

**UNIVERZITA PARDUBICE**

**FAKULTA EKONOMICKO - SPRÁVNÍ**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**2012**

**Michal Smolný**

**Univerzita Pardubice**

**Fakulta ekonomicko - správní**

**Komparace hypotečního úvěru s americkou  
hypotékou a její pozice na českém trhu**

**Michal Smolný**

**Bakalářská práce**

**2011/2012**

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Michal Smolný  
Osobní číslo: E07132  
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: Veřejná ekonomika a správa  
Název tématu: Komparace hypotečního úvěru s americkou hypotékou a její pozice na českém trhu  
Zadávající katedra: Ústav ekonomie

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

Práce se zaměří na popis procesu poskytování hypotečních úvěrů a komparaci hypotečního úvěru s americkou hypotékou.

Práce bude obsahovat:

- charakteristiku hypotečních úvěrů
- proces poskytování hypotečních úvěrů
- úrokové sazby a podmínky poskytnutí hypotečních úvěrů
- nabídku amerických hypoték na českém trhu
- porovnání hypotečních úvěrů a amerických hypoték
- závěr 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. Praha : Linde, 2001. 471 s. ISBN 80-7201-310-6.**

**FABOZZI, Frank. Mortgage and Mortgage-Backed securities Markets. Boston : Harvard Business School Press, 1992. 341 s. ISBN 0-87584-322-0.**

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

**POLIDAR, Vojtěch. Management bank a bankovních obchodů. Praha : Ekopress, 1995. 423 s. ISBN 901-991-0-0.**

**RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. Finanční matematika pro každého. Praha : Grada, 2007. 293 s. ISBN 978-80-247-2233-7.**

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

**ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. Bankovníctví II. Praha : Grada, 1998. 300 s. ISBN 80-7169-663-3.**


Vedoucí bakalářské práce:

  
**Ing. Tomáš Lelek, Ph.D.**

Ústav ekonomie

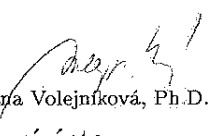
Datum zadání bakalářské práce: **30. června 2011**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2012**

  
doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.

  
doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 7. listopadu 2011

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen 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 28. 4. 2012

Michal Smolný

## Poděkování

Tímto bych rád poděkoval svému vedoucímu práce panu Ing. Tomášovi Lelkovi, Ph.D. za odborné vedení a rady, které mi pomohly při zpracování mé bakalářské práce.

## **ANOTACE**

Tato bakalářská práce se zabývá komparací hypotečního úvěru s americkou hypotékou a její pozicí na českém trhu. V první části je obsažen popis hypotečních úvěrů a náležitosti při poskytování hypotečních úvěrů. Ve druhé části jsou obsaženy podmínky poskytování hypotečních úvěrů, jejich porovnání a doporučení, jak postupovat při výběru vhodného úvěru.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Hypoteční úvěr, americká hypotéka, úvěrová politika, zástavní právo, hypoteční zástavní listy, úroková sazba, hypoteční krize

## **TITLE**

Comparison of Loan Mortgage with U.S. Mortgage and its Position in the Czech Market

## **ANNOTATION**

This bachelor thesis deals with Comparison of Loan Mortgage with U.S. Mortgage and its position in the Czech market. In the first part is included description loan mortgages and appurtenances for administration loan mortgages. In the second part is included conditions administration loan mortgages and their comparison between banks.

## **KEY WORDS**

Loan Mortgage, U.S. Mortgage, Credit Policy, Mortgage right, Mortgage Bonds, Interest Rate, Mortgage Crisis

## Obsah

Úvod.....	9
1 Vznik a vývoj hypotečních úvěrů.....	10
1.1 Charakteristika hypotečního úvěru .....	10
1.1.1 Klasický hypoteční úvěr .....	10
1.1.2 Americká hypotéka.....	10
1.2 Začátky poskytování hypotečních úvěrů na českém území.....	10
1.3 Poskytování hypotečních úvěrů po roce 1989 .....	11
1.4 Krize spořitelen v 70. - 80. a 90. letech .....	11
1.5 Důsledky krize spořitelen .....	12
1.6 Současná americká hypoteční krize .....	12
2 Charakteristiky hypotečních úvěrů.....	14
2.1 Úvěrová politika .....	14
2.1.1 Žádost o poskytnutí úvěru .....	14
2.1.2 Úvěrová analýza .....	15
2.1.3 Uzavření hypoteční smlouvy, uvolnění čerpaných peněz a splácení hypotečního úvěru .....	17
2.1.4 Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy a přístup banky k problematickým úvěrovým případům .....	18
2.2 Omezení poskytnutí hypotečního úvěru .....	19
2.3 Zástavní právo.....	20
2.4 Úroková sazba.....	22
2.4.1 Fixní úroková sazba.....	23
2.4.2 Variabilní úroková sazba .....	23
2.4.3 Fixace úrokové sazby v České republice a ve světě.....	23
2.4 Hypoteční zástavní listy.....	24
2.4.1 Výhody hypotečních zástavních listů .....	24



2.4.2	Nevýhody hypotečních zástavních listů .....	25
3	Hypoteční úvěry a jejich vývoj v České republice.....	26
3.1	Novodobá éra poskytování hypotečních úvěrů.....	26
3.1.1	První fáze od roku 1995 do roku 1999 .....	26
3.1.2	Druhá fáze od roku 2000 do roku 2005.....	27
3.1.3	Třetí fáze od roku 2006 do roku 2010 .....	27
3.2	Klasický hypoteční úvěr .....	27
3.2.1	Hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou.....	31
3.3	Americká hypotéka .....	32
4	Simulace poskytování hypotečních úvěrů.....	34
4.1	Průzkum získání nejlepších podmínek u bank v listopadu 2010 .....	34
4.2	Průzkum podmínek pro získání minimální úrokové sazby v březnu 2011 a následný vývoj úrokové sazby k 1. čtvrtletí roku 2012 .....	35
4.3	Základní podmínky při poskytování hypotečního úvěru u vybraných bank.....	37
4.4	Základní podmínky při poskytování americké hypotéky u vybraných bank.....	42
4.5	Komparace americké hypotéky a klasického hypotečního úvěru.....	47
4.6	Refinancování hypotéky .....	48
	Závěr .....	50
	Seznam použité literatury .....	53
	Seznam příloh .....	60

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1: Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů podle Hypoindexu.....	30
Obrázek č. 2: Vývoj výše splátky v čase .....	31

## SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům od počátku činnosti hypotečních bank v České republice .....	28
Tabulka č. 2: Hypoteční úvěry poskytnuté občanům v jednotlivých letech.....	28
Tabulka č. 3: Nesplacená jistina hypotečních úvěrů v jednotlivých letech.....	29
Tabulka č. 4: Charakteristika Americké hypotéky a spotřebitelského úvěru .....	32
Tabulka č. 5: Nejlepší přislíbené podmínky hypoték u 3leté fixace .....	35
Tabulka č. 6: Úrokové sazby u hypoték s podmínkami jejich získání .....	36
Tabulka č. 7: Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru v dubnu 2011 .....	40
Tabulka č. 8: Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru v únoru 2012.....	41
Tabulka č. 9: Cena poskytnutí americké hypotéky v dubnu 2011.....	46
Tabulka č. 10: Cena poskytnutí americké hypotéky v únoru 2012 .....	46
Tabulka č. 11: Charakteristika Americké hypotéky a hypotečního úvěru .....	47

## Úvod

Poskytování úvěrů je dnes nedílnou součástí, každého lidského společenství. Během let se rozvinulo poskytování úvěrů natolik, že nyní existuje řada typů úvěrů a půjček, ať už dělením podle délky splácení, účelovosti, s různými podmínkami a poskytnutých od různých institucí. Hlavním cílem práce je podrobně analyzovat hypoteční úvěr, který je účelový a řadí se mezi dlouhodobé úvěry. A dále americkou hypotéku, která je v České republice nováčkem mezi úvěry a na rozdíl od klasické hypotéky má neúčelový charakter. Oba úvěry ale pojí stejný činitel, jímž je zástava nemovitosti, která je u těchto úvěrů klíčová.

Hypoteční úvěry na území České republiky začaly existovat už na konci předminulého století, ale bohužel po 2. světové válce, díky komunistické totalitě téměř vymizely a znovu se začaly objevovat až po roce 1989. Na rozdíl od toho bylo zahájeno oficiální poskytování americké hypotéky až po roce 2004 a proto jsem se rozhodl porovnat tyto dva úvěry.

Hlavním důvodem pro zvolení tohoto tématu mé práce je, že většina z občanů touží po svém bydlení a jednou z možností, jak toho dosáhnout je právě hypoteční úvěr. Jedná se většinou o závazek až na desítky let. Pokud se rozhodnou pořídit bydlení na hypoteční úvěr, zavazují se na větší část produktivního života nést břemeno splátek tohoto úvěru. Hypoteční úvěr se poskytuje nejčastěji se splatností na 20 - 30 let. Tento typ úvěru je nutné řádně promyslet, z pohledu jeho splatnosti, výše splátek.

V první části bakalářské práce je uvedena historie poskytování hypoték na českém území, některé hypoteční krize a průběh poskytování hypotečních úvěrů, jištění nemovitostí a charakteristika hypotečních zástavních listů.

Druhá část se zabývá komparací hypotečního úvěru s americkou hypotékou a jejich pozicí na českém trhu. Určení podmínek a poplatků, které banky na našem trhu nabízí a také doporučení při výběru banky. Dále je v práci provedena simulace poskytování hypotečního úvěru a americké hypotéky v roce 2011 a následně v roce 2012. Jsou zmíněny podmínky a poplatky, které banky na českém trhu nabízí a doporučení při výběru banky. Také jsou zde uvedeny změny, ke kterým během obou zkoumaných simulací došlo.

Použitými metodami pro vypracování práce jsou deskripce, analýza, modelové příklady

# **1. Vznik a vývoj hypotečních úvěrů**

Tato kapitola obsahuje charakteristiku klasického hypotečního úvěru, americké hypotéky a jejich historii na českém území. Dále se zaměřuje na vznik prvotních hypotečních úvěrů a následně vývoj hypotečních úvěrů po roce 1989. Také jsou zde uvedeny příčiny a důvody současné americké hypoteční krize, která se přelila do celého světa.

## **1.1 Charakteristika hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr, který patří k nejstarším druhům bankovního úvěru založeného na zástavě nemovitosti. Díky zástavě nemovitosti patří k nejlépe jištěným úvěrům.

### **1.1.1 Klasický hypoteční úvěr**

„Hypoteční úvěry je možné považovat za jeden z klasických finančních zdrojů, který se používá k financování či pořízení nemovitosti.“[1] Jde o vysoce účelový úvěr, který může být použit ke koupi nebo výstavbu nemovitosti, její rekonstrukci, modernizaci nebo opravu, koupi podílu nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků, převod členských práv a povinností nebo na splácení dříve poskytnutých krátkodobých nebo střednědobých úvěrů, použitých k investicím do nemovitosti.

### **1.1.2 Americká hypotéka**

Patří k neúčelovým úvěrům zajištěným nemovitostí. „Tento způsob úvěrování je oblíbený zvláště v USA, kde si klienti tímto způsobem pořizují např. spotřební zboží, auta, vybavení bytu, ale peníze mohou vložit také třeba do podnikání. Z tohoto důvodu se u nás pro tyto úvěry zažívá název americká hypotéka.“ [8]

## **1.2 Začátky poskytování hypotečních úvěrů na českém území**

Na území českého státu vzniká 16. 1. 1865 Hypoteční banka království českého. Vedle poskytování úvěrových služeb pro rakouský stát, byla její významnou rolí v tehdejší podnikání i hypoteční činnost. Tato banka byla první zemský peněžní ústav tohoto typu v habsburském státě a až následně podle jejího příkladu vznikaly i ostatní ústavy tohoto typu v centrech habsburského státu. Cílem této hypoteční banky mělo být zlepšení úvěrových možností, především v poskytování dlouhodobých úvěrů velkým zemědělským podnikatelům. Zvláštností bylo, že podle svých zakladatelů byla veřejnoprávní institucí bez výdělečných tendencí, čímž se odlišovala od běžných peněžních ústavů.

Tento ústav díky zemskému sněmu, který správně vystihl finanční potřebu obyvatelstva a zvolil odpovídající právní formu pro tento ústav, která nesloužila jen určité skupině občanů, ale zpřístupnil všemu obyvatelstvu poskytování levného, nevypověditelného a umořitelného úvěru pro pozemkový a domovní majetek.

Za zmínku stojí i Hospodářská úvěrová banka pro Čechy, která zahájila svoji činnost v roce 1868. Jejím cílem bylo uspokojování úvěrových potřeb zemědělství a zemědělského průmyslu a hlavním oborem bylo poskytování úvěrů prostřednictvím úvěrových spolků, které poskytovali úvěry pomocí eskontu nebo jako hypoteční úvěr.

Po první světové válce, kdy vzniklo samostatné Československo, se neodehrály žádné významnější změny v poskytování hypotečních úvěrů. Následně po roce 1948 byla pozice hypotečního úvěru oslabována díky změně režimu a přechodu na centrálně plánovanou ekonomiku, v níž bylo pouze minimální soukromé vlastnictví. [4]

### **1.3 Poskytování hypotečních úvěrů po roce 1989**

Po změně politického režimu v roce 1989 se znovu otevřela cesta k poskytování hypotečních úvěrů. Podíl má na tom zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, kde došlo k vymezení náležitostí hypotečního zástavního listu. I přes tento zákon banky do roku 1995 neposkytly skutečný hypoteční úvěr. Důležitý faktor hrála totiž právní úprava. Poskytování hypotečních úvěrů poskytla až novela zákona č. 84/1995 Sb., o dluhopisech, účinná od 1. 7. 1995. Tato novela vymezila pojem hypotečního úvěru jako úvěr poskytnutý na investici do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení, jehož splacení je zajištěno zástavní právem k této nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Poskytovat hypoteční úvěry a vydávat hypoteční zástavní listy mohly ty banky, které získaly povolení od ministerstva financí České republiky, které následně i provádělo nad těmito bankami finanční dohled.

### **1.4 Krize spořitelů v 70. - 80. a 90. letech**

Na přelomu 70. a 80. let 20. století a znovu koncem 80. let 20. století měly spořitelny ve všech ekonomicky vyspělých zemích vážné problémy, související právě se strukturou jejich aktiv a pasiv. Na počátku 80. let dochází totiž k velice rychlému růstu úrokových sazeb a přitom dlouhodobé hypoteční úvěry, poskytované spořitelny, byly v té době ve většině zemí tradičně úročeny pevnými úrokovými sazbami. Dlouhodobé úvěry byly ale spořitelny i jinými finančními institucemi financované nejen emisí dlouhodobých

hypotečních zástavních listů, ale také krátkodobými depozity. V hospodaření spořitelen tak nebyl růst výdajů kryt růstem příjmů. Ke krizi spořitelen a krachu řady z nich znovu dochází na počátku 90. let, kdy byl analogický vývoj vyvolán především změnami na trhu nemovitostí. Dramatický pokles cen nemovitostí, který začíná v USA kolem roku 1988 a v Japonsku v roce 1991, vedl k tomu, že nesplácené úvěry spořitelen, kryté nemovitostmi za vysoké odhadní ceny, vedly k jejich vysokým ztrátám. Analogické důsledky měl vývoj cen nemovitostí v České republice ve druhé polovině 90. let.

### **1.5 Důsledky krize spořitelén**

Po výrazném poklesu cen nemovitostí v ekonomicky vyspělých zemích ze 70. a 80. let, např. v USA ve druhé polovině 80. let či v Japonsku na počátku 90. let, se analogicky do svízelné situace dostaly některé české banky, které musely na základě nařízení ČNB na úvěry kryté nemovitostmi vytvořit v roce 1998 poměrně vysoké dodatečné rezervy. I díky těmto krizím banky v České republice obvykle poskytují úvěr pouze na část odhadní ceny nemovitosti, většinou 70 – 80% tržní ceny. Pro banku není důležitá účetní hodnota nemovitosti, ale odhadcem stanovená tržní cena.

Poskytování úvěru pouze na část z odhadní ceny nemovitostí vyplývá i z případných potíží s jejich prodejem. Jedná se o to, že banky nemají kapacity a ani charakter jejich činnosti není takový, aby mohly nemovitosti spravovat, či zhodnocovat. V případě, že dojde k realizaci zástavního práva, banka obvykle nemovitost chce co nejrychleji zpeněžit – jen v případech atraktivních míst má možnost využít nemovitost např. ke zřízení pobočky.

### **1.6 Současná americká hypoteční krize**

Současnou americkou hypoteční krizi způsobila rozhodnutí už kolem roku 1998, kdy docházelo k růstu technologických oborů a začaly se investovat desítky miliard dolarů do internetových sítí, serverů, obchodu a marketingu, s vidinou návratnosti investice do 5 – 10 let. Díky velkým investicím a nepřiměřených očekávání do objevu nových dosud neznámých technologií se stala americké ekonomice osudná. V roce 2000 tato bublina splaskla a došlo k pádu nadhodnocených technologických akcií. Po tomto pádu se do hry vložila americká centrální banka (FED) a během jednoho roku snížila základní úrokovou sazbu o téměř 5 procentních bodů – z 6.50% v roce 2000, na 1.75% v roce 2001. Tímto krokem otevřela možnost toku peněz do ekonomiky a zachránila tak tímto krokem řadu firem od krachu. [25]

Toto však neneslo jen samá pozitiva, ale mělo i negativní dopad na spotřebu domácností, které si neustále víc a víc půjčovaly, díky sníženým úrokovým sazbám. Nízké úrokové sazby vedly k historickému poklesu hypotečních úrokových sazeb. Právě hypoteční úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou mohly za odstartování současné americké hypoteční krize. Postupně díky nízkým hypotečním úrokům si začaly sjednávat hypotéky i ty americké domácnosti, které by na ně za normálních okolností nedosáhly. Lákavé byla pro ně i pohyblivá úroková sazba, kde dlužník v reálu zaplatí o něco méně než s pevnou úrokovou sazbou. Mimo samotných rodin, které si nespočetli rizika splácení v budoucích letech, zde selhal hlavně kontrolní mechanismus. Ratingové agentury zjišťující bonitu klienta schvalovaly díky vidině zisku i ty hypotéky, se kterými by mohly být v budoucnu problémy.

Když politika nízkých úrokových sazeb v období mezi lety 2001 – 2004 skončila a došlo k jejímu nárůstu v roce 2005 na 4.25% a v roce 2006 na 5.25%, tím samozřejmě i výrazně podražily hypotéky s jednoletou fixací, během tří let až o 2%. Prodej nemovitostí se výrazně zpomalil a domácnosti začaly mít problémy se splácením. To donutilo domácnosti snižovat výdaje na spotřební zboží, což mělo za následek pokles poptávky po automobilech, nábytku, zahradní technice a stavebním materiálu. Díky nesplácení hypoték musely banky zabavit řadu nemovitostí a následně je prodat. [26] Za normálních okolností je hypoteční úvěr vysoce jištěný úvěr, díky nemovitosti, kterou může banka prodat a hojit se z ní. Bohužel za okolností, které jsou popsány výše, se trh s nemovitostmi zastavil a banky začaly mít nedostatek likvidních prostředků a musely prodávat zastavené nemovitosti hluboko pod cenou. Tímto se celá ekonomika dostala do bludného kruhu, kde domácnosti, aby měly na placení hypoték, omezily koupi spotřebního zboží, firmy díky malému odbytu omezovaly výrobu a tím pádem propouštěli zaměstnance, kteří nemohli platit hypotéky, a banky byly bez likvidních peněžních prostředků, protože zabavené domy si nikdo nechtěl kupovat nebo koupě nemovitostí byla realizována hluboko pod cenou.

## 2 Charakteristiky hypotečních úvěrů

Tato kapitola obsahuje základní informace o hypotékách a jejich poskytování. Co všechno by měl klient udělat pro získání úvěru a jak banka zkoumá své klienty, jejich bonitu a určuje si podmínky při poskytování těchto úvěrů.

### 2.1 Úvěrová politika

„Každá banka proto koncipuje svoji úvěrovou politiku – tj. soubor zásad a metod, která banka a její zaměstnanci uplatňují při poskytování úvěrů zákazníkům. Úvěrová politika vychází z pravidel koncipovaných a předepisovaných bankou centrální bankou. Jejím smyslem a cílem je zajistit, aby úvěrové obchody banky probíhaly v souladu se základními zásadami podnikání bank (zásada bankovní rentability, likvidity a bezpečnosti).“ [3]

Poskytnutí hypotečního úvěru vytváří dlouhodobé vztahy mezi klientem a bankou, to je od žádosti klienta o poskytnutí úvěru až po jeho následné splacení.

#### 2.1.1 Žádost o poskytnutí úvěru

Počátek úvěrového procesu mezi klientem a bankou má zpravidla podobu úvodní schůzky, na níž klient uvádí své potřeby, cíle a možnosti, na druhou stranu banka následně klientovi nabídne své podmínky. Máme mnoho bank a každá nabízí trochu jiné podmínky poskytnutí hypotečního úvěru, proto by si klient měl zjistit podmínky poskytnutí hypotečního úvěru u více bank, aby si vybral pro něj více vyhovující podmínky poskytnutí hypotečního úvěru.

Předmětem úvodního jednání bývá v zásadě výše úvěru, účel, předpokládané čerpání a splacení úvěru, nabízené úvěrové záruky a bankou stanovená úroková sazba a další stanovené podmínky. Výsledkem pozitivního jednání je podání oficiální žádosti klienta o poskytnutí hypotečního úvěru, spolu s dalšími informacemi, které si následně banka vyžádá. „Formulář, který musí klient vyplnit, by měl obsahovat následující údaje:

- základní identifikaci klienta (jméno, adresa, rodné číslo);
- údaje o právních, majetkových, hospodářských a finančních poměrech klienta;
- požadovaný druh úvěru;
- výše úvěru a měnu;
- navrhovaný způsob a předpokládané termíny čerpání a splacení úvěru;
- nabídku způsobu zajištění;



- údaje o čerpaných úvěrech a obchodních spojeních k jiným bankám.“ [3]

Klient musí současně s písemnou žádostí předložit bance ještě následující podklady vztahující se k nemovitosti:

- doklad potvrzující vlastnictví nemovitosti, aktuální výpis z katastru nemovitostí;
- nabývací titul (kupní smlouva, darovací listina, potvrzení o dědictví, kolaudační rozhodnutí, ...);
- znalecký odhad ceny nemovitosti (osobu odhadce schvaluje nebo určuje banka);
- doklady o výnosu nemovitosti;
- schválené plány (projektová dokumentace) a rozpočet stavby;
- stavební povolení, či ohlášení stavebních prací;
- návrh kupní smlouvy, či návrh smlouvy o převodu členských práv a povinností.

Formulář žádosti o poskytnutí úvěru a jeho přílohy tvoří základ pro zkoušku úvěrové způsobilosti dlužníka, pro vypracování smlouvy o hypotečním úvěru a pro případné sjednání potřebných úvěrových záruk.

### **2.1.2 Úvěrová analýza**

„V této fázi banka prověřuje bonitu svého potenciálního dlužníka, zkoumá zda, a za jakých podmínek může požadovaný hypoteční úvěr poskytnout.“ [3] Řeší také otázku zajištění úvěru, jestli daná zástava nemovitosti vhodná k zajištění a pomocí odhadce určuje cenu nemovitosti. Na konci této etapy je vypracovaný návrh smlouvy na poskytnutí hypotečního úvěru, který je spolu s ostatními informačními podklady předložen ke schválení úvěrové komisi, která hodnotí bonitu klienta, což obsahuje jeho průměrný měsíční příjem, vztahy k bance, možné dřívější problémy se splácením, apod.

Úvěrová analýza je jedním ze základních faktorů, které určují kvalitu úvěrového portfolia banky. Jejím hlavním cílem je komplexně posoudit schopnost a ochotu klienta v budoucnu splácet poskytnutý úvěr a také plnit jiné sjednocené závazky vůči bance.

Banka zkoumá každý potenciální obchod z hlediska:

- a) Úvěruschopnosti klienta – banka zkoumá právní poměry žadatele o úvěr neboli jeho schopnost se vůči bance právně účinným způsobem vázat.

Při posuzování úvěruschopnosti klienta vychází banka z dokladů, které prokazují jeho faktickou právní existenci, což je zpravidla občanský průkaz nebo cestovní pas. Banka

také vyžaduje a vyhodnocuje informace týkající se právní úpravy majetkových poměrů a vztahů klienta.

- b) Úvěrůhodnosti klienta posuzuje ekonomické možnosti klienta a jeho vůli splácet poskytnutý úvěr. Zkoumání úvěrůhodnosti klienta je primárním faktorem úvěrové analýzy a musí být založeno na konkrétním posouzení důvěryhodnosti klienta a jeho celkové situace.

Úvěrůhodnost klienta zahrnuje analýzu několika samostatných okruhů informací a problémů. Nejvíce problematické je posouzení osobní důvěryhodnosti klienta, neboť je ve velké míře založeno na subjektivních hodnoceních. Osobní důvěryhodnost klienta nevyjadřují pouze číselné údaje a ukazatele jeho hospodaření, ale hlavně si zakládá na pozitivních současných a předchozích zkušenostech banky s daným zákazníkem. Dalo by se říci, že důvěryhodnost žadatele o úvěr je dána mírou jeho spolehlivosti.

„Věcné znaky důvěryhodnosti klienta:

- stálost při volbě banky;
- dostatečný zůstatek na běžném účtu v období, kdy klient nežádá o úvěr;
- přesné a včasné plnění závazků vůči bance;
- stálost zaměstnání;
- funkce zastávaná v zaměstnání nebo ve společnosti;
- spořádané rodinné poměry.“ [3]

Klíčovou částí úvěrové analýzy je prověření hospodářské situace žadatele o úvěr. Jejím cílem je posoudit současnou i očekávanou budoucí hospodářskou situaci žadatele.

Tradiční metoda pro posouzení potenciálních dlužníků úvěru je tzv. posuzovací úvěrová analýza, která je založená do značné míry na subjektivním hodnocení klienta ze strany pracovníka banky. Bankovní pracovník především na základě svých profesionálních zkušeností posuzuje osobní důvěryhodnost klienta, která je předpokladem jeho vůle poskytnutou půjčku splatit a také celkové poměry klienta, jimiž je zase determinována jeho budoucí schopnost úvěr splatit.

Mnohé banky používají v současné době při posuzování úvěru empirické úvěrové analýzy, tzv. bodovací metodu neboli Credit scoring. Tato metoda vychází z podkladů, které bance klient doložil a následuje vyhodnocení relevantních údajů o klientovi na základě

matematicko-statistických metod. Cílem této metody je odstranit možný subjektivní pohled bankovního pracovníka a celý proces tak zobjektivnit, zjednodušit a také i zlevnit. Podstatou Credit scoringu je posouzení úvěruhodnosti klienta na základě jednotného bodování jednotlivých relevantních charakteristik. Výsledný počet bodů je následně důležitý pro banku o rozhodnutí o poskytnutí či odmítnutí úvěru a nastavení dalších případných podmínek, které musí klient splnit, aby mu byl hypoteční úvěr poskytnut.

### **2.1.3 Uzavření hypoteční smlouvy, uvolnění čerpaných peněz a splácení hypotečního úvěru**

Na základě kladného přijetí návrhu na poskytnutí úvěru, vypracovaného bankovním pracovníkem a schváleného úvěrovou komisí, uzavře banka s klientem Smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru. Po podpisu smlouvy dojde ve sjednaném termínu k uvolnění čerpání sjednané částky úvěru. Podepsání a čerpání úvěru je vždy podmíněno vkladem zástavního práva do pozemkových knih vedených katastrálním úřadem. Další obvyklou podmínkou je pojištění zastavené nemovitosti vinkulované ve prospěch banky.

Čerpání hypotečního úvěru určeného na výstavbu či rekonstrukci nemovitosti probíhá většinou postupně v závislosti na postupu stavby (probíhají aktualizace znaleckého ocenění, kde je určena současná hodnota nemovitosti). V ostatních případech probíhá čerpání hypotečního úvěru většinou jednorázově, vždy však dle podmínek kupní smlouvy, či právního dokumentu dle účelu úvěru. Při poskytnutí hypotečního úvěru na výstavbu nemovitosti je vždy nutné si správně zvolit časový horizont výstavby, dle smlouvy o dílo, či plánovaného časového harmonogramu stavby. Pokud dojde ke zpoždění výstavby, je nutné vždy kontaktovat banku se žádostí o prodloužení čerpání úvěru.

Úvěrová smlouva je v České republice upravena Obchodním zákoníkem. Je pro ni předepsána písemná forma a tudíž i každá případná změna podmínek hypoteční smlouvy musí mít formu písemného dodatku k této smlouvě, se kterou musejí souhlasit obě strany.

„Smlouva o hypotečním úvěru obsahuje zejména následující údaje:

- identifikaci smluvních stran;
- závazek banky poskytnout úvěr v určité výši;
- závazek dlužníka úvěr splatit a zaplatit úroky, a to ve sjednaných lhůtách;
- úrokovou sazbu;
- účel úvěru;

- číslo úvěrového účtu;
- termíny, částky a způsob čerpání hypotečního úvěru;
- termíny splácení úvěru a úroků a způsob úhrady splátek;
- způsob zajištění daného úvěru;
- specifické podmínky vyjednané a platné právě pro daný konkrétní úvěrový případ;
- eventuelní sankční podmínky pro případ nesplnění podmínek hypoteční smlouvy, především v podobě sjednané pokuty.“ [3]

„Součástí hypoteční smlouvy jsou ještě další dokumenty, na které úvěrová smlouva odkazuje, a která proto tvoří její přílohy:

- všeobecné obchodné podmínky;
- sazebník cen a odměn;
- doklady vztahující se k úvěrovým zárukám.“ [3]

Hypoteční úvěr se tradičně úročí a splácí konstantními měsíčními splátkami, tzv. anuitami. Anuita obsahuje dvě složky, úrokovou a úmorovou, kterou se splácí úvěr. Poměr těchto dvou složek se s každou další splátkou mění. Čím déle hypoteční úvěr splácíme, tím víc nám klesá podíl úroku a zvyšuje se podíl úmoru. Placení anuit a umořování se v plné výši zahájí až po úplném vyčerpání úvěru, někdy také až po uplynutí tzv. karenční lhůty, tj. zahájení splácení úvěru je odloženo na určitý čas po dokončení stavby. Pokud klient zvolil postupné čerpání úvěru, platí zpočátku obvykle pouze úroky ze skutečně čerpané částky, anuitní splácení nastane až po celkovém vyčerpání úvěru.

Úroková sazba je u hypotečních úvěrů stanovena jako pevná po období stanovené v hypoteční smlouvě. Může být fixní, což je většinou na období 1 – 5 let nebo variabilní, která se neustále mění. Po uplynutí této doby může banka s klientem sjednat nové podmínky úvěru, které budou zahrnovat úrokovou sazbu stanovenou dle aktuálních podmínek na peněžním a kapitálovém trhu. Úplným splacením hypotečního úvěru vzniká nárok na výmaz zástavního práva k nemovitosti z katastru nemovitostí.

#### **2.1.4 Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy a přístup banky k problematickým úvěrovým případům**

Po celou dobu trvání úvěrového vztahu mezi dlužníkem a bankou provádí banka průběžnou kontrolu finančního hospodaření dlužníka a sleduje dodržování podmínek

hypoteční smlouvy. Používá při tom prakticky stejné metody a postupy jako při provádění úvěrové analýzy. O provedených kontrolách se vedou písemné záznamy.

„Velká pozornost se věnuje hlavně následujícím skutečnostem:

- zda je úvěr používán na sjednaný účel;
- zda nedochází ke zhoršování obchodního a finančního postavení dlužníka;
- zda jsou splátky jistiny a úroků prováděny v termínech splatnosti;
- zda jsou plněny dílčí podmínky stanovené bankou;
- zda se nesnižuje reálná hodnota úvěrových záruk.“ [3]

Smyslem a cílem bankovní kontroly je identifikovat včas problematické úvěrové případy, resp. situace, kdy se dosud standardně probíhající úvěrové obchody proměňují na úvěry, na nichž je řádné a včasné splnění dlužníkovy závazku ohroženo, a mít tak možnost na ně včas a přiměřeným způsobem reagovat. Při opakovaných problémech se splácením hypotečního úvěru nebo nedodržení smluvních podmínek může banka požadovat okamžité vyplacení zbývajících částky úvěru a následně prodat zastavenou nemovitost nebo pozemek. Proto by klient, u kterého dojde ke zhoršení finanční situace, měl okamžitě kontaktovat banku a snažit se dohodnout nové přijatelnější podmínky, většinou prodloužením doby splatnosti úvěru, čímž se sníží měsíční splátka úvěru, či požádat banku o přerušování splácení a v této době vyřešit svoji ekonomickou situaci (např. prodej nemovitosti). [3]

## **2.2 Omezení poskytnutí hypotečního úvěru**

Existují různá omezení poskytnutí úvěru, viz níže.

Důležitou roli hraje maximální výše hypotečního úvěru, která je limitována následujícími faktory:

- vyšší disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru – hypoteční úvěr je splácen z příjmů klienta nebo klientů, které musejí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti
- cena zástavy – hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy, banky většinou vyžadují, aby poskytnutý hypoteční úvěr měl 70% ceny z odhadu zástavy. Tento limit banky vyžadují zejména kvůli hypotečním zástavním listům, u nichž je zákonem stanovena maximálně 70% výše hypotečního úvěru vůči odhadní ceně nemovitosti

- cena financovaného předmětu – hypoteční úvěr je nejčastěji poskytován jako účelový úvěr k financování pořízení nemovitosti, a proto nesmí cena nemovitosti přesáhnout výši hypotečního úvěru.

U postupného čerpání hypotečního úvěru musí být zabezpečeno splnění limitu při poskytnutí každé dílčí části úvěru, současně však poskytnutý úvěr musí umožnit dokončení nemovitosti, potom musí platit, že výchozí cena rozestavěné nemovitosti plus suma všech postupně čerpaných částí úvěru musí výsledně dát celkovou konečnou cenu nemovitosti.

U hypotečního úvěru je samozřejmostí ručení nemovitostí, na niž je v kterékoliv bance obvykle vyžadován znalecký odhad ceny, pojištění zastavované nemovitosti a výpis z katastru nemovitostí, tedy doklad potvrzující vlastnictví nemovitosti. U projektovaných staveb je dále potřeba povolení ke stavbě, schválené plány a rozpočty, průkaz o výši potřebných prostředků k dokončení stavby mimo poskytnuté hypotéky. Problém při zástavě nemovitosti může nastat zejména tam, kde je více spoluvlastníků nemovitosti nebo kde je rozdílný majitel pozemku a budovy, či není právně upraven přístup k nemovitosti. Proto není každá nemovitost bankami přijímána jako dostatečné a odpovídající zajištění úvěru. Pokud jde o obtížně prodejnou nemovitost, sebevyšší odhadní cena nemusí být pro banku rozhodujícím kritériem.

Banka musí zkoumat i to, zda na nemovitost není vázán exekuční titul, nevázne na ni další zástavní právo, zda není zákony dáno omezení práv vlastníků k nemovitostem nebo zda objekt není určen k vyvlastnění v obecném zájmu.

### **2.3 Zástavní právo**

Zástavní právo slouží k zajištění hypotečního úvěru tím, že v případě, kdy dlužník neplní řádně a včas své závazky vůči bance, má banka právo zastavenou nemovitost prodat. Prodáním zástavy banka uspokojuje své pohledávky vůči dlužníkovi. Pokud částka za prodanou nemovitost neuspokojí pohledávku banky, je klient povinen doplatit pohledávku. Pokud banka získá více finančních prostředků z uskutečněného prodeje nemovitosti než je její pohledávka za dlužníkem, je povinna převést finanční prostředky na účet, který si dlužník určil. Je také možné, že na jedné zástavě vázne více zástavních práv. V takovém případě platí, že při uspokojování nároků ze zástavy mají státní instituce přednost a dále se věřitelé uspokojují dle pořadí zástav. Důležité je zmínit, že pokud dlužník splácí včas a řádně své závazky, banka se nestává po celou dobu splácení úvěru majitelem zástavy.

„Výkon zástavního práva lze realizovat třemi způsoby:

- mimosoudní cestou, která je založena na prodeji zástavy na základě dohody mezi zástavním věřitelem a zástavcem;
- soudní cestou, která spočívá v nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy v dražbě. Při podání návrhu na vydání výkonu rozhodnutí musí zástavní věřitel prokázat vznik pohledávky a zástavního práva a rovněž také to, že dlužník nesplnil svůj závazek řádně a včas;
- v rámci konkurzního řízení, kdy mají věřitelé pohledávek zajištěných zástavním právem nárok na oddělené uspokojení. Oddělené uspokojené pohledávek znamená, že při zpeněžení věci, na které vázne zástavní právo, má zástavní věřitel právo na přednostní uspokojení své pohledávky. Pro vznik nároku na oddělené uspokojení je nutné, aby zástavní právo vzniklo dříve než dva měsíce před podáním návrhu na prohlášení konkurzu, na jehož základě byl potom konkurz skutečně vyhlášen, zástavní věřitel musí své pohledávky přihlásit ve stanovené lhůtě do konkurzu.“ [3]

Zástavou může být nemovitost nebo pozemek, který dlužník předává bance jako zajištění hypotéky. Zastavená nemovitost nebo pozemek nemusí být klienta, ale vlastník případné zástavy musí souhlasit se zástavním právem. „Typickým znakem zástavního práva tak není omezeno pouze na osobu, se kterou banka uzavřela zástavní smlouvu, ale může být uplatněno i vůči každému dalšímu nabyvateli zástavy, který o zástavním právu věděl nebo vědět musel. Zástavní právo je V České republice upraveno v ustanoveních Občanského a Obchodního zákoníku.“ [3]

„Zástavní smlouva musí obsahovat určení zástavy zajišťované pohledávky, jedná se tedy o akcesorickou formu zajištění.“ [3] Sepsání zástavní smlouvy však pro vznik zástavního práva nestačí. Následně je nutné zajistit, aby zástavní věřitel měl sjednán bezproblémový přístup k zástavě, tak aby mohl v případě, že dlužník neplní řádně a včas své závazky, kdykoli a snadno uspokojit svou pohledávku, dále musí být proveden vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, což provádí katastrální úřad na návrh zástavního věřitele nebo zástavce.

„Zánik zástavního práva:

- zánikem zajištěné pohledávky – k zániku pohledávky dochází zejména jejím splněním, může však zaniknout i uplynutím doby, započtením, aj. Pohledávka však nezaniká promlčením, a tudíž ani zástavní právo nezaniká promlčením pohledávky;
- zánikem zástavy;
- složením obvyklé ceny zástavy zástavnímu věřiteli ze strany zástavního dlužníka nebo zástavce. Ujednání v zástavní smlouvě, které by stanovilo, že dlužník nebo zástavce nesmí zástavu vyplatit, je neplatné;
- vzdáním se zástavního práva ze strany zástavního věřitele písemným jednostranným úkonem;
- uplynutím doby, na niž bylo zástavní právo zřízeno, písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem, v případech stanovených zvláštními právními předpisy;
- realizací zástavy, jejíž výtěžek je použit na uspokojení zajištěné pohledávky;
- převzetím dluhu, pokud zástavce nebyl totožný s dlužníkem a nedal souhlas ke změně dlužníka;
- prohlášením konkurzu na majetek zástavce.“ [1]

## 2.4 Úroková sazba

Úroková sazba je vlastně cena zapůjčených peněz. Obvykle je vyjadřována v procentech na roční bázi - per annum (p. a.). Úrok tedy částka, kterou je dlužník povinen zaplatit bance za poskytnutí úvěru na předem dohodnuté období. Částka úroku je pak úměrná výši zapůjčené částky, době její splatnosti a úrokové sazbě.

„Úrokové sazby konkrétních úvěrových operací jsou ovlivněny zejména následujícími faktory:

- právním prostředím, kde banka musí při stanovování úrokových sazeb z úvěrů respektovat právní předpisy;
- všeobecnými ekonomickými podmínkami, čili výší inflace, hospodářským růstem, poptávkou po úvěrech;
- konkurenčním prostředím, zde banka sleduje úrokové sazby ostatních bank, aby obstála v konkurenci a udržela zákazníky;



- výši nákladů banky, kde banka, která nemá příliš vysoké náklady, si může dovolit větší pružnost při stanovování úrokových sazeb z úvěrů, než banka s vysokými náklady;
- charakterem konkrétního úvěrového obchodu, tedy zejména jeho předpokládanou rizikovostí;
- cílem, obchodní strategií a finanční pozicí banky.“ [3]

#### **2.4.1 Fixní úroková sazba**

Fixní úroková sazba je stanovena pevně na celou dobu splatnosti hypotečního úvěru nebo na dohodnuté fixační období, obvykle se stanovuje na období 1 – 5 let, ale může být stanovena i na 30 let. Jsou zde tedy garantovány po dobu fixačního období stejné úrokové podmínky. Po uplynutí fixace se banka s klientem dohodne na nových úrokových podmínkách a zároveň má klient možnost využít mimořádnou splátku na splacení hypotečního úvěru bez sankcí a poplatků.

#### **2.4.2 Variabilní úroková sazba**

Oproti klasickým hypotečním úvěrům se zafixovanou úrokovou sazbou se variabilní úrok u hypotéky může měnit každý měsíc. Banky je odvozují od sazby vyhlášené Českou národní bankou (ČNB). Nyní obliba variabilní sazby u hypoték roste, protože jsou nyní nižší úrokové sazby. Ale nemusí být tomu napořád, vždyť nyní jsou úrokové sazby obecně na minimální úrovni a dá se očekávat, že do budoucna znovu porostou. Proto je důležité, aby měli klienti, kteří se rozhodli využít právě variabilní úrokovou sazbu jistou finanční rezervu, pro případ růstu úrokových sazeb. Jistou výhodou variabilní úrokových sazeb oproti fixním může být jistě také to, že můžeme častěji provádět mimořádnou splátku. Na českém trhu nabízí hypotéku s variabilní sazbou k 15. 6. 2010 pouze Hypoteční banka, mBank, Oberbank, Raiffeisenbank a UniCredit Bank.

#### **2.4.3 Fixace úrokové sazby v České republice a ve světě**

Každá země je jiná a proto i jinak přistupuje k poskytování hypotečních úvěrů a k fixaci úrokové sazby. V řadě zemí jakou jsou například Německo, Francie a USA býval úrok zpravidla stejný po celou dobu splacení hypotéky. Na druhé straně jsou i země, jako Velká Británie, Finsko, Austrálie, kde bylo více než 90% všech hypotečních úvěrů úročeno pohyblivou úrokovou sazbou.

Ovšem v posledních letech se podmínky v jednotlivých zemích vyrovnávají. V žádném případě však nejsou úrokové sazby hypotečních úvěrů dlouhodobě neměnné a jejich výše může podstatným způsobem ovlivnit stavební aktivitu. Navíc splátky hypotečních úvěrů tvoří značnou část úrokových plateb domácností i značnou část jejich disponibilního důchodu.

V České republice, podle průzkumu Hypoteční banky, klienti, kteří mají nebo se v nejbližší době chystají pořídit hypoteční úvěr, preferují z 80% fixní úrokovou sazbu. U středoškolsky vzdělaných lidí preferuje fixní úrokovou sazbu dokonce 91% dotázaných.

## **2.4 Hypoteční zástavní listy**

„Hypoteční zástavní listy (HZL) jsou dluhopisy vydávané hypotečními bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů.“ [10] Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech ve znění pozdějších předpisů. HZL může vydávat pouze banka, která má povolení od ČNB. Jmenovitá hodnota HZL, včetně úroků, je plně kryta pohledávkami z hypotečních zástavních úvěrů. „Takto kvalitní krytí činí z hypotečního zástavního listu jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů. HZL jsou tak vhodné pro konzervativní investory, kteří nemají příliš velké zkušenosti s angažmá na kapitálových trzích a nechtějí podstupovat významnější riziko.“ [10] Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70% ceny zastavených nemovitostí.

### **2.4.1 Výhody hypotečních zástavních listů**

- „Jistota - hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující nemovitosti. Toto dvojí zajištění a to, že HZL může vydávat jen banka s povolením od ČNB, zajišťuje jistou a bezpečnou investici. Dalo by se říci, že HZL disponují stejnou jistotou jako třeba vkladní knížky nebo státní dluhopisy, většinou ale přinesou svému majiteli vyšší výnos;
- výnosnost - úrok, který na základě vlastnictví zástavního listu obdržíme, je obvykle stanoven jako fixní. To znamená, že bude platit po celou dobu trvání HZL. Do konce roku 2007 nebyly úrokové výnosy zdaněny. Od 1. 1. 2008 už jsou výnosy z úroků zdaněny stejně jako například termínované vklady nebo vkladní knížky. Mimo to můžeme za předpokladu klesajících úrokových sazeb realizovat zisk

rezultující z nárůstu kurzu HZL na pražské burze nebo na RM-Systému. Těžíme zde z difference ceny zástavního listu při jeho nákupu a předčasném prodeji na některém ze dvou uvedených kapitálových trhů;

- likvidita - hypoteční zástavní listy patří mezi veřejně obchodovatelné cenné papíry, což umožňuje jejich majiteli, aby je kdykoli prodal. Pokud tedy budeme potřebovat hotovost, kterou máme uloženou v HZL ještě před její lhůtou splatnosti, můžeme HZL prodat a získat tak peněžní zdroje;
- snadný nákup a prodej hypotečních zástavních listů - hypoteční zástavní listy nemají žádnou výpovědní lhůtu, jelikož se s nimi obchoduje na pražské burze nebo na RM-Systému, lze je kdykoli v obchodní dny na těchto trzích prodat.“ [32]

#### **2.4.2 Nevýhody hypotečních zástavních listů**

- Nejsou pojištěny, jde o cenný papír, ne vklad, držitel HZL nese kreditní riziko emitenta, HZL jsou kryty hodnotou nemovitostí zajišťujících hypoteční úvěry, v případě výrazného poklesu hodnot nemovitostí, klesá kvalita HZL a tím i jejich cena;
- držitel HZL dopředu neví, kolik obdrží v případě předčasného odprodeje, pokud by byl vývoj ceny HZL nepříznivý, může na předčasném odprodeji i výrazně tratit;
- roční kupon je daněn 15% daní, stejně jako např. vkladové účty, přitom vkladové účty jsou ze zákona pojištěny, HZL ne, jsou tedy rizikovější než vkladové účty, což je vyrovnáno jejich vyšším výnosem.

### **3 Hypoteční úvěry a jejich vývoj v České republice**

Zájemce o hypoteční úvěr si může zvolit z široké nabídky bank nabízející tento produkt. Pokud chce klient získat, co nejlevnější hypotéku, měl bych si co nejvíce zjistit o dané bance a o podmínkách poskytnutí jejích hypotéky a následně si vyhradit dostatek času a obejít co nejvíce bank. Důležité je zjistit si veškeré podmínky, které jsou potřeba, zjistit si výši poplatků a další služby, které si k poskytnutí hypotéky musím u banky zřídit a kolik mě budou stát. Dosažení výhodnějších podmínek by pomohlo srovnávání s konkurenční nabídkou a také jednání přímo s hypotečním specialistou, či ředitelem pobočky. Mají totiž více možností a kompetencí udělat individuální nabídku a tím snížit např. úrokovou sazbu nebo cenu různých poplatků. A následně si v klidu projít nabídky od různých bank a vybrat si tu nejvýhodnější.

#### **3.1 Novodobá éra poskytování hypotečních úvěrů**

V září roku 1995 začala novodobá éra českého hypotečního bankovníctví. Za uplynulých 16 let si trh prošel neuvěřitelným vývojem a nyní bych ho rozdělil do tří fází.

##### **3.1.1 První fáze od roku 1995 do roku 1999**

V úvodní fázi poskytování hypotečních úvěrů se banky učily jak hypotéky správně sestavit, distribuovat, zpracovávat a jaká jsou s nimi spojená primární rizika. Aby došlo k větší oblibě hypoték, začaly být podporovány státem, což pomohlo k jejich pozvolnému rozjezdu. V té době byla hypotéka vnímána jako luxusní zboží, jako něco na co běžný spotřebitel nemá a byla vnímána spíše negativně, protože byla vysoká úroková míra úvěru. Stát v těchto letech snižoval úrokovou sazbu u hypotečních úvěrů až o 4 %, ale pokud úrok klesl pod 7 %, žádná státní podpora nebyla státem poskytnuta, viz níže:

- při průměrné sazbě úroku 10 % a více čtyři procentní body;
- při průměrné sazbě úroku nižší než 10 % a vyšší nebo rovné 9 % tři procentní body;
- při průměrné sazbě úroku nižší než 9 % a vyšší nebo rovné 8 % dva procentní body;
- při průměrné sazbě úroku nižší než 8 % a vyšší nebo rovné 7 % jeden procentní bod;
- při průměrné sazbě úroku nižší než 7 % se podpora neposkytuje.

Zároveň se státní finanční podpora poskytovala pouze do částek:

- 1,5 mil. Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu s jedním bytem;
- 2 mil. Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu se dvěma byty;
- 12 000 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt v bytovém nebo rodinném domě s více než dvěma byty;
- 12 000 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt, pokud přístavbou, vestavbou, půdní nástavbou nebo stavebními úpravami vznikne nový byt s podlahovou plochou nejméně 40 m<sup>2</sup>.

### **3.1.2 Druhá fáze od roku 2000 do roku 2005**

V této fázi vzniká hypoteční trh a vytváří se konkurence. Díky expanzi nabídek hypotečních bank se rozvinuly produkty a způsob distribuce, což ovlivnilo dostupnost hypotéky, která se pro klienty výrazně zvýšila. Postoj lidí se k hypotéce změnil a začali ji považovat za zdroj získání finančních prostředků pro bydlení.

### **3.1.3 Třetí fáze od roku 2006 do roku 2010**

Ve třetí fázi lze nalézt hypoteční boom s vrcholem v roce 2007 a následný strmý pád v letech 2008 a 2009, způsobený hospodářskou recesí. S příchodem krize se její atraktivita rychle vytrácela a nastalo období hypoteční recese, kdy nejistota subjektů vedla k tomu, že se nechtěly nebo nemohly zavázat k dlouhodobému úvěru.

## **3.2 Klasický hypoteční úvěr**

Jak již bylo uvedeno, klasický hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na financování nebo pořízení nemovitosti. Hypoteční úvěry nabízí v Česku 16 bank, ale ne všechny banky nabízí svou vlastní hypotéku. Část bank přeprodává hypotéky od svých konkurentů a z úvěrů získává provizi. Mezi další subjekty patří externí síť prodejců hypoték, kteří pocházejí z řad finančních a hypotečních poradců. Existuje i provázanost bank a stavebních spořitelen, které nabízejí kromě úvěrů ze stavebního spoření i hypotéky a jim podobné produkty pro řešení bytové situace.

**Tabulka č. 1: Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům od počátku činnosti hypotečních bank v České republice**

<b>Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům od počátku činnosti hypotečních bank v České republice</b>		
Ke konci roku	Počet hypotečních úvěrů (ks)	Smluvní jistina celkem (v tis. Kč)
2000	29 560	28 963 045
2001	43 810	43 691 468
2002	64 812	66 223 778
2003	96 290	102 436 172
2004	137 275	154 395 653
2005	188 301	226 464 465
2006	255 645	327 304 152
2007	338 989	469 593 073
2008	406 519	589 683 303
2009	450 770	663 534 781
2010	501 545	748 307 636
2011	572 633	867 384 776

Zdroj: [30], vlastní zpracování

**Tabulka č. 2: Hypoteční úvěry poskytnuté občanům v jednotlivých letech**

<b>Hypoteční úvěry poskytnuté občanům v jednotlivých letech</b>		
rok	Počet hypotečních úvěrů (ks)	Smluvní jistina celkem (v tis. Kč)
2001	14 250	14 728 423
2002	21 002	22 532 310
2003	31 478	36 212 394
2004	40 985	51 959 481
2005	51 026	72 068 812
2006	67 344	100 839 687
2007	83 344	142 288 921
2008	67 530	120 090 230
2009	44 251	73 851 478
2010	50 775	84 772 855
2011	71 088	119 077 140

Zdroj: [30], vlastní zpracování

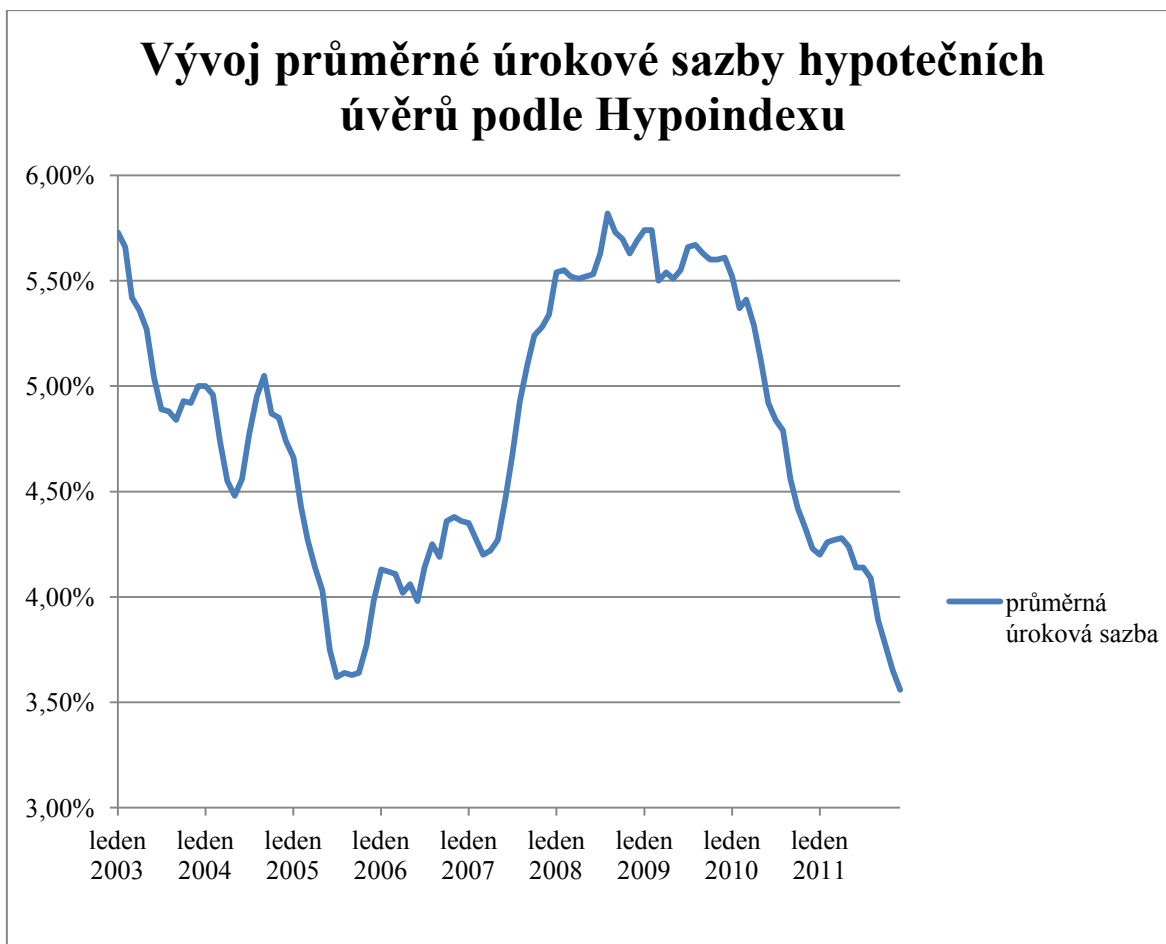
Z tabulky č. 2 je patrné, že počet poskytnutých hypoték mezi lety 2001 a 2007 neustále rostl. Až najednou přišel v letech 2008 a 2009 strmý pád poskytnutých nových hypoték, který je zapříčiněn globální finanční krizí, na niž navázala hospodářská recese, která postihla Českou republiku. Dalšími faktory, které bych mohl jmenovat, a snižují zájem o řešení vlastního bydlení, je vyčerpání silného populačního ročníku narozeného v 70. letech minulého století. I přes momentální odeznívání hospodářské recese a vzestup zájmu o nové hypotéky, také díky nízkým úrokovým sazbám, se dá těžko předpokládat, že by v brzké budoucnosti poptávka po hypotečních úvěrech překonala rok 2007, který byl nejlepším v tuzemské hypoteční historii.

**Tabulka č. 3: Nesplacená jistina hypotečních úvěrů v jednotlivých letech**

<b>Nesplacená jistina hypotečních úvěrů v jednotlivých letech</b>			
<b>Rok</b>	<b>Celková nesplacená jistina (v tis. Kč)</b>	<b>Počet hypotečních úvěrů na bydlení (v ks)</b>	<b>Počet ostatních hypotečních úvěrů (v ks)</b>
2004	120 842 779	114 385	11 699
2005	173 728 047	162 043	10 078
2006	227 843 511	200 434	13 626
2007	344 356 735	271 803	21 781
2008	412 601 287	303 818	34 591
2009	455 651 625	320 179	36 741
2010	481 102 787	338 516	33 797
2011	535 232 809	373 134	36 697

Zdroj: [45], vlastní zpracování

Z tabulky č. 3 je vidět, že celková nesplacená jistina až do roku 2008 strmě roste, což je dáno zvyšujícím se zájmem o hypoteční úvěry, který gradoval v roce 2007. Za poslední dva roky, i přes značný propad poskytnutých hypotečních úvěrů celková nesplacená jistina stoupá, i když už ne takovým tempem, což je zapříčiněno tím, že hypotéka je poskytována většinou na desítky let a lidé se v době recese dostali do problémů, což zapříčinilo i přes pokles poskytnutých hypoték růst celkové nesplacené jistiny.



**Obrázek č. 1: Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů podle Hypoindexu**

Zdroj: [19], vlastní zpracování

Na obrázku č. 1 je zachycen vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.

Z obrázku č. 1 je vidět sestupný trend v úrokových sazbách v letech 2003 – 2005, což je zapříčiněno snižováním úrokových sazeb Českou národní bankou. Následný nárůst úrokových sazeb je také dán hypoteční krizí a následný strmý pád během roku 2010 je zapříčiněn oživením zájmu o hypotéky a trvalými nízkými sazbami určenými Českou národní bankou. Na konci roku 2011 je dokonce průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů pouhých 3,56%, což je přibližně o 2% méně než před dvěma lety a tato úroková sazba spolu se snížením cen nemovitostí v důsledku finanční krize nabízí jedinečnou možnost si pořídit vlastní bydlení za nízký úrok.

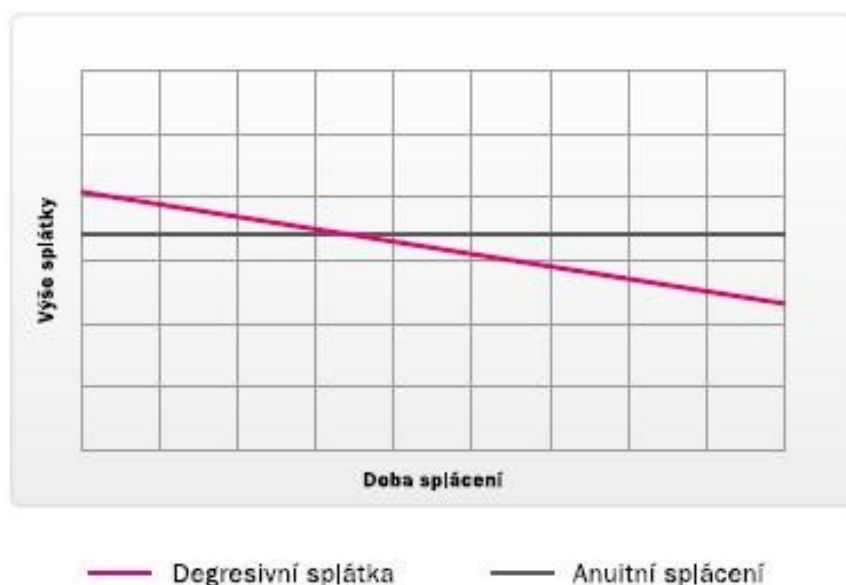


Je otázkou, jak dlouho budou drženy takto nízké úrokové sazby, které už sahají na své dno. Podle odborníků by mohlo dojít k zvýšení úrokových sazeb kvůli nejasné ekonomické situaci. Rozhodujícím by měl být rok 2013, kde by se mělo ukázat, jestli přetrvává pozitivní nálada nebo se prohloubí současné problémy ekonomik. [12]

### 3.2.1 Hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou

Hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou poskytují např. banky UniCredit Bank (Převratná hypotéka), mBank (mHypotéka light) nebo GE Money Bank (Variabilní hypotéka) a nyní nově i Česká spořitelna (Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou). Ta je odvozována od jednoměsíční úrokové sazby 1M PRIBOR. Česká spořitelna nyní tuto hypotéku poskytuje od 2,49 %. Na rozdíl od běžné hypotéky se variabilní hypotéka splácí degresivním způsobem, což znamená, že se splátka hypotéky se v čase snižuje, na rozdíl od anuitního splácení, kde se splácí neustále stejná částka (viz obrázek č. 2).

Tento typ hypotéky je určitě zajímavý, ale není zdaleka pro všechny, je spíše zaměřen na ty, kteří se umí orientovat na mezibankovním trhu, protože se úrok může velmi rychle měnit na rozdíl od hypotéky s tří nebo pětiletým fixačním obdobím, zde se úrok přepočítává každý měsíc. Riziko vysokého zvýšení úrokových sazeb nebo nevhodností tohoto typu hypotéky pro klienta je ztraktivněn tím, že se může přejít na pevnou úrokovou sazbu. [55]



**Obrázek č. 2: Vývoj výše splátky v čase**

Zdroj: [35]

### 3.3 Americká hypotéka

Je neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí. Pokud by se srovnala se spotřebitelskými úvěry, banky obvykle americké hypotéky poskytují za výhodnějšího úročení než spotřebitelské úvěry, jelikož jsou jistěny zástavním právem a riziko nesplacení úvěru je částečně eliminováno právě zástavním právem, ale naopak mají vyšší úrokovou sazbu než klasické hypotéky. Při srovnání s klasickou hypotékou má naopak zase širší možnosti použití, kde může být použita prakticky neomezeně k financování. Tento druh hypotečního úvěru není v České republice tolik známý a české banky americkou hypotéku začaly nabízet až od roku 2004.

**Tabulka č. 4: Charakteristika Americké hypotéky a spotřebitelského úvěru**

Charakteristika Americké hypotéky a spotřebitelského úvěru		
	Americká hypotéka	Půjčka na cokoliv
Maximální doba splatnosti	Obvykle 20 let	Okolo 7 let
Úroková sazba	7 – 9 %	10 -20 %
Výše úvěru	Obvykle do 80% hodnoty zastavované nemovitosti	500 000 – 700 000 Kč
Účel úvěru	Nevyžaduje se	Nevyžaduje se
Jištění úvěru	Nemovitostí	Není
Doba na vyřízení úvěru	Obvykle do 10-15 dnů	Obvykle do 24 hodin

Zdroje: [5], [10], [14], [18], [48], [49], [51] a [59], vlastní zpracování

V tabulce č. 4 lze podrobněji pozorovat rozdíly mezi americkou hypotékou a spotřebitelského úvěru. Jasně u americké hypotéky převažují pozitiva, jako maximální délka splatnosti, která při rozložení úvěru na více let rozloží splátky na menší částky, úroková sazba, která může být až o 10% výhodnější oproti půjčce na cokoliv, což může uspořit nemalou částku a hlavně je zde výhoda ve výši poskytnutí úvěru, která je zpravidla spíše omezena hodnotou zastavované nemovitosti. Doba na vyřízení úvěru je u americké hypotéky delší, jelikož úvěr je náročnější na zpracování, hlavně díky, již zmiňované zástavě nemovitosti. Naopak nevýhodou americké hypotéky je třeba platba za odhad nemovitosti nebo další poplatky s ní spojené.

„Až do května roku 2004 byly hypotéky ze zákona definovány jako úvěry na investice do nemovitostí zajištěné zástavním právem k nemovitosti. Od 1. 5. 2004 je však v platnosti nový zákon o dluhopisech, díky němuž získaly hypotéky daleko širší možnosti použití. Ze zákona byla totiž vypuštěna pasáž, upravující nutnou účelovost použití úvěru na investice do nemovitosti a zůstala zde pouze podmínka ručení nemovitostí.“ [8]

Některé z nich totiž již před platností nového zákona z května roku 2004 nabízely úvěry jistěné nemovitostí na rozličné účely. Od května pouze tyto úvěry mohou být oficiálně označovány za hypotéku a mohou být pod tímto názvem také propagovány. Dá se však očekávat, že postupem času se jejich nabídka bude dále rozšiřovat.

Je také možné dát při čerpání hypotéky do zástavy nemovitost, která se nachází kdekoli na území členských států Evropské unie nebo jiných států tvořících Evropský hospodářský prostor, nejen tedy České republiky. Otázkou však je, jestli banka tuto nemovitost do zástavy přijme.

## **4 Simulace poskytování hypotečních úvěrů**

Každá banka nabízí různé podmínky, služby, různou výši úrokových sazeb atd. V práci budou porovnávány vybrané banky a bude ukázáno, za jakých podmínek může klient dosáhnout na hypotéku, základní parametry hypoték jednotlivých bank a jaké poplatky na vás čekají.

### **4.1 Průzkum získání nejlepších podmínek u bank v listopadu 2010**

V prosinci 2010 se úrokové sazby u hypoték se pohybují na velmi přijatelných úrovních, o čemž vypovídají jednak souhrnné indexy, jednak inzerované nabídky bank. [39] Obojí to jsou sice parametry s jistou vypovídající hodnotou, přesto neukazují, jak se na hypotečním trhu konkrétně chovají jednotlivé banky a jejich bankéři. Proto ke konci listopadu se uskutečnil průzkum u bank, kde se potenciální klient představil jako svobodný zaměstnanec, který je již tři roky v pracovním poměru ne dobu neurčitou a s průměrným čistým platem 20 000 Kč. S požadavkem hypotéky ve výši 1,5 mil Kč, na nákup bytu v osobním vlastnictví s cenou 1 770 000 Kč (viz. Tabulka č. 5) Průzkum se týkal třinácti bank, v jejich pražských pobočkách. Samotný průzkum se týkal získání předběžných informací o produktu a získání co nejlepších podmínek poskytnutí hypotéky.

**Tabulka č. 5: Nejlepší přislíbené podmínky hypoték u 3leté fixace**

<b>Nejlepší přislíbené podmínky hypoték u 3leté fixace</b> (bez slev za sjednání životního pojištění a pojištění schopnosti splácet)			
Banka	Úroková sazba	Poplatek za poskytnutí úvěru	LTV (poměr úvěru a hodnoty nemovitosti)
Česká spořitelna	4,49 %	0 Kč	85 %
ČSOB	4,24 %	0 Kč	85 %
GE Money Bank	4,29 %	0 Kč	80 %
Hypoteční banka	4,39 %	0 Kč	85 %
Komerční banka	4,05 %	2900 Kč	85 %
LBBW Bank	4,29 %	9000 Kč	85 %
mBank	4,42 %	0 Kč	80 %
Poštovní spořitelna	4,49 %	0 Kč	85 %
Raiffeisenbank	4,59 %	0 Kč	88 %
UniCredit Bank	4,05 %	6000 Kč	85 %
Volksbank	4,29 %	6000 Kč	85 %
Wüstenrot hypoteční banka	4,24 %	12 000 Kč	85 %

Zdroj: [27], vlastní zpracování

## **4.2 Průzkum podmínek pro získání minimální úrokové sazby v březnu 2011 a následný vývoj úrokové sazby k 1. čtvrtletí roku 2012**

Ke konci března 2011 se neustále drží nízké úrokové sazby u hypoték. Česká národní banka ještě nezvýšila úrokové sazby při březnovém zasedání Bankovní rady. Ovšem při dalším zasedání to může být jinak, proto by lidé, kteří si plánují pořídit nemovitost, neměli otálet, protože pokud Bankovní rada odhlasuje růst sazeb, dá se očekávat, že k tomu půjde ruku v ruce i růst sazeb hypotečních úvěrů. A také pokud vládou a parlamentem projde zrušení odčitatelné položky v podobě úroků z úvěrů na bydlení a DPH zdraží nové nemovitosti. [44]

Nyní se podíváme na výši úrokových sazeb a na služby, které je nutno si pořídit, aby měl klient uváděnou minimální sazbu. Zde uváděné úrokové sazby jsou pouze orientační, protože sazbu ovlivní třeba i individuální zhodnocení bonity klienta.

Sledována je sazba hypotéky při pětileté fixaci, která je u klientů nejoblíbenější, při výši úvěru výši 1,5 mil Kč, odpovídající 80% hodnoty nemovitosti v březnu 2011.

**Tabulka č. 6: Úrokové sazby u hypoték s podmínkami jejich získání**

Úrokové sazby u hypoték s podmínkami jejich získání		
Banka	Úroková sazba (p. a)	Podmínky pro získání úroku
Česká spořitelna	3,59 %	aktivní Osobní účet (posílání na účet měsíčně 1,5 násobek splátky hypotéky a 4 odchozí platby) a pojištění úvěru
ČSOB	4,85 %	pojištění úvěru a majetku a zasílání platu do ČSOB
GE Money Bank	4,19 %	účet Genius Gold a pojištění Cardif
Hypoteční banka	4,85 %	zasílání platu do ČSOB a pojištění úvěru a majetku
Komerční banka	4,19 %	pojištění úvěru, zasílání výplaty do banky
LBBW Bank	4,59 %	účet u banky
mBank	4,23 %	účet u banky a životní pojištění
Oberbank	4,2 %	aktivní využití účtu Žirokonto
Poštovní spořitelna	4,85 %	zasílání platu na Era osobní účet a pojištění úvěru a majetku
Raiffeisenbank	4,99 %	klient banky (účet nebo investiční či spořicí produkty) a životní pojištění (neklent 5,39 % s životním pojištěním nebo 5,59 % bez pojištění)
UniCredit Bank	4,39 %	osobní konto, pojištění úvěru Cardif a kreditní karta
Volksbank	4,29 %	životní pojištění a splatnost nad 10 let (při splatnosti do 10 let 4,24 %, s životním pojištěním 3,99 %)

Zdroj: [44], vlastní zpracování

Nakonec v průběhu roku 2011 sazby u hypotečních úvěrů klesaly a ke konci roku 2011 šly u některých bank až o 1 % dolů. V prvním čtvrtletí roku 2012 se úrokové sazby zatím drží

na nízkých hodnotách, kterých dosáhly v posledním čtvrtletí roku 2011, a neočekává se jejich další výrazné snižování.

Objem hypotečních úvěrů v lednu a únoru 2012 je 18,1 miliard korun, což je o 41% více než ve stejném období minulého roku. [46] Je vidět, že bankám se v poskytování hypoték po neúspěšných letech zaviněných celosvětovou hospodářskou krizí začíná zase dařit.

### **4.3 Základní podmínky při poskytování hypotečního úvěru u vybraných bank**

Tato část práce se zabývá poskytováním klasické hypotéky, kde jsou ukázány základní parametry hypotéky a nejčastější poplatky za poskytnutí hypotéky a dále se bude simulovat poskytnutí hypotéky ve výši 1,7 mil. Kč, s dobou fixace na 5 let a splatností 30 let podle zjištěných údajů ze čtyř bank – Česká spořitelna, Raiffeisenbank, Československá obchodní banka (dále jen ČSOB) a Komerční banka. Tyto banky byly zvoleny, protože patří k významnějším bankám v České republice a díky možnosti získat o nich nejvíce informací. Údaje k výpočtu poskytnutí americké hypotéky z těchto bank jsou pouze orientační, kde беру v potaz základní podmínky dané banky a vycházím ze základních sazeb daných bank.

#### **Česká spořitelna**

##### Základní parametry úvěru:

- Minimální výše úvěru: není omezena
- Maximální výše úvěru: omezena hodnotou nemovitosti a schopností klienta splatit bance úvěr za sjednaných podmínek
- Úvěr se poskytuje maximálně do 100 % hodnoty nemovitosti stanovené bankou na základě ocenění smluvního znalce České spořitelny
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti úvěru 30 let
- Věk žadatele: 18 až 67 let (do 67 let věku je úvěr nutno splatit)
- Délka fixace úrokové sazby na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let [34]

##### Poplatky:

- Správa a vedení úvěrového obchodu: 150 Kč měsíčně

- Poplatek za poskytnutí hypotéky: zdarma
- Mimořádná splátka: v období fixace zdarma, jinak  $\frac{1}{2}$  \* výše mimořádné splátky \* aktuální výše úrokové sazby v době mimořádné splátky \* počet zbývajících let do konce fixace včetně započatých Cena za odhad nemovitosti: u bytové jednotky 3 900 Kč, u rodinného domu 4 900 Kč
- Nedočerpání úvěru: 5% z nevyčerpané částky, v případě nedočerpání více jak 10% schválené výše úvěru na koupi a v případě nedočerpání více jak 20% schválené výše úvěru na výstavbu, rekonstrukci a dostavbu [36]

### **Raiffeisenbank**

#### Základní parametry úvěru:

- Minimální výše úvěru: 300 000 Kč
- Maximální výše úvěru: 8 000 000 Kč
- Úvěr se poskytuje maximálně do 90 % hodnoty nemovitosti
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti úvěru 30 let
- Věk žadatele: 18 až 65 let (do 65 let věku je úvěr nutno splatit)
- Délka fixace úrokové sazby na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let

#### Poplatky:

- Správa a vedení úvěrového obchodu: 150 Kč měsíčně
- Poplatek za poskytnutí hypotéky klasik: zdarma
- Mimořádná splátka: po každých 12 řádně uhrazených splátkách je možnost splatit 25% z nesplacené jistiny bez jakékoliv sankce, jinak 10 % z doplácené částky hypotečního úvěru
- Cena za odhad nemovitosti není uvedena – zajišťuje klient na své náklady
- Nedočerpání úvěru: zdarma

### **ČSOB**

#### Základní parametry úvěru:

- Minimální výše úvěru: 200 000 Kč
- Maximální výše úvěru: neomezeno



- Úvěr se poskytuje maximálně do 100 % hodnoty nemovitosti
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti úvěru 40 let
- Věk žadatele: 18 až 70 let (do 70 let věku je úvěr nutno splatit)
- Délka fixace úrokové sazby na 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let [17]

#### Poplatky:

- Správa a vedení úvěrového obchodu: 150 Kč měsíčně
- Poplatek za poskytnutí hypotéky: 0,4 % z požadované hodnoty úvěru, minimálně však 2 000 Kč, maximálně 10 000 Kč
- Mimořádná splátka: 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, maximálně však 25 % z výše mimořádné splátky
- Cena za odhad nemovitosti: bytová jednotka, nebytový prostor 3 500 Kč nebo rodinný dům, objekt pro individuální rekreaci a samostatný pozemek 4 500 Kč
- Nedočerpání úvěru: nedočerpáním více než 20 % z dohodnuté výše hypotečního úvěru nebo u částky nad 1 000 000 Kč je sankce 5 % z nedočerpané částky [53]

### **Komerční banka**

#### Základní parametry úvěru:

- Minimální výše úvěru: 200 000 Kč
- Maximální výše úvěru je omezena:
  - 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka
  - Objemem investice do nemovitosti (rozpočtovými náklady, kupní cenou apod.)
  - Schopností klienta splácet
- Úvěr se poskytuje maximálně do 100 % hodnoty nemovitosti
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti úvěru 30 let
- Délka fixace úrokové sazby na 1 – 10 let nebo 15 let [29]

#### Poplatky:

- Správa a vedení úvěrového obchodu: 150 Kč měsíčně

- Poplatek za poskytnutí hypotéky: 2 900 Kč
- Mimořádná splátka: v okamžiku změny fixace úrokové sazby zdarma
- Cena za odhad nemovitosti: bytová jednotka 3 500 Kč nebo rodinný dům 4 500 Kč
- Nedočerpání úvěru: zdarma [55]

**Tabulka č. 7: Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru v dubnu 2011**

<b>Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru v dubnu 2011</b>				
	Česká spořitelna	Raiffeisenbank	ČSOB	Komerční Banka
Výše úvěru	1 700 000 Kč	1 700 000 Kč	1 700 000 Kč	1 700 000 Kč
Vlastní zdroje	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč
Délka fixace úrokové sazby	5 let	5 let	5 let	5 let
Orientační měsíční splátka	7 963 Kč	9 749 Kč	8 705 Kč	8 807 Kč
Orientační úroková sazba	3,79 %	5,59 %	4,59 %	4,69 %
Poplatek za zpracování úvěru	zdarma	zdarma	10 200 Kč	zdarma
Doba trvání úvěru	30 let	30 let	30 let	30 let

Zdroje: [14], [16], [20], [22], [28], [37], [42], [52], [54], [60] a [62], vlastní zpracování

V tabulce č. 7 vidíme, že u klasických hypotečních úvěrů jsou většinou podmínky mnou vybraných bank obdobné až na úrokovou míru, kde jasně převládá Česká spořitelna, s úrokovou mírou 3,79 % a naopak nejhůře je na tom Raiffeisenbank, kde úrok činí závratných 5,59 %, což je mezi těmito dvěma bankami při výši hypotéky 1,7 mil. Kč se splatností 30 let rozdíl v měsíční splátce 1 786 Kč. Až na ČSOB, která si za zpracování úvěru účtuje 10 200 Kč, poskytují banky hypotéku zdarma a všechny banky, kromě Raiffeisenbank poskytují 100 % hypotéku.

**Tabulka č. 8: Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru v únoru 2012**

<b>Náklady na poskytnutí a splácení hypotečního úvěru v únoru 2012</b>				
	Česká spořitelna	Raiffeisenbank	ČSOB	Komerční Banka
Výše úvěru	1 700 000 Kč	1 700 000 Kč	1 700 000 Kč	1 700 000 Kč
Vlastní zdroje	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč
Délka fixace úrokové sazby	5 let	5 let	5 let	5 let
Orientační měsíční splátka	7 530 Kč	8 705 Kč	8 009 Kč	8 303 Kč
Orientační úroková sazba	3,39 %	4,59 %	3,89 %	4,19 %
Poplatek za zpracování úvěru	zdarma	zdarma	6 800 Kč	2 900 Kč
Doba trvání úvěru	30 let	30 let	30 let	30 let

Zdroje: [17], [21], [23], [24], [36], [53] a [55], vlastní zpracování

Pokud porovnáme základní úrokové sazby z příkladové tabulky č. 7, která byla aktuální na začátku dubna 2011 a tabulky č. 8, která je aktuální ke konci února 2012, uvidíme, že za posledních 10 měsíců klesly výrazně základní úrokové sazby, o 0,4 % až 1 %. Nejlepší je stále Česká spořitelna se základní úrokovou sazbou 3,39 %, nutno ovšem dodat, že k dosažení této sazby je nutné splnit dodatečné podmínky, jako např. si sjednat služby zvýhodněná hypotéka, která snižuje sazbu o 0,3 %, ale klient se zavazuje, že minimální splatnost úvěru bude 20 let a maximálně splatí ve fixačním období maximálně 20 % z aktuálního zůstatku nebo dále mohou uvést slevu 0,5 % z úrokové sazby při poskytnutí služby za splácení z aktivního účtu u České spořitelny, čímž si banka zajišťuje, že klient bude u ní mít vedený a využívaný účet a nepřejde k jiné bance. Ale tyto nebo podobné podmínky můžeme nalézt i u jiných bank.

Nejvíce snížila úrokovou sazbu Raiffeisenbank, ale i přesto je pořád na pomyslném čtvrtém místě v její výši. Menší změny dosáhl i poplatek za zpracování úvěru, který se u ČSOB snížil a naopak Komerční banka ho nově zavedla ve výši 2 900 Kč.

#### **4.4 Základní podmínky při poskytování americké hypotéky u vybraných bank**

V této části se zabývám zkoumáním poskytování americké hypotéky, kde Vám ukážu základní parametry hypotéky a nejčastější poplatky za poskytnutí hypotéky a dále budu simulovat poskytnutí americké hypotéky ve výši 1 mil. Kč, s dobou fixace na 5 let a splatností 20 let podle zjištěných údajů ze čtyř bank – Česká spořitelna, Raiffeisenbank, ČSOB a Komerční banka. Údaje k výpočtu poskytnutí americké hypotéky z těchto bank jsou pouze orientační, kde беру v potaz základní podmínky dané banky a vycházím ze základních sazeb daných bank.

##### **Česká spořitelna**

###### Základní parametry americké hypotéky:

- Minimální výše hypotéky: 150 000 Kč
- Maximální výše hypotéky: omezena hodnotou nemovitosti a schopností klienta splatit bance úvěr za sjednaných podmínek
- Úvěr se poskytuje maximálně do 80 % hodnoty nemovitosti stanovené bankou na základě ocenění smluvního znalce České spořitelny
- Minimální doba splatnosti: 1 rok
- Maximální doba splatnosti: 20 let
- Věk žadatele: 18 až 67 let (do 67 let věku je hypotéku nutno splatit)
- Garantovaná výše úrokové sazby pevná po celou dobu splatnosti hypotéky
- U vybraných úvěrů do 500 tis. Kč stačí 2 fotografie nemovitosti (přední a zadní pohled na zástavu, u bytové jednotky fotografii bytového domu a interiér)
- U úvěrů, které nevyhovují, výše uvedené podmínce je nutný odhad nemovitosti zhotovený smluvním znalcem České spořitelny [7]

###### Poplatky:

- Správa a vedení úvěrového účtu: 97 Kč měsíčně

- Poplatek za poskytnutí americké hypotéky: 0,8 % z požadované hodnoty úvěru, minimálně však 5 000 Kč, maximálně 20 000 Kč
- Úhrada nákladů spojených s mimořádnou splátkou úvěru u úvěru méně než 1 rok do ukončení 0,5% z výše mimořádné splátky, maximálně 6.000 Kč
- Úhrada nákladů spojených s mimořádnou splátkou úvěru u úvěru více než 1 rok do ukončení 1% z výše mimořádné splátky, max. 6.000 Kč
- Cena za odhad nemovitosti: u bytové jednotky 3 900 Kč, u rodinného domu 4 900 Kč
- Nedočerpání úvěru: zdarma [9]

Mezi další podmínky Česká spořitelna požaduje existenci pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti proti živelným událostem, ale naopak jistou výhodou je, že žadatel o hypotéku nemusí mít u České spořitelny spořicí, či běžný účet. Další výhodou, kterou jsem už zmínil v základních parametrech je pevná výše úrokové sazby po celou dobu splatnosti hypotéky, díky tomu má klient jistotu, že po celou dobu splatnosti hypotéky banka nemůže zvýšit úrokovou sazbu.

Nabídka České spořitelny při poskytnutí americké hypotéky je velmi zajímavá. Určitě musím vyzdvihnout její nízkou úrokovou sazbu, vůči ostatním bankám, která činí 7,00 % p. a., dále mezi výhody patří výše hypotéky omezená pouze možnostmi klienta hypotéku splatit a vyší zastavované nemovitosti. Dobře si také vede v poskytnutí výše zajištění, kde je možnost mít hypotéku až do výše 80 % z odhadu nemovitosti a u hypotéky do 500 000 Kč není potřeba znalecký odhad, což může klientovi ušetřit okolo 5 000 Kč. Nevýhodou je ale poplatek za poskytnutí hypotéky, který činí 0,8% z požadované hodnoty úvěru, v maximálním rozmezí 5 000 – 20 000 Kč.

### **Raiffeisenbank**

#### Základní parametry úvěru:

- Minimální výše úvěru: 300 000 Kč
- Maximální výše úvěru: 8 000 000 Kč
- Úvěr se poskytuje maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Minimální doba splatnosti: 5 let
- Maximální doba splatnosti: 20 let
- Věk žadatele: 18 až 65 let (do 65 let věku je úvěr nutno splatit)

- Délky fixace úrokové sazby na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let [22]

#### Poplatky:

- Správa a vedení úvěrového účtu: 150 Kč
- Poplatek za poskytnutí americké hypotéky: zdarma
- Poplatek za mimořádnou splátku: 1 % z objemu mimořádně splacené částky
- Cena za odhad nemovitosti není uvedena – zajišťuje klient na své náklady
- Nedočerpání úvěru: zdarma

U Raiffeisenbank by se měl vyzdvihnout nulový poplatek za poskytnutí hypotéky. Dále je dobré zmínit nabídku banky si zřídit tzv. turbo splátky, kde má klient možnost bez sankce předčasně splatit až 25 % z výše nesplacené jistiny, po každých dvanácti uhrazených splátkách, což je výhodné hlavně pro klienty, kteří volí delší dobu fixace.

Na rozdíl od České spořitelny, kde bylo mnoho výhod a nízké úrokové sazby oproti ostatním bankám, zde převažují spíše nevýhody. Už základní sazba, která činí 8,29 % a je tak přibližně o 1,3 % vyšší než u České spořitelny a navíc nízký věk splacení může odradit starší žadatele o hypotéku. Její hlavní avšak pouze počáteční výhodou je, že nemá žádný poplatek za poskytnutí hypotéky, což klientovi, může ušetřit vůči ostatním bankám až 20 000 Kč.

## **ČSOB**

#### Základní parametry úvěru:

- Minimální výše úvěru: 200 000 Kč
- Maximální výše úvěru: 5 000 000 Kč
- Úvěr se poskytuje maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Minimální doba splatnosti: 3 roky
- Maximální doba splatnosti: 20 let
- Věk žadatele: 18 až 70 let (do 70 let věku je úvěr nutno splatit) [15]
- Délka fixace úrokové sazby na 1, 3 a 5 let [17]

#### Poplatky:

- Správa a vedení úvěrového obchodu: 150 Kč měsíčně

- Poplatek za poskytnutí hypotéky: 0,4 % z požadované hodnoty úvěru, minimálně však 2 000 Kč, maximálně 10 000 Kč
- Mimořádná splátka: 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, maximálně však 25 % z výše mimořádné splátky
- Cena za odhad nemovitosti: bytová jednotka, nebytový prostor 3 500 Kč nebo rodinný dům, objekt pro individuální rekreaci a samostatný pozemek 4 500 Kč
- Nedočerpání úvěru: nedočerpáním více než 20 % z dohodnuté výše hypotečního úvěru nebo u částky nad 1 000 000 Kč je sankce 5 % z nedočerpané částky [53]

Pokud se podíváme na základní úrokovou sazbu, která činí 7,14 %, tudíž je druhá nejlepší za Českou spořitelnou, další za určitou výhodu můžeme považovat možnost splacení hypotéky až do 70 let věku.

### **Komerční banka**

#### Základní parametry úvěru:

- Minimální výše úvěru: 200 000 Kč
- Maximální výše úvěru: 10 000 000 Kč
- Úvěr se poskytuje maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Maximální doba splatnosti: 20 let [58]

#### Poplatky:

- Správa a vedení úvěrového účtu: 150 Kč
- Poplatek za poskytnutí americké hypotéky: 6 000 Kč
- Možnost mimořádné splátky a předčasného splacení úvěru kdykoli bez smluvní pokuty [55]

Komerční banka poskytuje úrokovou sazbu 7,9 %, která se řadí k těm vyšším u mnou zkoumaných bank. Výhoda je vysoká maximální výše úvěru, která činí až 10 mil. Kč a zároveň maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Poplatek za poskytnutí hypotéky je stálých 6 000 Kč, což je výhodnější, v porovnání s Českou spořitelnou, která má maximální výši 20 000 Kč a ČSOB, která má maximální výši 10 000 Kč, při poskytnutí vysoké hypotéky, kde klient naproti zmíněným dvěma bankám zaplatí méně za poskytnutí hypotéky.

**Tabulka č. 9: Cena poskytnutí americké hypotéky v dubnu 2011**

<b>Cena poskytnutí americké hypotéky v dubnu 2011</b>				
	Česká spořitelna	Raiffeisenbank	ČSOB	Komerční Banka
Výše úvěru	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
Délka fixace úrokové sazby	není	5 let	5 let	nezjištěno
Orientační měsíční splátka	7 833 Kč	8 735 Kč	8 666 Kč	7 808 Kč
Orientační úroková sazba	7,00 %	8,59 %	8,48 %	6,99 %
Poplatek za zpracování úvěru	8 000 Kč	zdarma	6 000Kč	6 000 Kč
Doba trvání úvěru	20 let	20 let	20 let	20 let

Zdroje: [5], [10], [14], [20], [22], [42], [52], [54], [59], [60] a [62], vlastní zpracování

**Tabulka č. 10: Cena poskytnutí americké hypotéky v únoru 2012**

<b>Cena poskytnutí americké hypotéky v únoru 2012</b>				
	Česká spořitelna	Raiffeisenbank	ČSOB	Komerční Banka
Výše úvěru	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
Délka fixace úrokové sazby	není	5 let	5 let	nezjištěno
Orientační měsíční splátka	7 805 Kč	8 546 Kč	7 837 Kč	nezjištěno
Orientační úroková sazba	7,00 %	8,29 %	7,14 %	7,90 %
Poplatek za zpracování úvěru	8 000 Kč	zdarma	6 000Kč	6 000 Kč
Doba trvání úvěru	20 let	20 let	20 let	20 let

Zdroje: [17], [23], [41], [50] a [58], vlastní zpracování



V porovnání jednotlivých základních sazeb z dubna 2011 a února 2012 nedošlo u amerických hypoték na rozdíl od klasických hypoték k výraznějším změnám. U Komerční banky došlo dokonce k razantnímu nárůstu základní úrokové sazby, téměř o 1 %, naopak nejlepší zlepšení zaznamenala ČSOB, kde se sazba snížila přibližně o 1,3 %.

#### 4.5 Komparace americké hypotéky a klasického hypotečního úvěru

*Tabulka č. 11: Charakteristika Americké hypotéky a hypotečního úvěru*

Charakteristika Americké hypotéky a hypotečního úvěr		
	Americká hypotéka	Hypoteční úvěr
Doba splatnosti	1 – 20 let	5 – 30 let
Úroková sazba	7 – 10%	3,2 – 4,5%
Výše úvěru	70 – 90% nominální hodnoty zajištění	až 100% nominální hodnoty zajištění
Účel úvěru	neúčelový úvěr	investice do nemovitosti
Jištění úvěru	jištěn nemovitostí	jištěn nemovitostí
Doba na vyřízení úvěru	5 – 15 dní	5 – 15 dní
Možnost doplacení úvěru	kdykoli	obvykle k datu fixace nebo podle smluvních podmínek

Zdroje: [34] a [55], vlastní zpracování

V tabulce č. 11 je ukázáno srovnání americké hypotéky a klasického hypotečního úvěru. Je v ní vidět základní rys obou hypoték, kterým je jištění nemovitostí a také obdobné podmínky při sjednávání hypotéky, jako je časová náročnost na přípravu a podpis hypotéky, znalecký odhad nemovitosti, ověřování příjmů žadatele, detailní zkoumání bonity žadatele, atd. Na odlišnosti narazíme hned na začátku, kdy se doba splatnosti pohybuje většinou do 20 let, následně i úroková sazba je v průměru asi o 4 % vyšší a další hlavní nevýhodou oproti klasické hypotéce je maximální rozsah nominálního zajištění, které je maximálně do 90 %. Tyto tři hlavní odlišnosti jsou dány především tím, že u hypotečního úvěru banka zná přesný účel úvěru. U americké hypotéky se neinvestuje do nemovitosti, klient banky může peníze použít na cokoli, např. investice do studia, dovolených, nákup automobilu, na konsolidaci dříve poskytnutých úvěrů. Jelikož banka neprověřuje účel úvěru, stává se pro ni tento úvěr rizikovější, a proto jsou pro jeho poskytnutí uplatňovány tvrdší podmínky.

## 4.6 Refinancování hypotéky

Potřeba refinancování hypotečního úvěru potká každého, kdo nefinancuje své bydlení za své peníze. Na trhu hypoték přes hospodářskou recesi a i nyní, když hospodářská recese odeznívá, panuje vysoká konkurence bank, které tyto úvěry nabízejí a vybrat si tak může téměř každý. S poklesem objemů nově poskytovaných hypoték po roce 2007 se do popředí dostávají dvě navazující služby: refinancování hypotéky a úvěrová konsolidace.

- „Refinancování hypotéky je splacení existujícího úvěru novým úvěrem poskytnutým témuž subjektu, resp. splacení předchozího úvěrového závazku od jiných bank, jehož účelem byla investice do nemovitosti.
- Konsolidace půjček (hypoték) znamená vyrovnání (sloučení) dříve poskytnutých půjček (úvěrů) od různých věřitelů pod jeden úvěr. Klient má více půjček, každou s jinou úrokovou sazbou. Tyto půjčky spojí do jedné za jednu úrokovou sazbu. V případě hypotečního úvěru pak se jedná o vyrovnání (konsolidaci) dříve poskytnutých půjček (úvěrů) použitých na investice do nemovitostí.“ [8]

Klíčovým pojmem je zde fixace úrokové sazby. Při refinancování hypotéky je snaha o snížení úrokové sazby, nebo pokud mám momentálně nejlepší úrokovou sazbu na trhu je klíčovým předpokladem udržení stejných podmínek. Stává se spíše, že banky nabízejí výhodnější úrokovou sazbu pro zcela nového klienta bez patřičné úvěrové historie. Ovšem některé banky začínají zvolna měnit své chování a přizpůsobují svou nabídku pro stávající klienty.

Nabídka refinancování hypotečních úvěrů je v porovnání s nabídkou prvotních hypoték o trochu nižší. V refinancování se netočí stovky miliard korun, ale jen desítky miliard korun. Důvody, které mohou vést k refinancování hypotéky, lze shrnout do několika bodů:

- klient má hypotéku u jiné banky a nejsem spokojen se službami banky;
- v nejbližší době mi končí fixace úrokové sazby;
- nejsem spokojen s parametry současné hypotéky;
- nevyhovuje mi nová úroková sazba, kterou mi banka nabídla;
- nemusím dokládat své příjmy, stačí mi moje dosavadní dobrá platební morálka;
- nový hypoteční úvěr je možné dokonce i navýšit;
- za určitých podmínek není nutné objednávat nový odhad zastavené nemovitosti, banky umí akceptovat odhad doložený u stávající banky.

Pro přípravu návrhu smlouvy k refinancování hypotéky požadují banky méně dokumentace, než která je potřebná pro získání prvního hypotečního úvěru, ale i tak se jedná o náročnou agendu.

Životní cyklus běžné hypotéky je několik desetiletí. Je jisté, že nejméně jednou budu muset řešit otázku refinancování hypotéky. I pouhé snížení úrokové sazby v řádu desetin procenta může klientovi v dlouhodobém horizontu přinést významné úspory.

## Závěr

První hypoteční banka na českém území vzniká už v roce 1865 a až následně vznikají další ústavy tohoto typu v centrech habsburské říše. Z počátku hypoteční banky měly za cíl poskytovat dlouhodobé úvěry spíše větším zemědělským podnikatelům. V období první republiky se právní úprava hypotečních úvěrů příliš nezměnila, ke změně, a to k horšímu dochází až po roce 1948, kdy se přechází na centrálně plánovanou ekonomiku s minimálním soukromým vlastnictvím.

Na území České republiky dochází k rozvoji hypotečních úvěr až po roce 1989, se změnou režimu. V roce 1990 začíná platit zákon o dluhopisech, kde dochází k vymezení hypotečních zástavních listů, které jsou důležité při poskytování hypoték. Díky hypotečním zástavním listům získávají banky finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. V roce 1995 je vymezen novelou zákona č. 84/1995 Sb., o dluhopisech hypoteční úvěr a od této chvíle začíná novodobá éra poskytování hypotečních úvěrů. Ze začátku není tento typ úvěru příliš oblíbený, má vysoké úrokové sazby a je považován spíše za „luxusní zboží“. Díky podpoře tohoto úvěru od státu, ale postupně získává oblibu, která každým rokem stoupala, s vrcholem v roce 2007, kde se poskytlo nejvíce hypotečních úvěrů a následným strmým pádem v letech 2008 a 2009 díky americké hypoteční krizi, která postihla prakticky celý svět.

Krizí hypotečních úvěrů bylo více, ale díky izolaci České republiky, v důsledku totalitního režimu, nás ovlivnila až krize v 90. letech minulého století, kde nesplácené úvěry, s vysokými odhadními cenami v USA a Japonsku vedly k vysokým ztrátám spořitelů. Důsledek této krize postihl ovšem Českou republiku až v roce 1998, kdy Česká národní banka nařídila na úvěry jištěné zástavou nemovitosti dodatečně zvýšit rezervy.

Současnou hypoteční krizi, která vedla až ke globální finanční krizi, má na svědomí kolaps amerického hypotečního trhu. Tato krize začala už v roce 1998, kdy se v USA začalo výrazně investovat do nových technologií, s očekávanou dobou návratnosti 5 – 10 let, bohužel taková návratnost se ukázala jako nereálná a v roce 2000 tato bublina splaskla. Do tohoto problému se vložila americká federální banka a mezi lety 2000 a 2001 snížila úrokovou sazbu o necelých 5 %. Tímto krokem otevřela tok peněžních prostředků do ekonomiky a zachránila řadu firem od bankrotu. Toto řešení však s sebou neslo i sekundární efekt, kdy si díky nízkým úrokovým sazbám, začaly půjčovat americké domácnosti stále více úvěrů a hypotéky s variabilní úrokovou sazbou byly lákavé i pro

mnoho rodin, které vykazovaly hraniční bonitu pro poskytnutí hypotečního úvěru. Jak je v práci uvedeno, hypotéka je dlouhodobý závazek dlužníka a následně po pěti letech nízkých sazeb přišel jejich růst. U hypotečních úvěrů s variabilní nebo jednoletou fixací hypotéky toto vedlo ke zvýšení úrokových sazeb téměř o 2 %. Díky tomu řada rodin nebyla schopna splácet hypoteční úvěr a přišla o svoji zastavenou nemovitost. Situace došla tak daleko, že došlo k prudkému poklesu cen nemovitostí a téměř se zastavil stavební trh. Lidé šetřili, aby měli na splátky úvěrů, tím pádem si nepořizovali spotřební zboží, firmy omezovali výrobu a začali propouštět. Tato situace vyústila k dalšímu šetření rodinných výdajů a tím se dostáváme do začarovaného kruhu. Americká krize se během roku 2008 přenesla do celého světa a i přes postupné oživení ekonomiky není tato krize zcela za námi.

Mezníkem u poskytování amerických hypoték byl v České republice rok 2004, kdy vyšel nový zákon o dluhopisech a upravil pojem americká hypotéka. Úvěr dostal jméno po amerických spotřebitelích, kteří si často kupují spotřební zboží a hlavně automobily vůči zajištění nemovitosti. Tento neúčelový úvěr, jištěný zástavou není v České republice tak oblíbený jako klasický hypoteční úvěr a ani banky ho tak výrazně nenabízejí. Ale na rozdíl od spotřebitelského úvěru má řadu výhod, třeba díky jištění nemovitostí má výhodnou úrokovou sazbu a banky nabízejí i delší možnost splácení.

Podle mého zjištění se americká hypotéka v současné době nejvíce využívá ke konsolidaci spotřebitelských a hotovostních úvěrů a úvěrů z kreditních karet. V době ekonomického růstu se klienti bank až nezdravě zadlužili, využívali tzv. rychlé peníze na nákup spotřebního zboží a dovolené. Nyní dochází k situaci, kdy nemohou dostát svých finančních závazků. Cestou, která se jim nabízí, je právě americká hypotéka. Klienti v tomto případě dají do zástavy nemovitost, zkonsolidují své závazky, tímto se jim většinou sníží úroková sazba, prodlouží splatnost a sníží splátka. Z původně neúčelových amerických hypoték se tak stává účelový úvěr, kde si banka podmiňuje doplacení konsolidovaných úvěrů, aby nedošlo k předlužení klienta banky.

Hypoteční úvěr poskytnutý na financování vlastního bydlení se stává pro většinu obyvatel nástrojem k zajištění adekvátního bydlení. Taktéž tzv. americká hypotéka se více dostává do podvědomí obyvatel, kteří pomocí tohoto finančního nástroje řeší své životní potřeby. Proč lidé preferují spíše leasing u koupě automobilu nebo spotřebitelský úvěr při financování nákladnějších investic je možný strach, že by mohli přijít díky včasnému

nesplácení o střechu nad hlavou a také možná neznalost tohoto druhu úvěru. Dle mého názoru nemají občané dostatečnou finanční gramotnost. Jistě by prospělo zavedení výuky finanční gramotnosti již na základních školách a seznámení občanů alespoň na základní úrovni s různými druhy úvěrů. Věřím, že klienti bank se postupně začnou více zajímat o americkou hypotéku, z důvodu její nízké úrokové sazby a flexibility.

## Seznam použité literatury

- [1] DVOŘÁK, Petr. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha: Linde, 2001. 471 s. ISBN 80-7201-310-6
- [2] RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. Finanční matematika pro každého. Praha : Grada, 2007. 293 s. ISBN 978-80-247-2233-7
- [3] ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. Bankovníctví II: učebnice. Praha: Grada, 1998. 300 s. ISBN 80-7169-663-3
- [4] VENCOVSKÝ, František, et al. Dějiny bankovníctví v českých zemích. Praha: Bankovní institut, 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0

### Elektronické zdroje:

- [5] Americká hypotéka. Česká spořitelna [online]. [cit. 2011-04-01]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/americka-hypoteka/o-produktu-d00013150>
- [6] Americká hypotéka. Česká spořitelna [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: [http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?\\_nfpb=true&\\_pageLabel=spotuv&druh=0&docid=internet/cs/ufokalkulator\\_spotrebitelsky\\_hypouver\\_iepb.xml](http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=spotuv&druh=0&docid=internet/cs/ufokalkulator_spotrebitelsky_hypouver_iepb.xml)
- [7] Americká hypotéka. Česká spořitelna [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/americka-hypoteka/o-produktu-d00013150>
- [8] Americká hypotéka. Měsíc.cz [online]. [cit. 2011-04-13]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/specialy/bydleni/americka-hypoteka/>
- [9] Americká hypotéka: Produktový sazebník - Americká hypotéka. Česká spořitelna [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/americka-hypoteka/sazby-a-poplatky-d00013065>
- [10] Americká hypotéka Univerzál. Raiffeisenbank [online]. [cit. 2011-04-02]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/typy-hypotek/americka-hypoteka-univerzal/>

- [11] Americká hypotéka Univerzál. Raiffeisenbank [online]. [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/typy-hypotek/americka-hypoteka-univerzal/>
- [12] Banky se chystají na zdražení hypoték a zpřísnění podmínek. Měšec.cz [online]. [cit. 2012-04-19]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/banky-se-chystaji-na-zdrazeni-hypotek-a-zpriseneni-podminek/>
- [13] BYTOVÁ POLITIKA. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.obce.cz/mmr/vestniky/vestnik98-03/9803v01.htm>
- [14] ČSOB Americká hypotéka. ČSOB [online]. [cit. 2011-04-01]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Pujcky-a-uvery/Stranky/CSOB-Americka-hypoteka.aspxde/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka.aspx>
- [15] ČSOB Americká hypotéka. ČSOB [online]. [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Pujcky-a-uvery/Stranky/CSOB-Americka-hypoteka.aspx>
- [16] ČSOB Hypotéka. ČSOB [online]. [cit. 2011-04-01]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka.aspx>
- [17] ČSOB Hypotéka - výpočet na míru. ČSOB [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Formulare-a-kalkulacky/Stranky/CSOB-Hypoteka-modelova-hypoteka.aspx>
- [18] ČSOB Půjčka na cokoliv. ČSOB [online]. [cit. 2011-04-01]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Pujcky-a-uvery/Stranky/CSOB-Pujcka-na-cokoliv.aspx>
- [19] Fincentrum hypindex. Hypoindex.cz [online]. [cit. 2011-02-20]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [20] Formuláře a kalkulačky. ČSOB [online]. [cit. 2011-04-01]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Formulare-a-kalkulacky/Stranky/default.aspx>
- [21] Hypoteční kalkulačka. Komerční banka [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-line-kalkulacky/hypotecni-kalkulacka.shtml>
- [22] Hypoteční kalkulačka. Raiffeisenbank [online]. [cit. 2011-04-02]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/o-bance/informacni-a-online-sluzby/online-kalkulacky/hypoteka/>



- [23] Hypoteční kalkulačka. Raiffeisenbank [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/hypotecni-kalkulacka/>
- [24] Hypoteční kalkulátor. Česká spořitelna [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: [http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?\\_nfpb=true&\\_pageLabel=ideal\\_hypo\\_product&docid=internet/cs/hypokalkulator\\_prod\\_iepb.xml](http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=ideal_hypo_product&docid=internet/cs/hypokalkulator_prod_iepb.xml)
- [25] Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (1. díl). Euroekonom.cz [online]. [cit. 2010-12-17]. Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>
- [26] Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (2. díl). Euroekonom.cz [online]. [cit. 2010-12-17]. Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky2>
- [27] Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (3. díl). Euroekonom.cz [online]. [cit. 2010-12-17]. Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky3>
- [28] Hypoteční úvěr. Komerční banka [online]. [cit. 2011-04-02]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/penize-na-bydleni/hypotecni-uver.shtml>
- [29] Hypoteční úvěr. Komerční banka [online]. [cit. 2012-04-18]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/penize-na-bydleni/hypotecni-uver.shtml>
- [30] Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypotečních bank. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2012-02-20]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f78928e0-2a02-4dfa-afb2-0004b47ad43b>
- [31] Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2011. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2012-04-19]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=4c02780e-58ed-4497-a601-8561825377be>
- [32] Hypoteční zástavní listy. Finance.cz [online]. [cit. 2011-12-22]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/hypotecni-zastavni-listy/>
- [33] Hypotéka České spořitelny. Česká spořitelna [online]. [cit. 2011-04-01]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00013352>

- [34] Hypotéka České spořitelny. Česká spořitelna [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00013352>
- [35] Hypotéka České spořitelny: Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou. Česká spořitelna [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/hypoteka-s-promennou-urokovou-sazbou-d00017004>
- [36] Hypotéka České spořitelny: Produktový sazebník - Hypotéka České spořitelny. Česká spořitelna [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/sazby-a-poplatky-d00013889>
- [37] Hypotéka Klasik. Raiffeisenbank [online]. [cit. 2011-04-02]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/typy-hypotek/hypoteka-klasik/>
- [38] Hypotéky. Měšec.cz [online]. [cit. 2011-04-03]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/>
- [39] Chcete hypotéku? Smlouvejte, vyplatí se to. Měšec.cz [online]. [cit. 2011-04-03]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/chcete-hypoteku-smlouvejte-vyplati-se-to-test/>
- [40] Jak a proč refinancovat hypoteční úvěr. Měšec.cz [online]. [cit. 2011-04-13]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jak-a-proc-refinancovat-hypotecni-uver/>
- [41] Kalkulátor - Hypotéka v hotovosti. Česká spořitelna [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?\\_nfpb=true&\\_windowLabel=T1760379471274210259686&T1760379471274210259686\\_actionOverride=%2Fportlets%2FUFO%2Fspotuv2&\\_pageLabel=spotuv](https://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_windowLabel=T1760379471274210259686&T1760379471274210259686_actionOverride=%2Fportlets%2FUFO%2Fspotuv2&_pageLabel=spotuv)
- [42] Kalkulátory. Česká spořitelna [online]. [cit. 2011-04-01]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/kalkulatory-d00013110>
- [43] Kam se posune hypoteční trh v roce 2011?. Hypoindex.cz [online]. [cit. 2011-04-06]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/>

- [44] Levné hypotéky nevydrží dlouho. Nízké sazby získáte i u fixace na 5 let. Měsíc.cz [online]. [cit. 2011-04-11]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/levne-hypoteky-nevydrzi-dlouho-jsou-levne-i-pri-fixaci-na-5-let/>
- [45] Nesplacená jistina hypotečních úvěrů ke konci uvedeného období. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2012-02-20]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=7892b961-a344-4398-95c7-1a346271f4d1>
- [46] Objemy hypoték rostou meziročně o 40 procent. GOLEM FINANCE [online]. [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/452.objemy-hypotek-rostou-mezirocne-o-40-procent>
- [47] Přehled emitovaných HZL k 31.12.2011. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2012-04-19]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=4b9c1499-5188-471a-8175-5c00eb605af1>
- [48] Půjčka bez rizika - Perfektní půjčka. Komerční banka [online]. [cit. 2011-04-02]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/penize-na-cokoliv/pujcka-bez-rizika-perfektni-pujcka.shtml>
- [49] Půjčky. Česká spořitelna [online]. [cit. 2011-05-10]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/pujcka/doplujici-informace-d00013062>
- [50] REKLAMNÍ NABÍDKA. Komerční banka [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/file/cs/produktove-listy/uver-garant-p.products.44/kb-reklamni-nabidka-uver-garant-dokument.pdf?c7338b0c2413db6ceb76011d6367d340>
- [51] Rychlá půjčka. Raiffeisenbank [online]. [cit. 2011-05-10]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/uverove-produkty/osobni-pujcky/druhy-pujcek/rychla-pujcka/>
- [52] Sazebník pro fyzické osoby – občany ve znění k 1. 2. 2011. ČSOB [online]. [cit. 2011-04-01]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx#hypouvery>

- [53] Sazebník pro fyzické osoby – občany ve znění k 1. 2. 2012. ČSOB [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx#hypouvery>
- [54] Spotřebitelské úvěry a hypotéky. Komerční banka [online]. [cit. 2011-04-02]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/spotrebitelske-uvery-a-hypoteky.shtml>
- [55] Spotřebitelské úvěry a hypotéky. Komerční banka [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/spotrebitelske-uvery-a-hypoteky.shtml>
- [56] Také u České spořitelny již pořídíte variabilní hypotéku. Měšec.cz [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/aktuality/take-u-ceske-sporitelny-jiz-poridite-variabilni-hypoteku/>
- [57] U hypoték preferuje 80 % lidí fixní sazbu před variabilní. Měšec.cz [online]. [cit. 2011-12-17]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/aktuality/u-hypotek-preferuje-80-lidi-fixni-sazbu-pred-variabilni/>
- [58] Úvěr Garant (Americká hypotéka). Komerční banka [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/uver-garant.shtml>
- [59] Úvěr Garant. Komerční banka [online]. [cit. 2011-04-02]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/penize-na-cokoliv/uver-garant.shtml>
- [60] Úvěry. Česká spořitelna [online]. [cit. 2011-04-01]. Dostupné z: [http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uvery-d00013182#toc\\_4](http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uvery-d00013182#toc_4)
- [61] Variabilní sazba u hypoték: terno nebo pět let drahoty?. Měšec.cz [online]. [cit. 2011-12-17]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/variabilni-sazba-u-hypotek-terno-nebo-pet-let-drahoty/>
- [62] Vše o hypotékách. Raiffeisenbank [online]. [cit. 2011-04-02]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/vse-o-hypotekach/a/nav/osobni-finance/kalkulatory-d00013110>

**Zákony:**

Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Nářízení vlády č. 244/1995 Sb.

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1: Přehled emitovaných Hypotečních zástavních listů u Komerční banky a České spořitelny k 31. 12. 2011

Příloha č. 2: Přehled bank poskytující hypoteční úvěry

Příloha č. 3: Milníky uplynulých 15 let na trhu hypoték

**Příloha č. 1: Přehled emitovaných Hypotečních zástavních listů u Komerční banky a České spořitelny k 31. 12. 2011**

**Přehled emitovaných HZL k 31.12.2011**

ISIN-EMISE HZL	Název emise	Objem emise (mil. Kč)	Název tranže	Objem tranže (mil. Kč)	Datum vydání	Datum splatnosti	Úrokový výnos (%)	Poznámka	
CZ0002000110	HZL KB 8,125/04	4 000		4 000	13.5.1999	13.5.2004	8,125	splaceno	KB
CZ0002000102	HZL KB 8,00/04	1 500		1 500	15.6.1999	15.6.2004	8,00	splaceno	
CZ0002000151	HZL KB VAR/07	1 100		1 100	15.9.2000	15.9.2007	6,14	splaceno	
CZ0002000268	HZL KB 5,5/09	5 000		5 000	21.8.2003	21.8.2009	5,50	splaceno	
CZ0002000383	HZL KB 4,5/08	4 800		4 800	5.8.2004	5.8.2008	4,50	splaceno	
CZ0002000565	HZL KB VAR/15	5 200		5 200	2.8.2005	2.8.2015	0,67		
CZ0002000664	HZL KB 4,4/15	20 000		9 999	21.10.2005	21.10.2015	4,40		
CZ0002000854	KB 3,74/16 (EUR)	4 200		0	1.9.2006	1.9.2016	3,74	dočasně staženo z oběhu	
CZ0002001142	HZL KB 5,0/19	10 000		3 000	16.8.2007	16.8.2019	5,00		
CZ0002001324	VAR 1/2037	1 200		1 200	16.11.2007	16.11.2037	5,06		
CZ0002001332	VAR 2/2037	1 200		1 200	16.11.2007	16.11.2037	5,06		
CZ0002001340	VAR 3/2037	1 000		500	16.11.2007	16.11.2037	5,02		
CZ0002001357	VAR 4/2037	1 000		500	16.11.2007	16.11.2037	5,02		
CZ0002001365	VAR 5/2037	1 000		500	16.11.2007	16.11.2037	0,94		
CZ0002001373	VAR 6/2037	1 000		500	16.11.2007	16.11.2037	0,94		
CZ0002001381	VAR 7/2037	1 000		500	16.11.2007	16.11.2037	1,53		
CZ0002001399	VAR 8/2037	1 000		500	16.11.2007	16.11.2037	1,64		
CZ0002001431	VAR 9/2037	1 000		500	30.11.2007	30.11.2037	0,95		
CZ0002001449	VAR 10/2037	1 000		500	30.11.2007	30.11.2037	0,95		
CZ0002001456	VAR 11/2037	1 000		500	30.11.2007	30.11.2037	0,95		
CZ0002001464	VAR 12/2037	1 000		500	30.11.2007	30.11.2037	0,95		
CZ0002001472	VAR 13/2037	1 000		500	30.11.2007	30.11.2037	0,95		
CZ0002001480	VAR 14/2037	1 000		500	30.11.2007	30.11.2037	0,95		
CZ0002001498	VAR 15/2037	1 000		500	7.12.2007	7.12.2037	1,50		
CZ0002001506	VAR 16/2037	1 000		500	7.12.2007	7.12.2037	1,61		
CZ0002001514	VAR 17/2037	1 000		500	7.12.2007	7.12.2037	0,95		
CZ0002001522	VAR 18/2037	1 000		500	7.12.2007	7.12.2037	0,95		
CZ0002001530	VAR 19/2037	1 200		1 200	7.12.2007	7.12.2037	4,07		
CZ0002001548	VAR 20/2037	1 200		1 200	7.12.2007	7.12.2037	4,07		
CZ0002001555	VAR 21/2037	1 200		1 200	12.12.2007	12.12.2037	3,95		
CZ0002001563	VAR 22/2037	1 200		1 200	12.12.2007	12.12.2037	3,95		
CZ0002001571	VAR 23/2037	1 200		1 200	12.12.2007	12.12.2037	4,46		
CZ0002001589	VAR 24/2037	1 000		500	12.12.2007	12.12.2037	4,46		

CZ0002001748	VAR 27/2037	5 000		1 240	28.12.2007	28.12.2037	5,85		
CZ0002001753	VAR 28/2037	15 000		5 680	21.12.2007	21.12.2037	6,10		
CZ0002001761	VAR 4,09/2017	1 028		771	19.12.2007	19.12.2017	4,09		
CZ0002000078	CS 11,85	1 000	CS 11,85	500	3.8.1998	3.8.2003	11,85	splaceno	Čs
CZ0002000201	HZL ČS 5,80%/2007	3 000	x	x	8.11.2002	8.11.2007	5,80	splaceno	
CZ0002000235	HZL ČS 5,20%/2008	3 000	x	x	6.3.2003	6.3.2008	5,20	splaceno	
CZ0002000276	HZL ČS 4,50%/2008	3 000	x	x	21.8.2003	21.8.2008	4,50	splaceno	
CZ0002000342	HZL ČS 3,50%/2009	300	x	x	26.4.2004	26.4.2009	3,50	splaceno	
CZ0002000409	HZL ČS 3,60%/2009	700	x	x	23.8.2004	23.8.2009	3,60	splaceno	
CZ0002000524	HZL ČS 4,5%/2010	x	524/1	2000	5.5.2005	5.5.2010	4,50	splaceno	
		x	524/2	150	30.9.2008	5.5.2010	4,50	splaceno	
		x	524/3	850	28.11.2008	5.5.2010	4,50	splaceno	
CZ0002000516	HZL ČS 1,85%/2006	600	x	x	20.4.2005	6.8.2006	1,85	splaceno	
CZ0002000573	HZL ČS 4,05%/2010	x	573/1	2000	30.6.2005	30.6.2010	4,05	splaceno	
		x	573/2	1000	28.11.2008	30.6.2010	4,05	splaceno	
CZ0002000623	HZL ČS 4,75%/2015	x	623/1	5000	7.10.2005	7.10.2015	4,75		
		x	623/2	2500	15.10.2009	7.10.2015	4,75		
CZ0002000763	HZL ČS 1,96%/2012	x	763/1	2 000	19.12.2005	19.12.2012	1,96	mimořádné splaceno 15.1.2007	
		x	763/2	1 000	14.2.2006	19.12.2012	1,96	mimořádné splaceno 15.1.2007	
CZ0002000771	HZL ČS 4,45%/2008	x	771/1	900	22.12.2005	22.12.2008	4,45	splaceno	
		x	771/2	850	27.4.2006	22.12.2008	4,45	splaceno	
		x	771/3	400	8.8.2006	22.12.2008	4,45	splaceno	
		x	771/4	410	14.6.2006	22.12.2008	4,45	splaceno	
CZ0002000755	HZL ČS 4,80%/2016	x	755/1	1 500	24.2.2006	24.2.2016	4,80		
		x	755/2	617	24.3.2006	24.2.2016	4,80		
		x	755/3	200	20.6.2006	24.2.2016	4,80		
		x	755/4	1 180	17.7.2006	24.2.2016	4,80		
		x	755/5	1 000	9.11.2006	24.2.2016	4,80		
		x	755/6	2 000	23.3.2009	24.2.2016	4,80		
CZ0002000898	HZL ČS var/2011	x	898/1	1100	4.10.2006	4.10.2011	<sup>1M</sup> PRIBOR+1,50	splaceno	
		x	898/2	400	25.2.2010	4.10.2011	<sup>1M</sup> PRIBOR+1,50	splaceno	
CZ0002000904	HZL ČS 3,65%/2014	x	904/1	1050	19.10.2006	19.10.2014	3,65		
		x	904/2	450	25.2.2010	19.10.2014	3,65		
CZ0002000920	HZL ČS 3,00%/2011	800	x	x	20.10.2006	20.10.2011	3,00	splaceno	
CZ0002000995	HZL ČS 5,90%/2012	1 000	x	x	24.5.2007	24.5.2012	5,90		
CZ00020001027	HZL ČS 2,37%/2008	2 000	x	x	6.6.2007	6.6.2008	2,37	splaceno	
CZ00020001068	HZL ČS 4,50%/2015	800	x	x	28.6.2007	5.10.2015	4,50		
CZ00020001084	HZL ČS var/2014	x	1084/1	1200	3.7.2007	3.7.2014	<sup>3M</sup> PRIBOR+1,50		
		x	1084/2	300	26.9.2007	3.7.2014	<sup>3M</sup> PRIBOR+1,50		
CZ00020001126	HZL ČS 3,70%/2012	1 500	x	x	10.8.2007	10.8.2012	3,70		
CZ00020001134	HZL ČS var/2017	3 000	x	x	17.8.2007	17.8.2017	<sup>6M</sup> PRIBOR-0,15		
CZ0002001191	HZL ČS var/2022	2 000	x	x	12.10.2007	12.10.2022	<sup>6M</sup> PRIBOR-0,15	1. a poslední výnosové období <sup>3M</sup> PRIBOR-0,15	
CZ0002001274	HZL ČS var/2014	x	1274/1	600	5.11.2007	5.11.2014	<sup>6M</sup> PRIBOR-0,15		



		x	1274/2	400	5.11.2007	5.11.2014	EM FRIBOR-0,15		
CZ0002001282	HZL ČS 5,90%/2017	2 000	x	x	8.11.2007	8.11.2017	5,90		
CZ0002001290	HZL ČS 4,00%/2010	1 000	x	x	8.11.2007	8.11.2010	4,00	splaceno	
CZ0002001407	HZL ČS var/2022	4 000	x	x	14.12.2007	14.12.2022	EM FRIBOR-0,15		
CZ0002001415	HZL ČS 6,15%/2023	1 000	x	x	29.11.2007	29.11.2023	6,15		
CZ0002001423	HZL ČS 5,85%/2017	5 000	x	x	7.12.2007	7.12.2017	5,85		
CZ0002001613	HZL ČS varIII/2022	3 000	x	x	6.12.2007	6.12.2022	1M FRIBOR-0,425		
CZ0002001639	HZL ČS 3,70%/2012	2 500	x	x	10.12.2007	10.12.2012	3,70		
CZ0002001647	HZL ČS 3,90%/2017	1 000	x	x	11.12.2007	11.12.2017	3,90		
CZ0002001654	HZL ČS var/2022	1 500	x	x	12.12.2007	12.12.2022	EM FRIBOR-0,55		
CZ0002002132	HZL ČS 3,20%/2012	1 000	x	x	2.10.2009	2.10.2012	3,20		
CZ0002002157	HZL ČS 0,25%/2011	1 000	x	x	4.11.2009	4.5.2011	0,25	splaceno	
CZ0002002165	HZL ČS 3,55%/2014	5 000	x	x	18.11.2009	18.11.2014	3,55		
CZ0002002173	HZL ČS 0,25%/2013	2 000	x	x	18.11.2009	18.5.2013	0,25		
CZ0002002215	HZL ČS 0,25%/2013	4 000	x	x	22.4.2010	22.10.2013	0,25		
CZ0002002264	HZL ČS 0,20%/2013	1 000	x	x	7.1.2011	7.1.2013	0,20		
CZ0002002306	HZL ČS 0,30%/2015	4 000	x	x	22.4.2011	22.4.2015	0,30		
CZ0002002330	HZL ČS 0,30%/2016	5 000	x	x	10.6.2011	10.6.2016	0,30		

Zdroj: [30]

### ***Příloha č. 2: Přehled bank poskytující hypoteční úvěry***

Hypoteční úvěr nyní poskytuje 16 bank a to: Česká spořitelna, Československá obchodní banka (dále jen ČSOB), GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, LBBW Bank, mBank, Moravský Peněžní Ústav, Oberbank, Poštovní spořitelna, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank, Waldviertler Sparkasse von 1842, WPB Capital a Wüstenrot hypoteční banka. [38]

### ***Příloha č. 3: Milníky uplynulých 15 let na trhu hypoték***

- „Rok 1995 – udělení první „hypoteční licence“ Českou národní bankou umožnilo formální start hypoték
- Rok 2000 – tento rok přinesl zlom, nastartování ekonomiky, prudký pokles úrokových sazeb a výrazný růst hypoteční konkurence zapříčinil, že hypotéka ztratila tvář luxusu a stávala se oblíbenější

- Rok 2005 – úrokové sazby klesly na historické minimum, ekonomika výrazně rostla, spolu s ní příjmy lidí a hypotéka mířila k vrcholu popularity, dostupnost dosahovala nejvyšší možné míry
- Rok 2008 – v září k nám dorazila globální finanční krize, nastal zlom, banky reagovaly skokově restriktivními opatřeními, poptávka po hypotékách i nemovitostech se prudce ochladila
- Rok 2010 – po dvou letech recese nastalo mírné oživení hypotečního trhu, mrazivá nálada začala pomalu roztávat, banky revidovaly všechny klíčové oblasti rizik a ocitli jsme se v nové realitě, která na další roky ovlivní celý obor hypotečního financování.“ [43]