VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE

FAKULTA FINANCÍ A ÚČETNICTVÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2017 Bc. Martin Turský

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE
FAKULTA FINANCÍ A ÚČETNICTVÍ
KATEDRA BANKOVNICTVÍ A POJIŠŤOVNICTVÍ

Název diplomové práce:

Dopady nového zákona o spotřebitelském úvěru na hypoteční trh

Autor: **Bc. Martin Turský**
Katedra: **Katedra bankovnictví a pojišťovnictví**
Obor: **Bankovnictví a pojišťovnictví**
Vedoucí práce: **Ing. Jiří Rajl**

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Dopady nového zákona o spotřebitelském úvěru na hypoteční trh“ zpracoval samostatně. Veškerou použitou literaturu a další podkladové materiály jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne .....

Bc. Martin Turský

Poděkování:

Rád bych na tomto místě poděkoval panu Ing. Jiřímu Rajlovi za vedení mé diplomové práce, za rady a návrhy, které ji doplnily. Také bych rád poděkoval kolegům z MONETA Money bank, a.s. za postřehy a rady týkající se jednotlivých témat v diplomové práci.

Abstrakt

Název práce: Dopady nového zákona o spotřebitelském úvěru na hypoteční trh
Autor: Bc. Martin Turský
Katedra: Katedra Bankovnictví a pojišťovnictví
Vedoucí práce: Ing. Jiří Rajl

Cílem práce je ukázat, jak nový zákon o spotřebitelském úvěru změnil hypoteční úvěry v České republice a zda to mělo dopad na reálná data. Práce se zabývá problematikou hypotečních úvěrů ve vztahu ke změnám v legislativě koncem roku 2016. Jsou rozebrány základy hypotečních úvěrů, jejich rozdělení na jednotlivé typy a jakými způsoby je možné je splácet. Je zde znázorněn postup při sjednávání hypotečního úvěru mezi bankou a žadatelem o úvěr. Následně jsou popsány základní parametry hypotečních úvěrů jako je ukazatel LTV, úroková sazba a roční procentní sazba nákladů a jejich fixace nebo pojištění schopnosti splácet úvěr klientem a zajištění úvěru. Část práce je věnována vývoji legislativní úpravy hypotečních úvěrů v České republice. Praktická část porovnává starou a novou právní úpravu na reálných datech, konkrétně na průměrné zápůjční úrokové sazbě a na načerpaných úvěrech. Vliv nové legislativy je vztažen i k cenám rezidenčních nemovitostí. Závěr práce je věnován nabídce hypotečních úvěrů vybraných bank na českém trhu.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, Zákon o spotřebitelském úvěru, úroková sazba, nemovitosti

Abstract

Title: The effect of New Credit Consumer Law on mortgages
Author: Bc. Martin Turský
Department: Department of banking and insurance
Supervisor: Ing. Jiří Rajl

The goal of the diploma thesis is to show influence of the new Consumer Credit Law on mortgages in Czech Republic and its effect on real data. The thesis is dealing with issues of mortgages, shows types of mortgages and the possibility of repaid. Description of making deal between bank and client is written in next part of thesis. There are shown parameters like LTV, loan interest rate and RPSN as well as possibilities of insurance of client and secure of mortgage. Practical part of thesis shows difference between new and old Consumer Credit Law on real data, and shows effect on interest rate and number of contracts after effectiveness of the new law. There is written influence of new law on prices of resident estates. Last part of the thesis describes offers of mortgages of selected banks on Czech market.

Key words: mortgage, Credit Consumer Law, interest rate, estates

Obsah

ÚVOD **8**

1 ÚVOD DO PROBLEMATIKY ÚVĚRŮ **10**

1.1 ÚVĚROVÝ PRODUKT 10

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR **13**

2.1 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LIST 13

2.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR 15

2.2.1 Typy hypotečních úvěrů 15

2.3 ÚVĚROVÝ PROCES 18

2.3.1 Výběr banky 18

2.3.2 Schvalovací proces banky 21

2.3.3 Odhad nemovitosti 22

2.3.4 Podepsání smlouvy a čerpání prostředků 23

2.3.5 Náležitosti úvěrové smlouvy u hypotečního úvěru 24

3 PARAMETRY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ **26**

3.1 LTV – LOAN TO VALUE 26

3.2 FIXACE ÚROKOVÉ MÍRY 29

3.3 ÚROKOVÁ SAZBA A RPSN 30

3.4 ZAJIŠTĚNÍ A POJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU 33

3.4.1 Srovnání pojištění schopnosti splácet u vybraných bank. 34

3.4.2 Zajištění hypotečního úvěru 36

4 HYPOTEČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICE **39**

4.1 VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU V ČR 39

4.2 VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČESKÉ REPUBLICE 40

5 NOVÝ ZÁKON O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU 257/2016 SB. **44**

5.1 VLIV NOVÉHO ZÁKONA O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU NA HYPOTEČNÍ ÚVĚRY 47

5.2 VLIV ZÁKONA O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU NA HYPOTEČNÍ TRH V ČR 51

5.2.1 Vliv zákona na objemy a počty hypotečních úvěrů 52

5.2.2 Vliv zákona na zápůjční úrokovou sazbu 55

6 VÝVOJ TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ **57**

7 NABÍDKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ VE VYBRANÝCH BANKÁCH ČR **61**

7.1 HYPOTÉKA ČESKÉ SPOŘITELNY 61

7.2 HYPOTÉKA KOMERČNÍ BANKY 62
7.3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR OD ČSOB 62
7.4 HYPOTEČNÍ ÚVĚR OD MONETA MONEY BANK 63
7.5 HYPOTEČNÍ ÚVĚR RAIFFEISENBANK 64
7.6 HYPOTEČNÍ ÚVĚR UNICREDIT BANK 64

ZÁVĚR 66

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY 69

SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ, TABULEK A ROVNIC 74

Úvod

Hypoteční úvěry, jako zdroj financování bydlení, jsou jednou z nejvýznamnějších částí finančního trhu. Hlavně jejich vývoj v posledních několika letech ukazuje, že lidé stále častěji financují své bydlení právě hypotečním úvěrem. Už je dávno pryč doba, kdy na hypoteční úvěr dosáhli pouze velmi bonitní klienti. Pro financování bydlení mohou lidé využít buď vlastní peněžní prostředky, což ale v současné době, při současných cenách nemovitostí určených k bydlení se rovná spíše fikci (pokud se nejedná o člověka, který vyhrál v loterii, nebo zdědil významnou část peněz), dále mohou financovat úvěry ze stavebního spoření, což je ale také spojeno s několikaletým odkládáním peněz do stavebního spoření, navíc úrokové sazby na úvěrech ze stavebního spoření jsou o pár procent vyšší než právě u hypotečních úvěrů. Proto se lidé obracejí na bankovní instituce se žádostmi o hypoteční úvěry. V posledních několika letech navíc docházelo k uvolňování podmínek poskytování úvěrů na hypotečním trhu a také docházelo ke stálému snižování zápůjční úrokové sazby, čímž se financování bydlení pomocí hypotečních úvěrů stávalo stále dostupnější i pro méně bonitní klientelu. Během roku 2016 však byl přijat nový zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, který se významně dotýká právě hypotečních úvěrů, a právě této problematice je věnována tato diplomová práce. Hlavním cílem této práce je rozebrat hlavní změny, které díky novému zákoníku dopadly na hypoteční úvěry a zda, případně jakým způsobem, byla novým zákoníkem ovlivněna zápůjční úroková sazba a zda se změnily počty sjednaných hypotečních úvěrů.

Úplný úvod práce je věnován obecně úvěrovým produktům, jaký je jejich význam nebo jaké smluvní strany do úvěrového vztahu vstupují a jakým způsobem dopadá uzavření úvěru do bilance jednotlivých smluvních stran a také jaké typy úvěrových produktů existují. Dále již se bude práce věnovat hypotečním úvěrům z různých úhlů pohledu, například způsob financování poskytovaných hypotečních úvěrů bankami pomocí hypotečních zástavních listů. Budou zde také rozebrány jednotlivé typy hypotečních produktů, čím jsou specifické a jakými různými způsoby je lze splácet. Následující kapitola práce se bude věnovat úvěrovému procesu a budou zde rozebrány jednotlivé kroky tohoto obchodního procesu mezi bankou a žadatelem o hypoteční úvěr. Bude zde napsáno, jaké doklady banka od žadatele bude požadovat, jakým způsobem banka hypoteční úvěr schvaluje, jakým způsobem a jakými metodami se oceňuje zastavovaná nemovitost a jak dochází k čerpání peněžních prostředků ze

schváleného obchodu. Navíc zde bude i vypsáno jaké jsou náležitosti úvěrové smlouvy a které údaje by v ní neměli chybět.

Následující část diplomové práce bude věnována jednotlivým parametrům hypotečních úvěrů. Významná část této kapitoly je věnována ukazatele hodnoty loan to value, který prošel v posledních několika měsících změnami na základě vydaných doporučení Českou národní bankou. Také zde budou popsány druhy úrokové sazby a roční procentní sazby nákladů, také jakým způsobem si klient může tyto ukazatele zafixovat na určitou dobu. V závěru této části budou popsány způsoby, jakými se kryje banka při selhání klienta ve splácení a jak se mohou chránit klienti při výpadku svých příjmu.

Další část této diplomové práce se již dostává k vývoji hypotečního trhu v České republice. A to jak k vývoji legislativy, podle které se hypoteční úvěry řídí, nebo kterých se hypoteční úvěry jen částečně dotýkají, tak k růstu hypotečního trhu v naší zemi. V této kapitole také bude rozebírán nový zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, z jakých zdrojů byl zákon převzat a jaké konkrétní věci u hypotečních úvěrů upravuje. Také zde bude porovnána stará a nová legislativa hypotečních úvěrů. Na veřejně dostupných datech bude ukázáno, jaký byl konkrétní dopad nového zákona o spotřebitelských úvěrech společně s doporučeními od České národní banky, na počty a objemy sjednaných úvěrů, a také jak dopadly na výši zápůjční úrokové sazby. Bude tedy řešeno, zda klienti se nechali odradit předpověďmi, které se objevovaly o zdražování hypotečních úvěrů nebo nikoliv. A jelikož s hypotečními úvěry úzce souvisí i trh s nemovitostmi určenými k bydlení, bude zde část práce věnována i této problematice. Bude zde zkoumáno, jakým způsobem byly ceny nemovitostí ovlivněny novou legislativou, která se týká hypotečních úvěrů. Úplný závěr práce potom bude věnován jednotlivým produktovým nabídkám vybraných bankovních institucí a při splnění jakých podmínek by se klient mohl dostat na nejnižší možnou úrokovou sazbu bankou nabízenou.

1 Úvod do problematiky úvěrů

První část této diplomové práce je věnována vymezení základních pojmů, které jsou důležité pro pochopení problematiky (hypotečních úvěrů) v další části práce. V této části budou rozebrány základní pojmy týkající se úvěrových produktů, a především pojmů vztahujících se k hypotečním úvěrům, kterým je práce věnována. Dále zde bude znázorněno, jak dopadají úvěrové produkty do bilance banky a do „bilance“ klienta.

1.1 Úvěrový produkt

Než se práce dostane k samotným hypotečním úvěrům, bylo by vhodné definovat samotný úvěr. Ve své podstatě představuje úvěr přesun volných peněžních prostředků na peněžním trhu od jednotek přebytkových k jednotkám deficitním prostřednictvím bank (jedna ze základních funkcí bank), ale i nebankovních poskytovatelů úvěrů.[1] Úvěr je chápán jako zapůjčení předem určeného množství peněz na určitou dobu věřitelem, které je dlužník povinen vrátit v dané částce (jistině) a je ochoten navíc zaplatit úrok a poplatky z vypůjčené částky.[2] Od 1. 12. 2016 jsou úvěry upraveny v novém zákoně č. 257/2016. Sb. o spotřebitelském úvěru. Samotnému zákonu je věnována jedna z dalších částí práce. Každý úvěr dopadá určitým způsobem jak do bilance banky, tak do bilance dlužníka. Zatímco bance se při poskytnutí a uvolnění peněžních prostředků klientovi úvěr promítne na straně aktiv jako pohledávka, dlužníkovi vzniká ve stejném okamžiku závazek vůči bance na pasivní straně jeho bilance. Při splácení dochází k opačnému postupu, splácením se snižuje pohledávka banky v aktivech a dlužníkovi se snižuje závazek. Důležitou součástí úvěru jsou zápůjční úrokové sazby, které klient platí za poskytnutí peněžních prostředků. Ty se v bilanci banky promítnou v položce hospodářský výsledek běžného období. Samozřejmě k úvěrovým produktům se váží i různé druhy poplatků, které se v závěru projeví v částce, kterou klient přeplatí bance z původní jistiny úvěru. To, co klient tedy přeplatí, není otázkou pouze zápůjční úrokové sazby, ale i poplatků, které se k úvěru váží (jsou zohledněny v roční procentní sazbě nákladů).

[1] Brůna, K.: Finanční stabilita. (přednáška). Praha:VŠE, 9. 12. 2016

[2] Definice úvěru. [online]. www.efinancnik.cz. [cit. 15. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.efinancnik.cz/definice-uveru/

Z toho, co bylo na řádcích výše popsáno, vyplývá motivace jednotlivých stran do tohoto obchodního vztahu vstoupit. Zatímco dlužník vstupuje do vztahu z různých důvodů, především však kvůli nesouladu mezi jeho disponibilními příjmy a výdaji a potřebuje další hotovost (popsáno například v teorii životního cyklu – v mládí si lidé půjčují, v produktivním věku spoří a ve stáří tyto naspořené peníze opět čerpají), nebo z důvodu výhodné investice do například nemovitosti, na kterou ale nemá vlastní prostředky, banka vstupuje z ryze obchodních důvodů, kterými je forma zisku. Nutno říci, že u většiny českých bank je zisk z placených úroků a poplatků hlavním zdrojem zisku. Zisk si banka řídí za prvé pomocí úrokové marže, kterou banka nastavuje jak na úvěrových produktech, tak i na produktech depozitních. Poplatky jsou druhou složkou zisku banky. Banka by měla správně využívat obě dvě veličiny, například z důvodu ekonomického cyklu a tím i poklesu zápůjčních úrokových sazeb banka může navýšit poplatky na produktech, aby zachovala stále stejnou míru zisku.[3]

Úvěry lze dělit hned několika způsoby například podle:

- Charakteru úvěrovaného subjektu – jinak řečeno záleží na tom, jak úvěrovaný subjekt prostředky využije, lze je dělit na produktivní (firmy) a spotřebitelský (fyzická osoba). Rozdíl mezi těmito dvěma typy úvěrů je ve zdrojích splácení úvěru, způsobu poskytnutí úvěru, ve výši úvěru nebo v informacích a dokumentech, které musí subjekt předložit při úvěrovém procesu (liší se detailností).
- Podle způsobu zajištění máme úvěry nezajištěné (hlavně objemově malé spotřebitelské úvěry), úvěry zajištěné osobním jištěním (ručení nebo depotní směnkou), nebo zajištěné věcným jištěním (zástava movitých a nemovitých věcí tzn. například hypoteční úvěry).
- Podle měny mohou být úvěry poskytnuté v českých korunách nebo v cizí měně (hypoteční úvěry se v cizí měně v České republice nijak zvlášť neuchytily na rozdíl například od Polska nebo Maďarska na přelomu devadesátých let 20. století, kdy si obyvatelé těchto zemí brali úvěry většinou ve švýcarských francích nebo v eurech, protože na nich v té době byly daleko nižší úrokové sazby než v těchto postkomunistických krajinách. Nutno podotknout že velká část takto poskytnutých hypoték v uvedených zemích skončila problémem

[3] Brůna, K.: Finanční stabilita. (přednáška). Praha:VŠE, 9. 12. 2016

klienta se splácením, a to z důvodu pohybu měnového kurzu a inflace domácí měny v neprospěch dlužníků[4]).

- Podle zdrojů neboli čím jsou úvěry kryty, u hypotečních úvěrů jsou to hypoteční zástavní listy, kterým je věnována další podkapitola
- Podle způsobu poskytnutí a splácení – úvěr může být poskytnut v celé výši najednou, v několika platbách (tranších), nebo variabilně (kontokorentní úvěr). Se splácením je to obdobné, buď klient splatí celou částku najednou, nebo postupně v anuitních splátkách.
- Podle doby splatnosti se úvěry dají rozdělit na krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (1 až 5 let) a dlouhodobé (více jak 5 let) – splatnost hypotečních úvěrů lze zařadit do dlouhodobých, jelikož doba splácení se může pohybovat mezi 5 až 40 ti lety. Optimálně se však hypoteční úvěry sjednávají na 15 nebo 20 let.
- Nebo podle metody úvěrování – splátkový, kontokorentní, revolvingový.[5]

[4] Brůna, K.: Finanční stabilita. (přednáška). Praha:VŠE, 16. 12. 2016

[5] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava *Komerční bankovnictví v České republice.* Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1180-1.

2 Hypoteční úvěr

2.1 Hypoteční zástavní list

Pro pochopení hypotečního úvěru je nutné si objasnit co je to hypoteční zástavní list. Následující podkapitole práce se bude věnovat charakteristice hypotečního zástavního listu a jeho funkcí a významem v procesu úvěrování. Právní úpravu hypotečních zástavních listů lze nalézt v zákoně č. 190/2008 Sb. o dluhopisech (touto právní normou se dlouho řídily také hypoteční úvěry než byl přijat nový zákon o spotřebitelském úvěru), ve třetí hlavě zákona, který definuje hypoteční zástavní listy jako: *„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jakož i obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky vydávané podle práva cizího státu, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí).“*[6] Je důležité, aby součástí tohoto cenného papíru byl název „Hypoteční zástavní list“. Ze zákona je též patrné, že hypoteční zástavní listy mohou emitovat pouze banky, které jsou k tomu oprávněny dle předpisu upravujících činnost bank na území České republiky. Zjednodušeně to lze tedy pochopit, že tento typ dluhopisů mohou vydávat hypoteční banky, včetně stavebních spořitelen podle zákona č. 303/2013 Sb. o stavebním spoření, za účelem získání peněžních prostředků, které jsou určeny na vypořádání hypotečních úvěrů vyplívajících z uzavřených smluv. Jmenovitá hodnota a poměrný výnos vycházející z dluhopisu by měl být kryt pohledávkami z úvěrů. Jmenovitou hodnotu takto bankou emitovaných dluhopisů, může banka krýt dvojím způsobem. Za prvé je může krýt řádným krytím (k tomu slouží pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují maximálně 70 % hodnoty zastavených nemovitostí), druhou možností je krytí náhradní, kdy banka může hodnotu hypotečních zástavních listů krýt svými likvidními a bonitními aktivy. Výčet, o jaká aktiva se jedná je znázorněno v následující bilanci banky, která zachycuje, jakým způsobem dopadají hypoteční zástavní listy do její bilance. Na první pohled je vidět, že jde o velmi likvidní aktiva jako je hotovost, nebo bonitní jako jsou dluhopisy vydávané Českou národní bankou, centrálními banka členských států Evropské unie nebo finančními institucemi, které jsou založené mezinárodní smlouvou.

[6] ČESKO, Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ze dne 23. 4. 2004. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190

Obrázek 1 - Hypoteční zástavní listy v bilanci banky

Aktiva	Pasiva
Řádné krytí - Pohledávky z hypotečních úvěrů, které jsou poskytnuty maximálně do výše 70 % hodnoty nemovitosti *Náhradní krytí* - Hotovost - Vklady u centrální banky buďto členského státu nebo Evropské centrální banky - Státní dluhopisy nebo dluhopisy, které vydala Česká národní banka - Cenné papíry, které vydají členské státy, jejich CB, nebo ECB - Dluhopisy, které vydají finanční instituce založené mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je česká republika, nebo finanční instituce, se kterou má Česká republika uzavřenou mezinárodní	Emitované zástavní hypoteční listy bankou

Zdroj: ČESKO, Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. ze dne 23. 4. 2004. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190

Z bilance samozřejmě vyplívá existence účetní zásady, kdy emitované hypoteční listy, respektive jejich hodnota, nesmí poklesnout pod hodnotu součtu řádného a náhradního krytí.

Pohled, který je výše popsán, ukazuje hypoteční zástavní listy z pohledu banky. Stejně jako u ostatních cenných papírů, i do hypotečních zástavních listů mohou investovat investoři. Co je k tomu motivuje? Hypoteční zástavní listy jsou jedny z nejvíce zabezpečených cenných papírů vůbec. Je to dáno tím, že tento druh cenných papírů je pokryt pohledávkami z poskytnutých hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny zástavním právem k reálně existující nemovitosti. Právě toto dvojí krytí, a fakt že hypoteční zástavní listy nemůže vydávat kdokoliv, z nich dělá bezpečnou investici disponující podobnou jistotou jako státní dluhopisy. Rozdílem oproti jiným depozitním produktům a cenným papírům je, že mají vyšší výnos, a navíc tento výnos je fixní a čistý, to znamená, že nepodléhá dani z příjmu na rozdíl od například termínovaných vkladů. Třetí výhodou hypotečních zástavních listů je likvidita, patří mezi veřejně obchodovatelné cenné papíry a majitel má možnost je kdykoliv prodat,

takže v případě že potřebuje majitel cenného papíru nutně hotovost, která je blokovaná v hypotečním zástavním listu, stačí, aby cenný papír jednoduše prodal.[7]

2.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je typ úvěrového produktu, který je určen jak fyzickým, tak právnickým osobám a vždy je k němu vázáno zástavní právo k určité nemovité věci a nemusí to nutně být financovaná nemovitost. Hypoteční úvěr je často chápán pouze jako úvěr, který je určený k řešení bydlení nebo bytových potřeb. Často je pojem hypoteční úvěr nahrazován slovem hypotéka, ale nutno podotknout že tyto dva termíny nevyjadřují to samé. Pojem hypotéka se používá pro označení zástavního práva, které se váže k nemovitosti, naopak hypoteční úvěr je typ bankovního úvěru.

2.2.1 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze dělit hned z několika hledisek. Následující části práce se zaměřuje zejména na rozdělení hypotečních úvěrů z hlediska účelu a z hlediska splácení.

1. Hypoteční úvěry z hlediska účelu:
    - Na bydlení – asi nejčastěji a nejvíce poskytovaný typ úvěru na českém bankovním trhu, pro banku je nejméně rizikový, zejména z důvodu zastavené nemovitosti. Pokud má zastavená nemovitost dostatečnou hodnotu, klient si může s bankou sjednat za výhodných podmínek i část neúčelovou, například na vybavení domácnosti.
    - Na pořízení nemovitosti, která klientovi nebude sloužit k bydlení – tento úvěr je pro banky o něco rizikovější než hypoteční úvěr na bydlení. Tento typ je využíván například na pořízení nebytových prostor (kanceláře, tovární haly apod.), nebo na pronájem. Cenou za vyšší riziko je vyšší úroková sazba.
    - Neúčelový – neboli tzv. americká hypotéka – pro banku opět více riziková, klient však nemusí dokládat, k jakému účelu mu hypoteční úvěr bude sloužit. Může sloužit k získání prostředků na vybavení domácnosti, jako doplněk k hypotečnímu úvěru na bydlení, nebo na sloučení více závazků klienta (například spotřebitelských úvěrů). Oproti klasické konsolidaci závazků, které české banky nabízejí, je

[7] Hypoteční zástavní listy [online]. www.finance.cz. [cit. 17. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/

možné sloučit 2 závazky vyšší hodnoty, ale klient musí zastavit nemovitost.

- Překlenovací úvěr – tento typ hypotečního úvěru je určen klientům, kteří prodávají svou nemovitost a chtějí se nastěhovat do nové. Vlastní nemovitost však nemají ještě prodanou, proto jim banka poskytne prostředky na novou nemovitost a po prodání vlastní nemovitosti mohou klienti překlenovací úvěr splatit celý, nebo splatit část a poté splácet pouze zbytek nové hypotéky. Tato splátka není sankcionována.
- Předhypoteční úvěr – tento typ úvěru lze využít například při financování družstevního bytu, který bude v budoucnu převeden do osobního vlastnictví, privatizaci a podobně. Jinak lze říct, že klient v současné době nemá nemovitost, kterou by dal bance do zástavy, ale bude tu možnost mít v budoucnu (tato doba nesmí přesáhnout 1 rok).[8]

V následující tabulce je v krátkosti porovnán hlavní rozdíl mezi účelovou a americkou hypotékou (nejvíce poskytované typy hypoteční úvěry).

Tabulka 1 - Porovnání účelové a americké hypotéky

	HÚ na bydlení	**Neúčelový HÚ (Americká hypotéka)**
Účel	Na financování nemovitosti určené k bydlení	Banka neřeší účelovost prostředků, například konsolidace více závazků klienta
Rizikovost pro banku	Nižší	Vyšší
Průměrná úroková sazba na trhu	1,82 % ročně.	5,68 % ročně.

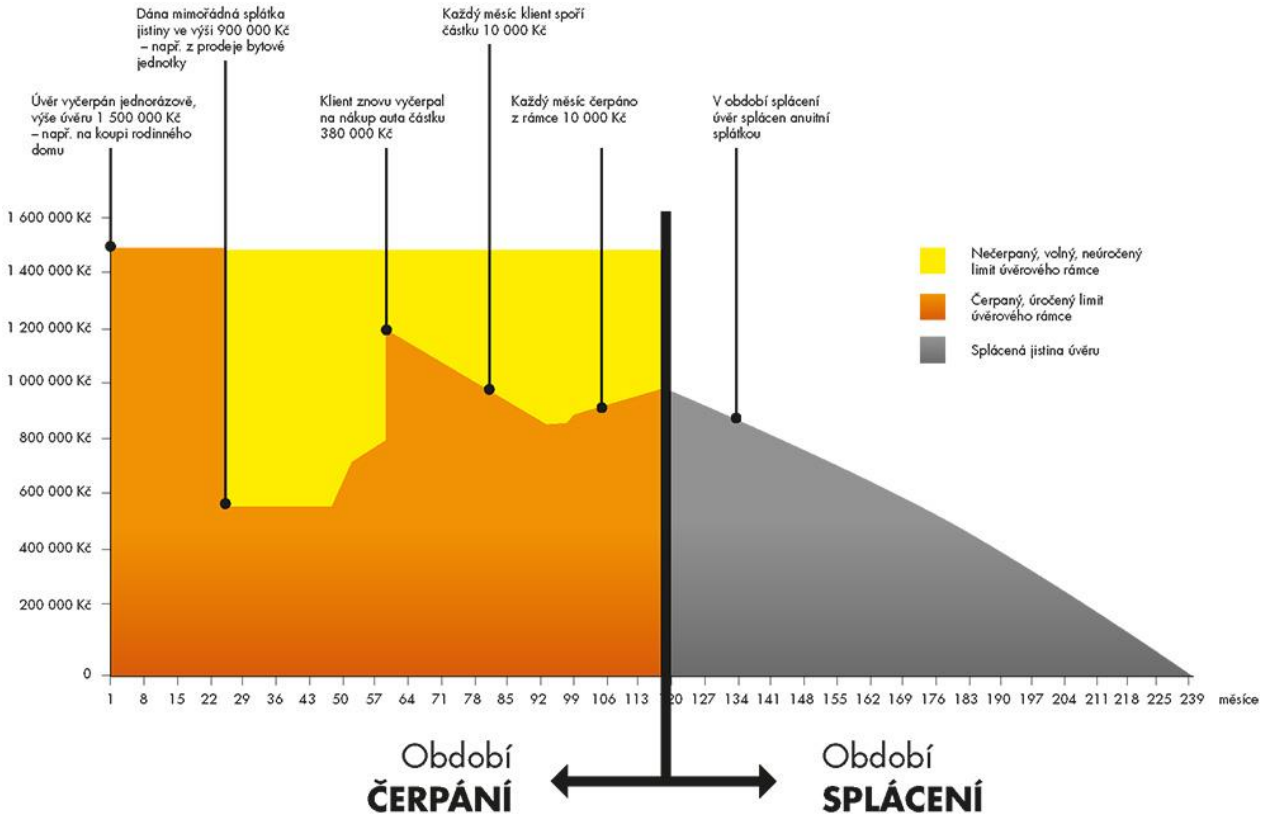
Zdroj: Vlastní konstrukce z dat ze stránek: Přehled amerických hypoték [online], elektronicky dostupný nahttp://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/srovnani-americkych-hypotek/ a z Hypoindex vývoj [online], elektronicky dostupný na: http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

[8] Jaké druhy hypoték na trhu existují. [online]. www.hypotekyfidler.cz. [cit. 19. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://hypotekyfidler.cz/druhy-hypotek/

2. Hypoteční úvěry z hlediska systému splácení:
    - Anuitní splácení – nejobvyklejší typ splácení hypotečního úvěru. Klient každý měsíc platí stejnou splátku z hypotečního úvěru. Splátka je složena ze splátky jistiny a splátky úroku z nesplacené jistiny. Tento poměr se v průběhu splácení mění ve prospěch splácení jistiny. Ve většině případů jde většina první splátky na úrok, ale nemusí to být podmínka. Záleží to například na úrokové sazbě a dalších podmínkách. Je tedy možné, že i na začátku splácení jde větší část platby na úmor a menší na úrok.
    - Degresivní splácení – princip tohoto způsobu splácení je jednoduchý. Na začátku klient platí větší částku, rychleji se tedy splácí i jistina, postupem času se splátka snižuje. Tento typ splácení však všechny banky nenabízejí, ale dá se jednoduše nahradit zkrácením doby splácení (po skončení fixace se dá doba splácení opět prodloužit a tím si snížit splátku).
    - Progresivní splácení – je opakem degresivního typu splácení hypotečních úvěrů. Ze začátku je splátka nízká ale časem roste (daly by se sem přiřadit i hypoteční úvěry s odloženou první splátkou).
    - Offsetová hypotéka – tento způsob splácení funguje tak, že banka klientovi založí spořicí účet k účtu, ze kterého je hypoteční úvěr splácen a pokud klient vloží určitou částku na tento účet, neplatí z dané částky bance úrok. Ideální je to pro klienty s větším množstvím peněžních zůstatků na účtu.
    - Hypoteční kontokorent – tento typ hypotečního úvěru funguje tak, že Klient v prvním období (období čerpání) úvěr nesplácí, pouze čerpá a z čerpané částky platí bance úroky (toto období trvá maximálně 10 let). Hypotéka se tedy vyčerpá a poté se chová podobně jako kontokorentní úvěr. Klienti mohou prostředky opakovaně čerpat a následně je vracet. Na následujícím obrázku je přehledně zobrazeno, jak hypoteční kontokorent funguje.[9]

[9] Jaké druhy hypoték na trhu existují. [online]. www.hypotekyfidler.cz. [cit. 19. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://hypotekyfidler.cz/druhy-hypotek/

Obrázek 2 - Kontokorentní hypoteční úvěr



Zdroj: Kontokorentní hypotéka [online], www.rb.cz. [cit. 19. 3, 2017]. Elektronicky dostupné na: www.rb.cz/attachments/PI/hypotéky/kontokorentni-%20hypo-graf.jpg)

2.3 Úvěrový proces

Pod pojmem úvěrový proces si lze představit posloupnou řadu činností od kontaktování banky klientem (případně externím partnerem), přes dokládání dokumentů a dokladů klientem, po schválení bankou a načerpání úvěru až po jeho následné splacení.

2.3.1 Výběr banky

V případě, že se klient rozhodne financovat své nové bydlení a nemá dostatek vlastních zdrojů, začne přemýšlet o hypotečním úvěru. Většinou jde přímo do banky, která vede jeho účet. Na českém bankovním trhu je v současné chvíli mnoho poskytovatelů a zprostředkovatelů hypotečních úvěrů (více jak 15), proto je pro klienta vhodné oslovit se svou poptávkou po hypotečním úvěru i další banky a nebankovní poskytovatele, aby si mohl pro sebe vybrat hypoteční úvěr za nejvýhodnějších podmínek. Většina bank představí klientovi orientační parametry svých hypotečních úvěrů pomocí například letáku či jiných propagačních materiálů. Avšak na tyto údaje se nelze plně spolehnout a je proto vhodné kontaktovat hypotečního specialistu banky (telefonicky, elektronicky nebo osobně), který po

sdělení klientových požadavků sdělí konkrétnější parametry, které by se daného hypotečního úvěru týkaly. Po sdělení dalších klientových požadavků a finanční situace klienta, předloží hypoteční specialista tzv. „orientační a nezávaznou nabídku“. Tato nabídka musí obsahovat předsmluvní informace, které dle zákona o spotřebitelském úvěru obsahují informace o:

- druhu spotřebitelského úvěru;
- kontaktních údajích poskytovatele úvěru (adresu pro zasílání pošty, telefonní číslo);
- celkové výši úvěru a jaké jsou podmínky pro jeho načerpání;
- době trvání úvěru;
- zápůjční úrokové sazbě, případně informace k indexu nebo referenční úrokové sazbě, dle které se zápůjční sazba vypočítá;
- roční procentuální sazbě nákladů a celkové částce, kterou musí klient bance zaplatit;
- výši, počtu a četnosti splátek;
- platbách za vedení účtu, na který jsou zaznamenávány platební transakce a čerpání úvěru;
- povinnostech spotřebitele zaplatit náklady spojené s uzavřením smlouvy notáři;
- případné povinnosti založit doplňkovou službu, která souvisí s uzavíraným úvěrem;
- sankční úrokové sazbě související s prodlením se splátkami;
- požadovaném zajištění, je-li vyžadováno (v případě hypotečních úvěrů je vyžadováno vždy);
- právu na odstoupení od smlouvy a předčasné splacení úvěru;
- právu spotřebitele na bezplatné a okamžité vyrozumění o vyhledávání v databázích, kde se ověřuje úvěruschopnost klienta;
- době po kterou je poskytovatel vázán informacemi, které jsou v předsmluvních informacích uvedeny.[10]

[10] ČESKO. Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru ze dne 5. 8. 2016. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257#Sum

Parametry, které jsou z tohoto prescoringu (jde pouze o odhad banky o úvěruschopnosti klienta a zda u ní klient dosáhne na daný hypoteční úvěr a přibližně za jakých podmínek) vypočítány, jsou brány pouze jako orientační, protože banka žádné konkrétnější údaje o žadateli (potvrzení o příjmu, výpisy z běžného účtu). Součástí prescoringu je základní přehled o příjmech a výdajích klienta, výše a účel úvěru. Dále automatické nahlížení do bankovních a nebankovních registrů.

Aby klient od banky dostal nabídku s přesnými parametry, banka po něm vyžádá v dalších krocích úvěrového procesu požadované doklady. Musí doložit doklady totožnosti (ty musí předkládat už při prvotním prescoringu), dokumenty týkající se jeho bonity a kvality zástavy.

- Dva doklady totožnosti (občanský průkaz a řidičský průkaz nebo pas) – občanský průkaz si banka vyžádá ihned při prvním setkání s klientem, protože potřebuje ověřit plnoletost osoby a že je schopna činit právní úkony. Dalším důvodem, proč ověřuje totožnost klienta je státní občanství žadatele (ne všechny banky totiž poskytují hypoteční cizincům). Třetím důvodem, proč banka požaduje doklad totožnosti je, aby zjistila, zda je klient v manželství či není (manžel/ka vstupuje do úvěrové smlouvy vždy jako spolužadatel v rámci společného jmění manželů).
- Souhlas se zpracováním osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, které chrání klienta před neoprávněným shromažďováním a zneužíváním jeho osobních údajů.
- Potvrzení o příjmu – pokud žadatel podniká tak daňové přiznání, výpis ze živnostenského rejstříku a doklad o zaplacení daně, případně doklad o bezdlužnosti.
- Výpis z běžného účtu.
- Výpis z katastru nemovitostí – banka tento dokument požaduje pro ověření vlastnických práv k nemovitosti.
- Odhad nemovitosti – banky ho často nabízejí v rámci sjednávání smlouvy (řešeno v další části práce)
- Stavební povolení s nabytím právní moci, kupní smlouva.
- Smlouva o dílo nebo budoucí smlouva o dílo s dodavatelem stavby.
- U stavby nebo rekonstrukce je třeba doložit stavební povolení, rozpočet a harmonogram prací na stavbě, doklady o úhradě prací a materiálu z vlastních zdrojů a projektovou dokumentaci.
- Pojistná smlouva k nemovitosti.

- Banka také může požadovat vinkulaci životního pojištění nebo pojištění úvěru ve prospěch banky.

Když zájemce o hypoteční úvěr dodá všechny dokumenty a doklady, které banka požaduje, přichází na řadu schvalovací proces, který trvá několik dní. Pokud banka samotný úvěr schválí, posuzuje dále jeho konkrétní nastavení, to znamená, že na základě rizikovosti klienta rozhodne o vyšší ceně (sazbě), nebo neschválí úvěr v požadované výši. [11]

2.3.2 Schvalovací proces banky

Jsou dvě hlavní skutečnosti, které banka zkoumá při sjednávání hypotečního úvěru. Banka je zkoumá z prostého důvodu, chrání se před úvěrovým rizikem. První z nich je bonita, důvěryhodnost a platební morálka klienta. Banka nejvíce zajímá průměrný měsíční příjem klienta a jeho domácnosti (osob, se kterými žije v jedné domácnosti) a také jejich měsíční výdaje. Kromě příjmu ze zaměstnání je možné navíc počítat i vdovský nebo invalidní důchod, příjmy z pronájmu další nemovitosti nebo podíl společníků na zisku. Příjem má zásadní vliv na schválenou výši hypotečního úvěru. V případě, že by výše byla pro klienta nedostatečná je možné do žádosti přidat jednoho nebo více spolužadatelů. Důležitým faktorem je i historická platební morálka klienta. Pokud již žadatel v historii měl u některé bankovní (i nebankovní) společnosti nějaký typ úvěru a měl například problém se splácením (nesplácel splátky včas, odkládal splátky apod.) je to zachyceno v bankovním registru klientských informací (BRKI). Do registru jsou zapisovány jak pozitivní, tak negativní informace o klientech, kteří jsou s bankami v úvěrovém vztahu. Pokud banka objeví v registru nějaký negativní zápis o předchozích nesplácených nebo pozdě splácených úvěrových produktech, je to většinou jasný signál k tomu, že bude hypoteční úvěr zamítnut. Kromě bankovních registrů banka nahlíží i do registrů nebankovních (NRKI). Naopak pokud již klient má nějakou platební historii zaznamenanou v registru (již splácel nějaký typ úvěru) a nebyl v historii v prodlení, banka to bere jako pozitivní signál o platební morálce klienta. Bankovní i nebankovní registry se pravidelně aktualizují. U klienta dále zkoumá nejvyšší dosažené vzdělání, formu pracovního poměru nebo počet měsíců praxe (je pro banku důležité si udělat obrázek o stabilitě zaměstnání a příjmů klienta) a povolání klienta rodinný stav a počet vyživovaných osob (dětí).

[11] KADORÍK, M. Analýza hypotečních úvěrů v ČR. [elektronický zdroj]. Diplomová práce. VŠE 2012.

Druhou podstatnou věcí, které se banka při schvalování úvěru věnuje, je kvalita zastavené nemovitosti. Jako zástavu může klient požít:

- Kupovanou nemovitost;
- Jinou nemovitost ve vlastnictví klienta;
- Nemovitost ve vlastnictví třetí osoby (příbuzní nebo známí klienta) – tato nemovitost nemusí sloužit jako zástava po celou dobu splácení. Může jí nahradit vlastní nemovitostí, potom co se stane majitelem kupované nemovitosti nebo pominou-li důvody nedostatečné zástavy. Banka však s tímto krokem musí souhlasit;
- Rozestavěná nemovitost – podmínkou je, že musí být zapsána v katastru nemovitostí.

Banka při schvalování hypotečního úvěru posuzuje faktory, které ovlivňují kvalitu nemovitosti. Mezi ty patří: lokalita, ve které se nemovitost nachází, tržní cena nemovitosti, typ vlastnictví nemovitosti, omezení vlastnického práva či exekuce (je tím myšleno věcné břemeno, které je uvalené na nemovitost) a stav trhu s nemovitostmi. V případě, že banka danou nemovitost uzná za vhodnou zástavu, přikročí se ke kroku odhadu nemovitosti, který provádí kvalifikovaný odhadce.[12]

2.3.3 Odhad nemovitosti

Aby se banka mohla správně rozhodnout, do jaké výše poskytne sjednávaný hypoteční úvěr, musí provést odhad tržní ceny nemovitosti. Banky mají svůj seznam kvalifikovaných odhadců, kteří pro banku tržní cenu odhadnou. Odhadce může být ke klientovi přidělen například podle lokality nemovitosti. Banky mají často svými směrnicemi předepsaný postup na odhad nemovitosti, který smluvní odhadci dodržují. Může tedy dojít k problému, pokud si klient nechá cenu nemovitosti odhadnout u jiného odhadce, který používá jiné metody a dojde k jiné ceně nemovitosti než bankovní odhadce. Na druhou stranu existuje tzv. obvyklá cena, ke které by měl jakýkoliv odhadce dojít. Obvyklá cena vyjadřuje takovou cenu, za kterou bychom mohli koupit obdobnou nemovitost v dané lokalitě (je to cena, která se musí oceňovat podle nového zákona o spotřebitelském úvěru). Do výše obvyklé ceny se nezahrnují vlivy mimořádných okolností trhu (například tíseň prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných katastrof nebo například zvláštní hodnota přikládaná k hodnotě

[12] KADORÍK, M. Analýza hypotečních úvěrů v ČR. [elektronický zdroj]. Diplomová práce. VŠE 2012.

majetku na základě osobního vztahu k němu). Samotný odhad ceny nemovitosti není záležitost, která by byla vyřešena ze dne na den. Většinou to trvá od 5 do 14 pracovních dnů, samozřejmě záleží na kompletnosti předložených dokladů a zpřístupnění nemovitosti. Pokud klient potřebuje provést odhad v co nejkratším časovém úseku, lze využít tzv. expresního odhadu nemovitosti, který musí odhadce stihnout do dvou pracovních dnů od předložení podkladů. Cena za provedení odhadu se pohybuje v řádech tisíců korun, samozřejmě záleží na typu odhadované nemovitosti, lokalitě nebo množství předložených podkladů. U expresního odhadu se cena, vzhledem k vyšší náročnosti pohybuje výše než u klasického odhadu. Některé banky poskytují v rámci úvěrového procesu odhad nemovitosti zdarma. Mezi podklady, které odhadce požaduje lze zařadit: list vlastnictví, snímek katastrální mapy, projektovou dokumentaci, nabývací tituly, v případě stavby i stavební povolení. Po zkoumání odhadce vydává tzv. výsledný odhad, který obsahuje informace o:

- Identifikaci nemovitosti;
- Vlastníku nemovitosti;
- Účelu ocenění;
- Účelu úvěru;
- Objednateli ocenění;
- Datu vyhotovení a místního šetření;
- Stavu nemovitosti, požadavcích banky;
- Rizicích spojených s oceňovanou nemovitostí;
- Prodejnosti nemovitosti;
- Souhrnu ocenění posuzované nemovitosti.

Mezi základní metody, kterými se nemovitosti oceňují lze zařadit metodu porovnávací (porovnání s obdobnými nemovitosti v dané lokalitě), výnosovou (použije se, pokud je plánováno danou nemovitost v budoucnu pronajímat) nebo věcnou (nákladová, časová).[13]

2.3.4 Podepsání smlouvy a čerpání prostředků

Po předchozím kroku, tedy po ocenění nemovitosti, již nebrání nic tomu, pokud byl úvěr bankou schválen, aby byl úvěr načerpán. K tomu je potřeba pouze, aby klient podepsal úvěrovou smlouvu, případně aby úvěrovou smlouvu s ním podepsal i spolužadatel a musí provést vklad zastavené nemovitosti do katastru nemovitostí. Klient je oprávněn začít čerpat

[13] Jak se oceňuje nemovitost při žádosti o hypotéku? [online]. www.mesec.cz. [cit 22. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: **http://www.mesec.cz/clanky/jak-se-ocenuje-nemovitost-pri-zadosti-o-hypoteku/**

hypoteční úvěr v okamžiku, kdy prokáže vklad nemovitosti do katastru ve prospěch banky. Peněžní prostředky z hypotečního úvěru může klient čerpat dvojím způsobem: buď to je vyčerpá najednou – to se používá hlavně při financování již existující nemovitosti (koupě bytu, domu, pozemku apod.), nebo je může čerpat postupně. Postupné čerpání se používá v případě stavby nové nemovitosti nebo rekonstrukce již existující nemovitosti. Banka však je oprávněna klientovi určit termín, kdy nejpozději musí prostředky vyčerpat. Pokud to nestihne, banka klientovi účtuje sankční poplatek.

Po vyčerpání prostředků z účtu, na který byly bankou poskytnuté peněžní prostředky poslány, je již klient povinen hradit domluvené splátky na domluvený účet. Banka je povinna pravidelně kontrolovat (systémově), zda prostředky přišly včas, ve správné výši a na správný úvěrový účet. S těmito úkony jsou spojeny poplatky banky za správu úvěru. Dalším předmětem správy úvěrů je sledování zůstatku na úvěrovém účtu klienta, kam zasílá klient splátky. Jak bylo dříve v práci napsáno, nejčastěji používanou formou splácení, jsou pravidelné splátky v konstantní výši. Je však možné využít i formu splácení tzv. mimořádnými splátkami. Výhodou pro klienta je rychlejší splacení jistiny, zkrácení doby splácení a tím i úspora na zaplacených úrocích bance. Pokud klient přijde na obchodní místo banky s požadavkem mimořádné splátky hypotečního úvěru, musí mu banka spočítat částku, z níž vyčíslí naběhlé úroky, které klient musí zaplatit oproti původnímu plánovanému scénáři. Mimořádné splátky jsou jedním ze základních faktorů, na něž mělo uvedení nového zákona o spotřebitelském úvěru v účinnost velký vliv. Nově lze vždy jednou za rok, po zaplacení 12 splátek, bezplatně splatit část jistiny úvěru. Mimořádné splátky budou řešeny včetně dalších změn v další části práce, která bude věnována novému zákonu o spotřebitelských úvěrech, který je účinný od 1. 12. 2016.[14]

2.3.5 Náležitosti úvěrové smlouvy u hypotečního úvěru

Poté co banka schválí úvěr je potřeba, aby s klientem neprodleně podepsala úvěrovou smlouvu. Forma úvěrové smlouvy je dána zákonem. S přijetím nového zákona o spotřebitelském úvěru se úvěrová smlouva změnila. Jedním z podstatných rozdílů je její velikost. Počet stran vzrostl ze 7 stran na 25 stran, což ve výsledku pro banku znamená zvýšení nákladů. Rozdílem ale je, že před účinností nového zákona banka musela ke smlouvě klientovi předat i Produktové podmínky pro hypoteční úvěry, zatímco u nových smluv jsou produktové podmínky již součástí úvěrové smlouvy. Forma smlouvy by měla mít následující

[14] KADORÍK, M. Analýza hypotečních úvěrů v ČR. [elektronický zdroj]. Diplomová práce. VŠE 2012

formu. V úvodu by měla být identifikace jak klienta, tak samotné banky. Ve smlouvě musí být definovaná částka, kterou banka klientovi poskytne a také je zde definováno jakým způsobem klient bude úvěr splácet. Jsou zde vypsány podmínky pro načerpání úvěru, to znamená, kdy může klient začít čerpat prostředky a dokdy musí prostředky vyčerpat. Článek číslo čtyři už je prvním, kde se nová smlouva liší od staré. Zatímco ve staré smlouvě je definovaná zápůjční úroková sazba, ve smlouvě nové je předepsána zápůjční úroková sazba, roční procentní sazba nákladů a celková splatná částka klientem. Právě uvádění RPSN u hypotečních úvěrů je jedním z hlavních rozdílů, kterou nový zákon přinesl. Ve smlouvě dále musí být uvedeny poplatky, které se ke sjednání váží, jak je úvěr zajištěn. Posledním článkem, který je společný pro obě smlouvy, jsou závěrečná ustanovení. Ve starém typu smlouvy již následují podpisy jednotlivých účastníků obchodu. V nové smlouvě jsou poté uvedeny navíc informace, které byly ke starému typu smlouvy dodávány v produktových podmínkách k hypotečním úvěrům. Takže zde jsou uvedeny například: způsob splácení úvěru, podmínky pro předčasné splacení úvěru, jaké by byly důsledky prodlení klienta podmínky pro odstoupení od smlouvy a další. Nově musí navíc zástupce banky, který s klientem hypoteční úvěr sjednával, vytisknout a podepsat s klientem Evropský standardizovaný informační přehled (ESIP). Tímto formulářem klient více méně souhlasí s tím, že mu bankovní pracovník důkladně vysvětlil veškeré náležitosti úvěrové smlouvy.

3 Parametry hypotečních úvěrů

Následující část práce je věnována jednotlivým parametrům hypotečních úvěrů a dalším souvislostem, které je ovlivňují. Pro klienty je asi nejdůležitější při výběru hypotečního úvěru úroková zápůjční sazba, ale je důležité sledovat i parametry jako roční procentuální sazbu nákladu, LTV nebo dobu fixace.

3.1 LTV – loan to value

Anglický význam zkratky LTV, neboli Loan to value, lze do češtiny přeložit jako půjčka k hodnotě, to lze chápat jako výši úvěru, který je banka ochotna poskytnout v poměru k hodnotě nemovitosti. Rovnicí to lze vyjádřit takto:

Rovnice 1 - Vzorec na výpočet LTV

$$LTV = \frac{výše úveru}{hodnota nemovitosti}$$

Celková hodnota zastavené nemovitosti se neurčuje například od tržní ceny nemovitosti, ale je dána na základě znaleckého odhadu kvalifikovaným pracovníkem (jak bylo napsáno u odhadu nemovitosti výše v práci). Hodnota LTV má vliv na výši hypotečního úvěru i na výši úrokové sazby. Obecně platí, že čím nižší LTV, tím nižší bude úroková sazba. Logicky to platí i obráceně (vysoké LTV, vysoký úrok), je to z důvodů rizikovosti obchodu pro banku. Platí, že čím vyšší LTV, tím méně vlastních prostředků má klient na nákup nemovitosti a tím je pro banku rizikovější, že se klient dostane do problémů se splácením a nebude hradit své závazky včas nebo ve správné výši. V současné době je podmínkou, aby měl vždy naspořené vlastní prostředky, ze kterých částečně může financovat investici do nemovitosti.[15]

Hodnoty poskytované LTV se v poslední době změnily v souvislosti s doporučeními, které vydala Česká národní banka 14. 6. 2016, v reakci na uvolňování úvěrových standardů v segmentu hypotečních úvěrů. Toto doporučení nahradilo doporučení předchozí z 16. 6. 2015. Česká národní banka uvedla, že vývoj na trhu s nemovitostmi a úvěrovém trhu je stabilní a banky poskytují hypoteční úvěry obezřetně, ale v důsledku právě dalšího uvolňování podmínek (snižování zápůjčních úrokových sazeb, odpouštění poplatků, uvolňování podmínek pro schválení) by mohlo dojít k ohrožení finanční stability systému. Česká národní

[15] Co je LTV u hypotéky? [online], www.hypotecnispecialista.cz. [cit. 26. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.hypotecnispecialista.cz/ltv/

banka vydala doporučení preventivně, takže banky stále mohou poskytovat úvěry s vyšším poměrem LTV v odůvodněných případech, například kdy při zpracovávání klientských dokumentů dojde banka k závěru, že klient s vysokou pravděpodobností bude daný hypoteční úvěr splácet. V reálu si však žádná banka nedovolí doporučení ignorovat, protože by se tím vystavila riziku častých kontrol ze strany České národní banky. Doporučení o snižování počtu hypotečních úvěrů s vysokými hodnotami LTV byly Českou národní bankou rozděleny do tří časových úseků. Česká národní banky tedy bankám a dalším institucím poskytujícím hypoteční úvěry doporučila aby:

1. podíl nově poskytnutých hypotečních úvěru s ukazatelem LTV v intervalu od 90-100 % nebyl více jak 10 % celkového množství hypotečních úvěrů uzavřených v daném čtvrtletí do 30. 9. 2016.
2. podíl nově poskytnutých hypotečních úvěru s ukazatelem LTV v intervalu od 85-90 % nebyl více jak 10 % celkového množství hypotečních úvěrů uzavřených v daném čtvrtletí od 1. 10. 2016.
3. podíl nově poskytnutých hypotečních úvěru s ukazatelem LTV v intervalu od 80-90 % nebyl více jak 15 % celkového množství hypotečních úvěrů uzavřených v daném čtvrtletí od 1. 4. 2017.

Společně s tímto doporučením, Česká národní banka doporučila, aby ukazatel LTV u žádného hypotečního úvěru nepřesáhl do 30. 9. 2016 100 %, od 1. 10. 2016 95 % a podle nejnovějšího doporučení, účinného od 1. 4. 2017, by neměl ukazatel LTV přesáhnout 90 %. Toto doporučení instituce nesmí snažit obcházet souběžným poskytnutím nezajištěných spotřebitelských úvěrů, které by nějakým způsobem souvisely s danou nemovitostí. Klient vždy tedy musí prokázat, že má dostatek vlastních finančních prostředků. Dalším doporučením je správné vyhodnocování schopnosti klienta splácet hypoteční úvěr, a to jak v běžných podmínkách tak i při zhoršených podmínkách. Dále by banky neměly uvolňovat úvěrové standardy například prodlužováním délky splatnosti úvěru, u hypotečních úvěrů by tato doba neměla přesáhnout 30 let. Pokud instituce spolupracují při sjednávání hypotečních úvěrů se zprostředkovateli, měly by sledovat, zda neporušují nastavené úvěrové standardy a zda je neuvolňují z důvodů vyšších provizí z uzavřených hypotečních úvěrů. Pokud by banka sjednávala hypoteční úvěr neurčený k bydlení klienta, ale například k dalšímu pronájmu, hodnota ukazatele LTV nesmí 60 %. Česká národní banka bude pravidelně každý půl rok provádět výběrová šetření dodržování doporučení u nově sjednaných hypotečních úvěrů. I

když jsou to pouze doporučení, pro banky jsou závazné a musí je dodržovat, Doporučeními se to nazývá pouze z důvodu toho, že Česká národní banka nemá pro závazná nastavení podporu v zákoně.[16]

Z výše uvedených doporučení tedy plyne rostoucí náročnost na klientovi úspory, kterými bude muset financovat rozdíl mezi výší poskytnutého hypotečního úvěru a cenou nemovitosti. Pokud by klient chtěl využít k dofinancování zbývající částky například spotřebitelský úvěr ať od stejné instituce, kde sjednává hypoteční úvěr, nebo od jiné banky, banka by mu to neměla povolit, jinak se vystavuje riziku sankcí od České národní banky, protože jde o obcházení vydaného doporučení.

Tabulka 2 - Rozlišování hypotečních úvěrů podle LTV

hranice LTV	poznámka
do 50 %	- zpravidla nejnižší úrokové sazby; - používala se také u hypoték bez dokládání příjmů;
do 70 %	- nabídky nízkých úrokových sazeb u všech bank;
do 80 %	- dříve u bank nejčastěji používané LTV; - nízké úrokové sazby;
do 90 %	- dříve bankami méně využívané LTV; - větší rozptyl v úrokových sazbách u jednotlivých bank; - v současné době by je na základě doporučení od ČNB banky neměly poskytovat (od 1.4.2017);
100 %	- vyšší úrokové sazby u všech bank; - klienty nejčastěji požadované LTV; - v současné době by je na základě doporučení od ČNB banky neměly poskytovat (od 1. 10. 2016);

Zdroj: Co je LTV a jak ovlivňuje hypotéky? [online]. www.hypotekypraha4.cz- [26. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.hypotekypraha4.cz/hypoteky-v-praxi/rady-tipy-clanky/co-je-to-ltv-a-jak-ovlivnuje-hypoteky)

[16] Česká národní banka. Úřední sdělení ze dne 14. 6. 2016 o Doporučení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. Věstník ČNB. Elektronicky dostupný na: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf

3.2 Fixace úrokové míry

Dalším důležitým parametrem u hypotečních úvěrů je doba fixace úrokové sazby. Všeobecně to lze chápat jako pevné ukotvení úrokové sazby na stanovené úrovni, na předem dohodnuté časové období. Pro klienta je výhodou že zná, jaká bude nejen úroková sazba, ale i jaká bude výše pravidelné splátky za dané období. Když se blíží konec fixačního období, je klient většinou kontaktován bankou, se kterou má hypoteční úvěr sjednán, a je mu nabídnuta nová nabídka na refixaci zápůjční úrokové sazby. Klient může tuto nabídku přijmout, dále má možnost si hypoteční úvěr zkusit refinancovat u některého z dalších poskytovatelů hypotečních úvěrů na českém trhu. V tom případě jde o splacení stávajícího úvěru, hypotečním úvěrem novým (je možnost splatit to i jiným typem úvěru, například úvěrem ze stavebního spoření).

Všeobecně platí, že čím kratší je doba fixace, tím je nižší i úroková sazba, protože pro banku je jednodušší odhadnout vývoj tržní úrokové sazby na krátké období než na období delší. To může být dáno například tím, z jakých zdrojů se banka financuje a poskytuje z nich úvěry. Pokud by se banka financovala převážně z klientských vkladů, kde jde o zdroj poměrně stabilní, dlouhodobý a pro banku levný, musí s rostoucí dobou vkladů počítat i s rizikem odklonu nastavené úrokové sazby na depozitech a tržní úrokové sazby. V tom případě do svých modelů přidává i proměnou vyjadřující odchylku sazby a už zde pracuje s nějakou nejistotou. Pokud by se ale financovala převážně například pomocí uvěrových facilit od centrální banky, dokáže odhadnout úrokovou sazbu na krátké období, jelikož úvěrové facility od centrální banky mají velmi krátkou dobu splatnosti (O/N). Banka se může také financovat na mezibankovním trhu, kde se opět jedná hlavně o krátkodobé přesuny peněz, nebo pomocí hypotečních zástavních listů. Takže při nastavení zápůjční úrokové sazby tedy záleží na zdrojích financování, a jakou mají dobu splatnosti. Pokud by se banka převážně financovala z krátkodobých zdrojů, docházelo by díky délce poskytovaných úvěrů ke kolizi v době splatnosti úvěru a zdroje, proto by banka měla se snažit zkoordinovat dobu splatnosti zdrojů se splatností úvěrů, nebo v tomto případě s fixací zápůjční úrokové sazby.

Pro klienta znamená fixace úrokové sazby jistotu, že se úroková sazba na jeho úvěru nezmění po určitou dobu v souvislosti změn tržních úrokových sazeb. V případě fixace na delší dobu to může klientovi přinést jistotu, že zápůjční sazba na jeho úvěru se nezvýší v souvislosti se zvýšením tržních sazeb, ale připlácí si v tomto případě právě za jistotu úrovně sjednané zápůjční sazby, protože úroková sazba u úvěrů fixovaných na dlouhé období je vyšší než u krátkodobých fixací. Problém může ale nastat v okamžiku, kdy má klient sjednanou

dlouhou dobu fixace s relativně nízkou sazbou. Během té doby se ale podmínky na peněžním trhu změní a tržní úroková sazba se zvýší, klient se může dostat do problému s novou výší splátky, v nejhorším případě dojde k situaci, že klient nebude schopen úvěr dále splácet. Logika věci ale funguje i obráceně, když jsou na trhu vysoké sazby, u schváleného úvěru bude bankou vypočtena vysoká sazba. Tržní podmínky se však během doby splácení mohou změnit a pokud to povede ke snížení zápůjčních úrokových sazeb bude pro klienta znamenat, že bude platit stále hypoteční úvěr s vyšší úrokovou sazbou a tím bude i více přeplácet na celkové splatné částce, minimálně do skončení doby fixace. Stejně tak by měl klient přemýšlet, zda neočekává v budoucnu určitou platbu, například mu bude končit stavební spoření a naspořenou částku by chtěl využít právě na mimořádnou splátku hypotečního úvěru. Například pokud by ji očekával během příštích 5 let, rozhodně by neměl fixovat úrokovou sazbu na například 10 let.[17]

3.3 Úroková sazba a RPSN

Zřejmě nejvíce sledovaným parametrem hypotečního, i každého jiného úvěru, je roční úroková sazba. Tedy částka, kterou klient bance zaplatí za vypůjčené prostředky a kolik ve výsledku přeplatí za celou dobu splácení úvěru. Všechny úrokové sazby, které se uvádějí v nabídkách bank, smlouvách nebo v propagačních materiálech jsou uváděny jako nominální úrokové sazby. Úroková sazba je závislá na mnoha faktorech: bonita žadatele, hodnota nemovitosti, stav na trhu s nemovitostmi, tržní úroková sazba nastavená centrální bankou apod. Úroková sazba může být konstruována u hypotečních úvěrů dvojím způsobem. Pevné nebo pohyblivé úročení, případně jejich kombinace[18]. Pokud je sjednáno pevné úročení, je tato úroková sazba zpravidla vyšší. Důvodem je úrokové a inflační riziko, které dopadají na banku. V případě, že by vzrostla inflace na trhu, sníží se kupní síla peněz a měsíční splátky se reálně budou snižovat. Pokud dojde k opačné situaci, začne to být pro klienta nevýhodné a bude mít snahu úvěr refinancovat (to ale může být spojeno s dodatečnými poplatky za předčasné splacení). Druhým problémem může být pokles ceny nemovitostí. V tom případě hodnota zastavené nemovitosti bance již nemusí stačit a bude požadovat dodatečnou zástavu. Druhou možností úročení hypotečního úvěru je pomocí pohyblivé úrokové sazby. V tomto

[17] Co je fixace u hypotéky?. [online]. www.hypobudicek.mesec.cz. [27. 3. 2017]. Elektronicky dostupné na: http://hypobudicek.mesec.cz/fixace.php

[18] DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovnictví pro bankéře a klienty.* 2.aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2001. Praktické příručky (Linde). ISBN 80-7201-310-6.

případě dopadá jak úrokové, tak inflační riziko na klienta. Úroková sazba sjednaná v hypotečním úvěru je v tomto případě navázaná na stanovenou referenční sazbu (např. PRIBOR), s tím že je navýšená o úrokovou marži, která pokrývá související rizika, náklady a zisk banky. Jelikož referenční sazba se v čase mění, jsou ve smlouvě přesně stanovené intervaly, ve kterých se mění i úroková sazba v úvěru. Tím, že riziko v tomto případě dopadá na klienta banky je to kompenzováno nižší úrokovou sazbou, než je u úvěrů se pevnou úrokovou sazbou. Typ úročení lze v průběhu splácení měnit, pokud to banka na základě svých administrativních nákladů umožní. V případě pevné úrokové sazby může banka přistoupit ke změně sazby sama, musí být však splněna podmínka z nového zákona: *„V případě spotřebitelského úvěru na bydlení s pevnou úrokovou sazbou na určité období o délce nejméně jednoho roku, po němž následuje další období s pevnou úrokovou sazbou o délce jednoho roku, poskytne poskytovatel spotřebiteli informace o změně úrokové sazby (a s tím související splátky) nejpozději tři měsíce před koncem období se stanovenou pevnou zápůjční sazbou.“*[19]

Uvedené různé typy úročení mohou mít vliv na vznik defaultu klienta. Pokud na trhu nastane situace, kdy ceny nemovitostí začnou klesat, centrální banka přikročí ke kroku, kterým sníží tržní úrokové sazby (chce podpořit obchody s nemovitostmi na trhu, v současné době se v ČR děje opačná situace). Toho dosáhne pomocí svých nástrojů měnové politiky, například pomocí operací na volném trhu bude Česká národní banka stahovat dříve emitované státní pokladniční poukázky, čímž bude dodávat likviditu na trhu a díky tomu budou klesat sazby na trhu. Může také využít další nástroje jako nastavená výše povinných minimálních rezerv, intervencemi na devizovém trhu nebo diskontními nástroji. Dále Česká národní banka může zavádět na trh různé překážky pro získání hypotečního úvěru například již výše popsanými doporučeními, hlavně z důvodu omezení rizik na finančním trhu (uvolňování požadavků pro získání úvěrů a současné snižování zápůjční úrokové sazby může vést k tomu, že hypoteční úvěr získají i méně bonitní klienti, kteří se při zpřísnění podmínek na trhu v průběhu splácení dostanou do problému s dalším splácením). Z logiky věci je tedy jasné, že v tomto případě jsou zvýhodněni klienti s pohyblivou úrokovou sazbou, jejichž měsíční splátka klesá. Majitelé, kteří uvažují racionálně, budou chtít svůj hypoteční úvěr refinancovat, ale to se jim nemusí povést vzhledem k hodnotě nemovitosti, která nemusí dosahovat takové

[19] ČESKO, Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru ze dne 5. 8. 2016. Sbírka zákonu České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257

ceny, aby stačila bance, kde refinancuje úvěr, jako zástava. Na jedné straně systém, kde převládají fixně úročené hypoteční úvěry je více citlivý na změnu cen nemovitostí. Na straně druhé na trzích, kde převládají pohyblivě úročené hypoteční úvěry mohou generovat vyšší počet selhání dlužníků, kvůli inflačním šokům. V tomto případě totiž centrální banka státu sáhne k nástrojům, pomocí kterých zvýší tržní úrokovou sazbu. Zvýšená úroková sazba nastavená centrální bankou se přenese rychle do mezibankovního trhu a dopadne na dlužníky hlavně u proměnlivých sazeb. Obecně lze říci, že pokles cen nemovitostí dopadne více na fixně úročené úvěry (nebudou na ně mít vliv pokles úrokové sazby), ale zároveň má negativní dopad i na majitele pohyblivě úročených hypotečních úvěrů, jelikož hodnota jejich majetku klesá.[20]

Úroková sazba je zřejmě se splátkou nejvíce sledovanou veličinou při sjednávání a výběru hypotečního úvěru. Ale je třeba si dát pozor, úroková sazba nabídnutá bankou se může zdát výhodná, ale při zahrnutí všech poplatků se placený úrok zvýší. Jde v tomto případě o roční procentní sazbu nákladů (dále RPSN). Banky si poplatky mohou účtovat jednorázově (poplatek za zhotovení odhadu nemovitosti, za uzavření smlouvy apod.) nebo periodicky (poplatek za vedení úvěrového účtu). S přijetím nového zákona o spotřebitelském úvěru, musí všichni poskytovatelé hypotečních úvěrů uvádět u svých nabídek i hodnotu RPSN (dříve ji uváděli jen dobrovolně).

Další skutečností, která má vliv na úrokovou sazbu, jsou různé akce a nabídky bank. Bankovní praxe je taková, že při sjednání dodatečných služeb k založenému hypotečnímu úvěru, banky snižují i úrokovou sazbu. Často jde například o převedení běžného účtu klienta do banky, kde sjednává hypoteční úvěr, nebo založení dodatečných produktů. Procenta sazby klesají i v případě, že si klient sjedná požadované pojistné produkty dané banky, nebo jejího obchodního partnera (často pojištění schopnosti splácet). V tomto případě by se dalo uvažovat nad tím, že daná nabídka je výhodnější. Některé banky mohou dávat i slevy za věrnost, nebo včasné splácení bance, například odpuštěním určitého počtu splátek. Tyto všechny veličiny lze převést do tzv. efektivní úrokové míry, která po započítání všech poplatků (za vedení úvěrového účtu, za schválení úvěru nebo za odhad ceny nemovitosti) bude od bankou uváděné úrokové sazby vyšší. Banky také mohou přistoupit k akcím pro nové klienty, kdy při sjednání hypotečního úvěru dostanou tito klienti nižší úrokovou sazbu. I to lze zahrnout do efektivní úrokové sazby. Problémem v tomto případě může být jistý diskriminační charakter

[20] ČTRNÁCTOVÁ, M., Analýza faktorů ovlivňující hypoteční trh v ČR, [elektronický zdroj]. Diplomová práce, VŠE 2014

ke stávajícím klientům, kteří si již hypoteční úvěr sjednali dříve, a výhodnost jejich úvěru klesá. Do efektivní úrokové sazby však nelze převést, nebo spíše velmi omezeně, sankční poplatky za pozdní splácení, nebo jiné poplatky související s nedisciplinovaností klienta při splácení. Klienti si sice uvědomují, že tato situace může nastat, ale při sjednávání se nestarají o výši sankčních poplatků za tento typ selhání.

3.4 Zajištění a pojištění hypotečního úvěru

Jelikož hypoteční úvěr se pohybuje v řádech milionů, je v každém případě vhodné si k němu sjednat určitý druh pojištění, aby v případě problému se splácením na klienta nebo jeho rodinu nedopadl problém celou vahou. Samozřejmě hypoteční úvěr je zajištěn vždy nemovitostí, což ale problém neřeší, jelikož při problémech se splácením klienta propadne nemovitost do majetku banky, poté záleží, jak to banka řeší dál. Nemovitost může například dále původnímu vlastníkovi, který se dostal do problémů se splácením pronajímat a platby z pronájmů použije na další umořování jeho dluhu bance. Řada bank nabízí k hypotečnímu úvěru pojištění schopnosti splácet nebo nabízí životní pojištění (vlastní nebo od smluvních partnerů). Všeobecně platí, že pojištění schopnosti splácet by klienta mělo chránit v nenadálých životních situacích jako je pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání, hospitalizace, invalidita nebo v nejhorších případech smrt. U většiny českých bank není povinnost toto pojištění sjednávat při podpisu hypotečního úvěru. Na druhou stranu při sjednání tohoto typu pojištění nabízejí banky zvýhodněnou úrokovou sazbu. Poté je však otázkou, zda v tomto případě bude tato varianta opravdu výhodnější. Jiným problémem u tohoto pojistného produktu je řada výluk z pojistného plnění. Proto je spíše doporučováno sjednat si životní pojištění, a to v co nejmladším věku, z důvodu nízké platby za pojistné. Navíc výhodou životního pojištění je i širší okruh krytých rizik. Životní pojištění většinou pokrývá rizika smrti, invalidity nebo nemoci, v tom případě oproti pojištění schopnosti splácet zbývá pouze riziko ztráty zaměstnání. Aby však pojišťovna vyplácela pojistné plnění z důvodu ztráty zaměstnání, musí být zaměstnanec propuštěn ze zaměstnání z důvodu snižování stavů nebo z důvodu rušení dané pozice v rámci společnosti. V těchto případech však dostane často odstupné, které by mu mělo vykompenzovat dobu na nalezení nového zaměstnání. Pojistné za pojištění schopnosti splácet klient začíná platit se začátkem splácení hypotečního úvěru a částka pojistného se většinou vypočítá jako procentuální částka z měsíční splátky hypotečního úvěru. Je ale také možnost, že banka po klientovi požaduje celé pojistné v jedné

platbě hned na začátku splácení hypotečního úvěru. Tyto druhy pojištění jsou bankami tedy pouze doporučovány klientovi hlavně v případě, že je pouze jeden žadatel.

3.4.1 Srovnání pojištění schopnosti splácet u vybraných bank.

MONETA Money Bank, a.s.

U MONETY Money Bank není sjednání pojištění schopnosti splácet podmínkou ke sjednání hypotečního úvěru, ale za jeho sjednání banka nabízí sníženou zápůjční úrokovou sazbu o 0,1 %. Smluvním partnerem, který bance hypoteční úvěry pojišťuje je pojišťovna BNP Paribas Cardiff, a.s. Ta nabízí pojištění schopnosti splácet hned ve čtyřech různých variantách. Ty se liší šířkou krytí rizik, které mohou na klienta dopadnout a také podle toho kolik osob je pojištěno. Poplatek za pojištění se počítá jako procentuální částka z měsíční splátky.[21]

Tabulka 3 - Pojištění schopnosti splácet, Moneta Money bank

Moneta Money bank	
Varianta pojištění	**Poplatek za pojištění**
Soubor pojištění A – Pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně, úmrtí.	7,39 %
Soubor pojištění B – Pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně, úmrtí, ztráty zaměstnání.	8,99 %
Soubor pojištění AA – Pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně, úmrtí (platí pouze pro dvě pojištěné osoby v jednom hypotečním úvěru).	13,29 %
Soubor pojištění BB – Pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně, úmrtí, ztráty zaměstnání (platí pouze pro dvě pojištěné osoby v jednom hypotečním úvěru).	16,19 %

Zdroj: Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 30. 3. 2017.[online]. www.moneta.cz, [vid. 2. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.moneta.cz/documents/cz/sazebniky-uroky/MMB-Sazebnik-web_hypo.pdf

Česká spořitelna, a.s.

[21] Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 30. 3. 2017.[online, pdf soubor]. www.moneta.cz, [vid. 2. 4. 2017]. elektronicky dostupný na: https://www.moneta.cz/documents/cz/sazebniky-uroky/MMB-Sazebnik-web_hypo.pdf

Pojištění schopnosti splácet je u České spořitelny rozděleno stejně jako u MONETY Money Bank ve čtyřech variantách, varianta základní a rozšířená a základní a rozšířená pro více žadatelů k úvěru. Výhodou je u České spořitelny, že pojištění lze kdykoliv během splácení sjednat dodatečně k úvěru. Poplatek za pojištění se opět počítá z měsíční splátky úvěru.[22]

Tabulka 4 - Pojištění schopnosti splácet, Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna, a.s.	
Varianta pojištění	**Poplatek za pojištění**
Soubor pojištění Standart – Hospitalizace, pracovní neschopnost, invalidita, smrt.	7,70 %
Soubor pojištění Plus – Hospitalizace, pracovní neschopnosti, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání,	9,70 %
Soubor pojištění Standart – Hospitalizace, pracovní neschopnost, invalidita, smrt – pro dva klienty.	13,80 %
Soubor pojištění Plus – Hospitalizace, pracovní neschopnosti, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání.	17,50 %

Zdroj: Ceník pro hypotéku ČS. [online pdf soubor]. www.csas.cz. [vid. 2. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/cenik-d00019488

UniCredit bank, a.s.

Banka UniCredit bank nabízí pojištění schopnosti pro své partnerské společnosti Česká pojišťovna a.s. a AXA životní pojišťovna a.s. Lze ho sjednat u nových i u stávajících úvěrů. Když jsem dříve v práci psal o zvýhodnění úrokové sazby při sjednání dodatečných produktů, UniCredit bank automaticky v produktovém listu k pojištění schopnosti splácet nabízí za sjednání pojištění sníženou úrokovou o 0,5 % a větší pravděpodobnost schválení při schvalovacím procesu. Banka nabízí tyto 3 varianty pojištění:

- JPA: úmrtí a pracovní neschopnost;
- JPB: úmrtí a ztráta zaměstnání;
- JPC: úmrtí a invalidita III. stupně.

Pojištění je možné sjednat na začátku splácení nebo lze dopojistit i v průběhu splácení. Na rozdíl od obou předešlých bank pojistné se platí jednorázově, a to na začátku čerpání úvěru. Pojistné se platí ve výši 3 % z velikosti úvěru, což u hypoték je poměrně vysoká

[22] Ceník pro hypotéku ČS. [online pdf soubor]. www.csas.cz. [vid. 2. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/cenik-d00019488

částka. Klienti to mohou řešit buď navýšením úvěru, nebo převodem peněžních prostředků ze svého běžného účtu.[23]

Jak je vidět nabídka pojištění schopnosti splácet je u všech bank nabízená jako dodatková služba k hypotečnímu úvěru. Vždy je nabízena v několika variantách podle toho, jaká jsou krytá rizika a zda je pojištěn pouze jeden žadatel nebo i spolužadatel a vždy je přislíbena nižší úroková sazba při sjednání. Banky často využívají pojištění, které je sjednáno jejím smluvním partnerem.

3.4.2 Zajištění hypotečního úvěru

Pojištění schopnosti splácet chrání klienta banky před neschopností splácet bance svůj dluh. Banka se však také musí nějakým způsobem chránit sama sebe a k tomu slouží zástava nemovitosti. Zástavní právo je definováno v zákoně č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v § 1309 až § 1311. V zákoně je zástavní právo definováno jako ochrana věřitele. Při nesplácení závazků přejdou vlastnická práva na takto zastavenou věc (nemovitá, movitá, pohledávka nebo soubor věcí) na věřitele. Slouží tedy k ochraně věřitele před ztrátou z důvodu nesplácení dluhu dlužníkem.[24] Konkrétně u hypotečních úvěrů to tedy znamená, že pokud klient nebude schopen svůj dluh bance splatit, banka má právo zastavenou nemovitost prodat a z toho umořit stávající dluh. Pokud by výše dluhu a cena, za kterou banka nemovitost prodá, byla odlišná, klient musí dluh bance doplatit (pokud prodejní cena je nižší než dluh), nebo v opačném případě přebývající částku klientovi banka vrátí. Dle zákona č.190/2004 Sb. o dluhopisech, musí být hypotéka zajištěna zástavním právem k nemovitosti, buď ke kupované, nebo k jakékoliv jiné nemovitosti, avšak v tomto případě musí dát souhlas majitel této nemovitosti. Pokud to banka dovolí je možné během existence úvěru zastavenou nemovitost změnit, banka si však také vyhrazuje tento převod zamítnout. Nemovitost musí být v zástavě celá, nelze k zástavě použít například pouze část domu. Jako zástavu lze použít i rozestavěnou nemovitost, ta však musí splňovat podmínku, že je zapsána do katastru nemovitostí. U rozestavěné stavby však musí být splněna podmínka, že je dostavěno alespoň jedno nadzemní podlaží. Potom je hypoteční úvěr čerpán postupně, jak roste cena nemovitosti. Všeobecně zástavní právo vzniká podpisem zástavní smlouvy, u nemovitostí vzniká zápisem do katastru

[23] Produktový list pojištění schopnosti splácet hypotéku. [online pdf soubor]. www.unicreditbank.cz. [vid. 2. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/dokumenty-produkty/obcane/pojisteni/ucb-produktovy-list-poj-schop-splacet-hypoteku.pdf

[24] ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ze dne 22. 3. 2012. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/nabidka/cs/2012-89/zneni-20140101#p3080-1

nemovitostí na základě dokumentu, který se nazývá „Návrh na vklad zástavního práva“ a musí být podepsán oběma smluvními stranami, tedy bankou a žadatelem o úvěr. Výše zmíněný zákon o dluhopisech také stanovuje podmínku, že na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo uplatněno v případě nesplácení přednostně před pohledávkou banky. Banka tedy musí být vždy první v pořadí, na koho zastavená nemovitost přejde při nesplácení úvěru. Výjimku může tvořit zástavní právo stavební spořitelny. V tom případě může být hypoteční úvěr poskytnut, pokud banka obdrží souhlas od stavební spořitelny (věřitele pohledávky). Výše hypotečního úvěru se v tom případě snižuje o výši dané pohledávky. Jak banka danou nemovitost oceňuje, jíž bylo popsáno v dřívější podkapitole (2.3.3). V kapitole o hypotečních zástavních listech je napsáno, že banka je oprávněna poskytnout úvěr maximálně do výše 70 % ceny nemovitosti. To znamená úvěry nad 70 %, musí být zajištěny dodatečným způsobem. K tomuto se může použít například vinkulace pojištění zastavené nemovitosti ve prospěch banky. Takže v případě pojistné události během splácení úvěru, je pojistné plnění vyplaceno bance. Omezení vy výši 70 % se snaží minimalizovat rizika, které vyplývají z nenadálých cenových měn na nemovitostním trhu. Z historie známě několik vzniklých cenových bublin na trhu s nemovitostmi, například v 80. letech v USA, koncem 20. století v Japonsku nebo nejmladší krize v roce 2008. Výše hranice zástavy na 70 % by měla bance zajistit při prodeji nemovitosti alespoň částečný zisk, nebo uspokojení její pohledávky, je totiž jasné, že banka nedokáže nemovitost prodat ve stejné výši jako specializovaný subjekt.

Banka je samozřejmě chráněna i pojištěním klienta. Kromě již uvedeného pojištění schopnosti splácet (například při výpadků příjmu klienta), je klient také povinen pojistit nemovitost proti ztrátě hodnoty v důsledku jejího poškození nebo zničení – sjednává tedy majetkové pojištění. V dalších případech, pokud bonita klienta není dostatečná, nebo kvalita zastavené nemovitosti neodpovídá požadavkům klienta, je možné přistoupit ke spolužadateli. Ten musí, stejně jako hlavní žadatel, předat bance požadované doklady (občanský průkaz, potvrzení o příjmu od zaměstnavatele apod.) a banka prověřuje, zda jejich bonita odpovídá požadavkům banky. Pokud ano ve smlouvě jsou napsány obě osoby, které ručí a odpovídají za celou výši závazku. Hlavní žadatel po čase může požádat u banky o vyřazení spoludlužníka ze smlouvy. To se ale stane pouze v případě, že již bude sám bonitně stačit na stávající výši úvěru (zvýší se mu například podstatně příjem).

Banka nemusí ale přijmout každou nemovitost do zajištění. Za nepřijatelné nemovitosti například mohou považovat takové, na kterých vázne věcné břemeno, nebo nemovitost, jejíž

vlastník je rozdílný s vlastníkem pozemku, na kterém nemovitost stojí. Banky jsou obezřetné také v případě, že nemovitost má více majitelů. Problematická oblast se týká i družstevních bytů. Při jejich koupi totiž klient nekupuje nemovitost, ale podíl v bytovém družstvu. Takže při koupi družstevního bytu je třeba zastavit hypoteční úvěr jinou nemovitostí.[25]

[25] ČTRNÁCTOVÁ, M., Analýza faktorů ovlivňující hypoteční trh v ČR, [elektronický zdroj]. Diplomová práce, VŠE 2014

4 Hypoteční trh v České republice

4.1 Vývoj hypotečního trhu v ČR

V České republice začal hypoteční trh vznikat až v porevolučních letech. Bylo nutné připravit podmínky pro hypoteční úvěry a také legislativní rámec. Tato fáze zabrala zhruba 5 let (1990-1995). Podmínkami začátku sjednávání hypotečních úvěrů byl funkční zákon o dluhopisech, který vzniknul už v roce 1990 a vznik kapitálového trhu. Právě druhá podmínka byla problémová, neboť málo rozvinutý kapitálový trh na v ČR byl překážkou v začátku prodeje hypotečních úvěrů. K odstranění nedostatků fungování kapitálového trhu došlo v roce 1995 a 14. 3. téhož roku obdržela první česká banka licenci od České národní banky a s tím získala oprávnění k emisi hypotečních zástavních listů. Byla to Českomoravská hypoteční banka (v současnosti Hypoteční banka, a.s.).[26]

Mezi lety 1995 a 1999 docházelo k rozvoji nového odvětví v bankovním sektoru. Toto období je charakteristické poměrně malým objemem poskytnutých hypotečních úvěrů. Důvodů bylo hned několik: za prvé bylo to nové odvětví, ve které klienti neměli důvěru, neznali podmínky produktů a měli malé zkušenosti s novou formou financování bydlení, za druhé velmi vysoké úrokové sazby, které v této době dosahovali výše mezi 11–12 % a vysoké ceny nemovitostí. Z důvodů dalšího růstu cen nemovitostí a zvyšování úrokových sazeb, zájem o hypoteční úvěry ještě více poklesl. Po roce 1999 se však zájem o tento typ úvěrů rozrůstá, také se zvyšuje počet bank, které je mohou poskytovat, což vede ke zvýšení konkurence na trhu. Také došlo k výraznému poklesu úrokových sazeb zhruba na 10 % (bylo to způsobeno měnovou politikou ČNB, aby podpořila ekonomický růst a snížila diskontní sazbu). Trend snižování sazeb pokračoval i v dalších letech, s čímž rostl i zájem o hypoteční úvěry. Významnou roli v tom hrála i státní podpora, která podporovala poptávku na hypotečním trhu. Se stále více se snižujícími úrokovými sazbami se snižovala i státní podpora (ta skončila úplně během roku 2004). Na velkém rozmachu hypotečních úvěrů měl vliv i růst reálných mezd v ČR, lidé se nebáli se zadlužit za účelem pořízení vlastního bydlení. V roce 2004 byl přijat nový zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, který bankám umožnil poskytovat i neúčelové hypoteční úvěry. Postupem času se vedle snižujících se sazeb banky začali snažit i

[26] Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh? [online]. www.hypoindex.cz. [cit. 5. 4. 2017]. Elektronicky dostupné na: http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/

o co nejednoduší formu úvěrového procesu. K zastavení rozmachu a snižování sazeb došlo až koncem roku 2008, kdy i na český trh dopadla ekonomická krize. Banky přišly omezeným množstvím hypotečních úvěrů se 100 % ukazatelem LTV, zastavují se developerské projekty. Během krize také rostl podíl úvěrů, u kterých se objevovali známky selhání, banky zpřísňovaly podmínky pro získání úvěru a také zvyšovaly své ziskové marže jako důsledek rostoucího kreditního rizika.[27]

Graf 1 - Vývoj sazeb hypotečních úvěrů v ČR od roku 2003

Zdroj: Hypoteční úvěry napříč historií. [online]. www.hypoindex.cz. [vid. 5. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/

4.2 Vývoj právní úpravy hypotečních úvěrů v České republice

Jak bylo v předchozí kapitole napsáno, před rokem 1990 trh s hypotečními úvěry neexistoval, občané byli odkázáni na své vlastní úspory při financování svého bydlení, nebo se museli spokojit s bydlením ve státních případně družstevních bytech. Po roce 1990 se začal rozvíjet tržní přístup k financování vlastního bydlení a bylo třeba, aby vznikla i právní úprava této problematiky. První zákon, který obsahuje úpravy hypotečních úvěrů, byl zákon o dluhopisech z roku 1990 (zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech). Oblast hypotečních úvěrů je řešena ve čtvrté části, prvním oddíle, konkrétně jsou to § 14 až § 17. Je zde řešeno kromě hypotečních zástavních listů i co je samotným hypotečním úvěrem: *„Hypotečním úvěrem je*

[27] Historie hypotečních úvěrů. [online]. www.partners.cz. [cit. 5. 4. 2017]. Elektronicky dostupné na: http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/

úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“.[28] Zde je vidět, že zákon bere hypoteční úvěry pouze jako účelové na financování bydlení (neúčelové hypoteční úvěry nejsou nijak řešeny). Zákon o dluhopisech z roku 1990 byl v roce 1995 doplněn a novelizován zákonem č. 84/1995 Sb., který mimo jiné dále novelizuje i doplňuje i zákon o bankách, obchodní zákoník nebo zákon o konkurzu a vyrovnání.

Důležitým mezníkem ve vývoji právní úpravy hypotečních úvěrů bylo přijetí nového zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech. Hypoteční úvěry jsou opět řešeny v části zvláštní kategorie dluhopisu, v části, který řeší hypoteční zástavní listy. Důležitý je třetí odstavec v § 28: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.*“[29]. Zde je vidět zásadní rozdíl oproti původnímu zákonu o dluhopisech z roku 1990. Hypoteční úvěr nemusí být poskytnut pouze na financování bydlení. Ztrácí se zde tedy účelovost úvěru. Také je důležité poznamenat, že zastavená nemovitost se musí nacházet na území členského státu Evropské unie.

Jak bylo zmíněno v podkapitole o vývoji hypotečního bankovnictví v ČR, v minulosti byly pro podporu prodeje hypotečních úvěrů poskytovány státní podpory. První forma podpory se řídila nařízením vlády č. 244/1995 Sb., a měla formu úrokové dotace, což pro dlužníka znamenalo snížení zápůjční úrokové sazby. Státní podpora vypadala tedy následovně: od října 1995 do konce ledna 2001 byla výše státní podpory 4 % body, od února 2001 do konce ledna 2002 to byly 2 % body a v dalším roce už pouze 1 % bod.[30] Tedy podle toho, jak byla vysoká průměrná úroková sazba se pohybovala i státní podpora. Státní podpora byla však na základě jiného nařízení vlády zrušeno v roce 2004 (č. 33/2004 Sb.) a to kvůli stále více se snižujícím se sazbám a dalšímu uvolňování podmínek na hypotečním trhu.

[28] ČESKO, Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech ze dne 21. 12. 1990, Sbírka zákonu České republiky. Dostupný ze stránek: http://i.iinfo.cz/urs-att/P_530-90-105031151881597.HTM

[29] ČESKO, Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech ze dne 23. 4. 2004, Sbírka zákonu České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190

[30] Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby. [online]. www.mmr.cz. [cit. 6. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1

Podpora byla zrušena na nově sjednaných hypotečních úvěrech, ale i na v té době stávajících úvěrech. Vláda chtěla pomocí této formy podpory podpořit výstavbu nových nemovitostí, což by mělo mít dopad na ekonomický růst státu.

Další typ státní podpory byl zaměřen hlavně na mladé lidi do 36 let. Podpora je definována ustanovením vlády č.249/2002 Sb. z května roku 2002 ve znění nařízení vlády č. 32/2004. Forma státní podpory byla opět úroková dotace. Žadatel musel splňovat řadu podmínek. V době podání žádosti o příspěvek musí být mladší 36 let, nesmí být majitel nebo spolumajitel na jiné nemovitosti, nemovitost se musí nacházet na území České republiky. Tato forma podpory hypotečního úvěrování se využívala do konce ledna roku 2005 a poté ještě v letech 2009 a 2010, jako podpůrný prostředek hypotečního úvěrování během ekonomické krize. Na rozdíl od první zmíněné formy dotace, tato neměla vliv na ekonomický růst, a to z důvodu toho, že je dotace poskytována pouze na nemovitosti starší dvou let. V současné době se ani tato forma podpory již neposkytuje.[31]

Jediný typ státní podpory na hypotečních úvěrech, který lze i v současnosti uplatnit je daňový odpočet ze základu daně za zaplacené úroky a poplatky z hypotečního úvěru. Dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů § 15, odstavec 3, si plátce daně může od svého základu daně odečíst zaplacené úroky z hypotečního úvěru, snížené o výši státní podpory za státní období (pokud by se ještě poskytovala). Dle zákona musí být úvěr poskytnut na bytové potřeby, aby bylo možné si odečíst zaplacené úroky bance. Bytovými potřebami se dle zákona myslí:

- Výstavba bytového nebo rodinného domu, který ale nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž nebo sklep.
- Koupě pozemku, za předpokladu že se na něm bude stavět bytový dům.
- Koupě bytového nebo rodinného domu, rozestavěné stavby bytového domu, jednotky, která nezahrnuje sklep nebo garáž.
- Splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva k nájmu nebo užívání bytu.
- Údržba nebo změna stavby bytu nebo rodinného domu.
- Vypořádání společného jmění manželů nebo spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je získání bytu nebo rodinného domu.

[31] Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. [online]. www.mmr.cz. [cit. 6. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1)

- úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu.
- Splacení úvěru nebo půjčky, které plátce použil na výše uvedené potřeby.

Maximální výše, kterou si daňový poplatník může odečíst od základu daně je 300 000 Kč. Doporučuje se využívat tuto daňovou výhodu hlavně v prvních letech splácení hypotečního úvěru, protože zhruba v první třetině splácení, platí klient bance většinou hlavně úroky, méně potom jistinu úvěru (ale jak již bylo napsáno v předchozí části práce, záleží to na okolnostech, takže i na začátku splácení hypotečního úvěru může klientova splátka jít více na úmor než na úrok). Takže platí, že co zaplatí bance na úrocích a poplatcích, to mu vrátí stát na daních. Kromě podmínky o nemovitosti, která slouží k bytovým potřebám, musí být i určena k trvalému bydlení, to znamená, nemůže sloužit například pouze k rekreaci (chata, chalupa). Další podmínka říká, že daňový poplatník musí být zároveň účastníkem úvěru (osoba napsaná ve smlouvě), nemůže to být osoba, která úvěr jen fakticky splácí. Limit 300 000 Kč chtěla v minulosti vláda snížit, a to až na 80 000 Kč. Toto omezení limitu mělo začít platit v roce 2015, ale nová vláda toto omezení zrušila, takže limit i pro rok 2017 zůstává stále platný. Odpočet úroku je určen jak zaměstnancům, tak osobám samostatně výdělečně činným (dále jen OSVČ). Pro možnost odpočtu musí zaměstnanec odvádět více, než je sleva na poplatníka (2070 Kč). OSVČ musí mít za daňové období takový zisk, aby mu vznikla daňová povinnost. Takže odpočet z daně si nemůže nárokovat například žena na mateřské dovolené, vlastník nemovitosti, který pracuje pouze za minimální mzdu, nebo osoba, která je zaměstnaná u několika zaměstnavatelů pouze na základě dohody o provedení práce s měsíčním platem do 10 000 Kč.[32]

[32] ČESKO. Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu ze dne 18. 12. 1992. In sbírka zákonů České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586

5 Nový zákon o spotřebitelském úvěru 257/2016 Sb.

Nový zákon o spotřebitelském úvěru vešel v platnost 5. srpna roku 2016 a nahradil tak zákon předchozí z roku 2010, účinný je poté od 1. prosince 2016. Nový zákon přenáší směrnice vydané Evropskou unií do legislativy České republiky, a to konkrétně tyto:

- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení (Mortgage credit directive – MCD), nebo také jinak nazvaná hypoteční směrnice. Tato směrnice vyšla v Úředním věstníku Evropské unie (dále jen EU) 4. února 2014. Členské státy měly na přenesení do své legislativy (transpoziční lhůta) čas do 21. března 2016. V případě ČR hrozilo za nedodržení termínu riziko sankce. Ministerstvo financí, jenž mělo transpozici hypoteční směrnice do české legislativy na starost, zvažovalo dvě varianty, jak převede směrnice vydané EU do české legislativy. První variantou bylo předložit nový zákon, který bude obsahovat jak informace o hypotečních úvěrech, převzatých z evropské směrnice, nebo vytvoření samostatného zákona pouze pro hypoteční úvěry. Nakonec zvítězila první varianta. Směrnice MCD má za cíl sjednotit legislativu v Unii a hlavně podpořit vnitřní trh s hypotečními úvěry a ochranu spotřebitele, dle právní úpravy. Základními stavebními prvky nové směrnice jsou:
    - Informační povinnost;
    - Roční procentní sazba nákladů (RPSN);
    - Posuzování schopnosti spotřebitele splácet úvěr a přístup do databází dlužníků;
    - Právo spotřebitele na předčasné splacení;
    - Požadavky na regulaci zprostředkovatelů úvěrů;
    - Požadavky na regulaci na nebankovní subjekty, kteří poskytují HÚ, včetně požadavků na odbornost osob jednajících za subjekt.

Dále směrnice omezuje kurzové riziko, které dopadá na spotřebitele při úvěrech v cizí měně a stanovuje strop pro sankce, které vyplývají z prodlení dlužníka se

splátkou. Tato směrnice mění a odkazuje na směrnici Evropského parlamentu 2008/48/ES (uvedená dále).[33]

- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES Consumer credit directive (CCD) – směrnice je zaměřená na integraci úvěrového trhu, hlavně zaměřená na transparentnost a ochranu spotřebitele. Směrnice stanovuje, že podstatné informace o úvěru musí být klientovi sděleny srozumitelně, ještě před podpisem smlouvy. Informace musí být sděleny ve standardizovaném formuláři: Standartní informace o spotřebitelském úvěru. Také umožňuje spotřebitelům odstoupit do 14 dnů od uzavření úvěru od smlouvy, bez udání důvodu. V tomto případě spotřebitel bance musí zaplatit úrok pouze za dobu, kdy měl peníze vypůjčené.[34]
- Směrnice Komise 2011/90/EU – směrnice vydaná 14. listopadu 2011, která mění směrnici evropského parlamentu 2008/48/ES. Tato směrnice vyplynula ze zkušeností jednotlivých členských států s výpočtem RPSN, kde předepsaný postup pro výpočet podle původní směrnice není dostatečný pro výpočet sazby nákladů jednotným způsobem ve všech členských zemích. Bylo tedy nutné stanovit nové normy pro výpočet RPSN u úvěrů bez pevně stanovené doby splatnosti nebo u plně splatných.[35]
- Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 1125/2014 – vydaná dne 19. září 2014, doplňuje směrnici Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU o regulaci minimální částky pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání zprostředkovatele. U zprostředkovatelů hypotečních úvěrů bylo toto nařízení novým regulatorním požadavkem na úrovni Unie, avšak v některých členských státech tento požadavek existuje i na národní úrovni. Minimální peněžní částky pojištění odpovědnosti byly stanoveny takto:
    - 460 000 EUR za jednu jednotlivou pojistnou událost,
    - 750 000 EUR za všechny pojistné události za kalendářní rok.

[33] Informace o transpozici Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnice 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 109/2010. [online]. www.mfcr.cz. [cit. 12. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/uvery-pro-spotrebitele/hypotecni-uver/zakladni-informace

[34] Consumer Credit directive. [online]. www.ec.europa.eu. [cit. 12. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://ec.europa.eu/consumers/financial_services/consumer_credit_directive/index_en.htm

[35] Směrnice Komise 2011/90/EU ze dne 14. listopadu 2011 , kterou se mění část II přílohy I směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES, kterou se stanoví dodatečné předpoklady pro výpočet roční procentní sazby nákladů Text s významem pro EHP. [online]. www.eurlex.cz. [cit. 12. 4. 2017]. Eletronicky dostupný na: www.eurlex.cz/dokument.aspx?celex=32011L0090.

Dodržování takto nastavených limitů by mělo být pravidelně kontrolováno dohledovým orgánem v daném členském státě Evropské unie. [36]

Tyto výše uvedené evropské směrnice jsou zdroji, ze kterých vznikl nový zákon č. 257/2016 o spotřebitelském úvěru. Zákon vyšel ve sbírce zákonů 5. srpna 2016 a nabyl platnosti čtvrtým kalendářním měsícem následujícího po dni jeho vyhlášení. V účinnost tedy vešel 1. 12. 2016, starý zákon č. 145/2010 Sb. byl tedy k 30. 11. zrušen. Zákon se dotýká mnoha oblastí: ochrany spotřebitele při sjednávání a splacení stávajících úvěrů a s tím související informovanost spotřebitele, Věřitel musí poskytnout veškeré důležité informace před sjednáním úvěru, jinak se vystavuje hrozbě sankce ve formě snížení sazby v úvěru na úroveň repo sazby. Tuto informovanost zajišťuje formulář Standardních informací o spotřebitelském úvěru. Omezení sankcí za prodlení se splácením, v případě že by mělo dojít ke zesplatnění úvěru z důvodu prodlení se splácením, věřitel musí předem vyzvat dlužníka k úhradě dlužné částky a musí mu poskytnout minimálně 1 měsíc na zaplacení dluhu. Nově zákon zakazuje u všech spotřebitelských úvěrů zprostředkovateli vyžadovat po dlužníkovi jakoukoliv platbu před uzavřením úvěru. Pokud se obchod sjednává přes zprostředkovatele, daný zprostředkovatel nesmí vzít odměnu za sjednání obchodu od klienta i od věřitele (banky). Nově ze zákona nesmí banky podmiňovat uzavření úvěru o doplňkovou službu k němu, výjimkou může být například běžný účet, ze kterého se daný úvěr bude splácet. Dále je omezeno kurzové riziko u úvěrů sjednávaných v cizí měně a to tak, že banka musí umožnit změnit měnu splácení v měnu, ve které má dlužník hlavní příjem v době posledního posouzení úvěruschopnosti klienta, v měně aktiva, ze kterého je úvěr splácen, v měnu členského státu, ve kterém měl klient bydliště v okamžiku uzavření smlouvy, nebo v měnu státu ve kterém má bydliště v okamžiku kdy o změnu žádá. S novým zákonem se změnila i regulace mikropůjček (půjčka do 5 000 Kč), dosud byly neregulované. Další novinkou je regulace nebankovních poskytovatelů úvěru. Dosud stačilo, když si nebankovní subjekt nechal vyhotovit živnostenský list, nyní musí získat licenci od České národní banky (nové požadavky s důrazem na odbornost zprostředkovatelů) a musí složit počáteční kapitál v minimální výši 20 milionů Kč.

[36] Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 1125/2014 ze dne 19. září 2014 , kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU, pokud jde o regulační technické normy týkající se minimální peněžní částky pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání nebo srovnatelné záruky pro zprostředkovatele úvěru Text s významem pro EHP. [online]. www.eurlex.cz. [12. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: www.eurlex.cz/dokument.aspx?celex=32014R1125

Dohled nad bankovními i nebankovními poskytovateli provádí Česká národní banka, která zároveň vede i registr všech subjektů na trhu, ten by měl být přístupný veřejnosti, takže je možné si zde dohledat informace o konkrétním zprostředkovateli a poskytovateli ale jsou zde i informace o udělených pokutách.[37]

5.1 Vliv nového zákona o spotřebitelském úvěru na hypoteční úvěry

Nový zákon o spotřebitelském úvěru nahrazuje zákon č. 145/2010 Sb. V tomto zákoně však nejsou hypoteční úvěry nijak legislativně řešeny. Jsou zmíněny hned v § 2, kde se píše, že se na úvěry pro účely bydlení tento zákon nevztahuje (mimo jiné). Konkrétně se v zákoně píše, že se zákon nevztahuje na úvěr poskytnutý pro účely bydlení, kde je pohledávka banky zajištěna zástavním právem k nemovitosti a účelem úvěru je: nabytí vlastnického práva k nemovitosti, nebo výstavba nové nemovitosti, změny stavby, úhrada z převod členských práv v bytovém družstvu nebo nabytí účasti na právnické osobě za účelem získání nemovitosti.[38]

Hypoteční úvěry se tedy řídily do prosince 2016 zákonem 190/2004 Sb. o dluhopisech, částí druhou (zvláštní kategorie dluhopisů). v hlavě třetí, kde se řeší hypoteční zástavní listy a s tím související hypoteční úvěry. Konkrétně hypoteční úvěr definuje zákon takto: *„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.“*[39]. Dle nového zákona je hypoteční úvěr definován takto: *„Spotřebitelským úvěrem na bydlení je spotřebitelský úvěr*

a) *zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci,*

b) *účelově určený k*

1. *nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*

2. *výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*

[37] Nový zákon o spotřebitelském úvěru v kostce. [online]. www.mesec.cz. [cit. 17. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.mesec.cz/clanky/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-v-kostce/

[38] ČESKO. Zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru ve znění zákona č. 43/2013 ze dne 25. 2. 2013. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/spotrebitelsky-uver/uvod.aspx

[39] ČESKO. Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech ze dne. 1. 4. 2004. In sbírka zákonů České republiky. Dostupný z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190

3. *úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,*

4. *změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,*

5. *úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4, nebo*

6. *splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 6"*[40]

Už na první pohled je vidět zásadní rozdíl, že nový zákon o spotřebitelském úvěru definuje hypoteční úvěry jako neúčelové (viz bod a) a jako účelové určené k řešení otázky bydlení (bod b). V zákoně o dluhopisech se píše pouze o hypotečním úvěru jako o účelovém úvěru, který je zajištěn zástavním právem k nemovité věci.

Všeobecně platí, že nový zákon by měl více chránit spotřebitele (jedna z hlavních myšlenek evropské hypoteční směrnice), žadatele o hypoteční úvěr, s tím ale zároveň roste administrativní náročnost pro banku při sjednávání úvěru. Po prosinci 2016 se všechny hypoteční úvěry sjednávají dle nového zákona, hypoteční úvěry sjednané před začátkem účinnosti zákona se jím začnou řídit až v době, kdy skončí doba fixace úrokové sazby a budou refinancovány.

Dle nového zákona musí být provedeno detailní zkoumání finanční situace klienta, banka musí klientovi sdělit, jaké informace od něj bude potřebovat a jaké doklady, aby mohla detailně prozkoumat úvěruschopnost žadatele a na základě toho mu dát radu, respektive doporučení. Zprostředkovatel by vždy měl podat klientovi doporučení ohledně sjednávaného obchodu (rada totiž vzniká na základě podrobné finanční analýzy, je formální, takže podaná v papírové podobě nebo na přenosném nosiči dat), s ohledem na rizika, kterým bude klient vystaven během trvání úvěru a také na základě nabízených produktů bankou. Pro posouzení úvěruschopnosti spotřebitele může banka, kromě vlastních výpočtů nahlédnout i do databází dlužníků (bankovních a nebankovních). V případě, že by poskytovatel neprověřil dostatečně schopnost dlužníka splácet pravidelné měsíční splátky, má dlužník právo na vznesení námitky, a to během tří let od sjednání úvěru. Pokud bude dokázáno, že banka pochybila při úvěrovém procesu, je dlužník povinen vrátit jistinu úvěru v době, která je přiměřená jeho možnostem. Další novinkou, která se objevuje v novém zákoníku, je doba na rozmyšlenou. Spotřebitel má právo si návrh banky rozmyslet po dobu 14 dnů, kdy banka nesmí svou

[40] ČESKO. Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru ze dne. 5. 8. 2016. Sbírka zákonů České republiky. https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257#cast1

nabídku změnit ani odvolat, ledaže by vyšly najevo okolnosti, vedoucí k horší nebo i k lepší úvěruschopnosti klienta. Tato doba je určena pro žadatele, aby promyslel nabídku dané banky, případně si nechal udělat návrh od dalších konkurenčních institucí. V případě, že se rozhodne nabídku dané banky využít, musí banka bez zbytečných odkladů uzavřít s klientem smlouvu o úvěru.

Velmi důležitou a pro klientskou změnou, jsou podmínky předčasného splacení hypotečního úvěru, o této problematice se v novém zákoně píše ve třetí a sedmé hlavě. Zbývající částku hypotečního úvěru je možné splatit, aniž by za to banka požadovala nějaký poplatek v těchto případech:

1. Klient může uhradit svůj dluh bezplatně v případě, že poskytovatel úvěru zvýší úrokovou sazbu, která je sjednána jako sazba pevná (do 3 měsíců od oznámení této změny).
2. Pokud dojde k úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity hlavního žadatele o hypoteční úvěr nebo spolužadatele (partner/ka, manžel/ka), tedy v případech, kdy se výrazně sníží schopnost dlužníka splácen pravidelné měsíční splátky.
3. Asi nejvýznamnější a nejvíce vítaná změna, kdy klient banky bude mít možnost bezplatně zaplatit až 25 % výše hypotečního úvěru vždy k výročí dne uzavření smlouvy o úvěru, respektive bude moct tuto částku splatit během jednoho měsíce před dnem výročí. To se týká nové uzavřených smluv od 1. 12. 2016, nebo u smluv stávajících, kterým vyprší doba fixace úrokové sazby. U tohoto bodu je však třeba brát v úvahu, zda klient dokáže splatit celých 25 % z výše úvěru, závisí to na schopnosti klienta při splácení hypotečního úvěru spořit. Samozřejmě může nastat situace, kdy se dostane k většímu obnosu peněz (dědictví, prémie ze zaměstnání apod.).

Pokud by došlo ke splácení hypotečního úvěru v důsledku prodeje nemovitosti, jejíž nabytí nebo stavba byla financována právě tímto hypotečním úvěrem, nebo kterou byl tento úvěr zajištěn, má spotřebitel právo tento úvěr předčasně splatit. Musí být, ale splněna podmínka trvání smlouvy o úvěru delší než 24 měsíců. V tomto případě je poplatek za předčasné splacení ze zákona omezen, a to maximálně na 1 % ze splácené výše úvěru, maximálně však 50 000 Kč.

V deváté části zákona se objevuje zmínka o roční procentní sazbě nákladů. Tu doposud museli uvádět pouze poskytovatelé spotřebitelských úvěrů, s přijetím nového zákona

se však tato povinnost vztahuje i na spotřebitelské úvěry určené na bydlení. Takže nově má klient banky možnost dozvědět se RPSN od poskytovatelů úvěrů před podepsáním smlouvy a pomocí toho najít pro něj nejvýhodnější nabídku na trhu. Do celkových nákladů úvěru lze zařadit samozřejmě zápůjční úrokovou sazbu, který většinou bývá největší položkou nákladů úvěru. Dalšími náklady započítávanými do RPSN jsou například náklady na ocenění nemovitosti, náklady na doplňkové služby jako je pojištění schopnosti splácet nebo vedení úvěrového účtu. Co se týče výpočtu RPSN musí být splněn předpoklad, že úvěr bude splácet dohodnutou dobu a jak věřitel, tak spotřebitel splní svoje povinnosti. V případě, že poskytovatel RPSN zatají při sjednávání hypotečního úvěru, má v tu chvíli nárok pouze na úrok ve výši diskontní úrokové sazby vyhlašované Českou národní bankou (v současnosti 0,05 %), Pokud poskytovatel RPSN špatně vypočte a jím vypočtené RPSN je nižší než správně vypočtené, má nárok pouze na tu výši nákladů, kterou sám vypočítal.[41]

Jak vypočítat roční procentní sazbu lze najít buď v hypoteční směrnici evropského parlamentu, nebo i v novém zákoně jako přílohu č. 1. RPSN lze vyjádřit z rovnice, která odpovídá ročnímu základu celkové současné hodnoty čerpání na straně jedné a celkové současné hodnotě splátek a plateb poplatků na straně druhé.

Rovnice 2 - Výpočet RPSN

$$\sum_{k=1}^{m} C_k \left(1+X\right)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l \left(1+X\right)^{-s_l}$$

Definice jednotlivých proměnných nacházejících se v rovnici 2 je:

- X je proměnná která vyjadřuje sazbu RPSN;
- m je číslo posledního čerpání;
- k je číslo čerpání;
- C_k je částka čerpání číslo k;
- t_k je interval mezi datem prvního čerpání a datem každého dalšího čerpání;
- m´ je číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů;
- l je číslo splátky jistiny a nákladů;

[41] Banky i další finanční instituce musí nově uvádět RPSN hypoték. [online]. www.pro-hypoteka.cz. [17. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.pro-hypoteka.cz/banky-i-dalsi-financni-instituce-musi-nove-uvadet-rpsn-hypotek/

- D_l je výše splátky jistiny a nákladů;
- s_l je interval mezi datem prvního čerpání úvěru a datem každé další splátky úvěru.

Takto je tedy definovaný vzorec v české legislativě pro výpočet roční procentuální sazby nákladů. České legislativa ho převzala z evropských směrnic o sjednocení standardů v evropské unii při sjednávání hypotečních úvěru (MCD). [42]

Když se ale klient podívá na reprezentativní příklad nabídky hypotečního úvěru na internetových stránkách kterékoliv z bank zjistí, že RPSN, které by si vypočítal podle vzorce, se bude lišit od toho, které si vypočítá banka pomocí svých nástrojů. Jak je vidět, tak ve vzorci z legislativy nejsou započítávány žádné poplatky za načerpání úvěru, za vedení úvěrového účtu nebo za odhad ceny nemovitosti, pracuje pouze s časem, s počtem čerpání a s jednotlivými splátkami. Banka totiž do svých výpočtů může všechny tyto poplatky započítávat i v případě, že je klient při splácení neplatí. Banka tam může počítat i poplatky za pojištění schopnosti splácet, i v případě, že si ho klient nesjedná k hypotečnímu úvěru. Navíc banka do RPSN započítává i poplatky, které klient reálně bance neplatí, ale platí to jiné instituci, takže například návrh vkladu zástavního práva klient platí katastrálnímu úřadu, nebo ověření podpisů na smlouvě klient platí na poště. Pokud by klient chtěl ověřit správnost výpočtu banky, může využít řadu internetových kalkulaček, kde je možné zadávat různé druhy poplatků. Je velmi pravděpodobné, klient nedojde ke stejné sazbě, jakou mu vypočítala banka. Banky totiž používají vlastní postupy a metody při výpočtech RPSN.

5.2 Vliv zákona o spotřebitelském úvěru na hypoteční trh v ČR

Před počátkem účinnosti nového zákona o spotřebitelských úvěrech se objevovaly otázky, jak velký vliv to bude mít na trh s hypotečními úvěry, zda se poptávka spotřebitelů po úvěrech změní či nezmění. Stejně tak se experti snažili odhadnout, jak moc změní své nabídky bankovní instituce, jelikož náročnost na sjednání hypotečního úvěru stoupla s účinností nového zákona o spotřebitelských úvěrech. Důležité je poznamenat, že zákon je více proklientský (ochrana klienta při sjednávání úvěru, odpouštění poplatků za předčasné splacení a podobně), ale banky by měly zpřísnit posuzování žádostí o úvěr. Jelikož poplatky jsou jedním ze dvou zdrojů úrokové marže bank (poplatky/provize a zápůjční úroková sazba), očekával se nárůst úrokových sazeb v rámci kompenzace tohoto ztráty zisku z odpouštění poplatků.

[42] ČESKO. Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru ze dne 5. 8. 2017. In sbírka zákonů České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257

Jak se konkrétně ale změnil hypoteční trh, co se týče úrokové sazby? Mnoho odborníku se snažilo odhadnout, jak konkrétně dopadne nový zákon o spotřebitelském úvěru na bankovní trh. S počátkem účinnosti zákona se průměrná zápůjční úroková sazba pohybovala okolo 1,77 % ročně. Řada odborníků odhadovala začátkem letošního roku, jak by se mohl hypoteční trh v České republice dále vyvíjet a jejich odhady se více méně shodují v tom, že úroková sazba by se měla zvyšovat, ale nebude to v žádném závratném tempu. Když bylo v lednu 2017 dotázáno několik expertů, jak bude vypadat dubnová sazba shodli se, že by se sazba mělo pohybovat zhruba mezi 1,9 – 2,4 % ročně (samozřejmě záleží na bonitě klienta). Dále se objevovaly otázky, zda s nákupem nemovitosti vyčkat nebo jí pořídit ještě před změnami na hypotečním trhu (nový zákon a doporučení od České národní banky). V tomto případě záleželo na situaci klienta, protože pro získání solidní sazby od banky by potřebovat v současné době alespoň 20 % vlastních prostředků (z důvodu účinnosti doporučení od České národní banky o ukazateli LTV), což při současných cenách nemovitostí je poměrně vysoká částka. A navíc pokud se nezvýší nabídka nových bytů, bude jejich cena stále růst vzhůru. Proto dle mého názoru bylo pro zájemce o nové nemovitosti výhodnější nákup řešit v minulém roce vzhledem k nižším sazbám a celkově více uvolněným podmínkám na hypotečním trhu, než si novou nemovitost pořizovat po prosinci 2016 respektive dubnu 2017. Na druhou stranu současná ekonomická situace klientům nahrává, jelikož národní hospodářství má rostoucí trend, dopadá to na klienty v pozitivním světle, roste průměrná mzda, a proto nemají strach se zadlužit i za podmínek, které panují v současné době na trhu.[43]

5.2.1 Vliv zákona na objemy a počty hypotečních úvěrů

V následující části již budou řešeny konkrétní reálná data, na kterých je vidět, jak nové podmínky poskytování úvěrů dopadly na hypoteční trh. Jednotlivé hodnoty vyobrazující počet a objem (v mil) načerpaných hypotečních úvěrů jsou vypsány v Tabulce 5. Data obsahují hodnoty z celého roku 2016, kde je důležité sledovat vývoj hlavně v druhé polovině, kdy byl schválen nový zákon o spotřebitelském úvěru a poté je důležitý konec roku 2016 kdy zákon vešel v účinnost. Z roku 2017 jsou data vybrána za první čtvrtletí, další prozatím nejsou k dispozici. Graf 2 poté ukazuje počet načerpaných hypotečních úvěrů za vybrané období a Graf 3 zobrazuje objem úvěrů v milionech.

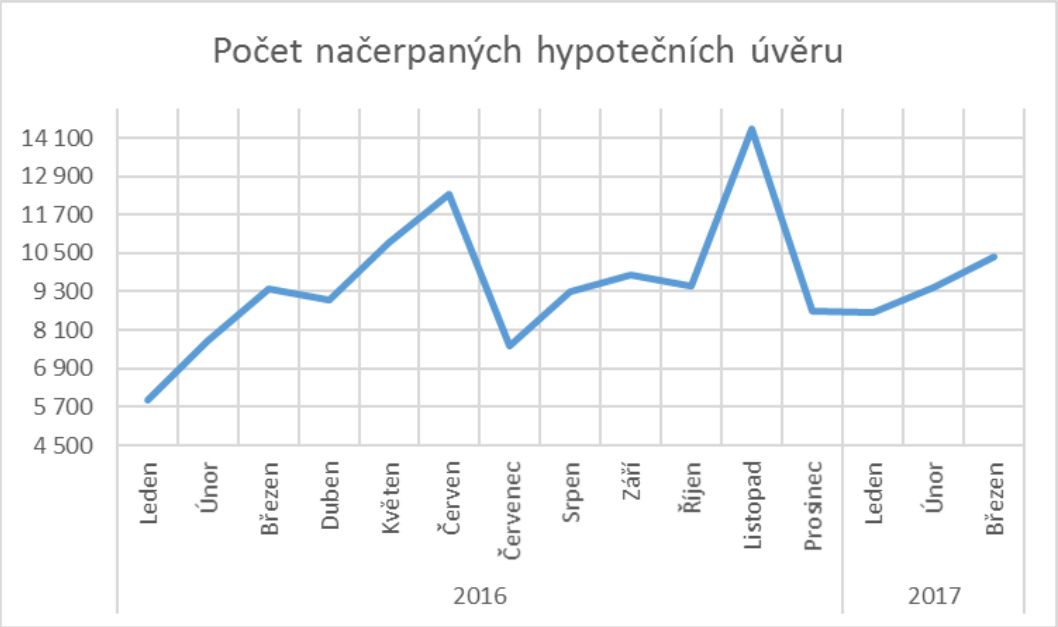
[43] Hypoteční výhled 2017: Rok nejistoty a vyšších sazeb. [online]. www.hypoindex.cz. [cit. 8. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-vyhled-2017-rok-nejistoty-vyssich-sazeb/

Tabulka 5 - Načerpané hypoteční úvěry

Rok	Měsíc	Počet HÚ	Objem HÚ (mil. CZK)
2016	Leden	5 912	12 646
	Únor	7 782	14 615
	Březen	9 375	17 906
	Duben	9 042	17 060
	Květen	10 831	20 702
	Červen	12 324	23 776
	Červenec	7 615	15 225
	Srpen	9 290	18 139
	Září	9 825	19 607
	Říjen	9 484	18 785
	Listopad	14 386	29 683
	Prosinec	8 684	17 665
2017	Leden	8 665	17 532
	Únor	9 413	18 950
	Březen	10 388	21 131

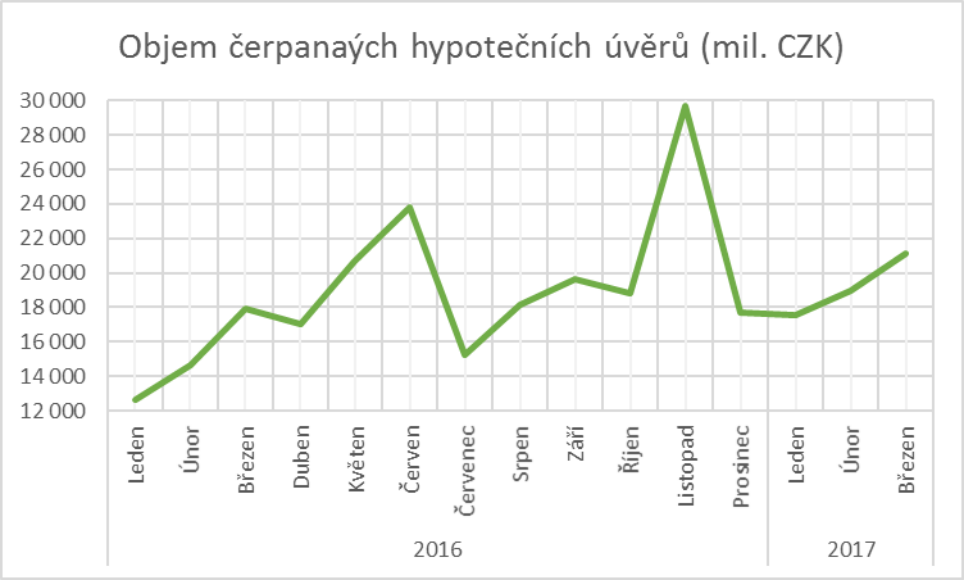
Zdroj: vlastní konstrukce pomocí ukazatele „FINCENTRUM HYPOINDEX“. Elektronicky dostupný na: www.hypoindex.cz

Graf 2- Počet načerpaných hypotečních úvěrů



Zdroj: vlastní konstrukce pomocí ukazatele „FINCENTRUM HYPOINDEX“. Elektronicky dostupný na: www.hypoindex.cz

Graf 3 - Objem načerpaných hypotečních úvěrů



Zdroj: vlastní konstrukce pomocí ukazatele „FINCENTRUM HYPOINDEX“. Elektronicky dostupný na: www.hypoindex.cz

Pomocí dat za rok 2016 a dat z prvního čtvrtletí roku 2017, které jsou v tabulce, jsou sestrojeny dva grafy ukazující, jakým způsobem se v průběhu těchto patnácti měsíců měnil počet sjednaných hypotečních úvěrů a jak se měnil celkový objem načerpaných prostředků z těchto úvěrů. Už na první pohled je vidět, že Graf 2 zobrazující objem úvěrů následuje Graf 3 ukazující počty sjednaných hypotečních úvěrů. Z toho lze soudit, že průměrná výše sjednaných úvěrů se v čase příliš nemění. Například v lednu roku 2016 se průměrná výše hypotečních úvěrů pohybovala zhruba okolo 1 929 207 Kč, v březnu 2017 se výše úvěru pohybovala okolo 2 034 193 Kč. Takže rozdíl je zhruba 105 tis. Kč.

Co se týče vývoje obou grafů, je vidět, že první polovinu roku 2016 rostl počet sjednaných hypotečních úvěrů, a to zhruba do poloviny června. Poté ale přišlo, poměrně rapidní ochlazení hypotečního trhu. Ale to nebylo nic neobvyklého vzhledem k předchozím rokům, kdy vždy během letních měsíců dojde k poklesu obchodů. V tomto případě rok 2016 nebyl výjimkou. V srpnu poté došlo k obrácení trendu a objemy úvěrů začali růst. V září objemy i počty sjednaných úvěrů stále rostly dokonce více než v srpnu. V říjnu se čekalo, že objem i počet klesne kvůli konci poskytování úvěrů se 100 % hodnou ukazatele LTV. Pokles tam je vidět, ale není nijak markantní. V listopadu je však vidět obrovský nárůst jak objemu, tak počtu úvěrů. Listopad byl rekordním měsícem u hypotečních úvěrů v historii České republiky. Tento nárůst je spojen s novým zákonem o spotřebitelském úvěru, který od 1. 12.

2016 vstoupil v účinnost, takže je vidět že klienti poptávali úvěry nejspíše z obav nárůstu zápůjční úrokové sazby a také z důvodu zpřísnění podmínek schvalování úvěrů. Naopak v prosinci, kdy už byl nový zákon účinný, došlo k poklesu, který byl poměrně významný vzhledem k předchozímu rekordnímu listopadovému měsíci, ale vzhledem ke zbytku roku 2016 se objemy a počty úvěrů dostali někam na úroveň srpna. Takže vliv nového zákon je zcela zjevný. Co se týče dalšího vývoje, v lednu došlo ke stagnaci jak v objemu, tak v počtu nových úvěrů, což ale nebylo v předchozích letech obvyklé, protože leden býval vždy slabší než prosinec. Nárůst v dalších dvou měsících může být spojen s doporučeními České národní banky bankám o ukazateli LTV. Jak bylo výše napsáno, banky by neměli poskytovat od začátku dubna úvěry s ukazatelem LTV vyšším než 90 %. To může být důvod dalšího růstu objemů u počtu hypotečních úvěrů i přes rostoucí zápůjční úrokovou sazbu (popsáno dále).[44]

5.2.2 Vliv zákona na zápůjční úrokovou sazbu

V Tabulce 6 jsou vybraná reálná data za stejné období jako v předchozí podkapitole, jedná se tedy o celý rok 2016 a první čtvrtletí roku 2017. Data ukazují vývoj průměrné zápůjční úrokové sazby ve vybraném období. Už z číselných hodnot je vidět klesající trend úrokové sazby, až do přelomu prosince roku 2016 a ledna 2017. Právě zde je vidět vliv nového zákona o spotřebitelských úvěrech. Následující Graf 4 tento fakt jen potvrzuje.

Tabulka 6 - vývoj průměrné úrokové sazby

2016		2017	
Leden	2,06	**Leden**	1,82
Únor	2,02	**Únor**	1,87
Březen	1,97	**Březen**	1,95
Duben	1,94		
Květen	1,89		
Červen	1,87		
Červenec	1,88		
Srpen	1,84		
Září	1,82		
Říjen	1,8		
Listopad	1,77		
Prosinec	1,77		

Zdroj: vlastní konstrukce pomocí ukazatele „FINCENTRUM HYPOINDEX“. Elektronicky dostupný na: www.hypoindex.cz

[44] Fincentrum hypoindex vývoj. [online]. www.hypoindex.cz. [cit. 8. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

Graf 4 - Vývoj zápůjční průměrné úrokové sazby HÚ

Zdroj: vlastní konstrukce pomocí ukazatele „FINCENTRUM HYPOINDEX“. Elektronicky dostupný na: www.hypoindex.cz

Zhruba od začátku roku 2010 má vývoj průměrné úrokové sazby spíše klesající trend, který je vidět i na vybraných datech, i když je to již konec tohoto trendu. Průměrná sazba od roku 2010 klesla zhruba z 5,5 % ročně na své minimum, které je vyobrazeno i v Grafu 4 na hodnotu 1,77 % ročně. Na vybraných datech je vidět, že úroková sazba klesala od ledna až do listopadu vyjma měsíce července, kde tento nepatrný růst byl způsobem poklesem poptávky po hypotečních úvěrech, jak bylo popsáno dříve. V dalších měsících pokračoval trend poklesu sazeb až na své historické minimum 1,77 % ročně v listopadu a prosinci. V prosinci se již čekal nárůst zápůjčních úrokových sazeb, ale sazby prozatím jen stagnovali. Pomalý nárůst se objevil až začátkem roku 2017, kdy se během tří měsíců narostla zápůjční úroková sazba o 18procentních bodů, nárůst je tedy poměrně prudký, protože během těchto tří měsíců se sazba dostala na úroveň března 2016. V této době tedy nastává poměrně paradoxní situace, i když se zápůjční úrokové sazby zvyšují, zájem o úvěry roste, což bylo dokázáno na předchozích datech, které se věnovali počtům a objemům načerpaných úvěrů. To může tedy potvrzovat tvrzení o zlepšující se ekonomické situaci v České republice, kdy při současné průměrné mzdě se klienti nemají strach se zadlužit při financování vlastního bydlení. Co se týče budoucího vývoje úrokových sazeb odhaduje se, že růst sazeb se bude vyvíjet v podobném trendu.

6 Vývoj trhu rezidenčních nemovitostí

Trh s rezidenčními nemovitostmi má úzkou souvislost s hypotečními úvěry, proto je mu věnovaná část této diplomové práce. Ceny rezidenčních nemovitostí v České republice mají v posledních zhruba čtyřech letech rostoucí trend. Za tímto trendem lze nalézt několik důvodů. Zřejmě tím nejvýznamnějším důvodem jsou extrémně nízké úrokové sazby na českém hypotečním trhu, které dosáhly v minulém roce svých historických minimálních hodnot. Druhým důvodem by mohlo být přidělování hypotečních úvěrů jednotlivým klientům, kdy právě díky nízkým sazbám si o úvěr na financování bydlení mohl zažádat téměř kdokoliv a měl velkou šanci hypoteční úvěr dostat. Na českém trhu byly v posledních letech poměrně uvolněné podmínky pro přidělování úvěru na financování bydlení. Na nemovitostním trhu díky tomu rostla poptávka po rezidenčních nemovitostech nad jejich nabídkou, což z ekonomické teorie tlačí cenu směrem nahoru. Lidé poptávají nemovitosti nejen z důvodu bydlení, ale koupě bytu a jejich následný pronájem znamená poměrně stabilní zdroj příjmu a v současné době nízkých výnosových sazeb na běžných nebo spořících i zajímavou a bezpečnou alternativu zhodnocování svých prostředků. Třetím důvodem může být příliv zahraničního kapitálu, který je investován právě do nemovitostí.

V posledních pár měsících došlo na trhu s hypotečními úvěry hned k několika zásadním změnám v legislativě (zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru) a ve vydaných doporučeních Českou národní bankou, které vydala s cílem ochladit hypoteční trh v České republice (obojí je řešeno v dřívějších částech práce). Jaký vliv měly tyto změny na trh s rezidenčními nemovitostmi, se pokusím ukázat pomocí dat získaných z Českého statistického úřadu.

Existují dva indexy, kterými lze vývoj ceny bytů vyjádřit.

- Realizované ceny bytů – vstupní údaje, které se v tomto indexu používají, jsou reálné placené ceny za nemovitosti., které vychází z databáze Ministerstva financí České republiky tvořenou finančními úřady na základě daňových přiznání k dani z převodu nemovitosti. Postup pro výpočet tohoto indexu probíhá následujícím způsobem. Individuální cenové indexy se počítají na třech úrovních: Kraj, velikostní kategorie obce a pásmo opotřebení (morální nebo

technické opotřebení nemovitosti). Za cenový základ byl Českým statistickým úřadem vybrán rok 2010 (průměr v roce 2010 = 100).

- Nabídkové ceny bytů – tento typ indexu obsahuje nové rozšiřující informace a vychází ze čtvrtletních odhadů nabízených cen bytů ve vybrané oblasti České republiky. Opět je index rozdílný pro Prahu a zbytek České republiky (většinou se index odvozuje od krajských měst).[45]

Tabulka 7 - Porovnání průměrných indexů cen bytů

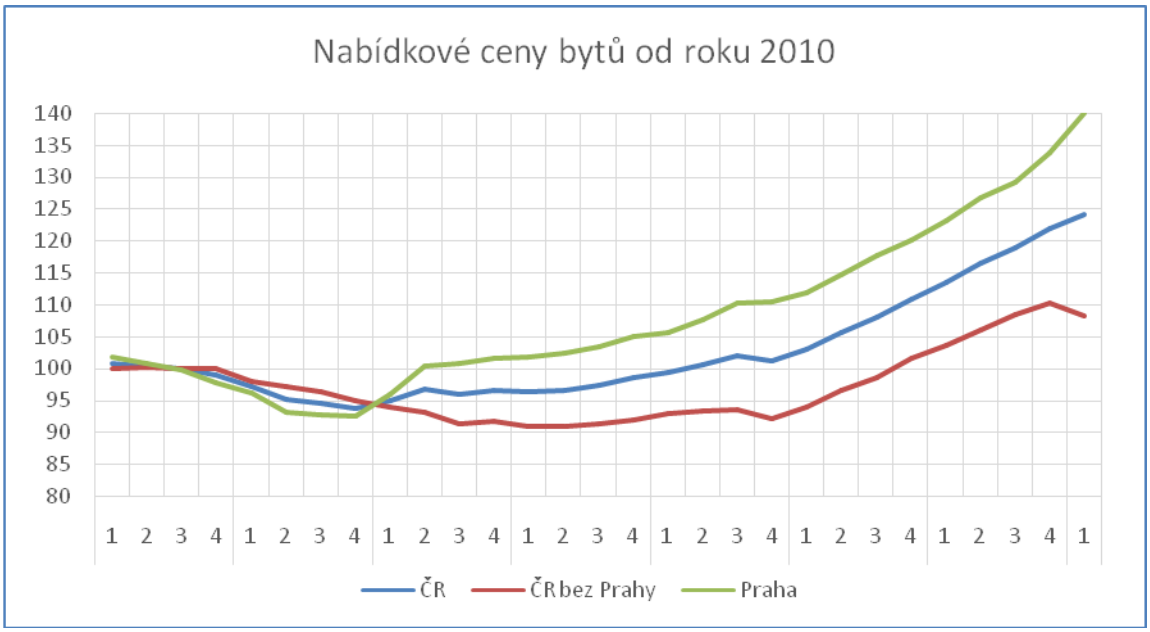
		Průměrný Index nabídkové ceny bytů			Průměrný index realizovaných cen bytů		
Rok	**Kvartál**	**ČR**	**ČR bez Prahy**	**Praha**	**ČR**	**ČR bez Prahy**	**Praha**
2010	1	100,8	99,9	101,8	100,8	100,8	100,7
	2	100,4	100,2	100,7	100,3	100,1	100,6
	3	99,9	99,9	99,8	99,7	99,6	99,7
	4	98,9	100	97,7	99,3	99,4	99
2011	1	97,1	98	96,2	99,7	99,9	99,1
	2	95,1	97,1	93,1	100	100,8	98,6
	3	94,5	96,4	92,7	99,8	100,8	97,8
	4	93,7	94,9	92,5	99,5	100,3	97,8
2012	1	94,9	93,9	95,9	99,1	99,7	98
	2	96,8	93,1	100,4	98,5	99	97,3
	3	96	91,3	100,7	98,2	98,8	96,9
	4	96,6	91,7	101,5	97,9	98,4	96,7
2013	1	96,4	90,9	101,8	97,5	97,8	96,9
	2	96,6	91	102,3	98,1	98,1	98,2
	3	97,4	91,3	103,4	98,7	98,5	98,9
	4	98,5	91,9	105	97,8	97,5	98,4
2014	1	99,3	92,9	105,7	98,8	98,3	99,8
	2	100,6	93,4	107,7	99,2	98,8	99,9
	3	101,9	93,5	110,3	99,2	98,5	100,5
	4	101,2	92,1	110,4	99,7	98,9	101,2
2015	1	102,9	94	111,8			
	2	105,6	96,5	114,7			
	3	108,1	98,5	117,7			
	4	110,9	101,6	120,1			
2016	1	113,4	103,5	123,2			
	2	116,5	106,1	126,8			
	3	118,8	108,4	129,2			
	4	121,9	110,2	133,7			
2017	1	124,2	108,3	140			

Zdroj: vlastní konstrukce dle dat Českého statistického úřadu. www.czso.cz. [vid. 3.5.2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

[45] Ceny bytů. [online]. www.czso.cz. [cit. 3. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

V Tabulce 7 jsou uvedeny čtvrtletní reálné hodnoty průměrných indexů nabídkových a poptávkových cen bytů od roku 2010, který je Českým statistickým úřadem brán jako základní rok pro výpočet průměrného cenového indexu (cenový index v roce 2010=100) Důležité je rozlišovat mezi cenami bytu v Praze a cenami bytu ve zbytku České republice. Tento rozdíl je jasně vidět už na datech v Tabulce 7 a následující graf 5 nám tento fakt je potvrzuje.

Graf 5 - Vývoj nabídkových cen bytů



Zdroj: vlastní konstrukce dle dat Českého statistického úřadu. www.czso.cz. [vid. 3.5.2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

V Grafu 5 je zobrazen vývoj nabídkových cen bytů a je jasně vidět, že po zhruba ročním poklesu cen nemovitostí v letech 2011 začaly ceny pomalu růst, a to jak v Praze, tak i ve zbytku České republiky. Pro tuto diplomovou práci, respektive tuto část, je však důležité až poslední čtvrtletí roku 2016 a první v roce 2017. Co se týče průměru celé České republiky tak je vidět, že rostoucí trend je stále zachován, ale již neroste tak rychle. Za příčinou tohoto úkazu lze najít to, že zatímco ceny v pražské metropoli stále rostou, ve zbytku České republiky se trend otočil a ceny začaly klesat. Ze současných dat zatím nelze jasně vyvodit, zda účinnost zákona o spotřebitelských úvěrech a doporučení České národní banky ceny nemovitostí výrazněji ovlivnily. Co hledat za tím, že ceny bytů stále rostou? Hlavní příčinou jsou ceny bytu právě v Hlavním městě. Počet volných bytových jednotek se v Praze začátkem roku pohyboval okolo 4 000, což znamenalo pokles nabídky z 5 500 bytů. Počet volných bytů ve zbytku České republiky se pohybuje okolo 4 500, takže jen o něco málo více než v Praze. Problém s ubývajícím počtem bytu je spojen s tím, že developeři získávají pomalu stavební

povolení na výstavbu nových projektů a nejsou schopni o nabídky doplnit další byty, což tlačí cenu nahoru a tím se nové byty stávají dostupné pouze pro úzký počet zájemců. [46]

Další vývoj cen bytů v roce 2017 by podle názorů odborníku neměl už růst takovým tempem, odhadují, že ceny budou spíše stagnovat. Tím může být změna podmínek poskytování hypotečních úvěrů nebo právě tenčící se nabídka bytů na trhu. Konec roku 2016 se vyznačoval zvýšeným zájmem o nákup nemovitosti ze strachu zvýšení nákladů na její pořízení v roce 2017. Druhou věcí, která ale úzce souvisí s poptávkou po nemovitostech je celková ekonomická situace v České republice (průměrný plat občanů například). Odborníci predikují, že hospodářský vývoj bude v roce 2017 růst obdobně jako v roce 2016. S hospodářským vývojem země úzce souvisí i průměrná mzda ve státě, a jelikož ta v České republice v posledních letech roste, lidé se nebojí se zadlužit a nemovitost pořídit i za zvýšenou cenu (rozdíl proti roku 2008, kdy průměrná mzda byla nižší, a zápůjční úrokové sazby na hypotečních úvěrech byly vyšší). Podle této logiky by tedy měly ceny nemovitostí dále růst obdobným trendem, jako byl do teď. Takže závěrem lze říci, že nové podmínky poskytování hypotečních úvěrů na ceny nemovitostí neměly výraznější vliv, ale sledované období je zřejmě příliš krátké na odvození závěrů o dalším vývoji na trhu s nemovitostmi v České republice.[47]

[46] V Praze je skoro stejně tolik volných bytů jako ve zbytku republiky. Ceny letí vzhůru. [online]. www.ekonomicky-denik.cz. [cit. 5. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://ekonomicky-denik.cz/v-praze-je-skoro-stejne-tolik-volnych-bytu-jako-ve-zbytku-republiky-ceny-leti-vzhuru/

[47] 2017: Rok ohnivého kohouta v nemovitostech. [online]. www.penize.cz. [cit. 5. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.penize.cz/nemovitosti/319400-2017-rok-ohniveho-kohouta-v-nemovitostech

7 Nabídka hypotečních úvěrů ve vybraných bankách ČR

Poslední kapitola této diplomové práce je věnována nabídkám vybraných bank na českém bankovním trhu. V kapitole budou porovnány nabídky hypotečních produktů několika českých bank. Porovnána bude zápůjční úroková sazba a podmínky, za kterých by mohli klienti dosáhnout nejnižší úrokové sazby. Budou srovnány i poplatky vztahující se k hypotečním úvěrům jako jsou cena za odhad ceny nemovitosti, cena za sjednání a čerpání úvěru nebo ceny za vedení úvěrového účtu. Porovnáno bude 6 velkých bank na českém trhu, konkrétně: Česká pojišťovna, a.s., Komerční banka, a.s., Československá obchodní banka, a.s., MONETA Money bank, Raiffeisenbank, a.s. a UniCredit bank, a.s.

7.1 Hypotéka České spořitelny

Vedle hypotečního úvěru na financování nemovitosti, nabízí Česká spořitelna i další typy hypotečních úvěrů. předhypoteční úvěr nebo překlenovací úvěr (tyto typy byly popsány na začátku práce). Aby se klient dostal k nabídce, je třeba, aby podal bance žádost s požadovanými informacemi o sobě a s požadovanými dokumenty. Po přezkoumání bonity klienta banka předloží klientovi nabídku a předsmluvní informace k hypotečnímu úvěru. V případě souhlasu obou stran spolu strany uzavřou smlouvu o úvěru. Úvěr je určen k financování bydlení, nákupu pozemku, případně výstavbě nové nemovitosti a také k refinancování stejného typu úvěru.

Co se týče poplatků spojených se zpracováním žádosti o hypoteční úvěr, banka si neúčtuje žádné peníze za zpracování žádosti a za první čerpání úvěru (za každé další čerpání si banka účtuje 500 Kč). Pokud by chtěl klient využít i takzvaného expresního čerpání připlatí si jednorázově 3 000 Kč. Klient může ušetřit peníze za odhad nemovitosti, avšak pouze pokud se byt nechá ocenit on-line. V případě klasického odhadu stávajícího bytu si banka účtuje poplatek ve výši 3 900 Kč (u bytu ve výstavbě je cena ještě vyšší o 500 Kč). Jak bylo již dříve napsáno lze k úvěru sjednat pojištění schopnosti splácet, pokud by ho ale klient chtěl zrušit mimo období změny úrokové sazby, zaplatil by si za to 5 000 Kč. Poměrně výhodnou službou, kterou klient může od České spořitelny získat je variabilita splátek zdarma, což v reálu znamená, že klient si může zvýšit nebo snížit měsíční splátku až o 30 %, nebo může

dokonce přerušit dobu splácení až na 3 měsícem, může si tedy nastavit splácení podle své současné finanční situace. Doba splatnosti hypotečního úvěru se pohybuje mezi 5 až 30 lety a doba fixace úrokové sazby je nabízena na 5 nebo 8 let. Nejnižší zápůjční úroková sazba, na kterou se klient může v současné době u České spořitelny dostat, se pohybuje na 2,19 % p.a..[48]

7.2 Hypotéka Komerční banky

Stejně jako Česká spořitelna i Komerční banka nabízí další typy hypotečních úvěrů, předhypoteční úvěr nebo americkou neúčelovou hypotéku. Hypoteční úvěr pro financování bydlení banka poskytuje až do výše 90 % hodnoty nemovitosti. Také u Komerční banky lze využít takzvanou flexibilní hypotéku, kdy si klient může sám snížit výši měsíční splátky, nebo přerušit splácení až na 3 měsíce, s tím je však spojen poplatek 19 Kč za změnu. Doba splatnosti je opět v rozmezí 5 a 30 let a doba fixace úrokové sazby je v rozmezí 1 až 10 let. Co se týče poplatků, které jsou spojené s uzavíráním smlouvy, banka poskytuje zdarma ocenění nemovitosti, zpracování a správu úvěru. Návrh na vklad nemovitosti do katastru nemovitostí je spojen u banky s poplatkem 1 500 Kč, následné čerpání, které je možné už 24 hodin po podpisu smlouvy, je zdarma. Pokud by klient nestihl dočerpat celou výši úvěru v dohodnuté době psané ve smlouvě, jak sankcionován poplatkem vy výši 5 % z nevyčerpané částky. V současné době banka nabízí i variantu produktu s názvem Hypotéka 2v1, ve které může klient získat peněžní prostředky na další nákupy ve výši až 400 000 Kč na cokoliv a za stejných podmínek jako je sjednáván hypoteční úvěr. Pokud si žadatel o hypoteční úvěr sjedná u Komerční banky i životní pojištění je mu přislíbeno snížení úrokové sazby. Dle vzorového příkladu na internetových stránkách banky je možné se dostat nejníže na sazbu 1,99 % p.a. Banka samozřejmě poskytuje i doplňková pojištění k hypotečnímu úvěru jako je MojePojištění majetku nebo pojištění schopnosti splácet úvěr.[49]

7.3 Hypoteční úvěr od ČSOB

Československá obchodní banka sjednává hypoteční úvěry jako zmocněnec pro Hypoteční banku, a.s., která je členem skupiny ČSOB. Opět banka vedle úvěru na financování bydlení nabízí americkou neúčelovou hypotéku a samozřejmě možnost refinancování z jiných

[48] Hypotéka České spořitelny. [online]. www.csas.cz. [cit. 13. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00019160

[49] Hypoteční úvěr. [online]. www.kb.cz. [cit. 14. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.kb.cz/cs/uvery-a-financovani/nemovitosti/hypotecni-uver/

bankovních ústavů. Dobu splatnosti je možné sjednat na delší období než u předchozích 2 bank a to na 5 až 40 let. ČSOB v současnosti garantuje úrokovou sazbu ve výši 2,09 % p.a. pokud si klient zafixuje úrokovou sazbu na 3 nebo 5 let (jinak banka nabízí až 30letou fixaci), při aktivním platebním styku klienta na běžném účtu a při sjednání pojištění u ČSOB. Maximální hodnota ukazatele LTV je pro danou úrokovou sazbu ve výši 70 % hodnoty nemovitosti. V případě vyšší hodnoty ukazatele LTV, maximálně 85 % hodnota nemovitosti, se sazba pohybuje ve výši 2,19 % ročně. Poplatky spojené se sjednáním úvěru: Ocenění nemovitosti, pokud to není na účel refinancování z jiné banky, je standardně vy výši 3 900 Kč za bytovou jednotku, zjednodušené ocenění lze udělat na základě elektronických podkladů za 1 900 Kč. Zpracování žádosti úvěru je zdarma, za první čerpání si klient zaplatí 1 000 Kč, pokud by chtěl čerpat úvěr expresně, tak jeden pokyn k čerpání by ho stál 1 900 Kč. Za vedení a správu úvěru si banka účtuje měsíčně 150 Kč. I ČSOB poskytuje různé typy pojištění, které ve výsledku klientovi mohou snížit úrokovou sazbu (musí si sjednat 2 ze 3 nabízených pojištění), je to pojištění nemovitosti, pojištění domácnosti nebo pojištění schopnosti splácet úvěr.[50]

7.4 Hypoteční úvěr od MONETA Money Bank

I MONETA Money Bank nabízí neúčelový typ hypotečního úvěru nebo i hypoteční úvěr pro živnostníky. Hypoteční úvěr určený na financování bydlení s názvem Pružná hypotéka nabízí v současné době jednu z nejnižších úrokových sazeb na trhu. Klient může totiž využít takzvaný efektivní úrok, což znamená v případě, že má klient na svém běžném účtu vedeným právě MONETOU volné, naspořené peněžní prostředky maximálně do výše 20 % nesplacené části úvěru, platí úroky pouze za rozdíl mezi nesplacenou částí úvěru a prostředky na jeho účtu (tato služba funguje na principu offsetové hypotéky, která byla popsána v úvodu práce). V tomto případě se lze dostat až na úrokovou sazbu ve výši 1,58 % ročně., musí být, ale splněny i další podmínky, fixace úrokové sazby je pouze na jeden rok, takže klient musí po roce opět řešit refinancování, hodnota ukazatele LTV je ve výši 80 % hodnoty nemovitosti a klientovi musí na jeho běžný účet chodit měsíčně alespoň 15 000 Kč. Doba splatnosti je v rozmezí 5 a 30 let a doba fixace úrokové sazby je ve třech variantách: 1, 3 nebo 5 let. Co se týče poplatků za sjednání a správu úvěru si banka poplatky neúčtuje stejně jako je zdarma odhad nemovitosti a výpis z katastru nemovitostí, který je nutný ke schválení

[50] Hypotéka. [online]. www.csob.cz. [cit. 14. 5, 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/hypoteky/hypoteka

úvěru. Pokud by klient nedokázal využít podmínky efektivního úroku, banka garantuje úrokovou sazbu na 1,97 % ročně. Při sjednání pojištění schopnosti splácet od smluvního partnera se klientovi sazba sníží o 0,2 %. [51]

7.5 Hypoteční úvěr Raiffeisenbank

Raiffeisenbank poskytuje jak předhypoteční úvěr, neúčelovou americkou hypotéku, tak nabízí refinancování z jiných bank, a navíc také poskytuje kontokorentní hypoteční úvěr, který byl popsán na začátku práce. Hypoteční úvěry na financování nemovitostí poskytuje ve dvou variantách. První má název KLASIK a doba její splatnosti se pohybuje opět mezi 5 a 30 lety, s možností zafixovat úrokovou sazbu až na 15 let. Nejnižší sazba, na kterou se lze dostat, je ve výši 2,19 % ročně. Druhou variantou je hypoteční úvěr se zápočtem úspor (opět offsetový hypoteční úvěr), který funguje na podobném principu, který byl popsán u MONETY Money bank. Výhodou je však, že u Raiffeisenbank není omezena výše úspor vzhledem k úvěru. Takže pokud by měl klient na zřízeném spořícím účtu velikost úspor v poměru 100 % k nesplacené části úvěru, neplatil by z úvěru žádné úroky. U této varianty je nabízena stejná doba splatnosti, ale nejdelší doba fixace úrokové sazby je 5 let. Co se týče poplatků spojených s úvěrem vyřízení a správa úvěru je zdarma, klient však zaplatí za ocenění nemovitosti a to 4500 Kč, za výpisy z nemovitostí zaplatí 350 Kč, nebo za zapsání a výmaz z katastru nemovitostí zaplatí 2000 Kč. Samozřejmě lze sjednat pojištění majetku, nebo pojištění schopnosti splácet úvěr, které banka sjednává pro smluvního partnera UNIQA pojišťovnu.[52]

7.6 Hypoteční úvěr UniCredit bank

Poslední bankou, které bude věnována tato část práce bude UniCredit bank. Doba splatnosti úvěru je opět mezi 5 a 30 lety, s tím že si lze zafixovat úrokovou sazbu na 1, 3 nebo 5 let. Maximální hodnota ukazatele LTV, ve které banky hypoteční úvěry poskytuje je 90 % hodnoty nemovitosti. Banka nabízí v současné době nejnižší úrokovou sazbu ve výši 1,39 % ročně., musí být však splněna podmínka fixace sazby na 1 rok, a hodnota LTV je maximálně 80 % hodnoty nemovitosti, dále je zde zahrnuta sleva za aktivní využívání kreditní karty v UniCredit bank a sleva za sjednané pojištění schopnosti splácet. Co se týče poplatků za

[51] Pružná hypotéka. [online]. www.moneta.cz. [cit. 14. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.moneta.cz/lide/hypoteky/pruzna-hypoteka

[52] Hypotéka. [online]. www.rb.cz. [cit. 14. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.rb.cz/osobni/hypoteky

sjednání úvěru, klient neplatí nic za vyhodnocení žádosti, za první čerpání také neplatí, ale za každé další platí 500 Kč. Za správu a vedení úvěru je klientovi účtován poplatek 200 Kč za měsíc. Za ocenění nemovitosti si banka účtuje poplatek ve výši 3 700 Kč pro bytové jednotky a 4 900 Kč pro rodinné domy.[53]

Je důležité brát v úvahu, že výše popsané parametry hypotečních úvěrů u českých bank, jsou pouze orientační a konkrétní výše úrokových sazeb, poplatků nebo hodnot ukazatele LTV záleží na bonitě klienta a hodnotě nemovitosti, kterou klient poskytuje jako zástavu. Na první pohled by se dalo říci, že hypoteční úvěr by mohl být nejvýhodnější u MONETY Money Bank nebo u UniCredit bank, kde předepsané sazby jsou nejnižší, ale zároveň je podmínkou sjednání tak nízké sazby zafixování úrokové sazby pouze na 1 rok. Při srovnávání hypotečních produktů českých bank je jasně vidět, jak banky mezi sebou bojují o jednotlivé klienty a snaží se co nejvíce uvolňovat podmínky pro získání úvěru právě u nich. Vzhledem k velkému počtu poskytovatelů hypotečních úvěrů je tedy jasně vidět konkurenční boj mezi nimi.

Všechny banky mají na svých internetových stránkách online kalkulačku, kde si klient může vypočítat orientační parametry jím požadovaného úvěru, stále jsou to jen orientační výpočty, kde se nepočítá bonita klienta. Klient může využít i řadu internetových kalkulaček, kde má přehledně sepsané orientační parametry nabídky hypotečních úvěrů jednotlivých bank. Pro základní přehled to klientovi stačit může, ale pokud by opravdu přemýšlel o financování nemovitosti pomocí úvěru, je nejlepší, aby obešel jednotlivé banky a nechal si udělat nabídku přímo dle jeho požadavků a na základě jeho bonity. Poté by měl vybrat takovou nabídku, která nejlépe odpovídá jeho požadavkům.

[53] Hypotéka. [online]. www.unicreditbank,cz. [cit. 14. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html

Závěr

Tato diplomová práce byla zaměřena na hypoteční úvěrování v České republice v souvislosti se změnami v české právní úpravě. Práce je rozdělena celkem do sedmi kapitol, z nichž první čtyři jsou zaměřeny spíše na teoretickou stránku věci a poslední tři kapitoly jsou praktické.

Hlavním cílem této diplomové práce bylo rozebrat a popsat jakým způsobem ovlivnil nový zákon č. 257/2016Sb. o spotřebitelském úvěru hypoteční úvěry. Cílem byl porovnat starou a novou právní úpravu a jaké změny přinesla nová legislativa do problematiky hypotečních úvěrů. Dále bylo třeba ukázat změny na reálných datech, hlavně na úrokové sazbě a počtu načerpaných hypotečních úvěrů. Dílčím cílem praktické bylo ukázat, jak nový zákon ovlivnil ceny rezidenčních nemovitostí, jelikož jejich ceny jsou úzce spojeny právě s hypotečními úvěry. V poslední části jsou porovnány nabídky hypotečních úvěrů vybraných českých bank. Práce je rozdělena celkem do sedmi kapitol, z nichž první tři jsou teoretickou částí práce a další čtyři jsou kapitoly praktické.

Jedním ze základních cílů práce bylo rozebrat hypoteční úvěry i z teoretického pohledu. Je zde popsána charakteristika hypotečního úvěru, jakým způsobem je banka může financovat pomocí hypotečních zástavních listů, jak se odlišují jednotlivé typy hypotečních úvěrů a čím jsou charakteristické jednotlivé typy splácení. Cílem bylo i rozebrat nejzákladnější parametry úvěrů a podle čeho by se klient mohl rozhodovat při úvěrovém procesu. Významná část této kapitoly je věnována ukazateli LTV, který v posledním několika měsících prošel významnými změnami na základě doporučení od České národní banky. Jsou popsány i jednotlivé kroky v úvěrovém procesu, co při nich banka vyžaduje za dokumenty a doklady a jak může klient úvěr načerpat. Tyto charakteristiky jsou rozebírány v prvních třech teoretických kapitolách.

První kapitola praktické části je zaměřena hlavně na historický vývoj hypotečních úvěrů v České republice, konkrétně od roku 1990. Jsou zde popsány jednotlivé fáze rozvoje hypotečního trhu a jaké kroky bylo nutné v ekonomice udělat, aby hypoteční trh začal správně fungovat. Je zde popsán i rozvoj hypotečního trhu vztažený k objemu načerpaných úvěrů a také jakým způsobem se vyvíjela zápůjční úroková sazba. Poté jsou rozepsány zákony, dle kterých se hypoteční úvěry řídily, nebo které hypoteční úvěry ovlivnily a také jaké formy státní podpory mohli nebo stále mohou klienti splácející úvěry využít, aby si snížili náklady

související s jejich hypotečním úvěrem. U jednotlivých typů státní podpory jsou popsány i podmínky pro získání této úlevy.

Následující kapitola praktické části práce je věnována již novému zákonu č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Jsou zde rozebrány jednotlivé legislativní zdroje vydané Evropskou unií na základě, kterých musel být vytvořen nový zákon a také jakým způsobem byla evropská legislativa přenesena do té české. Jsou zde vybrány hlavní změny, které se týkají všech typů úvěrových produktů a jak změnily úvěrování v České republice. Dále je nový zákon už vztažen konkrétně k hypotečním úvěrům. Je zde srovnání se starým zákonem o spotřebitelském úvěru, kterým byl nabytím účinnosti nového zákona zrušen. Jsou zde rozebrány hlavní novinky, který zákon přinesl, jakým způsobem to dopadne na klienta a jakým na banku, a co pro jednotlivé strany nový zákon obnáší. Ve všeobecnosti platí, že zákon je hodně proklientský a bance roste náročnost při úvěrovém procesu z důvodu detailnějšího zkoumání klientovi finanční situace. Je zde taky vyobrazen výpočet roční procentní sazby nákladů, který je jednou ze základních věcí přebranou naší legislativou z právní úpravy v Evropské unie.

Následující kapitola již pracuje s reálnými daty, na kterých je znázorněn vliv nového zákona a také vliv doporučeních České národní banky o ukazateli LTV na objem a počet načerpaných hypotečních úvěrů a také vliv na průměrnou zápůjční úrokovou sazbu. Data jsou vybrána od začátku roku 2016. Jelikož v roce 2016 dosáhly úrokové sazby svých historických minim je dobře vidět, že s přijetím nového zákona úroková sazba začala mírně stoupat. Na datech, které zobrazují počty a objemy nových úvěrů, je však vidět, že noví žadatelé o hypoteční úvěry se ani zvýšenou sazbou nenechali příliš odradit a počty a objemy úvěrů stále rostou. Tento paradox je vysvětlen na vlivu reálné ekonomiky na hypoteční úvěry.

Vývoj cen rezidenčních nemovitostí je v následující kapitole také vyobrazen na reálných datech. Jsou zde popsány indexy, pomocí kterých se ceny nemovitostí měří a také je ukázán rozdíl mezi cenami nemovitostí v Praze a ve zbytku České republiky. Je taky vysvětleno, proč se tyto ceny tolik liší, a také proč rostoucí náklady na hypoteční úvěry zatím neovlivnily ceny nemovitostí a ceny nemovitostí rostou stále podobným tempem, jako před počátkem účinnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru. Takže dle mého názoru vliv na ceny nemovitostí bude více znatelný až po delším časovém období, pokud dojde k ochlazení trhu s hypotečními úvěry.

Závěrečná kapitola se věnuje šesti vybraným bankám na českém bankovním trhu a jejich nabídce hypotečních úvěrů. Jsou zde ukázány, jakých nejvýhodnějších podmínek by mohl potencionální žadatel o hypoteční úvěr dosáhnout a jaké by s tím byly spojené podmínky. Jsou také vypsány základní poplatky, které se ke sjednání vztahují a zda má klient nějakou možnost, aby mu tyto poplatky banka odpustila. Avšak je nutno brát v úvahu, že tyto podmínky úvěrů jsou bankou vždy podsazené a z reálného výpočtu při úvěrovém procesu se mohou výsledné podmínky významně lišit. Klient by rozhodně při sjednávání hypotečního úvěru měl navštívit více bankovních institucí, aby měl přehled o podmínkách v jednotlivých nabídkách bankách a mohl vybrat takovou nabídku, která bude nejlépe odpovídat jeho požadavkům.

Seznam použité literatury

Literatura a přednášky:

BRŮNA, K.: Finanční stabilita. (přednáška). Praha: Vysoká škola ekonomická.

ČTRNÁCTOVÁ, M., Analýza faktorů ovlivňující hypoteční trh v ČR, [elektronický zdroj]. Diplomová práce, VŠE 2014.

KADORÍK, M. Analýza hypotečních úvěrů v ČR. [elektronický zdroj]. Diplomová práce. VŠE 2012.

DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovnictví pro bankéře a klienty.* 2.aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2001. Praktické příručky (Linde). ISBN 80-7201-310-6.

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava *Komerční bankovnictví v České republice.* Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1180-1.

Internetové zdroje:

2017: Rok ohnivého kohouta v nemovitostech. [online]. www.penize.cz. [cit. 5. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.penize.cz/nemovitosti/319400-2017-rok-ohniveho-kohouta-v-nemovitostech

Banky i další finanční instituce musí nově uvádět RPSN hypoték. [online]. www.pro-hypoteka.cz. [cit. 17. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.pro-hypoteka.cz/banky-i-dalsi-financni-instituce-musi-nove-uvadet-rpsn-hypotek/

Ceník pro hypotéku ČS. [online pdf. soubor]. www.csas.cz. [cit. 2. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/cenik-d00019488

Ceny bytů. [online]. www.czso.cz. [cit. 3. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

Co je fixace u hypotéky? [online]. www.hypobudicek.mesec.cz. [cit. 27. 3. 2017]. Elektronicky dostupné na: http://hypobudicek.mesec.cz/fixace.php

Co je LTV a jak ovlivňuje hypotéky? [online]. www.hypotekypraha4.cz- [26. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.hypotekypraha4.cz/hypoteky-v-praxi/rady-tipy-clanky/co-je-to-ltv-a-jak-ovlivnuje-hypoteky)

Co je LTV u hypotéky? [online], www.hypotecnispecialista.cz. [cit. 26. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.hypotecnispecialista.cz/ltv/

ConsumerCreditdirective. [online]. www.ec.europa.eu. [cit. 12. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://ec.europa.eu/consumers/financial_services/consumer_credit_directive/index_en.htm

Definice úvěru. [online]. www.efinancnik.cz. [cit. 15. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.efinancnik.cz/definice-uveru/Legislativní zdroje

Fincentrumhypoindex vývoj. [online]. www.hypoindex.cz. [cit. 8. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

Historie hypotečních úvěrů. [online]. www.partners.cz. [cit. 5. 4. 2017]. Elektronicky dostupné na: http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/

Hypoteční úvěr. [online]. www.kb.cz. [cit. 14. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.kb.cz/cs/uvery-a-financovani/nemovitosti/hypotecni-uver/

Hypoteční úvěry napříč historií. [online]. www.hypoindex.cz. [vid. 5. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/

Hypoteční výhled 2017: Rok nejistoty a vyšších sazeb. [online]. www.hypoindex.cz. [cit. 8. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-vyhled-2017-rok-nejistoty-vyssich-sazeb/

Hypoteční zástavní listy [online]. www.finance.cz. [cit. 17. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/

Hypotéka. [online]. www.csob.cz. [cit. 14. 5, 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/hypoteky/hypoteka

Hypotéka. [online]. www.rb.cz. [cit. 14. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.rb.cz/osobni/hypoteky

Hypotéka. [online]. www.unicreditbank,cz. [cit. 14. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html

Hypotéka České spořitelny. [online]. www.csas.cz. [cit. 13. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00019160

Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh? [online]. www.hypoindex.cz. [cit. 5. 4. 2017]. Elektronicky dostupné na: http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/

Informace o transpozici Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnice 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 109/2010. [online]. www.mfcr.cz. [cit. 12. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/uvery-pro-spotrebitele/hypotecni-uver/zakladni-informace

Jaké druhy hypoték na trhu existují. [online]. www.hypotekyfidler.cz. [cit. 19. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://hypotekyfidler.cz/druhy-hypotek/

Jak se oceňuje nemovitost při žádosti o hypotéku? [online]. www.mesec.cz. [cit 22. 3. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.mesec.cz/clanky/jak-se-ocenuje-nemovitost-pri-zadosti-o-hypoteku/

Kontokorentní hypotéka [online], www.rb.cz. [cit. 19. 3. 2017]. Elektronicky dostupné na: www.rb.cz/attachments/PI/hypotéky/kontokorentni-%20hypo-graf.jpg)

Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 1125/2014 ze dne 19. září 2014, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU, pokud jde o regulační technické normy týkající se minimální peněžní částky pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání nebo srovnatelné záruky pro zprostředkovatele úvěru Text s významem pro EHP. [online]. www.eurlex.cz. [12. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: www.eurlex.cz/dokument.aspx?celex=32014R1125

Nový zákon o spotřebitelském úvěru v kostce. [online]. www.mesec.cz. [cit. 17. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.mesec.cz/clanky/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-v-kostce/

Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby. [online]. www.mmr.cz. [cit. 6. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1

Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. [online]. www.mmr.cz. [cit. 6. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1)

Pružná hypotéka. [online]. www.moneta.cz. [cit. 14. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.moneta.cz/lide/hypoteky/pruzna-hypoteka

Přehled amerických hypoték [online], elektronicky dostupný na: http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/srovnani-americkych-hypotek/

Produktový list pojištění schopnosti splácet hypotéku. [online pdf soubor]. www.unicreditbank.cz. [vid. 2. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/dokumenty-produkty/obcane/pojisteni/ucb-produktovy-list-poj-schop-splacet-hypoteku.pdf

Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 30. 3. 2017.[online]. www.moneta.cz, [vid. 2. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: https://www.moneta.cz/documents/cz/sazebniky-uroky/MMB-Sazebnik-web_hypo.pdf

Směrnice Komise 2011/90/EU ze dne 14. listopadu 2011, kterou se mění část II přílohy I směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES, kterou se stanoví dodatečné předpoklady pro výpočet roční procentní sazby nákladů Text s významem pro EHP. [online]. www.eurlex.cz. [cit. 12. 4. 2017]. Elektronicky dostupný na: www.eurlex.cz/dokument.aspx?celex=32011L0090.

V Praze je skoro stejně tolik volných bytů jako ve zbytku republiky. Ceny letí vzhůru. [online]. www.ekonomicky-denik.cz. [cit. 5. 5. 2017]. Elektronicky dostupný na: http://ekonomicky-denik.cz/v-praze-je-skoro-stejne-tolik-volnych-bytu-jako-ve-zbytku-republiky-ceny-leti-vzhuru/

Legislativa:

ČESKO. Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu, ze dne 18. 12. 1992. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586

ČESKO, Zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech, ze dne 21. 12. 1990, Sbírka zákonu České republiky. Dostupný ze stránek: http://i.iinfo.cz/urs-att/P_530-90-105031151881597.HTM

ČESKO, Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ze dne 23. 4. 2004. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190

ČESKO. Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, ze dne 5. 8. 2016. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257#Sum

ČESKO. Zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru ve znění zákona č. 43/2013 ze dne 25. 2. 2013. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný ze stránek: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/spotrebitelsky-uver/uvod.aspx

ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ze dne 22. 3. 2012. Sbírka zákonů České republiky. Dostupný ze stránek: https://www.zakonyprolidi.cz/nabidka/cs/2012-89/zneni-20140101#p3080-1

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Úřední sdělení ze dne 14. 6. 2016 o Doporučení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. Věstník ČNB. Dostupný na:

https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf

Seznam obrázků, grafů, tabulek a rovnic

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Hypoteční zástavní listy v bilanci banky 14

Obrázek 2 - Kontokorentní hypoteční úvěr 18

Seznam grafů

Graf 1 - Vývoj sazeb hypotečních úvěrů v ČR od roku 2003 40

Graf 2- Počet načerpaných hypotečních úvěrů 53

Graf 3 - Objem načerpaných hypotečních úvěrů 54

Graf 4 - Vývoj zápůjční průměrné úrokové sazby HÚ 56

Graf 5 - Vývoj nabídkových cen bytů 59

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Porovnání účelové a americké hypotéky 16

Tabulka 2 - Rozlišování hypotečních úvěrů podle LTV 28

Tabulka 3 - Pojištění schopnosti splácet, Moneta Money bank 34

Tabulka 4 - Pojištění schopnosti splácet, Česká spořitelna, a.s. 35

Tabulka 5 - Načerpané hypoteční úvěry 53

Tabulka 6 - vývoj průměrné úrokové sazby 55

Tabulka 7 - Porovnání průměrných indexů cen bytů 58

Seznam rovnic

Rovnice 1 - Vzorec na výpočet LTV 26

Rovnice 2 - Výpočet RPSN 50