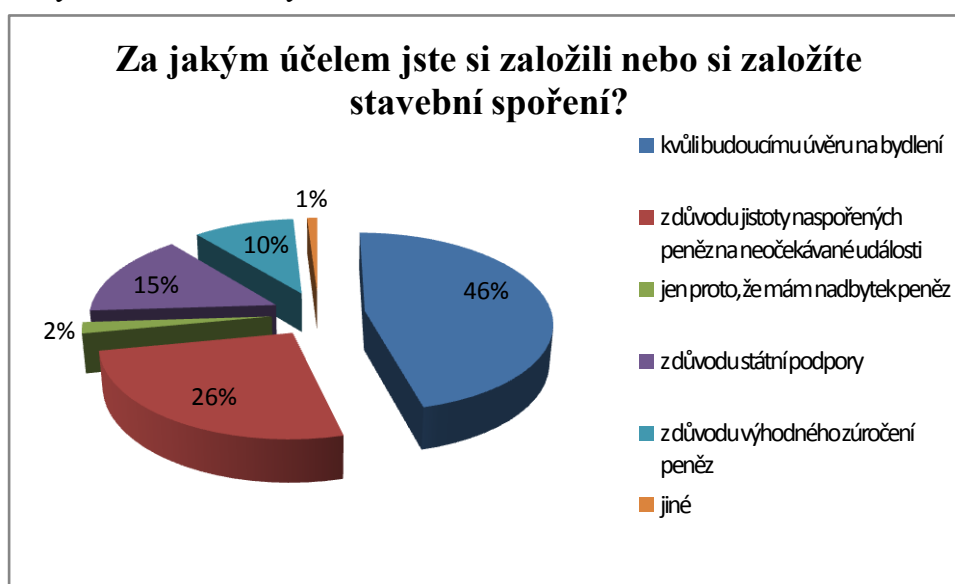
Graf 10 – Vyhodnocení otázky č. 10



Zdroj: vlastní zpracování

Konečná část dotazníku byla zaměřena konkrétně na stavební spoření. Důvodem začlenění této otázky do dotazníku bylo zjistit, kolik respondentů se snaží svépomocí zabezpečit pro svůj budoucí život. Jak je zřejmé z grafu č. 10, nadpoloviční část, tedy 58 % dotázaných má v současné době založeno stavební spoření a 29 % momentálně plánuje jeho založení. Pouhých 13 % respondentů nemá v současné době založeno stavební spoření a ani to nemá v plánu.

Graf 11 – Vyhodnocení otázky č. 11



Zdroj: vlastní zpracování

Poslední otázka jednoznačně navazuje na předchozí. Byla adresována pro respondenty, kteří v otázce č. 10 odpověděli, že mají založeno stavební spoření nebo kteří ho plánují v budoucnu. Po vyhodnocení graf č. 11 poukazuje na to, že u 46 % dotázaných je

jednoznačným záměrem použití stavebního spoření budoucí úvěr na bydlení. 26 % uvádělo jako důvod jistotu naspořených peněz na neočekávané události, pro 10 % respondentů je toto spoření zajímavé z hlediska výhodného zúročení peněz, 2 % si toto spoření zakládají z důvodu, že mají nadbytek peněz. Pouze 1 % dotázaných uvedlo jiné důvody, jako např. nižší celková hodnota úvěru, je tedy zřejmé, že tito klienti by využili možnost kombinace stavebního spoření s vlastními naspořenými prostředky.

Po vyhodnocení dotazníkového šetření jako celku je zřejmé, že respondenti inklinují k úvěrům přes stavební spoření a považují tento produkt za příznivější v porovnání s hypotečními úvěry. V následující kapitole proto bude provedeno srovnání výhodnosti hypotečních a stavebních úvěrů a opodstatnění, proč tomu tak je.

4 Porovnání výhodnosti hypotečních a stavebních úvěrů

4.1 Výše úrokových sazeb

Hypoteční úvěry a úvěry navazující na stavební spoření jsou tedy produkty, které jsou nejvíce využívány klienty pro financování bydlení. Každý občan, který vynakládá své úsilí na zajištění bydlení pro svou rodinu, se před návštěvou konkrétní bankovní instituce informuje o svých možnostech a srovnává produkty jednotlivých bankovních institucí navzájem a hledá ten nejvýhodnější. Zpravidla výše úvěru a výše měsíční splátky, jak bylo výše uvedeno již v předchozích kapitolách, se odvíjí od měsíčního příjmu a bonity klienta. Vedle těchto základních faktorů, musíme brát v úvahu i úrokovou sazbu, která nejvíce působí na výši úvěru a výši měsíční splátky. Spornou otázkou pro řadu klientů může být, na základě jakého podnětu si jednotlivé banky určují výši úrokových sazeb, které jsou nedílnou součástí těchto produktů.

V rámci dotazníkového šetření respondenti volili jako rozhodující faktor pro jejich výběr výši úrokové sazby, proto v následující části této práce bude provedena analýza stimulů působících na výši úrokových sazeb.

Jak bylo už zmíněno v úvodních kapitolách, centrální bankou v ČR je ČNB. Jedním z hlavních úkolů jsou zejména operace na volném trhu, kde využívá svých nástrojů k usměrňování celé ekonomiky a působících subjektů. Jedním z velmi často používaných prostředků, jsou měnové instrumenty. V rámci těchto nástrojů využívá ČNB tři úrokových sazeb, mezi něž patří i dvoutýdenní repo sazba²⁹ ČNB (dále jen „2T repo sazba“), na které jsou zejména citlivé, doposud zmiňované, hypotéky.

2T repo sazba ČNB je tedy jednou ze tří úrokových sazeb využívaných ČNB, vývoj všech úrokových sazeb používaných ČNB je v příloze B. Jedná se o sazbu, za níž ČNB odkupuje od obchodních bank jimi eskontované, tedy odkoupené, směnky. Zpravidla by mělo platit, pokud dojde ke snížení 2T repo sazby ČNB, obchodní banky sníží úrokové sazby u úvěrů a naopak, aby došlo ke kompenzaci zaplacených úroků ČNB a přijatých úroků z úvěrů poskytnutých klientům.

Bylo by možné se tedy domnívat, že objem poskytnutých úvěrů se mění v závislosti na výši 2T repo sazby. K podložení této hypotézy je možné využít test významnosti pro

²⁹ Převzato ze stránek ČNB, dostupné z www.cnb.cz.

koeficient korelace, který nám určí, zda mezi těmito veličinami existuje přímá funkční závislost či nikoli.

Testujeme hypotézu, že koeficient korelace základního souboru je roven nule, tedy

$$H_0: \rho = 0 \quad \text{proti} \quad H_1: \rho \neq 0$$

Testovací kritérium má tvar:
$$T = \frac{R}{\sqrt{1-R^2}} \cdot \sqrt{n-2}$$

Vysvětlivky: R – koeficient korelace; n – rozsah souboru; T – testovací kritérium (Studentovo rozdělení pravděpodobnosti).

Náhodná veličina T má Studentovo rozdělení pravděpodobnosti s n – 2 stupni volnosti, proto kritická oblast je definovaná vztahem $W = (T: |T| > t_{\alpha, n-2})$.

Vysvětlivky: W- kritická oblast, ve které H_0 zamítáme; $t_{\alpha, n-1}$ - kritická hodnota Studentova t-rozdělení pravděpodobností, kterou hledáme ve statistických tabulkách.

Vzhledem k tomu, že k testování byla využita data od roku 2001 do roku 2009, rozsah souboru $n - 2 = 7$, korelační koeficient R byl vypočten MS Excel na 0,365458743, hladina významnosti $\alpha = 0,05$ a kritická oblast W pro výše zmíněný vzorec je 2,3646.

Výpočet:
$$T = \frac{0,365458743}{\sqrt{1-0,365458743^2}} \cdot \sqrt{7} = 1,038767019$$

Platí tedy $1,038767019 < 2,3646$, hodnota testovacího kritéria padla do oblasti přípustných hodnot, proto není důvod nulovou hypotézu zamítnout a je tedy možné konstatovat, že mezi zvolenými veličinami není korelační vztah, tedy neexistuje závislost mezi objemem poskytnutých úvěrů na bydlení a 2T repo sazbou ČNB. V tomto případě se tedy nejedná o závislost funkční, kdy bychom dokázali konkrétně určit, jaké hodnoty nabude proměnná y, ale jedná se o tzv. stochastickou závislost, kdy na sledovanou veličinu nepůsobí obvykle jenom jedna náhodná veličina, ale více³⁰.

Je tedy patrné, že na výši úrokové sazby, kterou si jednotlivé bankovní instituce určují, působí řada dalších faktorů a nejsou přímo ovlivněny jen sazbou ČNB. Existuje řada dalších makroekonomických veličin, které objem úvěrů ovlivňují, jako je např. výše nezaměstnanosti, současný ekonomický stav v ČR, inflace a podobně. Není proto možné jednoznačně určit konkrétní veličinu, která by měla silný vliv na výši úrokových sazeb jak hypotečních úvěrů, tak úvěrů přes stavební spoření. Přestože nebyl na zvolené hladině významnosti prokázán

³⁰ Srov. KUBANOVÁ, J.: *Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi*. Pardubice: Statist, 2008, s. 247.

vztah mezi objemem poskytovaných úvěrů a 2T repo sazbou, bude následně zkoumán trend vývoje objemu poskytnutých úvěrů.

Pro znázornění byla zvolena právě regresní analýza, na základě které můžeme předpovídat, jaké hodnoty nabude jedna náhodná veličina, když známe druhou náhodnou veličinu. Jedná se prakticky o nejčastěji používanou statistickou analýzu pro znázornění vývoje dvou stochasticky nebo funkčně závislých veličin. V tomto konkrétním případě byla zvolena 2T repo sazba ČNB jako nezávislá proměnná (x) a objem poskytnutých úvěrů na bydlení jako veličina závislá (y). Pro následné znázornění je nutné vycházet z regresní rovnice $\hat{y} = a + bx$. Výstupními daty byla zvolena následující tabulka č. 2.

Tabulka 2 – Výstupní data pro regresní analýzu

	Koeficienty	Chyba stř. hodnoty	t Stat	Hodnota P	Dolní 95%	Horní 95%	Dolní 95,0%	Horní 95,0%
Hranice (A)	117,7832394	46,2717	2,5455	0,0384	8,3680	227,1985	8,3680	227,1985
Soubor X 1 (B)	-	15,3269	-1,0388	0,3335	-52,1634	20,3213	-	20,3213

Zdroj: vlastní propočty a zpracování

Tabulka č. 2 se skládá z několika pojmů, které jsou nezbytné pro správné použití regresní analýzy. Jedná se tedy o:

Koeficienty – které jsou definovány jako parametry regresní přímky.

Hranice (A) – je konkrétní parametr regresní přímky.

Soubor XI (B) – je druhý konkrétní parametr regresní přímky.

Chyba střední hodnoty – střední hodnota je chápána jako parametr rozdělení náhodné veličiny, který je charakterizován jako vážený průměr daného rozdělení.

T Stat – hodnota testovacího kritéria, kterou potřebujeme v případě, že testujeme významnost koeficientu korelace.

Hodnota P – hodnota, na základě níž rozhodujeme o nulové hypotéze. Tato hodnota se zpravidla nepočítá, ale je generována statistickými softwary. Je to nejnižší hladina významnosti, na základě které zamítáme nulovou hypotézu.

Dolní 95 % - jedná se o dolní mez konfidenčního intervalu, tedy intervalu spolehlivosti, pro parametr α .

Horní 95 % - je horní mez intervalu spolehlivosti pro parametr α .

Dolní 95,0 % - je horní mez intervalu spolehlivosti pro parametr β .

Horní 95,0 % - je horní mez intervalu spolehlivosti pro parametr β .

V následujících grafech je znázorněn prostřednictvím regresní analýzy vývoj objemu úvěrů na bydlení od roku 2001 do roku 2009 v závislosti na 2T repo sazbě ČNB. Vzhledem k tomu, jak bylo dokázáno prostřednictvím testu významnosti pro koeficient korelace, neexistuje mezi těmito veličinami přímá funkční závislost, je možné alespoň předpokládat, že určitý vliv z hlediska 2T repo sazby ČNB existuje, i když bude pravděpodobně minimální. Jako výchozí pro tvorbu grafů byla stanovena regresní rovnice $\hat{y} = 117,7832 - 15,9211x$. Tato rovnice vznikla na základě provedené regresní analýzy za pomoci programu MS EXCEL „Analýza dat – regrese“. Data pro tuto analýzu uvádí níže uvedená tabulka č. 3.

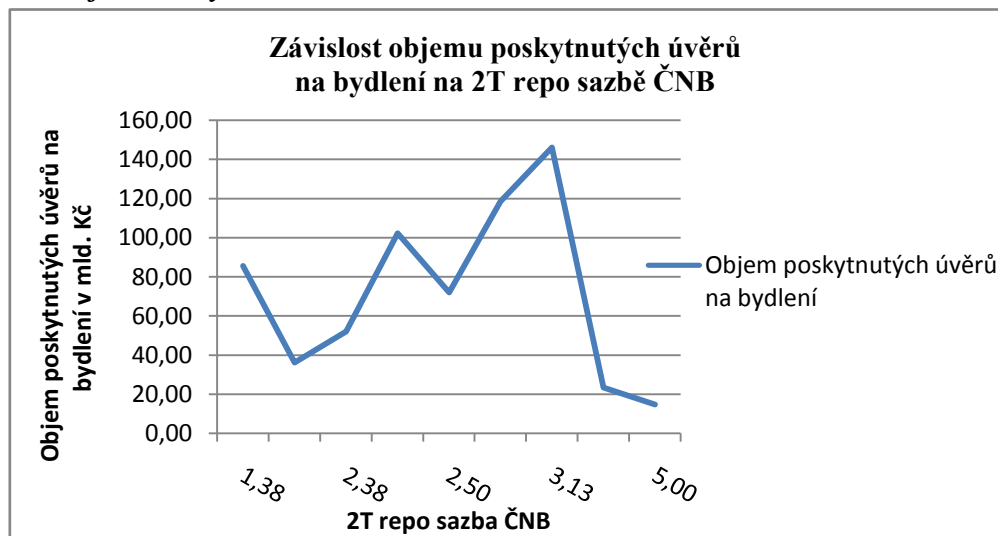
Tabulka 3 – Výchozí data pro regresní analýzu

Objem poskytnutých úvěrů na bydlení	2T repo sazba ČNB
14,70	5,00
23,30	3,65
36,20	2,25
52,00	2,37
72,00	2,50
102,20	2,38
146,10	3,13
118,40	3,06
85,50	1,38

Zdroj: ČNB

Pro lepší představu o průběhu objemu poskytnutých úvěrů na bydlení v závislosti na 2T repo sazbě ČNB slouží graf č. 12.

Graf 12 – Graf skutečných hodnot



Zdroj: vlastní zpracování

V úvodní části této kapitoly byla popsána očekávaná reakce bankovních institucí na změnu 2T repo sazby ČNB. Teoretické východisko vychází z toho, že pokud dojde ke snížení 2T repo sazby, dojde ke snížení i úrokových sazeb bankovních institucí a naopak, dalo by se tedy předpokládat, že při snížení 2T repo sazby dojde k nárůstu objemů poskytovaných úvěrů. Z grafu č. 12 je patrné, že tato hypotéza se s praxí značně liší.

Výsledky regresní analýzy

Regresní analýza odhadla parametry regresní přímky, na základě kterých jsme mohli sestavit regresní přímku. Dále byla zjištěna spolehlivost tohoto odhadu pomocí indexu determinace. Index determinace (označíme „ I^2 “, MS EXCEL označuje „ R^2 “) udává, na kolik procent je tímto modelem popsána skutečnost, a který se pohybuje v intervalu $\langle 0; 1 \rangle$. Pro tento model činí hodnota indexu determinace cca 0,14, resp. 14 %.

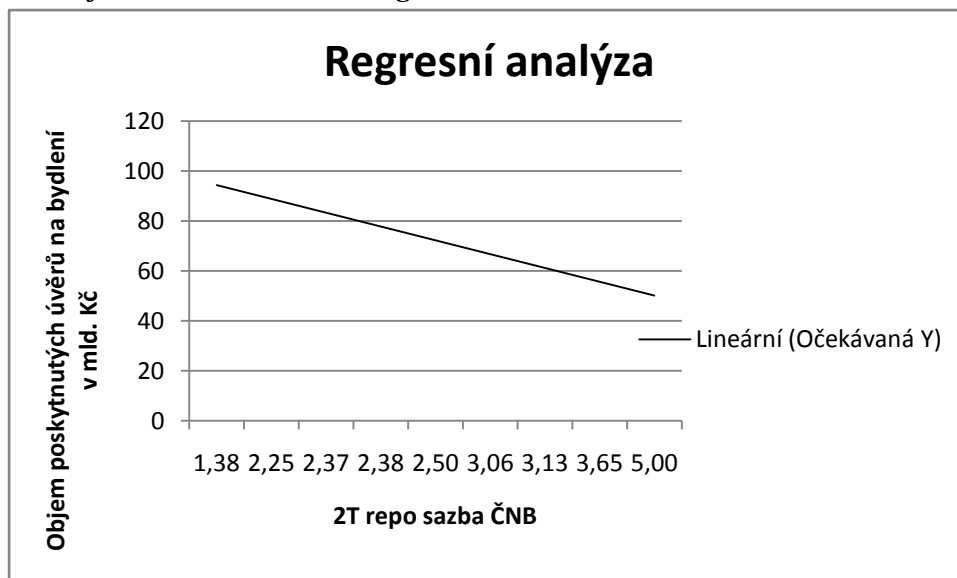
Tabulka 4 – Výsledky regresní analýzy

Objem poskytnutých úvěrů (Y) na bydlení	2T reposazba ČNB (X)	Očekávaná Y	Rezidua
14,70	5,00	95,8122	-10,3122
23,30	3,65	81,9608	-45,7608
36,20	2,25	79,8911	-27,8911
52,00	2,38	79,8911	22,3089
72,00	2,50	77,9806	-5,9806
102,20	2,38	69,0648	49,3352
146,10	3,13	67,9503	78,1497
118,40	3,06	59,6713	-36,3713
85,50	1,38	38,1779	-23,4779

Zdroj: vlastní propočty a zpracování

Následující graf č. 13 znázorňuje očekávaný vývoj objemu poskytnutých úvěrů na bydlení v souvislosti se změnami 2T repo sazby ČNB za posledních 9 let, tedy od roku 2001. Na základě regresní analýzy je tedy možné predikovat vývoj těchto veličin i do budoucna, s využitím výše zmíněné regresní rovnice, která byla stanovena jako výchozí.

Graf 13 – Graf hodnot dle lineární regrese



Zdroj: vlastní zpracování

Po shrnutí výsledných dat z analýzy a jejich porovnání je patrné, že skutečná výše objemů poskytovaných úvěrů je značně odlišná od jejich očekávaných hodnot (viz tabulka č. 4).

4.2 Analýza konkrétního hypotečního produktu

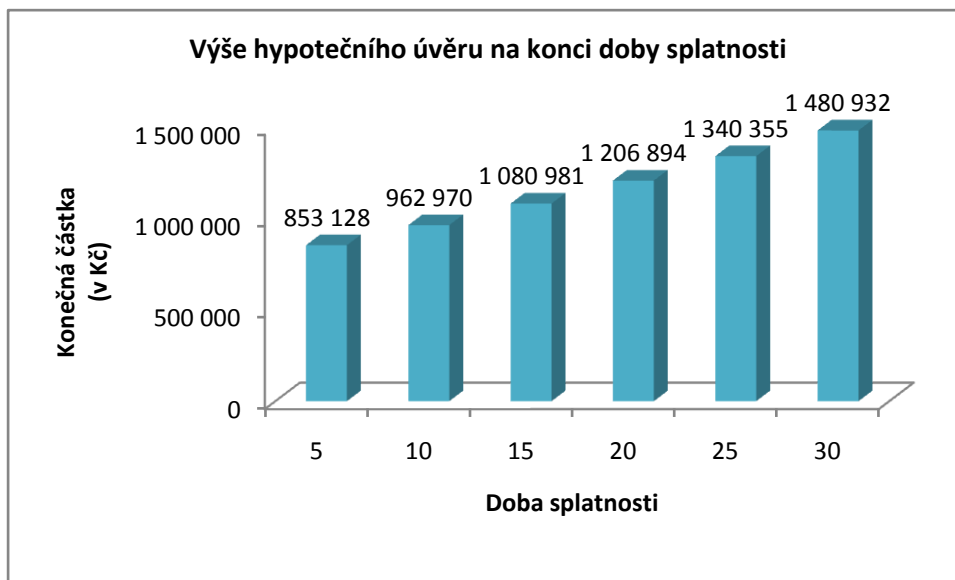
Vzhledem k tomu, že bylo objasněno, jakým způsobem je ovlivněna výše úrokové sazby, jaké jsou rozhodující faktory pro stanovení celkové výše hypotečního úvěru a výše měsíční splátky, budou znázorněny získané poznatky na zjednodušeném praktickém příkladě a budou vyhodnoceny tak přednosti úvěrů navazujících na stavební spoření před hypotečními úvěry, které jsou podle výše uvedeného dotazníkového šetření, pro klienty zajímavější.

Byl vybrán produkt „Ideální hypotéka“, který je nabízen Českou spořitelnou, a. s. Tento produkt je určen fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k bydlení. Hypotéku lze získat bez poplatku za vyřízení až do 100% hodnoty zastavené nemovitosti. Je zde možnost sestavit si hypotéku na míru a vybrat si služby podle svých potřeb a jako předností lze uvést možnost přizpůsobit si hypotéku kdykoliv v průběhu splácení a možnost změny splátek a jejich odklad dle potřeby. Splatnost této hypotéky je až 30 let, přičemž pevná úroková sazba může být zvolena až na dobu 20 let, výše úrokových sazeb při různé délce fixace jsou uvedeny v příloze C.

Výchozí data pro tvorbu grafů byla určena podle nejčastějších odpovědí v dotazníkovém šetření. Hodnota pořizované nemovitosti byla stanovena na 1 250 tis. Kč, byla zvolena hypotéka ve výši 60% hodnoty zástavy, tedy ve výši 750 tis. Kč, aby byla možnost srovnání

v závěrečné části práce s úvěrem navazujícím na stavební spoření. Doba fixace je určena v rozmezí 5 – 10 let. Česká spořitelna u tohoto produktu nabízí při fixaci úrokových sazeb na dobu 5 let i 10 let, úrokovou sazbu ve výši 5,19 % p. a., budeme uvažovat, že se výše úrokové sazby nebude po skončení fixace nijak výrazně měnit, i když realita by byla značně jiná.

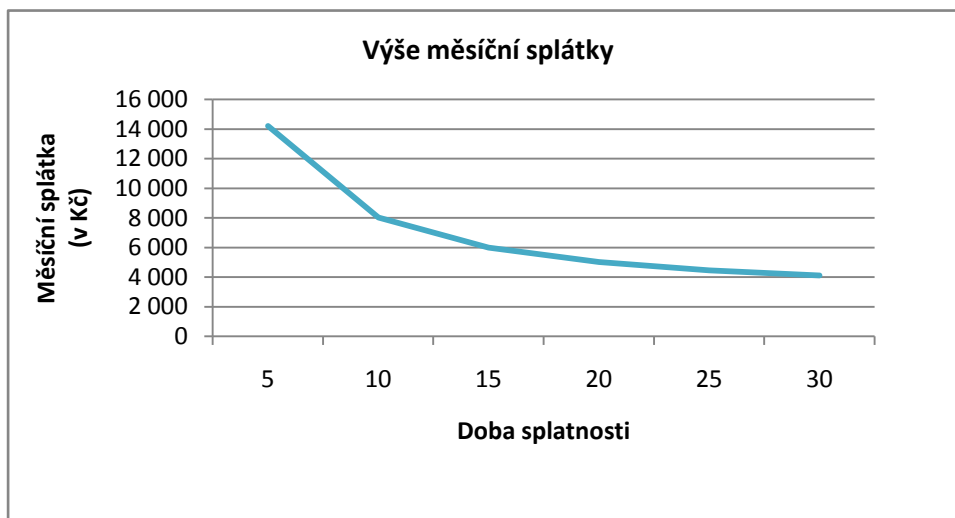
Graf 14 – Ideální hypotéka České spořitelny



Zdroj: vlastní propočty a zpracování

Velice diskutabilní je otázka, jestli je výhodné si sjednat delší dobu splatnosti úvěru a platit tak poměrně nízké splátky či nikoliv. Jak je patrné z výše uvedeného grafu č. 14, čím delší je doba splatnosti, tím větší finální částku zaplatíme bance, může se jednat i o 100% navýšení. Výchozí situací pro volbu doby splatnosti je zpravidla však sociální a ekonomická situace jedince či domácnosti.

Graf 15 – Výše měsíční splátky hypotečního úvěru podle doby splatnosti



Zdroj: vlastní propočty a zpracování

Na grafu č. 15 je znázorněn pokles splátek hypotečního úvěru při stanovení různé doby splatnosti. Čím delší je doba splatnosti úvěru, tím nižší jsou měsíční splátky a naopak. Stejně jako na celkovou výši úvěru má vliv řada faktorů, u výše měsíční splátky záleží také na věku žadatele, na výši úvěru, o který žádá, na výši jeho měsíčního příjmu a podobně.

Aby bylo možné zhodnotit hypoteční úvěr jako takový, v následující kapitole bude proveden stejný demonstrativní příklad úvěru navazujícího na stavební spoření.

4.3 Analýza konkrétního úvěru v rámci stavebního spoření

Stavební spoření je po dotazníkovém šetření považováno za preferovaný produkt k financování bydlení. Na základě tohoto zjištění, že úvěry navazující na stavební spoření jsou žádanějšími produkty oproti hypotečním úvěrům, budou i v tomto případě získané informace znázorněny na zjednodušeném praktickém příkladu, s využitím stejných parametrů, jako tomu bylo u výše zmíněné hypotéky.

Opět byl zvolen produkt poskytovaný Českou spořitelnou, a.s. Tento produkt je také určen pouze fyzickým osobám, dalo by se říci soukromé klientele. Jedná se o účelové spoření, které spočívá zejména:

- v přijímání vkladů od účastníků;
- v poskytování úvěrů účastníkům;
- v poskytování státní podpory účastníkům.

Smlouva o stavebním spoření uzavřená u ČS je tedy smlouva, v rámci které klient získá možnost poskytnutí úvěru za účelem financování bytových potřeb. Ve smlouvě o stavebním spoření si klient sjedná s „Buřinkou“³¹ cílovou částku stavebního spoření, jejíž konkrétní výši si domluví dle svých potřeb (minimálně 40 tis. Kč).

Jak již bylo zmíněno, cílová částka se skládá ze dvou částí. V tarifu 2 % / 4,75 % minimálně 40 % této cílové částky musí účastník naspořit ze svých prostředků (státní podpora, úroky z úspor a úroky z připsané státní podpory se započítávají do těchto 40 %) = fáze spoření.

Maximálně 60 % zvolené cílové částky může Buřinka účastníkovi poskytnout ve formě úvěru ze stavebního spoření = fáze úvěru³².

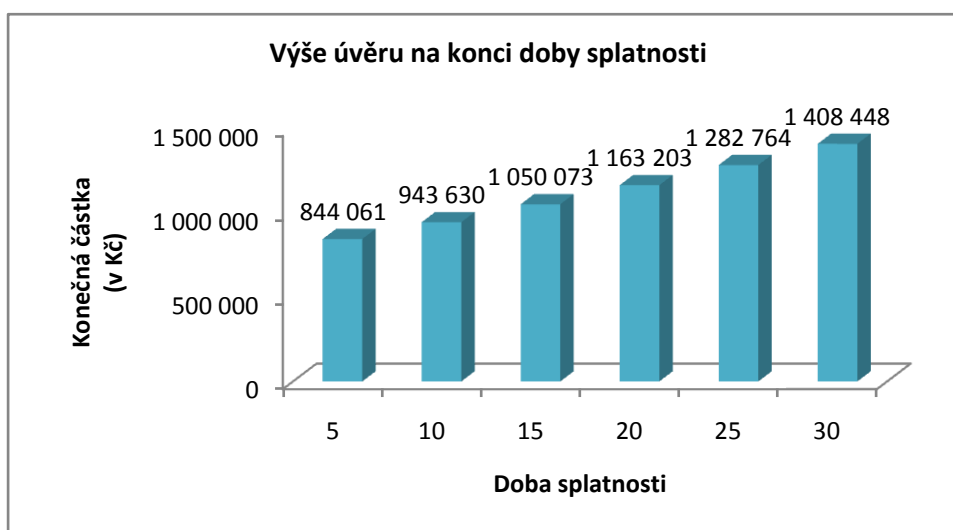
³¹ Buřinka je stavební spoření České spořitelny, definované jako spoření plné výhod.

³² Informace převzaty z informačních portálů České spořitelny.

Předností tohoto produktu lze uvést zejména státní podporu ve výši až 15 % z naspořené částky, maximálně však 3 tis. Kč, pevnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení úvěru a to ve výši 4,75 % p. a., možnost mimořádných splátek bez poplatků a sankcí a zdarma celý poradenský servis.

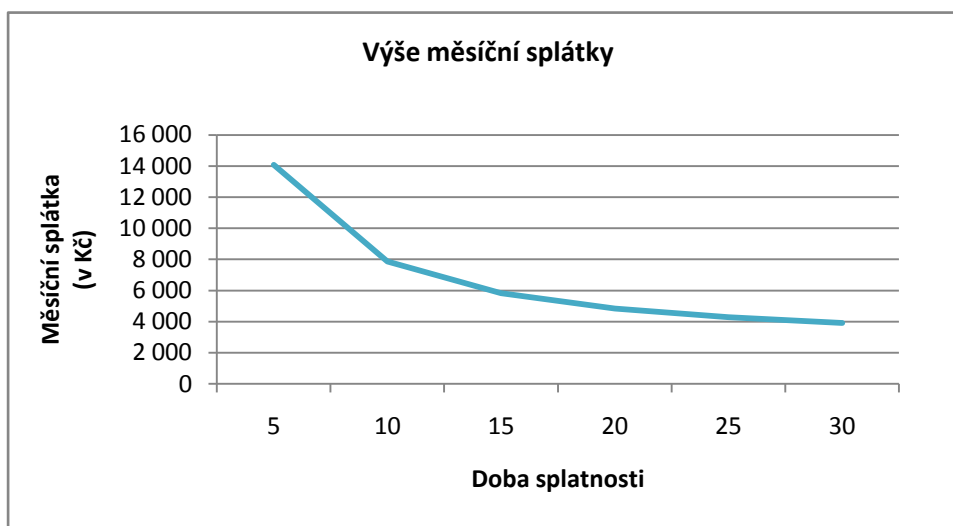
Výše úrokové sazby je závislá na výši naspořených vlastních finančních prostředků a na výši úvěru, o který klient žádá. Proto v následujícím příkladě je uvažováno 40 % naspořených peněžních prostředků a žádost o úvěr ve výši 60 % z částky 1,25 tis. Kč, tedy ve výši 750 tis. Kč.

Graf 16 – Stavební úvěr České spořitelny



Zdroj: vlastní propočty a zpracování

Graf 17 – Výše měsíční splátky úvěru podle doby splatnosti



Zdroj: vlastní propočty a zpracování

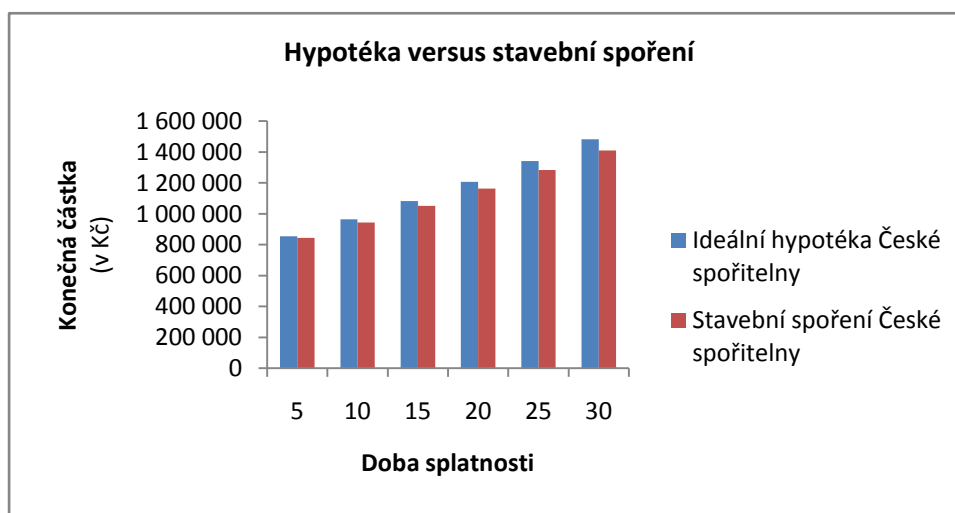
Z výše uvedených grafů č. 16 a č. 17 je patrné, že se jedná o stejný průběh, jako tomu bylo u hypotečního úvěru, dokonce i konečná výše zaplacené částky se významně neliší.

Rozdíly, kterými se stavební spoření diferencuje, oproti hypotečnímu úvěru, není možné znázornit do grafu, proto se na první pohled může zdát, že rozdíl mezi těmito produkty není žádný. Vzhledem k tomu, že u obou produktů jsou uvedeny různé úrokové sazby, přeci jen je možné shledat drobný rozdíl, jak bude znázorněno v závěrečné části práce.

4.4 Vyhodnocení zvolených produktů

V předchozích kapitolách byly nastíněné zjednodušené demonstrativní příklady dvou vybraných produktů poskytovaných Českou spořitelnou, jedná se o produkty „Ideální hypotéka“ a stavební spoření České spořitelny. Následně budou výše zmíněné poznatky sjednoceny a bude z nich vyvozen patřičný závěr.

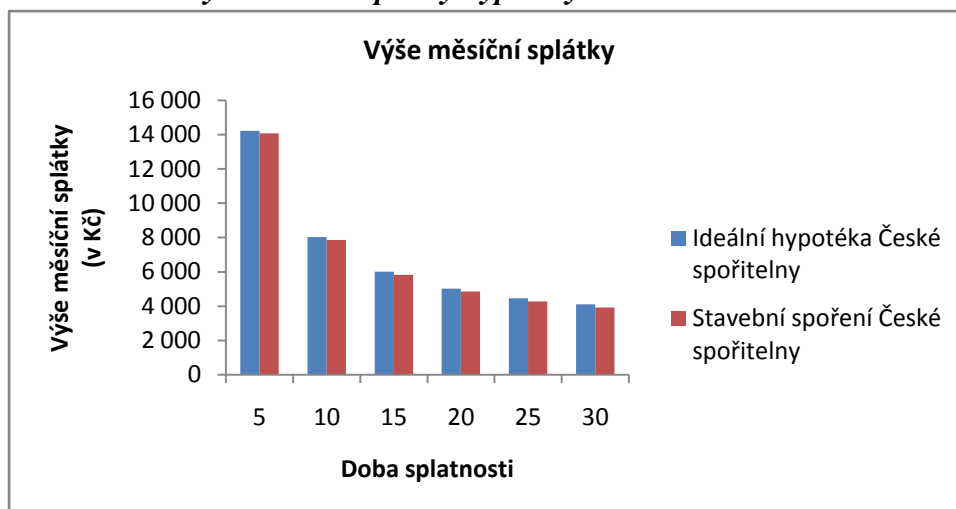
Graf 18 – Porovnání konečné částky hypotéky a stavebního úvěru podle doby splatnosti



Zdroj: vlastní zpracování

Po srovnání cílové částky obou produktů, která bude navrácena bance, v tomto případě České spořitelně, a. s., je možné konstatovat, že pro klienty, pro které je rozhodujícím faktorem úroková sazba, tedy i výše konečné částky úvěru, je výhodnější volba úvěru přes stavební spoření, jak můžeme vidět v grafu č. 18. Konečná částka v porovnání s hypotékou se při volbě splatnosti na dobu 30 let liší o 72 484 Kč. Při volbě kratší doby splatnosti nejsou rozdíly tak velké, ovšem i po 5 letech rozdíl činí 9 067 Kč, přičemž je nutné brát v úvahu, že v demonstrativním příkladě bylo uvažováno, že se úroková sazba „Ideální hypotéky“ po skončení doby splatnosti nebude výrazně měnit, přičemž realita bude s velkou pravděpodobností jiná a je tedy možné jak snížení tak zvýšení rozdílu.

Graf 19 – Porovnání výše měsíční splátky hypotéky a stavebního úvěru



Zdroj: vlastní zpracování

Jak je na první pohled patrné z grafu č. 19, rozdíly v měsíčních splátkách jsou mezi vybranými produkty míjivé. Rozdíly se pohybují v rozmezí několika set korun. Největší rozdíl je 202 Kč a to při době splatnosti 30 let. Lze tedy říci, že při rozhodování mezi těmito produkty je tento faktor zcela zanedbatelný. Z tohoto hlediska je možné konstatovat, že není výhoda de facto ani z pohledu hypotečního úvěru, ani z pohledu úvěru přes stavební spoření.

Vzhledem k tomu, že existuje řada služeb, které výše zmíněné produkty doprovázejí a které nelze znázornit do grafu, následující tabulka č. 3 je výčtem služeb, které jsou jejich nedílnou součástí.

Tabulka 5 – Porovnání doplňkových služeb

Popis	Ideální hypotéka	Stavební úvěr
Komu je určen	fyzické osoby	fyzické osoby
Možnost přizpůsobení v průběhu	ano	ano
Omezena max. a min. výše	ne	ano
Výše úvěru	100%	60%
Výše úrokové sazby	od 5, 19 %	od 4, 75 %
Fixace úrokových sazeb	1,2,3,4,5, 10, 15, 20 let	po celou dobu splácení úvěru
Možnost odpisu úroků od základu daně	ano	ano
Splatnost	až 30 let	
Počátek splátek	po vyčerpání úvěru	po vyčerpání úvěru
Možnost mimořádných splátek	ano	ano
Sankce za mimořádné splátky	ano	ne
Odklad splátek	ano	ano
Státní podpora	ne	ano
Možnost pojištění	ano	ano

Zdroj: Česká spořitelna

Je evidentní, že ani v tomto případě se nejedná o velké rozdíly. Nicméně z tabulky č. 3 je zřetelné, že oba produkty jsou jednoznačně určeny soukromé klientele, ale třeba v možnosti přizpůsobit si úvěr již v průběhu splácení, je možné shledat drobné odlišnosti. U produktu „Ideální hypotéka“ je sice tato možnost nabízena, ale je na rozdíl od stavebního úvěru zpoplatněna. Naopak výhodou hypotéky je neomezenost výše úvěru, maximální částka může odpovídat 100% hodnotě kupované nemovitosti, kdežto u stavebního úvěru musí klient vlastnit určitou část naspořených prostředků. Další výhodou stavebního úvěru je stále avizovaná pevná úroková sazba po celou dobu splácení úvěru, ovšem i produkt „Ideální hypotéka“ nabízí možnost fixace na velmi dlouho dobu. Mimořádné splátky bez sankce nabízí opět jen stavební úvěr, u hypotéky je tato možnost v nabídce také, ale je zpoplatněna. Úroky z úvěru placené v obou případech je možné odpočítat od základu daně, státní podpora se ale týká pouze stavebního spoření. Doplnková služba pojištění proti neschopnosti splácet je součástí obou produktů a je rovněž zpoplatněna.

Po rozboru možností těchto produktů by se nabízelo doporučit stavební spoření a následně navazující stavební úvěr jako bezprostředně výhodnější produkt. Každý z nás má však jiné preference a možnosti, proto se může stát, že i přes všechny výčet výhod, které jsou nabízeny jako vedlejší služby ke stavebnímu úvěru, může pro někoho být mnohem lákavější hypoteční úvěr.

Závěr

Nejdiskutovanější otázkou dnešní společnosti je zejména problematika týkající se bytových potřeb. V souvislosti s touto základní lidskou potřebou občané řeší zejména financování bydlení, zpravidla s využitím některých produktů nabízených bankovními institucemi v oblasti hypotečního bankovníctví. Hlavní cíl této práce spočíval v nastínění dané problematiky, respektive k analyzování hypotečního trhu v ČR, dále v posouzení jeho celkového vývoje a zhodnocení využití hypotečních úvěrů domácnostmi v porovnání s úvěry navazujícími na stavební spoření.

V první kapitole byla nastíněna problematika týkající se bankovníctví. Byly charakterizovány základní ekonomické subjekty působící v oblasti bankovníctví, zejména tedy centrální banka ČNB, její úkoly a funkce. Následně byly popsány obchodní banky, vyčleněny podmínky vzniku těchto bank, druhy bank, základní pravidla činnosti, jejich funkce a produkty.

V druhé kapitole byla práce zaměřena na vývoj a charakteristiku hypotečních úvěrů, vysvětlení základních pojmů a vymezení legislativy upravující tuto problematiku. Byla přiblížena oblast stavebních úvěrů a jejich využití, protože stavební spoření představuje pozici nejdůležitějšího a nejdostupnějšího prostředku pro financování bydlení obyvatel.

Třetí kapitola byla věnována analýze využití hypotečních úvěrů v České republice. K získání názorů a postojů občanů ČR k financování svého bydlení prostřednictvím hypotečních a stavebních úvěrů bylo provedeno dotazníkové šetření. Bylo osloveno 100 občanů s trvalým bydlištěm ve Středočeském kraji, konkrétně byly informace získány v rámci regionu Kolín. Otázky v dotazníku byly specifikovány s možností volby odpovědi. Z celkového počtu dotázaných čtyři respondenti odmítli spolupracovat a jeden dotazník byl vyřazen pro neúplnost, analýza tedy vycházela z 95 vyplněných dotazníků. Chybovost u vyplněných odpovědí dosáhla 2 %. Vzhledem k tomu, že se v současné době i ČR ocitá v ekonomické krizi, je vysvětlitelné, proč téměř každý čtvrtý občan má zkušenosti s hypotečním úvěrováním nebo jiným druhem úvěru na bydlení. Většina respondentů i přesto preferuje financování bydlení částečně ze svých prostředků v kombinaci s příslušným druhem úvěru, proto rozhodujícím faktorem při volbě instituce je důvěryhodnost banky, občané jsou shovívavější, zejména co se týče ochrany jejich osoby. Vyplývá to i z otázky týkající se částky, kterou by byli ochotni investovat do bydlení, která se nejčastěji pohybovala v rozmezí 1 mil. až 1,5 mil. Kč a to nejčastěji do rodinného domu, přičemž měsíční splátka, kterou by

byli ochotni splácet, se pohybovala v rozmezí 5 tis. až 10 tis. Kč. Odpovědi respondentů směřovaly zejména k úvěru navazující na stavební spoření, který je pro ně zajímavější. Služby, které jej doprovázejí, jsou výhodnější, konkrétně největší zájem je orientován směrem k úrokovým sazbám a délce fixace těchto sazeb. V první fázi si spoří za velmi výhodný úrok, většina dotázaných zejména kvůli budoucímu úvěru na bydlení, jiní z důvodu neočekávaných událostí, které mohou nastat a ve druhé fázi získají úvěr při pevné úrokové sazbě po celou dobu splácení, nižší oproti hypotečním úvěrům, s možností vkládat mimořádné splátky bez sankcí, což pro řadu občanů může být velmi stimulujícím motivem pro volbu tohoto produktu.

Poslední čtvrtá kapitola byla specializována na faktory ovlivňující výši úrokových sazeb a následně na porovnání výhodnosti stavebních a hypotečních úvěrů. Pro analýzu úrokových sazeb byly využity statistické metody. Byla provedena statistická analýza pomocí testu významnosti pro koeficient korelace, který měl podložit teorii přímé závislosti objemu poskytovaných úvěrů na bydlení na 2T repo sazbě ČNB. Test jednoznačně poukázal na to, že přímá funkční závislost mezi těmito veličinami neexistuje, ale že se jedná o závislost stochastickou. Neexistuje tedy pouze jediný faktor, který by zcela ovlivňoval výši úrokových sazeb hypotečních a stavebních úvěrů. Pro predikci objemu poskytovaných úvěrů v souvislosti s 2T repo sazbou byla provedena regresní analýza. Regresní analýza patří mezi nejpoužívanější statistické metody pro znázornění vývoje dvou veličin.

V rámci porovnání výhodnosti hypotečních a stavebních úvěrů byly zvoleny tyto aspekty - výše úvěru na konci doby splatnosti, výše měsíční splátky a následně porovnání doplňkových služeb. Z vlastních propočtů a zpracování bylo dokázáno, že u hypotečního úvěru klient splatí bance, při nejdelší možné době splatnosti na 30 let až o 74 484 Kč více, než by tomu bylo u stavebního úvěru. Rozdíly ve výši měsíční splátky byly po zpracování stanoveny jako míjivé a tedy z hlediska porovnání výhodnosti zcela nepodstatné. Doplňkové služby byly po analýze určeny výhodnější u stavebního úvěru.

Závěrem je možné prohlásit, že v praxi občané využívají více stavební spoření než hypoteční úvěry. Po porovnání těchto produktů můžeme konstatovat, že stavební úvěry jsou výhodnější, nicméně nelze zcela určit, který z těchto produktů je příznivější pro konkrétní klienty, protože při volbě produktu záleží zcela jistě na preferencích a možnostech daného zákazníka, zejména na jeho bonitě, měsíčním příjmu a věku.

Použitá literatura

1. Česká spořitelna [online]. 2010 [cit. 2010-03-27]. *Hypoteční centrum*. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/bydleni>>.
2. České stavby.cz [online]. 29.6.2009 [cit. 2010-03-27]. *Revidovaný odhad objemu hypoték v ČR*. Dostupné z WWW: <<http://jiho.ceskestavby.cz/clanky/hypoteky/uvery.html>>.
3. DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. vyd. Praha : Linde Praha, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
4. DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Linde Praha, 2001. 471 s. ISBN 80-7201-310-6.
5. Finance.cz [online]. 2010 [cit. 2010-03-27]. *Úrokové sazby České národní banky*. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/bankovnictvi/sazby-cnb/>>.
6. FINANCE.CZ. *Jak financovat nové bydlení? Hypotékou nebo stavebním spořením?* [online]. c2009 [cit. 2009-11-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.czechrealestates.com/?p=290>>. ISBN 80-86754-53-7.
7. Hypoteční banka [online]. 2009 [cit. 2010-03-27]. *Degresivní splácení*. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/volitelne-parametry/degresivni-splaceni/>>.
8. KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha : Grada, 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
9. KUBANOVÁ, Jana. *Statistické metody pro ekonomickou praxi*. 3. doplněné vydání. Bratislava : Statistika, 2008. 247 s. ISBN 978-80-85659-47-4.
10. MEJSTRÍK, Michal, PEČENÁ, Magda, TEPLÝ, Petr. *Základní principy bankovníctví*. 1. vyd. Praha : Karolinum, 2008. 627 s. ISBN 978-80-246-1500-4.
11. MILES, David, SCOTT, Andrew. *Macroeconomics : Understanding the wealth of nations*. 1st edition. United States of American : Copyright, 2002. 684 s. ISBN 0-470-84288-1.
12. MLČOCH, Zbyněk. *Zástavní právo, smlouva, vznik a zánik, movitost a nemovitost jako zástava, zánik zástavy* [online]. c2009 [cit. 2009-11-12]. Dostupný z WWW: <http://www.zbynekmlcoch.cz/info/pravo/zastavni_pravo_smlouva_vznik_a_zanik_movitost_a_nemovitost_jako_zastava_zanik_zastavy.html>.
13. PÁNEK, Dalibor. *Bankovní regulace a dohled*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 2005. 48 s. ISBN 80-210-3660-5.

14. PAVELKA, František, BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka. *Úvěrové obchody*. Praha : Bankovní institut vysoká škola, a. s., 2001. 279 s. ISBN 80-7265-037-8.
15. POLOUČEK, Stanislav, et al. *Bankovnictví* . 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
16. POLOUČEK, Stanislav. *Bankovnictví*. 1. vyd. Karviná : Slezská univerzita v Opavě, 2005. 390 s. ISBN 80-7248-287-4.
17. PricewaterhouseCoopers. *Zásady řízení úvěrů*. 1. vyd. Praha : Management Press, 1999. 110 s. ISBN 80-85943-91-3.
18. REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 4. vyd. Praha : Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.
19. SIMKANIČ, Ján. *Vše o stavebním spoření 2002* [online]. 29.4.2003 [cit. 2009-11-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/vse-o-stavebnim-sporeni-2002/>>.
20. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Grada, 2001. 84 s. ISBN 80-247-0127-8.
21. ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. *Bankovnictví I*. 1. Praha : Grada, 1997. 264 s. ISBN 80-7169-464-9.
22. ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. *Bankovnictví I*. Praha : Vysoká škola finanční a správní, 2005. 201 s. ISBN 80-86754-53-7.
23. VLACHÝ, Jan. *Řízení finančních rizik*. 1. vyd. Praha : Vysoká škola finanční a správní, 2006. 256 s. ISBN 80-86754-56-1.

Zákony

Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Vývoj stavebního spoření 1999 - 2009.....	27
Tabulka 2 – Výstupní data pro regresní analýzu.....	42
Tabulka 3 – Výchozí data pro regresní analýzu.....	43
Tabulka 4 – Výsledky regresní analýzy.....	44
Tabulka 5 – Porovnání doplňkových služeb.....	50

Seznam grafů

Graf 1 – Vyhodnocení otázky č. 1.....	31
Graf 2 – Vyhodnocení otázky č. 2.....	31
Graf 3 – Vyhodnocení otázky č. 3.....	32
Graf 4 – Vyhodnocení otázky č. 4.....	33
Graf 5 – Vyhodnocení otázky č. 5.....	34
Graf 6 – Vyhodnocení otázky č. 6.....	35
Graf 7 – Vyhodnocení otázky č. 7.....	35
Graf 8 – Vyhodnocení otázky č. 8.....	36
Graf 9 – Vyhodnocení otázky č. 9.....	37
Graf 10 – Vyhodnocení otázky č. 10.....	38
Graf 11 – Vyhodnocení otázky č. 11.....	38
Graf 12 – Graf skutečných hodnot.....	43
Graf 13 – Graf hodnot dle lineární regrese.....	45
Graf 14 – Ideální hypotéka České spořitelny.....	46
Graf 15 – Výše měsíční splátky hypotečního úvěru podle doby splatnosti.....	46
Graf 16 – Stavební úvěr České spořitelny.....	48
Graf 17 – Výše měsíční splátky úvěru podle doby splatnosti.....	48
Graf 18 – Porovnání konečné částky hypotéky a stavebního úvěru podle doby splatnosti.....	49
Graf 19 – Porovnání výše měsíční splátky hypotéky a stavebního úvěru.....	50

Seznam zkratek

ČR – Česká republika

ČNB – Česká národní banka

M F – Ministerstvo financí

EU – Evropská unie

RZ – Rejstřík zástav

2T repo sazba – dvou týdenní repo sazba České národní banky

ČS – Česká spořitelna, a. s.

Seznam příloh

Příloha A – Dotazník pro výzkum veřejného mínění	58
Příloha B – Vývoj úrokových sazeb ČNB od roku 2001 (v %)	60
Příloha C – Úrokové sazby hypotečních produktů České spořitelny, a. s.	61

Příloha A – Dotazník pro výzkum veřejného mínění

Vážení respondenti, jmenuji se Tereza Erbenová a jsem studentkou Univerzity Pardubice. Chtěla bych Vás požádat o vyplnění tohoto dotazníku, který Vám nezabere déle než 5 minut.

Cílem tohoto průzkumu je analyzovat postoj občanů k financování vlastního bydlení prostřednictvím hypoték, či stavebních úvěrů. Získané informace budou využity výhradně ke studijním účelům, respektive k sepsání mé bakalářské práce. Vyhodnocení dotazníku bude zcela anonymní. U každé otázky zaškrtněte prosím jen jednu odpověď. Předem Vám děkuji za Vaši spolupráci.

Tereza Erbenová

Pohlaví

Věk

1. Máte zkušenosti s hypotečním úvěrováním?
a) ano b) ne

2. Když byste se rozhodli financovat bydlení úvěrem, který produkt byste zvolili?
a) hypoteční úvěr
b) úvěr přes stavební spoření
c) kombinaci hypotečního úvěru a stavebního spoření
d) kombinaci vlastních prostředků s jiným druhem úvěru
e) kombinaci hypotečního úvěru s vlastními prostředky
f) jiné.....

3. Podle kterých kritérií byste si vybrali bankovní instituci?
a) dostupnost banky (počet poboček)
b) důvěryhodnost banky
c) doplňkové služby
d) způsob komunikace se zprostředkovatelem
e) doba vyřízení žádosti o úvěr
f) jiné.....

4. V případě žádosti o úvěr by pro Vás byl rozhodující jaký faktor?
a) výše úrokové sazby
b) délka fixace úrokové sazby
c) výše poplatků spojených s vyřízením úvěru
d) délka splácení úvěru
e) možnost vkládat mimořádné splátky bez poplatku
f) jiné.....

5. Co byste preferovali?
- a) pevnou úrokovou sazbu po dobu 1 - 3 let
 - b) pevnou úrokovou sazbu po dobu 3 – 5 let
 - c) pevnou úrokovou sazbu po dobu 5 – 10 let
 - d) pevnou úrokovou sazbu po dobu 10 – 15 let
 - e) pevnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení úvěru
 - f) vůbec mi nezáleží na fixaci úrokové sazby
6. Jaká je maximální výše úvěru, kterou byste byli ochotni investovat do bydlení?
- a) Méně než 500 000 Kč
 - b) 500 000 – 1 000 000 Kč
 - c) 1 000 000 – 1 500 000 Kč
 - d) 1 500 000 – 2 000 000 Kč
 - e) 2 000 000 Kč a více
7. Na jaký druh nemovitosti byste úvěr použili?
- a) družstevní byt
 - b) panelový byt
 - c) rodinný dům
 - d) chata nebo chalupa
 - e) rekonstrukce dosavadního obydlí
 - f) jiné.....
8. Jakou částku ze svého příjmu byste byli ochotni vydat na splátku úvěru na bydlení?
- a) méně než 5 000 Kč
 - b) 5 000 – 10 000 Kč
 - c) 10 000 – 15 000 Kč
 - d) 15 000 – 20 000 Kč
 - e) 20 000 Kč a více
9. Nechali byste se pojistit proti neschopnosti splácet pro případ ztráty dosavadního zaměstnání nebo jiným nahodilým důvodům?
- a) ano
 - b) ne
10. Máte založeno stavební spoření?
- a) ano
 - b) ne a ani si ho nezaložím (v případě této odpovědi v dotazníku již nepokračujte)
 - c) ne, ale plánuji ho
11. Za jakým účelem jste si založili nebo si založíte stavební spoření?
- a) kvůli budoucímu úvěru na bydlení
 - b) z důvodu jistoty naspořených peněz na neočekávané události
 - c) jen proto, že mám nadbytek peněz
 - d) z důvodu, že je zde státní podpora
 - e) z důvodu výhodného zúročení peněz
 - f) z jiných důvodů.....

Příloha B – Vývoj úrokových sazeb ČNB od roku 2001 (v %)

Stav k	2T repo sazba	Diskontní sazba	Lombardní sazba
27.2.2001	5,25	4,25	6,25
30.11.2001	4,75	3,75	5,75
22.1.2002	4,50	3,50	5,50
1.2.2002	4,25	3,25	5,25
26.4.2002	3,75	2,75	4,75
26.7.2002	3,00	2,00	4,00
1.11.2002	2,75	1,75	3,75
31.1.2003	2,50	1,50	3,50
26.6.2003	2,25	1,25	3,25
1.8.2003	2,00	1,00	3,00
25.6.2004	2,25	1,25	3,25
27.8.2004	2,50	1,50	3,50
28.1.2005	2,25	1,25	3,25
1.4.2005	2,00	1,00	3,00
29.4.2005	1,75	0,75	2,75
31.10.2005	2,00	1,00	3,00
28.7.2006	2,25	1,25	3,25
29.9.2006	2,50	1,50	3,50
31.5.2007	2,75	1,75	3,75
26.7.2007	3,00	2,00	4,00
30.8.2007	3,25	2,25	4,25
29.11.2007	3,50	2,50	4,50
8.2.2008	3,75	2,75	4,75
8.8.2008	3,50	2,50	4,50
7.11.2008	2,75	1,75	3,75
17.12.2008	2,25	1,25	3,25
6.2.2009	1,75	0,75	2,75
7.5.2009	1,50	0,50	2,50
7.8.2009	1,25	0,25	2,25
17.12.2009	1,00	0,25	2,00

Zdroj: ČNB

Příloha C – Úrokové sazby hypotečních produktů České spořitelny, a. s

Druh úvěru	Úroková sazba pro nové obchody
Hypotéka na bydlení	Prime rate od
úroková sazba pevná na 1 rok	5,29%
úroková sazba pevná na 2 roky	•
úroková sazba pevná na 3 roky	5,19%
úroková sazba pevná na 4 roky	•
úroková sazba pevná na 5 let	5,19%
úroková sazba pevná na 10 let	5,19%
úroková sazba pevná na 15 let	5,19%
úroková sazba pevná na 20 let	•

- úroková sazba se stanovuje individuálně

Zdroj: Česká spořitelna