

**Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní**

Vývoj hypotečního trhu v České republice

Ilona Antošová

Bakalářská práce
2011

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Ilona ANTOŠOVÁ**
Osobní číslo: **E07164**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku - Management malých a středních podniků**
Název tématu: **Vývoj hypotečního trhu v České republice**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomiky a managementu**

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

1. Stanovení cílů bakalářské práce
2. Vymezení právní úpravy poskytování hypotečních úvěrů
3. Určení základních podmínek hypotečních úvěrů
4. Vývoj českého hypotečního trhu
5. Srovnání hypotečního trhu se stavebním spořením
6. Formulování závěru a doporučení

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- DVOŘÁK, Petr. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. 2. aktualiz. vyd. Praha : Management Press, 2001. 472 s. ISBN 80-7201-310-6.
KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi : Jak se zorientovat v nabídce bankovních produktů. 1. vyd. . Brno : Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
MEJSTRÍK, M.; PEČENÁ, M.; TEPLÝ, P. Základní principy bankovníctví. 1.vyd. Praha : Karolinum, 2008. 628 s. ISBN 978-80-246-1500-4.
PAVELKA, František; OPLTOVÁ, Radka. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha : Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-5-4.
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 4. přeprac. vyd. Praha : Grada, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
URBÁNKOVÁ, Lucie. Hypotéky a stavební spoření. Praha : Dashöfer, 2002. 24 s. ISBN 80-86229-57-2.

Vedoucí bakalářské práce: **doc. Ing. Pavel Duspiva, CSc.**
Ústav ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: **23. června 2010**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2011**



doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.



doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 12. července 2010

Prohlášení autora

Prohlašuji:

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 Pardubicích dne 20. 4. 2011

Ilona Antošová

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. Pavlu Duspivovi, CSc. za cenné připomínky a odborné rady při vedení mé bakalářské práce.

Anotace

Bakalářská práce se zabývá vývojem hypotečního trhu v České republice. Teoretická část je věnována charakteristice hypotečního bankovníctví. Jsou zde vymezeny základní pojmy, právní úprava, banky poskytující hypoteční úvěry a druhy těchto úvěrů.

V praktické části je popsána historie a současnost hypotečního bankovníctví v České republice. Dále jsou v práci stručně charakterizovány základní principy produktů stavebního spoření, aby mohlo být provedeno porovnání s hypotečním úvěrem.

V závěru práce jsou porovnávány výsledky a uvedena doporučení pro nejvhodnější řešení financování bydlení.

Klíčová slova

hypoteční úvěr, hypoteční trh, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, úroková sazba, srovnání

Title

Development of the mortgage market in the Czech Republic

Annotation

This thesis deals with the development of the mortgage market in the Czech Republic. The theoretical part focuses on the characteristics of mortgage banking. The basic concepts are defined as well as legislation, banks providing mortgage loans and the types of loans.

The practical part describes the history and present of mortgage banking in the Czech Republic. Main principles of building saving products are also briefly described to be able to compare these products with mortgage credit.

In the end of thesis are compared the results and proposed recommendations for the best home financing solution.

Keywords

mortgage loan, mortgage market, building saving, building savings loan, interest rate, comparison

Obsah

Úvod.....	9
1 Charakteristika hypotečního trhu v České republice	10
1.1 Právní úprava hypotečního bankovníctví	10
1.2 Vymezení základních pojmů	10
1.3 Druhy hypotečních úvěrů.....	12
1.4 Banky poskytující hypoteční úvěry	14
2 Podmínky pro získání hypotečních úvěrů	16
2.1 Nejběžnější postup vyřizování hypotéky při koupi nemovitosti	17
2.2 Zajištění hypotečního úvěru.....	18
2.3 Čerpání hypotečního úvěru	19
2.4 Splatnost a splácení hypotečního úvěru.....	19
2.5 Státní podpora	23
2.5.1 Daňové odpočty	23
2.5.2 Úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB)	23
3 Vývoj českého hypotečního trhu.....	25
3.1 Historie hypotečního trhu v České republice.....	25
3.2 Hypoteční krize v USA.....	26
3.3 Současný stav hypotečního trhu v České republice.....	28
3.4 Garanční fond hypoték.....	30
4 Srovnání hypotečního úvěru s úvěrem ze stavebního spoření	32
4.1 Stavební spoření v České republice	32
4.1.1 Průběh stavebního spoření.....	33
4.1.2 Produkty stavebních spořitelen.....	35
4.2 Výhody a nevýhody stavebního spoření a hypotečních úvěrů	37
4.3 Konkrétní příklad	38
4.3.1 Úvěr ze stavebního spoření	39

4.3.2	Hypoteční úvěr	42
4.4	Vyhodnocení a doporučení	45
	Závěr.....	47
	Použitá literatura	49
	Seznam příloh.....	52

Seznam grafů

Graf 1: Anuitní splácení.....	20
Graf 2: Degresivní splácení	21
Graf 3: Progresivní splácení	21
Graf 4: Základní úroková sazba FEDu v % (1997-2004).....	26
Graf 5: Počet prodaných rodinných domů v USA (tis.)	27
Graf 6: Základní úroková sazba FEDu v % (2001-2008).....	27
Graf 7: Počet poskytnutých hypoték v jednotlivých letech (ks).....	28
Graf 8: Objem poskytnutých hypoték v jednotlivých letech (mld. Kč)	28
Graf 9: Vývoj průměrné úrokové sazby v období 2003-2010.....	29
Graf 10: Vývoj průměrné úrokové sazby v roce 2010	29

Seznam obrázků a tabulek

Obrázek 1: Složení cílové částky stavebního spoření	34
Tabulka 1: Splácení úvěru.....	22
Tabulka 2: Souhrnná data za měsíc prosinec 2010	30
Tabulka 3: Garanční fondy v zemích EU	30
Tabulka 4: Výsledky modelového příkladu	45

Úvod

Bakalářská práce se zabývá vývojem hypotečního trhu v České republice. Jedná se o aktuální téma zejména pro mladou generaci, která zvažuje pořízení vlastního domu nebo bytu. Dnes je doba, kdy si jen málokdo může dovolit vlastní bydlení bez využití hypotéky či úvěru ze stavebního spoření.

Zvolenému tématu jsem se rozhodla věnovat, jelikož mě tato problematika zajímá a protože po dokončení studií budu řešit soukromou bytovou situaci podobně jako většina vysokoškoláků.

Hlavním cílem bakalářské práce je vyhodnocení vývoje hypotečního trhu v České republice.

Dílní cíle jsou popsat a analyzovat hypoteční trh České republiky, dále srovnat a vyhodnotit konkrétní hypoteční úvěr s úvěrem ze stavebního spoření a učinit závěrečná doporučení.

K řešení dané problematiky je základní metodou pro hodnocení dynamika vývoje úrokových sazeb, počtu a objemu poskytnutých hypoték v období posledních 5-10 let. Dalšími použitými metodami jsou analýza, komparace a dedukce.

Použitá data a údaje jsou čerpány z odborné literatury, Hypoindexu, materiálů konkrétních bankovních institucí a internetových zdrojů.

Práce čtenáři poskytne informace o právní úpravě hypotečních úvěrů, vymezí základní pojmy, podmínky a náležitosti pro získání hypotéky. Seznámí ho s aktuální situací na hypotečním trhu, s rozdíly mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření a také informuje o výhodnější variantě pro financování konkrétního druhu bydlení.

1 Charakteristika hypotečního trhu v České republice

1.1 Právní úprava hypotečního bankovníctví

Za stěžejní zákon v oblasti hypotečního bankovníctví lze označit zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Je zde definován hypoteční úvěr, zdroje krytí a pravidla pro jeho poskytování.

Další důležité zákony jsou: zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a jiné, všechny ve znění pozdějších předpisů. [1]

1.2 Vymezení základních pojmů

Níže jsou definovány základní pojmy, které se uvedeného tématu týkají.

Anuitní splácení

Způsob splácení hypotečního úvěru, kdy klient splácí po celou dobu platnosti úrokové sazby stejnou výši splátky.

Bonita klienta

Schopnost klienta plnit řádně a včas své závazky.

Degresivní splácení

Výše splátek se po dobu splácení klientovi snižuje.

Doba splácení

Celkové období, po které klient bance půjčku splácí.

Fixace úrokové sazby

Dohodnutá doba, po kterou se nemění úroková sazba hypotečního úvěru. Zpravidla bývá stanovena na 1, 3 nebo 5 let, lze se ovšem setkat i s 10-ti letou nebo 15-ti letou dobou fixace.

Hypoteční úvěr

Úvěr, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území České republiky. Úvěr může být účelový nebo neúčelový.

Hypoteční zástavní listy (HZL)

Dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek. Jsou jedním z nejvýznamnějších zdrojů poskytování hypotečních úvěrů. Úroky z HZL jsou osvobozeny od daně z příjmů, což umožňuje bankám získat úvěrové zdroje za výhodnějších podmínek a tím pádem poskytovat hypoteční úvěry s nižší úrokovou sazbou oproti úrokové sazbě u běžných komerčních úvěrů.

Jistina

Půjčený finanční obnos; za který platí dlužník věřiteli odměnu (úrok). Výše jistiny se snižuje zaplacením každé anuitní splátky nebo mimořádnou splátkou.

Mimořádná splátka

Splátka, kterou je možno splatit celý hypoteční úvěr nebo jeho část mimo smluvené splátky.

Progresivní splácení

Způsob splácení hypotečního úvěru, kdy klientovi po dobu splácení úvěru výše splátky roste.

Refinancování

Splacení existujícího úvěru novým úvěrem poskytnutým témuž subjektu.

Refixace úrokové sazby

Změna úrokové sazby po uplynutí sjednaného období fixace, kdy banka stanovuje novou vyšší úrokové sazby pro další fixační období. K datu změny fixace má klient možnost např. provést mimořádnou splátku úvěru nebo doplatit celou zbývající výši úvěru, a to bez jakýchkoli sankcí ze strany banky. Může si též dohodnout jinou délku dalšího fixačního období nebo upravit dobu splatnosti atd.

RPSN

Roční procentní sazba nákladů - vyjadřuje celkové roční náklady úvěru. Tato sazba v sobě zahrnuje veškeré povinné výdaje spojené s hypotékou, tzn. poplatky, úroky, pojištění nemovitosti, životní pojištění pokud je vyžadováno apod.

Splatnost úvěru

Termín, ve kterém musí být úvěr splacen dle podmínek uvedených v úvěrové smlouvě.

Stavební spoření

Účelové spoření na bytové potřeby.

Účel úvěru

Účel, na který má být hypoteční úvěr poskytnut.

Úroková míra (sazba)

Částka stanovená procentem z dlužné částky za určité období, kterou je dlužník povinen platit věřiteli z jeho pohledávky.

Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr poskytnutý stavební spořitelnou na bytové potřeby.

Vinkulace pojistné smlouvy

Opatření klienta, že v případě škodné události bude hradit pojišťovna přímo bance, ta se následně s klientem dohodne o použití finančních prostředků, např. na rekonstrukci nemovitosti, částečnou nebo úplnou úhradu hypotečního úvěru atd. [20]

1.3 Druhy hypotečních úvěrů

Existuje celá řada různých druhů hypotečních úvěrů, ať už je jejich specifčnost dána účelem, výší, způsobem splácení, nebo jinými faktory.

1) Druhy hypoték podle účelu

Je mnoho způsobů, jak svěřené prostředky využít. K nejběžnějším druhům hypotečních úvěrů z hlediska jejich účelu patří:

- hypotéka určená ke koupi:
 - bytu v osobním vlastnictví;
 - domu;
 - družstevního bytu;
 - stavebního pozemku;
 - rekreačního objektu;
 - nemovitosti určené k pronájmu.
- hypotéka určená k výstavbě, rekonstrukci nebo modernizaci nemovitosti;
- hypotéka určená k vypořádání společného jmění manželů (při rozvodu) či dědictví;
- hypotéka s cílem refinancování úvěru nebo půjčky;
- hypotéka spojená s neúčelovou částí (kombinace hypotéky určené ke koupi nemovitosti či pozemku s neúčelovou hypotékou);
- neúčelová hypotéka (Americká hypotéka);

- hypotéka určená k zpětnému proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti;
- předhypoteční úvěr (čerpáno dočasně bez zástavního práva).

Ve většině případů lze všechny výše jmenované účely kombinovat, takže se dá říci, že konkrétní hypoteční produkt bude ušitý přímo na míru klienta.

2) Druhy hypoték podle výše hypotečního úvěru

Tyto hypotéky jsou určeny k financování nemovitosti. Klient se může rozhodnout, jestliže poskytnutý úvěr pokryje celou hodnotu nemovitosti nebo jen určitou část. Na základě tohoto kritéria se rozlišuje:

- hypotéka do 70 % hodnoty nemovitosti (cena stanovená bankou);
- hypotéka do 85 % hodnoty nemovitosti;
- hypotéka do 100 % hodnoty nemovitosti.

3) Druhy hypoték podle prokázaných příjmů

Zde jsou v nabídce pouze dvě možnosti:

- klasická hypotéka, kde žadatel dokládá své příjmy;
- hypotéka bez doložených příjmů.

Mnoho lidí si říká, že je výhodné, když jim banka půjčí peníze, aniž by si zjišťovala jejich výši příjmů, ale už si neuvědomují, že nesou odpovědnost za rozhodnutí, jak velký úvěr jsou schopni splácet.

4) Druhy hypoték podle způsobu splácení

Hypoteční banky poskytují tři druhy úvěru a každý si může vybrat, co mu bude nejvíce vyhovovat. Jsou to hypotéky:

- s anuitním způsobem (nejrozšířenější);
- s degresivním způsobem splácení;
- s progresivním způsobem splácení.

5) Speciální druhy hypoték

Dále existují hypoteční úvěry, které nelze zařadit do žádné z výše uvedených kategorií. Většinou se tyto hypotéky kombinují s nějakým dalším finančním produktem, případně jsou jiným způsobem specifické.

Patří sem:

- hypotéka kombinovaná s kapitálovou nebo investiční životní pojistkou;
- hypotéka kombinovaná s cennými papíry;
- hypotéka bez poplatku (poplatek se rozloží do procent sazby, takže není hrazen jednorázově, nýbrž po celou dobu splácení). [18]

1.4 Banky poskytující hypoteční úvěry

Součástí licence každé komerční banky, která působí v ČR, je oprávnění poskytovat hypoteční úvěry. Zda toto oprávnění využije či nikoli je její obchodní rozhodnutí. V současné době poskytují hypoteční úvěry tyto banky:

- Citibank 
- Česká Spořitelna 
- Československá obchodní banka 
- Ge Money Bank 
- Hypoteční banka 
- ING Bank N.V. 
- Komerční banka 
- LBBW Bank 
- mBank 
- Oberbank 

- **Poštovní spořitelna**



- **Raiffeisenbank**



- **UniCredit Bank**



- **Volksbank**



- **Waldviertler Sparkasse von 1842**



- **Wüstenrot hypoteční banka**



Kontaktní údaje k výše uvedeným bankám jsou uvedeny v příloze A. [14]

2 Podmínky pro získání hypotečních úvěrů

Pro poskytování hypotečních úvěrů platí tři základní podmínky.

- 1) O hypotéku může žádat ten, kdo podle zákona je oprávněn nabývat nemovitosti na území ČR. Je to:
 - občan ČR;
 - tuzemec s trvalým pobytem na území ČR;
 - občan členského státu EU s průkazem o povolení k pobytu na území ČR (platí zpravidla i pro členy Evropského hospodářského prostoru EU + Norsko, Lichtenštejnsko, Island, příp. i občany USA);
 - cizozemec, který je např. v manželském svazku s osobou, která může nabývat nemovitosti na území ČR;
 - jiný cizozemec prostřednictvím právnické osoby – účelově založené objektové společnosti.

A je mu zpravidla mezi 18 a 65 let. [21]

- 2) Pro získání hypotéky se musí dát jedna či více nemovitostí bance do zástavy. Většinou se zastavuje kupovaná nemovitost, ale může se zastavit i jakákoliv jiná nemovitost, pokud je kolaudovaná pro účely trvalého bydlení a je na území České republiky. Tento způsob se využívá zejména při financování družstevního bytu. Při financování výstavby lze dát do zástavy rozestavěnou stavbu, pokud je zapsaná v katastru nemovitostí. Banka půjčí maximálně 100 % z celkové ceny nemovitostí, stanovené jejím smluvním znalcem.

- 3) Další podmínkou je, že klient musí mít trvalé, pravidelné a prokazatelné příjmy. Manželé si automaticky berou hypotéku společně – tudíž se jejich příjmy i výdaje sčítají. Pokud by příjmy nestačily na potřebnou výši hypotéky, je možné, aby si s klientem vzali hypotéku i jiní lidé. O hypoteční úvěr mohou žádat až 4 osoby ze 2 domácností. [24]

Podklady k udělení hypotečního úvěru

Podklady k zastavované nemovitosti:

- výpis z katastru nemovitostí k nemovitosti;
- snímek z pozemkové mapy;
- výpis z katastru nemovitostí ke všem pozemkům, na kterých nemovitost leží i k pozemkům, přes které se k nemovitosti přichází;
- nabývací tituly k nemovitosti. (doklad, kterým vlastník nemovitost nabyldarovací nebo kupní smlouva, rozhodnutí o dědictví,...).

Doklady o žadatelovi

Zaměstnanec:

- dva osobní doklady;
- potvrzení o příjmu (potvrzené od zaměstnavatele);
- výplatní pásky za poslední tři měsíce;
- výpisy z účtu za poslední tři měsíce.

Podnikatel:

- dva osobní doklady;
- živnostenské listy;
- daňové přiznání za poslední dva roky potvrzené od finančního úřadu (do výpočtu příjmů se bere v úvahu pouze poslední daňové přiznání);
- potvrzení o bezdlužnosti od finančního úřadu;
- výpisy z podnikatelského účtu za posledního 1/2 roku. [24]

2.1 Nejběžnější postup vyřizování hypotéky při koupi nemovitosti

- 1. Výběr nemovitosti**
- 2. Výběr banky a varianty úvěru**, která bude nejvíce vyhovovat.
- 3. Podklady**- zkompletovat bankou požadované podklady pro vyřízení úvěru.
- 4. Podpis úvěrové smlouvy** - banka úvěr schválí a připraví úvěrovou dokumentaci.
- 5. Podpis kupní smlouvy** - prodávající podepíše zástavní smlouvu společně s kupní smlouvou.

6. **Vklady smluv, další podmínky a uvolnění peněz** - následuje vklad zástavních smluv a poté kupní smlouvy do katastru nemovitostí. V tuto chvíli je potřeba mít už vyřízené pojištění nemovitosti proti živelním rizikům a pojištění vinkulovat ve prospěch banky.
7. **Splácení** - banka převede peníze a většinou následující měsíc klient začne úvěr splácet. [22]

2.2 Zajištění hypotečního úvěru

Při poskytnutí hypotečního úvěru je základní podmínkou jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti.

Vhodná nemovitost do zástavy je:

- nemovitost na území ČR;
- stojící na vlastním pozemku, případně dlouhodobě pronajatém (lze i pozemek ve vlastnictví obce nebo státu);
- s právně vyřešenými přístupy;
- bez právních vad (ne tedy: věcné břemeno dožití; předkupní právo; jiné zástavní právo, jiná omezení převodu a vlastnictví nemovitosti);
- příklady: rodinný dům, byt v osobním vlastnictví, stavební pozemek, rekreační chata, chalupa včetně pozemků související s těmito nemovitostmi. [23]

Nástrojem zajištění, které banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky, může požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění. V případě, že by klient nebyl schopen splácet (vyšší věk nebo nízká bonita), může banka vyžadovat další spoludlužníky či ručitele. [30]

„Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, tzn., že úvěr musí být zajištěn nemovitostí min. na 143 %. Pokud banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší.“¹ K získání výhodnějšího úvěru můžete zastavit i více nemovitostí.

¹*Sfinance.cz* [online]. 2007 [cit. 2010-11-27]. Zajištění úvěru. Dostupné z WWW: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>>.

2.3 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpat úvěr se může postupně nebo jednorázově.

Jednorázové čerpání je levnější a jednoduché. Používá se při koupi nemovitosti, kdy banka zašle čerpané prostředky přímo na účet prodávajícímu nemovitosti. Další možnost využití je při refinancování jiného úvěru, kde se posílají peníze na účet věřitele.

Postupné čerpání se využívá při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti. Ve smlouvě o úvěru jsou uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání. Běžně se zasílají peněžní prostředky na účet dodavatele, banka však může poskytnout peníze i přímo na účet klienta, který provádí platby podle potřeby. Další čerpání prostředků je možné až po doložení účelu požití již vyčerpaných prostředků.

Po dobu postupného čerpání nedochází k umořování dluhu, platí se bance pouze úroky a jistina se začíná splácet až po úplném dočerpání úvěru. To může podstatně navýšit celkové úrokové náklady. [16]

2.4 Splatnost a splácení hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru

Splatnost hypotéky se pohybuje od 5 do 45 let. Žadatelé by měli být v produktivním věku po celou dobu splácení, pokud by tomu tak nebylo, je třeba přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka.

Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka, ale o to více klient přeplatí na úrocích a dalších poplatcích. Nejvýhodnější poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr je považován při době splácení 15-20 let. Banky akceptují různé doby splatnosti podle požadavků klienta, ale nejvíce preferují splatnost v násobcích pěti let. [31]

Splácení hypotečního úvěru

Splátka hypotečního úvěru se skládá ze splátky jistiny neboli úmoru a ze splátky úroku. Velikost splátky jistiny, tj. dlužné částky, závisí především na době splatnosti úvěru a na způsobu jeho splácení. Výše splátky úroku závisí na úrokové sazbě a velikosti doposud nesplacené jistiny. Nejčastěji se používají metody postupného splácení a výjimečně jsou používány metody jednorázového splácení hypotečního úvěru nebo kombinace pravidelného postupného splácení se splacením jednorázovým.

Mimořádná splátka- jak již bylo výše zmíněno, jedná se o splátku, kterou je možno splatit část nebo celý hypoteční úvěr. Je však důležité vhodné načasování, což je pouze v době, kdy se mění doba fixace nebo když je to předem domluvené s bankou v úvěrové smlouvě. Samozřejmě existuje možnost bance zaplatit kdykoli mimo uvedené termíny, ale v takovém případě si banky účtují poměrně vysokou pokutu. [7]

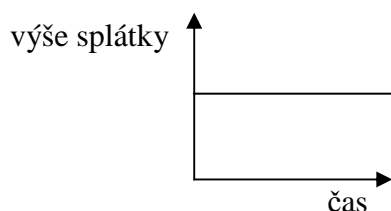
Příklad: „Banky účtují pokutu v různé výši buď jako procento z mimořádně splacené částky, nebo jako procenta za každý rok do konce sjednané jistiny. Máte například desetiletou fixaci a ve třetím roce trvání smlouvy chcete bance poslat 500 000 Kč s úmyslem snížit si splátku i nadále placené úroky. Jenomže podle smluvních podmínek si banka může jako pokutu strhnout 5% za každý rok do konce fixace.

Mimořádná splátka	500 000 Kč
Smluvní pokuta	$7 * 5\% = 35\%$
Smluvní pokuta	175 000 Kč
Splacená jistina	325 000 Kč ²

Existují tři typy postupného splácení:

- **Anuitní splácení-** nejčastější forma

Platí se stále stejná částka v průběhu trvání úrokové sazby, jak ilustruje níže uvedený graf. Nejprve je menší část peněz splátkou samotného dluhu a ta větší část splátkou úroku. Poměr se mění postupem času a úrok se zmenšuje. To znamená, že klient na začátku ušetří více na daních, protože platí vyšší úroky, kterými si může snížit daňový základ.



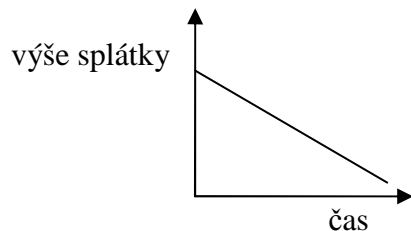
Graf 1: Anuitní splácení

Zdroj: vlastní zpracování

² VICHNAROVÁ, Lenka, NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. Brno: ERA group spol. s r.o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6. str. 18

- **Degresivní spláčení**

Při této metodě klient posílá bance nejprve vysokou částku, která se časem snižuje viz. graf 2. Důsledkem je, že se celkově zaplatí na úrocích méně než při anuitním spláčení při stejné době splatnosti. Model je vhodný pro lidi, kteří očekávají, že se jejich příjem bude snižovat (například odchod do důchodu).

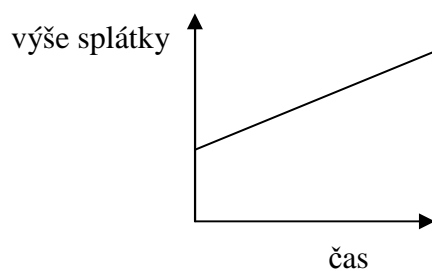


Graf 2: Degresivní spláčení

Zdroj: vlastní zpracování

- **Progresivní spláčení**

Je to pravý opak degresivního spláčení, na začátku je splátka nižší a postupem času stoupá, jak demonstruje graf č. 3. Tato metoda je vhodná pro lidi, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou (například pro páry, kdy jeden z nich nepracuje, pro ty co jsou na začátku pracovní kariéry, atd.) Za velkou výhodou je zde považováno, že na počátku hypotéky je potřeba nižších příjmů. [7]



Graf 3: Progresivní spláčení

Zdroj: vlastní zpracování

Příklad: splácení hypotečního úvěru 1 000 000 Kč, úroková sazba 7,5% p.a., splatnost 20 let, údaje jsou v Kč, roční úročení. [1]

Tabulka 1: Splácení úvěru

Rok	Anuitní metoda			Degresivní metoda			Progressivní metoda		
	úmor	úrok	splátka	úmor	úrok	splátka	úmor	úrok	splátka
1.	23092	75000	98092	50 000	75 000	125 000	1876	75000	76876
2.	24824	73268	98092	50 000	71 250	121 250	4399	74859	79258
3.	26686	71406	98092	50 000	67 500	117500	7191	74529	81720
4.	28687	69405	98092	50 000	63 750	113750	10277	73990	84267
5.	30839	67253	98092	50 000	60 000	110000	13683	73219	86902
6.	33152	64940	98092	50 000	56 250	106250	17436	72193	89629
7.	35638	62454	98092	50 000	52 500	102500	21568	70885	92453
8.	38311	59781	98092	50 000	48 750	98750	26114	69268	95382
9.	41184	56908	98092	50 000	45 000	95000	31111	67309	98420
10.	44273	53819	98092	50 000	41 250	91250	36601	64976	101577
11.	47593	50499	98092	50 000	37 500	87500	42631	62231	104862
12.	51163	46929	98092	50 000	33 750	83750	49253	59033	108286
13.	55000	43092	98092	50 000	30 000	80000	56527	55339	111866
14.	59125	38967	98092	50 000	26 250	76250	64523	51100	115623
15.	63559	34533	98092	50 000	22 500	72500	73325	46261	119586
16.	68326	29766	98092	50 000	18 750	68750	83040	40761	123801
17.	73451	24641	98092	50 000	15 000	65000	93812	34533	125345
18.	78960	19132	98092	50 000	11 250	61250	105873	27497	133370
19.	84882	13210	98092	50 000	7 500	57500	119687	19557	139244
20.	91248	6844	98092	50 000	3 750	53750	136838	10580	147418
Celkem	999992	961848	1961840	1000000	787500	1787500	995765	1123120	2118885
Doplatek	8		8	0		0	4235		4235
Celkem	1000000	961848	1961848	1000000	787500	1787500	1000000	1123120	2123120

Zdroj: Pavelka František - Jak správně na hypotéky str. 24, vlastní přepracování

Vyhodnocení

Anuitní splácení v porovnání s ostatními variantami představuje pro klienta střední finanční zátěž. Jak již bylo řečeno, výhoda této varianty spočívá především v konstantních měsíčních splátkách, které po celou dobu splácení za jinak nezměněných okolností zůstávají stejné.

Progressivní splácení je poměrně rizikové pro banku, protože se předpokládá, že příjmy klienta v budoucnu porostou. Z tohoto důvodu je tato metoda finančně nejnáročnější.

Degresivní metoda je nejméně nákladnou možností splácení hypotečního úvěru, i když na začátku splácení je velmi náročná na výši splátek. Na úrocích se zde zaplatí nejméně.

S ohledem na výši splátek a na celkové zaplacené úroky doporučuji anuitní splácení, ale výběr vhodného typu splácení je velice individuální.

2.5 Státní podpora

2.5.1 Daňové odpočty

Podle zákona č. **586/1992 Sb.** o daních z příjmů lze úroky z úvěru ze stavebního spoření a úroky z hypotečního úvěru, placené bance odečíst z daní a to až do výše 300 000 Kč ročně. Předmět bytové výstavby musí poplatník vlastnit a užívat k trvalému bydlení. V roce nabytí vlastnictví stačí, jestliže předmět bytové potřeby poplatník vlastnil ke konci zdaňovacího období. Odečíst z daní si to může osoba, která je účastníkem úvěrové smlouvy. Pokud je více účastníků, odečet provádí pouze jeden nebo rovným dílem každý. [9]

2.5.2 Úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB)

1) Úvěr 300

Z Nařízení vlády 616/2004 Sb. schváleného 1. 12. 2004 ve znění pozdějších novel poskytuje Státní fond rozvoje bydlení nízkouročené úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 35 let.

K 24. březnu 2011 byl ukončen příjem žádostí pro letošní rok z důvodu vyčerpání finančních prostředků určených pro tuto formu podpory.

Úvěr lze poskytnout:

- manželům, pokud alespoň jeden z nich v roce podání žádosti nedovrší věku 36 let, není důležité, který z manželů podá žádost o úvěr;
- samostatným osobám, které pečují nejméně o jedno nezletilé dítě (může být i osvojené) a v roce podání žádosti nedosáhnou 36 let.

Základní parametry úvěru:

- úvěr lze poskytnout do výše 300 000 Kč;
- úročí se 2 % úrokovou sazbou ročně;
- je splatný nejdéle do 20 let;
- úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru;
- příjemce musí zahájit čerpání úvěru do 2 let ode dne účinnosti smlouvy;
- úvěr lze čerpat do 3 let ode dne nabytí účinnosti úvěrové smlouvy;
- celková částka úvěru se snižuje o částku, která nebyla vyčerpána do 3 let;
- úroky z poskytnutého úvěru nelze odečíst od základu daně z příjmu.

Návratnost poskytnutých úvěrů si fond zajišťuje nejčastěji tím, že požaduje ručitele. Může být dohodnuta i jiná standardní forma zajištění, ale zástavu na nemovitost většinou ponechává hypoteční bance.

Splácení úvěru může být na žádost příjemce odloženo až na 10 let ode dne, kdy bylo čerpání úvěru započato. Celková doba splatnosti však nesmí překročit 20 let. Příjemce splácí pouze úrok po dobu odkladu.

Fond může povolit přerušování splácení jistiny úvěru z rodinných, sociálních a jiných závažných důvodů, nejdéle však na dobu dvou let. Pokud k tomu dojde, doba splatnosti úvěru se prodlouží o povolenou dobu přerušování splácení.

Úvěr je možno využít k financování:

- výstavby bytu podle zákona o vlastnictví bytů;
- výstavby bytu v rodinném domě;
- výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení;
- koupě bytu;
- koupě rodinného domu s jedním bytem;
- úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu;
- úhrada členského vkladu do bytového družstva.

Úvěr nelze poskytnout:

- je-li žadatel, jeho manžel nebo manželka vlastníkem bytu, bytového domu, rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu;
- opakovaně téže osobě;
- na výstavbu nebo pořízení bytu, na který byl úvěr fondem již poskytnut. [32]

2) Úvěr 200 a Úvěr 150

„V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2011 schváleném Poslaneckou sněmovnou dne 15. 12. 2010 nejsou pro tuto formu podpory určeny finanční prostředky. Z toho důvodu SFRB v roce 2011 tuto formu podpory NEPOSKYTUJE a žádosti o její poskytnutí NEPŘIJÍMÁ.“³

³ *Sfrb.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-3-30]. Podpora mladých. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/podpora-mladych>>.

3 Vývoj českého hypotečního trhu

3.1 Historie hypotečního trhu v České republice

K nejstarším druhům bankovních úvěrů založených na zástavě nemovitosti patří hypoteční úvěry. Počátek hypotečního bankovníctví byl koncem 17. století v Anglii, kde se objevily první hypoteční banky. V Čechách vznikla skutečně fungující hypoteční banka až ve druhé polovině 19. století. Jednalo se o Hypoteční banku Království českého založenou v Praze v roce 1865. Odlišovala se od akciových obchodních bank tím, že byla veřejnoprávní institucí bez výdělečných tendencí. Poskytovala dlouhodobé úvěry velkým zemědělským podnikatelům a běžnému obyvatelstvu úvěry na domovní a pozemkový majetek.

V roce 1921 byla přejmenována na Hypoteční banku Českou. V té době byl hypoteční úvěr zajišťován nemovitostmi s vyznačením zástavy v pozemkových knihách. Za splacení úvěru dlužník ručil nejen zastavenou nemovitostí, ale i celým svým majetkem. Nominální hodnota hypotečních zástavních listů nesměla přesáhnout dvě třetiny ceny zemědělských pozemků, u zastavených nemovitostí pak 60 %.

Německá okupace zastavila vývoj českého hypotečního bankovníctví na více než padesát let. [6]

V roce 1990 došlo k obnovení hypotečního bankovníctví v našem bankovním systému a to především pomocí zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který vymezil hypoteční úvěr a hypoteční zástavní listy. Ovšem ke skutečnému rozvoji v té době nedošlo.

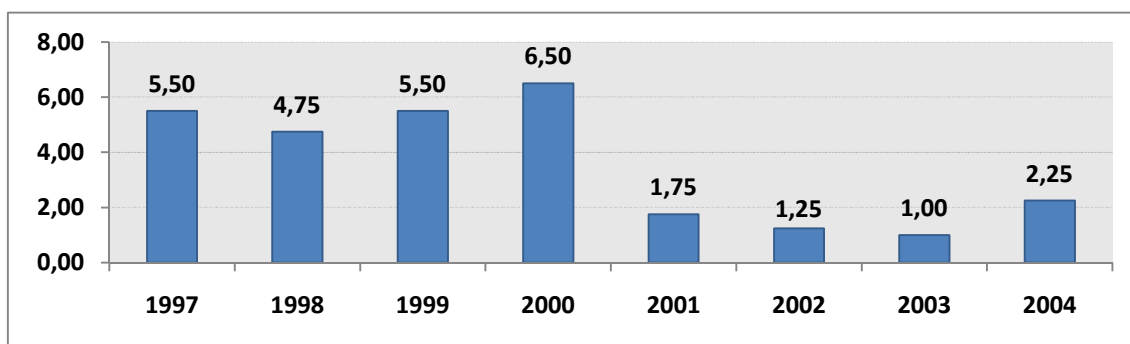
Mezi hlavní příčiny patřilo:

- nedostatečně upravené zástavní právo a způsob jeho realizace;
- neexistence státní podpory hypotečního úvěrování;
- nedostatečně rozvinutý kapitálový trh.

Významnější rozmach hypotečního bankovníctví nastává až v roce 1995 vydáním zákona č. 84/1995 Sb., o bankách, který novelizoval dalších pět zákonů týkajících se hypotečního bankovníctví. Od tohoto období došlo k prudkému nárůstu zájmu o úvěry, zejména o úvěry na bydlení. [3]

3.2 Hypoteční krize v USA

Vše začalo již v roce 2000, kdy v USA došlo k pádu nadhodnocených technologických akcií. Důsledkem byl bankrot některých firem, plošné omezení investic nejen do internetových technologií, omezení výdajů domácností a oslabení kurzu dolaru. Ekonomika USA zamířila do recese. V té době zasáhl FED⁴, který během jednoho roku snížil úrokovou sazbu z 6,5% na 1,75% (vývoj úrokové míry v USA od roku 1997 do roku 2004 znázorňuje graf č. 4). Otevřely se kohoutky toku peněz do ekonomiky a to pomohlo nejen americkým firmám, ale i domácnostem. Díky tomuto rychlému zásahu nakonec k recesi vůbec nedošlo. Ztráty způsobené pádem cen akcií pokryl příliv levných spotřebitelských úvěrů.

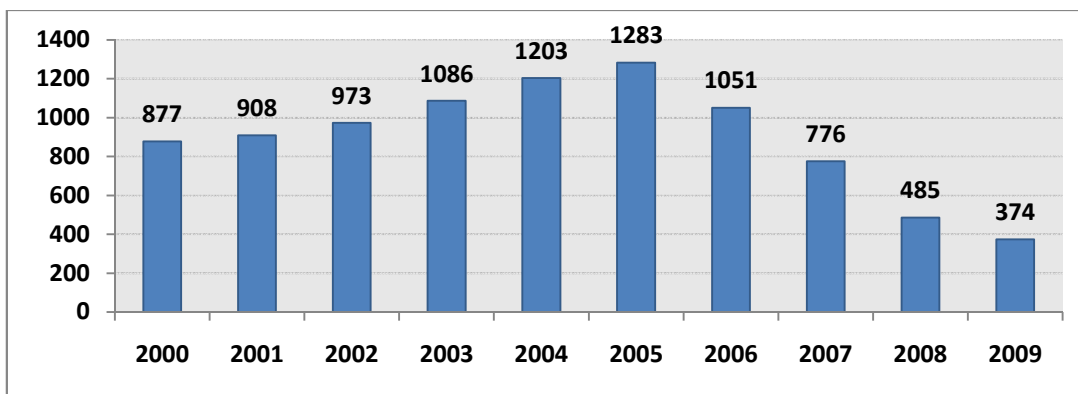


Graf 4: Základní úroková sazba FEDu v % (1997-2004)

Zdroj: U.S. Federal Reserve + euroekonom.cz

Americkou hypoteční krizi odstartovaly hypotéky s pohyblivou úrokovou sazbou. Kvůli nízké základní úrokové sazbě FEDu v průběhu roku 2003 klesla úroková sazba u hypoték s 30letou fixací na 5,5 %, s 15letou fixací na 5 % a u hypotečního úvěru s pohyblivou mírou až na 3,5 %. Jak je vidět v níže uvedeném grafu, s poklesem úrokových sazeb se začal zvyšovat zájem o nákup nemovitostí. V té době vypadaly lákavě především hypoteční úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou, kterým se při poklesu úrokové sazby na 3,5% nedalo odolat. Nemovitosti si začaly pořizovat i ty domácnosti, které by neměly za normálních okolností dostatek finančních prostředků. Kontrola platební schopnosti klienta žádajícího o úvěr šla stranou, i když bankéři museli tušit, že u některých lidí se v budoucnu vyskytnou problémy se splácením.

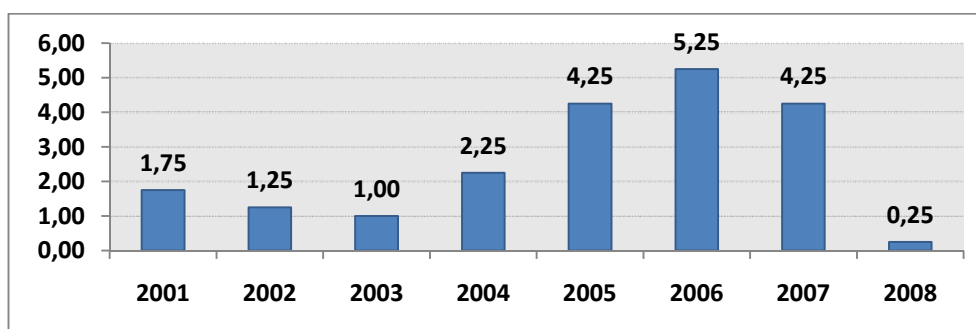
⁴ FED - americká centrální banka



Graf 5: Počet prodaných rodinných domů v USA (v tis. ks)

Zdroj: U.S. Census Bureau + euroekonom.cz

V roce 2004 v USA skončila politika levných peněz, FED zvýšil základní úrokovou sazbu z 1% na 2,25% a v následujících letech pokračoval v navyšování (viz. graf č. 6). To se promítlo s několikatydenním zpožděním do výše hypotečních úrokových sazeb.



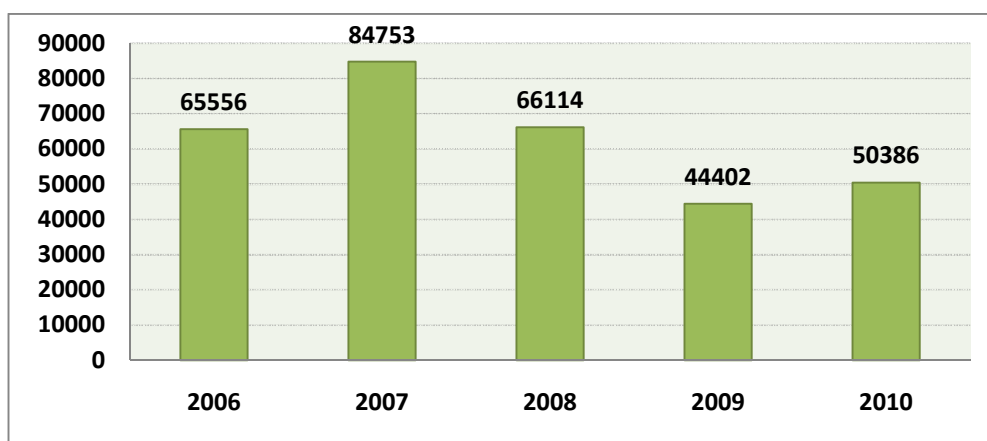
Graf 6: Základní úroková sazba FEDu v % (2001-2008)

Zdroj: U.S. Federal Reserve + euroekonom.cz

Během 3 let sazba u hypotečního úvěru s 1letou fixací vzrostla ze 3,5% na 5,5% s 15letou fixací z 5% na 6% a s 30letou fixací z 5,5% na 6,5%. Tímto nárůstem se nejméně bonitní klienti dostali do finanční tísně. Růst splátek hypoték donutil americké domácnosti šetřit. Klesla poptávka po nemovitostech, elektronice, automobilech, nábytku, zahradní technice, stavebním materiálu atd. Koncem roku 2007 a začátkem roku 2008 se hypoteční krize USA promítla i do ostatních částí ekonomiky. [13]

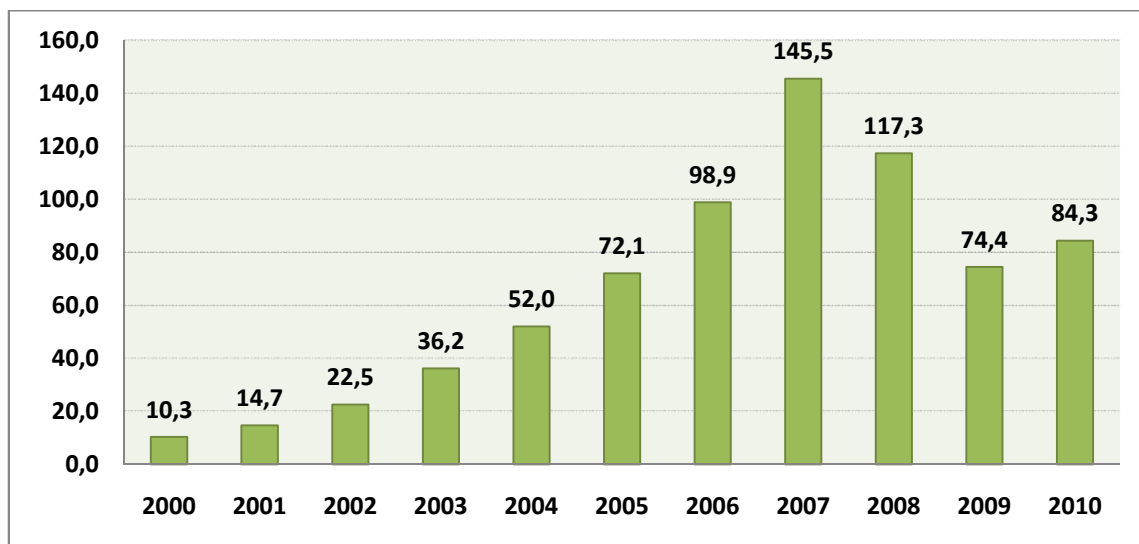
3.3 Současný stav hypotečního trhu v České republice

Díky poklesu cen nemovitostí, příznivého vývoje úrokových sazeb a dalších vlivů se rok 2010 považuje za období zotavení hypotečního trhu. V tomto roce banky uzavřely 50 386 hypotečních úvěrů v celkové hodnotě 84,26 miliardy korun. Na celkovém objemu se určitou částí podílejí i refinancované hypotéky, ale přesto se jedná o 4. nejlepší výsledek v novodobé historii hypotečního bankovníctví v ČR. Následující grafy charakterizují vývoj počtu a objemu poskytnutých hypoték.



Graf 7: Počet poskytnutých hypoték v jednotlivých letech (ks)

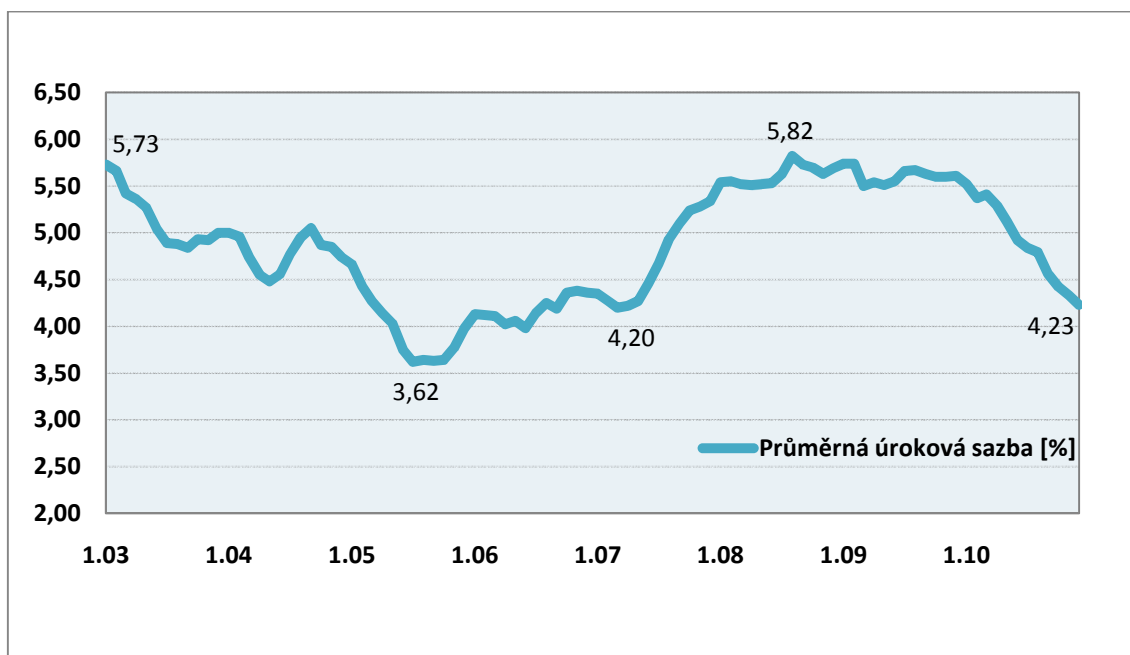
Zdroj: Fincentrum Hypoindex



Graf 8: Objem poskytnutých hypoték v jednotlivých letech (mld. Kč)

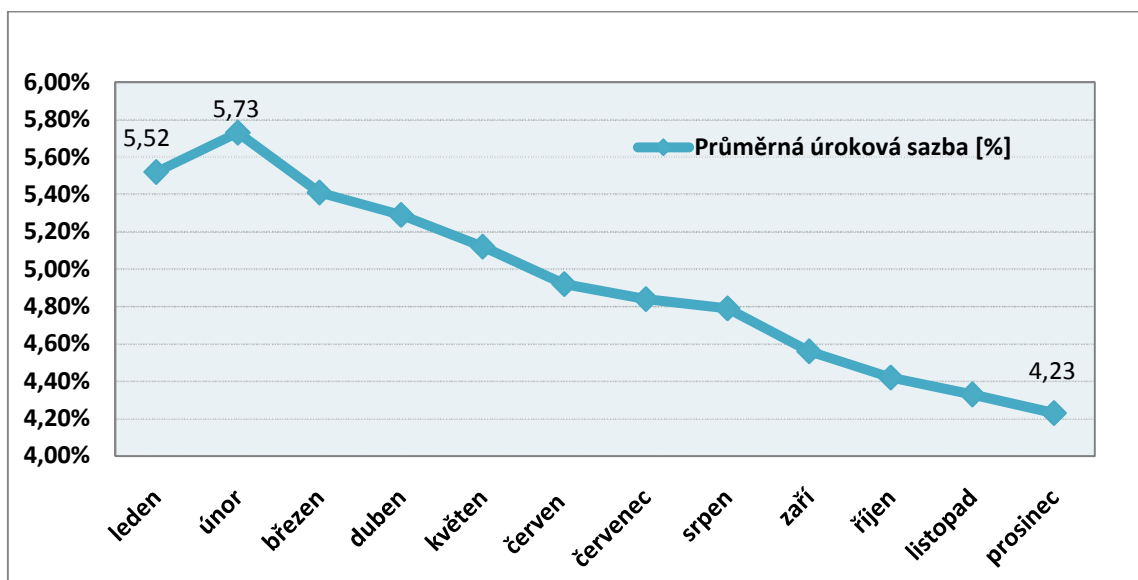
Zdroj: Fincentrum Hypoindex

Na počátku hypotečního úvěrování byly úrokové sazby velmi vysoké. Pod 10 % klesly teprve po roce 1999 a jejich pokles se zastavil, až když dosáhl historicky cenového dna v druhé polovině roku 2005. Poté začaly sazby opět růst až do konce roku 2009. V současnosti pod tlakem konkurence klesla průměrná úroková sazba až na 4,23%, což je dle grafu č. 9 nejnižší hodnota od roku 2007. V grafu č. 10 je možné vidět vývoj úrokové sazby za rok 2010.



Graf 9: Vývoj průměrné úrokové sazby v období 2003-2010

Zdroj: Fincentrum Hypoindex



Graf 10: Vývoj průměrné úrokové sazby v roce 2010

Zdroj: Fincentrum Hypoindex

Finanční dostupnost vlastního bydlení byla v roce 2010 na nejlepší hodnotě za poslední 4 roky, kvůli nízkým úrokovým sazbám a také poklesu cen nemovitostí. Tabulka č. 2 uvádí přehled souhrnných údajů za prosinec 2010. S předpokladem zachování příznivě nízkých úroků se vstupuje i do roku 2011, což by mělo pomoci oživit realitní trh a poptávku po úvěrech. [8]

Tabulka 2: Souhrnná data za měsíc prosinec 2010

Doba fixace úrokové sazby	Všechny fixace	1 rok	3 roky	5 let	Variabilní ÚS
Fincentrum Hypoindex (průměrná úrok. sazba)	4,23%	4,69%	4,30%	4,21%	3,29%
Změna oproti minulému měsíci (b.p.)	-10	-11	-6	-11	1
Průměrná výše hypotéky (tis. Kč)	1685	1650	1847	1560	2024
Měsíční splátka 1mil. hypotéky na 20 let (Kč)	6180	6430	6220	6172	5690
Měsíční splátka 1mil. Hypotéky na 15 let (Kč)	7511	7748	7549	7503	7044
Účelovost úvěrů:					
Podíl úvěrů na koupi na celkovém počtu úvěrů	65%	66%	54%	62%	54%
Podíl úvěrů na výstavbu na celkovém počtu úvěrů	18%	22%	21%	20%	14%
Podíl ostatních úvěrů na celkovém počtu úvěrů	17%	12%	25%	18%	32%

Zdroj: Fincentrum Hypoindex

3.4 Garanční fond hypoték

Plynoucí nárůst nezaměstnanosti po ekonomické krizi měl za následek růst nesplácených úvěrů napříč celou Evropskou unií. Vytvoření Garančního fondu pro držitele hypoték bylo jedno z opatření, kterým se snažily některé státy čelit masivnímu nárůstu podílu nesplácených hypoték. V současné době v Evropské unii disponuje Garančním fondem ekonomiky 11 zemí viz. tabulka č. 3. Před hypoteční krizí fondy fungovaly pouze v Irsku, Holandsku a Lucembursku v ostatních zemích vznikly v rámci různých protikrizových balíčků.

Tabulka 3: Garanční fondy v zemích EU

země s garančním fondem	rok vzniku
Francie	-
Irsko	1977
Lucembursko	1979
Nizozemí	1995
Itálie	2008
Řecko	2009
Maďarsko	2009
Polsko	2009
Portugalsko	2009
Slovinsko	2009
Velká Británie	2009

Zdroj: Fincentrum Hypoindex

Základní principy fungování v různých zemích jsou si zpravidla podobné. Dlužník, který se ne vlastní vinou ocitne v situaci, kdy není schopný splácet hypoteční úvěr (většinou ztráta zaměstnání) a nemovitost využívá k vlastnímu bydlení, má nárok na podporu z garančního fondu. Podpora má většinou podobu zvýhodněné nebo dokonce bezúročné půjčky vyplácené jednorázově nebo v pravidelných výplatách. Finanční pomoc je zpravidla časově omezena. Dlužník je povinen po uplynutí určité lhůty vypůjčenou částku v pravidelných splátkách fondu splatit.

V Polsku vláda poskytuje speciální bezúročné půjčky v hodnotě 3 000 až 7 300 Kč měsíčně maximálně po dobu 12 měsíců lidem, kteří v období od 1. 7. do 31. 12. 2010 přišli o zaměstnání nebo museli ukončit podnikání. Žádost může podat každý nezaměstnaný, pokud nebyl propuštěn z disciplinárních důvodů. Výše pomoci se odvíjí individuálně od situace každého žadatele. Příjemci pomoci jsou povinni (po uplynutí dvou let od poskytnutí) začít tuto půjčku splácet a mají na to maximálně 10 let.

Hlavním cílem fondu je pomoci lidem zvládnout dočasný výpadek příjmů aniž by museli využít nebankovní půjčky a spotřebitelské úvěry, které hrozí pádem do dluhové pasti. Bohužel snadno dostupná a levná pomoc z garančního fondu může způsobit, že se klient nebude snažit dostat se z nepříznivé situace vlastními silami a bude stále více spoléhat na pomoc zvenčí.

Český hypoteční trh postrádá záchrannou síť v podobě garančního fondu. Na začátku roku 2010 se pokoušeli prosadit poslanci ČSSD návrh na založení státního garančního fondu. *“Návrh novely zákona o Státním fondu rozvoje bydlení (SFRB) předpokládal, že by si lidé, kteří přišli o zaměstnání a mají potíže se splácením hypotéky, mohli u SFRB požádat o zvýhodněnou půjčku až do výše 150 000 Kč. Vláda tento návrh zamítla. Důvodem byl především nedostatek prostředků ve fondu bydlení (SFRB) a také fakt, že schválením zákona by došlo ke znevýhodnění ostatních majitelů hypoték, kteří své úvěry splácí, popřípadě se proti riziku ztráty zaměstnání sami chrání pojištěním úvěru proti platební neschopnosti.”*⁵ Nyní zástupci společnosti Deloitte a Hyposervis opět oživilí myšlenku garančního fondu. Fond považují jako jeden z nástrojů, jak oživit český hypoteční a rezidenční trh. [17]

⁵ *Hypoindex.cz* [online]. 12.4.2010 [cit. 2010-12-28]. Garanční fond hypoték. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/garancni-fond-hypotek.-ano-nebo-ne>>.

4 Srovnání hypotečního úvěru s úvěrem ze stavebního spoření

4.1 Stavební spoření v České republice

Stavební spoření je účelové spoření spočívající:

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření;
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření;
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám - účastníkům stavebního spoření.

Vzniklo na principu lidového peněžnictví v Německu po první světové válce. Počátkem 90. let bylo importováno do České republiky, zde je jeho systém fungování upraven zákonem č. 96/1993 Sb., o stavební spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů. Podle výše uvedeného zákona smí stavební spoření poskytovat na základě povolení pouze stavební spořitelny.

Novela č. 423/2003 Sb. platná pro uzavřené smlouvy od 1. 1. 2004 změnila základní podmínky stavebního spoření a to především dobu a výši spoření. Smlouvy uzavřené před tímto datem měly spořicí fázi 5 let a státní podpora byla 25% z ročně naspořené částky, maximálně 4 500 Kč. U novějších smluv byl spořicí cyklus 6 let a státní podpora 15 % z ročně uspořené částky, maximálně 3000 Kč. [2]

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

1. státní podpora za rok 2010, která bude poskytnuta v roce 2011, se zdaňuje 50 % (příspěvek se tedy sníží u smluv uzavřených do roku 2004 na 2250Kč a u novějších smluv na 1500Kč);
2. snižuje se maximální výše státní podpory za rok 2011 a roky následující (z 15% na 10% z ročně naspořené částky, maximálně 2 000 Kč);
3. zdaňují se úrokové příjmy ze stavebního spoření. [25]

V České republice v současné době působí 5 stavebních spořitelen:

- **Českomoravská stavební spořitelna, akciová společnost**



- **Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.**



- **Raiffeisen stavební spořitelna a.s.**



- **Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.**



- **Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.**



Kontaktní údaje k výše uvedeným spořitelnám jsou uvedeny v příloze B. [15]

4.1.1 Průběh stavebního spoření

Standardní průběh stavebního spoření má dvě na sebe navazující fáze – spořicí a úvěrovou.

Spořicí fáze

Tato fáze začíná ode dne vzniku smlouvy o stavebním spoření a teoreticky končí dnem poskytnutí úvěru ze stavebního spoření účastníkovi. Ve smlouvě o stavebním spoření není délka doby spoření nikdy přesně předem stanovena, je omezena pouze dosažením stanovené cílové částky. Spořicí fáze musí trvat vždy nejméně 24 měsíců. Účastník stavebního spoření je povinen v průběhu spořicí fáze vkládat pravidelně částku, kterou si sjednal ve smlouvě o stavebním spoření. Je možné kromě pravidelných splátek vložit mimořádné vklady nebo uhradit všechny pravidelné splátky jednorázovým vkladem na počátku spoření. Pokud se v průběhu spoření změni představy a potřeby účastníka, lze provádět změny smlouvy o stavebním spoření (výše cílové částky, varianty, atd.). Tyto změny i celé stavební spoření účastníka podrobně upravují všeobecné obchodní podmínky a uzavřená smlouva o stavebním spoření.

Spořicí fáze končí v jednom z těchto uvedených okamžiků:

- vyplacením vkladu na základě dosažení cílové částky v případě, že účastník nečerpal úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr;

- vyplacením vkladu na základě výpovědi smlouvy nebo uplynutí výpovědní lhůty;
- uzavřením smlouvy na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, (nikoli však překlenovacího úvěru, během něhož spořicí fáze trvá až do okamžiku přidělení cílové částky);
- termínem přidělení cílové částky v případě čerpání překlenovacího úvěru;
- zánikem účastníka – právnické osoby;
- úmrtím účastníka (fyzické osoby) v případě, že má několik dědiců a ti se dohodnou, že ani jeden nebude ve smlouvě pokračovat.

Po skončení spořicí fáze a po splnění podmínek stanovených zákonem a stavební spořitelnou může přejít stavební spoření do další – úvěrové fáze. [2]

Úvěrová fáze

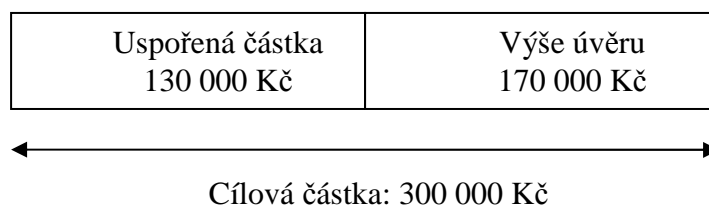
České stavební spořitelny poskytují účastníkům dva základní typy úvěrů.

1) Úvěr ze stavebního spoření (řádný)

Pro získání tohoto úvěru je potřeba splnit následující podmínky:

- naspořit určité procento z cílové částky (např. 40%- 50%);
- spořit minimálně 2 roky;
- splnit tzv. hodnotící číslo (bodové hodnocení);
- prokázat zajištění úvěru, jeho návratnost (dostatečné příjmy) a účelovost vynaložení prostředků úvěru na zajištění svých bytových potřeb, popř. bytových potřeb svých blízkých.

Účastník může využít maximálně vyšší úvěru, která je určena rozdílem mezi cílovou částkou a vlastními úsporami účastníka včetně úroků a státní podpory, jak názorně zobrazuje obrázek č. 1.



Obrázek 1: Složení cílové částky stavebního spoření

Zdroj: Financování vlastního bydlení, Petr Syrový, str. 24

Stavební spořitelna spočítá splátku úvěru a určí jeho splatnost podle zvolených podmínek při uzavírání smlouvy. Pokud je potřeba změnit dobu splatnosti, musí se změnit podmínky smlouvy. Úvěr lze splatit i předčasně bez jakýchkoli sankcí. [4]

2) Překlenovací úvěr

Je to speciální typ úvěru, který může využít účastník stavebního spoření v době, kdy potřebuje získat finance na své bytové potřeby, ale ještě mu nevznikl nárok na získání úvěru ze stavebního spoření. Tento úvěr se poskytuje klientovi na dobu od čerpání překlenovacího úvěru do okamžiku získání úvěru ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr běží současně s fází spoření, protože v období poskytnutí tohoto úvěru účastník dále spoří na svůj účet stavebního spoření. Neposkytuje se ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem spořicího účtu účastníka, ale vždy ve výši celé cílové částky.

V případě překlenovacího úvěru hradí účastník úroky z celé cílové částky, nikoli pouze z částky skutečně vypůjčené, proto překlenovací úvěr může být dražší, než je úvěr ze stavebního spoření. Splácením překlenovacího úvěru dlužník nesnižuje své zadlužení a zbytkovou částku úvěru, protože splátky úvěru zahrnují pouze platbu úroků.

Splněním všech podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření spořitelna částečně splatí překlenovací úvěr naspořenými prostředky účastníka a zbylou část převede na úvěr ze stavebního spoření. [2]

4.1.2 Produkty stavebních spořitel

Některé stavební spořitelny kromě standardních produktů (stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr) nabízejí i jiné služby.

Například:

Českomoravská stavební spořitelna, akciová společnost

- refinancování
- hypoteční úvěr
- spotřebitelský úvěr
- penzijní fondy
- podílové fondy
- rizikové životní pojištění
- běžný účet [11]

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

- hypoúvěr- kombinuje výhody hypotéky a úvěru ze stavebního spoření
- hypoteční úvěr
- rychloúvěr - rychlé vyřízení úvěru s minimem potřebných dokladů a bez nutnosti ručitele
- refinancování
- spotřebitelský úvěr
- penzijní připojištění
- pojištění: rizikové životní, auta, majetku
- běžný účet
- spořicí účet [26]

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

- hypoteční úvěr
- penzijní připojištění se státním příspěvkem
- pojištění: životní (kapitálové a investiční), staveb a bytových jednotek, domácností, úrazové (pro dospělé i děti) [28]

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

- pojištění k úvěru [10]

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

- hypoteční úvěr
- běžný účet
- spořicí účet
- termínovaný vklad
- pojištění: auta, bydlení, podnikatelského rizika, životní, úrazové, nemocenské, cestovní
- zajištění úvěru. [35]

4.2 Výhody a nevýhody stavebního spoření a hypotečních úvěrů

Níže jsou popsány hlavní výhody a nevýhody daných produktů.

Výhody hypotečních úvěrů:

- pořízení nemovitosti v relativně krátké době;
- delší doba splatnosti;
- nízké úrokové sazby oproti ostatním spotřebitelským úvěrům;
- rychlost zpracování;
- osobní přístup banky ke každému klientovi;
- možnost odpočtu zaplacených úroků od daňového základu, a to až do výše 300 000 Kč.

Nevýhody hypotečních úvěrů:

- zástava nemovitosti;
- vyšší poplatky;
- úvěr většinou nepokryje hodnotu celé nemovitosti (pokud ano, tak jsou vyšší úrokové sazby);
- zadlužení na dlouhou dobu;
- po skončení fixace může dojít ke zvýšení úrokové sazby;
- sankce v případě předčasného splacení nebo mimořádné splátky mimo období změny fixace.

Výhody stavebního spoření:

- státní podpora;
- možnost čerpat úvěr ze stavebního spoření s pevnou úrokovou sazbou (3-5%);
- možnost využití překlenovacího úvěru;
- úroková sazba je neměnná po celou dobu poskytnutí úvěru;
- odpočet úroků z úvěru ze stavebního spoření od základu daně z příjmu;
- nižší poplatky za vyřízení úvěru;
- úvěr můžeme předčasně splatit nebo kdykoliv poslat mimořádnou splátku bez sankcí;
- možnost zajištění úvěru jiným způsobem než je zástavním právem k nemovitosti i při jeho relativně vysoké výši;
- po 6 letech bez čerpání úvěru možnost použít uspořeno částku na cokoli;

- jeden klient může mít více smluv o stavebním spoření;
- úvěrem lze financovat i nákup družstevního bytu.

Nevýhody stavebního spoření:

- spořicí fáze minimálně 6 let, pokud chce klient použít naspořené prostředky na cokoliv;
- zdaňují se úrokové příjmy ze stavebního spoření;
- úvěr maximálně do výše cílové částky;
- dlouhá doba k získání řádného úvěru (minimálně 2 roky);
- u překlenovacího úvěru jsou vyšší úrokové sazby než u hypotečních úvěrů;
- jeden státní příspěvek na jednoho klienta. [5]

4.3 Konkrétní příklad

V modelovém příkladu je srovnání hypotečního úvěru s úvěrem ze stavebního spoření u vybraných bank a stavebních spořitelen. Tyto úvěry jsou srovnávány z hlediska výše měsíčních splátek, úrokových sazeb a celkových nákladů na úvěr.

Pro relevantní srovnání úvěrů je použit pro **výpočet měsíčních splátek** vzorec:

$$v = u \times \frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Kde je: v výše měsíční splátky;
 u celková výše úvěru;
 i úroková sazba měsíční (p.a. /12);
 n počet měsíců úvěru.

Předpokládá se, že splátky budou placeny ke konci daného období a že není započítána daňová úleva ze zaplacených úroků. [27]

Veškerá data použitá v modelovém příkladě jsou stanovená autorkou s výjimkou reálných úrokových sazeb, které jsou čerpány z aktuálně platných sazebníků daných bank a stavebních spořitelen.

4.3.1 Úvěr ze stavebního spoření

Požizovaná nemovitost je v hodnotě 2 000 000 Kč, která zároveň představuje i cílovou částku nově zřízeného stavebního spoření. Předpokládá se, že za 6 let je možné naspořit 1 000 000 Kč (ve všech spořitelnách je požadováno 40% z cílové částky, což bude splněno), tudíž nebude potřeba využít překlenovací úvěr. Úvěr ze stavebního spoření je přidělen po 6 letech, jehož splácení bude rozloženo do 15 let (od 1. 3. 2017 do 1. 3. 2032).

Níže jsou uvedeny výpočty měsíčních splátek, úrokové sazby, náklady na úvěr a celkové přeplacení půjčených peněz u jednotlivých stavebních spořitelen. Informace jsou uspořádány do přehledných tabulek.

Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS)

Z nabídky ČMSS byl vybrán Tarif Atraktiv, kde úroková sazba z vkladu je 1% a úroková sazba z úvěru 3,7%.

$$v = 1000000 \times \frac{\frac{0,037}{12} \times (1 + \frac{0,037}{12})^{180}}{(1 + \frac{0,037}{12})^{180} - 1} \cong 7\,248$$

výše poskytnutého úvěru	1 000 000,-
počet měsíců	180
výše měsíční splátky úvěru	7 248,-
úroková sazba ve fázi úvěru	3,7%

Náklady

- úhrada za uzavření smlouvy (1% z cč⁶, max. 15 000 Kč): 15 000,-
- úhrada za vedení úvěrového účtu (310Kč/ rok): 4 650,-
- ve fázi úvěru zapláceno na úrocích (7 248 *180 -1 000 000): 304 640,-

Celkově se za úvěr přeplatí **324 290 Kč**. [33]

⁶ cč- cílová částka

Modrá pyramida stavební spořitelna (MPSS)

Z nabídky této spořitelny bylo vybráno Výhodné stavební spoření, kde úroková sazba z vkladu je 2% a úroková sazba z úvěru 3%.

$$v = 1000000 \times \frac{\frac{0,03}{12} \times (1 + \frac{0,03}{12})^{180}}{(1 + \frac{0,03}{12})^{180} - 1} \cong 6\,906$$

výše poskytnutého úvěru	1 000 000,-
počet měsíců	180
výše měsíční splátky úvěru	6 906,-
úroková sazba ve fázi úvěr	3%

Náklady

- úhrada za uzavření smlouvy (1% z cč, max. 10 000 Kč): 10 000,-
- úhrada za vedení úvěrového účtu (300Kč/ rok): 4 500,-
- ve fázi úvěru zapláceno na úrocích (6 906 *180 -1 000 000): 243 080,-

Celkově se za úvěr přeplatí **257 580 Kč**. [33]

Raiffeisen stavební spořitelna (RSTS)

Z nabídky RSTS bylo vybráno Stavební spoření za 1% - Úvěrový tarif, kde úroková sazba z vkladu je 1% a úroková sazba z úvěru 3,5%.

$$v = 1000000 \times \frac{\frac{0,035}{12} \times (1 + \frac{0,035}{12})^{180}}{(1 + \frac{0,035}{12})^{180} - 1} \cong 7\,149$$

výše poskytnutého úvěru	1 000 000,-
počet měsíců	180
výše měsíční splátky úvěru	7 149,-
úroková sazba ve fázi úvěr	3,5%

Náklady

- úhrada za uzavření smlouvy (1% z cč): 20 000,-
- úhrada za vedení úvěrového účtu (316Kč/ rok): 4 740,-
- ve fázi úvěru zapláceno na úrocích (7 149 *180 -1 000 000): 286 820,-

Celkově za úvěr přeplatíme **311 560 Kč**. [33]

Stavební spořitelna České spořitelny (Buřinka)

V nabídce Buřinky je pouze jeden produkt, stavební spoření s 2% úročením vkladů a úvěr ze stavebního spoření s úrokovou sazbou 4,75%.

$$v = 1000000 \times \frac{\frac{0,0475}{12} \times (1 + \frac{0,0475}{12})^{180}}{(1 + \frac{0,0475}{12})^{180} - 1} \cong 7\,779$$

výše úvěru	1 000 000,-
počet měsíců	180
výše měsíční splátky úvěru	7 779,-
úroková sazba ve fázi úvěr	4,75%

Náklady

- úhrada za uzavření smlouvy (1% z cč): 20 000,-
- úhrada za vedení úvěrového účtu (305Kč/ rok): 4 575,-
- ve fázi úvěru zapláceno na úrocích (7 778 *180 -1 000 000): 400 220,-

Celkově se za úvěr přeplatí **424 795 Kč**. [33]

Wüstenrot stavební spořitelna

Z nabídky WSS bylo vybráno Finanční varianta (OF), kde úroková sazba z vkladu je 1% a úroková sazba z úvěru 3,7%.

$$v = 1000000 \times \frac{\frac{0,037}{12} \times (1 + \frac{0,037}{12})^{180}}{(1 + \frac{0,037}{12})^{180} - 1} \cong 7\,248$$

výše poskytnutého úvěru	1 000 000,-
počet měsíců	180
výše měsíční splátky úvěru	7 248,-
úroková sazba ve fázi úvěru	3,7%

Náklady

- úhrada za uzavření smlouvy (1% z cč, max. 30 000 Kč): 20 000,-
- úhrada za vedení úvěrového účtu (250Kč/ rok): 3 750,-
- ve fázi úvěru zapláceno na úrocích (7 248 *180 -1 000 000): 304 640,-

Celkově se za úvěr přeplatí **328 390 Kč**. [33]

4.3.2 Hypoteční úvěr

Parametry modelového příkladu jsou shodné s úvěrem ze stavebního spoření. Jedná se opět o nemovitost v hodnotě 2 000 000 Kč. Klient si polovinu peněz naspoří za 6 let někde jinde, tudíž si bude brát hypoteční úvěr pouze na 1 000 000 Kč. Zvolená doba fixace je 5 let. Pro provedení výpočtu se předpokládá, že úrokové sazby se moc nevychýlí a pokud by se tak stalo, úvěr může být vždy refinancovat.

Níže jsou propočítány hypoteční úvěry s danými parametry u vybraných bank.

Česká spořitelna

$$v = 1000000 \times \frac{\frac{0,0404}{12} \times (1 + \frac{0,0404}{12})^{180}}{(1 + \frac{0,0404}{12})^{180} - 1} \cong 7\,417$$

typ hypotéky	Ideální hypotéka ČS
výše úvěru	1 000 000 Kč
doba fixace	5 let
úroková sazba	4,04%
splatnost	15 let
měsíční splátka	7 417 Kč

Náklady

- úhrada za uzavření smlouvy: zdarma
- úhrada za vedení úvěrového účtu (200Kč/ měsíc): 36 000,-
- na úrocích zapláceno (7 417 *180 -1 000 000): 335 060,-

Celkové náklady na úvěr jsou **371 060 Kč**. [12]

Hypoteční banka

$$v = 1000000 \times \frac{\frac{0,0465}{12} \times (1 + \frac{0,0465}{12})^{180}}{(1 + \frac{0,0465}{12})^{180} - 1} \cong 7\,727$$

typ hypotéky	Účelová hypotéka
výše úvěru	1 000 000 Kč
doba fixace	5 let
úroková sazba	4,65%
splatnost	15 let
měsíční splátka	7 727 Kč

Náklady

- úhrada za uzavření smlouvy (0,6% z výše úvěru): 6 000,-
- úhrada za vedení úvěrového účtu (150Kč/ měsíc): 27 000,-
- na úrocích zaplaceno (7 727 *180 -1 000 000): 390 860,-

Celkové náklady na úvěr jsou **423 860 Kč**. [19]

Komerční banka

$$v = 1000000 \times \frac{\frac{0,0419}{12} \times (1 + \frac{0,0419}{12})^{180}}{(1 + \frac{0,0419}{12})^{180} - 1} \cong 7\,493$$

typ hypotéky	Hypoteční úvěr Klasik
výše úvěru	1 000 000,-
doba fixace	5 let
úroková sazba	4,19%
splatnost	15 let
měsíční splátka	7 493 Kč

Náklady

- úhrada za uzavření smlouvy: 2 900,-
- úhrada za vedení úvěrového účtu (150Kč/ měsíc): 27 000,-
- na úrocích zaplaceno (7 493 *180 -1 000 000): 348 740,-

Celkové náklady na úvěr jsou **378 640 Kč**. [29]

UniCredit Bank

$$v = 1000000 \times \frac{\frac{0,0439}{12} \times (1 + \frac{0,0439}{12})^{180}}{(1 + \frac{0,0439}{12})^{180} - 1} \cong 7\,594$$

typ hypotéky	Hypotéka Individual
výše úvěru	1 000 000 Kč
doba fixace	5 let
úroková sazba	4,39%
splatnost	15 let
měsíční splátka	7 594 Kč

Náklady

- úhrada za uzavření smlouvy (0,8% z výše úvěru): 8 000,-
- úhrada za vedení úvěrového účtu (150Kč/ měsíc): 27 000,-
- na úrocích zaplaceno (7 594 *180 -1 000 000): 366 920,-

Celkové náklady na úvěr jsou **401 920 Kč**. [34]

Wüstenrot hypoteční banka

$$v = 1000000 \times \frac{\frac{0,0386}{12} \times (1 + \frac{0,0386}{12})^{180}}{(1 + \frac{0,0386}{12})^{180} - 1} \cong 7\,327$$

typ hypotéky	Hypotéka Wüstenrot
výše úvěru	1 000 000,-
doba fixace	5 let
úroková sazba	3,86%
splatnost	15 let
měsíční splátka	7 327,-

Náklady

- úhrada za uzavření smlouvy (při 5leté fixaci): zdarma
- úhrada za vedení úvěrového účtu (150Kč/ měsíc): 27 000,-
- na úrocích zaplaceno (7 327 *180 -1 000 000): 318 860,-

Celkové náklady na úvěr jsou **345 860 Kč**. [36]

4.4 Vyhodnocení a doporučení

Každý produkt na financování bydlení je individuální, proto byl výpočet průběhu úvěru velmi zjednodušen, aby se dalo porovnat úročení a náklady.

V tabulce č. 14 jsou vidět rozdíly mezi úrokovými sazbami a přeplacenými prostředky za hypotéky a stavební spoření.

Tabulka 4: Výsledky modelového příkladu

Instituce	Za 1 mil zapláceno	Úroková sazba p.a.	Doba trvání	Čas přidělení úvěru
Stavební spořitelny				
ČMSS	324 290,-	3,70%	6+15 let	po 6 letech
MPSS	257 580,-	3,00%	6+15 let	po 6 letech
RSTS	311 560,-	3,50%	6+15 let	po 6 letech
Buřinka	424 795,-	4,75%	6+15 let	po 6 letech
Wüstenrot	328 390,-	3,70%	6+15 let	po 6 letech
Banky				
Česká spořitelna	371 060,-	4,04%	15 let	ihned
Hypoteční banka	423 860,-	4,65%	15 let	ihned
Komerční banka	378 640,-	4,19%	15 let	ihned
UniCredit Bank	401 920,-	4,39%	15 let	ihned
Wüstenrot hyp. banka	345 860,-	3,86%	15 let	ihned

Zdroj: Vlastní zpracování na základě výsledků výpočtu modelového příkladu

Nejvýhodnější ze srovnávaných stavebních spořitelen se jeví **Modrá pyramida stavební spořitelna**, při volbě Výhodné stavební spoření s úrokovou sazbou 3,7 % bude přepláceno 257 580,-. Nejméně výhodná je **Stavební spořitelna České spořitelny**, která nabízí pouze jeden produkt s úrokovou sazbou z úvěru 4,7%, náklady jsou zde 424 795,-.

Nejlevnější hypotéka z vybraných bank je od **Wüstenrot hypoteční banky**, s úrokovou sazbou 3,86 % se přeplatí na úvěru 345 860,-. Nejnákladnější hypoteční úvěr je od **Hypoteční banky**, s úrokovou sazbou 4,65% představují náklady na úvěr 423 860,-.

Celkově vyšly lépe úvěry ze stavebního spoření, jsou levnější díky výhodnějším úrokovým sazbám a nižším nákladům na vedení účtu. Nevýhodou je, že peníze nejsou k dispozici ihned. Nebyla zde brána úvaha o možných změnách ve vývoji úrokových sazeb či podmínek hypotečních úvěrů a stavebních spoření.

Pro budoucí rozhodování je dle modelového příkladu výhodnější nyní uzavřít stavební spoření. Takový postup je bezpečnější, levnější a spolehlivější, protože již při uzavření smlouvy jsou zajištěny podmínky úvěru a je garantovaná úroková sazba. Navíc se ve spořicí fázi zhodnocují vlastní úspory s možností získání státní podpory.

Závěr

Tématem bakalářské práce je vývoj hypotečního trhu v České republice. Při neustálém růstu cen domů, bytů i pozemků se nákup takovéto nemovitosti jeví jako vhodný nástroj pro investování a zhodnocování finančních prostředků. V dnešní době jsou na trhu velmi široké možnosti financování vlastního bydlení, tudíž je opravdu pouze na bankách zda a jakým způsobem zaujmou pozornost potencionálního klienta

Úvodní část práce charakterizuje hypoteční trh v České republice a podmínky pro získání hypotečního úvěru. Pomocí odborné literatury jsou vymezeny základní pojmy, právní úprava, banky poskytující hypoteční úvěry a popsány druhy těchto úvěrů.

Další část je věnována vývoji českého hypotečního trhu. Hypoteční bankovníctví má v našich krajích poměrně dlouhou historii, ale významný rozmach nastal až v roce 1995 vydáním zákona č. 84/1995 Sb., o bankách, který novelizoval dalších 5 zákonů týkajících se hypotečního bankovníctví. Od tohoto období došlo k prudkému nárůstu zájmu o úvěry a ke vzniku nových hypotečních produktů dle potřeb zákazníka. Další vývoj samozřejmě ovlivnila i hypoteční krize v USA, v jejíž důsledku rapidně stouply úrokové sazby, zpřísnily se podmínky pro přidělení úvěru a tudíž klesl zájem o hypotéky. Rok 2010 se považuje za období zotavení hypotečního trhu díky poklesu cen nemovitostí, příznivého vývoje úrokových sazeb a dalších vlivů. V tomto roce banky uzavřely 50 386 hypotečních úvěrů v celkové hodnotě 84,26 miliardy korun. Jedná se téměř o 14% nárůst oproti roku 2009, kde bylo uzavřeno pouze 44 402 hypoték o objemu 74,4 miliardy korun. V prosinci 2010 pod tlakem konkurence klesla úroková sazba až na 4,23%, což byla nejnižší hodnota od roku 2007. S předpokladem zachování příznivě nízkých úroků se vstupuje i do roku 2011, v lednu průměrná úroková sazba klesla dokonce na 4,20%, v únoru mírně stoupla na 4,26%.

V závěrečné části je porovnán hypoteční úvěr s úvěrem ze stavebního spoření u vybraných bank (Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka, UniCredit Bank, Wüstenrot hypoteční banka) a stavebních spořitelen (Českomoravská stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelna). U zvolených institucí je porovnávána výše úrokových sazeb, měsíčních splátek, úhrady za uzavření smlouvy, poplatků za vedení úvěrového účtu a celkové náklady na úvěr. Nejvýhodnější ze srovnávaných stavebních spořitelen se jeví Modrá pyramida stavební spořitelna, kde

náklady na úvěr jsou 257 580,-. Nejlevnější hypotéka z vybraných bank je od Wüstenrot hypoteční banky, na úvěru se přeplatí 345 860,-. Podle modelového příkladu celkově vyšly lépe úvěry ze stavebního spoření, jsou levnější díky nižším úrokovým sazbám a menším nákladům na vedení účtu. Z tohoto důvodu je pro budoucí rozhodování o financování bydlení výhodnější nyní uzavřít stavební spoření.

Další rozvoj hypotečního trhu může být ovlivněn dostatečnou nabídkou kvalitních nemovitostí, nejistotou v budoucí sazbu daně z přidané hodnoty na stavební práce související s bydlením, demografickým vývojem a také plánovanými změnami u konkurenčního produktu stavebního spoření (snížení státní podpory a zdaňování úrokových příjmů).

Práce je určena zejména pro zájemce o hypotéky. Seznámí je s problematikou hypotečního trhu a informuje je o rozdílech mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření.

V závěru lze říci, že cíl práce byl splněn.

Použitá literatura

Monografie:

1. PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-5-4.
2. PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. Vydání. Brno: ERA, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
3. SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1. vydání. Praha: Bankovní institut, a.s., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
4. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*, 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
5. URBÁNKOVÁ, Lucie. *Hypotéky a stavební spoření*. Praha: Dashöfer, 2002. 24 s. ISBN 80-86229-57-2.
6. VENCOVSKÝ, František. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Vyd. 1. Praha: Bankovní institut, 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.
7. VICHNAROVÁ, Lenka, NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. Brno: ERAGroup spol. s r.o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Časopisy:

8. OSTATEK, Libor. Hypotéky - jdeme do období kvality a servisu. *Finanční poradce*. 2011, 1/2011, s. 29-33.

Zákony:

9. Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů

Internetové zdroje:

10. *Burinka.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-01-23]. Stavební spoření. Dostupné z WWW: <http://www.burinka.cz/cs/stavebni_sporeni/index.shtml>.
11. *Cmss.cz* [online]. 2010 [cit. 2011-01-23]. Produkty cmss. Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz/cs/produkty/uvod.html>>.
12. *Csas.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-03-08]. Česká spořitelna- Ideální hypotéka. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/idealni-hypoteka-cs/sazby-a-poplatky-d00013889>>.
13. *Euroekonom.cz* [online]. 2008 [cit. 2011-02-12]. Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky. Dostupné z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky2>>.

14. *Finance.cz* [online]. 2010 [cit. 2010-11-21]. Hypoteční banky. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/seznamy/hypotecni-banky/>>.
15. *Finance.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-02-12]. Stavební spoření-seznamy spořitelén. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/seznamy/stavebni-sporitelny/>>.
16. *Finance.idnes.cz* [online]. 2007 [cit. 2010-11-28]. Čerpání hypotečního úvěru. Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/cerpani-hypotecniho-uveru-neni-zadarmo-fcz-/uver.asp?c=A070130_182443_fi_osobni_jjj>.
17. *Hypindex.cz* [online]. 12.4.2010 [cit. 2010-12-28]. Garanční fond hypoték. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/garancni-fond-hypotek.-ano-nebo-ne>>.
18. *Hypotecnibanka.cz* [online]. 2009 [cit. 2010-11-19]. Druhy hypotek. Dostupné z WWW:<<http://www.hypotecnibanka.cz/vse-o-hypotekach/serial-o-hypotekach/druhy-hypotek/>>.
19. *Hypotecnibanka.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-03-08]. Sazebník pro fyzické osoby. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>>.
20. *Hypoweb.cz* [online]. 2008 [cit. 2010-11-12]. Hypoteční slovník. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoweb.cz/hypotecni-radce/hypotecni-slovník/>>.
21. *Hypoweb.cz* [online]. 2008 [cit. 2010-11-27]. Kdo může být žadatelem o úvěr. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoweb.cz/hypotecni-radce/koupe-nemovitosti/zadatel/>>.
22. *Hypoweb.cz* [online]. 2008 [cit. 2010-11-27]. Nejběžnější postup při vyřizování hypotéky. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoweb.cz/hypotecni-radce/koupe-nemovitosti/nejbeznejsi-postup/>>.
23. *Hypoweb.cz* [online]. 2008 [cit. 2010-11-27]. Zástava. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoweb.cz/hypotecni-radce/koupe-nemovitosti/nejbeznejsi-postup/zastava/>>.
24. *Jmfinance.cz* [online]. 2006 [cit. 2010-11-27]. Podmínky pro získání hypotéky. Dostupné z WWW: <<http://www.jmfinance.cz/hypotecni-uvery-57.html#postup%20při%20vyplnování>>.
25. *Mfcr.cz* [online]. 2010 [cit. 2011-01-18]. Ministerstvo financí. Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/stavebni_sporeni_59026.html>.
26. *Modrapyramida.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-01-23]. Produkty. Dostupné z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/produkty/>>.

27. *Rfpplus.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-03-07]. FFPplus.cz-finanční matematika. Dostupné z WWW: <http://www.rfpplus.cz/rodinne_finance/financni_matematika.php>.
28. *Rsts.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-01-23]. Pojištění a finanční služby. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/pojisteni-a-financni-sluzby/>>.
29. *Sazebnik-kb.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-03-08]. Sazebník KB. Dostupné z WWW: <<http://www.sazebnik-kb.cz/>>.
30. *Sfinance.cz* [online]. 2007 [cit. 2010-11-27]. Zajištění úvěru. Dostupné z WWW: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>>.
31. *Sfinance.cz* [online]. 2007 [cit. 2010-11-28]. Splacení hypotečního úvěru. Dostupné z WWW: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/splatnost-a-splaceni/>>.
32. *Sfrb.cz* [online]. 2009 [cit. 2010-11-28]. úvěr 300. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>>.
33. *Stavebko.info* [online]. 2011 [cit. 2011-03-07]. Stavební spořitelny - srovnání. Dostupné z WWW: <<http://stavebko.info/stavebni-sporitelny.php>>.
34. *Unicreditbank.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-03-08]. UniCredit Bank- Úvěry. Dostupné z WWW: <<http://www.unicreditbank.cz/cz/sazebnik/obcane/uvery.html>>.
35. *Wuestenrot.cz* [online]. 2010 [cit. 2011-01-23]. Bankovní služby. Dostupné z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz/bankovni-sluzby/>>.
36. *Wuestenrot.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-03-08]. Hypoteční úvěry. Dostupné z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/>>.

Seznam příloh

Příloha A – Kontaktní údaje hypotečních bank

Příloha B – Kontaktní údaje stavebních spořitelen

Kontaktní údaje hypotečních bank

Citibank

Sídlo centrály: Bucharova 2641/14, Praha 5 – Stodůlky, 158 02
Infolinka: 844 888 844
Web: www.citibank.cz

Česká Spořitelna

Sídlo centrály: Olbrachtova 1929/62, Praha 4, 140 00
Infolinka: 800 207 207
Web: www.csas.cz

Československá obchodní banka

Sídlo centrály: Radlická 333/150, Praha 5, 150 57
Infolinka: 800 300 300
Web: www.csob.cz

Ge Money Bank

Sídlo centrály: Vyskočilova 1a, Praha 4 - Michle, 140 28
Infolinka: 844 844 844
Web: www.gemoney.cz

Hypoteční banka

Sídlo centrály: Radlická 333/150, Praha 5, 150 57
Infolinka: 844 111 174
Web: www.hypotecnibanka.cz

ING Bank N.V.

Sídlo centrály: Nádražní 344/25, Praha 4, 150 00
Infolinka: 800 159 159
Web: www.ing.cz

Komerční banka

Sídlo centrály: Na Příkopě 33, Praha 1, 114 07
Infolinka: 800 111 055
Web: www.kb.cz

LBBW Bank

Sídlo centrály: Vítězná 1/126, Praha 5, 150 00
Infolinka: 844 844 822
Web: www.LBBW.cz

mBank

Sídlo centrály: Jugoslávská 1, Praha 2, 120 00
Infolinka: 844 777 000
Web: www.mbank.cz

Oberbank

Sídlo centrály: I.P.Pavlova 5, Praha 2, 120 00
Infolinka: 224 190 100
Web: www.oberbank.cz

Poštovní spořitelna

Sídlo centrály: Roztylská 1, Praha, 225 95
Infolinka: 800 210 210
Web: www.postovnisporitelna.cz

Raiffeisenbank

Sídlo centrály: Olbrachtova 9, Praha 4, 140 21
Infolinka: 800 900 900
Web: www.rb.cz

UniCredit Bank

Sídlo centrály: Na Příkopě 858/20, Praha 1, 113 80
Infolinka: 800 144 441
Web: www.unicreditbank.cz

Volksbank

Sídlo centrály: Lazarská 8, Praha 2 - Nové Město, 120 00
Infolinka: 800 133 444
Web: www.volksbank.cz

Waldviertler Sparkasse von 1842

Sídlo centrály: Klášterská 126/II, Jindřichův Hradec, 377 01
Infolinka: 384 344 111
Web: www.wspk.cz

Wüstenrot hypoteční banka

Sídlo centrály: Na Hřebenech II 1718/8, Praha 4, 140 23
Infolinka: 800 225 555
Web: www.wuestenrot.cz

Kontaktní údaje stavebních spořitelen

Českomoravská stavební spořitelna

Sídlo centrály: Vinohradská 169/3218, Praha 10, 100 00

Infolinka: 225 221 111

Web: www.cmss.cz

Modrá pyramida stavební spořitelna

Sídlo centrály: Bělehradská 128/222, Praha 2, 120 00

Infolinka: 222 824 777

Web: www.mpss.cz

Raiffeisen stavební spořitelna

Sídlo centrály: Koněvova 99/2747, Praha 3, 130 00

Infolinka: 800 112 211

Web: www.rsts.cz

Stavební spořitelna ČS

Sídlo centrály: Vinohradská 180/1632, Praha 3, 130 00

Infolinka: 800 207 207

Web: www.burinka.cz

Wüstenrot stavební spořitelna

Sídlo centrály: Na Hřebenech II 1718/8, Praha 4, 140 23

Infolinka: 800 225 555

Web: www.wuestenrot.cz