

# **Srovnání hypotečních trhů České republiky a Velké Británie**

Lucie Vacková

---

Bakalářská práce  
2012

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav financí a účetnictví  
akademický rok: 2011/2012

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lucie VACKOVÁ**  
Osobní číslo: **M08248**  
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Srovnání hypotečních trhů České Republiky a Velké Británie**

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Vypracujte literární rešerši zaměřenou na uvedenou problematiku.
- Popište hlavní způsoby finanční výpomoci v jednotlivých zemích.

#### II. Praktická část

- Proveďte analýzu hypotečního trhu ČR a hypotečního trhu Velké Británie.
- Na základě získaných dat názorně porovnejte jednotlivé trhy.

### Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

**FABOZZI, Frank J., MODIGLIANI, Franco a JONES, Frank J. Foundations of Financial Markets and Institutions. 4th edition. New Jersey: Pearson Education, 2010. xxi, 695 s. ISBN 978-0-13-135423-4.**  
**KALABIS, Zdeněk. Bankovní služby v praxi. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.**  
**MISHKIN, Frederic a EAKINS, Stanley. Financial markets and institutions. 7th ed. Boston: Prentice Hall, 2012. 623s. ISBN 9780273754442.**  
**RADOVÁ, Jarmila a DVORÁK, Petr. Finanční matematika pro každého. Praha: Grada, 2001. 259 s. ISBN 80-247-9015-7.**  
**VICHNAROVÁ, Lenka a NOVÁKOVÁ, Jolana. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jiří Polách**  
Ústav financí a účetnictví  
Datum zadání bakalářské práce: **2. dubna 2012**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **18. května 2012**

Ve Zlíně dne 2. dubna 2012

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*ředitel ústavu*

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevdělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlázení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a použité informační zdroje jsem citovala;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 30. 4. 2012

Bach Lucie

<sup>4</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlídí k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Tato bakalářská práce porovnává problematiku financování bydlení v České republice a Velké Británii. V teoretické části je popsán vývoj hypotečních trhů těchto zemí, druhy hypotečních úvěrů, způsoby jejich splácení, úroková sazba a poplatky. Dále se tato část zaměřuje na způsob získání hypotečních úvěrů v jednotlivých zemích (kdo je poskytuje, kdo o ně žádá a jaké podmínky jsou s tímto procesem spojeny), na čerpání úvěru a na charakteristiku státní podpory. Praktická část seznamuje s výsledky analýzy hypotečního trhu České republiky a hypotečního trhu Velké Británie. Na základě provedeného výzkumu jsou jednotlivé trhy porovnány.

Klíčová slova: Hypoteční úvěr, splátka, úroková sazba, poplatky, poskytovatelé, žadatelé, podpora

## **ABSTRACT**

This bachelor thesis compares the problems of housing finance in the Czech Republic and Great Britain. The theoretical part describes the development of mortgage markets in these countries, types of mortgage loans, their methods of repayment, interest rates and fees. Furthermore, this part focuses on how to obtain a mortgage in each country (who provides them, who applies for them and what conditions are associated with this process), drawing down the loan and the characteristics of State aid. The practical presents the results of an analysis of the mortgage market in the Czech Republic and the mortgage market of Great Britain. This is followed by a comparison of the two markets based on these results.

Keywords: Mortgage, payment, interest rate, charges, lenders, applicants, benefits

Děkuji panu Ing. Jiřímu Poláchovi za jeho odborné vedení, cenné připomínky a konzultace, které mi při zpracování mé bakalářské práce poskytl. Dále bych také chtěla poděkovat své rodině za podporu, kterou mi poskytla nejen při psaní bakalářské práce, ale po celou dobu mého studia.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1 HYPOTEČNÍ TRH ČESKÉ REPUBLIKY</b> .....	<b>12</b>
1.1 HISTORIE A VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU ČESKÉ REPUBLIKY .....	12
1.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR .....	13
1.2.1 Dělení hypotečních úvěrů .....	13
1.2.1.1 Podle účelovosti .....	13
1.2.1.2 Podle výše procenta zástavní hodnoty nemovitosti .....	14
1.2.1.3 Podle způsobu splácení .....	14
1.2.2 Úroková sazba .....	18
1.2.3 Poplatky .....	19
1.3 ZÍSKÁNÍ HYPOTÉKY .....	20
1.3.1 Poskytovatelé .....	20
1.3.2 Žadatelé .....	20
1.3.3 Podmínky a doklady k úvěru .....	21
1.4 ČERPÁNÍ, SPLATNOST A PŘEDČASNÉ SPLACENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	21
1.4.1 Čerpání hypotečního úvěru .....	21
1.4.2 Splatnost .....	22
1.4.3 Předčasné splacení .....	22
1.5 STÁTNÍ PODPORA HYPOTÉK .....	22
1.5.1 Základní charakteristiky podpory .....	22
1.5.2 Podmínky poskytnutí podpory .....	23
1.5.3 Žádost .....	23
1.5.4 Výše podpory .....	23
<b>2 HYPOTEČNÍ TRH VELKÉ BRITÁNIE</b> .....	<b>24</b>
2.1 HISTORIE A VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU VELKÉ BRITÁNIE .....	24
2.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR .....	25
2.2.1 Dělení hypotečních úvěrů .....	26
2.2.1.1 Podle způsobu splácení .....	26
2.2.1.2 Podle úrokové sazby .....	26
2.2.2 Poplatky .....	28
2.3 ZÍSKÁNÍ HYPOTÉKY .....	30
2.3.1 Poskytovatelé .....	30
2.3.2 Žadatelé .....	30
2.3.3 Podmínky a doklady k úvěru .....	30
2.4 PŘEDČASNÉ SPLACENÍ HYPOTÉKY .....	31
2.5 STÁTNÍ PODPORA HYPOTÉK .....	32
2.5.1 Základní charakteristika podpory .....	32
2.5.2 Poskytování podpory .....	32
2.5.3 Žádost .....	33
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>34</b>
<b>3 ANALÝZA HYPOTEČNÍHO TRHU ČESKÉ REPUBLIKY A</b>	



<b>HYPOTEČNÍHO TRHU VELKÉ BRITÁNIE .....</b>	<b>35</b>
3.1 OBJEM POSKYTNUTÝCH HŮ A FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TUTO SKUTEČNOST .....	35
3.1.1 Česká republika .....	35
3.1.2 Velká Británie .....	38
3.1.3 Srovnání objemů poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR a Velké Británii mezi lety 2001 a 2011 .....	41
3.2 POPLATKY .....	43
3.2.1 Výše poplatků v České republice .....	43
3.2.2 Výše poplatků ve Velké Británii .....	45
3.2.3 Srovnání .....	46
3.3 DOSTUPNOST BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ A VE VELKÉ BRITÁNII.....	46
3.3.1 Analýza a komparace nabídek hypotečních úvěrů v ČR .....	46
3.3.2 Analýza a komparace nabídek hypotečních úvěrů ve Velké Británii .....	47
3.3.3 Vyhodnocení komparace nabídek jednotlivých zemí .....	49
<b>4 SROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH TRHŮ NA KONKRÉTNÍCH MODELOVÝCH PŘÍKLADECH.....</b>	<b>50</b>
4.1 PRVNÍ MODELOVÁ SITUACE.....	50
4.1.1 Koupě bytu v ČR.....	50
4.1.2 Koupě bytu ve Velké Británii .....	51
4.1.3 Srovnání nabídek v ČR s nabídkami ve Velké Británii pro první modelovou situaci .....	52
4.2 DRUHÁ MODELOVÁ SITUACE.....	52
4.2.1 Koupě domu v ČR.....	52
4.2.2 Koupě domu ve Velké Británii .....	53
4.2.3 Srovnání nabídek v ČR s nabídkami ve Velké Británii pro druhou modelovou situaci .....	54
<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>55</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>56</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>59</b>
<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>60</b>
<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>61</b>

## ÚVOD

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb a jeho problematika se v lidské populaci objevuje již od počátku dějin, nehledě na to, v jaké části země se lidé nachází.

Podle výsledků sčítání lidu, domů a bytů 2011 se v České republice (dále jen „ČR“) nachází 5 667 119 obydlených domů a bytů, na které je podle Ministerstva pro místní rozvoj ČR použito 572 633 hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěr jako forma financování bydlení je tedy v ČR využit v 10,1 % případů.

Ve Velké Británii budou výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2011 zveřejněny až v září 2012, a tudíž budu ve své práci vycházet z odborných odhadů. Podle Council of Mortgage Lenders<sup>1</sup> je ve Velké Británii na 25,7 mil obydlených domů a bytů použito 11,2 mil hypotečních úvěrů. To znamená, že hypotéka je využita na 43,58 % obydlí.

V mé bakalářské práci bych se chtěla pokusit nalézt hlavní důvody tohoto markantního rozdílu. Je to zapříčiněno jen tím, že byl v ČR rozvoj hypotečního trhu na 40 let zastaven, nebo jsou důvodem další příčiny? Jsou snad podmínky k získání úvěru ve Velké Británii příznivější? Nabízí snad banky ve Velké Británii nižší úrokové sazby nebo lepší typy hypoték? Nebo je to tím, že průměrná měsíční hrubá mzda je v Velké Británii o 33 377 Kč vyšší než ta v České republice?

---

<sup>1</sup> Rada zastupující poskytovatele hypotečních úvěrů ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 HYPOTEČNÍ TRH ČESKÉ REPUBLIKY

## 1.1 Historie a vývoj hypotečního trhu České republiky

Přestože historie zastavování nemovitostí jako zdroje dlouhodobého financování sahá až do antického Řecka, na našem území se tato forma zajišťování půjček objevila až v 18. století. Tehdy byly na území Slezska zakládány regionální spolky, které sdružovaly vlastníky rytířských statků pro snažší získávání investičních prostředků. Tyto spolky svým členům poskytovaly hypotekární zápujčky, které byly financovány vydáváním hypotečních zástavních listů. První hypoteční bankou na našem území byla Hypoteční banka království Českého, která byla založena roku 1865. S rozvojem českého průmyslu a obchodu rostla potřeba levných dlouhodobých úvěrů a tudíž i institucí nabízejících tyto úvěry. Krátce před první světovou válkou bylo takových bank šest, po válce však zbyly jen čtyři – Hypoteční banka česká (do roku 1921 pod názvem Hypoteční banka Království českého), Zemská banka (do roku 1920 Zemská banka Království českého), Hypoteční banka moravská a Slezský pozemkový a komunální úvěrový ústav.

Hypoteční banky měly velký význam v období krize ve 30. letech, kdy byly stabilizačním prvkem české ekonomiky. S nástupem protektorátu byl sektor hypotečního bankovníctví prakticky zlikvidován. Po druhé světové válce principy hypotečního úvěrování objevily při formování státní podpory a ještě v roce 1962 Státní spořitelna v odůvodněných případech vyžadovala zajištění půjčky zástavním právem k nemovitosti.

Definitivní konec hypotečního bankovníctví v Čechách přišel se zákonnou úpravou zástavního práva v roce 1964, po kterém se vývoj hypotečního trhu na našem území na více než 30 let zastavil.

Ke znovuoživení došlo v roce 1995, kdy Českomoravská hypoteční banka obdržela od ČNB povolení k vydávání hypotečních zástavních listů. Koncem roku 1996 tuto licenci vlastnilo již šest bankovních ústavů. Jelikož však lidé neznali tento způsob financování a úroková sazba se během prvních dvou let pohybovala okolo 15 % a poté krátkodobě dokonce 20%, nebylo do konce roku 2000 poskytnuto ani 30 mil. Kč hypoték. Ke změně došlo po roce 2000, kdy úrokové sazby vlivem poklesu inflace a zpevnování koruny klesly. Od té doby dochází k trvalému růstu počtu hypotečních úvěrů do dnes. (Čechlovská, 2005)

## 1.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr neboli hypotéka je oblíbeným způsobem financování bydlení, který byl původně v zákoně č. 84/1995 Sb., o dluhopisech, popisován jako úvěr poskytnutý bankou k investicím do nemovitostí na území ČR a je zajištěn zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území ČR.

Vstupem ČR do Evropské unie byl tento zákon pozměněn. Nově je tedy podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, hypoteční úvěr definován takto: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. 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 nemovitosti dozví.“

Kromě bytů v osobním vlastnictví, družstevních bytů, domů, pozemků a rekreačních objektů začaly být tyto úvěry využívány také třeba ke splacení předchozích závazků nebo členského podílu. (Kalabis, 2005)

Navíc zastavená nemovitost se již nemusí nacházet na území ČR, ale může být na území kteréhokoli členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. (Finance, ©2012a)

### 1.2.1 Dělení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze dělit podle různých kritérií, jako je účel (na co budou získané peníze použity), procento z odhadní hodnoty nemovitosti nebo doba splácení.

#### 1.2.1.1 Podle účelovosti

Základním druhem členění je členění podle účelu využití úvěru. Takto lze hypoteční úvěry rozdělit do dvou skupin – účelové a neúčelové, tzv. americká hypotéka.

- a) Účelová (klasická) hypotéka je úvěr, který je určen na pořízení bydlení klienta nebo k pořízení nemovitosti za jiným účelem než je osobní bydlení klienta. Tento účel musí klient své bance vždy předložit, např. v podobě kupní smlouvy nemovitosti nebo výpisu z katastru nemovitostí.

- b) Neúčelová (americká) hypotéka je úvěr, který klient může použít v podstatě na cokoliv (např. na cestování, studium nebo koupi automobilu), aniž by musel dokládat účel tohoto úvěru. (lbbw.cz, ©2010)

### 1.2.1.2 Podle výše procenta zástavní hodnoty nemovitosti

Hypoteční úvěry lze dále dělit podle výše prostředků, které má klient naspořeno nebo může získat z jiných zdrojů.

U účelových úvěrů se setkáváme s hypotékami do 70 %, 85 % nebo 100 %. (Př. Pokud má klient k dispozici více než 30% hodnoty nemovitosti, bude pro něj nejvýhodnější hypotéka do 70 %.) Pokud klient nemá k dispozici žádné vlastní prostředky, a tudíž potřebuje částku ve výši hodnoty nemovitosti, může banku zažádat o stoprocentní hypotéku. V takovém případě banka však vychází z ceny, na kterou danou nemovitost ohodnotil pověřený znalec. Může se tedy stát, že cena luxusní nemovitosti v málo žádané lokalitě je vyšší než její tržní odhad, a tak ani stoprocentní úvěr, který od banky klient získá, není dostačující.

U neúčelových úvěrů se maximální výše, kterou klient může získat pohybuje kolem 80 % z hodnoty zastavené nemovitosti. (Hypoteční Banka, ©2012)

### 1.2.1.3 Podle způsobu splácení

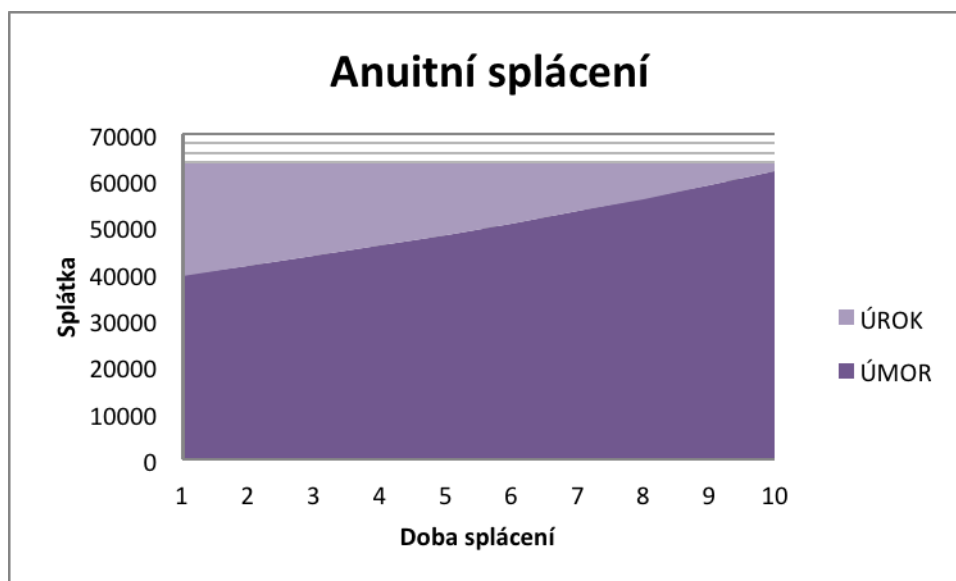
Podle způsobu splácení úvěru lze hypotéky dělit na:

- a) Anuitní – Jde o nejčastější formu splácení, kdy klient platí po celou dobu fixace úrokové sazby stejnou výši měsíční splátky. Mění se pouze poměr mezi splátkou úroku a jistiny. Zpočátku větší část splátky tvoří úroky a jen malá část je splátkou samotného dluhu. Postupem času se daný poměr mění – úroky se zmenšují, splátka dluhu roste.

Tab. 1 Anuitní splácení (vlastní zpracování)

ROK	SPLÁTKA	ÚMOR	ÚROK	JISTINA
1	63640.80	39539.10	24101.70	460460.90
2	63640.80	41562.00	22078.80	418898.90
3	63640.80	43687.80	19953.00	375211.10
4	63640.80	45923.40	17717.40	329287.70
5	63640.80	48273.00	15367.80	281014.70
6	63640.80	50742.30	12898.50	230272.40
7	63640.80	53339.10	10301.70	176933.30
8	63640.80	56067.60	7573.20	120865.70
9	63640.80	58935.60	4705.20	61930.10

ROK	SPLÁTKA	ÚMOR	ÚROK	JISTINA
10	63619.40	61930.10	1689.30	0.00



Graf 1 Anuitní splácení (vlastní zpracování)

- b) Degresivní – Při degressivním způsobu splácení výše měsíčních splátek časem klesá. Klient zpočátku platí vyšší splátky než při anuitním splácení, v závěru splácení platí splátky naopak nižší.

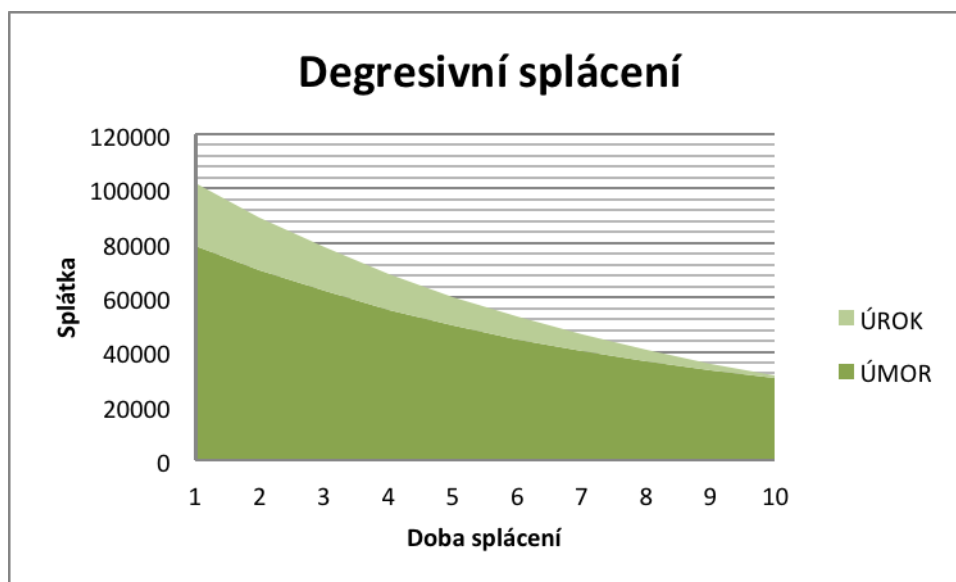
Výhodou tohoto typu splácení je, že klient zaplatí v absolutních částkách méně na úrocích, neboť je zpočátku splacena větší část jistiny.

Tuto formu splácení využívají lidé, které mají v době pořizování úvěru vysoké příjmy, které by se časem mohly snížit, nebo také starší lidé, kteří počítají s tím, že se jejich příjem sníží s odchodem do penze. Využitím tohoto způsobu splácení mohou snížit riziko neschopnosti splácet hypotéku v budoucnosti.

Tab. 2 Degresivní splácení (vlastní zpracování)

ROK	SPLÁTKA	ÚMOR	ÚROK	JISTINA
1	102000.00	78789.60	23210.40	421210.40
2	89377.20	69904.20	19473.00	351306.20
3	78315.60	62162.40	16153.20	289143.80
4	68623.20	55424.40	13138.80	233719.40
5	60130.80	49570.80	10560.00	184148.60
6	52688.40	44491.20	8197.20	139657.40
7	46167.60	40095.00	6072.60	99562.40

ROK	SPLÁTKA	ÚMOR	ÚROK	JISTINA
8	40453.20	36298.80	4154.40	63263.60
9	35445.60	33032.70	2412.90	30230.90
10	31055.60	30230.90	824.70	0.00



Graf 2 Degresivní splácení (vlastní zpracování)

- c) Progresivní – V případě progresivního splácení hypotéky splátky v čase rostou. Tento způsob je v praxi využíván poměrně častěji než způsob degresivní, neboť pořízení domu či bytu bývá často spojeno s jeho výbavou. Nižší splátky nezatíží tolik rodinný rozpočet, a tudíž je snazší si nové obydlí v poměrně krátkém čase i vybavit.

Dále se tento typ hypotéky hodí pro ty, co jsou na začátku kariéry, nebo pro páry, kdy jeden z partnerů nepracuje, protože je na rodičovské dovolené.

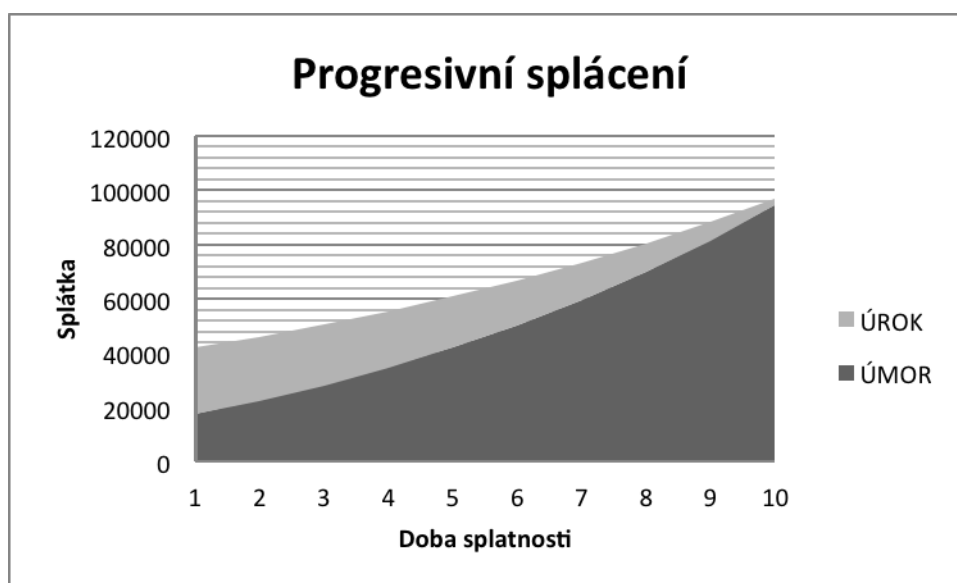
Pokud se však někdo pro tento typ rozhodne, musí počítat s tím, že postupem času se měsíční splátky budou zvyšovat (pokud by se pro tuto variantu rozhodl někdo právě z důvodu nízkých splátek, zvýšení splátek by mohlo vést k platební neschopnosti).

Tab. 3 Progresivní splácení (vlastní zpracování)

ROK	SPLÁTKA	ÚMOR	ÚROK	JISTINA
1	42000.00	17395.50	24604.50	482604.50
2	46090.80	22470.60	23620.20	460133.90
3	50580.00	28213.50	22366.50	431920.40



ROK	SPLÁTKA	ÚMOR	ÚROK	JISTINA
4	55506.00	34697.70	20808.30	397222.70
5	60910.80	42003.90	18906.90	355218.80
6	66842.40	50221.80	16620.60	304997.00
7	73351.20	59451.90	13899.30	245545.10
8	80493.60	69801.60	10692.00	175743.50
9	88332.00	81393.00	6939.00	94350.50
10	96925.40	94350.50	2574.90	0.00



*Graf 3 Progresivní splácení (vlastní zpracování)*

- d) Konstatní – Konstantní splácení se v jistém slova smyslu podobá degresivnímu splácení. Jelikož je splátka jistiny stanovena neměnnou částkou, úroky z hypotéky mají klesající charakter.
- e) Odložené splácení – Při odkladu splácení jistiny klient po určitou dobu platí pouze úroky. Po vypršení ve smlouvě sjednané lhůty většinou nastupuje anuitní splácení. Tím, že splácení jistiny bylo započato až po dané době a do konce splatnosti zbývá kratší doba, celková splátka v okamžiku splácení významně vzroste. Tohoto typu splácení se většinou využívá u hypoték spojených s investicemi. (Vichnarová, Nováková, 2007)

### 1.2.2 Úroková sazba

Úroková sazba je cena zapůjčených peněz, která se sjednává mezi klientem a bankou před uzavřením obchodu. Sjednání této sazby je ve většině případů individuální záležitostí, kdy banka nabídne určitou sazbu a je na klientovi, zda ji přijme, nebo ne.

Výše úrokových sazeb závisí zejména na těchto faktorech:

- **Úrokové sazby na trhu.** Úrokové sazby z hypotečních úvěrů jsou ovlivňovány úrokovými sazbami dluhopisů, protože právě dluhopisy jsou zdrojem peněz pro banky. Záleží tak na tom, jak draze nebo levně hypoteční banky zdroje koupí.
- **Doba splatnosti.** S růstem doby splatnosti hypotečního úvěru roste také úroková sazba, neboť je tu větší riziko, že se na straně klienta změní situace a nebude moci úvěr nadále splácet.
- **Doba fixace.** Úroková sazba závisí na tom, jak dlouho bude tato sazba neměnná a za jak dlouhou dobu se změní. Čím kratší doba fixace, tím menší úroková sazba. Pokud klient chce mít jistotu, že se úroková míra nezmění po dlouhou dobu, počítat s vyšší úrokovou sazbou.  
  
Podle Syrového je pro klienty nejvýhodnější pětiletá fixace.
- **Konkurenční prostředí.** Počet finančních ústavů, které nabízí hypoteční úvěry, stále roste a se zvyšující se konkurencí na trhu jsou úrokové sazby stlačovány dolů.
- **Druh úvěru.** Úroková sazba samozřejmě také závisí na druhu úvěru, který klient čerpá. Obecně platí, že lépe zajištěné úvěry jsou pro banku méně rizikové, a tudíž mají nižší úrokovou sazbu. Když porovnáváme ceníky jednotlivých hypotečních bank, vidíme, že opravdu nejlevnějším úvěrem je hypoteční úvěr do 70 % a nejdražším typem úvěru je americká hypotéka.
- **Konec fixace.** Aby banky získaly nové klienty, nabízí výhodné úrokové sazby, které se však po uplynutí doby fixace zvýší. Banky předpokládají, že klient nebude chtít trávit čas hledáním jiného hypotečního domu a novou sazbu prostě akceptuje. Tato sazba navíc vychází ze sazby, která je v danou dobu na trhu běžná. (Syravý, 2005)
- **Bonita klienta.** Bonita klienta je zjednodušeně schopnost klienta hradit své dosavadní a případně i budoucí závazky včas a v plné výši.

Bonita se zjišťuje porovnáním příjmů klienta s jeho pravidelnými výdaji a životním minimem. Příjmy klientů banky zjišťují z potvrzení o příjmech u osob zaměstnaných, z daňového přiznání u podnikatelů.

Potvrzení o příjmech zaměstnanců nesmí být starší než 30 dní, žadatel nesmí být ve zkušební době a zaměstnavatel musí uvést i veškeré srážky ze mzdy, které zpracovává.

Vyžadované daňové přiznání bývá většinou za uplynulé zdaňovací období ve formě kopie potvrzené razítkem finančního úřadu. Může se stát, že si banka vyžádá poslední dvě daňová přiznání s razítkem finančního úřadu na každé stránce. (Vichnarová, Nováková, 2007)

### 1.2.3 Poplatky

Při výběru vhodné hypotéky je důležité, aby se zájemce zajímal kromě úrokové sazby také o poplatky. Jak již bylo výše řečeno, banky se kvůli velké konkurenci snaží snížit úrokové sazby, a tím přilákat nové klienty. Poplatky však zůstávají vysoké.

Zájemce o hypotéku musí tudíž počítat s několika druhy poplatků.

**Poplatek za odhad nemovitosti.** Ocenění nemovitosti je jedním ze základních kroků k získání hypotečního úvěru. Toto ocenění lze získat dvěma způsoby:

- a) Na základě znaleckého posudku, který pro banku na žádost klienta vyhotoví smluvní odhadce nemovitostí. Cena vyhotovení se pohybuje od 2500 Kč do 5000 Kč.
- b) Online. Tento způsob je na trhu novinkou a ne všechny banky jej nabízejí. Jedná se většinou o velké banky, které mají k dispozici podrobné cenové mapy, díky kterým jsou schopny určit cenu zastavované nemovitosti tzv. „od stolu“. Výhodou online oceňování je rychlost a také cena (některé banky tuto službu poskytují zdarma). Nevýhodou je fakt, že klient od banky odhad provedený tímto způsobem neobdrží, a tudíž pokud by později chtěl přejít k jiné hypoteční bance, musel by si zažádat o nový odhad.

**Poplatek za zpracování úvěru.** Tento poplatek se platí při podpisu smlouvy o hypotečním úvěru a je v něm zahrnuto kompletní posouzení a vyhodnocení úvěru a smluvní dokumentace. Aby tento poplatek nebyl moc vysoký, nebo naopak moc nízký, stanovují se

minimální a maximální výše. Např. LBBW Bank hypoteční úvěr zpracuje za 9000 Kč-25000 Kč. Pokud by banka odmítla hypotéku poskytnout, tento poplatek se neplatí.

**Poplatek za čerpání úvěru a mimořádné splátky.** V případě postupného čerpání úvěru jsou první tři čerpání zdarma, každé další vyjde na 500 Kč.

Pokud se klient rozhodne uhradit splátku nestanovenou ve smlouvě, zaplatí za to určitým procentem z mimořádné splátky. Výše tohoto poplatku je většinou individuální.

**Poplatek za vedení úvěrového hypotečního účtu.** Poplatek za vedení úvěru se inkasuje za každý i započatý měsíc od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru do úplného splacení jistiny. Tento poplatek je u LBBW Bank 150 Kč. Pokud klient čerpá úvěr od jiného ústavu, než je ten, kde má zřízen bankovní účet, k tomu poplatku si musí přidat dalších 50 Kč měsíčně za vedení konta, které by si s velkou pravděpodobností musel založit.

Tímto však poplatky nekončí. Platí se i za zaslání výpisu, jakékoliv poradenství nad rámec standardních služeb, prioritní platbu, potvrzení o výši zaplacených úroků, fotokopie dokladu nebo výpisu z účtu, vystavení bankovní informace o klientovi a mnoho dalších služeb. (Khybo, ©2008)

## 1.3 Získání hypotéky

### 1.3.1 Poskytovatelé

Hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka, která vydá hypoteční zástavní listy a jejich výnosy použije k financování hypotečních úvěrů.

V současnosti poskytuje hypotéky GE Money Bank, Hypoteční banka, a.s., Wustenrot – stavební spořitelna, a.s., ČSOB Banka, Česká Spořitelna, Raiffeisenbank, Komerční banka, LBBW Bank, a.s. a mnohé další. (Ministerstvo pro místní rozvoj, ©2011)

### 1.3.2 Žadatelé

Hypoteční úvěr může získat jakákoli fyzická osoba starší 18 let s trvalým pobytem na území ČR, anebo držitel průkazu o povolení k pobytu v ČR, podnikatelé, právnické osoby, účelové společnosti, jejichž předmětem činnosti je pouze správa a pronájem nemovitostí, obce a bytová družstva.

O společný hypoteční úvěr může žádat za určitých podmínek i více žadatelů. (Nahypoteky, ©2010)

### 1.3.3 Podmínky a doklady k úvěru

Základní podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je prokázání žadatele, že je schopen poskytnutý úvěr ze svých příjmů splatit. Žadatel tedy musí předložit minimálně následující doklady:

- a) Doložení výše příjmů žadatelů, popřípadě spoludlužníků či ručitelů
- b) Ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky
- c) V některých případech také vinkulaci životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky

V případě, že je úvěr použit na koupi nemovitosti, banka dále požaduje:

- Kupní smlouvu (případně smlouvu o budoucí kupní smlouvě)
- Doklad o tom, že daná nemovitost opravdu existuje, kdo ji vlastní a že na ni není žádné jiné zástavní právo (výpis z katastru nemovitostí).

V případě výstavby, rekonstrukce nebo oprav banka požaduje:

- Stavební povolení
- Projektovou dokumentaci
- Rozpočet stavby
- Smlouvu s dodavateli
- Výpis z katastru nemovitostí (doklad o existenci a vlastnictví nemovitosti či stavebního pozemku)

Vyjímkou jsou hypotéky bez dokládání příjmů nebo hypotéky, které lze získat po Internetu. (Finance, ©2012c)

## 1.4 Čerpání, splatnost a předčasné splacení hypotečního úvěru

### 1.4.1 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze čerpat po splnění všech podmínek stanovených v úvěrové smlouvě.

Toto čerpání probíhá bezhotovostně – zasláním peněz na účet požadovaný klientem. V případě účelového úvěru banka buď proplatí dodavatelské faktury, nebo odešle kupní cenu na účet prodávajícího. Pokud se jedná o úvěr neúčelový, banka zašle peníze na účet stanovený klientem.

Způsob, jakým je úvěr čerpán, záleží na tom, zda se jedná o nákup nemovitosti (v tom případě jde o čerpání jednorázové) nebo výstavbu, či rekonstrukci nemovitosti (zde by pravděpodobně došlo k čerpání postupnému). (Finance, ©2012b)

#### **1.4.2 Splatnost**

Splatnost hypotečního úvěru se pohybuje v rozmezí od 5 do 30 let s tím, že žadatel musí být po celou dobu splácení v produktivním věku. Kdyby mělo splácení zasahovat i do důchodového věku žadatele, bylo by zapotřebí k úvěru přibrat dalšího spoludlužníka.

Vyšší doba splácení znamená nižší jednotlivé splátky, ale zase vyšší přeplatek. Optimální dobou splatnosti je tedy 15 – 20 let, kdy je poměr mezi výší splátky a nákladů na úvěr nejvýhodnější. (Finance, ©2012d)

#### **1.4.3 Předčasné splacení**

Hypoteční úvěr lze splatit i předčasně, banky si však za tuto možnost účtují vysoké poplatky, neboť jim vznikají dodatečné výdaje. Banka si totiž na poskytnutí úvěru musela peníze vypůjčit (například vydáním hypotečních zástavních listů, ze kterých bude muset jejich držitelům zaplatit dohodnuté úroky).

Pokud se tedy klient rozhodne splatit úvěr předčasně, měl by tak učinit po skončení doby fixace, kdy jsou tyto poplatky mnohonásobně menší (u některých bank dokonce zdarma). (idnes.cz, ©2010)

### **1.5 Státní podpora hypoték**

S účinností k 1. 2. 2004 bylo zrušeno nařízení vlády č. 244/1995 Sb. a tím i podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby, která je tedy nulová.

Státní podpora tedy momentálně spočívá v poskytování příspěvků k úrokům z hypotečního úvěru mladým lidem pouze na koupi staršího bytu, čímž se stát snaží zvýšit dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi.

#### **1.5.1 Základní charakteristiky podpory**

Podpora má formu úrokové dotace.

Výše dotace závisí na průměrné výši úrokových sazeb předešlého kalendářního roku a platí po dobu platnosti úrokové sazby sjednané ve smlouvě o úvěru (maximálně po dobu pěti let, po jejichž uplynutí je výše úrokové dotace nově stanovena).

Dotace je poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která nepřekročí v případě koupě bytu 800 tisíc Kč a v případě rodinného domu s jedním bytem 1,5 mil. Kč, po celou dobu splácení hypotečního úvěru (maximálně 10 let).

### **1.5.2 Podmínky poskytnutí podpory**

Mezi nejdůležitější podmínky pro poskytnutí podpory, které vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb, patří:

Žadatel/é nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let.

Žadatel/é nesmí v době podání žádosti vlastnit nebo spoluvlastnit byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma toho, na jehož koupi se žádost o příspěvek vztahuje.

Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla podpora využita, musí být nejméně dva roky starý a musí se nacházet na území ČR.

Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána, musí po dobu poskytování dotace sloužit k trvalému bydlení žadatele/žadatelů.

### **1.5.3 Žádost**

Písemnou žádost o poskytnutí podpory předloží žadatel hypoteční bance, od které čerpá hypoteční úvěr, nejdříve v den uzavření smlouvy o úvěru a nejpozději v den započetí čerpání úvěru.

Mezi hypoteční banky, které jsou ministerstvem zmocněny k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory, patří Česká spořitelna, Hypoteční banka a.s., GE Capital bank a.s., Komerční banka, Raiffeisenbank, Wustenrot hypoteční banka a.s. a UniCredit Bank a.s..

### **1.5.4 Výše podpory**

Výše státní dotace se určí na základě průběhu splácení úvěru formou anuitního splácení, kdy se od anuitní splátky s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru odečte anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni prvního čerpání úvěru. Tento rozdíl zaokrouhlený na celé koruny nahoru je výší státní podpory.

Nová výše procentních bodů se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku. (Ministerstvo pro místní rozvoj, ©2011)

## 2 HYPOTEČNÍ TRH VELKÉ BRITÁNIE

Hypoteční trh Velké Británie je jedním z nejkonkurenčnějších trhů světa. Je tedy zapotřebí, aby jednotlivé instituce nabízející hypoteční úvěry neustále přicházely s novými zajímavějšími nabídkami, neboť právě inovace je determinujícím faktorem úspěchu v tomto prostředí. (Economy Watch, ©2010)

### 2.1 Historie a vývoj hypotečního trhu Velké Británie

Hypoteční trh Velké Británie se začal vyvíjet již ve 12. století. Zákonná ustanovení tehdy popisovala hypotéky jako podmíněčné prodeje. Vypůjčovatel byl považován za vlastníka nemovitosti, ale ten, od koho si na danou nemovitost půjčil kapitál, měl právo nemovitost prodat, pokud by vypůjčovatel přestal dluh splácet.

S objevováním nových zemí přicházely i nové nápady, a tak se hypotéky postupně stávaly rafinované. Většina z nich však byla jen se splatností 5 let a jen za podmínky, že žadatel byl schopen splatit 50 % hodnoty nemovitosti z vlastních zdrojů. Jelikož si mnoho vypůjčovatelů nemohlo dovolit po pěti letech splatit celou půjčku, docházelo k refinancování, s čímž se setkáváme u mladých vypůjčovatelů i dnes.

Jelikož během Velké hospodářské krize banky neměly kapitál k půjčování a zájemci o kapitál neměli žádné vlastní zdroje, hypoteční trh se zhroutil a došlo k mnoha zabavování nemovitostí. V roce 1938 byla vydána nová ustanovení, která zpříšňovala kontrolu na hypotečním trhu. (Fabozzi, Modigliani, Jones, 2010)

S rostoucím se počtem domácností se dvěma příjmy se v 60. letech 20. století začal rozrůstat i objem čerpaných hypotečních úvěrů. Do popředí (jak je známe dnes) se však hypotéky dostaly až v 80. letech, kdy parlament představil právo ke koupi obecního domu či bytu jeho nájemníky. Podstata spočívala v tom, že lidé žijící v obecní nemovitosti měli po pár letech právo danou nemovitost odkoupit se slevou až 60 %. V mnoha případech pak byly hypoteční splátky stejně vysoké nebo i nižší než nájem, který museli nájemníci platit.

(Armchair Mortgages, ©2011)

Počátkem let 90. se růst cen nemovitostí, který započal na konci 80. let, začal zastavovat. Tento úpadek pokračoval až do roku 1995, kdy ceny nemovitostí spadly na samé dno -



v roce 1989 byla průměrná hodnota nemovitosti £70 246 (2 169 618 Kč<sup>2</sup>), v roce 1995 měla taková nemovitost cenu £50 930 (1 573 024 Kč). Příčinami tohoto propadu byly vysoké úroky, míra inflace převyšující 10 % a předchozí boom, který přiměl lidi věřit, že nákup nemovitostí je nejlepší investice. Ne všichni si však mohli dovolit hypotéku splácet. (This is Money, ©2008)

Mezi lety 1998 a 2007 ceny nemovitostí začaly opět dramaticky růst, což pro ty, kteří již hypotéku spláceli, znamenalo zhodnocení jejich nemovitosti. Avšak těm, co se teprve chystali ke koupi nového bydlení, to situaci velmi ztížilo, v některých případech dokonce znemožnilo. Růst cen nemovitostí v tomto období zaznamenala většina rozvinutých zemí, ale jinak než Velká Británie. Nejenže tam tento růst začal dříve, a tudíž celkově trval déle, ale hlavně ceny domů mezi lety 2002 a 2007 rostly o 90 % rychleji, než tomu bylo v jiných zemích Eurozóny.

Tento růst činil hypoteční trh Velké Británie těžko dostupným, a tak se banky snažily najít cestu, jak přilákat nové zákazníky. Začaly se objevovat hypoteční úvěry, k jejichž čerpání nebylo potřeba složit zálohu, a v té době se také objevily první 125 %-ní hypotéky. (Mishkin, Eakins, 2012)

Zlom nastal v roce 2008, kdy ceny nemovitostí začaly opět klesat. Tento pokles je přínosem pro ty, co kupují nemovitost poprvé, nebo pro ty, co by se chtěli posunout výše na pomyslném žebříčku nemovitostí (pokud si mohou dovolit bance složit vysokou zálohu). (This is Money, ©2012)

## 2.2 Hypoteční úvěr

V Listině finančních služeb a trhů (*The Financial Services and Markets Act*) je hypoteční úvěr definován jako úvěr poskytnutý pověřenou osobou žadateli, který za jeho splacení ručí nemovitostí situovanou na území Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku, za předpokladu, že 40 % z výše poskytnutého úvěru bude žadatelem použito k financování jeho bydlení.

---

<sup>2</sup> Veškeré převody z Britských liber na České koruny učiněn na základě kurzu zveřejněného ČNB ke dni 30.12.2011 (CZK/GBP = 30,886).

### 2.2.1 Dělení hypotečních úvěrů

V tomto vysoce konkurenčním prostředí veškeré banky a stavební spořitelny musí neustále rozšiřovat nabídku hypotečních produktů, pokud se chtějí udržet na trhu. V dnešní době hypoteční trh Velké Británie sestává z více než 4000 produktů. (Economy Watch, ©2010)

#### 2.2.1.1 Podle způsobu splácení

Podle způsobu splácení dluhu se hypotéky ve Velké Británii dělí do tří skupin:

- a) Hypotéky splátkové – Klienti využívající tohoto druhu hypotéky platí každý měsíc splátku, která zahrnuje úrok a úmor. Ke konci splátkového období je celkový dluh splacen.

Tento typ je považován za nejjednodušší a nejméně riskantní.

- b) Hypotéky „úroky pouze“ – S tímto typem hypotéky se od klientů očekává, že budou měsíčně splácet pouze úroky, které se po celou dobu splácení (většinou 25 let) počítají z vypůjčené částky. Samostatný dluh je placen až ke konci splátkového období. Klienti si tedy musí velmi dobře rozmyslet, zda v době splatnosti budou schopni bance předložit finanční obnos v požadované výši. Přestože tento způsob splácení je velmi riskantní, během posledních pár let se stal velmi oblíbeným, neboť je o poznání levnější než hypotéky splátkové.

- c) Nadační hypotéky – Při tomto způsobu splácení klienti podobně jako u předchozího typu platí bance během splátkového období pouze úroky a samotný dluh je splacen až po uplynutí sjednané doby. Rozdíl je v tom, že při sjednávání hypotečního úvěru si žadatelé kromě hypoteční smlouvy musí uzavřít životní pojištění (není podmínkou, aby toto pojištění bylo v rámci dané banky nebo spořitelny), ze kterého po uplynutí doby sjednané s bankou a pojišťovnou dluh splatí.

Teoreticky by výnosy z životního pojištění mohly pokrýt dluh a dokonce i zaplacené úroky. Tento způsob byl hojně využíván v 80. a 90. letech. Situace na trhu se však změnila a v dnešní době by výnosy nepokryly ani samotný dluh, a tudíž tento způsob splácení není využíván.

#### 2.2.1.2 Podle úrokové sazby

- 1) Variabilní hypotéky - Úroková sazba hypotéky se jednou ročně přepočítává podle průměrné úrokové sazby, za kterou si banky mezi sebou půjčují na londýnském

mezibankovním trhu (LIBOR). Když se tato sazba zvýší, zvýší se i měsíční splátky hypotéky.

Variabilní hypotéky jsou nejčastějším typem hypoték, což je činí nejkonzervativnějším a tím pádem z dlouhodobého hlediska mnohdy nejlevnějším.

- 2) Fixní hypotéky – Jak název napovídá, jedná se o hypotéku, při jejímž splácení úroková sazba zůstává po určitou dobu (většinou 2 – 5 let) neměnná. Po uplynutí této v hypoteční smlouvě stanovené doby, se úroková sazba přepočítá na novou fixní úrokovou sazbu.

Výhodou tohoto typu úvěru je to, že si klient může na nejbližších několik let naplánovat další výdaje, neboť má jistotu, že se jeho splátka nezmění ani v případě zvýšení úrokové sazby na londýnském mezinárodním trhu. Nevýhodou je však to, že se jeho splátka nezmění ani v případě snížení této sazby, a tudíž v konečném důsledku se fixní hypotéka může v porovnání s variabilní hypotékou prodražit.

- 3) Limitní hypotéky – Limitní hypotéka je kombinací variabilní a fixní hypotéky. Úroková sazba hypotéky se mění v závislosti na londýnské mezibankovní nabídkové sazbě (LIBORu), tato změna je však limitovaná, což znamená, že i kdyby se LIBOR markantně zvýšil, klientova úroková sazba by se zvýšila jen do výše stanovené v hypoteční smlouvě. Pokud by se LIBOR snížil, snížila by se i úroková sazba hypotéky (opět jen do určité výše).

Nevýhodou tohoto typu je, že si banky za poskytování této služby účtují nemalé přírázky.

Dalšími typy hypoték ve Velké Británii jsou:

Slevové hypotéky – Při čerpání toho typu hypotéky platí klient po určitou dobu po uzavření hypotečního úvěru sníženou úrokovou sazbu. Tato sazba se odvíjí od variabilní úrokové sazby, která se časem mění.

100 % hypotéky – Tato hypotéka je určena lidem, kteří nemají k dispozici žádné vlastní finanční prostředky, a tak si potřebují půjčit částku v celkové hodnotě zastavené nemovitosti. Jelikož je tento způsob pro banky rizikovější, požadují za jeho poskytnutí vyšší úrokové sazby. Některé banky vyžadují, aby si jejich klienti před uzavřením 100 % hypotéky uzavřeli pojištění pro případ budoucí neschopnosti splácet.

Vzhledem k tomu, že v posledních třech letech se situace na hypotečním trhu zhoršila, tento typ hypotečního úvěru je poskytován zcela výjimečně. Banky většinou vyžadují vklad ve výši alespoň 10 % ceny nemovitosti.

Cashback hypotéky – Po uzavření tohoto typu hypotéky dostane klient peněžní částku ke koupi domu či bytu a navíc hotovost k pokrytí nákladů spojených se stěhováním (do výše cca 6 % hodnoty domu či bytu). Tento typ je vhodný pro zájemce, kteří kupují bytovou jednotku, kterou je třeba zrekonstruovat.

Nekonečné hypotéky – Standardní doba, na kterou si lidé sepisují hypoteční smlouvu, je 25 let, během kterých splatí jak úroky, tak i jistinu. Vzhledem k vysokým cenám nemovitostí se v posledních letech hypotéky staly pro mnoho jedinců nedostupnými. Stavební spořitelna Kent Building tak začala nabízet tzv. nekonečné hypotéky, které spočívají v tom, že pokud se klient rozhodne čerpat hypotéku typu „úroky pouze“ a předem ví, že si za 25 let nebude moci dovolit splatit jistinu, může danou hypotéku rovnou uzavřít na nekonečnou dobu. Pokud tedy nesplatí jistinu, může hypotéku a dům přenechat svým dětem. Velkou výhodou je, že se tímto způsobem dědici vyhnou placení dědické daně a po nabytí vlastnictví mohou danou nemovitost prodat a dluh spořitelně splatit. Nevýhodou je, že výše jistiny neklesá, a tudíž je cena úroků po celou dobu vysoká.

(Mortgage Guide, ©2007)

### 2.2.2 Poplatky

Poplatky spojené s uzavíráním a čerpáním hypotéky se ve Velké Británii za posledních deset let ztrojnásobily. Dříve si banky a stavební spořitelny poskytující hypoteční úvěry účtovaly poplatky k pokrytí jejich nákladů s vyřízením úvěru. V dnešní době však mnoho poskytovatelů využívá vysokých poplatků především k zvýšení svých příjmů.

Mezi poplatky, kterým se klienti britských bank ve většině případů nevyhnou, patří:

**Poplatek za vyřízení hypotéky** – Tento poplatek se platí poskytovateli úvěru k pokrytí správních výdajů. Jeho velikost se může pohybovat od několika set liber až do výše 1 % hodnoty zastavené nemovitosti. Zájemci o úvěr by si tedy při rozhodování o tom, od jaké banky jej budou čerpat, měli dát velký pozor, jaké podmínky se váží k tomuto typu poplatku. Někteří poskytovatelé trvají na tom, aby tento poplatek byl splacen při podání žádosti o úvěr, a v případě neuzavření smlouvy jej odmítají vrátit. Jiní poskytovatelé

poplatek za vyřízení nevyžadují při zařizování úvěru, ale o jeho velikost navýší jistinu, což vede k navýšení úroků.

**Poplatek za ocenění nemovitosti** – Aby byla banka ochotna přijmout a odsouhlasit žadatelovu žádost o poskytnutí úvěru, potřebuje se prostřednictvím odhadce sama přesvědčit, zda nemovitost, kterou žadatel nabízí k zástavě, má alespoň hodnotu požadovaného úvěru. Tento poplatek závisí na hodnotě nemovitosti a sazebníku poskytovatele. U Nationwide se jeho velikost pohybuje mezi £180 (5 560 Kč) za hypotéku ve výši £55 000 (1 698 730 Kč) a £4 810 (148 562 Kč) za úvěr £10 000 000 (300 886 000Kč).

**Poplatek za čerpání úvěru** - Poskytovatel úvěru si účtuje tento poplatek k pokrytí nákladů spojených s převodem peněz z vlastního účtu na účet čerpatele úvěru.

**Poplatek za mimořádnou splátku** – Pokud se klient čerpající fixní nebo slevovou hypotéku rozhodne pro mimořádnou splátku, musí se připravit na to, že za to bude muset zaplatit poplatek, který se odvíjí od výše dluhu po splacení této splátky.

**Rezervační poplatek** – U některých hypoték je nezbytné si budoucí transakci zarezervovat. Poplatek za takovou rezervaci je nenávratný a klient má možnost se rozhodnout, zda jej zaplatí samostatně, nebo zda mu o tento poplatek bude zvýšena jistina (což by znamenalo vyšší úroky).

**Právní poplatek** – Při vyřizování hypotéky ve Velké Británii si žadatelé o úvěr najímají advokáta, který dohlíží na to, aby hypoteční smlouva pro ně nebyla nevýhodná. Stejně postupuje i banka poskytující hypotéku. Většinou jsou tito advokáti z jedné advokátní kanceláře, a tak advokát žadatele při vyúčtování svých služeb zahrne do celkové částky i služby, které byly poskytnuty bance. Pokud tito advokáti nejsou z jedné společnosti, za služby poskytnuté bance zaplatí banka svému advokátovi sama a poté danou částku požaduje v podobě právního poplatku po svém klientovi.

Mezi další poplatky patří pokuta za pojištění zastavené nemovitosti s jinou společností než je ta, u které klient hypotéku čerpá, poplatek za změnu způsobu splácení a mnoho dalších.

(HSBC, ©2012)

## 2.3 Získání hypotéky

### 2.3.1 Poskytovatelé

Poskytování hypotéky je podle Listiny finančních služeb a trhů regulovaná činnost, kterou mohou poskytovat pouze oprávněné osoby.

V současné době je ve Velké Británii oprávněno k poskytování hypoték celkem 102 bank a stavebních spořitelen. Mezi 10 nejvýznamnějších poskytovatelů patří Santander, First Direct, Halifax, HSBC, ING Direct, Islamic Bank of Britain, Lloyds Banking Group, Nationwide, NatWest, Northern Rock, The Royal Bank of Scotland a Scottish Widows.

(Mortgage Sorter, ©2012)

### 2.3.2 Žadatelé

Hypoteční úvěr ve Velké Británii může získat jakákoli osoba starší 18 let, která na daném území pobývá legálně. Pokud je žadatelem osoba s občanstvím jedné z členských zemí EU, zpracování žádosti o úvěr probíhá stejně jako v případě žadatele s Britským občanstvím. Pokud o hypotéku žádá osoba z jiné než členské země EU, je zapotřebí, aby k žádosti přiložila ověřenou kopii platného víza.

### 2.3.3 Podmínky a doklady k úvěru

Žádná banka neposkytne hypoteční úvěr, aniž by si ověřila, že žadatel jej bude schopen ze svého příjmu pravidelně splácet. K takovému ověření banky od svých klientů vyžadují:

- **Osobní data**, jako je pas, řidičský průkaz nebo rodný list a tzv. National Insurance Number, což je obdoba rodného čísla sloužící jako identifikátor občana v sociálním systému Velké Británie.
- **Informace o místě bydliště**, na kterém žadatel pobýval v posledních třech letech
- **Informace o zaměstnání** – jméno zaměstnavatele a telefonní číslo, na kterém je k zastížení (i v případě, že žadatelem o úvěr je osoba samostatně výdělečně činná)
- **Informace o finanční situaci žadatele**
  - o Doložení výše příjmů v podobě výplatní pásky
  - o Doložení veškerých půjček nebo úvěrů, které v daný moment klient čerpá, a bankovní výpisy z účtu za posledních několik měsíců
  - o Podrobný rozpis prostředků, kterými žadatel disponuje (například další účty, nemovitosti nebo investice)

Součástí těchto dokladů musí být i přesně vymezené **požadavky žadatele**, jako jsou:

- Podrobnosti o nemovitosti, na jejíž koupi budou prostředky z hypotéky použity
- Informace o advokátovi, jehož služeb by při procesu vyřizování hypoteční smlouvy chtěl žadatel využívat
- Typ hypotečního úvěru, který by si žadatel přál čerpat
- Ocenění nemovitosti licencovaným odhadcem
- Pojištění nemovitosti
- Založení úvěrového účtu

Pro urychlení procesu získání hypotéky je třeba, aby žadatel měl připraveny všechny výše zmíněné dokumenty. Dále je třeba při vyplňování jakýchkoli formulářů týkajících se hypotečního úvěru odpovědět na veškeré otázky (nehledě na to, jak triviální se mohou žadateli zdát). Pokud si žadatel není jist, jak na některou z uvedených otázek odpovědět, neměl by se ostýchat se na cokoli zeptat. (Mortgage Calculator, ©2010)

## 2.4 Předčasné splacení hypotéky

Vzhledem k tomu, že úroky z hypotečního úvěru se počítají ze zbylého dluhu, předčasným splacením hypotéky dojde ke snížení nákladů spojených s úroky.

Jelikož předčasné splacení hypotéky snižuje bankám a stavebním spořitelnám jejich zisk, účtují si za poskytnutí této možnosti penále. V některých případech je třeba s předčasným splacením počkat, protože výše poplatku by mohla předčít finanční přínos ze snížení dluhu.

V případě, že zájemce o předčasné splacení čerpá hypotéku, která byla speciální nabídkou v době, kdy se banky snažily přilákat nové klienty, a tudíž jsou s ní spojeny určité výhody včetně snížené úrokové sazby, je třeba se připravit na to, že banka může odmítnout předčasnou splátku přijmout. V hypoteční smlouvě je přesně vymezena doba, po kterou je banka oprávněna k takovému kroku přistoupit.

Některé banky si určují minimální a maximální limity pro takové splácení. Například by se mohlo stát, že by banka byla ochotna přijmout mimořádnou splátku ve výši maximálně £500 (15443 Kč) a minimálně £100 (3 089 Kč), aby byl dluh okamžitě snížen o výši dané splátky. V opačném případě by banka dluh snížila o danou splátku až ke konci roku, což by znamenalo, že by se výše úroků do konce roku nezměnila.

Pokud se tedy někdo rozhodne pro předčasné splacení, měl by si nejdříve znovu pročíst hypoteční smlouvu a veškeré podmínky, které obsahuje. V některých případech se totiž uspěchané splacení hypotéky může velmi prodražit. (MONETOS, ©2009)

## 2.5 Státní podpora hypoték

Státní podpora v podobě úrokové dotace je určena lidem, kteří se nacházejí v jedné z následujících situací:

- Při splácení hypotéky jejich mzda klesla na hodnotu, kdy už mají právo i na sociální podporu
- Ztratí práci a při hledání nového zaměstnání pobírají jen sociální dávky
- Dovrší důchodového věku a tudíž jejich jediným příjmem jsou penzijní dávky, za předpokladu, že peněžní prostředky z úvěru byly použity ke koupi, případně rekonstrukci domu.

### 2.5.1 Základní charakteristika podpory

Podpora má podobu příspěvků k úrokům z hypotečního úvěru, které jsou po určitou dobu posílány přímo ústavu, od něhož je hypotéka čerpána.

K výpočtu výše podpory se používá procento, které se rovná průměrné hypoteční úrokové sazbě národní banky, která je v současné době 3,34 %. Jelikož některé banky nabízejí úrokové sazby nižší, než je sazba národní banky, aby nalákaly nové klienty, může se stát, že výše příspěvku je vyšší než výše hypotečních úroků. V takovém případě je tento rozdíl přesunut na úvěrový účet klienta.

### 2.5.2 Poskytování podpory

Pravidla pro poskytování úrokové dotace platná od 5. ledna 2009 se liší podle situace žadatele.

#### **Osoby pobírající ke mzdě přídavky a osoby nezaměstnané aktivně si hledající práci**

- Čekací lhůta (doba mezi uznáním nároku na podporu a jejím poskytnutím) je 13 týdnů.
- Finanční výpomoc až do výše £200 000 (6 177 200 Kč)
- Doba čerpání příspěvků pro nezaměstnané osoby je omezena na dva roky



**Osoby pobírající penzi**

- Příspěvky jsou poskytnuty ihned po uznání nároku na podporu
- Finanční výpomoc do výše £100 000 (3 088 600 Kč)
- Doba čerpání je neomezena

**2.5.3 Žádost**

Osoby pobírající přídavky a osoby nezaměstnané musí předložit písemnou žádost o poskytnutí podpory na úřadu práce (*Jobcentre Plus*), osoby pobírající penzi musí žádost předložit státní správě sociálního zabezpečení (*The Pension Service*), které rozhodou o nároku na podporu. (Directgov, ©2011)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

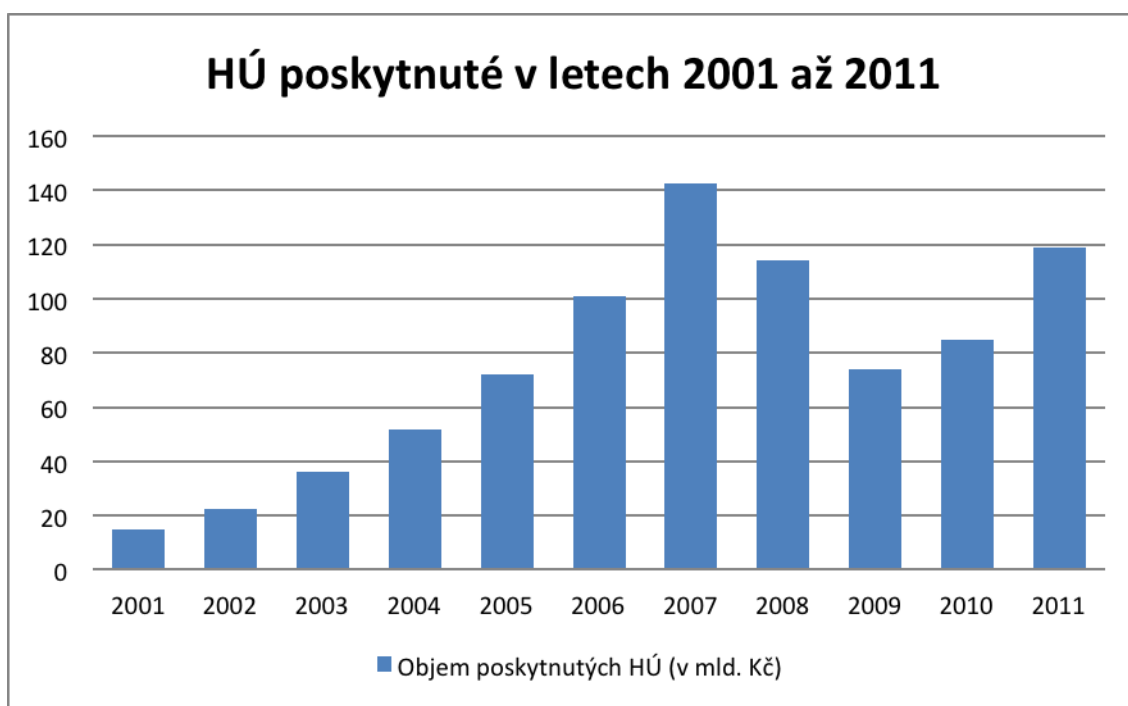
### 3 ANALÝZA HYPOTEČNÍHO TRHU ČESKÉ REPUBLIKY A HYPOTEČNÍHO TRHU VELKÉ BRITÁNIE

#### 3.1 Objem poskytnutých HÚ a faktory ovlivňující tuto skutečnost

Objem poskytnutých hypotečních úvěrů závisí na několika faktorech, jako jsou úrokové sazby, nezaměstnanost, cena nemovitosti a v neposlední řadě i měsíční plat žadatele.

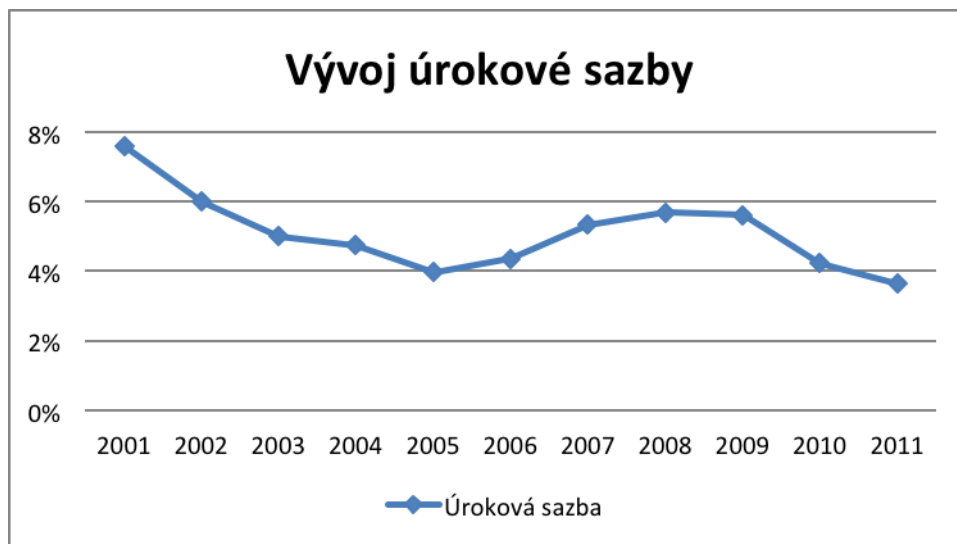
##### 3.1.1 Česká republika

Hypoteční trh České republiky od svého počátku zaznamenával prudký nárůst objemů hypoték, který vyvrcholil v roce 2007, kdy banky poskytly občanům hypoteční úvěry v rekordní hodnotě 142 mld. Kč. Ekonomická krize, která otřásla světem v roce 2008, měla velmi negativní dopad na hypoteční trh ČR, který zaznamenal hluboký pokles poskytnutých úvěrů. Rok 2010 bohužel pokračoval v klesající tendenci, neboť kvůli probíhající finanční krizi se občané nechtěli zadlužovat. Dokonce i investoři odkládali nákupy a čekali, až v důsledku finanční krize klesne cena nemovitostí. Mírný nárůst přišel až v roce 2010. Objem hypotečních úvěrů v roce 2011 vzrostl oproti roku předchozímu o zhruba 40% a stal se tak druhým neúspěšnějším rokem v historii.



Graf 4 Objem poskytnutých HÚ v ČR (vlastní zpracování na základě informací Ministerstva pro místní rozvoj)

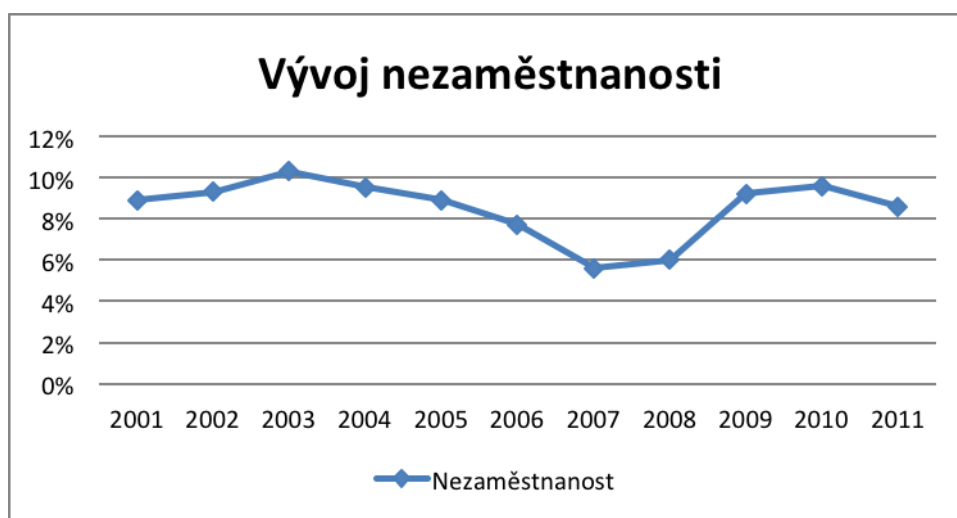
Jedním z mnoha důvodů tohoto rychlého oživení hypotečního trhu jsou klesající úrokové sazby. Výše této sazby se v roce 2011 ocitla na historickém minimu, které představovalo 3,7 %. Oproti roku 2001 je to snížení o téměř 4 procentní body.



Graf 5 Vývoj úrokové sazby (vlastní zpracování na základě informací z [hypoindex.cz](http://hypoindex.cz))

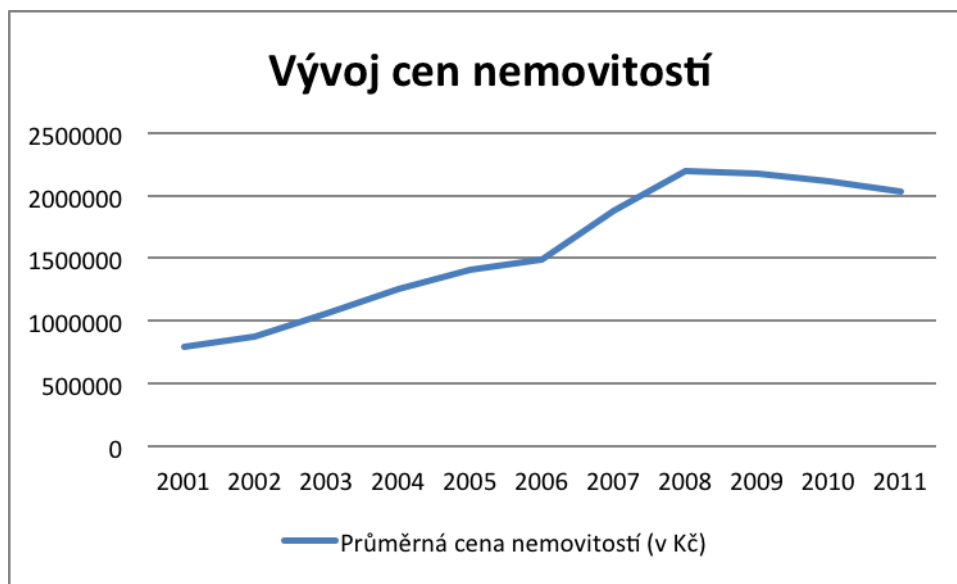
Dalším velmi důležitým faktorem ovlivňujícím hypoteční trh je nezaměstnanost. Jak víme z grafu číslo 4, rok 2007 byl pro hypoteční trh velmi úspěšným.

Jak znázorňuje následující graf, právě rok 2007 byl rokem s nejnižší nezaměstnaností za posledních 11 let. Poté (v letech 2008 a 2009) se však procento nezaměstnanosti začalo zvyšovat a s jeho růstem klesal objem poskytnutých úvěrů.



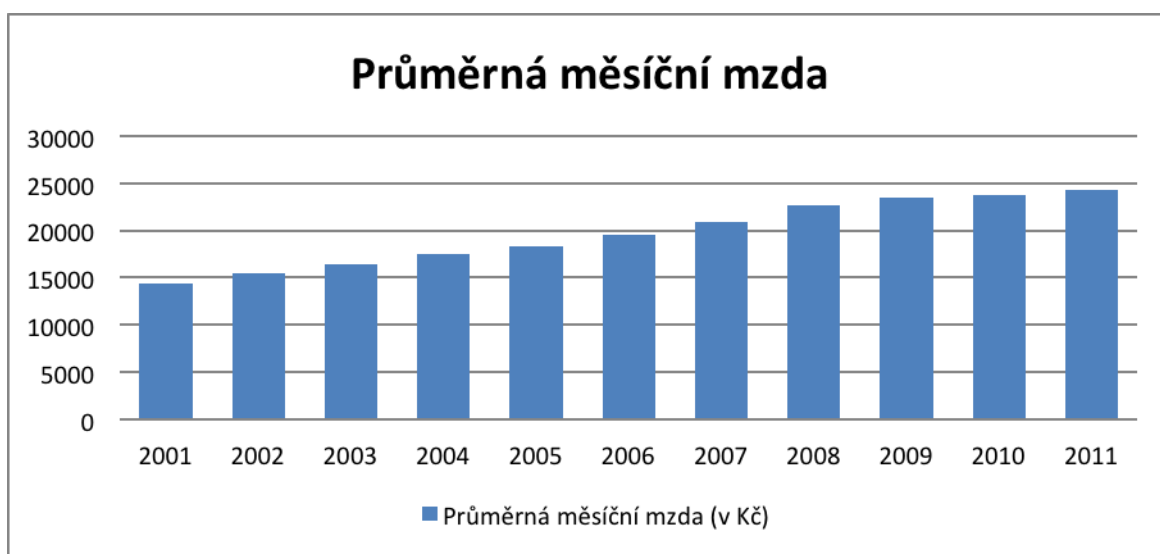
Graf 6 Vývoj nezaměstnanosti (vlastní zpracování na základě informací z [kurzy.cz](http://kurzy.cz))

Velký vliv na objem poskytnutých úvěrů mají samozřejmě ceny nemovitostí jejichž vývoj nám ukazuje graf 7. S ochabujícím zájmem klientů o hypoteční úvěry začaly klesat i ceny nemovitostí, přesně jak investoři předpokládali. Pokles cen nemovitostí po roce 2008 je jedním z důvodů, proč byl rok 2011 pro hypoteční trh ČR tolik úspěšný.



Graf 7 Vývoj cen nemovitostí v letech 2001 až 2011 (vlastní zpracování na základě informací Českého statistického úřadu)

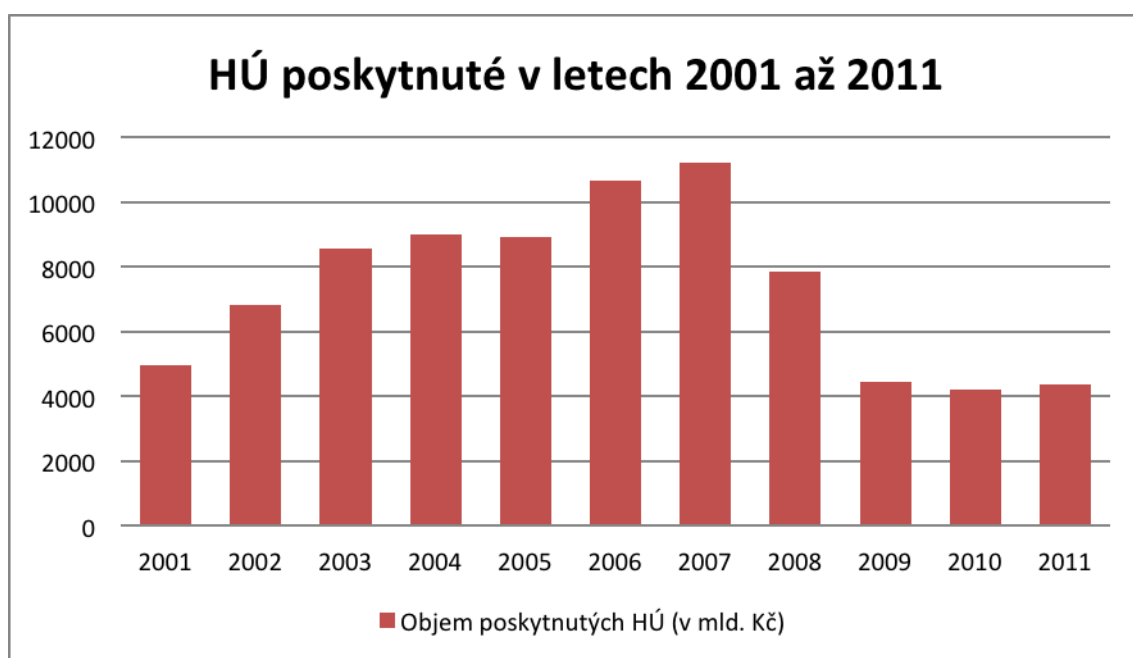
Dalším příznivě působícím faktorem byl růst průměrných mezd, který se sice zpomalil, ale nezastavil, jak vidíme v grafu číslo 8.



Graf 8 Vývoj průměrné měsíční mzdy mezi lety 2001 a 2011 (vlastní zpracování na základě informací z kurzy.cz)

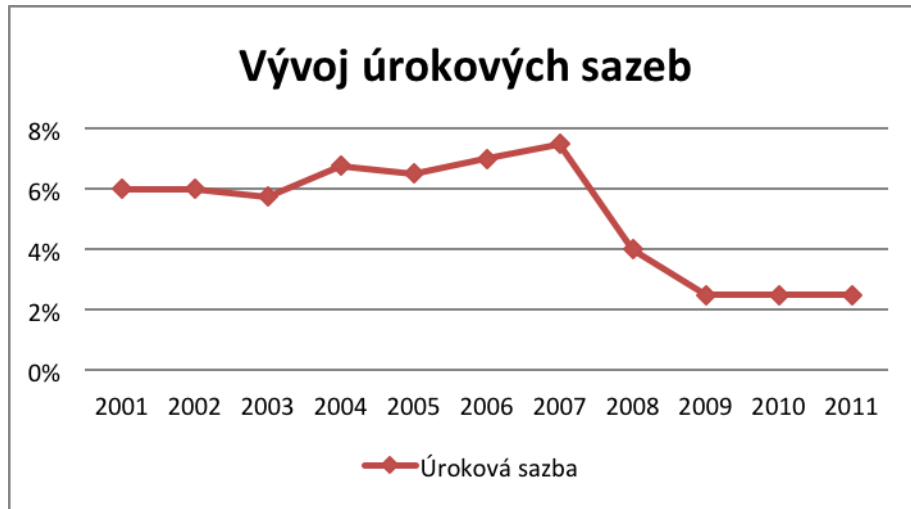
### 3.1.2 Velká Británie

Jelikož hypoteční úvěry ve Velké Británii nejsou žádnou novinkou, nárůst objemu poskytnutých hypoték v jednotlivých letech 2001 až 2007 nebyl zdaleka tak prudký, jako nárůst v ČR. Velká Británie si do roku 2007 dlouhodobě držela vysokou hranici objemu poskytnutých úvěrů. Avšak s příchodem finanční krize v roce 2008 přišel hluboký propad hypotečního trhu, který pokračoval i v roce 2009. Rok 2010 byl pro hypoteční trh Velké Británie nejslabším za posledních 11 let. Vzhledem k přísným opatřením a neochotě bank půjčovat peníze (po roce 2007 banky zrušily 100% hypotéky a 90 %-ní hypotéky poskytují jen ve velice výjimečných případech) se objem poskytnutých úvěrů výrazně nezvýšil ani v roce 2011.



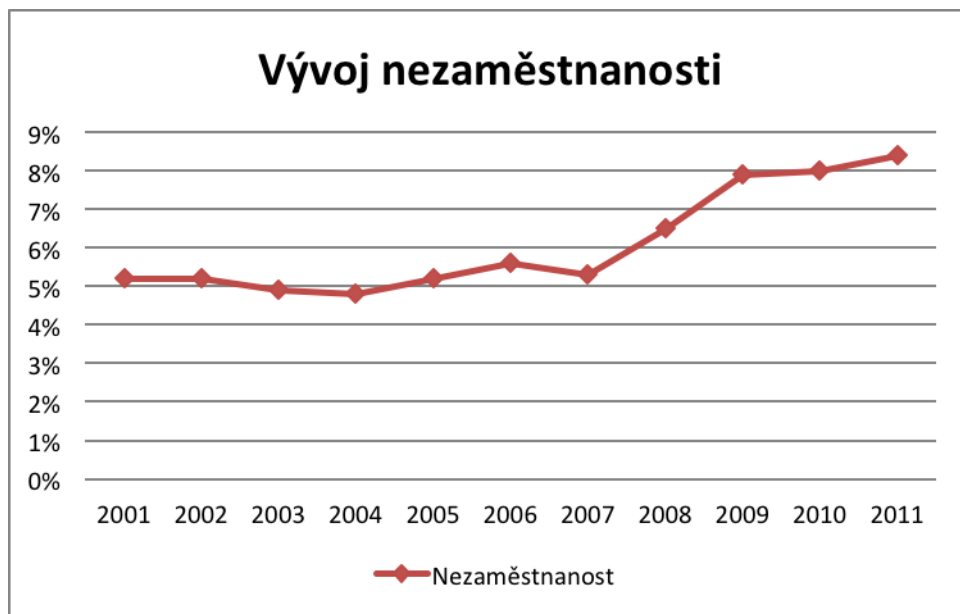
*Graf 9 Objem poskytnutých HÚ ve Velké Británii (vlastní zpracování na základě informací z [cml.org.uk](http://cml.org.uk))*

Ve Velké Británii se úroková sazba mezi lety 2001 a 2005 výrazně neměnila a na rozdíl od ČR měla spíše rostoucí tendenci. Svého vrcholu dosáhla v roce 2007, kdy byla ve výši 7,5 %. S nástupem ekonomické krize se banky snažily své klienty přilákat na nízké úrokové sazby, což by bylo nejspíš účinnou strategií, kdyby zároveň nezvýšily nároky pro získání hypotečního úvěru.



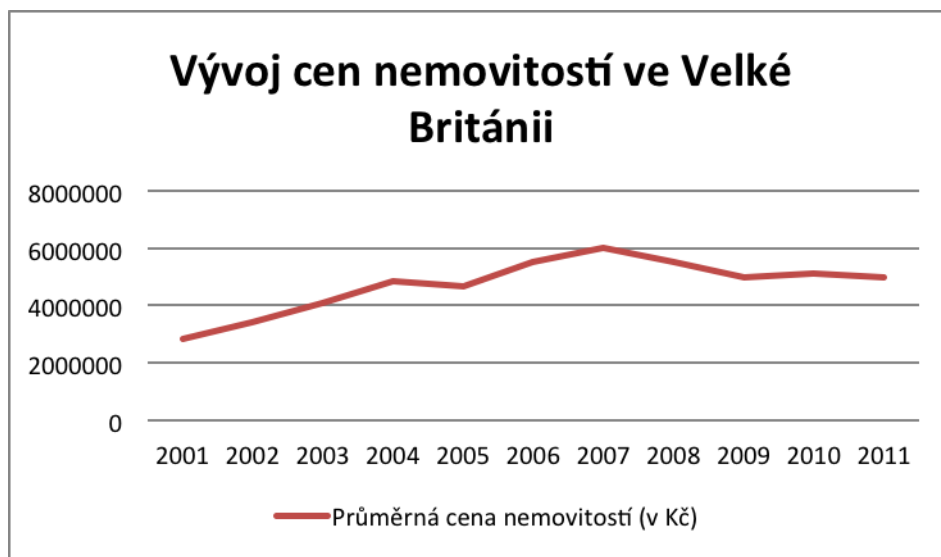
Graf 10 Vývoj úrokových sazeb (vlastní zpracování na základě informací z [housepricecrash.co.uk](http://housepricecrash.co.uk))

Z grafu Vývoj nezaměstnanosti (Graf 11) je zřejmé, že nezaměstnanost měla velký vliv na pokles objemu poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2007. Během těchto čtyř let výše nezaměstnanosti stoupla o více než 3 % (z 5,3 % na 8,4 %), což je obrovský nárůst pro trh s jinak velmi stabilní výší nezaměstnanosti.



Graf 11 Vývoj nezaměstnanosti (vlastní zpracování na základě informací z [tradingeconomics.com](http://tradingeconomics.com))

Z důvodu vysoké nezaměstnanosti, nepomohl k povzbuzení hypotečního trhu ve Velké Británii ani pokles cen nemovitostí mezi lety 2007 a 2009, kdy průměrná cena klesla o více než 1 milion Kč.

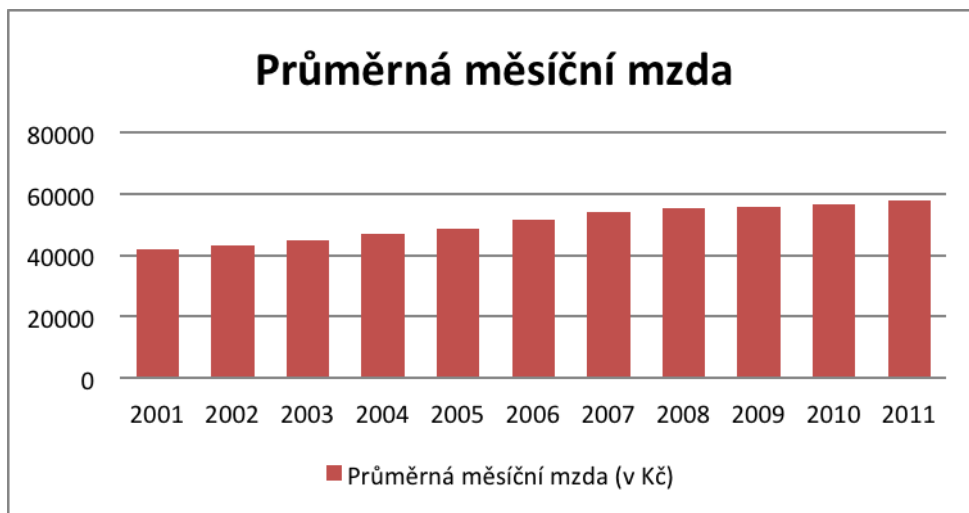


*Graf 12 Vývoj cen nemovitostí (vlastní zpracování na základě informací z [housepricecrash.co.uk](http://housepricecrash.co.uk))*

Jak vidíme z grafů 9 až 12, hypoteční trh ve Velké Británii je od roku 2009 velmi stabilní. Úrokové sazby se drží na historickém minimu 2,5 %, nezaměstnanost neklesá pod 8 % a průměrná cena nemovitosti je přibližně 5 milionů Kč.

Není tedy překvapením, že ani průměrná měsíční mzda se v posledních letech výrazně nezměnila (viz. Graf 13).

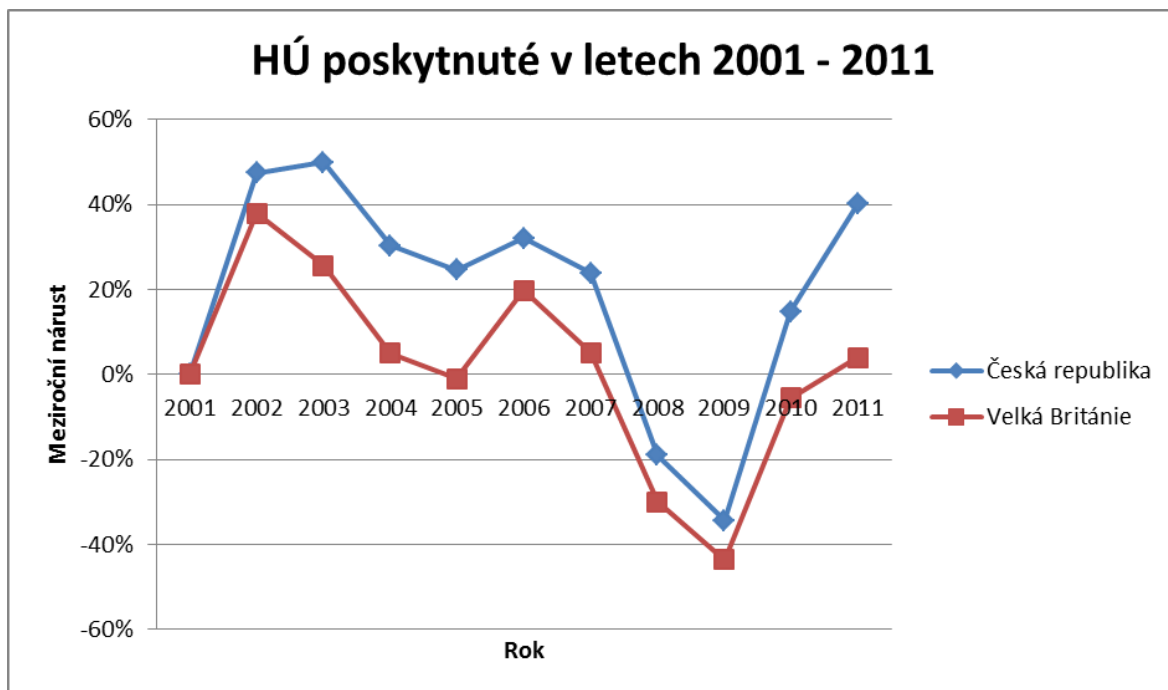




Graf 13 Vývoj průměrné měsíční mzdy (vlastní zpracování na základě informací z [watsonwyatt.com](http://watsonwyatt.com))

### 3.1.3 Srovnání objemů poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR a Velké Británii mezi lety 2001 a 2011

Jak vidíme v grafech 4 a 9, hypoteční úvěry byly v obou státech do roku 2007 velmi oblíbeným způsobem financování bydlení. Situace ČR a Velké Británie se začala lišit po v roce 2009. Hypoteční trh ČR se z šoku, který s sebou krize přinesla, rychle vzpamatoval, neboť banky i klienti měli v tento trh důvěru. Ve Velké Británii tomu však takto nebylo. Krize změnila postoj klientů i bank. Klienti začínají upřednostňovat bydlení v nájmu před koupí vlastního bydlení, neboť banky nejsou ochotny půjčit více jako 80 % z ceny nemovitosti.



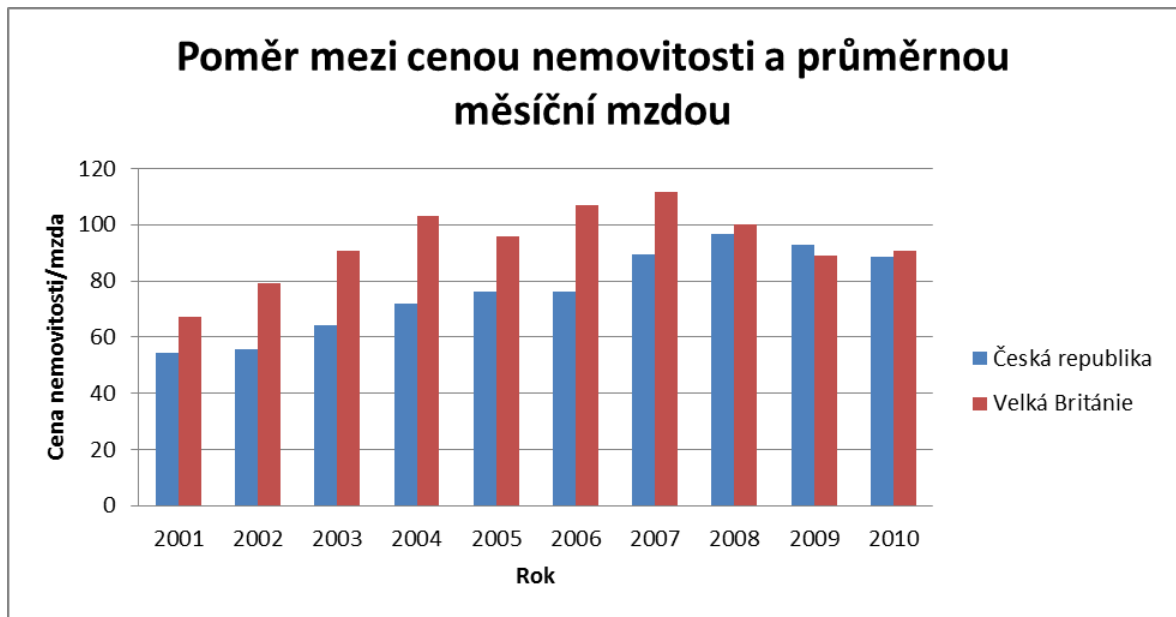
Graf 14 Srovnání objemů poskytnutých HÚ v ČR a ve Velké Británii (vlastní zpracování)

Graf 14 nám ukazuje, jaký byl meziroční nárůst objemů poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých zemích. Jak vidíme, Česká republika reagovala na finanční krizi pomaleji a dokázala se s ní rychleji vyrovnat, což vypovídá o síle zdejšího hypotečního trhu. Naopak britský hypoteční trh se s finanční krizí stále vyrovnává.

Ke zvýšení zájmu o nové hypotéky ve Velké Británii nepřispěly ani úrokové sazby. V roce 2009 byla úroková sazba v ČR 2 x vyšší než úroková sazba v Británii. Během následujících dvou let se tento rozdíl sice zmenšoval, ale i v roce 2011 byla tamní úroková sazba stále o více než 1% nižší.

Přestože míra nezaměstnanosti v ČR je dlouhodobě vyšší než míra nezaměstnanosti ve Velké Británii, i v tomto odvětví má Česká republika v poslední době do budoucna lepší vyhlídky, neboť zdejší míra nezaměstnanosti má klesající tendenci, narozdíl od té britské, která v roce 2011 dosáhla nejvyšší hodnoty za posledních 11 let.

Co se týče cen nemovitostí a průměrných mezd v jednotlivých zemích, pro jednodušší srovnání nám poslouží poměr mezi těmito dvěma veličinami.



Graf 15 Poměr mezi cenou nemovitostí a průměrnou měsíční mzdou (vlastní zpracování)

Jak vidíme z grafu Poměr mezi cenou nemovitostí a průměrnou měsíční mzdou (Graf 15), do roku 2007 byl poměr mezi cenou nemovitostí a průměrnou měsíční mzdou ve Velké Británii mnohem vyšší, než poměr v ČR, což napovídá, proč během tohoto období objem poskytnutých hypotečních úvěrů rostl v ČR mnohem rychleji než v Británii. Pokles cen nemovitostí ve Velké Británii zapříčinil, že od roku 2008 se tento poměr v jednotlivých státech již tolik neliší.

## 3.2 Poplatky

Při zkoumání objemu poskytnutých hypoték je třeba neopomenout poplatky, jako je poplatek za odhad nemovitosti, zpracování úvěru a jeho následné čerpání. Je také třeba si zjistit, jak vysoký je poplatek za mimořádnou splátku, neboť se může stát, že klient získá během splácení úvěru vyšší finanční obnos a bude chtít splatit více, než je sjednáno v hypoteční smlouvě.

### 3.2.1 Výše poplatků v České republice

V České republice je poplatek za odhad nemovitosti od 2 000 Kč do 6 000 Kč. Poplatek za zpracování úvěru se odvíjí od ceny nemovitosti, přičemž je to minimálně 2 000 Kč a maximálně 150 000 Kč. Čerpání úvěru je u většiny výše zmíněných bank buď 500 Kč, nebo zdarma. Hypoteční banka si však účtuje 800 Kč a UniCredit Bank dokonce 1 500 Kč. Výše poplatku za mimořádnou splátku závisí na její výši.

Tab. 4 Výše poplatků v ČR (vlastní zpracování)

	Odhad nemovitosti	Zpracování úvěru	Čerpání úvěru	Mimořádná splátka
Česká spořitelna	2 000 Kč	Zdarma	1. čerpání zdarma, 2. a každé další čerpání 500 Kč	1/2*výše mimořádné splátky*aktuální výše úrokové sazby v době mimořádné splátky*počet zbývajících let do konce fixace včetně započatých
ČSOB	3 500 Kč – 5 500 Kč	0,4 % z výše poskytnutého úvěru. Min 2000 Kč, max. 10000 Kč	1. - 3. čerpání zdarma, každé další 800 Kč	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, max. 25 % z výše mimořádné splátky
GE Money Bank	-	2 900 Kč	500 Kč	5 % p.a. do konce úrokového období z předčasně splacené jistiny
Hypoteční banka	3 500 Kč – 5 000 Kč	0,4 % z výše poskytnutého úvěru. Min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč	1. - 3. čerpání zdarma, každé další 800 Kč	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, max. 25 % z výše mimořádné splátky
Komerční banka	3 500 Kč – 4 500 Kč	2 900 Kč	Zdarma	-
LBBW Bank	3 000 Kč – 5 000 Kč	0,25 % z poskytnuté částky. Min. 2 900 Kč	1. - 3. čerpání zdarma, každé další 500 Kč	-
Poštovní spořitelna	4 500 Kč – 5 000 Kč	0,4 % z výše poskytnutého úvěru. Min 2 000 Kč, max. 10 000 Kč	1. - 3. čerpání zdarma, každé další 800 Kč	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, max. 25 % z výše mimořádné splátky
Raiffeisenbank	2 000 Kč	3 % výše poskytnutého úvěru. Min. 9 000 Kč, max. 150 000 Kč.	1. - 3. čerpání zdarma, každé další 500 Kč	10 % z výše mimořádné splátky
UniCredit Bank	-	2 500 Kč	1 500 Kč	Min. 1 % z částky mimořádné splátky za každý započatý rok do konce platnosti úrokové sazby
Wustenrot	3 500 Kč – 6 000 Kč	0,8 % z objemu požadovaného úvěru. Min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč	Zdarma	10 % z výše mimořádné splátky

### 3.2.2 Výše poplatků ve Velké Británii

Ocenění nemovitosti přijde žadatele ve Velké Británii na 3 861 – 31 535 Kč a za zpracování úvěru tam zaplatí od 15 412 Kč do 33 789 Kč. Čerpání úvěru je ve většině případů zdarma, pouze HSBC a Santander si účtují poplatky (u HSBC je to 927 Kč a u Santander 6 949 Kč). Co se týče mimořádné splátky, je vypočítána procentem z výše úvěru po splacení této splátky.

Tab. 5 Výše poplatků ve Velké Británii (vlastní zpracování)

	<b>Odhad nemovitosti</b>	<b>Zpracování úvěru</b>	<b>Čerpání úvěru</b>	<b>Mimořádná splátka</b>
Santander	Zdarma	£995 (30732 Kč)	£225 (6949 Kč)	2 - 5 % z výše úvěru po splacení mimořádné splátky
Halifax	£430 (13280 Kč)	£999 (30855 Kč)	Zdarma	10 % z výše mimořádné splátky v době fixační doby, po uplynutí této doby zdarma.
HSBC	£125 (3861 Kč) - £1021 (31535 Kč)	£599 (18501 Kč)	£30 (927 Kč)	1 % z mimořádné splátky vynásobené počtem zbývajících dní do konce fixní nebo slevové doby vydělených 365
Leeds Building Society	£405 (12508 Kč)	£999 (30855 Kč)	Zdarma	3 - 5 % z výše úvěru po splacení mimořádné splátky
Lloyds Banking Group	£450 (13898 Kč)	£1094 (33789 Kč)	Zdarma	2 - 5 % z výše úvěru po splacení mimořádné splátky
Nationwide Building Society	£340 (10501 Kč)	£499 (15412 Kč)	Zdarma	Pokuta £90 (2780 Kč) + 3 - 5 % z výše úvěru po splacení mimořádné splátky
NatWest	£346 (10687 Kč)	£999 (30855 Kč)	Zdarma	3 - 5 % z výše úvěru po splacení mimořádné splátky
Northern Rock	£375 (11582 Kč)	£1094 (33789 Kč)	Zdarma	2 - 5 % z výše úvěru po splacení mimořádné splátky
Royal Bank of Scotland	£346 (10687 Kč)	£999 (30855 Kč)	Zdarma	Maximálně 10 % úvěru, poplatek: 3% z výše úvěru po splacení mimořádné splátky
Scottish Widows	£280 (8648 Kč)	£999 (30855 Kč)	Zdarma	3 - 5 % z výše úvěru po splacení mimořádné splátky

### 3.2.3 Srovnání

Při porovnávání výše poplatků v jednotlivých zemích by se mohlo zdát, že poplatky v Británii jsou oproti poplatkům v České republice velmi vysoké. Je však třeba připomenout, že i průměrná měsíční mzda je v této zemi téměř dvojnásobná.

Ke správnému srovnání je třeba si dané poplatky vyčíslit procentem ze mzdy.

*Tab. 6 Srovnání poplatků v ČR a Velké Británii (vlastní zpracování)*

	<b>Česká republika</b>	<b>Velká Británie</b>
Ocenění nemovitosti	8,2 - 24,7 %	0 - 54,7 %
Zpracování úvěru	8,2 - 616,8 %	26,7 - 58,6 %
Čerpání úvěru	0 - 6,2 %	0 - 12 %
Mimořádná splátka	% ze splátky	% z úvěru po splátce

V tabulce 6 vidíme, že přestože průměrný plat ve Velké Británii je mnohem vyšší než ten v ČR, poplatky spojené s vyřizováním hypotečního úvěru jsou i na tamní poměry stále vysoké. Tato skutečnost je dalším faktorem, který odrazuje potenciální zájemce o nové bydlení od hypotečních úvěrů.

### 3.3 Dostupnost bydlení v České republice a ve Velké Británii

Banky v ČR a ve Velké Británii se pyšní množstvím typů hypotečních úvěrů. Důležitým krokem ke správnému srovnání úvěrů v jednotlivých zemích tedy budou vhodně zvolené parametry. ČR bude v této části mé práce zastupovat Hypoteční banka, Velkou Británii bude reprezentovat banka Nationwide.

Jak víme z grafů Vývoj cen nemovitostí v ČR (Graf 7) a Vývoj cen nemovitostí ve Velké Británii (Graf 12) víme průměrné ceny nemovitostí v jednotlivých zemích v roce 2011. V této první modelové situaci se pokusíme zjistit, zda si lidé s průměrnými měsíčními platy mohou dovolit průměrný dům a pokud ano, kolik procent hodnoty domu musí mít našetřeno nebo získáno z jiných zdrojů.

#### 3.3.1 Analýza a komparace nabídek hypotečních úvěrů v ČR

Hypoteční banka za účelem koupi bytu v závislosti na procentu zástavní hodnoty nemovitosti poskytuje tři typy hypoték: Hypotéka do 70 %, hypotéka do 85 % a hypotéka do 100 %.

Tab. 7 Přehled hypotečních úvěrů od Hypoteční banky (vlastní zpracování)

	Účelová hypotéka do 70 %	Účelová hypotéka do 85 %	Účelová hypotéka do 100%
Cena nemovitosti	2027291 Kč	2027291 Kč	2027291 Kč
Výše úvěru	1419104 Kč	1723198 Kč	2027291 Kč
Výše úvěru	70%	85%	100%
Splatnost	25 let	25 let	25 let
Doba fixace	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	3,69%	4,79%	4,79%
<b>Měsíční splátka</b>	<b>7250 Kč</b>	<b>9864 Kč</b>	<b>11605 Kč</b>

Jako fixační dobu jsem zvolila 5 let, neboť u Hypoteční banky je 5 let dobou fixace s nejnižší úrokovou sazbou. Z grafu číslo 8 víme, že průměrná měsíční mzda v roce 2011 byla 24 319 Kč. I bez dalších výpočtů je zřejmé, že žadatel s průměrným měsíčním platem si při koupi nemovitosti průměrné ceny bude muset zajistit finance i z vedlejších zdrojů, neboť účelovou hypotéku do 100% nebude schopen z průměrného platu splácet.

Pokud by žadatel měl zájem o hypotéku do 85%, jeho měsíční splátka by činila 9 864 Kč, což je více než polovina (52,4 %) jeho čisté mzdy<sup>3</sup>, z čehož vyplývá, že si ke koupi domu nebude moci dovolit ani hypoteční úvěr do 85%.

Splácení účelové hypotéky do 70% by žadatele měsíčně vyšlo na 7 250 Kč, což je 38,5 % jeho měsíčního příjmu. Hypoteční banka na svých stránkách uvádí, že měsíční náklady na domácnost pro jednu osobu jsou ve výši 2 653 Kč. Po odečtení měsíční splátky a nákladů na domácnost od čisté mzdy žadatele mu stále zbývá 8 920 Kč, což je skoro dvojnásobek životního minima jednotlivce<sup>4</sup>. Tento typ hypotečního úvěru se tedy jeví jako jediný, který si žadatel s průměrnou měsíční mzdou může dovolit.

### 3.3.2 Analýza a komparace nabídek hypotečních úvěrů ve Velké Británii

Banka Natinwide dělí hypoteční úvěry v závislosti na procentu zástavní hodnoty nemovitosti na HÚ do 60%, HÚ do 70%, HÚ do 75%, HÚ do 80% , HÚ do 85%, HÚ do 90% a HÚ do 95%. Stejně jako většina ostatních bank ve Velké Británii HÚ nad 95% nenabízí.

<sup>3</sup> Průměrná čistá mzda v roce 2011 byla 18823 Kč. K jejímu výpočtu jsem použila mzdovou kalkulačku.

<sup>4</sup> Hypoteční banka jako měsíční životní minimum jednotlivce uvádí 3126 Kč.

Tab. 8 Přehled hypotečních úvěrů od Nationwide (vlastní zpracování)

	HÚ do 60%	HÚ do 70%	HÚ do 75%	HÚ do 80%
Cena nemovitosti	4 993 247 Kč	4 993 247 Kč	4 993 247 Kč	4 993 247 Kč
Výše úvěru	2 995 942 Kč	3 495 276 Kč	3 744 958 Kč	3 994 610 Kč
Výše úvěru	60%	70%	75%	80%
Splatnost	25 let	25 let	25 let	25 let
Doba fixace	2 roky	2 roky	2 roky	2 roky
Úroková sazba	4,2%	4,1%	4,2%	4,3%
<b>Měsíční splátka</b>	<b>15 814 Kč</b>	<b>18 439 Kč</b>	<b>20 385 Kč</b>	<b>22 423 Kč</b>

	HÚ do 85%	HÚ do 90%	HÚ do 95%
Cena nemovitosti	4 993 247 Kč	4 993 247 Kč	4 993 247 Kč
Výše úvěru	4 244 261 Kč	4 493 944 Kč	4 743 595 Kč
Výše úvěru	85%	90%	95%
Splatnost	25 let	25 let	25 let
Doba fixace	2 roky	2 roky	3 roky
Úroková sazba	4,4%	4,7%	5,0%
<b>Měsíční splátka</b>	<b>25 049 Kč</b>	<b>29 218 Kč</b>	<b>32 461 Kč</b>

Pro zjištění dostupnosti průměrného bydlení lidem s průměrným příjmem, jsem opět zvolila dobu fixace ve výši, ke které se váže nejnižší úroková sazba, což jsou většinou dva roky (kromě úvěru do 95%, kdy je úroková sazba nejnižší při fixační době tři roky).

Jak víme z grafu 13, měsíční průměrná mzda ve Velké Británii v roce 2011 byla 57 695 Kč. Použitím britské mzdové kalkulačky jsem zjistila, že čistá průměrná měsíční mzda je přibližně 44 754 Kč. Životní minimum pro jednu dospělou osobu ve Velké Británii je podle serveru životní-minimum.eu 742 eur, což je 18 483 Kč<sup>5</sup>. Po odečtení tohoto minima od čisté mzdy nám zbývá 26 271 Kč, což se zdá dostačující i pro hypoteční úvěry do 85%.

Jelikož banky ve Velké Británii jsou při poskytování hypotečních úvěrů velmi opatrné, jsou ochotny žadatelům s průměrným příjmem poskytnout na koupi domu za průměrnou cenu jediné hypotéku do 60%.

<sup>5</sup> Převod učiněn na základě kurzu stanoveného Českou národní bankou ke dni 20.4.2012.



### 3.3.3 Vyhodnocení komparace nabídek jednotlivých zemí

Průměrný plat ve Velké Británii je 2,4 krát vyšší než průměrný plat v České republice a průměrná cena nemovitosti je tam 2,5 krát vyšší, což napovídá, že obyvatelé obou zemí mají podobné šance na získání bydlení.

Po vyhodnocení nabídek jednotlivých bank jsme však zjistili, že tomu tak není. Obyvatelé ČR s průměrným platem mají mnohem větší šanci získat dům průměrné ceny, neboť Hypoteční banka je ochotna poskytnou hypoteční úvěr až do výše 70% ceny nemovitosti.

Ve Velké Británii musí zájemci o nové bydlení získat minimálně 40% z ceny nemovitosti z vedlejších zdrojů, neboť banka Nationwide není ochotna poskytnout žadateli s průměrným platem více než 60% ceny nemovitosti.

Neliší se pouze výše hypotečního úvěru, ale také fixační doba. Banky v ČR upřednostňují fixační dobu na 5 let, neboť výše úrokových sazeb v ČR má klesající tendenci. Banky si tedy chtějí zajistit, že úroky jejich klientů hned tak neklesnou. Úroková sazba ve Velké Británii se v posledních třech letech nezměnila, a tudíž je spíše než pokles očekáván růst. To je důvodem, proč zdejší banky upřednostňují kratší fixační dobu (ve většině případů na 2 roky).

## 4 SROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH TRHŮ NA KONKRÉTNÍCH MODELOVÝCH PŘÍKLADECH

### 4.1 První modelová situace

Žadatelem je muž ve věku 25 let, svobodný, bezdětný, zaměstnaný na dobu neurčitou. Dosud nesplácí žádné úvěry ani půjčky.

Pro možnost srovnání jsem příjem žadatele zvolila jako 96,63 % z průměrné mzdy dané země a cenu nemovitosti jsem určila jako 98,65 % z průměrné ceny.

#### 4.1.1 Koupě bytu v ČR

Žadatelův měsíční čistý příjem je 18 000 Kč. Zatím žije v domě u rodičů. Rád by se osamostatnil a pořídil si vlastní bydlení. Má zájem o byt v hodnotě 2 000 000 Kč, na který se rozhodl použít 800 000 Kč (60 %), které mu rodiče od jeho narození naspořili. Jelikož má rád cestování, kterého se nechce vzdát, měsíční splátka by neměla být vyšší než třetina jeho měsíčního příjmu (6 000 Kč).

Tab. 9 Měsíční splátku HÚ na byt v ČR (vlastní zpracování)

	Hypoteční banka	Česká spořitelna	ČSOB	Raiffeisen bank	Wustenrot
Účel úvěru	Koupě bytu	Koupě bytu	Koupě bytu	Koupě bytu	Koupě bytu
Zajištění	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí
Hodnota nemovitosti	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
Výše úvěru	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč
Doba splatnosti	25 let	25 let	25 let	25 let	25 let
Doba fixace	5 let	5 let	3 roky	3 roky	3 roky
Úroková sazba	3,49 %	3,19 %	3,49 %	4,39 %	3,79 %
<b>Měsíční splátka HÚ</b>	<b>6 0001 Kč</b>	<b>5 810 Kč</b>	<b>6 001 Kč</b>	<b>6 595 Kč</b>	<b>6 196 Kč</b>
Poplatek za vedení úvěrového účtu	150 Kč	150 Kč	150 Kč	75 Kč	150 Kč
<b>Měsíční splátka celkem</b>	<b>6 151 Kč</b>	<b>5 960 Kč</b>	<b>6 151 Kč</b>	<b>6 670 Kč</b>	<b>6 346Kč</b>

Z tabulky 9 je zřejmé, že nejvhodnější hypotékou pro žadatele je hypotéka od České spořitelny. Měsíční splátka úvěru je totiž v limitu, který si žadatel stanovil. Při rozhodování

se, kterou nabídku přijmout, je vždy důležité přihlédnout i k výši jednorázových poplatků. Některé banky (Česká spořitelna je jednou z nich) na svých internetových stránkách výši některých poplatků neuvádějí, je tedy třeba se na to při žádání o úvěr zeptat a poté zvážit, zda by nebylo levnější čerpat úvěr od jiné banky. Výhodou úvěru od České spořitelny je to, že je ochotna tuto nízkou úrokovou sazbu (3,19 %) zafixovat na dobu pěti let.

#### 4.1.2 Koupě bytu ve Velké Británii

Žadatelův měsíční čistý příjem je 42 797 Kč. Jelikož nedávno vyhrál 1 970 341 Kč v loterii, rozhodl se pořídit si byt. Nechce se moc zadlužovat, a tudíž se rozhodne pro byt v hodnotě 4 925 839 Kč, což znamená, že si od banky bude potřebovat půjčit 60 % z ceny nemovitosti.

Tab. 10 Měsíční splátku HÚ na byt ve Velké Británii (vlastní zpracování)

	Nationwide	Santander	Halifax	NatWest	RBS
Účel úvěru	Koupě bytu	Koupě bytu	Koupě bytu	Koupě bytu	Koupě bytu
Zajištění	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí
Hodnota nemovitosti	4 925 854 Kč	4 925 854 Kč	4 925 854 Kč	4 925 854 Kč	4 925 854 Kč
Výše úvěru	2 955 513 Kč	2 955 513 Kč	2 955 513 Kč	2 955 513 Kč	2 955 513 Kč
Doba splatnosti	25 let	25 let	25 let	25 let	25 let
Doba fixace	2 roky	2 roky	2 roky	2 roky	2 roky
Úroková sazba	3,59 %	2,99 %	2,99 %	2,99 %	2,99 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>14 939 Kč</b>	<b>13 992 Kč</b>	<b>13 967 Kč</b>	<b>14 001 Kč</b>	<b>14 001 Kč</b>

Z tabulky 10 vyplývá, že nejlepší variantou by pro něj bylo využití nabídky Nationwide, která je ochotna mu potřebné finance poskytnout za nejnižší měsíční splátku (14 939 Kč) a s nejnižšími jednorázovými poplatky (za odhad nemovitosti a zpracování úvěru), což v tomto případě je 15 753 Kč.

### 4.1.3 Srovnání nabídek v ČR s nabídkami ve Velké Británii pro první modelovou situaci

Z nabídek jednotlivých bank vidíme, že nabídka je pestrá a měsíční splátky se v jednotlivých zemích zásadně neliší. Je samozřejmě třeba přihlídnout i k jiným faktorům, jakou jsou například výše zmíněné poplatky.

Pokud se žadatel z ČR rozhodne využít nabídky České spořitelny, jeho měsíční příjem se sníží o 5 960 Kč, což je 33,11 % jeho mzdy. I když se žadatel z Velké Británie rozhodne pro tu nejlevnější variantu (hypotéku od Nationwide), stejně mu stále bude z platu měsíčně odcházet o celých 3,7 % více, než žadateli v ČR. Z toho plyne, že hypoteční úvěry ve Velké Británii jsou mnohem dražší, než úvěry v ČR.

## 4.2 Druhá modelová situace

V druhé modelové situaci mají o hypotéku zájem manželé ve věku 28 a 30 let. Manžel pracuje jako osoba samostatně výdělečně činná a manželka má smlouvu na dobu neurčitou. Dosud s jejich čtyřletou dcerou bydlí v bytě, který se pro ně stává nedostačujícím. Chtěli by si pořídit dům, který však nechtějí splácet déle než 20 let. Zatím nesplácí žádné úvěry.

Aby následující hodnoty byly srovnatelné, příjem obou domácností je o 85,94 % vyšší než průměrný příjem. Cena domů, které si jednotlivé rodiny chtějí pořídit, je o 23,32 % vyšší než průměrná cena nemovitosti v dané zemi.

### 4.2.1 Koupě domu v ČR

Žadatelé mají vybraný dům v hodnotě 2 500 000 Kč. Manžel (30 let) má našetřeno 300 000 Kč a jeho měsíční příjem činí vždy minimálně 20 000 Kč. Manželka (28 let) má na vkladových listech 200 000 Kč a její měsíční mzda je 15 000 Kč. Chtěli by si tedy vzít hypotéku v hodnotě 2 000 000 Kč. Výše měsíční splátky by neměla přesáhnout 15 000 Kč.

Tab. 11 Měsíční splátka HÚ na dům v ČR (vlastní zpracování)

	Hypoteční banka	Česká spořitelna	ČSOB	Raiffeisen bank	Wustenrot
Účel úvěru	Koupě domu	Koupě domu	Koupě domu	Koupě domu	Koupě domu
Zajištění	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí
Hodnota nemovitosti	2 500 000 Kč	2 500 000 Kč	2 500 000 Kč	2 500 000 Kč	2 500 000 Kč

	Hypoteční banka	Česká spořitelna	ČSOB	Raiffeisen bank	Wustenrot
Výše úvěru	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	20 let	20 let	20 let	20 let	20 let
Doba fixace	5 let	5 let	3 roky / 5 let	3 roky	3 roky
Úroková sazba	3,69 %	3,19 %	3,69 %	4,19 %	4,04 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>11 795 Kč</b>	<b>11 283 Kč</b>	<b>11 795 Kč</b>	<b>12 321 Kč</b>	<b>12 162 Kč</b>
Poplatek za vedení úvěrového účtu	150 Kč	150 Kč	150 Kč	75 Kč	150 Kč
<b>Měsíční splátka celkem</b>	<b>11 945 Kč</b>	<b>11 433 Kč</b>	<b>11 945 Kč</b>	<b>12 396 Kč</b>	<b>15 312 Kč</b>

Jak vidíme v tabulce číslo 11, jediná banka, která neposkytne úvěr ve výši 2 000 000 Kč na 20 let za méně než 15 000 měsíčně, je Wüstenrot. Ostatní banky požadavek žadatelů splňují. Nejnižší úrok, a tedy i splátku, nabízí opět Česká spořitelna. Druhým nejlevnějším úvěrem je úvěr od Hypoteční banky a úvěr od ČSOB, které jsou oba s měsíční splátkou 11 945 Kč. Pokud by se žadatelé z nějakého důvodu rozhodli nabídky České spořitelny nevyužít, neměli by rozhodování mezi Hypoteční bankou a ČSOB vůbec jednoduché (za předpokladu, že nemají u ČSOB bankovní účet), protože poplatky jsou u obou bank ve stejné výši.

#### 4.2.2 Koupě domu ve Velké Británii

Manželský pár v Británii s čistým měsíčním příjmem 79 578 Kč má zájem o dům v hodnotě 6 157 557 Kč, na který má vlastní zdroje ve výši 4 231 487 Kč, což znamená, že ke koupi daného domu potřebuje hypoteční úvěr ve výši 4 926 070 Kč. Tento manželský pár plánuje do budoucna ještě minimálně jednoho potomka, a tudíž je ochoten měsíčně splácet maximálně 30 000 Kč.

Tab. 12 Měsíční splátka HÚ na dům ve Velké Británii (vlastní zpracování)

	Nationwide	Santander	Halifax	NatWest	RBS
Účel úvěru	Koupě domu	Koupě domu	Koupě domu	Koupě domu	Koupě domu
Zajištění	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí	Nemovitostí

	Nationwide	Santander	Halifax	NatWest	RBS
Hodnota nemovitosti	6 157 557 Kč	6 157 557 Kč	6 157 557 Kč	6 157 557 Kč	6 157 557 Kč
Výše úvěru	4 926 070 Kč	4 926 070 Kč	4 926 070 Kč	4 926 070 Kč	4 926 070 Kč
Doba splatnosti	20 let	20 let	20 let	20 let	20 let
Doba fixace	2 roky	2 roky	2 roky	2 roky	2 roky
Úroková sazba	4,19 %	4,24 %	4,44 %	3,85 %	3,85 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>30 327 Kč</b>	<b>30 464 Kč</b>	<b>30 875 Kč</b>	<b>29 445 Kč</b>	<b>29 445 Kč</b>

Tabulka 12 nám ukazuje, že zadaná kritéria splňují pouze dvě banky – NatWest a The Royal Bank of Scotland. Nationwide, Santander a ani Halifax neposkytují úvěry v hodnotě 4 926 070 Kč za méně než 30 000 Kč měsíčně.

Rozhodování budou mít manželé velmi složité, neboť NatWest i RBS jsou velmi silné banky, které poskytují vyrovnané služby. Navíc i poplatek za ohodnocení nemovitosti a za zpracování úvěru je u obou bank stejný (31 202 Kč).

V rozhodování bude hrát velkou roli, ve které části Velké Británie žadatelé bydlí. Pokud je to Skotsko, s největší pravděpodobností se rozhodnou pro RBS.

#### 4.2.3 Srovnání nabídek v ČR s nabídkami ve Velké Británii pro druhou modelovou situaci

Česká rodina si chtěla půjčit 2 000 000 Kč na 20 let. Nejvýhodnější nabídku poskytla Česká spořitelna, která byla ochotna půjčit daný obnos za 11 433 Kč měsíčně. Čistý příjem obou manželů (35 000 Kč) se tedy po započítání splácení úvěru sníží o 32,66 %.

Britská rodina s příjmem 79 578 Kč má zájem o dům, na který si potřebuje vzít hypotéku ve výši 4 926 070 Kč. Při čerpání nejlevnějšího úvěru, bude měsíčně splácet 29 445 Kč, což je 37 % veškerých příjmů domácnosti.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že britské rodině se příjmy každý měsíc sníží o 4,37 % více než rodině české. To nás pouze utvrzuje v tom, že hypoteční úvěry ve Velké Británii jsou pro zájemce dražší než hypoteční úvěry v ČR.

## ZÁVĚR

Cílem mé bakalářské práce bylo srovnat hypoteční trh České republiky s hypotečním trhem Velké Británie. Na základě tohoto srovnání jsem se chtěla pokusit zjistit, proč je ve Velké Británii hypoteční úvěr použit na mnohem větší počet domů a bytů.

Svoji práci jsem rozdělila na část teoretickou a na část praktickou.

V teoretické části jsem se zaměřila na získání základních informací o jednotlivých hypotečních trzích, jako je historie a vývoj každého trhu, hypoteční úvěry – jejich popis a rozdělení, úrokové sazby, poplatky, poskytovatelé, žadatelé a státní podpora.

Praktická část byla zaměřena na srovnání těchto trhů na základě vyjádření objemu poskytnutých HÚ, vývoje úrokové sazby, nezaměstnanosti, vývoje cen nemovitostí a průměrné měsíční mzdy. V této části jsem se také pokusila nastínit a poté porovnat dostupnost bydlení v těchto zemích. Nakonec jsem jednotlivé trhy srovnala pomocí konkrétních modelových příkladů, pro které bylo třeba určit kritéria, podle nichž by se daly tyto trhy porovnat. (Veškeré výpočty uvedené v této části jsou pouze orientační, neboť se jedná o základní nabídku jednotlivých bankovních subjektů. V případě skutečné žádosti o úvěr může být úroková sazba v obou zemích ještě upravována.)

Výsledkem tohoto srovnání je zjištění, že množství hypotečních úvěrů poskytnutých ve Velké Británii není způsobeno širší nabídkou hypotečních úvěrů, nižšími úrokovými sazbami, ani vyšší měsíční mzdou, ale především tím, že vývoj českého bankovního systému (a tudíž i hypotečního trhu) byl zde na 40 let zastaven. Přestože je objem poskytnutých hypotečních úvěrů ve Velké Británii čtyřnásobně vyšší než objem poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice, neznamená to, že je britský hypoteční trh silnější než hypoteční trh český.

Jak dokazuje výše provedený průzkum jednotlivých trhů, hypoteční trh České republiky se nachází v mnohem lepší situaci s optimistickými vyhlídkami do budoucna. Situace hypotečního trhu v Británii je však odlišná. Hypoteční krize a její dopady v podobě výrazného poklesu důvěry bank i potencionálních klientů britský trh velmi negativně poznamenala. V kontextu s celkovou ekonomickou situací se tedy ani nadále nedá očekávat žádné výrazné oživení tamního hypotečního trhu.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Monografické zdroje:

ČECHLOVSKÁ, Šárka. *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky*. Aplikované právo. 2005, roč. 2005, č. 1.

FABOZZI, Frank J., Franco MODIGLIANI a Frank J. JONES, 2010. *Foundations of financial markets and institutions*. 4th ed. Upper Saddle River, N.J: Pearson Education. ISBN 978-013-1354-234.

KALABIS, Zbyněk, 2005. *Bankovní služby v praxi*. Vyd. 1. Brno: Computer Press, 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

MISHKIN, Frederic a Stanley EAKINS, 2012. *Financial markets and institutions*. 7th ed. Upper Saddle River, N.J: Prentice Hall. ISBN 978-027-3754-442.

SYROVÝ, Petr, 2005. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada, 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ, 2007. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 90 s. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.

### Zákony a nařízení vlády:

Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, v platném znění

### Články a parafráze z WWW:

Armchair-Mortgages.co.uk, *History of Mortgages*, ©2011 (online). (cit. 2012-04-24).

Dostupné z: <http://www.armchair-mortgages.co.uk/history-of-mortgages/index.html>

Direct.gov.uk, *Getting help with your mortgage interest payments*, ©2011 (online). (cit. 2012-04-24).

Dostupné z: [http://www.direct.gov.uk/en/MoneyTaxAndBenefits/BenefitsTaxCreditsAndOtherSupport/On\\_a\\_low\\_income/DG\\_180321](http://www.direct.gov.uk/en/MoneyTaxAndBenefits/BenefitsTaxCreditsAndOtherSupport/On_a_low_income/DG_180321)

EconomyWatch.co.uk, *Mortgage Market in the UK*, ©2010 (online). (cit. 2012-04-24).

Dostupné z: <http://www.economywatch.com/mortgage/united-kingdom.html>

Finance.cz, *Co je to hypoteční úvěr?*, ©2012a (online). (cit. 2012-04-23). Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>



Finance.cz, *Čerpání hypotečního úvěru*, ©2012b (online). (cit. 2012-04-23). Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>

Finance.cz, *Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru*, ©2012c (online). (cit. 2012-04-23). Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/doklady/>

Finance.cz, *Splatnost a splácení hypotečního úvěru*, ©2012d (online). (cit. 2012-04-23). Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>

HSBC.co.uk, *Understanding our fees*, ©2012 (online). (cit. 2012-04-24). Dostupné z: <https://mortgages.hsbc.co.uk/mortgage-fees>

Idnes.cz, *Předčasnou splátku hypotéky banky potrestají*, ©2010 (online). (cit. 2012-04-23). Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/predcasnou-splatku-hypoteky-banky-potrestaji-sankce-jdou-do-statisicu-1ne-/uver.aspx?c=A101102\\_141815\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/predcasnou-splatku-hypoteky-banky-potrestaji-sankce-jdou-do-statisicu-1ne-/uver.aspx?c=A101102_141815_uver_bab)

Khypo.cz, *Poplatky k hypotéce*, ©2008 (online). (cit. 2012-04-23). Dostupné z: <http://www.khypo.cz/cs/standardni-hypoteka/poplatky-k-hypotece/>

Lbbw.cz, *Jaký je rozdíl mezi účelovou a neúčelovou hypotékou?*, ©2010 (online). (cit. 2012-04-23). Dostupné z: <http://www.lbbw.cz/srv/cps/content/pub/cs/financni-informacni-servis/poradna/33-jaky-je-rozdil-mezi-ucelovou-a-neucelovou-hypotekou.shtml>

Mmr.cz, *Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty*, ©2011 (online). (cit. 2012-04-23). Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>

MONETOS.co.uk, *Early Repayment*, ©2009 (online). (cit. 2012-04-24). Dostupné z: <http://www.monetos.co.uk/financing/mortgages/early-repayment/>

MortgageCalculator.org, *Mortgage Application Tips*, ©2010 (online). (cit. 2012-04-24). Dostupné z: <http://www.mortgagecalculator.org/helpful-advice/ups-and-downs-with-mortgages.php>

Mortgageguideuk.co.uk, *Types of Mortgages available in UK*, ©2007 (online). (cit. 2012-04-24). Dostupné z: <http://www.mortgageguideuk.co.uk/mortgages/index.html>

MortgageSorter.co.uk, *UK Mortgage Lenders, Banks and Building Societies*, ©2012 (online). (cit. 2012-04-24). Dostupné z: <http://www.mortgagesorter.co.uk/Lenders-Brief-7.html>

Nahypoteky.cz, *Kdo může hypotéku čerpat*, © 2010 (online). (cit. 2012-04-23). Dostupné z: <http://www.nahypoteky.cz/o-hypotekach/kdo-muze-hypoteku-cerpat/>

ThisIsMoney.co.uk, *House prices: 2008 vs the Nineties crash*, ©2008 (online). (cit. 2012-04-24). Dostupné z: <http://www.thisismoney.co.uk/money/mortgageshome/article-1636718/House-prices-2008-vs-the-Nineties-crash.html>

ThisIsMoney.co.uk, *What next for house prices?*, ©2012 (online). (cit. 2012-04-24). Dostupné z: <http://www.thisismoney.co.uk/money/mortgageshome/article-1671748/House-prices-What-expect--news-predictions.html>

**Internetové zdroje grafů:**

<http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-sila-inovace/>

<http://www.kurzy.cz/makroekonomika/nezamestnanost/>

<http://www.czso.cz/>

<http://www.cml.org.uk/cml/media/press/3185>

<http://www.housepricecrash.co.uk/graphs-base-rate-uk.php>

<http://www.tradingeconomics.com/united-kingdom/unemployment-rate>

<http://www.housepricecrash.co.uk/indices-halifax-national.php>

<http://www.watsonwyatt.com/europ/e/pubs/statistics/render2.asp?ID=25>

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

ČNB Česká národní banka

ČR Česká republika

ČSOB Československá obchodní banka

HÚ Hypoteční úvěr

Kč Koruna česká

LIBOR Londýnská mezibankovní nabídková sazba („*London Interbank Offered Rate*“)

RBS The Royal Bank of Scotland

Tzv. Takzvaný

£ Britská libra

**SEZNAM GRAFŮ**

<i>Graf 1 Anuitní splácení</i> .....	15
<i>Graf 2 Degresivní splácení</i> .....	16
<i>Graf 3 Progresivní splácení</i> .....	17
<i>Graf 4 Objem poskytnutých HÚ v ČR</i> .....	35
<i>Graf 5 Vývoj úrokové sazby</i> .....	36
<i>Graf 6 Vývoj nezaměstnanosti</i> .....	36
<i>Graf 7 Vývoj cen nemovitostí v letech 2001 až 2011</i> .....	37
<i>Graf 8 Vývoj průměrné měsíční mzdy mezi lety 2001 a 2011</i> .....	37
<i>Graf 9 Objem poskytnutých HÚ ve Velké Británii</i> .....	38
<i>Graf 10 Vývoj úrokových sazeb</i> .....	39
<i>Graf 11 Vývoj nezaměstnanosti</i> .....	39
<i>Graf 12 Vývoj cen nemovitostí</i> .....	40
<i>Graf 13 Vývoj průměrné měsíční mzdy</i> .....	41
<i>Graf 14 Srovnání objemů poskytnutých HÚ v ČR a ve Velké Británii</i> .....	42
<i>Graf 15 Poměr mezi cenou nemovitostí a průměrnou měsíční mzdou</i> .....	43

**SEZNAM TABULEK**

<i>Tab. 1 Anuitní splácení</i> .....	14
<i>Tab. 2 Degresivní splácení</i> .....	15
<i>Tab. 3 Progresivní splácení</i> .....	16
<i>Tab. 4 Výše poplatků v ČR</i> .....	44
<i>Tab. 5 Výše poplatků ve Velké Británii</i> .....	45
<i>Tab. 6 Srovnání poplatků v ČR a Velké Británii</i> .....	46
<i>Tab. 7 Přehled hypotečních úvěrů od Hypoteční banky</i> .....	47
<i>Tab. 8 Přehled hypotečních úvěrů od Nationwide</i> .....	48
<i>Tab. 9 Měsíční splátka HÚ na byt v ČR</i> .....	50
<i>Tab. 10 Měsíční splátka HÚ na byt ve Velké Británii</i> .....	51
<i>Tab. 11 Měsíční splátka HÚ na dům v ČR</i> .....	52
<i>Tab. 12 Měsíční splátka HÚ na dům ve Velké Británii</i> .....	53