

Analýza faktorů ovlivňujících cenu hypotečního úvěru a její dopad na daň z příjmu

Barbora Mařová

Bakalářská práce
2015



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Barbora Mařová**
Osobní číslo: **M120140**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Účetnictví a daně**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Analýza faktorů ovlivňujících cenu hypotečního úvěru a její dopad na daň z příjmu**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Zpracujte základní teoretické poznatky z oblasti týkající se hypotečních úvěrů a faktorů ovlivňujících jejich cenu.

II. Praktická část

- Pomocí modelového příkladu analyzujte a predikujte vývoj významných faktorů.
- Na základě předchozích analýz zhodnoťte podmínky pro poskytování hypotečního úvěru a dopad jeho ceny na daň z příjmu pro fiktivního klienta.
- Projekt podrobte nákladové a rizikové analýze.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

BELÁS, Jaroslav. Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví. 1. vyd. Žilina: Georg, 2013, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.
KIDWELL, David S. Financial institutions, markets and money. 11th ed. Hoboken: John Wiley and Sons, 2012, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.
POLOUČEK, Stanislav. Peníze, banky, finanční trhy. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9.
SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2014, 220 s. ISBN 978-80-247-4832-0.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.
 Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: 16. února 2015
Termín odevzdání bakalářské práce: 15. května 2015

Ve Zlíně dne 16. února 2015

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/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;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/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;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 6. 5. 2015

Barbora Matoušková
.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Téma této bakalářské práce je analýza faktorů ovlivňujících cenu hypotečního úvěru a její dopad na daň z příjmu. První část teoretické práce je zaměřena na definování hypotečního úvěru v souvislosti s bankovním obchodem a vymezení jeho podstaty. Následující část se zabývá určením hlavních subjektů a jejich nástrojů, formujících hypoteční trh. Závěr teoretické části charakterizuje dopad ceny hypotečního úvěru, a to ve spojitosti s daní z příjmu. V úvodu praktické části je nastaven modelový příklad a vypracovaná korelační analýza, jejichž parametry jsou promítnuty i do následujících částí. Na základě získaných informací je pak představen jak retrospektivní, tak i prospektivní náhled, na situaci pro poskytování hypotečních úvěrů. Závěr práce je pak věnován zhodnocení celkové situace, týkající se faktorů ovlivňujících cenu tohoto bankovního produktu a také zhodnocení dopadu jeho ceny na daň z příjmu.

Klíčová slova: bankovní trh, hypoteční úvěr, úroková sazba, daň z příjmu, daňové přiznání

ABSTRACT

The topic of this bachelor thesis is Analysis of the Factors influencing the Mortgage Loan cost and their Effects on Income Tax. The first part of the theoretical part is focused on the definition of Mortgage loan and its connection with the banking business and its specification. The following part defines the main subjects and instruments that form the mortgage market. The conclusion of the theoretical part characterizes effect of the price of the mortgage loan on the income tax. The introduction of the practical part contains a model example and correlative analysis, whose parameters are reflected in following parts. Based on the obtained information, a retrospective view is introduced together with the view of the future which provides an assessment of mortgage loan offers. Conclusion of this bachelor thesis is devoted to evaluation of the whole situation, in correlation with factors that have effects on this banking product and how it affects the price on the income tax.

Keywords: Banking market, Mortgage loan, Interest rate, Income tax, Tax return

Tímto bych chtěla poděkovat paní Ing. Blance Kameníkové, Ph.D., vedoucí mé bakalářské práce, za velmi ochotný přístup, odborné vedení a cenné rady při zpracování této práce. Dále bych ráda poděkovala paní Ing. et Ing. Miroslavě Dolejšové, Ph.D. za pomoc při zpracování statistických poznatků.

OBSAH

ÚVOD	9
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR JAKO BANKOVNÍ OBCHOD	12
1.1 PŮVOD HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ	12
1.2 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	13
1.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	14
1.4 ZDROJE FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	15
1.4.1 Hypoteční zástavní listy	15
2 SUBJEKTY A FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	17
2.1 ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA A MONETÁRNÍ POLITIKA	17
2.1.1 Význam úrokových sazeb	19
2.1.1.1 Úrokové sazby stanovené Českou národní bankou	19
2.1.2 Úrokové sazby mezibankovního trhu.....	21
2.2 KOMERČNÍ BANKA	22
2.2.1 Referenční sazby komerčních bank	22
2.2.2 Klientské úrokové sazby	22
2.2.3 Konkurence a produktové inovace	24
2.2.4 Refinancování hypotečního úvěru.....	25
2.3 KLIENT.....	26
2.3.1 Výše hypotečního úvěru.....	26
2.3.2 Volba úrokové sazby	27
2.3.3 Typ hypotečního úvěru	29
2.3.4 Bonita klienta	29
2.3.5 Forma zajištění hypotečního úvěru	30
2.3.6 Čerpání a splatnost hypotečního úvěru	31
3 DOPAD CENY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA DAŇ Z PŘÍJMU	33
3.1 ÚROKY Z ÚVĚRU JAKO NEZDANITELNÁ ČÁSTKA	33
II PRAKTICKÁ ČÁST	36
4 MODELOVÝ PŘÍKLAD	37
4.1 ZADÁNÍ MODELOVÉHO PŘÍKLADU	37
4.2 ANALÝZA RODINNÉHO ROZPOČTU	37
4.3 NASTAVENÍ PARAMETRŮ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	39
4.4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ ÚROKOVÉ SAZBY	40
4.4.1 Korelační analýza.....	40
4.5 ČAS JAKO SPECIFICKÝ FAKTOR	44
4.5.1 Vývoj hypotečního úvěru v čase	44
4.5.2 Porovnání ceny hypotečního úvěru ve vybraném časovém období	48
4.5.3 Současná nabídka hypotečních úvěrů	50
4.5.3.1 Komerční banka	51
4.5.3.2 GE Money Bank	52

4.5.3.3	Porovnání nabídek	52
4.5.3.4	Čerpání a splácení vybraného hypotečního úvěru	54
4.6	PREDIKCE HYPOTEČNÍHO TRHU	55
4.7	DAŇOVÉ PŘIZNÁNÍ FIKTIVNÍHO KLIENTA.....	57
5	NÁKLADOVÁ A RIZIKOVÁ ANALÝZA	60
6	ZHODNOCENÍ SITUACE PRO POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	63
6.1	DOPAD CENY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA DAŇ Z PŘÍJMU	64
	ZÁVĚR	65
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	67
	SEZNAM OBRÁZKŮ	71
	SEZNAM TABULEK.....	72
	SEZNAM PŘÍLOH.....	73

ÚVOD

Hypoteční úvěr představuje jednu z variant financování, a to především vlastního bydlení. V podvědomí mnoha lidí byla v minulosti upevněna rovnice, hypoteční úvěr rovná se závazek, téměř na celý život. S postupem času tento názor již nezastává taková většina lidí a to díky zlepšení celkové dostupnosti tohoto produktu. Uvedené tvrzení, týkající se závazku na dlouho dobu, nelze ale hypotéce upírat. Vyplývá totiž z jejího charakteru a je třeba si uvědomit, že právě delší doba splatnosti, je jedním z parametrů, který tento produkt staví do pozice levných úvěrů.

Přesto je pro klienty velmi důležité rozhodnutí o financování prostřednictvím hypotečního úvěru, dobře promyslet. Je třeba pochopit, že úroková sazba, od které se cena tohoto úvěrového produktu odvíjí, není samotným měřítkem pro posouzení jeho výhodnosti. Současná nabídka bank, obsahuje hypoteční produkty za velmi nízké sazby a rozhodnutí klientů, na základě zvolení si sazby co nejnižší, se postupem času může ukázat jako špatná volba. Výše úrokové sazby je formována mnohými faktory. Je zřejmé, že klient některé z nich ovlivnit nemůže, ale na druhou stranu má také určité možnosti, jak hypoteční úvěr přizpůsobit, co nejvíce svým finančním možnostem.

Cíl mojí bakalářské práce je tedy identifikace a analýza faktorů ovlivňujících cenu hypotečního úvěru. V teoretické části nejprve definuji charakter hypotečního úvěru ve spojitosti s bankovním obchodem a také jeho právní úpravou. Následující kapitola je rozčleněna na jednotlivé subjekty, které formují úrokovou sazbu hypotečního úvěru, pomocí faktorů, které jsou zde zmíněny. Závěrečná část teoretických poznatků zahrnuje dopad ceny hypotečního úvěru na daň z příjmu, neboť splácení hypotečního úvěru, se může projevit i v oblasti daní.

Stěžejní blok, v mé praktické části, tvoří určení modelového příkladu, zahrnující nastavení parametrů hypotečního úvěru pro klienta XY a také vypracování korelační analýzy, k identifikaci vazeb mezi jednotlivými faktory, mající obecně vliv na úrokové sazby hypotečních produktů. Získané poznatky pak aplikuji v jednotlivých částech mé práce, kde se také zaměřím na vliv času, jako specifického faktoru. Odraz do oblasti daní popíši na základě sestaveného daňového přiznání pro fiktivního klienta. Závěrem zhodnotím celkovou situaci pro poskytování hypotečních úvěrů, jak z hlediska získaných faktorů, tak také s interakcí do daňové sféry.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem mé bakalářské práce je identifikace faktorů, které mají vliv na cenu hypotečního úvěru a vliv zmíněné ceny tohoto produktu na daň z příjmu.

Díličními cíli mé bakalářské práce jsou:

- definování základních pojmů vztahujících se k vybranému tématu,
- nastavení vhodných parametrů hypotečního úvěru pro klienta XY,
- porovnání ceny hypotečního úvěru v časovém kontextu,
- sestavení predikce vývoje hypotečního trhu,
- vypracování nákladové a rizikové analýzy související s hypotečními úvěry,
- zhodnocení současné situace na hypotečním trhu.

Použité metody při zpracování práce zahrnují kritickou rešerši, kvalitativní výzkum, analýzu a statistické metody, modelování, komparaci a syntézu.

Cílem kritické rešerše zdrojů bylo odpovědět na následující otázky.

- Jaký je význam hypotečního úvěru?
- Jaké subjekty se podílejí na formování ceny hypotečního úvěru?
- Jaké nástroje tyto subjekty využívají k ovlivnění ceny hypotečního úvěru?
- Jaký je dopad ceny hypotečního úvěru na daň z příjmu?

Kvalitativní výzkum, zaměřen na faktory působící na cenu hypotečního úvěru, byl realizován z dostupných informačních zdrojů, zahrnující makroekonomickou predikci Ministerstva financí ČR za období 2006–2015.

Jednotlivé vazby mezi faktory byly stanoveny na základě korelační analýzy, v návaznosti na vědeckou otázku: „*Výše hypotečního úvěru závisí na výši úrokové sazby.*“

Statistická funkce lintrend objasnila predikci významného faktoru do konce roku 2015.

K vypracování určených cílů bylo využito modelového příkladu, jehož parametry byly nastavovány dle typu stanoveného záměru a podpořily tak napodobení skutečné situace.

Metoda komparace zajistila porovnání vybraných údajů v časové souvislosti a také mezi vybranými bankovními institucemi.

Získané dílčí závěry byly ve vzájemné souvislosti, na základě metody syntézy, seskupeny a použity pro zhodnocení celkové situace pro poskytování hypotečních úvěrů.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR JAKO BANKOVNÍ OBCHOD

Hypoteční úvěr, jako úvěrový bankovní obchod, se řadí do skupiny aktivních bankovních obchodů. Kalabis (2012, s. 14) dále uvádí, že do této skupiny se obecně řadí úvěry poskytnuté obchodní bankou nebankovním klientům nebo také jiným bankovním institucím.

Stejně jako Kalabis, tak i Dvořák (2005, s. 511) zdůrazňuje důležitost hypotečních úvěrů v souvislosti se zařazením mezi úvěrové produkty, které tvoří významnou část aktiv univerzálních bank. Zobrazení poskytnutého úvěru se nepromítne pouze v levé části rozvahy obchodní banky, ale také ve výkazu zisku a ztráty, a to v hodnotě úroku, který představuje pro banku výnos. Nelze ovšem opomenout riziko, které se k úvěrovým obchodům váže.

Obecně lze bankovní úvěrové obchody klasifikovat z mnoha hledisek. Ve spojitosti s hypotečními úvěry, poukazuje Belás et al (2013, s. 60) na členění dle subjektu, který hypoteční úvěr poskytuje. Autor tedy říká, že prostřednictvím hypoteční banky se tak jedná o činnost přímo specializované instituce oproti univerzální bance, která může hypoteční produkty poskytovat pouze na základě oprávnění.

Další náhled na rozdělení hypotečních úvěr poskytuje Kalabis (2012, s. 111) spolu s Černohorským a Teplým (2011, s. 232), kteří řadí hypotéky do oblasti investičních úvěrů, kdy je využito k jejich splacení záruk v podobě staveb či pozemků. V rámci jejich další klasifikace jsou dále určeny hypotéky na bydlení a také hypotéky pro účely podnikání.

1.1 Původ hypotečního bankovníctví

Belás et al (2013, s. 60) spolu s Půlpánovou (2007, s. 306) tvrdí, že první náznaky hypotečního bankovníctví se objevily již v období feudalizmu. Kdy šlechta, aby předešla prodávání svého majetku a zároveň získala potřebné peníze, dala přednost zástavě tohoto majetku.

Rozvoj hypotečního bankovníctví na českém území, jak uvádí Kašparovská (2010, s. 135), je datován od poloviny 90. let minulého století, kdy byla také založena Hypoteční banka království českého. Milník, který přerušil rozvoj hypotečního bankovníctví, je pak spjat s rokem 1939, kdy došlo k okupaci Československa a zároveň k přeměně v socialistickou ekonomiku.

Výše uvedená autorka dále říká, že hypotéka se v minulosti netýkala pouze věci nemovitých, ale i movitých. V současné době můžeme najít v právních úpravách, zemí jako je Francie či Německo, definovanou právní vazbu mezi využíváním hypotéky na nemovitý a také movitý majetek, který má investiční charakter, např. letadla, lodě, atd.

1.2 Charakteristika hypotečního úvěru

Belás et al (2013, s. 512), Černohorský a Teplý (2011, s. 232) charakterizují hypoteční úvěr jako standardní úvěrový produkt a zdůrazňují jeho hlavní podstatu a to způsob jeho zajištění, které je uskutečnitelné pouze zástavním právem k nemovitosti nebo i zástavním právem k rozestavěné nemovitosti. V souvislosti s tímto tvrzením dále dodávají, že z tohoto způsobu zajištění pocházejí i celkové rysy hypotečního úvěru a to jeho relativně nízké riziko a také možná dlouhodobost.

Dvořák (2005, s. 486) a Kašparovská (2010, s. 128) naopak definují hypotéku jako akcesorickou formu ručení, tzn. je vázána na konkrétní úvěrovou smlouvu a ve prospěch konkrétního zástavního věřitele, při přesném určení výše a druhu závazku. Ve výkladových slovnících se můžeme setkat s označením akcesorická povaha, v souvislosti se zástavním právem, kdy je takto myšlena určitá neoddělitelnost spojení se zajišťovanou pohledávkou.

Ve vymezení širšího a užšího pojetí hypotečního úvěru, se zcela shodují Belás et al (2013, s. 512) i Kašparovská (2010, s. 128), kteří tvrdí, že v prvním případě se jedná o úvěr, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Užší pojetí představuje hypoteční úvěr jako investici do nemovitosti, zajištěnou zástavním právem k nemovitosti. Rozdíl lze tedy spatřit pouze v účelu hypotečního úvěru, neboť podmínka zajištění zástavou k nemovitosti je neměnná.

Jak dále uvádí Kalabis (2012, s. 112) a také Liška, Elek a Marek (2014, s. 147), z hlediska účelu, obchodní banky nejčastěji poskytují hypoteční úvěr na některý z následujících důvodů:

- koupě nemovitosti,
- výstavba nové nemovitosti,
- modernizace a rekonstrukce existující nemovitosti,
- zisk podílu na nemovitosti,
- splacení dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti.

1.3 Právní úprava hypotečního úvěru

Právní úpravu hypotečního úvěru nalezneme v zákoně č. 172/2012 Sb., o dluhopisech, § 28, odst. 3.

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.“
(Ministerstvo financí ČR, © 2005–2013a)

Novotný (2014, s. 131) tedy uvádí, že zástavní smlouva není předpokladem, pro vznik zástavního práva. Vznik tohoto práva je podmíněný typem zástavy.

Spolu s Belásem et al (2013, s. 512) tvrdí, že v případě hypotečního úvěru, vzniká zástavní právo po zápise do katastru nemovitostí. Jedná se o veřejný seznam nemovitostí, zahrnující podrobné údaje týkající se jejich polohy, výměry, druhu, bonitě, výnosnosti, parcelových čísel a ostatních identifikačních znaků.

Autoři k této problematice dále uvádí, že o povolení vkladu do katastru nemovitostí, rozhoduje katastrální odbor. Je proto nutné podání návrhu vlastníka či jiné oprávněné osoby, a to v písemné formě s určitými právními náležitostmi. Je také umožněno uzavřít smlouvu, týkající se zřízení zástavního práva k takové nemovitosti, která dosud neexistuje, ale v budoucnu bude postavena. Po přezkoumání zástavní smlouvy katastrálním odborem, dochází k jeho vyjádření, a to k povolení vkladu nemovitosti či jeho zamítnutí.

V rámci právní úpravy hypotečních úvěrů nelze také opomenout nový občanský zákoník, účinný od 1. 1. 2014. Změny, které definuje, zasahují např. do oblasti vymezení nemovitostí, evidence spojené s katastrem nemovitostí, předkupního práva, atd.

Tento právní předpis zároveň ztížil poskytování hypotečního produktu na stavby ve výstavbě, které se zároveň nachází na cizím pozemku. Od roku 2014 nelze tyto stavby zapsat to katastru nemovitostí.

Vymezení nemovitých věcí je dle Novotného (2014, s. 14) a Eliáše et al (2012, s. 230–231) definováno pomocí zásady, povrch ustupuje půdě. Lze tedy tvrdit, že pozemky jsou bezesporu věcí nemovitou. Status nemovitých věcí je dle občanského zákoníku přidělen

podzemním stavbám se samostatným účelem, věcným právům k nim a právům, které za nemovité prohlásí zákon.

Ryšávková (2014, s. 131), přesněji dodává k výše uvedenému vymezení, že nyní budova již nepředstavuje samostatnou věc, ale je součástí pozemku, na kterém byla postavena. Tato definice platila od doby starého Říma a taktéž v Evropě do roku 1951. Důvod pro rozdělení pozemků od staveb představovala kolektivizace a znárodnění, které i v současné době přináší útrapy mnoha lidem.

Právní úprava poskytování hypotečních úvěrů, jak uvádí Liška, Elek a Marek (2014, s. 148), je také obsažena ve Směrnici Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnice 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 109/2010. Konkrétně je tato směrnice zaměřena na smlouvy, týkající se úvěrů na bydlení spotřebitelů.

1.4 Zdroje financování hypotečního úvěru

Již ze samotné definice hypotečního úvěru vyplývá jeho dlouhodobost. Proto i zdroje, pro jeho financování, musí být také dlouhodobého charakteru. Belás et al (2013, s. 510) tuto skutečnost potvrzuje a dodává, že banka musí mít k dispozici dostatečně vysoký kapitál.

V případech tradičního, někdy také označováno jako klasického způsobu financování, banky využívají zdroje ze svých pasivních obchodů. V rámci tohoto způsobu krytí pohledávky je využito vysoce likvidních a bonitních prostředků, jako mohou být státní dluhopisy, vklady u ČNB nebo také hotovost. Těchto prostředků lze využít pouze do zákonem určené výše.

1.4.1 Hypoteční zástavní listy

Belás et al (2013, s. 510) Polouček et al (2009, s. 175) a také Liška, Elek a Marek (2014, s. 145) definují hypoteční zástavní listy jako další ze zdrojů, které mohou banky pro financování hypotečních úvěrů využít. Tento bankovní dlužný cenný papír, charakterizován zákonem o dluhopisech, je plně kryt pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo také částmi těchto pohledávek. V tomto případě se tak jedná o tzv. řádné krytí, kdy pouze pohledávka z hypotečního úvěru, nepřevyšující 70 % ceny zastavených nemovitostí, slouží ke krytí jmenovité hodnoty hypotečního zástavního listu.

Belás et al (2013, s. 511) a Půlpánová (2007, s. 307) specifikují vazbu mezi vydanými hypotečními zástavními listy, hypotečními úvěry a také nemovitostmi, sloužící k jejich zajištění do následující rovnice, kdy je hypoteční úvěr poskytnut na 70 % ceny, zastavené nemovitostí.

Objem vydaných HZL včetně úroků \leq objem poskytnutých hypotečních úvěrů \leq 70 % souhrnu cen nemovitostí předaných do zástavy

Belás et al (2013, s. 511) navíc upřesňuje, že název hypotečního zástavního listu, jako jediný z cenných papírů, může využívat označení zkratkou HZL. Rozdíl je také shledáván ve skutečnosti, že banka emitující HZL, jejichž prodejem získává zdroje, musí tyto zdroje využít pouze pro financování hypotečního úvěru. Ale i tak banka získává levný zdroj pro financování svých aktivních hypotečních obchodů, což pro ni představuje výhodu a to právě díky relativně nízkému úročení tohoto finančního instrumentu.

Výše uvedení autoři se zároveň shodují, že se jedná o jeden z nejbezpečnějších cenných papírů, který je právě díky svému nízkému riziku oblíbený u konzervativních investorů. Nízké riziko je dáno také kvalitní zárukou, především u nemovitostí určených k bydlení. Dlužník, k uspokojení této své základní potřeby, je zodpovědnější k plnění svých závazků vůči bankovní instituci, která mu hypoteční úvěr poskytla.

2 SUBJEKTY A FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Polouček et al (2009, s. 279–280) upozorňuje, že celá řada vlivů ekonomického, politického, technického i jiného charakteru působí na strukturu finančních institucí, tedy i bankovních institucí. Mezi vlivy nelze opomenout legislativu a s ní spojenou státní regulaci. Také změny preferencí spotřebitelů a jejich rostoucí finanční gramotnost má svůj vliv. Dochází tedy k vzájemnému, nikoli k izolovanému, působení všech faktorů dohromady, ať už s krátkodobým či dlouhodobým účinkem. Zároveň autor dodává, že identifikace veškerých faktorů je velice obtížná.

Následující část je zaměřena na 3 hlavní subjekty a jejich nástroje ovlivňující výši hypotečního úvěru, a to Českou národní banku, komerční banku a klienta.

2.1 Česká národní banka a monetární politika

Obecně lze říci, že Česká národní banka je nositelem monetární, neboli měnové politiky, která tvoří hospodářskou politiku státu. Černohorský a Teplý (2011, s 47) a také Mejstřík a Pečená (2008, s. 112) vymezují význam ČNB v používání měnově politických nástrojů k usměrňování jejich stanovených cílů, a to především inflace a dále pak k zabezpečení dlouhodobého růstu ekonomiky, zaměstnanosti a měnové stability.

K zajištění cílů, využívá ČNB zmíněné měnově politické nástroje, které působí nepřímo na vytyčené cíle. Cíl konečný lze ale usměrnit působením na tzv. mezistupně. Tento způsob se nazývá transmisní mechanismus měnové politiky, a jak dále uvádí Černohorský a Teplý (2011, s. 47–48) v souvislosti s hypotékami jako úvěrového produktu, lze pomocí měnových nástrojů ovlivnit i tzv. úvěrový kanál.

Úvěrový kanál prezentuje, jak se projeví vliv nabídky úvěrových produktů od komerčních bank a poptávka po těchto produktech ze strany ekonomických subjektů. Proto pomocí tohoto typu kanálu, lze působit na změnu objemu úvěrů v ekonomice.

Tato skutečnost má za následek, podle Černohorského a Teplého (2011, s. 49) a také Jílka (2004, s. 461), změnu množství peněz, která v dlouhém období působí na vývoj míry inflace. Autoři dále uvádějí, že zvýšení úrokových sazeb bude mít za následek pokles poptávky po úvěrech, a to z důvodu, že úvěry budou dražší a méně dostupnější. Celkově budou ekonomické subjekty méně vydávat své finanční prostředky, které tak sníží

spotřebitelské a investiční výdaje. Výsledkem tohoto faktu, pak bude zpomalení růstu ekonomiky, zvýšení nezaměstnanosti a snížení míry inflace.

Pro usměrnění celého trhu, využívá ČNB, tzv. tržních nástrojů. Tento typ nástrojů je využíván pro formování chování na trhu jako celku, nikoli pro ovlivňování konkrétních subjektů. Je tedy podstatná závislost komerčních bank např. v rámci čerpání úvěrových zdrojů.

Lze však obecně říci, že parametry měnových nástrojů, jsou bankami pečlivě sledovány a jejich reakce jsou předpokládány. Tato skutečnost neplatí vždy, jak zdůrazňuje Černohorský a Teplý (2011, s. 51), neboť úrokové sazby nabízené komerčními bankami v sobě odráží i jiné vlivy, než je působení měnově politických nástrojů, a to především míru inflace, neurčitost situace na trzích, dostupnost zdrojů, apod.

Zmínění autoři uvádějí následující nástroje měnové politiky:

- operace na volném trhu,
- automatické nástroje,
- povinné minimální rezervy.

Operace na volném trhu

Operace na volném trhu představují činnosti uskutečňované v rámci iniciativy centrální banky na trhu finančním s domácí měnou, jak uvádějí Mejstřík, Pečená a Teplý (2008, s. 106). Mezi tyto činnosti lze zařadit poskytování a stahování bankovních peněz v oběhu. Význam tohoto nástroje tedy spočívá v usměrňování vývoje tržních úrokových sazeb, prostřednictvím nastavení úrokových sazeb, jako je např. 2T repo sazba.

Automatické nástroje

Druhý, z výše uvedených nástrojů, představují automatické nástroje, které se od operací na volném trhu uskutečňují z iniciativy bank komerčních. Smysl těchto nástrojů, jak podotýká Jílek (2004, s. 283), je ve zvýšení či snížení likvidity určité komerční banky.

Povinné minimální rezervy

Povinné minimální rezervy jsou dle Dvořáka (2005, s. 175) a také Krále (2009, s. 100), definovány jako vklad komerčních bank u banky centrální, jejichž výše je určena na základě relace vůči objemu primárních vkladů, které mají klienti u této obchodní banky uloženy. Autoři dále dodávají, že význam povinných minimálních rezerv lze chápat ve dvou rovinách. První z nich se odráží ve vlivu na likviditu bank, kdy jsou získané zdroje

komerčních bank takto udržovány ve velmi likvidní formě, přestože v rámci běžného řízení likvidity je lze použít omezeně. Druhý z náhledů se týká omezení v rámci multiplikace depozit, kdy tyto povinně uložené prostředky, nemohou být využity pro poskytování úvěrů. Současná hodnota povinných minimálních rezerv představuje 2 %.

2.1.1 Význam úrokových sazeb

Úrokové sazby představují souhrnně jeden z nástrojů měnové politiky, prostřednictvím kterých Česká národní banka ovlivňuje ekonomickou situaci v České republice. Jejich význam spatřuje Dvořák (2005, s. 173) a také Mejstřík, Pečená a Teplý (2008, s. 108) na základě dvou směrů. Do prvního z nich zahrnují sazby, za jejichž hodnoty probíhají obchody banky centrální s komerčními bankami, v souvislosti s depozitně úvěrovými produkty. Druhý z významů, uvedení autoři definují jako ukazatele záměrů a cílů banky centrální.

Dle Černohorského a Teplého (2011, s. 107) jsou tyto úrokové sazby ovlivněny mnohými faktory. Faktory se liší v závislosti na druhu úrokové sazby, které rozdělují do následujících skupin:

- úrokové sazby stanovené Českou národní bankou,
- úrokové sazby formované mezibankovním trhem,
- referenční sazby komerčních bank,
- úrokové sazby komerčních bank dle jednotlivých produktů, tzv. klientské úrokové sazby.

S tímto rozdělením souhlasí i Polouček et al (2009, s. 119), který k této problematice dále uvádí, že za změnami těchto sazeb stojí také změny cen státních cenných papírů, které souvisejí se záměry vlády a rovněž vypovídají o vývoji kapitálového trhu.

2.1.1.1 Úrokové sazby stanovené Českou národní bankou

Diskontní sazba

Dvořák (2005, s. 174) spolu s Poloučkem et al (2009, s. 122) blíže specifikují diskontní sazbu jako úrokovou sazbu, za jejíž hodnotu centrální banka poskytne úvěr bance obchodní. V současné době je hodnota diskontní sazby ve výši 0,05 %. Uvedená sazba je využívána k úročení i tzv. depozitní facility. Jedná se o uložení přebytečné likvidity obchodní bankou na konci dne u České národní banky.

Autoři dále dodávají, že hodnota diskontní sazby je většinou spodní hranicí, od které se odvíjejí hodnoty krátkodobých úrokových sazeb na trhu peněžním. Zároveň lze tuto sazbu také označit za nástroj k působení na úvěrové možnosti ekonomiky a k ovlivňování jiných úrokových sazeb, obzvláště repo sazby a lombardní sazby.

Repo sazba

Další sazbou stanovenou Českou národní bankou je Repo sazba a jak uvádí Dvořák (2005, s. 163), Kašparovská (2010, s. 27) a Polouček et al (2009, s. 124), její hodnota sehrává roli při repo obchodech. Ty se uskutečňují prostřednictvím centrální banky, která přijímá od obchodních bank jejich přebytečnou likviditu. Zároveň je tato forma obchodu zajištěna vydáním tzv. kolaterálu, centrální bankou bance obchodní. Současná hodnota této sazby je 0,05 %.

Lombardní sazba

Krátkodobý nedostatek bankovní likvidity mohou obchodní banky překonat pomocí lombardního úvěru, a jak zmiňuje Mejstřík, Pečená, Teplý (2008, s. 110) a Polouček et al (2009, s. 124), tento typ úvěru, poskytovaný Českou národní bankou, se odvíjí od lombardní sazby, která dosahuje vyšších hodnot, než úroková sazby zmíněné výše. Její aktuální hodnota představuje 0,25 %. Maximální doba splatnosti tohoto úvěru je 30 dní a zároveň musí být zajištěn zástavou určitých cenných papírů, uvedených v lombardním seznamu.

Faktory ovlivňující úrokové sazby stanovené Českou národní bankou

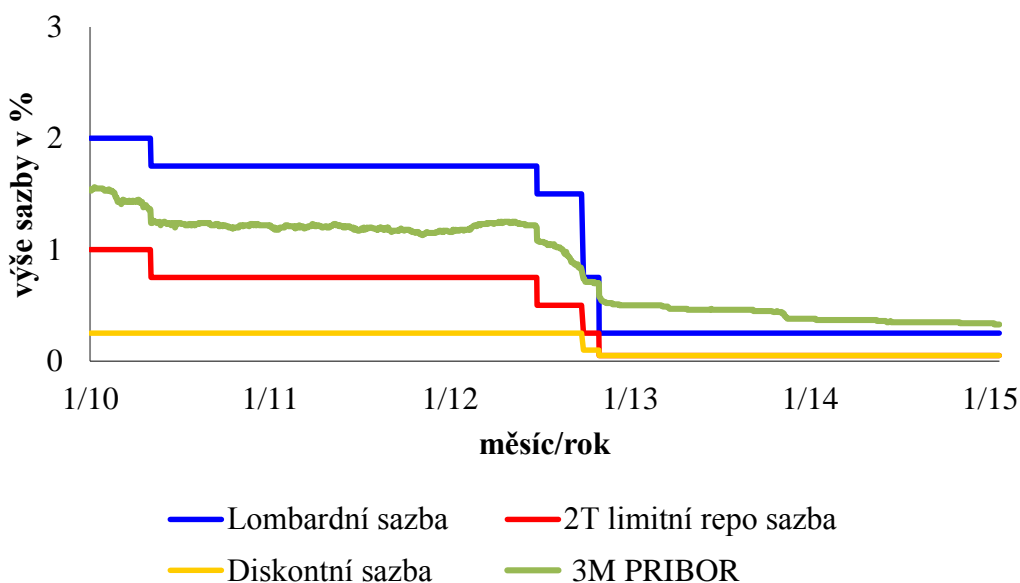
Rozhodnutí České národní banky o výši úrokových sazeb, které vyhláší, je ovlivněno dle Černohorského a Teplého (2011, s. 109) následujícími faktory:

- „očekávaná míra inflace,
- vývoj cen surovin (ropa, zemní plyn, apod.),
- vývoj úrokových sazeb v zahraničí,
- vývoj devizového kurzu dané měny,
- predikce ekonomického růstu,
- vývoj HDP,
- vývoj reálných úrokových sazeb,
- působení fiskální politiky,
- vývoj dovozních cen,
- vývoj platební bilance.“

2.1.2 Úrokové sazby mezibankovního trhu

Jak již samotný název napovídá, jedná se o úrokové sazby, díky kterým mezi sebou obchodují komerční banky, mimo banku centrální. Dvořák (2005, s. 116–117), Černohorský a Teplý (2011, s. 107) dále definují dvě základní úrokové sazby, působící na mezibankovním trhu, a to PRIBID (Prague Interbank Bid Rate) a PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate). První zmíněná sazba je průměrná úroková sazba, pomocí které mohou banky své finanční prostředky ukládat u jiné banky, působící taktéž v České republice. Sazba PRIBOR, je také průměrnou úrokovou sazbou, díky které si banky naopak mohou půjčovat finanční prostředky od jiné banky v České republice.

Faktory, promíjející se do výše mezibankovních úrokových sazeb, představují sazby vyhlášené Českou národní bankou v souvislosti s její měnovou politikou. Shodný trend růstu i poklesu graficky znázorňuje následující obrázek (Obr. 1). Mezi faktory dále patří situace na finančním trhu, resp. predikce vývoje mezibankovních úrokových sazeb, dostatečná likvidita v rámci bankovního sektoru a také politické události.



Obr. 1 Vývoj sazeb ČNB a sazby 3M PRIBOR v období 1/2010 – 1/2015 (vlastní zpracování, Česká národní banka, © 2003–2015)

Poskytování informací o nutnosti úvěrů pro bankovní sektor, je jednou z funkcí, kterou plní mezibankovní trh. Ve skutečnosti je jeho význam daleko obsáhlejší. Úroková sazba mezibankovního trhu je totiž cennou informací pro investory a věřitele a rovněž také slouží

pro určení pohyblivých úrokových sazeb, např. u hypotečních úvěrů se od ní bude odvíjet právě variabilní úroková sazba.

V návaznosti na celou řadu funkcí, je tento typ sazby pozorně sledován. „*Je-li úroková sazba na trhu mezibankovních depozit vysoká, potom bankám chybí likvidita a je velká potřeba úvěrů, banky mají nedostatek zdrojů. Je-li naopak úroková sazba na trhu mezibankovních depozit nízká, potom mohou hrozit deflační tendence.*“ (Polouček et al, 2009, s. 125)

2.2 Komerční banka

Belás et al (2013, s. 517) říká, že výše úrokové sazby hypotečního úvěru závisí kromě úrokových sazeb dle ČNB a vývoji trhu s dlouhodobými dluhopisy, také na ceně zdrojů, ze kterých komerční banka hypoteční úvěr poskytuje.

Jak již bylo také zmíněno, banky jsou povinny udržovat žádoucí hodnoty likvidity a povinných minimálních rezerv. K dosažení požadovaných úrovní využívají transakcí právě na mezibankovním trhu. Zjednodušeně lze říci, že přebytky nad povinnými minimálními rezervami si banky mohou navzájem půjčovat.

2.2.1 Referenční sazby komerčních bank

Výše této individuální sazby představuje pro komerční banku sazbu výchozí, stanovenou dle vývoje úrokových sazeb na mezibankovním trhu, která dále formuje sazby klientské. Černohorský a Teplý (2011, s. 108) upřesňují, že výše referenční sazby je některými bankami veřejně publikována, jiné tuto hodnotu nesdělují. Vliv na výši referenčních sazeb je spatřován ve vývoji mezibankovních úrokových sazeb.

2.2.2 Klientské úrokové sazby

V závislosti na praxi je rozeznávána celá škála úrokových sazeb, nabízených komerční bankou klientovi. Základní rozdělení těchto sazeb je vymezeno dle druhu produktu, resp. zda se jedná o vkladový či úvěrový produkt. Hodnota klientských úrokových sazeb reaguje na faktory vnitřní a vnější, jak dále uvádí Černohorský a Teplý (2011, s. 110).

Vnitřní faktory:

- „náklady bank,
- velikost obchodu,

- *kvalita a úvěrová historie dlužníka,*
- *ohodnocení rizikovosti dlužníka,*
- *doba splatnosti,*
- *kvalita zajištění,*
- *fixace úrokové sazby.*“

Vnější faktory:

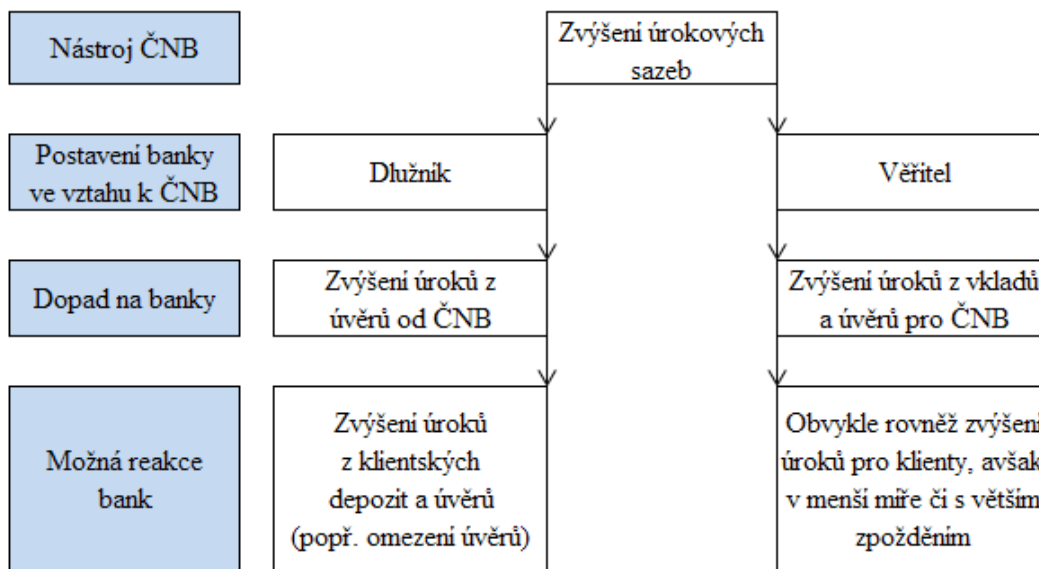
- *„makroekonomické prostředí země,*
- *výnos státních pokladničních poukázek a státních dluhopisů,*
- *konkurenční prostředí.*“

Jak bylo uvedeno výše, hypoteční obchod představuje pro banku úvěrové riziko. Bouteille a Coogan-Pushner (c2013, s. 3) obecně definují úvěrové riziko jako možnost ztráty peněz z důvodu neschopnosti, neochoty nebo také nevčasnosti protistrany dodržet finanční závazek. Vždy při vyskytnutí šance, že protistrana nebude splácet svůj finanční závazek, existuje úvěrové riziko.¹

Zmíněné nebezpečí je pak promítnuto v bankovní marži, která navyšuje úrokovou sazbu pro poskytování úvěrů klientům a jak dále zdůrazňuje Polouček et al (2009, s. 129), hodnota této marže je proměnlivá a do její výše je zahrnuta, kromě rizika, také doba splatnosti úvěru. Rovněž forma záruky, která je bance poskytnuta, může její hodnotu ovlivnit.

Změny úrokových sazeb formují finanční trh a ekonomickou situaci celkově. Zároveň ale nelze jednoznačně určit reakci bank na změnu úrokových sazeb, jak souhlasně dodávají Dvořák (2005, s. 173–174), Pečená a Teplý (2008, s. 108). Uvedení autoři dále doplňují, že významnou roli sehrává postavení obchodní banky vůči bance centrální, resp. určení, zda má obchodní banka postavení dlužníka nebo věřitele.

¹ „*Credit risk is the possibility of losing money due to the inability, unwillingness, or non timeliness of a counterparty to honor a financial obligation. Whenever there is a chance that a counterparty will not pay an amount of money owed, live up to a financial commitment, or honor a claim, there is credit risk.*“



Obr. 2 Dopady zvýšení úrokových sazeb (vlastní zpracování podle Mejstříka, Pečené a Teplého, 2008, s. 110)

2.2.3 Konkurence a produktové inovace

Aby banka mohla provádět veškeré své obchody, potřebuje dostatek finančních prostředků. Proto bankovní instituce usilují o získání nových klientů a zároveň také o udržení svých stávajících klientů, neboť ti jsou v přeneseném významu jedním ze zdrojů finančních prostředků. Právě vlivem konkurence banky modernizují svá portfolia nabízených produktů. Na své klienty velmi často působí úpravou jednotlivých položek v ceníku těchto produktů, jako mohou být nižší či nulové poplatky za služby týkající se např. hypotečních úvěrů. V současné době se také banky snaží o rozšíření nabídky svých standardních hypotečních produktů i o tzv. inovované hypoteční produkty.

Belás et al (2013, s. 514) definuje jeden ze speciálních hypotečních úvěrů, a to offsetovou hypotéku. Hlavní podstatou tohoto produktu je hypoteční úvěr spolu v kombinaci se spořicí účet. Od zůstatku hypotéky se tak odečítá výše finančních prostředků, která je vedená právě na spořicí účtu. Měsíční úroky tak představují rozdíl mezi hypotečním úvěrem a hodnotou vkladu na spořicí účtu. Nevýhoda je pak spatřována právě ve vyšším úroku, než je u klasické hypotéky.

Jedním ze speciálních typů úvěrů, kterým klient může splácet právě hypoteční úvěr, je Bridge Loan, neboli také překlenovací úvěr. Podle výše uvedeného autora se jedná o krátkodobý úvěr, díky kterému může klient překlenout potíže při financování úvěru

použitého na novou nemovitost, pokud není stávající nemovitost již prodána. Díky úvěru poskytnutého na novou nemovitost je tedy zaplacen překlenovací úvěr. Na druhou stranu v porovnání s běžným úvěrem, vychází překlenovací úvěr jako dražší varianta.

Jedním z inovativních parametrů, který si lze u hypotečního úvěru nastavit, je možnost snížení splátek v prvních letech splatnosti hypotečního úvěru, jak popisují i Gardner, Cooperman a Mills (c2005, 476–477), kteří navíc dodávají, že platby pak probíhají podle předem známého rozvrhu.²

2.2.4 Refinancování hypotečního úvěru

Kidwell (c2012, s. 290–291), o refinancování a jeho podstatě říká, že období nízkých úrokových sazeb představuje pro mnoho lidí možnost refinancovat svou dosavadní hypotéku, a to z důvodu nižší úrokové sazby a splácení tak zůstatku hypotéky předchozí. Vlastník hypotéky je zároveň vystaven riziku, spočívající v dřívějším splacení své hypotéky, než si původně zvolil.³

Syrový (2009, s. 87) k této problematice dodává, že klient se může rozhodnout následovně.

1. Rozhodne se zůstat u své původní banky, která mu hypoteční úvěr poskytla a bude pokračovat ve splácení hypotéky s novou úrokovou sazbou, kterou mu banka nabídla.
2. Požádá o poskytnutí hypotečního úvěru v jiné bance a splatí tak hypotéku původní.

Refinancování hypotečního úvěru tedy spočívá v převedení současného úvěru k nové bance, která zpravidla klientovi poskytne nižší úrokovou sazbu a také podmínky úvěru. Zároveň si klient může ujednat i prodloužení doby splatnosti, změnu úrokové sazby z fixní na variabilní a také úpravu výše splátek. Tato možnost může být také řešením, pokud je klient nespokojen s jednáním banky.

² „Other innovative mortgages are graduated payment mortgages where monthly payments are set at a low level in the early years, the payments increase according to a known schedule before stabilizing.“

³ „When interest rates are low, many people refinance their old mortgages by obtaining new mortgages with lower interest rates and paying off the balance due on the old mortgages; this exposes the mortgage owner to call risk or prepayment risk because the mortgage is repaid sooner than expected.“

Rozhodnutí refinancovat svou dosavadní hypotéku je pro klienty nejvýhodnější zvážit v době končící fixace úrokové sazby, neboť v období stále trvající fixace bude tato skutečnost pro klienta představovat zaplacení vysokých poplatků.

2.3 Klient

Belás et al (2013, s. 515) podotýká, že hypoteční úvěr je možno poskytnout nejen fyzickým osobám, ale také podnikatelům či komunální sféře. Žadatel musí být starší 18 let a zároveň také občanem ČR nebo cizincem s trvalým pobytem na území ČR. Některé banky vyžadují, aby věk žadatele byl v určitém věkovém rozmezí, například od 22 let do 65 let, a to z důvodu započítání příjmů klienta.

2.3.1 Výše hypotečního úvěru

Výše hodnoty zastavované nemovitosti je hranicí, do které může být hypoteční úvěr poskytnut. Velmi důležitou skutečností je pak ocenění nemovitosti, které v souladu se zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách říká, že hodnota nemovitosti pro účely tohoto zákona, je určena hypoteční bankou na základě celkového posouzení nemovitosti. Pro celkové ocenění nemovitosti využívá banka činnosti znalců, kteří jsou jí uznáni a zároveň evidováni v jejím seznamu odhadců. Ve většině případů jsou poté náklady spojené s tímto odhadem v plné výši hrazeny klienty.

Poskytnutá výše hypotečního úvěru může teoreticky dosahovat 100% hodnoty ceny nemovitosti. V praxi je však hodnota, pohybující se okolo 70–80 % ceny zastavené nemovitosti, shledávána bankou za bezpečnou a přijatelně rizikovou.

Poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti je vyjadřován jako hodnota LTV (Loan To Value). Pokud je ukazatel LTV ve výši 60, jedná se o 60% hypotéku. Výše nabídnuté úrokové sazby, tak závisí na hodnotě LTV a platí, že čím vyšší hodnota tohoto ukazatele, tím také vyšší úroková sazba.

Dle Beláse et al (2013, s. 516) a také Krále (2009, s. 187), lze pak cenu nemovitosti určit součtem ceny stavební a výnosové. Cena stavební zahrnuje náklady na nemovitost, k jejichž ocenění pak banky využívají různých stavebních indexů či svých metodických postupů. Cena je pak upravena o srážky a přírážky dle stavební vybavenosti nemovitosti. Platná úroková sazba pak určuje výnosy z nemovitosti, na základě kterých je stanovena cena výnosová. Může se například jednat o výnosy z nájmu nebo bonitu pozemku.

Kašparovská (2010, s. 129) spatřuje podstatu určení hodnoty nemovitosti na základě tržních principů. Opomíjeny by proto neměly být následující faktory:

- trh s nemovitostmi, určený nabídkou a poptávkou po nemovitostech a jeho budoucí prognóza v určitém regionu,
- tržní ceny srovnatelných typů nemovitostí v daném regionu.

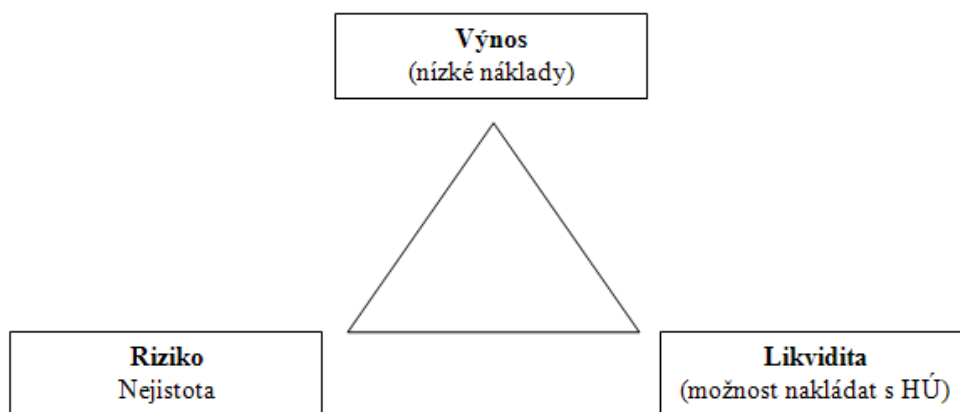
2.3.2 Volba úrokové sazby

Hypoteční úvěr, díky své formě zajištění, patří v úvěrové oblasti k produktům s relativně nízkým rizikem, a jak také potvrzuje Dvořák (2005, s. 532), úroková sazba u hypotečních úvěrů je většinou nižší než u jiných typů úvěrů.

U hypotečních úvěrů může být úroková sazba sjednaná ve formě:

- fixní úrokové sazby,
- variabilní úrokové sazby.

První zmíněná sazba je po určitou dobu neměnná. Je tedy otázkou, jak dlouhou dobu fixace nastavit, aby byl hypoteční úvěr z pohledu klienta výhodný. Řešení této problematiky spatřuje Syrový (2009, s. 91) ve vyhodnocení jednotlivých ukazatelů specifického „magického trojúhelníku“, dle kterého lze individuálně určit pozitivní a negativní stránky určité doby fixace úrokové sazby.



Obr. 3 Magický trojúhelník (vlastní zpracování podle Syrového, 2009, s 91)

Mezi hlavní parametry magického trojúhelníku, zmiňovaný autor řadí výnos, který vypovídá o tom, kolik je možné ušetřit nebo méně zaplatit. Dále pak likviditu, znamenající pružnost možností nakládání s hypotékou a také riziko, představující jistá omezení.

Představa ideální hypotéky tkví v její ceně, variabilitě a také záruce nízkých nákladů. Autor dále uvádí, že zárukou lepší likvidity je nastavení kratší doby fixace, naopak z hlediska rizik či hrozeb, je výhodnější zvolit delší dobu fixace. Jednotlivé výhody a nevýhody krátké a dlouhé doby fixace úrokové sazby shrnuje tabulka (Tab. 1).

Tab. 1 Srovnání výhod a nevýhod krátké a dlouhé doby fixace úrokové sazby (vlastní zpracování podle Syrového, 2009, s. 93)

	Krátká fixace (např. 1 rok)	Dlouhá fixace (např. 5 let)
Výnos (náklady)	Dobry	Horši
Likvidita	Dobra	Špatná
Riziko	Vyšši	Nižši

U variabilní úrokové sazby dochází ke změně její hodnoty v důsledku vývoje tržních úrokových sazeb. Výše hypotečního se pak odvíjí od zvolené sazby klienta.

Autoři Lee a Lee (c2013, s 7–8) se ztotožňují s výše uvedeným tvrzení a k této problematice dodávají, že kromě hodnot úrokových sazeb, které představují cenu úvěru, může dojít k ovlivnění ceny i prostřednictvím změny v době splatnosti tohoto úvěru. Změny se odvíjí dle podmínek na finančních trzích.⁴

Syrový a Tyl (2011, s. 188) zastávají názor, že pro klienta by měla být rozhodující tzv. efektivní úroková sazba, která v sobě zahrnuje i míru nákladů spojených s hypotečním úvěrem. Přičemž platí, že poplatky, jako vedení úvěrového účtu nebo vyřízení úvěru, zvednou úrokovou sazbu, uvedenou ve smlouvě o hypotečním úvěru, o desetiny či setiny procenta, neboť tyto hodnoty jsou vztahovány k výši úvěru a také k době splatnosti. K snížení efektivní úrokové sazby dochází pak prostřednictvím daňových odpočtů.

⁴ „A home mortgage loan under which some of the terms of the loan, such as the contract loan rate or the maturity (term) of the loan, will vary as financial market conditions change. “

2.3.3 Typ hypotečního úvěru

Z předchozích charakteristik hypotečního úvěru je zřejmé, že hledisko účelu nepředstavuje omezení pro poskytnutí tohoto typu bankovního produktu. Pokud je tedy záměr hypotéky v souladu s účely uvedených v úvěrové smlouvě, jedná se o účelový hypoteční úvěr. V opačném případě jde o neúčelový hypoteční úvěr, známý také jako americká hypotéka.

Belás et al (2013, s. 513) blíže specifikuje účelový hypoteční úvěr, jako investici do nemovitosti, na její výstavbu či obstarání a dále dodává, že tento typ hypotečního úvěru je bankami poskytován častěji.

Neúčelový hypoteční úvěr, jak sděluje Kalabis (2012, s. 115), může představovat výhodnou půjčku pro klienty vlastníci nemovitost, kterou smí dát do zástavy. Poskytnuté peníze z tohoto úvěru pak mohou být využity na nákup zboží či služeb. Zároveň autor dodává, že jednou z možností využití americké hypotéky je její poskytnutí pro financování části účelového hypotečního úvěru.

2.3.4 Bonita klienta

Z důvodu rizikovosti u bankovních úvěrů, je pro banku důležité posouzení platební morálky klienta, kterému úvěr poskytuje. Předpokladem celého rozhodovacího procesu je získání komplexních, aktuálních a podstatných informací o hodnoceném subjektu a jejich efektivní zpracování a vyhodnocení. K zdrojům informací se řadí následující:

- informace poskytnuté přímo žadatelem,
- provedení ratingu nezávislou ratingovou agenturou,
- informace získané z úvěrového registru.

Díky hodnocení, od ratingové agentury, získá banka významný podklad pro její rozhodnutí o poskytnutí úvěru. Jak dále zmiňuje Kalabis (2012, s. 123), Černohorský a Teplý (2011, s. 161), jedná se o hodnocení klienta na základě jeho schopnosti dostát svým závazkům s přihlédnutím k možným rizikům. Je tedy stanoven tzv. ratingový stupeň, který charakterizuje pravděpodobnost selhání. Díky příznivému ratingu dochází ke snížení rizikové prémie, se kterou souvisí i pokles úrokových nákladů.

Půlpánová (2007, s. 287) k této problematice dále dodává, že hodnocení klienta z důvodu řízení úvěrového rizika, je žádoucí nejen před poskytnutím úvěru, ale také během úvěrového vztahu.

Dalším z nástrojů, pro hodnocení této oblasti, jsou úvěrové registry. Podle Kalabise (2012, s. 124) a také Půlpánové (2007, s. 287), jde o databázi všech občanů a také fyzických i právnických osob ve spojitosti s úvěry. Význam úvěrového registru spočívá v co nejobsáhlejší informovanosti o komplexním zadlužení klientů.

Obecně lze říci, že informace poskytnuté specializovanými institucemi jsou objektivnější než informace získané přímo od klientů. Půlpánová (2007, s. 285) vidí hlavní důvod v nemožnosti korektivních zásahů klienta do zprostředkovaných informací, neboť tyto zásahy nejsou vyloučeny z čerpání údajů přímo od žadatele. Na druhou stranu, za informace poskytnuté specializovanými institucemi banka musí zaplatit. Přímý způsob je pro banku bezplatný, neboť přijímá poplatek týkající se zpracování klientovi žádosti.

2.3.5 Forma zajištění hypotečního úvěru

Kašparovská (2010, s. 129) uvádí, že nemovitost jako forma zajištění hypotečního úvěru, představuje pro banku velmi dobré zajištění v porovnání s jiným obchodovatelným zbožím. Je to díky tomu, že nemovitost ve smyslu zboží má mnoho specifických vlastností:

- nemovitost, jak lze odvodit již z jejího termínu, je nepřenosná,
- je možno ji ocenit a výše ocenění je relativně vysokou hodnotou,
- hodnota nemovitosti je také relativně stálá,
- díky evidenci lze nesporně určit vlastnictví,
- rovněž pozemek se teoreticky vyznačuje neomezenou životností.

Belás et al (2013, s. 512) dodává, že kromě zastavení nemovitosti kupované, která je v České republice nejčastějším typem zástavy, lze zastavit i jiné typy nemovitostí, které jsou v klientově vlastnictví nebo také ve vlastnictví třetí osoby. Objekt zástavy tak může představovat rodinný dům nebo byt, který je v osobním vlastnictví. Vhodnou zástavou je i rekreační objekt určený pro individuální rekreaci a za konkrétních podmínek i stavební pozemek či ostatní podnikatelské stavby.

Jednou z podmínek, kterou je nutno dodržet je, že nemovitost musí být postavená na území České republiky a nemůže na ni váznout jiné zástavní právo třetí osoby nebo také věcné břemeno, které by mohlo bránit jejímu využívání. Nelze také zastavit jen polovinu nemovitosti. Pouze v případech, kdy je nemovitost ještě ve fázi rozestavění, lze jí ručit. Tato skutečnost musí být evidována v katastru nemovitostí a zároveň je klient povinný

takovou to nemovitost pojistit proti případným rizikům ve prospěch banky. Výše pojistné sumy, kterou banka může požadovat, nesmí přesáhnout výši její pohledávky.

2.3.6 Čerpání a splatnost hypotečního úvěru

Belás et al (2013, s. 516), Dvořák (2005, s. 530) a také Král (2009, s. 188) poukazují na vztah účelu hypotečního úvěru a jeho čerpání. Pokud se jedná o nákup nemovitosti, finanční prostředky z poskytnutého hypotečního úvěru lze čerpat jednorázově. Výstavba nemovitosti nebo také rekonstrukce vyžaduje postupné čerpání finanční prostředků.

Dvořák (2005, s. 531) dále uvádí možné způsoby splácení hypotečního úvěru. Jednou z variant je možnost jednorázového splácení, kdy dochází po dobu splatnosti pouze k platbě úroků z úvěrů. K splacení hypotečního úvěru pak dochází díky získání částky z životního pojištění nebo také stavebního spoření. I když tato forma splácení hypotéky není často klienty využívána, nese svůj význam v podobě vyššího snížení daňového základu, neboť z důvodů platby pouze úroků v době splatnosti, dosahují tyto úroky vyšší hodnoty, kterou si lze od základu daně odečíst.

Dvořák (2005, s. 531) spolu s Králem (2009, s. 188) představují také běžnější způsob splácení hypotečního úvěru a to průběžné splácení hypotečního úvěru prostřednictvím pravidelných plateb neboli neměnných anuit. Zároveň autoři dodávají, že v případě změny úrokové sazby, dochází také ke změně výše anuity.

Vztah pro výpočet roční anuity uvádí Radová, Dvořák a Málek (2013, s. 185–186), kteří zároveň sdělují, že výše anuity roste, v případě růstu úrokové sazby a klesá, při prodloužení doby splatnosti. Významný pokles anuity vidí v nastavení doby splatnosti na 20 až 25 let. Další prodloužení této doby považují již za méně významné, současně však upozorňují na růst celkových zaplacených úroků.

$$a_{p.a.} = \frac{HU \times i_{p.a.} \left(1 + i_{p.a.}\right)^n}{\left(1 + i_{p.a.}\right)^n - 1} \quad (1)$$

$a_{p.a.}$ roční výše anuity

$i_{p.a.}$ roční úroková sazba z úvěru

HUvýše hypotečního úvěru

n doba splatnosti v letech

Dvořák (2005, s. 531) k tématu splatnosti hypotečního úvěru podotýká, že v praxi méně běžnou variantou splácení hypotečního úvěru, se lze setkat také s progresivním či degresivním splácením.

3 DOPAD CENY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA DAŇ Z PŘÍJMU

Jednou z možností, jak stát zvýhodňuje podporu vlastního bydlení, je odpočet zaplacených úroků z úvěrů na bydlení od základu daně. Cena hypotečního úvěru, stanovená na základě úrokové sazby, se do oblasti daně z příjmu promítne, po splněních zákonem určených podmínek, ve formě zaplacených úroků z tohoto úvěru, za příslušné zdaňovací období.

3.1 Úroky z úvěru jako nezdanitelná částka

Právní úpravu a s nimi související podmínky pro odpočet úroků, v souvislosti s financováním bytových potřeb fyzických osob, jsou vymezené v § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů. (Business.center.cz, © 1998–2015)

Uplatnění nezdanitelné částky ve formě zaplacených úroků z úvěrů, lze dle zákona o daních z příjmů: *„u úvěrů ze stavebního spoření, hypotečních úvěrů poskytnutých bankou, které jsou zároveň snižené o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, rovněž i úvěrů poskytnutých stavební spořitelnou, bankou nebo zahraniční bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem.“*

Jak dle příslušného zákona definuje Macháček (2012, s. 154), pro odpočet úroků z úvěrů musí být splněna podmínka, že tyto úvěry jsou využity pro financování bytových potřeb.

Bytové potřeby, pro účely výše uvedeného zákona, zahrnují:

- a) *výstavu bytového domu, rodinného domu, jednotky, které nezahrnují nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, nebo změnu stavby,*
- b) *koupě pozemku za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy nebo koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c),*
- c) *koupě*
 1. *bytového domu,*
 2. *rodinného domu*
 3. *rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu*
 4. *jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,*
- d) *splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo v užívání bytu nebo rodinného domu,*

- e) *údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,*
- f) *vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu,*
- g) *úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,*
- h) *splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g), pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby.*

Kučerová (2015, s. 57) spolu s Macháčkem (2012, s. 156) k výše uvedenému výčtu zjednodušeně dodávají, že zákon tak připouští možnost uplatnění úroků, nejen z úvěrů použitých na vlastní bytové potřeby, ale také z úvěrů týkajících se bytové potřeby využívané k trvalému bydlení druhého z manželů, dětí či prarodičů.

Jedná-li se ovšem o případ bytové potřeby z důvodu výstavby a koupě, které jsou uvedené v předchozím výčtu pod písmeny a) až c), musí se jednat vždy o vlastníka nebo spoluvlastníka nemovitosti.

Částka úroků, o kterou lze snížit základ daně, nesmí v úhrnu překročit částku 300 000 Kč. Zároveň platí, že tato částka je hraniční a vztahuje se ke všem úvěrům u poplatníků v téže domácnosti.

Zákon dále stanovuje, že v případě platby úroků pouze po část roku, nesmí uplatňovaná částka přesáhnout $1/12$ z maximální částky, za každý měsíc kdy došlo k placení úroků.

Uplatnění částky zaplacených úroků je dle rozhodnutí účastníků úvěrové smlouvy a jak dále pokračuje Kučerová (2015, s. 57) zákon připouští, že uplatnění úroků v plné výši, může jeden z účastníků úvěrové smlouvy nebo také všichni účastníci, ale rovným dílem.

K této problematice Macháček (2012, s. 156) dodává, že odpočet úroků od základu daně v rámci daného zdaňovacího období uplatní fyzická osoba, podávající daňové přiznání v tomto zdaňovacím období. V případě zaměstnance, který podepsal prohlášení k dani, se tato skutečnost projeví v rámci ročního zúčtování záloh a daně.

Podmínkou pro uznání odpočtu úroků, jak uvádí Kučerová (2015, s. 57) je také způsob prokázání této skutečnosti. Jedná se tak o každoroční vystavení dokumentu stavební spořitelnou nebo bankou, potvrzující zaplacené úroky. V případě prvního uplatnění je třeba doložit kopii úvěrové smlouvy, výpis z listu vlastnictví, kolaudační rozhodnutí nebo také oznámení stavebního úřadu či stavební povolení a oznámení stavby.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 MODELOVÝ PŘÍKLAD

Následující modelový příklad není primárně zaměřen na vyhodnocení nejvýhodnější hypotéky pro blíže určeného klienta. I když se zaměřuje na faktory, které může klient ovlivnit svým rodinným rozpočtem nebo také nastavením jednotlivých parametrů svého hypotečního úvěru, jeho podstatou je přednostně poukázat na vlivy, které se promítnou do ceny hypotečního úvěru, prostřednictvím finanční situace na trhu, a to v souvislosti s určitým časovým obdobím. Pro přesnější porovnání jednotlivých situací, vycházím ze zmiňovaných nastavených parametrů.

4.1 Zadání modelového příkladu

Pan XY spolu se svou rodinou uvažuje o koupi rodinného domu, neboť bydlí v družstevním bytě 2+1 v Holešově, který je již pro čtyřčlennou rodinu nevyhovující. I když má rodina našetřenou část úspor, nejsou zdaleka v tak velké výši, aby pokryly celou výstavbu domu. Zvažují tedy možnost hypotečního úvěru pro koupi jednopodlažního rodinného domu na okraji města Holešova.

Pan XY má 37 let a je zaměstnán u renomované firmy jako řidič nákladního vozu. Jeho pracovní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a čistá mzda je ve výši 35 000 Kč měsíčně. Stejný typ smlouvy má i jeho manželka, která je zástupkyní vedoucí na poště v Holešově a její čistý měsíční plat dosahuje 20 000 Kč. Jejich starší syn má 9 let a je žákem základní školy. Mladší syn, kterému je 5 let, navštěvuje školu mateřskou.

4.2 Analýza rodinného rozpočtu

Základním krokem pro rodinu pana XY bude analýza rodinného rozpočtu, která nám pouhým zobrazením výdajů rodiny sdělí, zda myšlenka o tak velkém závazku, jakým je bez pochyby hypoteční úvěr, je uskutečnitelná.

V příloze P I je zobrazen měsíční rodinný rozpočet, který zahrnuje všechny výdaje spojené s nájmem družstevního bytu, poplatky za služby, veškerá pojištění a také výdaje zajišťující běžný chod domácnosti. Celkový měsíční příjem rodiny je 55 000 Kč. Jednoduchým výpočtem dostáváme, že po úhradě všech výdajů, rodině na měsíční splátku hypotečního úvěru zbývá 16 550 Kč. Tuto částku by měla rodina XY brát pouze orientačně a splátku hypotéky nastavit nižší, tak aby měla finanční rezervu pro případ nepředvídatelných výdajů.

K posouzení výhodnosti hypotečního úvěru, může panu XY také napovědět otázka dlouhodobé výhodnosti obou možných variant. Jednou z možností je zůstat v bytě 2+1 a dále platit nájem nebo vzít si hypoteční úvěr na koupi nového domu a platit jeho splátky.

Tab. 2 Porovnání výše splátky hypotečního úvěru se splátkou za nájem (vlastní zpracování)

	Hypoteční úvěr	Nájem
Měsíční splátka	14 000 Kč	5 700 Kč
Celkem za rok	168 000 Kč	68 400 Kč
Celkem za 20 let	3 360 000 Kč	1 368 000 Kč

V tabulce (Tab. 2) je porovnávána výše splátky jak u hypotečního úvěru, tak u nájmu v různých časových obdobích. Pro tento příklad byl zvolen hypoteční úvěr ve výši 2 000 000 Kč, s měsíční splátkou 14 000 Kč a úrokem 5,7 % p.a. Doba splatnosti tohoto úvěru je nastavena na 20 let. Sloupec nájem vykazuje skutečné náklady pana XY na jeho současné bydlení, které jsou uvedeny v příloze P I. I když na první pohled se jeví hypoteční úvěr jako velmi drahý, měl by pan XY vzít v úvahu, že jednou tento úvěr bude splacen a nebude již pro něj představovat závazek, tak jako nájem, který bude platit do konce svého života.

Pan XY by měl brát také v potaz důležitý fakt, že náklady pro něho nepředstavuje celá výše splátky hypotečního úvěru, ale pouze úroky. Ty jsou nákladem za půjčení peněz. Nyní pan XY platí pouze nájem, který představuje výši nákladů za „půjčený“ byt. Obě tyto možnosti porovnává tabulka (Tab. 3). U výše úroků z hypotečního úvěru vycházím z předchozího zadání a tabulky. Výše hypotečního úvěru byla 2 000 000 Kč. Za 20 let bylo celkem zapláceno 3 360 000 Kč. Rozdíl mezi skutečně zaplacenou a půjčenou částkou představuje výše úroků, které celkem zaplatí pan XY za 20 let. Nyní již můžeme potvrdit, že náklady na úvěr v tomto případě jsou nižší než samotný nájem, který jak již bylo řečeno, bude pan XY platit neustále.

Tab. 3 Porovnání nákladů na hypoteční úvěr a nákladů na nájem bytu (vlastní zpracování)

	Úroky z hypotečního úvěru	Nájem
Celkem za 20 let	1 360 000 Kč	1 368 000 Kč
Celkem za rok	68 000 Kč	68 400 Kč
Měsíční splátka	5 667 Kč	5 700 Kč

Pro pana XY je vhodné využití hypotečního úvěru ke koupi nového domu. Jeho rodinný rozpočet umožňuje výdaje na splátky tohoto úvěru. Výhodou tohoto rozhodnutí je také skutečnost, že u nájmu může dojít k velkému zdražení. Hypoteční úvěr samozřejmě nese se sebou také mnoho rizik, ale výše jeho splátky by se neměla tak dramaticky měnit, tak jako je to možné u nájmu.

4.3 Nastavení parametrů hypotečního úvěru

Pan XY nyní ví, že jeho rodinný rozpočet umožňuje pokrytí splátek hypotečního úvěru a dostává se ke kroku, který zahrnuje nastavení jednotlivých parametrů tohoto úvěru, tak aby tento závazek neohrozil jeho rodinný rozpočet. Zároveň je třeba mít na vědomí, že ne všechny parametry lze nastavit přesně podle představ, tak aby člověk zaplatil za hypotéku co nejméně. Hypoteční úvěr je ovlivněn mnohými faktory a u většiny těchto faktorů se můžeme setkat s tím, že čím méně rizikovou cestu si vybereme, tím více budeme muset zaplatit, respektive banka nám poskytne vyšší úrokovou sazbu, aby případná rizika měla zaplacená.

Zvolený hypoteční úvěr pana XY bude využit ke koupi jednopodlažního rodinného domu, jedná se tedy o účelový úvěr, který bude zajištěn právě novou nemovitostí. Bude nutné také doložit potřebné dokumenty.

Odhadovaná výše koupě domu činí 2 000 000 Kč. I když má pan XY část úspor ve výši 600 000 Kč, doporučila bych mu, vzít si hypoteční úvěr v hodnotě 1 600 000 Kč. Částka 200 000 Kč pak bude pro něho představovat rezervu, kdyby nastala nepříznivá situace. Tyto peníze může také použít na financování vybavení.

Pro banku tento fakt znamená přijatelné riziko, protože hodnota LTV bude 80. Pokud by se klient rozhodl pro hypoteční úvěr znějící na celkovou částku 2 000 000 Kč, bude se jednat o LTV 100. Tato hodnota pro banku přináší větší riziko, protože v případě poklesu cen nemovitostí, nebude mít banka tuto hypotéku dostatečně zajištěnou. To se samozřejmě odrazí i na výši úrokové sazby, která bude nastavena o něco vyšší, než by bylo v situaci se zmiňovanou hodnotou LTV 80.

Výši splátky přímo také ovlivňuje doba splatnosti. Pro pana XY bych zvolila hypoteční úvěr s delší dobou splatnosti, např. 20 let. Delší doba splatnosti rozdělí vypůjčené peníze spolu s úroky do menších částí. I když pan XY zaplatí více na úrocích, než s dobou splatnosti nastavenou např. na 10 let, má zde možnost pravidelně své úspory investovat.

Výše samotné úrokové sazby závisí na nabídce banky, pan XY si může ale zvolit typ této sazby, zda se tedy bude jednat o fixní či variabilní úrokovou sazbu. Pan XY se rozhodl pro fixaci úrokové sazby po dobu 5 let, z důvodu menšího rizika. Hypoteční úvěr představuje pro jeho rodinu již tak vysoký závazek a tak nechce v případě velkého nárůstu úrokových sazeb ještě více riskovat.

Pan XY se dále také rozhodl, že v případě výhodnější nabídky úrokové sazby, nepředstavuje pro něho překážku změna domovské banky. Je tedy ochoten si u nové banky zřídit osobní účet, zasílat zde mzdu a platit z tohoto účtu své veškeré výdaje. Co se týče dalších nabízených bankovních produktů, jako jsou kreditní karty, dětská konta, atd., pan XY nemá zájem.

4.4 Faktory ovlivňující úrokové sazby

Úroková sazba je ovlivněna mnohými faktory. Následující část mé bakalářské práce je proto věnována identifikaci faktorů, které ovlivňují výši úrokové sazby. Pro stanovení jednotlivých vazeb mezi úrokovou sazbou a dalšími stanovenými ukazateli využiji korelační analýzy, na základě které mohu určit, zda existuje mezi nimi vztah a zda se jedná o vztah významný či nikoliv.

4.4.1 Korelační analýza

Vývoj úrokové sazby posoudíme v souvislosti s vývojem vybraných makroekonomických ukazatelů za období 2006–2014. Volba této skupiny ukazatelů je záměrná a to z hlediska významnosti pro hypoteční úvěry. Jak také potvrzuje Belás et al (2013, s. 509), který dále říká, že tento typ úvěrů působí na množství peněz ve společnosti, což má pak dopad i na výši inflace a také spotřeby. Dosažitelnost hypotečních úvěrů se pak podílí na růstu stavební produkce či cen nemovitostí. Dalším zásadním makroekonomickým ukazatelem je hrubý domácí produkt, kde se hypotéka promítne ve formě půjčky, respektive spotřeby domácností. V neposlední řadě je třeba také zmínit, že poptávka po bydlení pozitivně stimuluje stavební výrobu, která se řadí k oblastem, které nejvíce přispívají k ekonomickému růstu. Vybrané vstupní údaje pro modelový příklad jsou uvedené v příloze P II a vycházejí z údajů makroekonomické predikce Ministerstva financí (Ministerstvo financí ČR, © 2005–2013b, Ministerstvo financí ČR, © 2005–2013c).

Všechny parametry modelu jsem podrobila testu normality, jak ukazuje tabulka (Tab. 4). Důvodem pro použití tohoto testu byl nízký počet dat. Tento test prokázal, že všechny data

podléhají normálnímu rozdělení pravděpodobnosti. Dále jsem zjistila, že v datech nejsou přítomny extrémní hodnoty.

Tab. 4 Test normality (vlastní zpracování, výstup softwaru SPSS)

Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
Statistic	df	Sig.	Statistic	df	Sig.
,193	9	,200*	,952	9	,712
,130	9	,200*	,930	9	,481
,187	9	,200*	,863	9	,103
,197	9	,200*	,951	9	,702
,234	9	,169	,864	9	,105
,204	9	,200*	,926	9	,448
,182	9	,200*	,895	9	,222

*. This is a lower bound of the true significance.

a. Lilliefors Significance Correction

Vzhledem k tomu, že všechny data podléhají normálnímu rozdělení pravděpodobnosti, jak již bylo výše zmíněno, mohu použít parametrické metody ke zjištění korelačních koeficientů. Konkrétně jsem využila Personův korelační koeficient. K samotnému testu jsem využila software SPSS a jeho výstup zobrazila v příloze P III.

Korelační analýza se využívá pro určení těsnosti závislosti mezi dvěma nebo více proměnnými. K posouzení závislosti slouží tzv. korelační koeficient, jehož hodnoty se pohybují v intervalu $<-1; +1>$. Na základě získaných hodnot, lze pak vyhodnotit následující závěry.

Tab. 5 Určení typu korelace na základě korelačního koeficientu (vlastní zpracování)

Hodnota korelačního koeficientu	Typ korelace
0	absolutní nezávislost
$<0,1;0,3>$	slabá
$<0,4;0,6>$	středně silná
$<0,7;0,8>$	silná
nad 0,9	velmi silná
1	absolutní přímá závislost

K identifikaci vztahů, které mají vliv na hodnotu úrokové sazby, jsem jako závislou proměnnou v mé korelační analýze zvolila úrokovou sazbu. Nezávisle proměnné pak

představují počet poskytnutých hypoték, míra inflace, HDP, 2T repo sazba, mezibankovní sazba PRIBOR 3M a průměrná měsíční mzda.

Hodnoty korelačních koeficientů, uvedených v korelační matici, určily závislost mezi hodnotou úrokové sazby a dalšími proměnnými takto:

Úroková sazba a počet poskytnutých hypoték

Mezi úrokovou sazbou a počtem poskytnutých hypoték existuje vazba, která je dle korelačního koeficientu definována jako silná, nepřímá závislost. Znamená to tedy, že objem poskytnutých hypotečních úvěrů je nižší, když roste hodnota úrokové sazby.

Úroková sazba a míra inflace

Závislost mezi úrokovou sazbou a mírou inflace je hodnocena jako středně silná. Z tohoto závěru mohu vyvodit, že růst inflace může zapříčinit také nárůst hodnot úrokové sazby.

Úroková sazba a HDP

Dle korelačního koeficientu vychází vztah úrokové sazby a hrubého domácího produktu jako velmi slabý, nepřímý. Hodnota koeficientu se pohybuje velmi blízko nule, která vyjadřuje absolutní nezávislost mezi proměnnými. Pokud budu brát v potaz i tak velmi nízkou hodnotu, lze předpokládat, že při vzrůstu hodnoty HDP, úroková sazba velmi mírně klesá.

Úroková sazba a 3M PRIBOR

Míra těsnosti mezi úrokovou sazbou a úrokovou mezibankovní sazbou 3M PRIBOR je silná. Z hodnocených závislostí se jedná dokonce o nejsilnější vazbu. Taková to silná přímá závislost vyjadřuje, že když roste hodnota sazby 3M PRIBOR, roste i hodnota úrokové sazby pro hypoteční úvěry. Dle očekávání tak bylo potvrzeno, že sazba 3M PRIBOR má vliv především na hodnoty variabilních úrokových sazeb, což bylo zmíněno v teoretické části mé práce.

Úroková sazba a 2T repo sazba

Střední korelace byla shledána mezi úrokovou sazbou a 2T repo sazbou. Jedná se o vztah středně silný a přímý, který vyjadřuje, že v případě růstu 2T repo sazby, poroste i hodnota úrokové sazby.

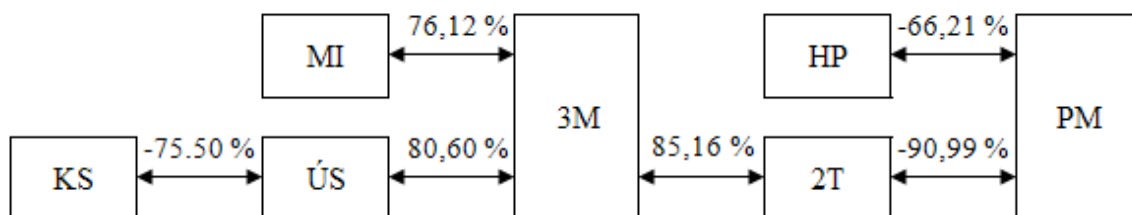
Úroková sazba a průměrná měsíční mzda

Vztah mezi úrokovou sazbou a průměrnou měsíční mzdou je klasifikovaný jako středně silný a nepřímý. Je tedy možné, že při poklesu průměrné měsíční mzdy, může dojít k nárůstu hodnot úrokových sazeb.

Na základě korelační analýzy mohou také vztahy mezi ukazateli graficky zobrazit pomocí dendrogramu. Označení vybraných makroekonomických a jiných ukazatelů pro vypracování grafického náhledu popisuje tabulka (Tab. 6). Níže uvedený dendrogram znázorňuje nejsilnější vazby mezi jednotlivými ukazateli. Velmi silný a přímý vztah byl vyhodnocen mezi úrokovou sazbou 3M PRIBOR a 2T repo sazbou. Dále velmi silný, ale nepřímý vztah byl překvapivě určen mezi 2T repo sazbou a průměrnou měsíční mzdou.

Tab. 6 Označení ukazatelů pro vypracování dendrogramu (vlastní zpracování)

Pořadové číslo	Ukazatel	Označení
1.	Úroková sazba	ÚS
2.	Počet hypotečních úvěrů	KS
3.	Míra inflace	MI
4.	Hrubý domácí produkt	HP
5.	3M PRIBOR	3M
6.	2T repo sazba	2T
7.	Průměrná měsíční mzda	PM



Obr. 4 Dendrogram (vlastní zpracování)

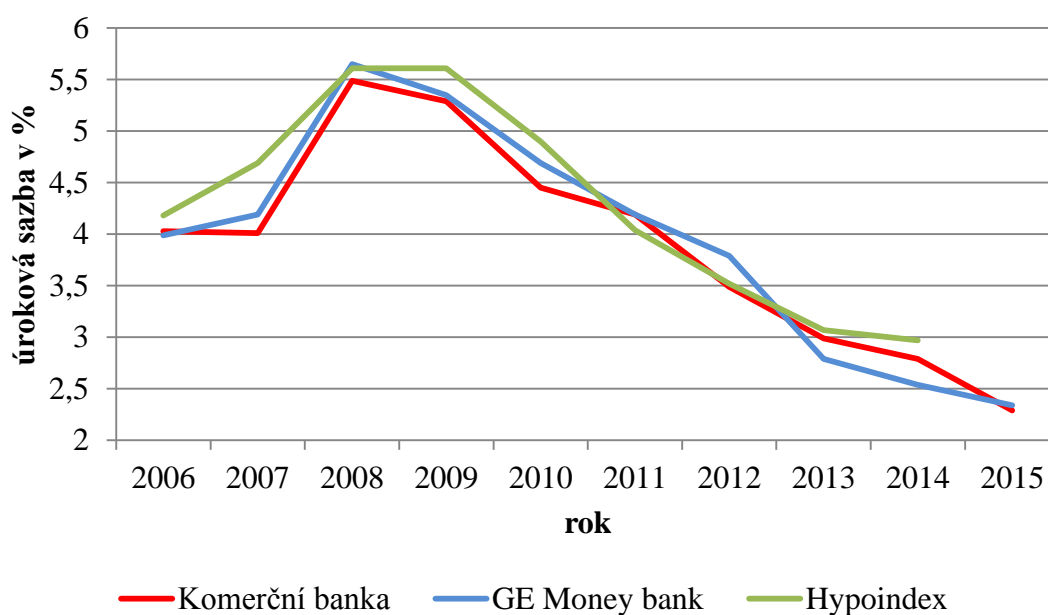
Korelační analýza potvrdila, že úroková sazba je ovlivněná mnohými ukazateli, které mají samozřejmě vazbu i na jiné faktory, se kterými jsem ve své statistické části neuvažovala. Závěrem lze tedy říci, že tato korelační analýza z mnou určených dat prokázala významný vztah mezi úrokovou sazbou a počtem poskytnutých hypoték a zároveň velmi silnou přímou vazbu mezi úrokovou sazbou a mezibankovní sazbou 3M PRIBOR.

4.5 Čas jako specifický faktor

Úrokové sazby hypoték jsou nyní na historických minimech. Věta, která je jedním z nejčastějších argumentů, díky kterému se komerční banky snaží získat klienty, kterým by hypoteční produkt mohla poskytnout. Současné podmínky na hypotečním trhu jsou ovlivněny vývojem minulým. Čas je tedy faktor, který má za vliv to, že ukazatele ovlivňující výši úrokových sazeb dosahují nyní velmi příznivých hodnot.

4.5.1 Vývoj hypotečního úvěru v čase

Jak již bylo zmíněno, jedním z významných faktorů, které mají vliv na cenu hypotečního úvěru je i časové období, respektive fáze, ve které se hypoteční trh v daném okamžiku nachází. Úrokové sazby v závislosti nejen na makroekonomických ukazatelích, dosahují různých hodnot, které se ať už přímo či nepřímo promítnou v úrokové sazbě, přesněji v celkové částce poskytnutého hypotečního úvěru. Obrázek (Obr. 5) poskytuje náhled na vývoj nabízených úrokových sazeb dvou vybraných komerčních bank v období 2006–2014 v souvislosti s úrokovými sazbami dle metodiky Fincentrum Hypoindex.



Obr. 5 Vývoj úrokových sazeb v období 2006–2014 (vlastní zpracování, Komerční banka, a.s., © 2014a, GE Money Bank, a.s., © 2001–2015a, Hypoindex.cz, © 2008–2015a)

„Fincentrum Hypoindex hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro

fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, LBBW Bank, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka.“ (Hypoindex.cz, © 2008–2015a)

Hodnoty úrokových sazeb zaznamenané v grafu, byly v uvedených letech poskytovány Komerční bankou nebo GE Money Bank, při hodnotě LTV 80 a zároveň do výše těchto sazeb nejsou promítnuty úroková zvýhodnění při splnění vlastních podmínek jmenovaných bank.

Dle obrázku (Obr. 5) můžeme konstatovat, že úrokové sazby se v roce 2006 pohybují lehce nad 4% hranicí. Tento rok je také označován za hypoteční boom. Počet prodaných hypoték se navyšoval od roku 2000 a to hlavně díky postupnému zlepšování celkové dostupnosti tohoto produktu. Docházelo také ke zvyšování průměrné částky hypotečního úvěru a to hlavně z důvodu poskytování mnoha úvěrů s hodnotou LTV 100, u nichž nebyly v tomto období účtovány tak velké rizikové přírázky. K těmto typům úvěrů byly banky, skrze jejich nastavené podmínky, velmi shovívavé. K příčinám velkého růstu se lze také odkázat na zahraničí, kde byla situace obdobná a protože banky, působící na českém trhu v tomto období, byly vlastněny zahraničními institucemi, situace se projevila i na českém hypotečním trhu. V neposlední řadě je třeba zmínit, že k velkému nárůstu objemu hypoték také přispělo přesvědčení z pozitivního růstu ekonomiky a nepřipouštění si otázky možného ekonomického úpadku. Z pohledu makroekonomických ukazatelů rok 2006 vykazoval míru inflace okolo 2,5 %, jedná se tedy o mírnou inflaci. Ekonomika rostla, jak dokazuje i hodnota HDP ve výši 7,1 %. (Golemfinance.cz, © 2012–2015)

Rok 2007 byl téměř totožný s rokem předcházejícím. I když došlo k nárůstu výše úrokové sazby přibližně o 0,5 %, počet hypoték přesto dále stoupal. K nárůstu došlo i u hodnoty míry inflace a zároveň poklesla hodnota HDP. Rok 2006 i 2007 lze označit za úspěšné období pro hypoteční trh. Z pohledu komerčních bank, díky silné poptávce, docházelo k nárůstu objemu poskytnutých hypoték. Naopak pro klienty bylo přínosem, kromě nízkých úrokových sazeb, také rozšiřování nabídky hypotečních produktů, např. o hypotéky bez dokazování příjmů. Státní podpora v tomto období zahrnovala pouze odpočet zaplacených úroků od základu daně. (Golemfinance.cz, © 2012–2015)

Po období velmi příznivém pro hypoteční trh, přichází v roce 2008 hospodářská krize, která se tak stává jedním z nejvýznamnějších milníků v jeho vývoji. Příčiny krize, která

odstartovala v USA, jsou připisovány vládním intervencím související s poskytováním velkého množství levných hypoték právě domácnostem, které by si bez vládních zásahů, hypoteční úvěr dovolit nemohly. Pád společnosti Lehman Brothers zahájil krizi ve Spojených státech amerických a odtud, jako jednoho z lídrů světové ekonomiky, se krize rozšířila do celého světa. Rok 2008 se tak stal protikladem dvou předcházejících let. Úroková sazba se skokově změnila a přehoupla se tak přes 5,5 %, tudíž objemy hypoték prudce klesly. Za skokovým zvýšením úrokových sazeb stojí rizikové přírážky bank, které tak reagovaly na tehdejší situaci. Komerční banky přestávají poskytovat hypotéky s hodnotou LTV 100 a také podmínky pro poskytování úvěrů jsou přísnější. Velký význam nyní sehrává bonita klienta. Přestože došlo k značnému ochlazení českého hypotečního trhu, situace nebyla tak vážná, jako v západních státech. Důvodem může být konzervativnost českých domácností, co se týče spoření, a i když u domácností docházelo k zadlužení, neupadaly do dluhů v tak velké míře, jako domácnosti na západě. Kvůli ekonomické recesi měla ČNB za cíl stabilizaci ekonomiky, proto docházelo ke snižování základních úrokových sazeb. (Golemfinance.cz, © 2012–2015)

Nepříznivý stav trval i v prvním pololetí v roce 2009. Úrokové sazby se pořád držely nad 5% hranicí. Míra inflace vykazovala hodnotu 1,10 %, došlo oproti předcházejícímu roku o více než 5% snížení. Do záporných hodnot se však dostává HDP. Neurčitost vývoje situace na hypotečním trhu má za následek pokles počtu poskytnutých hypoték. Do popředí se tedy dostávají úvěry ze stavebního spoření. Situace byla odlišná v druhé polovině roku 2009, kdy úrokové sazby začaly mírně klesat. Státní podpora v uvedeném období, kromě odpočtu zaplacených úroků od základu daně, se rozšířila také o možnost úrokových dotací. (Golemfinance.cz, © 2012–2015)

V roce 2010 úroková sazba klesla pod 5% hranici a u hypotečního trhu, po téměř dvouleté recesi, dochází k jeho oživení. Tuto skutečnost můžeme zřetelně vidět na obrázku (Obr. 6), kdy výše úrokové sazby klesá, zatímco objem poskytnutých hypoték zaznamenává nárůst. Dle hodnot makroekonomických ukazatelů, můžeme konstatovat, že míra inflace s hodnotou 1,5 % a HDP v hodnotě 2,3 %, jsou v tomto roce v příznivých hodnotách a proto vstup do roku 2011 má také příznivé výhledy. (Golemfinance.cz, © 2012–2015)

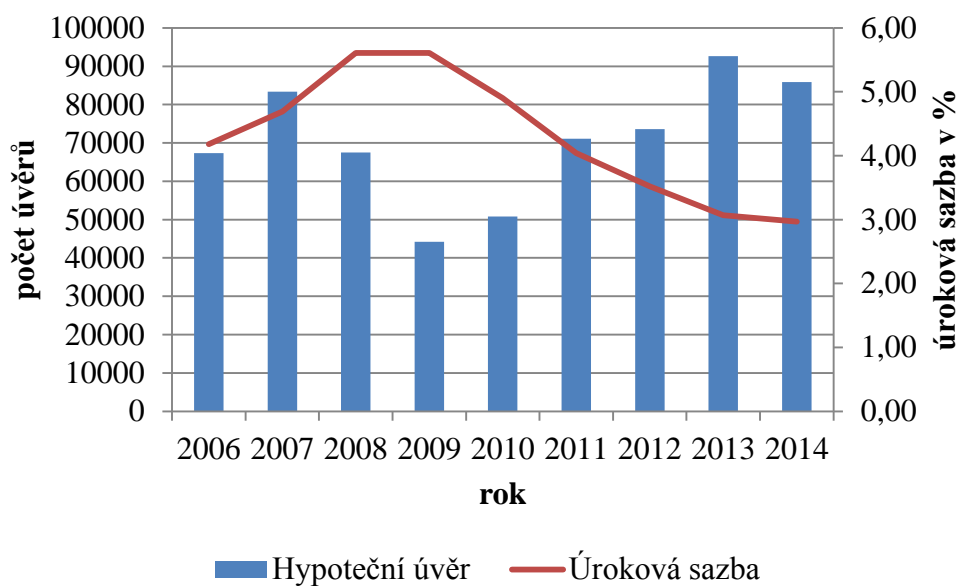
Pozitivní predikce pro rok 2011, ohledně vývoje hypotečního trhu, byla potvrzena. Úrokové sazby dále vykazují klesající trend, což představuje jeden z velmi významných faktorů, který přispěl k nárůstu poskytnutých hypoték o 40 %. Také rozhodnutí domácností o využití hypotečního úvěru, právě v tomto roce, se kladně projevilo i ve výši

poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení. Tento fakt byl především ovlivněn plánovaným zvýšením DPH na stavební práce v roce 2012.

Nejen zmiňovaná skutečnost, související se zvýšením DPH, se v roce 2012 projevila v nárůstu poskytnutých hypoték pouze o 3,5 %. I přes tak nízkou hodnotu je tento rok označován za velmi příznivý pro poskytování hypotečního úvěru. Svůj podíl na tom nese stále klesající úroková sazba, stabilní ceny nemovitostí, zesílení konkurenčního boje mezi bankami a také vliv měnové politiky. (Hypotecnibanka.cz, © 2015)

Před rokem 2013 je vývoj hypotečního trhu mírně nejistý, neboť dochází opět ke změně DPH a zároveň změně sazby daně z příjmu z prodeje nemovitosti. Negativní předpovědi však naplněny nebyly a hypoteční trh se dále rozvíjí. V počtu hypoték dosahuje rekordního výsledku, jak také ukazuje obrázek (Obr. 6). Je třeba ale zmínit, že rok 2007 byl v počtu poskytnutých hypoték úspěšnější, neboť v roce 2013 dochází k větší míře refinancování, která se také promítla do celkové výše poskytnutých hypoték. Rok 2013 je tedy označován za boom refinancování. Trh nadále kladně stimuluje nízká úroková sazba, která se lehce vyskytuje nad 3% hranicí. (Byznys.ihned.cz, © 1996–2015)

Trend, v podobě refinancování hypotečního úvěru, se projevuje i v roce 2014. Předchozí rok byl v počtu poskytnutých hypoték rekordní, a přestože je o tento produkt stále velký zájem, dochází k mírnému propadu o 7,8 % oproti roku 2013. Úroková sazba, ovlivněná situací na finančním trhu, stále klesá a prolomuje rekordní hranici. K úspěšnému vývoji nadále přispívají stabilní ceny nemovitostí a také nový trend ve využívání hypotečního úvěru, a to v podobě investice do nemovitosti, tedy pronájmu. Nízké úrokové sazby jsou nabízeny již většinou bank, proto dochází k většímu konkurenčnímu boji v prodeji hypotečních produktů.



Obr. 6 Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a úrokové sazby v období 2006–2014 (vlastní zpracování)

4.5.2 Porovnání ceny hypotečního úvěru ve vybraném časovém období

Jak již bylo zmíněno, v období 2006–2014, hypoteční trh prošel pozoruhodnou fází. Proto velmi zajímavou skutečností, právě v rámci sledovaného období, představuje porovnání celkové výše platby hypotečního úvěru. Pokud aplikujeme nastavené parametry hypotečního úvěru pro klienta XY z výše uvedené kapitoly 4.3, které jsou navíc shrnuty v tabulce (Tab. 7), pak v následující tabulce můžeme vidět jednotlivé měsíční splátky a celkové splátky hypotečního úvěru, které by klient XY v určitých letech zaplatil u vybraných bank.

Tab. 7 Parametry hypotečního úvěru klienta XY (vlastní zpracování)

Typ hypotéky	účelová hypotéka
Hodnota nemovitosti	2 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	1 600 000 Kč
Typ úrokové sazby	fixní, 5 let
Doba splatnosti	20 let
LTV	80

Tab. 8 Srovnání vybraných ukazatelů komerčních bank v roce 2006, 2009 a 2012 (vlastní zpracování)

Komerční banka

GE Money bank

2006

Úroková sazba:	4,03 %
Měsíční splátka:	9 721 Kč
Celková platba:	2 333 040 Kč

2006

Úroková sazba:	3,99 %
Měsíční splátka:	9 687 Kč
Celková platba:	2 324 880 Kč

2009

Úroková sazba:	5,29 %
Měsíční splátka:	10 817 Kč
Celková platba:	2 596 080 Kč

2009

Úroková sazba:	5,35 %
Měsíční splátka:	10 871 Kč
Celková platba:	2 609 040 Kč

2012

Úroková sazba:	3,49 %
Měsíční splátka:	9 271 Kč
Celková platba:	2 225 040 Kč

2012

Úroková sazba:	3,79 %
Měsíční splátka:	9 520 Kč
Celková platba:	2 284 800 Kč

Při celkovém pohledu na tabulku (Tab. 8) zjistíme, že poskytované sazby v rámci jednoho období se u obou vybraných bank liší v řádech pár setin procent, pouze u roku 2012 můžeme vidět větší rozdíl v poskytované sazbě, a to o 0,3 % procent. Drobné rozdíly v sazbách, se pak promítnou jak v měsíční splátce, tak i celkové platbě za hypoteční úvěr a konkrétně v roce 2012 by klient XY zaplatil u Komerční banky za úvěr na bydlení o 59 760 Kč méně, než u GE Money Bank.

Výše měsíční splátky, odvozená od úrokové sazby a také nastavených parametrů hypotečního úvěru klienta XY, je v roce 2006 pod 10 000 Kč. Pokud by mu byl hypoteční úvěr poskytnut v roce 2009, zaplatil by klient XY měsíční splátku u obou bank téměř o 1 100 Kč větší. I když se na první pohled může zdát tato částka nepatrná, v případě hypotečního úvěru a jeho charakteristické dlouhodobosti, je významná.

Cenu hypotečního úvěru představuje úrok, který je rozdílem mezi celkovou platbou tohoto úvěru a jeho poskytnutou výší. Tento rozdíl je také nazýván hodnotou navýšení hypotečního úvěru. V následujícím textu přiblížím, jak se tento ukazatel v jednotlivých letech vyvíjel. Zároveň je třeba podotknout, že v této části modelového příkladu nyní

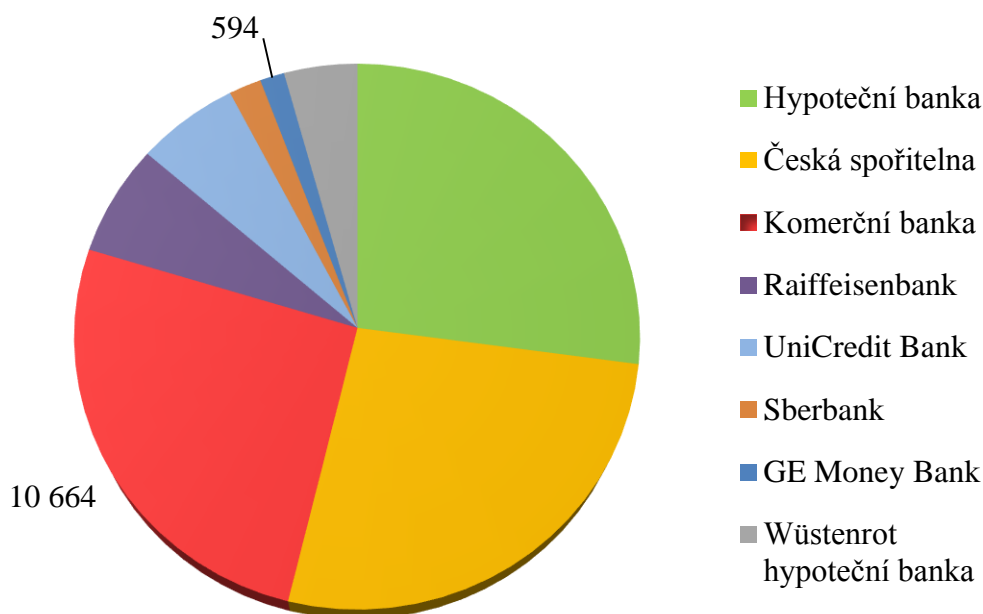
neuvažují s inflací a časovou hodnotou peněz. Rovněž jako s hodnotou RPSN, která by uvedené závěry ovlivnila. Hodnoty sazeb jsou tedy chápány jako úrokové sazby, uvedené ve smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru, které by klient XY v jednotlivých letech uzavřel.

V roce 2006 hodnotu navýšení představuje částka 733 040 Kč u Komerční banky a 724 880 Kč u GE Money Bank. V případě poskytnutí hypotečního úvěru o 3 roky později, kdy byl hypoteční trh oslaben finanční krizí, by klient XY zaplatil u první zmiňované banky o 35,88 % vyšší hodnotu celkové hypotéky, což představuje o 263 040 Kč více oproti roku 2006. U GE Money Bank by došlo k navýšení celkové částky úvěru v porovnání s rokem 2006 o 39,20 %, představující částku 284 160 Kč. V tomto případě by pak klient XY zaplatil více než 1 000 000 Kč, pouze jako hodnotu navýšení úvěru. Situace zcela opačná by pro klienta XY nastala v roce 2012, který byl ve znamení poklesu úrokových sazeb. Hodnotu navýšení hypotečního úvěru by představovala částka 625 040 Kč u Komerční banky a 684 800 u GE Money Bank. Oproti roku 2009 by došlo ke snížení celkového navýšení úvěru v průměru o 35 %. Můžeme tedy konstatovat, že příznivé podmínky na hypotečním trhu v určitém časovém období mají kladný dopad na finanční stránku, respektive rodinný rozpočet klienta XY.

4.5.3 Současná nabídka hypotečních úvěrů

Na českém bankovním trhu působí více než čtyři desítky komerčních bank. Ne každá z těchto institucí má ve své nabídce hypoteční úvěr, ale i tak může klient vybírat z 83 hypotečních produktů.

Před porovnáním nabídek jednotlivých bank, je třeba si také uvědomit, že ne všechny banky poskytující hypoteční úvěry, mají minimální a maximální parametry nastavené stejně. Například Equa Bank je bankou, která sice poskytuje hypoteční úvěry, ale nesmí se jednat o výstavbu nemovitosti. Rozdíly u bank můžeme vidět v době maximální splatnosti či v době fixace úrokové sazby. Jedním z významných rozdílů, je také hodnota LTV, ne všechny banky jsou ochotné poskytnout hypoteční úvěr např. na výstavbu do 100% hodnoty tohoto ukazatele, např. GE Money bank poskytuje hypotéky do 75 %, Fio banka do 85 % a Oberbank do 80 %. (Hypoindex.cz, © 2008–2015b)



Obr. 7 Počet hypoték pro fyzické osoby v 1. polovině 2014 (vlastní zpracování, Zpravy.aktualne.cz, © 1999–2015)

Poznámka: Ministerstvu pro místní rozvoj svá data nereportují Equa bank, mBank a WSPK, které mají dohromady podíl v řádech jednotek procent.

Pro uvedený příklad byly vybrány 2 banky působící na českém hypotečním trhu – Komerční banka a GE Money Bank. První zmiňovaná instituce se řadí k bankám, které podle počtu poskytnutých hypoték v ČR dosahují významného podílu, jak také ukazuje obrázek (Obr. 7). Druhá porovnávaná banka, GE Money Bank, poskytla v této oblasti v celkovém poměru pouze 1,44 %. Uvidíme, zda jsou u nabízených hypotečních produktů velké rozdíly mezi rivalem anebo jestli banka s menším podílem prodaných hypoték, nabízí tento produkt pro klienta XY daleko výhodněji.

4.5.3.1 Komerční banka

V současné době prezentuje Komerční banka svou hypotéku jako produkt, který nám splní naše představy o bydlení, i když nevládníme žádnou část úspor. Nabízí tedy hypoteční úvěr do 100 % potřebné částky. Minimální hranice pro poskytnutí hypotéky je stanovena na 200 000 Kč. Dobu splatnosti lze nastavit od 5 do 30 let nebo také od 5 do 8 let, ale to pouze v případě pokud je hypotéka splácena ze Stavebního spoření Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s., což je dceřiná společnost Komerční banky. Dobu fixace úrokové

sazby lze nastavit od 1 roku do 10 let nebo přímo 15 let. Pokud bychom chtěli pozitivně ovlivnit výši nabízené úrokové sazby, je možnost využít životního pojištění sjednané u Komerční pojišťovny, a. s. a také domicilovat u Komerční banky neboli směřovat své hlavní příjmy na účet u ní založený. (Komerční banka, a.s., © 2014b)

4.5.3.2 GE Money Bank

GE Money Bank nabízí hypotéku, která nám pomůže k financování nového bydlení. Jednou z předností produktu jsou nulové vstupní poplatky a také bezplatné ocenění nemovitosti. Na rozdíl od Komerční banky, poskytuje GE Money Bank hypoteční úvěr pouze do 80% hodnoty zástavy nemovitosti. Rozdíl je také v minimální hranici, kterou tato banka má o 100 000 Kč vyšší než Komerční banka. U GE Money bank lze také nastavit splatnost od 5 do 30 let. Z délek fixací úrokové sazby lze nastavit jednoletou, tříletou, pětiletou nebo desetiletou, která je také maximální dobou fixace. Lze také využít možnosti pojištění neschopnosti splácet. Úrokovou sazbu lze snížit založením běžného účtu, který GE Money Bank poskytuje a zároveň zasíláním peněžní částky alespoň ve výši 15 000 Kč měsíčně. Splnění této podmínky se projeví snížením sazby až o 0,6 % ročně. (GE Money Bank, a.s., © 2001–2015b)

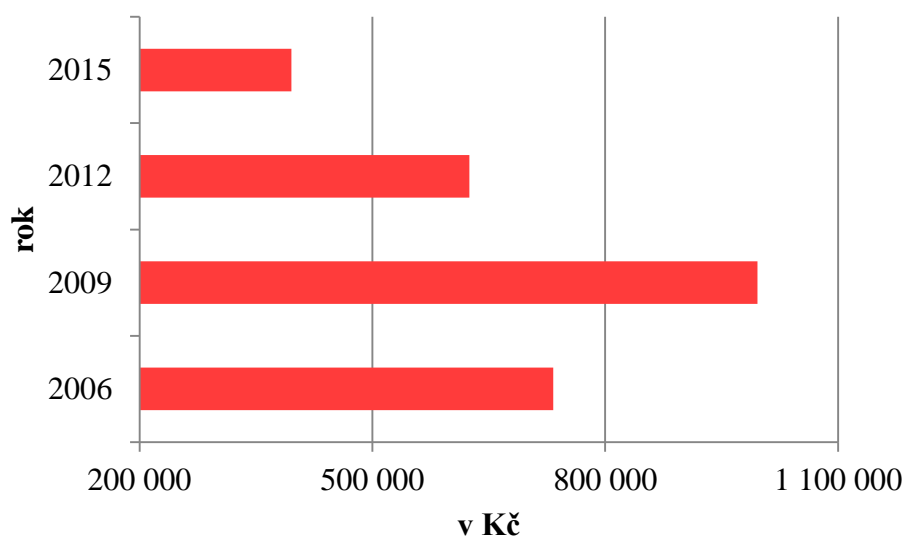
4.5.3.3 Porovnání nabídek

Pro výběr nejvýhodnější nabídky hypotečního úvěru pro klienta XY budu srovnávat nejen promítnutí výše úrokové sazby, ale také vlastní podmínky jednotlivých komerčních bank, které ovlivňují celkovou výhodnost tohoto úvěru pro klienta. Hodnota LTV je zde ve výši 80, neboť se jedná o financování do 80 % z hodnoty nemovitosti. V případě nabídky výhodnější úrokové sazby z důvodu využívání osobního účtu dané banky, se klient XY nebrání změně své domovské banky na banku financující jeho hypoteční úvěr.

Tab. 9 Srovnání vybraných ukazatelů komerčních bank v roce 2015 (vlastní zpracování)

Komerční banka		GE Money bank	
2015		2015	
Úroková sazba:	2,29 %	Úroková sazba:	2,37 %
Měsíční splátka:	8 316 Kč	Měsíční splátka:	8 378 Kč
Celková platba:	1 995 840 Kč	Celková platba:	2 010 595 Kč

Bez uvažování dalších nákladů souvisejících s vyřízením a další správou hypotečního úvěru, představuje výhodnější nabídku pro klienta XY hypoteční úvěr poskytnutý Komerční bankou. Rozdíl v měsíční splátce v porovnání s GE Money Bank je 62 Kč. V konečné fázi by se tento rozdíl promítnul v hodnotě 14 755 Kč. V kontextu s časovým obdobím a souvisejícím vývojem hypotečního trhu je pro klienta XY také velmi pozitivní fakt, že nyní hodnota navýšení úvěru představuje pouze 395 840 Kč a jak můžeme vidět dle obrázku (Obr. 8), rozdíly v tomto ukazateli, bez uvažování časové hodnoty peněz, jsou ve sledovaném období více než značné.



Obr. 8 Porovnání hodnoty navýšení hypotečního úvěru Komerční banky ve vybraných letech (vlastní zpracování)

Většina komerčních bank nyní poskytuje nízké sazby pro úvěry na bydlení. Proto je velmi důležité posuzovat tento produkt komplexně a brát také v úvahu náklady, které souvisejí s jeho pořízením a jeho dalším vedením. Pro výběr výhodnější nabídky hypotečního úvěru klienta XY je třeba stanovit hodnotu RPSN, neboli efektivní úrok, který klientovi XY napoví, jak moc jednorázové poplatky zvýší cenu jeho hypotéky.

V prvním kroku si musí klient XY zjistit jednorázové náklady, které se vážou k zpracování úvěru. K jejich stanovení využijeme tabulky (Tab. 10). Součet poplatků vydělíme tisícem a poté i hodnotu hypotečního úvěru milionem. V případě klienta XY je to hodnota 1,6. Získané hodnoty dáme do poměru, výši poplatků k výši úvěru. Tato hodnota ve výši 5 nám představuje nákladovost, kterou spolu s hodnotou doby splatnosti 20 vyhledáme v tabulce nazvanou nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku, uvedenou v příloze

P IV. Získaná hodnota je tedy 0,06 %. Dále je třeba také zohlednit daňové odpočty. Z úrokové sazby vypočítáme 15 %, což představuje hodnotu 0,3435 %, kterou budeme odečítat. Klient XY ve skutečnosti zaplatí za hypotéku úrok ve výši 2,007 %, na místo úroku 2,29 %, který bude mít uvedený ve smlouvě.

Závěrem mohu sdělit, že úvěr poskytnutý Komerční bankou je i po zahrnutí jednorázových poplatků a daňových odpočtu pro klienta XY výhodnější. Současně je třeba dodat dovětek, za současných podmínek, protože výše poplatků, stejně jako daňové zákony, se mohou změnit. Celková platba spočítána dle efektivního úroku, dosahuje hodnoty 1 944 000 Kč. Jedná se o hodnotu orientační, kterou lze pak porovnat s efektivními úroky jiných bank. V tomto případě jsme se navíc přesvědčily, že i když banka si za zpracování úvěru účtuje poplatky, neznamená to, že je pro poskytnutí hypotečního úvěru nevýhodná.

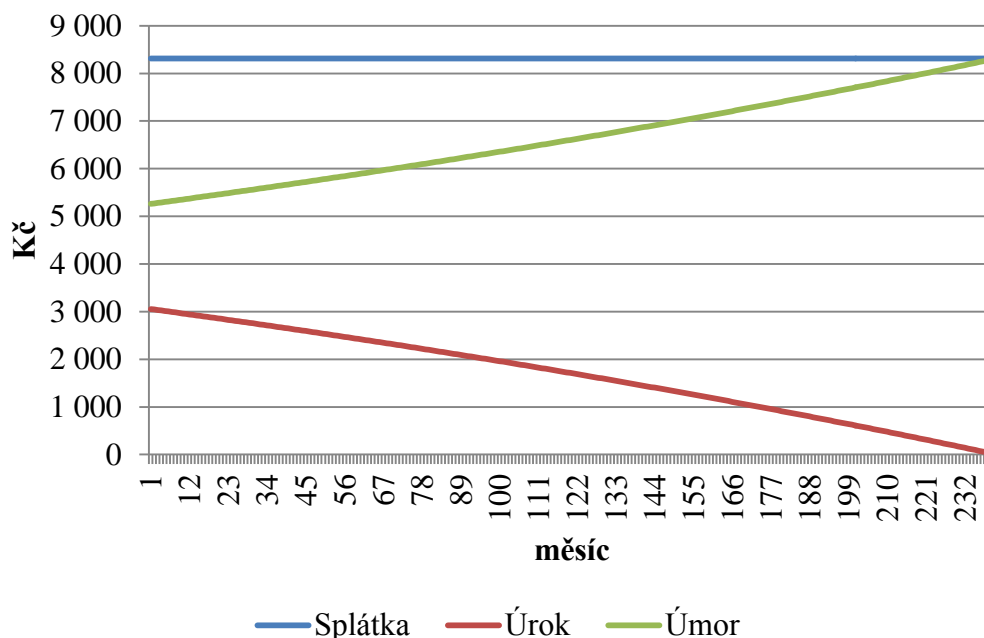
Tab. 10 Vybrané položky ceníku hodnocených bank (vlastní zpracování, Komerční banka, a.s., © 2014c, GE Money Bank, a.s., © 2001–2015c)

	Komerční banka	GE Money Bank
Zpracování úvěru		
Zpracování a vyhodnocení žádosti	2 900 Kč	0 Kč
Vydání příslibu o úvěr	2 000 Kč	0 Kč
Ocenění nemovitosti znalcem	3 500 Kč	0 Kč
Správa úvěru		
Správa úvěru (měsíčně)	0 Kč	0 Kč
Čerpání úvěru	0 Kč	500 Kč
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč	1 000 Kč
Mimořádná splátka v průběhu úrokového období	dle podmínek smlouvy	0 Kč (až 25 % z úvěru)
Nedodržení smluvních podmínek		
Zaslání upomínky	100 Kč (2. a další 500 Kč)	600 Kč

4.5.3.4 Čerpání a splácení vybraného hypotečního úvěru

Klient XY chce hypoteční úvěr využít ke koupi rodinného domu. V úvěrové smlouvě bude mít dohodnuty podmínky tedy o jednorázovém čerpání hypotečního úvěru. V příloze P V je uveden také návrh splátkového kalendáře pro první dobu fixace úrokové sazby, kterou má klient XY nastavenou na pětileté období. Ve splátce je zahrnuta jak výše úroku, tak také jistiny a jak můžeme vidět v kontextu s časovým obdobím jejich hodnota,

respektive poměr, se mění. Zatímco v prvním pololetí prvního roku je splátka hypotečního úvěru složena z hodnoty úroku nepřesahující částku 3 000 Kč, v posledním pololetí pátého roku, kdy také končí fixace, je tato hodnota menší než 2 500 Kč. Grafické rozložení splátky v časovém období pak zobrazuje obrázek (Obr. 9).



Obr. 9 Složení splátky hypotečního úvěru klienta XY (vlastní zpracování)

4.6 Predikce hypotečního trhu

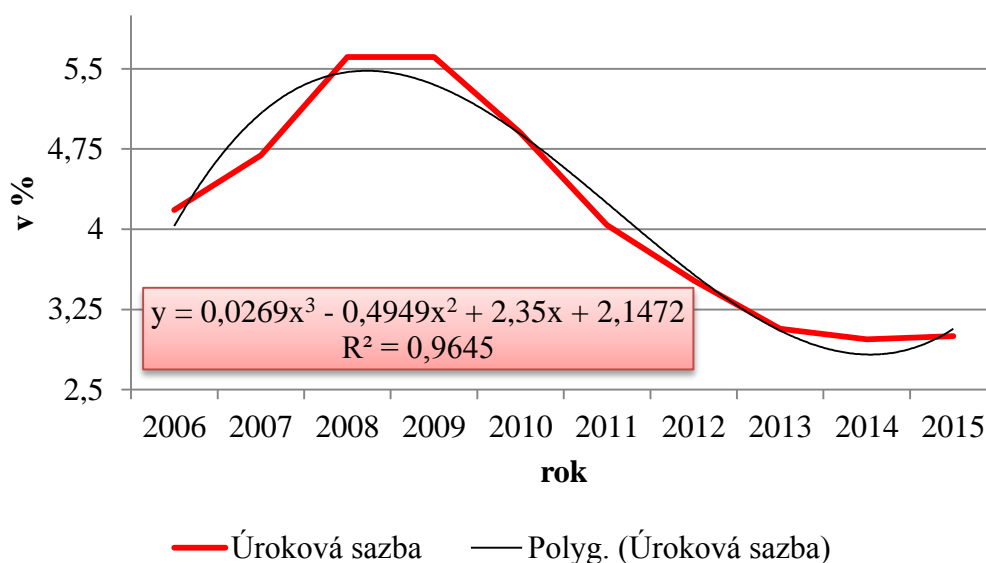
Predikci vývoje situace na hypotečním trhu je velmi obtížné určit. Jak jsme uvedla výše, úroková sazba se mění dle podmínek na finančních trzích, zároveň tak nelze opomenout očekávání a přístupy domácností, které se také promítnou ve formování hypotečního trhu.

V současné době komerční banky poskytují hypoteční úvěry za velmi nízké úrokové sazby. Co se ale liší, jsou názory bankéřů a ekonomů na nynější situaci, které lze rozdělit do dvou skupin. První skupina předpovídá rok 2015 ve znamení stále nízkých sazeb. Druhá skupina odborníků tvrdí, že úrokové sazby se již přiblížily ke dnu možností bank a proto předvídají jejich nárůst na přelomu jara a léta roku 2015.

Prognóza pomocí funkce Lintrend

Pro jednodušší typ predikce využijí funkci Lintrend, která slouží k předpovědi dat budoucích na základě dat minulých. Je třeba ale zmínit, že tato statistická funkce vychází sice z dat předchozích, v mém příkladu z úrokových sazeb dle metodiky Hypoindex

(Hypoindex.cz, © 2008–2015a), v předpovídaném roku 2015 však nezohledňuje další vlivy, které by na sazbu mohly mít dopad.



Obr. 10 Vývoj úrokových sazeb hypotečního úvěru v období 2006–2015 (vlastní zpracování)

Dle uvedené predikce lze v průběhu roku 2015 předpovídat přehoupnutí úrokových sazeb lehce přes 3 %. Protože se jedná o data kolísající, využila jsem polynomickou spojnicí trendu třetího stupně. Pro přesnější odhad předpovědi jsem křivky v grafu doplnila o tvar regresní rovnice a hodnotu spolehlivosti R^2 , ze které vyplývá, že čím je tato hodnota bližší k číslu 1, tím je předpověď spolehlivější. Funkci Lintrend jsem již ale nepoužila, pro predikci dalších let, neboť hodnota úrokové sazby určená pro rok 2015, je bez uvažování možných působících vlivů, které by v dalším předpovídaném období výsledky zkreslila.

Jako další možnou prognózu využiji poznatků z mé korelační analýzy, na základě které jsem potvrdila, že hodnota úrokové sazby, a to především té variabilní, závisí na sazbě mezibankovní 3M PRIBOR. Dle aktuálních prognóz České národní banky, bude tento ukazatel nižší než v roce 2014. V tomto uvedeném roce dosahoval hodnoty 0,41 %, nynější predikce hodnoty, této mezibankovní sazby, se odhaduje na 0,3 %. Bez uvažování dalších vlivů, by to znamenalo pro hypoteční trh stále nízké úrokové sazby. Co se týče předpovídaných hodnot míry inflace, ty se pohybují do 2 %. Je zde však pozorován možný nárůst, a to z hodnoty 0,3 %, predikovanou pro rok 2015, na hodnotu 1,4 % v roce 2016. V hodnotě hrubého domácího produktu není spatřován rozdíl, oproti roku 2014. Hodnota tohoto ukazatele by se měla pohybovat v rozmezí 2,5–2,7 %.

Z makroekonomického pohledu lze tedy tvrdit, že podmínky pro úrokové sazby by neměly být v blízké době dramaticky ovlivněny.

Jedním z velmi také významných vlivů, který je navíc v budoucnu očekávatelný, představuje možnost refinancování hypotečního úvěru. Refinancování v posledních letech ovlivňuje formování hypotečního trhu a to především prostřednictvím konkurenčního boje mezi bankami. Z výše uvedené kapitoly o vývoji hypotečního trhu již víme, že mnoho hypoték s pětiletou dobou fixace bylo uzavřeno v roce 2012, proto v roce 2017 se dá očekávat opět boom v oblasti refinancování. Zda budou úrokové sazby stále tak příznivé nebo klientům budou nabídnuty úrokové sazby vyšší, je velmi těžké odhadnout.

4.7 Daňové přiznání fiktivního klienta

Tato část modelového příkladu, která se zabývá dopadem hypotečního úvěru na daň z příjmu fiktivního klienta XY, vychází částečně již ze zmiňovaných údajů uvedených na začátku modelového příkladu. Zároveň je třeba ji ale doplnit o následující údaje.

Klient XY má pouze příjem ze zaměstnání, zároveň podepsal prohlášení poplatníka daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v lednu 2015. Jeho daňové přiznání za rok 2014 bude tedy podáno prostřednictvím zaměstnavatele.

Postup zpracování daňového přiznání klienta XY

V 2. oddílu daňového přiznání se v ř. 31 promítne úhrn příjmů od zaměstnavatele. Klient XY má hrubou mzdu ve výši 44 250 Kč. O řádek níže pak bude uveden úhrn povinného pojistného, které vynaložil jeho zaměstnavatel. Jedná se o sociální pojištění ve výši 25 % a zdravotní pojištění v sazbě 9 % z hrubé mzdy klienta XY.

Dále je vypočtený základ daně možné upravit o tzv. nezdanitelné části základu daně. Klient XY má hypoteční úvěr, platí si penzijní připojištění a životní pojištění, které se v této části v různé formě mohou odečíst od základu daně. Dle § 15 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, je ale povinné splnit určité podmínky.

Hypoteční úvěr byl klientovi poskytnut v listopadu 2013 za úrokovou sazbu 2,99 %. Výše úvěru a doby splatnosti jsou nastaveny stejně, jako v předchozích částech modelového příkladu. Čerpání úvěru, z důvodu účelu hypotéky, proběhlo jednorázově a v souvislosti s touto skutečností, klient XY začal splácet hypoteční úvěr v listopadu 2013.

Klient XY splňuje podmínky pro odečtení úroků.

- a) Hypoteční úvěr byl použit na financování bytových potřeb, v klientově případě na koupi rodinného domu.
- b) Klient XY měl po celý rok nemovitost ve svém vlastnictví.
- c) Nemovitost byla využívána k jeho trvalému bydlení.

V 3. oddílu daňového přiznání, konkrétně ř. 47, se tedy klientovi XY promítne výše úroků z jeho hypotečního úvěru, zaplacených v roce 2014, které byly v hodnotě 46 740 Kč. Klient XY se spolu se svou manželkou dohodl, že bude uplatňovat ve svém daňovém přiznání celou tuto částku.

V této části klient XY bohužel nemůže již uplatnit platbu svého penzijního připojištění a životního pojištění. V případě penzijního pojištění, si klient XY spoří pouze 1 000 Kč měsíčně. Dle § 15 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu lze jako nezdánitelnou část základu daně odečíst úhrn příspěvků zaplacených poplatníkem na jeho penzijní připojištění se státním příspěvkem v příslušeném zdaňovacím období, který je navíc snížený o částku 12 000 Kč. Klient XY za rok vydá přesně 12 000 Kč na své penzijní připojištění, proto když se mu sníží tato částka ještě o určených 12 000 Kč, nemůže si z tohoto titulu určitou částku jako nezdánitelnou část daně odečíst. Druhé z pojištění, které si klient XY platí je rizikové životní pojištění. Platbu tohoto typu pojištění si klient XY nemůže také uplatnit, protože dle § 15 odst. 6 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, je možné jako nezdánitelnou část základu daně uznat zaplacené pojistné vynaložené na soukromé životní pojištění.

Díky podepsanému prohlášení poplatníka daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti, klient XY uplatňuje slevu na poplatníka zaznamenanou v 5. oddíle jeho daňového přiznání na ř. 64 v hodnotě 24 840 Kč a také částku 3 000 Kč na ř. 69a, která představuje slevu za umístění dítěte v zařízení péče o děti předškolního věku, která se týká jeho mladšího syna, navštěvujícího ještě školu mateřskou. Tabulka č. 2 v daňovém přiznání pak slouží k vyplnění údajů o dětech žijících v domácnosti. Zde klient již bude mít uvedené informace o obou svých synech, díky kterým získá daňové zvýhodnění v částce 26 800 Kč.

Závěrečný oddíl 7. – Placení daně, promítne na ř. 84 úhrn sražených záloh na daň z příjmů, které jsou již po odečtení slev na dani. Výpočet záloh, které byly klientovi XY ze mzdy srazeny, závisí na tzv. superhrubé mzdě, jejíž výpočet je uveden v příloze P VI. Poslední řádek s číslem 91., je pak určený k vyčíslení rozdílu mezi hodnotou daně po uplatnění slev

podle § 35c zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu a hodnotou sražených záloh na daň z příjmů ze závislé činnosti. Celkový náhled daňové přiznání klienta XY je uveden v příloze P VII, kde ze zadaných hodnot vyplývá, že klient zaplatil na dani z příjmů více o 7 620 Kč a tato hodnota mu bude prostřednictvím finančního úřadu vrácena.

5 NÁKLADOVÁ A RIZIKOVÁ ANALÝZA

Hypoteční úvěr, respektive splátky představují zatížení rodinného rozpočtu pro klienta XY. Náklady na splátku pak mohou navíc vzrůst po uplynutí doby fixace jeho úrokové sazby. V rámci modelového příkladu byla klientovi XY poskytnuta úroková sazba ve výši 2,29 % s pětiletou dobou fixace. Následující tabulka shrnuje náklady na současný hypoteční úvěr a jeho stav po uplynutí fixačního období a zároveň vyčísluje nárůst splátky při poskytnutí nové sazby, a to ve výši 2,83 %.

Tab. 11 Náklady na splácení hypotéky (vlastní zpracování)

Hodnota současné měsíční splátky	8 316 Kč
Výše úvěru na konci fixace	1 265 808 Kč
Splaceno z úvěru	334 192 Kč
Vyjádření v %	20,89 % z výše úvěru
Výše nové sazby	2,83 %
Nová měsíční splátka	8 638 Kč
Nárůst splátky	323 Kč
Nárůst splátky v %	3,88 %
Nárůst splátky – p.a.	0,76 %

Hypoteční úvěr představuje závazek s delší dobou splatnosti. Je tedy třeba brát v úvahu možné zvýšení úrokových sazeb na konci fixačního období, v průběhu celé doby splatnosti. Banka klientovi XY může orientačně sdělit, že při úroku 2,29 %, se jedná o přepčení hypotečního úvěru ve výši 395 840 Kč. Během prvního fixačního období klient XY zaplatí na úrocích částku 167 750 Kč. Pokud ale budu brát v úvahu, po uplynutí pětileté doby fixace, vždy zvýšení úrokové sazby o 0,54 %, za druhé fixační období klient zaplatí již 154 401 Kč. V polovině doby splatnosti, kdy úroková sazba by měla hodnotu 3,37 %, klient XY zaplatí 188 723 Kč. Před posledním fixačním období se může sazba vyšplhat na hodnotu 3,91 %, což by znamenalo 50 130 Kč. Celkem by klient XY zaplatil 488 004 Kč jako hodnotu navýšení. Zároveň se tato hodnota liší o 92 164 Kč, v porovnání s hodnotou sdělovanou bankou.

Refinancování

V případě lepších nabídnutých podmínek konkurenční bankou, může klient XY využít na konci fixačního období své úrokové sazby, možnosti refinancování a získat tak lepší úrokovou sazbu a zároveň úpravu výše měsíční splátky nebo doby splatnosti své hypotéky.

Tabulka (Tab. 12) srovnává, jak by se změna úrokové sazby projevila ve druhém fixačním období, také stanoveným na dobu 5 let. Při výběru nové banky musí klient XY brát v úvahu poplatky, které plynou z vyřizování refinancování jeho hypotéky. Jak můžeme vidět, hodnota splátky se snížila, tudíž i celková hodnota, kterou by klient XY zaplatil za určené fixační období, je u nové banky nižší. Zároveň výše jeho hypotečního úvěru by u původní banky dosahovala částky 891 116 Kč, zatímco u nové banky 883 029 Kč. Varianta hypotečního úvěru je v přepočtu u nové banky o 10 132 Kč levnější než u původní banky. Pokud se tedy klient XY rozhodne pro nabídku nové banky, musí také doložit potřebné dokumenty, jako je např. původní smlouva o hypotečním úvěru nebo také nový odhad nemovitosti. Zároveň musí klient XY oznámit, v našem příkladu Komerční bance, že nesouhlasí s nabídnutými podmínkami a bude refinancovat svůj hypoteční úvěr u jiné banky a původní bance doložit všechny potřebné dokumenty.

Tab. 12 Porovnání parametrů hypotečního úvěru ve druhém fixačním období (vlastní zpracování, Komerční banka, a.s., © 2014c)

	Původní banka	Nová banka
Úroková sazba	2,29 %	1,89 %
Poplatek za vedení účtu	0 Kč	0 Kč
Poplatek za vyřízení	0 Kč	5 000 Kč
Odhad ostatních nákladů	0 Kč	7 000 Kč
Hodnota splátky	8 316 Kč	8 082 Kč
Zaplaceno za fixační období	498 943 Kč	496 898 Kč

RIZIKO DLE ŽIVOTNÍCH SITUACÍ

V životě klienta XY samozřejmě mohou nastat situace, které ovlivní jeho rodinný rozpočet a tím pádem i splácení závazku v podobě hypotečního úvěru. Již na samém začátku při sjednávání hypotéky je proto komerčními bankami nabízeno pojištění platební neschopnosti. Následující tabulka (Tab. 13) ukazuje 3 varianty pojištění, které nabízí Komerční banka, a. s. prostřednictvím své dceřiné společnosti Komerční pojišťovny, a. s.

Tab. 13 Pojištění schopnosti splácet k hypotečnímu úvěru Komerční banky, a. s. (vlastní zpracování, Komerční banka, a.s., © 2014c)

Varianta A – pojištění smrti a plné invalidity, vstupní věk klienta 18-45 let (včetně)	0,025 % měsíčně z pojistné částky
Varianta B – pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	0,025 % z pojistné částky + 0,01 % z pojištěného úvěru měsíčně
Varianta C – pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	0,025 % z pojistné částky + 0,02 % z pojištěného úvěru měsíčně

Ztráta zaměstnání

Pokud by měl klient XY uzavřené pojištění platební neschopnosti z důvodu ztráty zaměstnání a byl by s ním rozvázán pracovní poměr prostřednictvím výpovědi zaměstnavatele, pojišťovna by mu vyplatila pojistné plnění. Klient XY ovšem musí splňovat podmínky určené pojišťovnou. Jednou z nich je registrace na úřadu práce a zároveň uplynutí stanové doby, po kterou musí být evidován jako nezaměstnaný.

Pracovní neschopnost

Příjmy klienta XY mohou být ohroženy i v případě nemoci či zranění a pokud uvedené důvody překonají minimální hranici v pracovní neschopnosti, mohou být splátky jeho hypotečního úvěru hrazeny pojišťovnou. Obvykle je tato doba stanovena na 12 měsíců. Pokud by se tato nepříznivá situace klientovi XY protáhla na více než 12 měsíců, může si zažádat o invalidní důchod, z jehož titulu by mu bylo plnění vyplaceno.

Smrt dlužníka

V případě úmrtí klienta XY, vlastnictví nemovitosti by stále připadalo manželce klienta XY. V této situaci musí, co nejrychleji informovat banku a doložit také úmrtní list. V případě ponechání si nemovitosti, nebude mít manželka klienta XY dostatek peněžních prostředků na pravidelné splátky hypotéky. V této situaci je možné se dohodnout a snížit splátky prodloužením doby splatnosti úvěru. V opačné situaci, tedy při prodeji nemovitosti, lze nemovitost spolu s hypotékou převést na nového majitele. Klientovi XY bych tedy doporučila rizikové pojištění s postupně klesající splátkou, které by tak nezatížilo jeho rodinný rozpočet a pokud by nastala tato situace, jeho úvěr by byl pak zcela splacen.

6 ZHODNOCENÍ SITUACE PRO POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Současná situace, panující na hypotečním trhu, je příznačně označována za dobu levných hypoték. Důkazem toho jsou úrokové sazby na historických minimech, které komerční banky svým klientům nyní nabízejí.

Příčinu této situace, jsem ve své bakalářské práci, hledala v minulosti, neboť také současné podmínky hypotečního trhu budou formovat jeho vývoj budoucí. Ve zkoumaném období od roku 2006 po současný stav, prošel hypoteční trh velmi zajímavou fází. Období, zahrnující jak strmý vývoj celkového hypotečního trhu, který v roce 2007 dosáhl svého maxima, tak i následný pád vlivem světové hospodářské krize, znamenající nárůst poskytovaných úrokových sazeb. Odrazem této skutečnosti byl pak pokles objemu prodaných hypotečních úvěrů, který hypoteční trh posunul v jeho úspěšnosti do období jeho mírnějšího rozvoje. Český hypoteční trh ale nepodlehł stagnaci a jeho další vývoj zapříčinil pokles úrokových sazeb na samé dno možností komerčních bank.

S odkazem tedy na minulost a pro zhodnocení současné situace, musím zároveň zohlednit i získané závěry z korelační analýzy, dle které jsem objasnila možné faktory a vazby, úrokové sazby s vybranými makroekonomickými a jinými určenými ukazateli. Především se jedná o potvrzení velmi silného a přímého vztahu mezi úrokovou sazbou a mezibankovní sazbou 3M PRIBOR. Dále pak prokázání silné nepřímé závislosti mezi úrokovou sazbou a počtem poskytnutých hypoték a v neposlední řadě i zjištění přímé střední vazby mezi úrokovou sazbou a mírou inflace.

Významný vztah úrokové sazby k sazbě mezibankovní a zároveň její současné nízké hodnoty, se jeví jako jedna z možných příčin nynějších minimálních hodnot úrokových sazeb. Tato mezibankovní sazba, vykazující shodný trend i s vývojem celkového hypotečního trhu, kde ve sledovaném období zaznamenala jak nárůst, tak i pokles, navíc dle korelační analýzy prokazuje i silnou přímou vazbu s mírou inflace, jejíž působení se rovněž promítne i v hodnotě úrokové sazby.

Jak již bylo zmíněno, jedním z hlavních časových milníků vývoje hypotečního trhu, představovala světová hospodářská krize, která se projevila v roce 2008 negativním nárůstem výše uvedených ukazatelů jako je úroková sazba, míra inflace či mezibankovní sazba. Negativní pokles tudíž zaznamenaly hodnoty hrubého domácího produktu a objemy poskytnutých hypotečních úvěrů. Tato skutečnost potvrzující recesi, dala za cíl České

národní bance stabilizaci ekonomiky a tak docházelo ke snižování úrokových sazeb. Zmíněné poklesy, resp. vzestupy zkoumaných ukazatelů a jejich vzájemná provázanost, tak ovlivnily přímo či nepřímo hodnotu úrokových sazeb. Navíc nemohu opomenout i vliv času, jako specifického faktoru, mající vliv na jednotlivé ukazatele, které postupem času dosáhly takových hodnot, které zapříčinily i nynější minimální úrokové sazby.

Aktuální situaci pro poskytování hypotečních úvěrů hodnotím pozitivně, s ohledem jak na současné hodnoty ukazatelů, promítající se do výše úrokové sazby, tak i na vypracovanou predikci hypotečního trhu. I když se očekává mírný nárůst úrokových sazeb, domnívám se, že zároveň může dojít i k oživení hypotečního trhu a to prostřednictvím realitního trhu a oblasti stavebnictví. Zpestření situace pro poskytování hypotečních úvěrů také spatřuji v možnosti refinancování a s ní související očekávaný boom, kdy v roce 2017 budou končit pětileté fixace mnoha hypotečních úvěrů uzavřených v roce 2012.

6.1 Dopad ceny hypotečního úvěru na daň z příjmu

Cenu hypotečního úvěru představuje úrok, který je zároveň rozdílem mezi celkovou platbou úvěru a jeho poskytnutou výší. Jinak řečeno hodnota, o kterou je hypoteční úvěr navýšen se do oblasti daně z příjmu, podle zákonem stanovených podmínek, promítne jako nezdánitelná část základu daně.

V porovnání se slevami na dani, které jsou odečítány přímo od vyčíslené daně, nepředstavuje zahrnutí zaplacených úroků do nezdánitelných částí základu daně, snižujících daňový základ, tak značný finanční prospěch.

Dopad ceny hypotečního úvěru na daň z příjmu je odlišný v průběhu celkové doby splatnosti a to z důvodu složení splátky, která v prvních letech v sobě zahrnuje určitou část úroků, která s dobou splatnosti úvěru klesá. Je tedy zřejmé, že větší dopad ceny hypotečního úvěru bude zaznamenán právě na začátku jeho splácení.

V mé bakalářské práci jsem také porovnávala jednotlivé výše úrokových sazeb pro poskytování hypotečních úvěrů v roce 2006, 2009 a 2012. V souvislosti se získanými poznatky mohu říci, že z pohledu daňové optimalizace, byly uvedené roky pro klienty přínosnější, neboť hypotéky byly poskytovány za vyšší úrokové sazby, které tak zapříčinily i vyšší navýšení hypotečních úvěrů o úroky. Zároveň v rámci tohoto sledovaného období, platily stejné zákonem dané podmínky, týkající se uplatnění úroků z hypotečního úvěru, jako nezdánitelné části základu daně.

ZÁVĚR

Cílem mé bakalářské práce byla identifikace faktorů ovlivňujících cenu hypotečního úvěru a dopad zmíněné ceny, tohoto úvěrového produktu, na daň z příjmu.

Po prostudování odborné literatury, týkající se definování podstaty hypotečních úvěrů, jsem se zaměřila na 3 hlavní subjekty, a to Českou národní banku, komerční banku a samotného klienta, kteří se podílejí svými nástroji na formování výše klientských úrokových sazeb a tím pádem i ceny hypotečního úvěru. Zároveň jsem, v teoretické rovině, zmínila i vazby mezi jednotlivými nástroji a možné faktory, které je ovlivňují. Teoretickou část uzavírám poznatky o vztahu ceny hypotečního úvěru a dani z příjmu fyzických osob.

Praktická část je založena na modelovém příkladu a také korelační analýze. Na základě modelového příkladu, týkající se především finanční situace fiktivní rodiny a jsem nastavila jednotlivé parametry jejich hypotečního úvěru. K identifikaci vazeb mezi faktory, které se promítají do výše úrokové sazby, jsem využila zmíněné korelační analýzy, zaměřené na data z makroekonomické predikce zveřejněné Ministerstvem financí ČR. Tato analýza, z mnou určených dat, potvrdila velmi silnou přímou vazbu mezi úrokovou sazbou a mezibankovní sazbou 3M PRIBOR a také významný vztah úrokové sazby s inflací a objemem hypoték.

Získané informace jsem dále promítla v následujících částech mé práce, která také zahrnovala vliv času, jako specifického faktoru ovlivňující výši úrokových sazeb. Porovnávání vývoje hypotečního trhu v časovém období 2006–2015 přineslo zajímavé závěry, neboť i samotný hypoteční trh prošel pozoruhodnou fází. Rok 2009, kdy úrokové sazby stouply, jako důsledek světové finanční krize, zapříčinily navýšení hypotečního úvěru ve výši např. 1 600 000 Kč, s dobou fixace úrokové sazby 5 let a splatností 20 let, téměř o 1 000 000 Kč. V porovnání s rokem 2015, který je ve znamení nízkých úrokových sazeb, je tato hodnota při neměnných parametrech a bez zohlednění časové hodnoty peněz, o 600 000 Kč menší.

Kromě retrospektivního pohledu, jsem jednu ze svých kapitol věnovala i současné nabídce dvou vybraných bank, a to Komerční banky a GE Money Bank. V souvislosti s porovnáním výhodnosti obou hypotečních úvěrů, jsem poukázala na důležitost výpočtu efektivního úroku, který výši nabízené úrokové sazby navyšuje o poplatky a snižuje v rámci daňových odpočtů.

Závěr práce jsem směřovala k pohledu do budoucna, zahrnuje tedy predikci vývoje hypotečního trhu, představení možnosti refinancování a pojištění. Zároveň jsem se ve své práci také zabývala spojitostí ceny hypotečního úvěru a daní z příjmů, nechybí tedy daňové příznání pro fiktivního klienta a zhodnocení celkového dopadu hypotéky do oblasti daně z příjmu.

V úvodu zmíněnou vědeckou otázku „*Výše hypotečního úvěru závisí na výši úrokové sazby.*“, mohu potvrdit, musím ale zmínit, že výše úrokové sazby je odrazem sazeb určených Českou národní bankou, sazeb určených mezibankovním trhem a v neposlední řadě i sazbami stanovených komerční bankou a také nastavením jednotlivých parametrů hypotečního úvěru klientem.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BELÁŠ, Jaroslav et al, 2013. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. 1. vyd. Žilina: Georg, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
- [2] BOUTEILLE, Sylvain a Diane COOGAN-PUSHNER, c2013. *The handbook of credit risk management: originating, assessing, and managing credit exposures*. 1st ed. Hoboken, N.J.: Wiley, 322 s. ISBN 978-1-118-30020-6.
- [3] Business.center.cz, © 1998–2015. *Zákon o daních z příjmů*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/>
- [4] Byznys.ihned.cz, © 1996–2015. *Hypoteční trh*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-60301220-hypotecni-boom-tezko-trh-tahne-refinancovani>
- [5] Česká národní banka, © 2003–2015. *Měnověpolitické nástroje*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/
- [6] ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ, 2011. *Základy financí*. 1. vyd. Praha: Grada, 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.
- [7] DVOŘÁK, Petr, 2005. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 681 s. ISBN 807201515x.
- [8] ELIÁŠ, Karel et al, 2012. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
- [9] GARDNER, Mona J, Elizabeth S COOPERMAN a Dixie L MILLS. c2005. *Managing financial institutions*. 5th ed. Mason, Ohio: Thomson, 733 s. ISBN 0-324-26931-5.
- [10] GE Money Bank, a.s., © 2001–2015a. *Tiskové zprávy z období 2006 – 2014*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/servis-pro-media/tiskove-zpravy>
- [11] GE Money Bank, a.s., © 2001–2015b. *Hypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/lide/hypoteky>
- [12] GE Money Bank, a.s., © 2001–2015c. *Sazebník*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/dokumenty-ke-stazeni/sazebniky?docid=1280>
- [13] Golemfinance.cz, © 2012–2015. *Seriál 15 let hypoték*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/media>

- [14] Hypoindex.cz, © 2008–2015a. *Vývoj úrokových sazeb*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [15] Hypoindex.cz, © 2008–2015b. *Poskytování hypotečního úvěru*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/chcete-stavet-s-hypotekou-jde-to/>
- [16] Hypotecnibanka.cz, © 2015. *Tisková zpráva 2012*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-nas/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/loni-banky-poskytly-hypoteky-za-119-mld-1/>
- [17] JÍLEK, Josef, 2004. *Peníze a měnová politika*. 1. vyd. Praha: Grada, 742 s. ISBN 8024707691.
- [18] KALABIS, Zbyněk, 2012. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.
- [19] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, 2010. *Banky a komerční obchody*. 1. vyd. Kravaře: Marreal servis, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.
- [20] KIDWELL, David S., c2012. *Financial institutions, markets and money*. 11th ed. Hoboken: John Wiley & Sons, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.
- [21] Komerční banka, a.s., © 2014a. *Tiskové zprávy z období 2006 – 2014*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/tiskove-centrum/tiskove-zpravy/index.shtml>
- [22] Komerční banka, a.s., © 2014b. *Hypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/index.shtml>
- [23] Komerční banka, a.s., © 2014c. *Sazebník*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20150427-sazebnik-1-obcane.pdf?20150427080423>
- [24] KRÁL, Miloš, 2009. *Bankovníctví a jeho produkty*. Žilina: GEORG, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.
- [25] LEE, Cheng F a Alice C LEE c2013. *Encyclopedia of finance*. 2nd ed. New York: Springer, 1019 s. ISBN 978-1-4614-5359-8.
- [26] LIŠKA, Petr, Štefan ELEK a Karel MAREK, 2014. *Bankovní obchody*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 214 s. ISBN 978-80-7478-510-8.

- [27] MACHÁČEK, Ivan, 2012. *Fyzické osoby a daň z příjmů 2012*. 3. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 299 s. ISBN 978-80-7357-711-7
- [28] MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ, 2008. *Základní principy bankovníctví: Basic principles of banking*. 1. vyd. Praha: Karolinum, 627 s. ISBN 978-80-246-1500-4.
- [29] Ministerstvo financí ČR, © 2005–2013a. *Zákon č. 172/2012 Sb.* [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2012/zadej-nazev-nove-stranky-10056>
- [30] Ministerstvo financí ČR, © 2005–2013b. *Makroekonomická predikce – leden 2015*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/prognozy/makroekonomicka-predikce/2015/makroekonomicka-predikce-leden-2015-20401>
- [31] Ministerstvo financí ČR, © 2005–2013c. *Makroekonomická predikce – duben 2015*. [online]. [cit. 2015-04-30]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/prognozy/makroekonomicka-predikce/2015/makroekonomicka-predikce-duben-2015-21118>
- [32] NOVOTNÝ, Petr, 2014. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 165 s. ISBN 978-80-247-5166-5.
- [33] POLOUČEK, Stanislav et al, 2009. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9.
- [34] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava, 2007. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
- [35] RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK, 2013. *Finanční matematika pro každého*. 8. rozš. vyd. Praha: Grada, 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
- [36] RYŠÁVKOVÁ, Veronika, 2014. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. 1. vyd. Praha: Grada, 288 s. ISBN 978-80-247-5157-3.
- [37] SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5. přeprac. vyd. Praha: Grada, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [38] SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL, 2011. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 1. vyd. Praha: Grada, 207 s. ISBN 978-80-247-3813-0.

- [39] Zpravy.aktualne.cz, © 1999–2015. *Zprávy z ekonomiky*. [online]. [cit. 2015-04-30].
Dostupné z: <http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/sporitelna-ztraci-na-trhu-hypotek-uz-jich-neprodava-nejvic/r~6d61afba21f611e480e50025900fea04/>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Vývoj sazeb ČNB a sazby 3M PRIBOR v období I/2010 – I/2015	21
Obr. 2 Dopady zvýšení úrokových sazeb)	24
Obr. 3 Magický trojúhelník	27
Obr. 4 Dendrogram	43
Obr. 5 Vývoj úrokových sazeb v období 2006–2014	44
Obr. 6 Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a úrokové sazby v období 2006–2014.....	48
Obr. 7 Počet hypoték pro fyzické osoby v 1. polovině 2014.....	51
Obr. 8 Porovnání hodnoty navýšení hypotečního úvěru Komerční banky ve vybraných letech	53
Obr. 9 Složení splátky hypotečního úvěru klienta XY	55
Obr. 10 Vývoj úrokový sazeb hypotečního úvěru v období 2006–2015	56

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Srovnání výhod a nevýhod krátké a dlouhé doby fixace úrokové sazby.....	28
Tab. 2 Porovnání výše splátky hypotečního úvěru se splátkou za nájem.....	38
Tab. 3 Porovnání nákladů na hypoteční úvěr a nákladů na nájem bytu	38
Tab. 4 Test normality.....	41
Tab. 5 Určení typu korelace na základě korelačního koeficientu.....	41
Tab. 6 Označení ukazatelů pro vypracování dendrogramu	43
Tab. 7 Parametry hypotečního úvěru klienta XY	48
Tab. 8 Srovnání vybraných ukazatelů komerčních bank v roce 2006, 2009 a 2012	49
Tab. 9 Srovnání vybraných ukazatelů komerčních bank v roce 2015	52
Tab. 10 Vybrané položky ceníku hodnocených bank.....	54
Tab. 11 Náklady na splácení hypotéky	60
Tab. 12 Porovnání parametrů hypotečního úvěru ve druhém fixačním období	61
Tab. 13 Pojištění schopnosti splácet k hypotečnímu úvěru Komerční banky, a. s.	62

SEZNAM PŘÍLOH

P I Rodinný rozpočet

P II Vstupní údaje pro korelační analýzu

P III Korelační analýza

P IV Tabulka nárůstu efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku

P V Návrh splátkového kalendáře

P VI Výpočet mzdy

P VII Daňové přiznání

PŘÍLOHA P I RODINNÝ ROZPOČET

PRAVIDELNÉ VÝDAJE	
Nájemné + zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu	5 700 Kč
Elektrika	1 450 Kč
Internet, TV, rádio	470 Kč
Plyn	200 Kč
Komunální odpad	230 Kč
Pojištění	
– životní	2 800 Kč
– penzijní (pouze rodiče)	2 000 Kč
– povinné ručení	2 500 Kč
Stavební spoření	3 000 Kč
Domácnost	
Potraviny a drogerie	9 500 Kč
Oblečení	
Mobilní paušály	1 000 Kč
Benzín	2 500 Kč
Školka, 2x obědy pro děti	1 500 Kč
Kroužky dětí	600 Kč
Zábava (kino, posilovna, atd.)	1 500 Kč
Nepravidelné výdaje (kadeřník, dárky, atd.)	1 500 Kč
Možná splátka hypotečního úvěru do výše	18 550 Kč

PŘÍLOHA P II VSTUPNÍ ÚDAJE PRO KORELAČNÍ ANALÝZU

počet hypoték	úroková sazba	míra inflace	HDP	2T repo	3M	průměrná mzda
67 344	4,18	2,50	7,10	2,50	2,30	19 546
83 344	4,69	2,80	5,50	3,50	3,09	20 957
67 530	5,61	6,40	2,50	2,25	4,04	22 691
44 251	5,61	1,10	-4,70	1,00	2,19	23 488
50 775	4,90	1,50	2,30	0,75	1,31	23 951
71 088	4,04	1,90	2,00	0,75	1,19	24 319
73 595	3,52	3,30	-0,80	0,05	1,00	25 101
92 608	3,07	1,40	-0,70	0,05	0,46	25 128
85 878	2,97	0,40	2,40	0,05	0,41	25 500

PŘÍLOHA P III KORELAČNÍ ANALÝZA

		počet hypoték	úroková sazba	míra inflace	HDP	2Trepo	3M	průměrná mzda
počet hypoték	Pearson Correlation	1	-,755*	-,025	,306	-,067	-,297	,180
	Sig. (2-tailed)		,019	,950	,423	,865	,438	,643
	N	9	9	9	9	9	9	9
úroková sazba	Pearson Correlation	-,755*	1	,461	-,081	,557	,806**	-,463
	Sig. (2-tailed)	,019		,211	,837	,119	,009	,209
	N	9	9	9	9	9	9	9
míra inflace	Pearson Correlation	-,025	,461	1	,237	,487	,762*	-,340
	Sig. (2-tailed)	,950	,211		,540	,184	,017	,371
	N	9	9	9	9	9	9	9
HDP	Pearson Correlation	,306	-,081	,237	1	,637	,310	-,662
	Sig. (2-tailed)	,423	,837	,540		,065	,417	,052
	N	9	9	9	9	9	9	9
2Trepo	Pearson Correlation	-,067	,557	,487	,637	1	,851**	-,910**
	Sig. (2-tailed)	,865	,119	,184	,065		,004	,001
	N	9	9	9	9	9	9	9
3M	Pearson Correlation	-,297	,806**	,762*	,310	,851**	1	-,707*
	Sig. (2-tailed)	,438	,009	,017	,417	,004		,033
	N	9	9	9	9	9	9	9
průměrná mzda	Pearson Correlation	,180	-,463	-,340	-,662	-,910**	-,707*	1
	Sig. (2-tailed)	,643	,209	,371	,052	,001	,033	
	N	9	9	9	9	9	9	9

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

**PŘÍLOHA P IV TABULKA NÁRŮSTU EFEKTIVNÍHO ÚROKU
VLIVEM JEDNORÁZOVÉHO POPLATKU**

Nákladovost	Splatnost úvěru				
	10	15	20	25	30
0	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %
1	0,022 %	0,015 %	0,012 %	0,010 %	0,009 %
2	0,043 %	0,030 %	0,024 %	0,020 %	0,018 %
3	0,065 %	0,046 %	0,036 %	0,030 %	0,026 %
4	0,087 %	0,061 %	0,048 %	0,040 %	0,035 %
5	0,109 %	0,076 %	0,060 %	0,050 %	0,044 %
6	0,130 %	0,091 %	0,072 %	0,060 %	0,053 %
7	0,152 %	0,106 %	0,084 %	0,070 %	0,062 %
8	0,174 %	0,122 %	0,096 %	0,080 %	0,070 %
9	0,195 %	0,137 %	0,108 %	0,090 %	0,079 %
10	0,217 %	0,152 %	0,120 %	0,100 %	0,088 %
11	0,239 %	0,167 %	0,132 %	0,110 %	0,097 %
12	0,261 %	0,182 %	0,143 %	0,120 %	0,105 %
13	0,282 %	0,197 %	0,155 %	0,161 %	0,114 %
14	0,304 %	0,213 %	0,167 %	0,141 %	0,123 %
15	0,326 %	0,228 %	0,179 %	0,151 %	0,132 %
16	0,347 %	0,243 %	0,191 %	0,161 %	0,141 %
17	0,369 %	0,258 %	0,203 %	0,171 %	0,149 %
18	0,391 %	0,273 %	0,215 %	0,181 %	0,158 %
19	0,413 %	0,289 %	0,227 %	0,191 %	0,167 %
20	0,434 %	0,304 %	0,239 %	0,201 %	0,176 %

PŘÍLOHA P V NÁVRH SPLÁTKOVÉHO KALENDÁŘE

Rok	Měsíc	Splátka	Úrok	Úmor	Hypotéka
1	1	8 315,71	3 053,33	5 262,38	1 594 737,62
1	2	8 315,71	3 043,29	5 272,42	1 589 465,20
1	3	8 315,71	3 033,23	5 282,48	1 584 182,72
1	4	8 315,71	3 023,15	5 292,56	1 578 890,15
1	5	8 315,71	3 013,05	5 302,66	1 573 587,49
1	6	8 315,71	3 002,93	5 312,78	1 568 274,70
1	7	8 315,71	2 992,79	5 322,92	1 562 951,78
1	8	8 315,71	2 982,63	5 333,08	1 557 618,70
1	9	8 315,71	2 972,46	5 343,26	1 552 275,45
1	10	8 315,71	2 962,26	5 353,45	1 546 921,99
1	11	8 315,71	2 952,04	5 363,67	1 541 558,32
1	12	8 315,71	2 941,81	5 373,91	1 536 184,42
2	1	8 315,71	2 931,55	5 384,16	1 530 800,26
2	2	8 315,71	2 921,28	5 394,44	1 525 405,82
2	3	8 315,71	2 910,98	5 404,73	1 520 001,09
2	4	8 315,71	2 900,67	5 415,04	1 514 586,05
2	5	8 315,71	2 890,34	5 425,38	1 509 160,67
2	6	8 315,71	2 879,98	5 435,73	1 503 724,94
2	7	8 315,71	2 869,61	5 446,10	1 498 278,83
2	8	8 315,71	2 859,22	5 456,50	1 492 822,34
2	9	8 315,71	2 848,80	5 466,91	1 487 355,43
2	10	8 315,71	2 838,37	5 477,34	1 481 878,08
2	11	8 315,71	2 827,92	5 487,80	1 476 390,29
2	12	8 315,71	2 817,44	5 498,27	1 470 892,02
3	1	8 315,71	2 806,95	5 508,76	1 465 383,26
3	2	8 315,71	2 796,44	5 519,27	1 459 863,99
3	3	8 315,71	2 785,91	5 529,81	1 454 334,18
3	4	8 315,71	2 775,35	5 540,36	1 448 793,82
3	5	8 315,71	2 764,78	5 550,93	1 443 242,89
3	6	8 315,71	2 754,19	5 561,52	1 437 681,37
3	7	8 315,71	2 743,58	5 572,14	1 432 109,23
3	8	8 315,71	2 732,94	5 582,77	1 426 526,46
3	9	8 315,71	2 722,29	5 593,42	1 420 933,03
3	10	8 315,71	2 711,61	5 604,10	1 415 328,94
3	11	8 315,71	2 700,92	5 614,79	1 409 714,14

3	12	8 315,71	2 690,20	5 625,51	1 404 088,63
4	1	8 315,71	2 679,47	5 636,24	1 398 452,39
4	2	8 315,71	2 668,71	5 647,00	1 392 805,39
4	3	8 315,71	2 657,94	5 657,78	1 387 147,62
4	4	8 315,71	2 647,14	5 668,57	1 381 479,04
4	5	8 315,71	2 636,32	5 679,39	1 375 799,65
4	6	8 315,71	2 625,48	5 690,23	1 370 109,42
4	7	8 315,71	2 614,63	5 701,09	1 364 408,34
4	8	8 315,71	2 603,75	5 711,97	1 358 696,37
4	9	8 315,71	2 592,85	5 722,87	1 352 973,50
4	10	8 315,71	2 581,92	5 733,79	1 347 239,72
4	11	8 315,71	2 570,98	5 744,73	1 341 494,99
4	12	8 315,71	2 560,02	5 755,69	1 335 739,29
5	1	8 315,71	2 549,04	5 766,68	1 329 972,62
5	2	8 315,71	2 538,03	5 777,68	1 324 194,93
5	3	8 315,71	2 527,01	5 788,71	1 318 406,23
5	4	8 315,71	2 515,96	5 799,75	1 312 606,47
5	5	8 315,71	2 504,89	5 810,82	1 306 795,65
5	6	8 315,71	2 493,80	5 821,91	1 300 973,74
5	7	8 315,71	2 482,69	5 833,02	1 295 140,72
5	8	8 315,71	2 471,56	5 844,15	1 289 296,57
5	9	8 315,71	2 460,41	5 855,31	1 283 441,26
5	10	8 315,71	2 449,23	5 866,48	1 277 574,78
5	11	8 315,71	2 438,04	5 877,67	1 271 697,11
5	12	8 315,71	2 426,82	5 888,89	1 265 808,22

PŘÍLOHA P VI VÝPOČET MZDY

Hrubá mzda	44 250 Kč
Sociální pojištění (25 %)	11 063 Kč
Zdravotní pojištění (9 %)	3 982 Kč
Superhrubá mzda	59 295 Kč
Zaokrouhlení superhrubé mzdy	59 300 Kč
Záloha na daň z příjmu	8 895 Kč
Sleva na poplatníka	2 070 Kč
Sleva na 2 děti	2 434 Kč
Záloha na daň z příjmu po slevách	4 391 Kč
Sociální pojištění (6,5 %)	2 877 Kč
Zdravotní pojištění (4,5 %)	1 992 Kč
Čistá mzda	34 990 Kč

PŘÍLOHA P VII DAŇOVÉ PŘIZNÁNÍ

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Finančnímu úřadu pro / Specializovanému finančnímu úřadu

Zlínský kraj

Územnímu pracovišti v, ve, pro

Holešově

01 Daňové identifikační číslo

C, Z

02 Rodné číslo

8, 0, 0, 2, 1, 7, /, 7, 5, 7, 7

03 DAP¹⁾

řádné

opravné

dodatečné

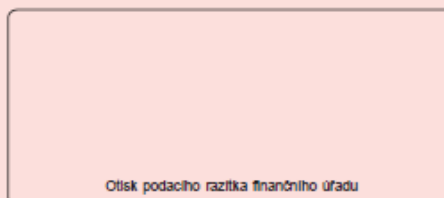
XXX

04 Kód rozlišení typu DAP²⁾

05 DAP zpracoval a předkládá daňový poradce na základě plné moci k zastupování, která byla uplatněna u správce daně před uplynutím neprodoužené lhůty³⁾

05a Zákonná povinnost ověření účetní závěrky auditorem⁴⁾

Vytisknuto aplikací **EPO**



Důvody pro podání dodatečného DAP zjištěny dne

Datum

ano

ne

XXX

ano

ne

XXX

PŘIZNÁNÍ

k dani z příjmů fyzických osob

podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

za zdaňovací období (kalendářní rok) nebo jeho část⁵⁾ od do dále jen „DAP“

1. ODDÍL – Údaje o poplatníkovi

06 Příjmení Klient XY	07 Rodné příjmení	08 Jméno(-a)
09 Titul	10 Státní příslušnost Česká republika	11 Číslo pasu

Adresa místa pobytu v den podání DAP

12 Obec Holešov	13 Ulice / část obce Osvobození	14 Číslo popisné/orientační 125
15 PSČ 769 01	16 Telefon / mobilní telefon	17 Fax / e-mail
18 Stát ČESKÁ REPUBLIKA		

Adresa místa pobytu k poslednímu dni kalendářního roku, za který se daň vyměřuje

Řádky 19 až 22 vyplňte pouze v případě, že adresa k poslednímu dni kalendářního roku, za který se DAP podává, je rozdílná od adresy v den podání DAP.

19 Obec	20 Ulice / část obce	21 Číslo popisné / orientační	22 PSČ
---------	----------------------	-------------------------------	--------

Adresa místa pobytu na území České republiky, kde se poplatník obvykle ve zdaňovacím období zdržoval

Řádky 23 až 28 vyplňte pouze v případě, že nemáte bydliště (trvalý pobyt) na území České republiky.

23 Obec	24 Ulice / část obce	25 Číslo popisné/orientační
26 PSČ	27 Telefon / mobilní telefon	28 Fax / e-mail

29 Kód státu – vyplni jen daňový nerezident

29a Výše celosvětových příjmů

Kč

30 Transakce uskutečněné se zahraničními spojenými osobami⁶⁾

ano

ne

XXX

2. ODDÍL – Dílčí základ daně, základ daně, ztráta

1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti (§ 6 zákona)

	poplatník	finanční úřad
31 Úhm příjmů od všech zaměstnavatelů	531000	
32 Úhm povinného pojistného podle § 6 odst.12 zákona	180540	
33 Daň zaplacená v zahraničí podle § 6 odst. 13 zákona		
34 Dílčí základ daně podle § 6 zákona (ř. 31 + ř. 32 – ř. 33)	711540	
35 Úhm příjmů plynoucí ze zahraničí zvýšený o povinné pojistné podle § 6 odst. 12 zákona		

2. Dílčí základy daně z příjmů fyzických osob podle § 6, § 7, § 8, § 9 a § 10 zákona, základ daně a ztráta

36 Dílčí základ daně ze závislé činnosti podle § 6 zákona (ř. 34)	711540	
36a Dílčí základ daně ze závislé činnosti podle § 6 zákona po vyněti (ř. 36 – úhm vyňatých příjmů ze zdrojů v zahraničí podle § 6 zákona nebo ř. 36)	711540	
37 Dílčí základ daně nebo ztráta ze samostatné činnosti podle § 7 zákona (ř. 113 přílohy č. 1 DAP)		
38 Dílčí základ daně z kapitálového majetku podle § 8 zákona		
39 Dílčí základ daně nebo ztráta z nájmu podle § 9 zákona (ř. 206 přílohy č. 2 DAP)		
40 Dílčí základ daně z ostatních příjmů podle § 10 zákona (ř. 209 přílohy č. 2 DAP)		
41 Úhm řádků (ř. 37 + ř. 38 + ř. 39 + ř. 40).		
41a Úhm dílčích základů daně podle § 7 až § 10 zákona po vyněti (ř. 41 – úhm vyňatých příjmů ze zdrojů v zahraničí podle § 7 až § 10 zákona nebo ř. 41)		
42 Základ daně (36a + kladná hodnota z ř. 41a)	711540	
43 Úhm příjmů podle § 6 zákona od všech zaměstnavatelů po vyněti (ř. 31 – úhm vyňatých příjmů podle § 6 zákona od všech zaměstnavatelů)		
44 Uplatňovaná výše ztráty – vzniklé a vymeřené za předcházející zdaňovací období maximálně do výše ř. 41a		
45 Základ daně po odečtení ztráty (ř. 42 – ř. 44)	711540	

3. ODDÍL – Nezdánitelné části základu daně, odčitatelné položky a daň celkem

Částka podle § 15	Počet měsíců		Počet měsíců
46 Odst. 1 zákona (hodnota bezúplatného plnění - daru/darů)			
47 Odst. 3 a 4 zákona (odečet úroků)	12	46740	
48 Odst. 5 zákona (penzijní přípojištění, penzijní pojištění a doplňkové penzijní spoření)			
49 Odst. 6 zákona (životní pojištění)			
50 Odst. 7 zákona (odborové příspěvky)			
51 Odst. 8 zákona (úhrada za další vzdělávání)			
52 § 34 odst. 4 zákona (výzkum a vývoj)			
52a § 34 odst. 4 (odpočet na podporu odborného vzdělávání)			
53 Další částky			
54 Úhm nezdanitelných částí základu daně a položek odčitatelných od základu daně (ř. 46 + ř. 47 + ř. 48 + ř. 49 + ř. 50 + ř. 51 + ř. 52 + ř. 52a + ř. 53)		46740	
55 Základ daně snížený o nezdanitelné části základu daně a položky odčitatelné od základu daně (ř. 45 – ř. 54)		664800	
56 Základ daně zaokrouhlený na celé sta Kč dolů		664800	
57 Daň podle § 16 zákona		99720	

4. ODDÍL – Daň celkem, ztráta

58 Daň podle § 16 zákona (ř. 57) nebo částka z ř. 330 přílohy č. 3 DAP	99720,00	
59 Solidární zvýšení daně podle § 18a zákona		
60 Daň celkem zaokrouhlená na celé Kč nahoru (ř. 58 + ř. 59)	99720	
61 Daňová ztráta - zaokrouhlená na celé Kč nahoru bez znaménka minus		

5. ODDÍL – Uplatnění slev na dani a daňového zvýhodnění

62 Slevy celkem podle § 35 odst. 1 zákona		
63 Sleva podle § 35a nebo § 35b zákona		

Tab. č. 1 ÚDAJE O MANŽELCE (MANŽELOVI)

Příjmení, jméno, titul manželky (manžela)	Rodné číslo
Částka podle § 35ba odst. 1	Počet měsíců
64 písm. a) zákona (základní sleva na poplatníka)	24840
65a) písm. b) zákona (sleva na manželku/manžela)	
65b) písm. b) zákona (sleva na manželku/manžela, která/který je držitelem ZTP/P)	
66 písm. c) zákona (základní sleva na invaliditu - pro poživatele invalidního důchodu pro invaliditu prvního nebo druhého stupně)	
67 písm. d) zákona (rozšířená sleva na invaliditu - pro poživatele invalidního důchodu pro invaliditu třetího stupně)	
68 písm. e) zákona (sleva na držitele průkazu ZTP/P)	
69 písm. f) zákona (sleva na studenta)	
69a písm. g) zákona (sleva za umístění dítěte)	3000
70 Úhm slev na dani podle § 35, § 35a, § 35b a § 35ba zákona (ř. 62 + ř. 63 + ř. 64 + ř. 65a + ř. 65b + ř. 66 + ř. 67 + ř. 68 + ř. 69 + ř. 69a)	27840
71 Daň po uplatnění slev podle § 35, § 35a, § 35b a § 35ba zákona (ř. 60 - ř. 70)	71880

Tab. č. 2 ÚDAJE O DĚTECH ŽIJÍCÍCH VE Společné HOSPODÁŘÍ DOMÁCNOSTI

	Příjmení a jméno(-a)	Rodné číslo	Počet měsíců	Počet měsíců se ZTP/P
	1	2	3	4
1	Dítě 1.	0604165741	12	
2	Dítě 2.	1007025743	12	
3				
4				
	Celkem		24	

72 Daňové zvýhodnění na vyživované dítě	26808
73 Sleva na dani (částka z ř. 72, uplatněná maximálně do výše daně na ř. 71)	26808
74 Daň po uplatnění slevy podle § 35c zákona (ř. 71 - ř. 73)	45072
75 Daňový bonus (ř. 72 - ř. 73)	0
76 Úhm vyplacených měsíčních daňových bonusů podle § 35d zákona (včetně případného doplatku na daňovém bonusu)	
77 Rozdíl na daňovém bonusu (ř. 75 - ř. 76)	0

6. ODDÍL - Dodatečné DAP

78 Poslední známá daň	
79 Zjištěná daň podle § 141 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu (ř. 74)	
80 Rozdíl řádků (ř. 79 - ř. 78): zvýšení (+) částka daně se zvyšuje, snížení (-) částka daně se snižuje	
81 Poslední známá daň - daňová ztráta podle § 5 zákona	
82 Zjištěná ztráta podle § 141 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu (ř. 61)	
83 Rozdíl řádků (ř. 82 - ř. 81): zvýšení (+) - daňová ztráta se zvyšuje, snížení (-) daňová ztráta se snižuje	

7. ODDÍL - Placení daně

84 Úhm sražených záloh na daň z příjmu ze závislé činnosti (po slevách na dani)	52692
85 Na zbývajících zálohách zapláceno poplatníkem celkem	
86 Zaplacená daň stanovená paušální částkou podle § 7a zákona	
87 Sražená daň podle § 36 odst. 6 zákona (státní dluhopisy)	
87a Sražená daň podle § 36 odst. 7 zákona	
87b Sražená daň podle § 36 odst. 8 zákona	
88 Zajištěná daň plátem podle § 38e zákona	
89 Sražená daň podle § 38f odst. 12 zákona	
90 Zaplacená daňová povinnost (záloha) podle § 38gb odst. 2 zákona	
91 Zbývá doplatit (ř. 74 - ř. 77 - ř. 84 - ř. 85 - ř. 86 - ř. 87 - ř. 87a - ř. 87b - ř. 88 - ř. 89 - ř. 90): (+) zbývá doplatit, (-) zapláceno více	-7620

PŘÍLOHY DAP:

Ve sloupci uveďte počet listů příloh.

Název přílohy	
Příloha č. 1 – „Výpočet dílčího základu daně ze samostatné činnosti (§ 7 zákona)“	
Příloha č. 2 – „Výpočet dílčích základů daně z příjmů z nájmu (§ 9 zákona) a z ostatních příjmů (§ 10 zákona)“	
Příloha č. 3 – „Výpočet daně z příjmů ze zahraničí (§ 38f zákona)“ včetně Samostatných listů 1. oddílu	
Pojistné přiznání	
Účetní závěrka poplatníka, který vede účetnictví	
„Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a o sražených zálohách na daň a daňovým zvýhodnění“ za příslušné zdaňovací období od všech zaměstnavatelů (např. podle § 38j odst. 3 zákona)	1
Doklad o poskytnutém bezúplatném plnění (daru)	
Potvrzení o poskytnutém úvěru na bytové potřeby a o výši úroků z tohoto úvěru	1
Potvrzení o zaplacených částkách na penzijní připojištění, penzijní pojištění, nebo doplňkové penzijní spoření	
Potvrzení o zaplacených částkách na soukromé životní pojištění	
Potvrzení o zaplacené úhradě na další vzdělávání	
Potvrzení zařízení péče o děti předškolního věku včetně mateřské školky podle školského zákona	1
Důvody pro podání dodatečného DAP	
Potvrzení o vyplacených příjmech a sražené dani podle § 36 odst. 2 písm p) nebo t) zákona	
Potvrzení výše příjmů od zahraničního správce daně	
Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí (§ 10 zákona)	
Seznam pro poplatníky uplatňující nárok na vyloučení dvojho zdanění podle § 38f odst. 10 zákona	
Další přílohy výše neuvedené	
Počet listů příloh celkem	3

**PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO PŘÍZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ
A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM**

Údaje o podepisující osobě¹⁾: Kód podepisující osoby:

Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby

Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li zástupce právnickou osobou),
s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)

Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě

Daňový subjekt / Osoba oprávněná k podpisu

Datum

Otisk
razítka

Vlastnoruční podpis
daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu

¹⁾ Označte křížkem odpovídající variantu.

²⁾ Údaj vyplňte, pouze máte-li kód rozlišení typu DAP v případech uvedených v § 239b, § 239c a § 244 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu ve znění pozdějších předpisů.

³⁾ Údaje o podepisující osobě budou vyplněny pouze v případě, kdy je DAP zpracováno a podáno osobou odlišnou od daňového subjektu.

Otisk podacího razítka finančního úřadu

ŽÁDOST O VRÁCENÍ PŘEPLATKU NA DANI Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB

Podle ust. § 154 a 155 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu, ve znění pozdějších předpisů, žádám o vrácení:

přeplatku na dani z příjmů fyzických osob 7620 Kč.

Přeplatek zašlete na adresu:

nebo vraťte na účet vedený u **Komerční banka** č. 680200 - 3355810427

kód banky **0100** specifický symbol

Vlastník účtu měna, ve které je účet veden

V dne **24.03.2015** Podpis daňového subjektu (podepisující osoby³⁾)