

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Hypoteční trh v České republice

Radek Marval

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Radek Marval

Ekonomika a management

Provoz a ekonomika

Název práce

Hypoteční trh v České republice

Název anglicky

Mortgage market in the Czech Republic

Cíle práce

Hlavní cíl bakalářské práce bude zaměřen na výběr optimálního hypotečního úvěru pro dané fiktivní osoby, které budou charakterizovány odlišnými znaky a možnostmi pro splácení úvěru. Výběr bude uskutečněn na základě předem určených kritérií (úroková sazba, doba úvěru, splátka, možnost předčasného splacení, preference žadatele, ...), dle kterých budou nabídky jednotlivých hypotečních bank porovnány a zhodnoceny.

Dílčím cílem práce bude zjistit, zda mezi jednotlivými bankami jsou podobné, či zcela odlišné podmínky pro získání hypotečního úvěru.

Metodika

Práce se skládá ze 2 základních částí – teoretické a praktické. V teoretické části jsou s pomocí odborných publikací a volně dostupnými zdroji vysvětleny základní pojmy týkající se problematiky hypotečních úvěrů a bankovníctví v České republice. Praktická část je zaměřena na současnou situaci na hypotečním trhu u nás, komparaci hypotečních nabídek vybraných českých bank a následné zhodnocení vhodnosti pro jednotlivé fiktivní žadatele.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran

Klíčová slova

banka, bydlení, hypotéka, nemovitost, splátka, úroková míra, úvěr

Doporučené zdroje informací

- ČERNOHORSKÝ, J. – TEPLÝ, P. *Základy financí*. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.
- KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.
- KOHOUT, P. – PARTNERS FINANCIAL SERVICES (FIRMA). *Jak ovládnout své peníze : finanční plánování pro každého*. Brno: BizBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0127-5.
- MÁLEK, P. – OŠKRDALOVÁ, G. – VALOUCH, P. – MASARYKOVA UNIVERZITA. EKONOMICKO-SPRÁVNÍ FAKULTA. *Osobní finance*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7.
- PAVELKA, F. – OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-3.

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Kamila Veselá, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 11. 12. 2020

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 22. 1. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 11. 02. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Hypoteční trh v České republice" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.3.2021

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí mé závěrečné práce, paní Ing. Kamile Veselé, Ph.D., za veškeré rady a čas, který věnovala konzultacím spojeným s touto závěrečnou prací. Dále bych rád poděkoval společnosti Frenkee, zabývající se finančním poradenstvím, za poskytnutí podkladů k finální komparaci hypotečních úvěrů od vybraných bankovních subjektů.

Hypoteční trh v České republice

Abstrakt

Bakalářská práce je zaměřena na analýzu českého hypotečního trhu z pohledu spotřebitelů.

V teoretické části jsou s pomocí odborné literatury a internetových zdrojů vysvětleny základní teoretické pojmy, které s hypotečními úvěry úzce souvisí a jsou důležité k pochopení dané problematiky. Dále autor práce rozebere historii a vznik hypoték, vyjmenuje základní typy hypotečních úvěrů a podmínky k jejich získání. V další podkapitole teoretické části je vysvětlen vliv centrální banky na hypoteční úvěry a také to, jak stát hypotéky podporuje.

V části praktické je provedena celková analýza vývoje českého hypotečního trhu od začátku druhého tisíciletí až do současnosti, z níž je patrné, jak se hypotéky a preference jednotlivých zájemců o hypotéky v průběhu let mění. Dále jsou popsány jednotlivé bankovní subjekty, mezi nimiž dochází v následující podkapitole k vzájemné komparaci na základě jejich aktuálních nabídek a vhodnosti pro modelové žadatele.

Klíčová slova: banka, bydlení, hypotéka, nemovitost, splátka, úroková míra, úvěr, fixace, klient, investice, centrální banka

Mortgage market in the Czech Republic

Abstract

The bachelor thesis is focused on the analysis of the Czech mortgage market from the perspective of consumers.

The theoretical part explains with the use of professional literature and internet resources the basic theoretical concepts that are closely related to mortgage loans and are important for understanding the issue. Then the author analyses the history and origin of the mortgages, lists the basic types of mortgage loans and the conditions for obtaining them. In the next subchapter of the theoretical part is explained the influence of the central bank on mortgage loans and how the state supports the mortgages.

In the practical part is performed the overall analysis of the development of the Czech mortgage market since the beginning of the second millennium to the present. The analysis shows how mortgages and preferences of individual mortgage applicants have changed over the years. Then are described the individual banks, between which there is a mutual comparison in the following subchapter. The comparison is based on the current offers of individual banks and suitability for the model applicants.

Keywords: bank, housing, mortgage, property, payment, interest rate, credit, fixation, client, investment, central bank

OBSAH

1	ÚVOD	12
2	CÍL PRÁCE A METODIKA.....	13
2.1	Cíl práce	13
2.2	Metodika.....	13
3	TEORETICKÁ VÝCHODISKA	15
3.1	Definice hypotečních úvěrů.....	15
3.2	Historie	15
3.3	Základní pojmy hypotečních úvěrů.....	17
3.3.1	Anuita	17
3.3.2	Úmor	17
3.3.3	Úrok.....	17
3.3.4	Úroková míra.....	17
3.3.5	Doba splatnosti	18
3.3.6	RPSN	18
3.3.7	Jistina hypotéky.....	19
3.3.8	LTV (Loan To Value).....	19
3.3.9	DTI (Debt To Income)	20
3.3.10	DSTI (Debt Service to Income).....	20
3.3.11	Refinancování hypotečního úvěru	21
3.3.12	Čerpání hypotečního úvěru	21
3.3.13	Vinkulace	22
3.3.14	Zástavní právo k nemovitosti	22
3.3.15	Zástavní hodnota nemovitosti.....	23
3.3.16	Hypoteční zástavní listy.....	23
3.4	Typy hypotečních úvěrů	25
3.4.1	Dle účelu.....	25
3.4.1.1	Účelový hypoteční úvěr	25
3.4.1.2	Neúčelový hypoteční úvěr – Americká hypotéka	25

3.4.2	Dle dokládání příjmů	25
3.4.2.1	Hypoteční úvěr s dokládáním příjmů	26
3.4.2.2	Hypoteční úvěry bez dokládání příjmů	26
3.4.3	Dle typu splácení	26
3.4.3.1	Anuitní splácení	26
3.4.3.2	Degresivní splácení	27
3.4.3.3	Progresivní splácení	27
3.4.4	Dle typu úročení	27
3.4.4.1	Hypoteční úvěr s fixací úrokové míry	27
3.4.4.2	Hypoteční úvěr s plovoucí úrokovou sazbou	28
3.4.4.3	Hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny	28
3.4.5	Zvláštní typy hypotečních úvěrů a půjček na bydlení	28
3.4.5.1	Australská hypotéka	28
3.4.5.2	Investiční hypotéka	29
3.4.5.3	Kombinovaná hypotéka	29
3.4.5.4	Předhypoteční úvěr	29
3.4.5.5	Úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr	30
3.5	Předčasné splacení hypotečního úvěru	30
3.6	Podmínky pro získání hypotečního úvěru	32
3.6.1	Věk	32
3.6.2	Příjem	32
3.6.3	Bonita	33
3.6.4	Záznamy v registrech dlužníků	33
3.6.5	Hodnota zástavy	34
3.6.6	Pobyt v ČR	34
3.7	Vliv ČNB na hypoteční úvěry	34
3.7.1	Diskontní politika centrální banky	35
3.7.1.1	Dvoutýdenní repo sazba (2T repo sazba)	36
3.7.1.2	Diskontní sazba	36
3.7.1.3	Lombardní sazba	36
3.7.1.4	PRIBOR (PRAGUE INTERBANK OFFERED RATE)	37
3.8	Státní podpora	37
3.8.1	Daňové zvýhodnění	37
3.8.2	Půjčka pro mladé	38

3.9	Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů.....	39
4	ANALYTICKÁ ČÁST	41
4.1	Analýza hypotečního trhu v ČR.....	41
4.1.1	Období mezi lety 2001–2005	41
4.1.2	Období mezi lety 2006–2010	43
4.1.3	Období mezi lety 2011–2015	45
4.1.4	Období mezi lety 2016–2020	46
4.2	Analýza vybraných hypotečních bank.....	49
4.2.1	Hypoteční banka	50
4.2.2	Česká spořitelna	51
4.2.3	Komerční banka.....	52
4.2.4	MONETA Money Bank.....	53
4.2.5	UniCredit Bank	54
4.2.6	Raiffeisenbank.....	55
4.3	Komparace aktuálních nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank	56
4.3.1	Modeloví žadatelé A.....	57
4.3.2	Modelový žadatel B.....	60
4.4	Výsledky a finální výběr ideálního úvěru	64
5	ZÁVĚR	67
6	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	70
6.1	Seznam použité literatury	70
6.2	Seznam použitých internetových zdrojů.....	72
7	SEZNAM OBRÁZKŮ	79
8	SEZNAM GRAFŮ	79
9	SEZNAM TABULEK	79
10	SEZNAM ROVNIC.....	79

1 Úvod

Hypoteční úvěry patří v dnešní době k velmi oblíbeným bankovním produktům a jsou širokou veřejností vnímány jako možnost k získání vlastního bydlení jakožto základní lidské potřeby. Ačkoliv většina lidí má hypotéky spojené především s pořízením nemovitosti, případně s jejich rekonstrukcí, na trhu je možné narazit hned na několik typů hypotečních úvěrů, kterými lze financovat téměř cokoliv.

Poskytovatelé hypotečních úvěrů, tedy hypoteční banky, si jsou oblíbeností a zájmu veřejnosti o hypotéky dobře vědomy, a proto přichází s různými výhodnými nabídkami, nimiž se snaží potenciální budoucí žadatele zaujmout a přesvědčit je, aby si následně hypoteční úvěr sjednali právě u dané banky. Jednotlivá zvýhodnění mohou mít mnoho podob. Velmi často je při sjednávání hypotečního úvěru možné narazit na nabídky výhodnějších úrokových sazeb, které banky nabízejí již svým stávajícím klientům, kteří u ní mají sjednaný jiný finanční produkt, např. běžný nebo spořicí účet.

Konkurence na hypotečním trhu je tedy velmi silná a pro běžného žadatele se může výběr ideální varianty stát noční můrou. V případě, kdy by klient před uzavřením smlouvy neprovedl dostatečnou a důslednou analýzu aktuálních hypotečních nabídek jednotlivých bank, může nastat situace, v níž dojde k uzavření smlouvy s nepříznivými podmínkami. Klient tak za vypůjčený finanční obnos zbytečně zaplatí více peněz, než by bylo nezbytně nutné.

Při výběru hypotéky je nutné zohlednit fakt, že jde o dlouhodobý závazek, ve většině případů i o více než 20 let života, kdy klient bude muset úvěr splácet. Je tedy nezbytné výběru optimální varianty hypotečního úvěru věnovat dostatek času, jelikož mezi jednotlivými nabídkami bank mohou vznikat rozdíly na celkově zaplacené částce i v desítkách tisíc korun.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavní cíl bakalářské práce bude zaměřen na výběr optimálního hypotečního úvěru pro dané fiktivní osoby, které budou charakterizovány odlišnými znaky a možnostmi pro splácení úvěru. Výběr bude uskutečněn na základě předem určených kritérií (úroková sazba, doba úvěru, splátka, preference žadatele, ...), dle kterých budou nabídky jednotlivých hypotečních bank porovnány a zhodnoceny.

Dílčím cílem práce bude analýza tuzemského trhu s hypotečními úvěry. Dále pak zjištění, zda mezi jednotlivými bankami existují podobné, či zcela odlišné podmínky pro získání hypotečního úvěru.

2.2 Metodika

Závěrečná práce je složena ze 2 základních částí – teoretické a analytické.

V teoretické části je nejprve definován pojem hypotečního úvěru a čtenář je seznámen se vznikem a historií hypoték. Následně jsou s pomocí odborných publikací a volně dostupných zdrojů vysvětleny základní pojmy týkající se problematiky hypotečních úvěrů a bankovníctví v České republice, uvedeno základní členění včetně vyjmenování jednotlivých typů hypoték, a zmíněny jsou také podmínky, které musí žadatel o hypoteční úvěr splnit při jeho sjednávání, nebo například při využití možnosti předčasného splacení bez zbytečných poplatků. Dále jsou v práci rozebírány formy, jakými stát hypotéky podporuje, či jakým způsobem centrální banka hypoteční trh ovlivňuje. V závěrečné podkapitole teoretické části je proveden výčet výhod a nevýhod hypotečních úvěrů.

Analytická část je zaměřena na rozbor vývoje českého hypotečního trhu od dob, kdy se moderní hypoteční úvěry na našem území začínají nabízet, až po současnou situaci na trhu s hypotékami. Rozbor je rozčleněn na několik časových období, ve kterých jsou uvedeny informace o situaci na hypotečním trhu v daných letech, týkající se vývoje průměrné výše úrokové míry, objemu a počtu sjednaných hypoték, či průměrné výši poskytovaných úvěrů. Poté je uvedeno aktuální rozdělení bankovního trhu a počty jednotlivých bankovních subjektů, které se na území České republiky vyskytují.

Z nich je následně vybráno 6 hypotečních bank, které v roce 2019 dosahují největších tržních podílů z celkového objemu nově sjednaných hypotečních úvěrů na českém trhu. Dále je uvedena historie jednotlivých bank a základní informace o nich.

V poslední podkapitole analytické části jsou vytvořeni modeloví žadatelé, kteří slouží k finální komparaci jednotlivých nabídek od daných hypotečních bank, a pro něž jsou vybírány ideální varianty hypotečních úvěrů s ohledem na jejich požadavky a možnosti. Na základě toho je v konečné fázi závěrečné práce zhodnocena současná situace na trhu s hypotečními úvěry a odvozeny závěry.

3 Teoretická východiska

K pochopení dané problematiky je nejdříve nutné si správně definovat pojem hypotečního úvěru. Následně si také vysvětlit termíny, které se v jednotlivých podkapitolách práce budou vyskytovat a s hypotečními úvěry úzce souvisí. Dále uvést historii a vznik hypotečních úvěrů.

3.1 Definice hypotečních úvěrů

Hypotéka či hypoteční úvěr, je základní finanční produkt, poskytovaný bankovními i nebankovními institucemi. Jedná se o dlouhodobý úvěr, který je nejčastěji využíván za účelem nákupu, výstavby či rekonstrukce nemovitosti. Splacení úvěru je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, které musí být zapsáno v katastru nemovitostí. (Pavelka, 2003)

Kolik peněz banka klientovi půjčí, záleží především na hodnotě zastavované nemovitosti. U většiny případů je zastavovaná nemovitost zároveň nemovitostí financovanou z poskytnutého úvěru, není to ale pravidlem. Zástavou může být také jiná nemovitost, ke které má žadatel o úvěr vlastnické právo, či dokonce nemovitost, která je ve vlastnictví třetí osoby (např. rodinný příbuzný). (Pavelka, 2003)

Hypoteční úvěry jsou podloženy zákonem 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru s účinností od 1. prosince 2016. (Banky.cz, 2020)

3.2 Historie

Půjčování peněz mezi lidmi existovalo odjakživa – ať už od bohatých sousedů, zámožných pánů, či později od nově vznikajících bank. Avšak půjčky, jak je známe dnes, neměly vždy tu samou podobu. S postupem času, tak jako většina ostatních odvětví, prošly určitým vývojem a proměnou. (Krůta, 2017)

Hypoteční úvěry začaly vznikat na počátku 18. století v Anglii, kde tehdejší obyvatelé neměli k dispozici potřebný obnos peněz k pořízení nemovitosti. Kupující měl možnost požádat přímo prodávajícího k odkupu nemovitosti s využitím úhrady předem dané kupní ceny v několika splátkách, avšak kupující neměli možnost žít v nemovitosti, která nebyla kompletně splacena. Pokud došlo k tomu, že kupující nebyli schopni dostát svých závazků

vůči prodávajícímu, tedy že nebyli schopni splácet, přišli o veškerý nárok na kupovanou nemovitost a to včetně všech odvedených plateb prodejci bez nároku na náhradu.

(Financial Services Commission of Ontario, 2012)

Této skutečnosti využily pojišťovny, které začaly poskytovat první hypoteční úvěry kryté zástavou majetku, ale s možností kupovanou nemovitost ihned po sjednání úvěru využívat. Na trh tak s hypotečními úvěry nepřišly banky, ale právě pojišťovny, které předpokládaly, že klienti nebudou schopni úvěr splácet a jim se tak naskytne lehká cesta k majetku. (Krůta, 2017)

Úvěry se uzavíraly na krátké období, většinou v rozmezí od 3 do 5 let, a splácen byl pouze úrok. Celková výše hypotéky se doplácela až na konci období v tzv. balónové platbě. Jelikož ale většina dlužníků nedokázala během období, kdy splácela pouze úrok, ohlídat své výdaje, často docházelo k situacím, kdy dlužník nebyl schopný balónovou platbu splatit a zastavený majetek tak připadl pojišťovně. (Krůta, 2017)

Ke změně došlo až roku 1934, kdy na hypoteční trh USA vstoupil státní úřad Federal Housing Administration (FHA) a změnil podmínky hypotečních úvěrů. Doba splácení byla prodloužena na 15 let, hypotékou bylo nově možno pokrýt až 90 % ceny nemovitosti a splátky byly rozvrženy tak, aby byl současně hrazen úrok i jistina, čímž došlo k odstranění poslední vysoké splátky. (Krůta, 2017)

Na území českých zemí se o prvních hypotékách začíná mluvit až ve druhé polovině 19. století, kdy pod kontrolou státních orgánů vznikají první hypoteční banky. Nejvýznamnější bankou tehdejší doby byla Hypoteční banka Království českého, která byla založena v roce 1865 v Praze. Nabízela možnost získání úvěrů na pozemkový i domovní majetek. Na schválené úvěry vydávala zástavní listy, které dlužníci prodávali těm, kteří o ně měli zájem. S rostoucím zájmem o bankovní služby vstupovaly na trh nové banky, ale s příchodem světových válek, následnou hospodářskou krizí a pozdějším totalitním režimem, bylo nuceno toto bankovní odvětví ustoupit do pozadí. (Hyblerová, 2010)

Téměř o 50 let později, okolo roku 1995, začíná nová éra hypotečních úvěrů. V tomto roce se novelou 5 zákonů začínají formovat legislativní podmínky pro hypoteční bankovníctví. Banky znovu začínají přemýšlet a navrhopvat různé možnosti, jak

s hypotékami pracovat, jaká nesou rizika a jak šířit „nový“ finanční produkt mezi potencionální klienty. Z počátku byl objem poskytovaných úvěrů velmi nízký, což bylo zapříčiněno především nedostupností hypotečních úvěrů, které byly považovány za luxusní zboží. Úrokové sazby se v té době pohybovaly na hranici okolo 12 %. Banky navíc nepůjčovaly každému, jelikož zde nebyl zaveden registr dlužníků. (Dvořák, 2005)

Situace se začala zlepšovat až v několika následujících letech s příchodem nových bank a vzájemné konkurence mezi nimi, což vedlo k výraznému poklesu úrokové míry. Stát se navíc rozhodl poptávku po hypotékách ještě zvýšit, a to formou státní podpory. Novinkou byla také možnost 100% hypotéky. Lidé se tak obešli bez vlastních úspor a plnou hodnotu nemovitosti mohli financovat pouze hypotečním úvěrem. (Jílek, 2009)

3.3 Základní pojmy hypotečních úvěrů

3.3.1 Anuita

Anuita je pravidelná, zpravidla měsíční, splátka majitele hypotečního úvěru, kterou odvádí ze svého účtu příslušné bankovní instituci, u níž si daný úvěr sjednal. Splátka se skládá ze 2 částí – úmoru a úroku. Výši splátky hypotéky ovlivňuje výše hypotečního úvěru, způsob sjednaného splácení jistiny, doba splatnosti a úroková míra. Výše anuity je konstantní po celou dobu fixačního období. (Banky.cz, 2020)

3.3.2 Úmor

Úmor, jinak řečeno splátka jistiny dluhu, je část splátky, kterou klient snižuje (umořuje) výši dlužné částky bez úroků. U bezúročných půjček je splátka rovna úmoru, neboť klient naplatí kromě půjčené splátky nic navíc. (Komerční banka, 2020)

3.3.3 Úrok

Úrokem lze chápat kvantitativní rozdíl mezi výší vypůjčené částky a finální částkou, jež dlužník věřiteli uhradí. Je to tedy jakási forma odměny za vypůjčení, nejčastěji peněžního charakteru. (Málek, 2010)

3.3.4 Úroková míra

Úroková míra, někdy také úroková sazba, je procentuální vyjádření navýšení půjčené částky za určité období. Nejčastěji je udávána za období jednoho roku (zkratka p. a.).

Na její hodnotu má vliv mnoho faktorů – druh a účel půjčky, výše půjčky, výše LTV, bonita klienta a v neposlední řadě aktuální ekonomická situace daného státu a míra inflace. Nižší úrokovou sazbu může získat stálý klient, který vlastní i jiný finanční produkt dané banky, jako například běžný účet, různé druhy spoření, či pojištění. (Mečířová, 2018)

Z ekonomického hlediska je možné rozlišit 2 druhy úrokové míry:

- a) nominální úroková míra, která je přímo uvedena ve smlouvách a nabídkách bankovních produktů,
- b) reální úroková míra, která ukazuje, jak se mění kupní síla vložených či vypůjčených peněz. Zjistíme ji odečtením aktuální výše inflace od nominální úrokové míry. Dosahuje-li nominální úroková míra menší hodnoty, než je míra inflace, je reálná úroková míra záporná a hodnota peněz roste. (Ušetřeno.cz, c2010-2020)

3.3.5 Doba splatnosti

Dobou splatnosti nerozumíme nic jiného, než dobu trvání, po kterou bude klient splácet výši sjednaného úvěru. Toto časové období si volí sám klient dle svých možností a věku, přičemž se tato doba dá natáhnout až na 40 let, maximálně však do 70 let věku žadatele. Platí zde ale pravidlo, že čím kratší je doba splatnosti, tím vyšší bude měsíční splátka a důraz kladený na bonitu klienta. (Banky.cz, 2020)

3.3.6 RPSN

Nejdůležitějším údajem při sjednávání nového úvěru, kterého by si měl všimát především žadatel o nový úvěr, je hodnota RPSN. Jedná se roční procentuální sazbu nákladů. Její hodnota je vyšší než hodnota úrokové míry, a to z důvodu, že v sobě navíc obsahuje všechny náklady spojené s pořízením úvěru, rozpočítané za celou dobu splácení úvěru do jednoho kalendářního roku. Mezi takové náklady spadají například poplatky za vedení účtu, správu účtu, za zřízení účtu a další. Klient tak přesně ví, kolik za vypůjčené peníze bance ročně zaplatí a měl by dle toho přizpůsobit výběr mezi nabídkami konkurenčních společností. (Kociánová, 2012)

3.3.7 Jistina hypotéky

Hodnota půjčky, kterou si klient půjčí v rámci jeho hypotečního úvěru. V této částce nejsou zahrnuty úroky, poplatky za zpracování, vedení účtu a podobně. Jistina je umořována měsíčními splátkami hypotéky. (MONETA Money Bank, 2020)

3.3.8 LTV (Loan To Value)

Dalším důležitým ukazatelem při sjednávání hypotečního úvěru je LTV, podle kterého banky určují maximální výši hypotéky, kterou jsou ochotny klientovi poskytnout. Jde o poměr mezi vypůjčovanou částkou a hodnotou zastavované nemovitosti vyjádřený v procentech. Platí, že čím nižší LTV u sjednaného úvěru klient žádá, tím nižší mu následně banka nabídne úrokovou míru. (Banky.cz, 2020)

„ČNB doporučuje, aby tento ukazatel nepřesáhl u nových úvěrů 90% hranici u více než 5 % objemu nových úvěrů. Banky poskytující úvěry by měly brát toto doporučení České národní banky v potaz.“ (Česká národní banka, 2020)

Je tedy patrné, že část prostředků musí klient při sjednávání hypotečního úvěru pokrýt z vlastních zdrojů (akontací). Bývaly ovšem časy, kdy banky půjčovaly do výše 100 % LTV. To se změnilo v roce 2016, kdy ČNB vydala doporučení ke zpřísnění těchto podmínek. Chtěla tak předejít snadné dostupnosti hypotečních úvěrů a vytvořit omezení pro ty žadatele, kteří by za jiných předpokladů na splácení úvěru neměli a úvěr by jim do budoucna mohl znepříjemnit život v podobě zadluženosti a exekucí. (Kavková, 2016)

Výpočet ukazatele LTV je patrný z rovnice 1.

Rovnice 1 Výpočet ukazatele LTV

$$LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100$$

3.3.9 DTI (Debt To Income)

DTI je ukazatel, který porovnává celkové zadlužení žadatele o úvěr s jeho ročními čistými příjmy. V současné době Česká národní banka nestanovuje horní hranici tohoto ukazatele, avšak dlouhodobě upozorňuje na to, že již při hodnotě 8, tedy jakmile celkové zadlužení žadatele dosáhne osminásobku jeho čistých příjmů, existuje poměrně velké riziko nesplacení úvěru. (Česká národní banka, 2020)

Rovnice 2 Výpočet ukazatele DTI

$$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

3.3.10 DSTI (Debt Service to Income)

Ukazatel DSTI je zaměřen na porovnání sumy veškerých měsíčních splátek vůči čistým měsíčním příjmům žadatele o úvěr. ČNB v souvislosti s pandemií koronaviru, podobně jako u ukazatele DTI, nestanovuje horní hranici ukazatele DSTI, při které by žádosti o úvěr nemělo být vyhověno. Výrazně však doporučuje, aby již při hranici okolo 40 % obě strany, tedy nejen věřitelská banka, ale i samotný žadatel o úvěr, dobře zvážily situaci a vyhnuly se případné platební neschopnosti dlužníka. Nezbytné je také myslet na možný pokles příjmu v budoucnu nebo zvýšení úrokových nákladů. (Česká národní banka, 2020)

Rovnice 3 Výpočet ukazatele DSTI

$$DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

3.3.11 Refinancování hypotečního úvěru

Jakmile klientovi skončí fixační období úvěru, má 2 možnosti, jak s úvěrem naložit dál.

První z nich je sjednání a akceptace nových podmínek u stávající banky, která mu poskytla daný úvěr a volba doby trvání dalšího fixačního období. (Česká spořitelna, 2020)

Druhou možností je právě využití refinancování úvěru, kdy klient za využití nového úvěru od jiného poskytovatele splatí původní závazek vůči věřiteli a následně již splácí pouze úvěr nový. Tuto možnost ovšem zvolí klient pouze tehdy, je-li mu nabídnuta výhodnější nabídka, především tedy výhodnější podmínky týkající se úrokové míry, od jiného poskytovatele úvěrů. Důležitou roli ale při této volbě mohou sehrát i jiné body dohody – výše měsíční splátky, nižší poplatky, kratší doba splatnosti, či jednodušší administrativa. Je však nutné brát v potaz, že při refinancování hypotéky vznikají další náklady, jako jsou odhad nemovitosti, náklady spojené s Katastrem nemovitostí a další. (Česká spořitelna, 2020)

3.3.12 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpat hypoteční úvěr je možné tehdy, jsou-li splněny podmínky pro čerpání v úvěrové smlouvě. Tou nejdůležitější podmínkou je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí. Hypotéku je ale v současné době možné čerpat také pouze na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva, což mnoho žadatelům umožní vyčerpat část, případně celý úvěr, podstatně rychleji například v situacích, kdy nemovitost ještě není dostavěna a zkolaudována, ale klient potřebuje uvolnit část peněz předčasně. (Finance.cz, 2020)

Čerpání je prováděno bezhotovostně a u neúčelových úvěrů přímo na účet požadovaný klientem. U účelových úvěrů je to již složitější a banky zde požadují podklady, že vyčerpaná část peněz bude skutečně užita ke sjednanému účelu. Takovým podkladem mohou být výzvy k úhradě od developera dle kupní smlouvy, dodavatelské faktury, apod. (Finance.cz, 2020)

Rozlišujeme 2 druhy čerpání – jednorázové, které využijeme především při koupi již zkolaudované nemovitosti, nebo u neúčelového úvěru, a postupné, které klienti využijí hlavně při výstavbách či rekonstrukcích nemovitostí. V takovém případě musí být ve

smlouvě uvedeny přibližné termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání. (Finance.cz, 2020)

3.3.13 Vinkulace

Pojem vinkulace je spojen s pojištěním. Vinkulace pojistky znamená, že výnosy z pojistného plnění jsou převedeny na třetí osobu, tedy v případě hypotečních úvěrů na banky. Hypoteční úvěry jsou sice pojištěny proti nesplácení dlužníků zástavním právem k nemovitosti, ovšem pokud by došlo k nějaké pojistné události, například k živelné katastrofě, a zastavená nemovitost by byla zničena, či velmi vážně poškozena, banky by nedostaly nic. Proto banky při sjednávání nových úvěrů po klientech požadují souhlas s vinkulací v její prospěch, a v případě poškození nemovitosti je pojistné plnění vyplaceno přednostně bance. Majiteli nemovitosti je následně vyplacen pouze zbytek pojistného plnění. (MONETA Money Bank, 2020)

3.3.14 Zástavní právo k nemovitosti

Zástavní právo k nemovitosti lze definovat jako nárok a vznik práv jiné osobě, či společnosti, na nemovitost, kterou jinak nevlastní. Účelem vzniku zástavy je vyhnutí se situaci, kdy dlužník věřiteli včas nehradí své závazky. Pokud však k takové situaci dojde, je zastavená nemovitost prodána a z utržených peněz následně splacena pohledávka vůči dlužníkovi. (Pinkasová, 2014)

Ke vzniku zástavního práva je zapotřebí splnění 3 podmínek:

- existující pohledávka věřitele je způsobilá k zajištění zástavním právem,
- do zástavy je dáván způsobilý předmět zástavního práva (v tomto případě nemovitost),
- konkrétní právní skutečnost, na jejímž základě zástavní právo vznikne.

Základem pro vznik zástavního práva je zástavní smlouva, avšak existuje možnost vzniku zástavního práva na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. To hrozí například v případech exekucí, kdy vzniká tzv. soudcovské zástavní právo na nemovitostech v rámci výkonu rozhodnutí. (Syrůček, 2018)

Zástavní právo zanikne tehdy, je-li celkový dluh splacen. Existuje však řada dalších situací, při nichž může dojít k zániku zástavního práva:

- zástavní věřitel se vzdá zástavního práva,
- zanikne zástava z důvodu vážného poničení, či úplného zničení zastavené nemovitosti,
- uplyne doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno,
- dlužník složí věřiteli cenu zastavené nemovitosti (dojde k tzv. „vykoupení se“), v tomto případě je však velmi obtížné stanovit adekvátní cenu zástavy. (Syrůček, 2018)

3.3.15 Zástavní hodnota nemovitosti

Pod tímto pojmem chápeme dlouhodobou hodnotu nemovitosti, kterou určí odhadce banky a která následně slouží k zástavě a zajištění dluhu. Je však dobré zmínit, že odhad se vždy nemusí rovnat tržní ceně nemovitosti. Banka následně dle daných předpisů a směrnic vyhodnotí poměr zástavní hodnoty k požadované hodnotě hypotečního úvěru. Pokud je výše zástavní hodnoty nemovitosti stanovená odhadcem nižší, než byla její pořizovací cena, má klient 3 možnosti – zástava další nemovitosti, dofinancování chybějící části z vlastních prostředků, nebo dofinancování chybějící části za pomoci dalšího úvěru. Klientovou povinností je udržovat zastavenou nemovitost v takovém stavu, aby nedošlo ke snížení odhadnuté hodnoty. (Černochová, 2017)

3.3.16 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou dle § 28 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, vymezeny jako zvláštní druh dluhopisů, který je vydávaný hypotečními bankami za účelem získání finančních prostředků k poskytování hypotečních úvěrů, jimiž jsou následně i kryty a zajištěny zástavním právem k nemovitosti, či nemovitostem, na území České republiky. (Polouček, 2009)

Můžeme je zařadit do skupiny tzv. dluhových cenných papírů, ve kterých je jejich vydavatel (emitent) a prodejce tentýž osoba/subjekt. Zavazuje se tak kupcům jednotlivých dluhopisů ke splacení investované částky po předem dohodnutém splatném období. Během tohoto období je v pravidelných intervalech investorům vyplácen sjednaný úrok. (Pavelka, 2003)

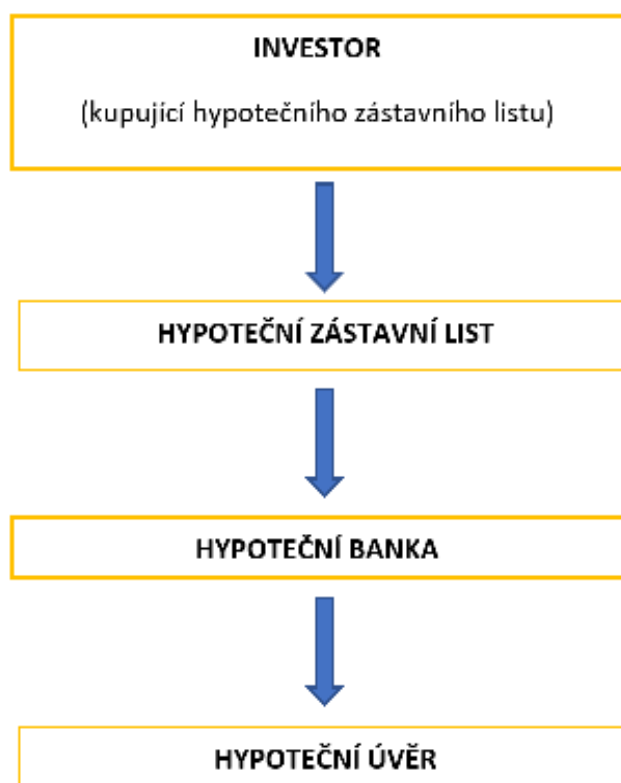
Majitelům hypotečních zástavních listů však nevzniká jejich vlastnictvím právo k domáhání se uspokojení jejich pohledávek (vyplacení nominální hodnoty hypotečního

zástavního listu v plné výši včetně úroků) z daných dluhopisů v souvislosti se vzniklým zástavním právem k nemovitosti. Tímto právem disponuje pouze hypoteční banka, v jejíž prospěch bylo příslušné zástavní právo zřízeno, a to pouze v případě, kdy její poskytnuté úvěry nejsou včas a v plné výši hrazeny. (Giese, 2003)

Právo k vydávání hypotečních zástavních listů však dle platné právní úpravy nemají všechny bankovní subjekty. Vydávat je tak smějí pouze ty banky, které k tomu získají potřebná oprávnění a licence od některých z centrálních orgánů. V České republice je vydáváním těchto oprávnění pověřena Česká národní banka se souhlasem Ministerstva financí. (Pavelka, 2003)

Hlavním rozdílem mezi hypotečními zástavními listy a jinými druhy dluhopisů, je především podmíněnost plného krytí pohledávky z hypotečního úvěru jejich jmenovitou hodnotou, a to včetně úroků. Jejich vydávání je tak vázáno na existenci hypotečních úvěrů. (Pavelka, 2003)

Obrázek 1 Schéma fungování hypotečních zástavních listů



Zdroj: Vlastní zpracování.

3.4 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry je možno členit na několik typů, a to buďto

1. dle účelu
2. dle dokládání příjmů
3. dle typu splácení
4. dle typu úročení

3.4.1 Dle účelu

Obecně bývají hypotéky děleny na 2 skupiny – účelové a neúčelové.

3.4.1.1 Účelový hypoteční úvěr

Nejběžnějším a nejvyužívanějším typem je bezesporu účelová hypotéka. Jak už sám název napovídá, jedná se o úvěr s předem daným účelem, na který bude půjčka využita. Účelem může být buď investice do nové nemovitosti, tedy její výstavba či pořízení, či například investice do již vlastněné nemovitosti a její rekonstrukce. Po získání úvěru je nutné bance doložit, že úvěr byl skutečně využit ke sjednanému účelu. Výhodou účelové hypotéky, oproti neúčelové hypotéce, je především nižší úroková sazba, ale také větší maximální výše úvěru, kterou banka bude ochotna klientovi půjčit. (Rejnuš, 2016)

3.4.1.2 Neúčelový hypoteční úvěr – Americká hypotéka

Druhým typem hypotečních úvěrů jsou neúčelové, tzv. Americké hypotéky, které jsou využívány klienty pro získání finančních prostředků, jejichž účel užití není nutné bance nijak dokládat. Fungují tedy na stejném principu jako klasické spotřebitelské úvěry, avšak pro klienta za mnohem lákavějších podmínek – především nižší úrokovou mírou. Peníze tak klient může profinancovat libovolným způsobem (nákup nemovitosti, auta, dovolená, ...). S tím je ale oproti účelové hypotéce spojena vyšší úroková sazba, kratší splatnost hypotéky a nižší LTV. (Kohout, 2013)

3.4.2 Dle dokládání příjmů

Banky, jež hypoteční úvěry poskytují, musí mít jistotu, že klienti budou schopni i do budoucna úvěr splácet, jelikož jde o dlouhodobý úvěr trvající průměrně kolem 25 let a pohybující se v miliónových částkách. Zákon o spotřebitelských úvěrech, kterým se řídí i

hypoteční úvěry, navíc bankám nařizuje, aby si schopnost klientů splácet jejich závazky řádně ověřovaly. (Styblík, 2012)

3.4.2.1 Hypoteční úvěr s dokládáním příjmů

Hypoteční úvěr s dokládáním příjmů je klasickým typem účelové hypotéky. Běžný žadatel o hypoteční úvěr je povinen výši svých příjmů doložit a to buďto na základě výpisu z bankovního účtu, předložením daňového priznání, či písemného potvrzení o průměrné výši pravidelného příjmu vystavené zaměstnavatelem. (Kurzycz, 2019)

3.4.2.2 Hypoteční úvěry bez dokládání příjmů

Naopak hypoteční úvěry bez dokládání příjmů jsou určeny všem, kteří nejsou z nějakého důvodu schopní doložit výši svých příjmů. Žadatelé o tento typ úvěru se velmi často pohybují na hranici šedé ekonomiky a své příjmy optimalizují před finančním úřadem. Jde tedy o žadatele, kteří mají příjmy z legální činnosti, ale nechtějí finančnímu úřadu priznávat jejich plnou výši a platit tak vyšší daň z příjmu a sociální a zdravotní pojištění. Není to tedy tak, že by u tohoto typu úvěru banky od žadatele nepožadovaly vůbec žádné doklady o jeho příjmech. Nejčastěji tak žadatel dokládá faktury, nebo přehled majetku, který k určitému dni spadá do jeho osobního vlastnictví. (Janda, 2013)

Hypotéky bez doložení příjmů ovšem nemohou mít stejné podmínky, jako mají úvěry, kde je doložení příjmu nutné. Banky si za takový úvěr nechají zaplatit něco navíc v podobě vyšší úrokové míry. Dále pak platí, že LTV u těchto úvěrů bývá nižší – přibližně 50–60 % ze zástavní hodnoty nemovitosti. (Janda, 2013)

3.4.3 Dle typu splácení

Dále můžeme hypoteční úvěry rozdělit dle typu splácení a to na 3 typy – anuitní, degresivní nebo progresivní splácení. (Zámečník, 2011)

3.4.3.1 Anuitní splácení

Anuitní splácení je založeno na principu, kdy klient po celou dobu trvání úvěru splácí stejnou částku, nedojde-li ke změně úrokové míry. Mění se pouze výše splaceného úroku a jistiny. Platí, že v první fázi klient splácí především úroky. Plynule se však v průběhu splácení úvěr přesouvá do druhé fáze, kde naopak dochází k vyššímu umořování jistiny.

Tento druh splácení je výhodný především pro dlužníky, kteří si nemohou dovolit příliš vysoké splátky. Nevýhodou ale bývá větší přeplacení na úrocích. (Pokorný, 2020)

3.4.3.2 Degresivní splácení

U degresivního splácení je v prvních letech úvěru splátka vyšší a postupem času se snižuje. Klient má možnost zvolit výši splátky až do dvojnásobku běžné anuitní splátky. Platí, že čím více bude klient nad rámec anuitní splátky bance posílat, tím rychleji bude umořena hodnota nesplacené jistiny. Tento způsob splácení úvěru je vhodný především pro klienty, kteří do budoucna předpokládají nižší příjmy, či vyšší výdaje, způsobené například založením rodiny, a chtějí větší část jistiny umořit v co nejkratším časovém období. Velkou výhodou a lákadlem je především nižší přeplatek na úrocích. (Zámečník, 2011)

3.4.3.3 Progresivní splácení

Třetím a posledním typem z daného členění je splácení progresivní. Progresivní, v překladu rostoucí, je typ splácení, při kterém výše splátek roste. Jedná se tedy o přesný opak degresivního splácení. Tato forma splácení má především praktické využití. S pořízením nového bydlení je v počátcích spojeno mnoho nezbytných výdajů, a to například do vybavení nemovitosti. Je ale nutné počítat s postupným navyšováním splátek a tento typ splácení úvěru tak není vhodný pro každého. (Zámečník, 2011)

3.4.4 Dle typu úročení

Poslední specifikem, dle kterého můžeme hypoteční úvěry rozdělit, je typ úročení.

3.4.4.1 Hypoteční úvěr s fixací úrokové míry

Prvním takovým typem úvěru je hypotéka s fixací úrokové míry. Jak už sám název napovídá, jde o úvěr, u kterého si klient zvolí délku fixace úrokové míry a ta je tak po celou dobu trvání fixace neměnná. Toto období může být různě dlouhé, od 1 roku až klidně 30 let a po jeho skončení je domluvena nová úroková míra v závislosti na její hodnotě v daný okamžik. Zafixovat úrokovou míru na delší časový úsek se vyplatí především tehdy, předpokládáme-li do budoucna růst úrokové míry. Naopak pokud je úroková míra při sjednávání úvěru vyšší a predikce vývoje úrokových měr je do budoucna spíše klesající, měl by klient zvážit kratší fixaci. To samé platí tehdy, pokud by klient do budoucna

plánoval refinancování úvěru, mimořádnou splátku, či úplné doplacení úvěru, jelikož tyto skutečnosti mají banky ohlídané formou sankcí. (Šoba, 2017)

Banky výši úrokových měr upravují v závislosti na délce fixace, kterou si klient zvolí a čím delší doba fixace, tím vyšší úroková míra. Má to jednoduchý důvod – pro banku je složitější odhadnout, jak se bude úroková míra do budoucna vyvíjet. Naopak klient si připláci za jistotu, že se ho do budoucna nedotkne náhlé zvýšení úrokové míry. (Šoba, 2017)

3.4.4.2 Hypoteční úvěr s plovoucí úrokovou sazbou

Trochu odlišným, ne tak častým, typem úročení, je tzv. úvěr s plovoucí úrokovou sazbou, někdy nazývaný také jako „float“. Sazba úrokové míry je zde tvořena ze 2 složek. První složkou je pevně daná marže pro banku a druhou složkou pak tzv. měsíční příbor, což je sazba vyhlášená Českou národní bankou. Plovoucí sazba se může měnit velmi často, výjimkou není rok, měsíc, ale ani den. Výhodou této sazby je, že je zpravidla nižší než výše aktuální pevné sazby. Nevýhodou pak ale to, že její růst může být razantní během chvíle. Změna z plovoucí sazby na fixní je možná, je ovšem nutné počítat s tím, že banky si za to nechají zaplatit a je tak nezbytné zvážit, jaká varianta je pro klienta vhodná. (Kociánová, 2012)

3.4.4.3 Hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny

Posledním typem je hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny, která se někdy nazývá také jako „kombinovaná hypotéka“. Pro tento typ úvěru je charakteristická kombinace hypotéky s jiným finančním produktem, kterým si klient vytváří rezervu. Takovým produktem může být například stavební spoření, pravidelná investice do podílových fondů, penzijní připojištění, ale i další produkty. Během této doby, kdy klient spoří, splácí bance pouze úroky z úvěru. Jakmile hodnota na spořicímu produktu dosáhne výše vypůjčené jistiny, je následně úvěr jednorázově doplacen. (Kurzycz, 2019)

3.4.5 Zvláštní typy hypotečních úvěrů a půjček na bydlení

3.4.5.1 Australská hypotéka

Dále je na trhu možné narazit na tzv. Australskou hypotéku. Nejedná se však o nějaký odlišný druh hypotečního úvěru, ale pouze marketingový tah vybraných bank. Princip

tohoto úvěru je založený na degressivním výpočtu úrokové míry, tedy čím vyšší je výše hypotéky, tím nižší je úroková míra. (Janda, 2013)

3.4.5.2 Investiční hypotéka

Investiční hypotéka je určena k financování nemovitostí, které budou následně použity k pronájmu. Na rozdíl od klasické hypotéky tak kupovaná nemovitost nebude využívána pro vlastní potřebu. Za vypůjčené finance je možné pořídit jakýkoliv druh nemovitosti, tedy například i komerční prostory či rekreační chaty. Investiční hypotéku je možné použít i k rekonstrukci či výstavbám nemovitostí, které v budoucnu vlastník využije k pronájmu. Výhodou je tak využití příjmů z pronájmu k uhrazení závazků vůči hypoteční bance v podobě měsíčních splátek úvěru. Obvykle ovšem platí, že investiční hypotéky vyjdou draž, než klasické hypotéky. (GEPARD FINANCE, 2016)

3.4.5.3 Kombinovaná hypotéka

Princip kombinované hypotéky je založen na splácení úroků a současným spořením na zvoleném finančním produktu, kterým může být například životní pojištění, nebo podílové fondy. S naspořenými prostředky není možné disponovat. Z takto uspořené peněz je následně celý dluh umořen. Jedná se proto o velmi nevýhodnou variantu hypotečního úvěru, jelikož nedochází k postupnému umořování jistiny a úroky jsou tak stále placeny z vysoké hodnoty původního dluhu. Jedinou výhodou daného typu hypotečního úvěru je možnost vyššího odpočtu úroků z úvěru a případně odečet zaplaceného pojistného ze životního pojištění od základu daně. Nevýhody kombinovaná hypotéky tak v mnohém převyšují její výhody. (Kohout, 2013)

3.4.5.4 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr řadíme ke krátkodobým účelovým půjčkám, jež bývají sjednávány na dobu 1-2 let a které jsou využívány především v případech, kdy není možné z nějakého důvodu sjednat zástavní právo k nemovitosti. Taková situace může nastat například při pořizování družstevního bytu, nebo například při privatizaci obecních bytů, kdy daná nemovitost není v katastru nemovitostí přepsána na žadatele o úvěr, jelikož patří družstvu nebo více vlastníkům. Daný úvěr je tak využíván do doby, než bude nemovitost možné přepsat na žadatele o předhypoteční úvěr a spolu s tím se i předhypoteční úvěr transformuje do klasického hypotečního úvěru. Při sjednávání předhypotečního úvěru se

sepisuje smlouva o budoucím hypotečním úvěru, z něhož se následně předhypoteční úvěr splatí. (Muller, 2016)

Po vyřízení všech povinností spojených s čerpáním zmíněného úvěru platí dlužník pouze úroky. Úroková míra je zpravidla vyšší, než u klasické hypotéky. Z důvodu krátkého časového horizontu, na který je předhypoteční úvěr sjednáván, by pro klienta neměla být nejdůležitějším parametrem úroková míra, ale především podmínky budoucího hypotečního úvěru. (Muller, 2016)

3.4.5.5 Úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr

Při pořizování nového bydlení plno lidí řeší otázku, zda zvolit spíše úvěr ze stavebního spoření, případně překlenovací úvěr ze stavebního spoření, nebo klasickou hypotéku. Jak už sám název napovídá, jde o finanční produkty stavebních spořitelen, které jsou pevně spjaté se stavebním spořením.

Žádost o úvěr ze stavebního spoření je podmíněna především existencí stavebního spoření (viz. níže), dále dvouletou čekací lhůtou, naspořením určitého procenta cílové částky a v neposlední řadě dosažením určité výše tzv. hodnotícího čísla, na základě kterého spořitelny určují výkonost a spolehlivost klienta z hlediska nároku na úvěr. (Bohanesová, 2018)

Překlenovací úvěr je pak určen pro lidi, kteří nesplňují podmínku existence stavebního spoření a peníze potřebují ihned. Podstata fungování překlenovacího úvěru je placení úroků a současného spoření až do doby překlopení na úvěr řádný, tedy podobný princip, jako tomu je u předhypotečního úvěru. Překlenovací úvěr je splacen jednorázově vklady naspořenými na účtu stavebního spoření a úvěrem ze stavebního spoření. Následně tak klient splácí úvěr ze stavebního spoření. Výhodou je možnost poskytnutí úvěru i při nulovém naspoření a čerpání do určité výše bez nutnosti zajištění, což se může hodit například při rekonstrukci, kdy není potřeba milionových půjček. Nevýhodou pak vyšší úrok. (Bohanesová, 2018)

3.5 Předčasné splacení hypotečního úvěru

Bývaly časy, kdy si banky za celé, případně pouze částečné, splacení hypotečního úvěru účtovaly vysoké poplatky, případně ho vůbec neumožňovaly. To se však změnilo

v roce 2016, kdy v platnost vstoupil nový zákon o spotřebitelských úvěrech, který v tomto ohledu stojí na straně spotřebitelů a platí pro všechny nově sjednané, či refinancované, úvěry po 1. prosinci 2016. (Silný, 2020)

Je ovšem nutné zmínit, že ne úplně vždy se klienti poplatkům vyhnou. I na to se ale ČNB zaměřila, a v roce 2019 stanovila, za co přesně si banky mohou a nemohou účtovat poplatky. Obecně lze říct, že banky nyní mohou účtovat pouze za nezbytně nutné náklady spojené s doplacením úvěru. (Silný, 2020)

Tabulka 1 Přehled možných poplatků za předčasné splacení hypotéky

Typ poplatku za mimořádné splacení hypotéky	Možnost účtovat poplatek
náklady na plat zaměstnance, který zpracovává žádost	✓
poplatky katastru nemovitostí	✓
administrativní náklady (poštovné, náklady na tisk a kopírování dokumentů, spotřebované kancelářské potřeby, apod.)	✓
telefonní poplatky	✓
poplatky za notářské úkony (pokud byly k předčasnému splacení hypotéky potřeba)	✓
provize za zprostředkování úvěru	✗
snížení úrokových sazeb	✗

Zdroj: banky.cz; vlastní zpracování

Předčasné splacení hypotéky má klient zdarma vždy:

- na konci fixačního období.
- 3 měsíce po stanovení nového fixačního období.
- ocitne-li se v těžké životní situaci, která ovlivní jeho možnost splácet (vážné onemocnění, úmrtí jednoho z partnerů, kteří o hypotéku žádali společně, ...)
- u hypoték s pohyblivou sazbou.
- navíc má možnost ročně splatit 25 % z celkové výše úvěru zdarma a to vždy měsíc před výročním uzavřením smlouvy. (Silný, 2020)

Klienti mají možnost splatit hypoteční úvěr předčasně i za jiných okolností, ovšem zde už se většinou nevyhnou poplatku, a to konkrétně:

- při splacení nad 25 % celkové výše úvěru.
- při prodeji financované nemovitosti – zde však poplatek bance nesmí přesáhnout 1 %, a zároveň maximálně do výše 50 000,- Kč. (Silný, 2020)

3.6 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

V dnešní době již není možné získat hypotéku tak snadno, jak by se mohlo zdát a jak tomu mohlo být v minulých letech. Je to dáno především stále se zpřísnujícími podmínkami, které na doporučení ČNB poskytovatelé úvěrů po zájemcích o úvěr požadují a jimiž se snaží ochránit jak sebe, tak i spotřebitele, kteří by se například příliš vysokou půjčkou mohli dostat do problémů v podobě exekucí.

3.6.1 Věk

První podmínkou, kterou žadatel o úvěr musí splňovat, je jeho věk.

Minimální hranice pro získání hypotéky je pevně daná, a to plnoletost, tedy 18 let. S horní hranicí je to však složitější a každá banka ji má stanovenou jinak. Obecně platí, že největší šanci na získání hypotéky mají žadatelé v aktivním věku. Je-li žadatel v důchodu, moc velké šance na úvěr nemá.

Jediným vodítkem, dle kterého může žadatel odhadnout, zda v jeho věku bude mít na hypotéku nárok, je doba, do kdy hypotéka musí být splacena. Ta se obvykle pohybuje do 67 let, ve výjimečných případech i 70 let. Pokud je tedy žadatel ve věku okolo 60 let, musí počítat s tím, že úvěr bude muset splatit mnohem dříve než lidé, kteří žádají v nižším věku. Obecně se udává, že věk pro možné získání hypotéky je 18–67 let.

3.6.2 Příjem

Příjem je další velmi důležitou podmínkou, kterou si banky řádně prověřují. Pochopitelně platí, že čím více peněz si chce klient půjčit, tím vyšší musí mít příjmy. Česká národní banka po komerčních bankách v minulosti požadovala limitující omezení, která se týkala poměru výše příjmů k výši hypotéky klientů. Tato omezení však 18.6.2020 zrušila. (Ziba.cz, 2020)

Mezi základní příjmy, které banky u hypoték uznávají, patří:

- mzda ze zaměstnání
- příjmy z podnikání
- důchod (nejen starobní, ale i invalidní, vdovský či sirotčí)
- příjmy ze současného i budoucího pronájmu
- rodičovský příspěvek
- výživné na dítě
- odměna pěstouna

Banky mohou uznávat i jiné příjmy, například příjmy z dohod o provedení práce (DPP), či dohod o pracovní činnosti (DPČ). U dohod však šance na získání hypotečního úvěru není příliš vysoká, a to především z důvodu možnosti vypovězení těchto druhů smluv ze dne na den a to bez náhrady, či výpovědní lhůty. (Ziba.cz, 2020)

Jak jsem již zmiňoval, příjmy je bance nutné doložit. V případě zaměstnanců stačí potvrzení o výši příjmů, které mu na žádost vystaví zaměstnavatel. U podnikatelů je podkladem daňové priznání, obvykle za poslední 2 roky. (Ziba.cz, 2020)

3.6.3 Bonita

Bankovní hodnocení, které bance říká, zda je klient schopný na základě jeho příjmů a výdajů splácet včas a beze zbytku své peněžní závazky vůči ní a to bez nutnosti využití sekundárních zdrojů. Důležitým parametrem pro vyhodnocení bonity jsou také záznamy v registrech dlužníků a další půjčky, které klient splácí. Banka následně tuto skutečnost promítne do rizikové marže úrokové míry poskytovaného úvěru. (Černohorský, 2011)

3.6.4 Záznamy v registrech dlužníků

Pokud klient chce hypoteční úvěr získat, nesmí mít za posledních 3-5 let žádný větší záznam v registrech dlužníků. Banky si vždy tuto skutečnost samy ověří. Má-li ovšem klient v registrech několik menších záznamů, jako je výjimečné zapomenutí úhrady pár set korun, pak je stále možnost, že hypotéku získá, avšak velmi často za cenu vyššího úroku. Pokud ale klient je v exekuci nebo insolventi, šance na získání hypotéky je nulová. (Banky.cz, 2020)

3.6.5 Hodnota zástavy

Při sjednávání hypotečního úvěru je vždy nutné počítat s tím, že bude bance nezbytné ručit nemovitostí. Maximální výše hypotečního úvěru je limitována právě hodnotou zástavy. Obvykle bývá financovaná nemovitost pomocí hypotečního úvěru i nemovitostí, kterou dlužník dává bance do zástavy. (Banky.cz, 2020)

Existuje však také možnost, kdy klient ručí více nemovitostmi, a to zejména v případech, kdy zástavní hodnota jedné nemovitosti nestačí k požadované výši úvěru. Pokud klient druhou takovou nemovitostí nedisponuje, může do zástavy vložit například dům rodičů. V tomto případě je pak banka ochotna klientovi půjčit až 100 % z kupní ceny nemovitosti. (Porovnej24.cz, 2020)

Banky jsou tak ochotné půjčit klientovi až do výše 90 % z ceny nemovitosti, kterou ručí. Zbýlých 10 % je pak nutné dofinancovat z vlastních prostředků, případně zastavit další nemovitost. (Banky.cz, 2020)

3.6.6 Pobyt v ČR

Poslední podmínka k získání hypotéky se týká pouze cizinců, kteří k dosažení hypotečního úvěru na území České republiky musí mít přechodný (občané jiného státu EU), nebo trvalý (občané států mimo EU) pobyt. (Ziba.cz, 2020)

3.7 Vliv ČNB na hypoteční úvěry

Česká národní banka, jako centrální banka České republiky, má poměrně velký vliv na vývoj hypotečních úvěrů na našem území. Ačkoliv ČNB nedisponuje oprávněními, kterými by byla schopna jednotlivým bankovním domům stanovit striktní podmínky za které mají hypoteční úvěry svým klientům poskytovat, zastupuje funkci jakéhosi „doporučitele“. (Česká národní banka, 2021)

Během roku vydává doporučení, která stanovuje na základě analýzy a vyhodnocování vývoje situace na hypotečním trhu. Snaží se tak předcházet rizikům spojených s expanzivní fází finančního cyklu, kdy v důsledku uvolňování úvěrových standardů, rychlého růstu hypotečních úvěrů a rostoucími cenami nemovitostí, mohou vznikat podmínky pro hromadění systémových rizik ve finančním sektoru. (Česká národní banka, 2021)

Jednou z mnoha funkcí ČNB je udržování finanční stability, tedy především aby banky, které tvoří 85 % finančního trhu ČR, byly připraveny a odolné vůči finančním krizím, jež by mohly v budoucnu nastat. Celý bankovní systém je postaven na vybírání peněz od lidí, kteří je chtějí uložit, a tyto peníze následně půjčují žadatelům o půjčky. Z tohoto důvodu není možné, aby banky zacházely do příliš vysokého rizika spojeného s neschopností dlužníků dostát svých závazků vůči bankovním domům. (Černohorský, 2020)

Tabulka 2 Přehled vydaných doporučení ČNB od roku 2015

Doporučení ze dne	Předmět úpravy a hlavní změny
16. 6. 2015	Stanovení limitů LTV
14.06.2016	Zpřísnění limitů LTV
13.06.2017	Rozšíření platnosti na: všechny osoby oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr všechny úvěry poskytované klientům s úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí
	Označení rizikových hodnot DTI a DSTI
12.06.2018	Stanovení limitů DTI a DSTI
11.06.2019	Technické změny v určení referenčního objemu úvěrů (pro výpočet podílu nových úvěrů spadajících do výjimek z limitů LTV, DTI a DSTI)
13. 12. 2019	Doporučení týkající se poskytování "dalších" hypotečních úvěrů, které mohou mít investiční účel: rozlišovat dva typy "dalších" hypotečních úvěrů a samostatně je monitorovat
	Doporučení obezřetně vyhodnocovat majetkovou a příjmovou situaci klientů žádajících o "další" hypoteční úvěr
	Upřesnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů ke koupi rezidenční nemovitosti k pronájmu
	Možnost plnění výjimek z limitů LTV, DTI a DSTI na úrovni skupiny poskytovatelů
01.04.2020	Uvolnění limitů LTV a DSTI, zrušení limitu DTI
08.07.2020	Zrušení limitu DSTI, uvolnění limitu LTV u hypotečních úvěrů na nemovitost k pronájmu

Zdroj: ČNB; vlastní zpracování

3.7.1 Diskontní politika centrální banky

Pojmem diskontní politiky se označují procesy centrální banky, skrze které je schopna centrální banka ovlivnit úrokovou míru v ekonomice a udržet tak peněžní stabilitu na finančním trhu. Toho docílí stanovením vlastních základních úrokových sazeb pro obchodní banky, díky nimž dokáže do určité míry ovlivnit jejich chování. Obchodní banky jsou totiž na centrální bance jistým způsobem závislé. V klasickém bankovním modelu si

klienti u svých obchodních bank ukládají volné finanční prostředky, a naopak v případě potřeby si finanční prostředky vypůjčují. Stejně tak fungují operace mezi obchodními bankami a centrální bankou. (Jurečka, 2013)

Mezi 3 základní úrokové sazby centrální banky patří:

- dvoutýdenní repo sazba,
- diskontní sazba,
- lombardní sazba.

3.7.1.1 Dvoutýdenní repo sazba (2T repo sazba)

V případech, kdy si obchodní banky chtějí u centrální banky uložit peníze, sledují především hodnotu dvoutýdenní repo sazby. Lhůta těchto vkladů je dvoutýdenní a minimálním vkladem je 300 mil. Kč s možností každého dalšího stonásobku. Jde tedy o sazbu, za kterou si mohou banky volné finanční prostředky uložit a zhodnotit je úrokem, který je v daném období centrální banka ochotna nabídnout. Je ovšem důležité zmínit fakt, že se jedná o maximální úrokovou míru. Centrální banka totiž předem stanovuje objem vkladů, které je za danou sazbu ochotna přijmout. Následně v první řadě odbaví žádosti o vklady s nižším úrokem a až poté žádosti s vyšším požadovaným úrokem. Jako záruku nabídne obchodním bankám cenné papíry. Tím je centrální banka schopna regulovat množství peněz v oběhu, čímž je ovlivňována i úrokovou míra v dané ekonomice. (Jurečka, 2013)

3.7.1.2 Diskontní sazba

Banky mohou uložit přebytek likvidity u centrální banky také pouze krátkodobě, neboli tzv. „přes noc“. V takovém případě se jejich vklad zúročí sazbou diskontní. Této služby může využít každá licencovaná banka, avšak minimálním objemem peněz vložených do centrální banky je 10 mil. Kč. Lze ji považovat za dolní mez nabídky v rámci 2T repo sazby, která je naopak maximem. (Smrčka, 2010)

3.7.1.3 Lombardní sazba

Obchodní banky ovšem peníze do centrální banky pouze nekládají, ale v případech, kdy nedisponují dostatečným množstvím likvidity, si od centrální banky samy půjčují, a to za cenu lombardní sazby. Jde o krátkodobou půjčku, opět tzv. „přes noc“, krytou cennými

papíry. Půjčují-li si banky levněji, jsou i ony následně schopny svým klientům půjčit s nižším úrokem. (Jurečka, 2013)

3.7.1.4 PRIBOR (PRAGUE INTERBANK OFFERED RATE)

Ačkoliv se nejedná přímo o sazbu centrální banky, ale o sazbu mezibankovní, je nutné si vysvětlit i význam sazby PRIBOR, jelikož na úrokovou míru hypotečních úvěrů v České republice má také zásadní vliv. Obchodní banky totiž neobchodují pouze s centrální bankou, ale mají také možnost obchodu mezi nimi samotnými. Sazbu spravuje společnost Czech Financial Benchmark Facility s.r.o. Její výše je stanovována tak, že každý den všechny referenční banky nahlásí zastřešující společnosti hodnotu sazby, za kterou jsou ochotny půjčit ostatním bankám. Následně se vyškrtne nejnižší a nejvyšší z udaných hodnot, a ze zbývajících hodnot se vypočte aritmetický průměr. (Lipovská, 2017)

Podobnými sazbami je pak například NIBOR v New Yorku, LIBOR v Londýně nebo EURIBOR, což je sazba platná v Eurozóně. (Lipovská, 2017)

3.8 Státní podpora

S hypotečními úvěry jsou spojeny také různé formy státní podpory, kterými se stát snaží zvýhodnit podmínky úvěrů a zpřístupnit je tak většímu množství žadatelů.

3.8.1 Daňové zvýhodnění

Daňové zvýhodnění vychází ze zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů. Toho jistě využije každý majitel hypotečního úvěru, který tak získá možnost odečíst souhrnnou hodnotu zaplacených úroků z hypotéky od základu daně z příjmu za dané zdaňovací období a možnost snížit si tak případnou daňovou povinnost, či dokonce získat část zaplacených daní zpět. (Radová, 2009)

Tohoto zvýhodnění může využít jak fyzická osoba, tak i podnikatel, který odpis v daňovém přiznání uvádí do kolonky daňově odčitatelných výdajů. Částka, o kterou je možné snížit daňový základ, může být však maximálně do výše 300 000,- Kč. To však platí pouze pro hypoteční úvěry sjednané do konce roku 2020. Od roku 2021 dochází v souvislosti se zrušením daně z nabytí nemovitosti ke snížení částky, o níž je možné daňový základ ponížít, a to konkrétně na 150 000,- Kč, tedy polovinu původní částky. (Radová, 2009) (Bednář, 2020)

Důležité je také zmínit, že v případě, kdy účastníky smlouvy o hypotečním úvěru je více osob (např. manželé), uplatní odpočet úroků z úvěru buď jedna fyzická osoba v plné výši, nebo každá z nich rovným dílem. (Macháček, 2010)

3.8.2 Půjčka pro mladé

Ačkoliv nejde přímo o hypotéku, ale o jakousi půjčku od státu na bydlení s výhodnějšími podmínkami, lze tuto variantu s hypotečními úvěry srovnávat. Na rozdíl od daňového zvýhodnění nemůže tuto možnost získání výhodnějších podmínek využít každý. Jak už sám název napovídá, je daná nabídka určena pouze pro „mladé“ zájemce.

S půjčkami pro mladé přišel stát v roce 2018, kdy od srpna začalo Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení poskytovat lidem žijícím v manželství nebo registrovaném partnerství, půjčky na bydlení za velmi lákavý úrok pohybující se okolo 1,1 % p.a. Podmínkou bylo především nedosažení hranice 36 let alespoň jednoho z partnerů ke dni podání žádosti. Poskytnutá výše úvěru se poté odvíjela od záměru realizace. Pokud účelem půjčky byla pouze modernizace bydlení, bylo možné získat maximálně 300 000,- Kč. V případě koupi bytu stát poskytoval až 1 200 000,- Kč, pokud však šlo o pořízení či stavbu rodinného domu, pak se maximální výše úvěru vyšplhala na 2 000 000,- Kč. Doba splatnosti pak byla 20 let, ve výjimečných případech 25 let. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2018)

V roce 2019 došlo státem k navýšení úrokové míry v průměru na 2,2 % p.a. Ten tak reagoval na sazbu Evropské unie, která se zvýšila téměř na 2 %. Zájem o státní půjčku tak rychle opadl, jelikož pro mnohé zájemce o vlastní bydlení se stal výhodnější variantou hypoteční úvěr, který nabízí mnohem více peněz, úroková míra se v té době pohybovala okolo 2,5 % a podání žádosti bylo mnohem snadnější. (Gregor, 2019)

Od roku 2021 se však původní limity mění, především z důvodu, že se stávajícími cenami nemovitostí v ČR byly dané půjčky pro mladé lidi prakticky nepoužitelné. Maximální výše úvěru na modernizace se zdvojnásobila na 600 000,- Kč. Na pořízení bytu nyní stát poskytne půjčku do výše 2 000 000,- Kč a u rodinných domů se poskytovaná částka zvýšila na 2 400 000,- Kč. Došlo také k posunutí věkové hranice na 40 let. Splatnost zůstává beze změny. Novinkou je možnost odečtení 0,2procentního bodu z úrokové sazby

za každé dítě do 15 let, o které žadatel o úvěr pečuje. Minimální možnou úrokovou sazbou je však 1 %. (Kovanda, 2021)

3.9 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Jako s každou půjčkou, či jiným bankovním produktem, jsou i s hypotečními úvěry spojené určité výhody a nevýhody, jež by si měl každý zájemce před sjednáním úvěru důkladně projít a zvážit daná pro a proti.

Výhody:

- Rychlá možnost získání finančních prostředků.
- Zisk vlastního bydlení za relativně nízký úrok (v porovnání s ostatními druhy půjček).
- Možnost rozložení splátek v delším časovém horizontu.
- Možnost fixace úrokové míry na určité období.
- Předpoklad růstu ceny pořizované nemovitosti.
- Při řádném splácení růst bonity klienta, s níž je následně možné získat lepší podmínky k ostatním bankovním produktům.
- Zajištění na stáří.
- Možnost využití hypotečního úvěru jako investičního prostředku k získání nemovitosti, která následně bude sloužit k pronájmu.
- Možnost daňového odpočtu.
- V případě dvou žadatelů možnost získat vyšší obnos půjčených peněz a zároveň lepší podmínky, než pro jednotlivce.
- Možnost získání hypotéky i k rozestavěné nemovitosti, případně pouze na rekonstrukci.

Nevýhody:

- Potřeba 10 % vlastních finančních zdrojů z celkové hodnoty hypotéky (lze vyřešit zástavou další nemovitosti).
- Nutná zástava nemovitosti.
- Možnost fixace úrokové míry pouze po dobu fixačního období.

- Nutné sjednání pojištění zastavované nemovitosti, které požadují všechny banky jako pojistku v případě poškození, či zničení.
- Poměrně složitý proces vyřízení.
- Přísnější podmínky k získání hypotečního úvěru.
- Nezbytné poplatky spojené s vyřízením hypotéky.

4 Analytická část

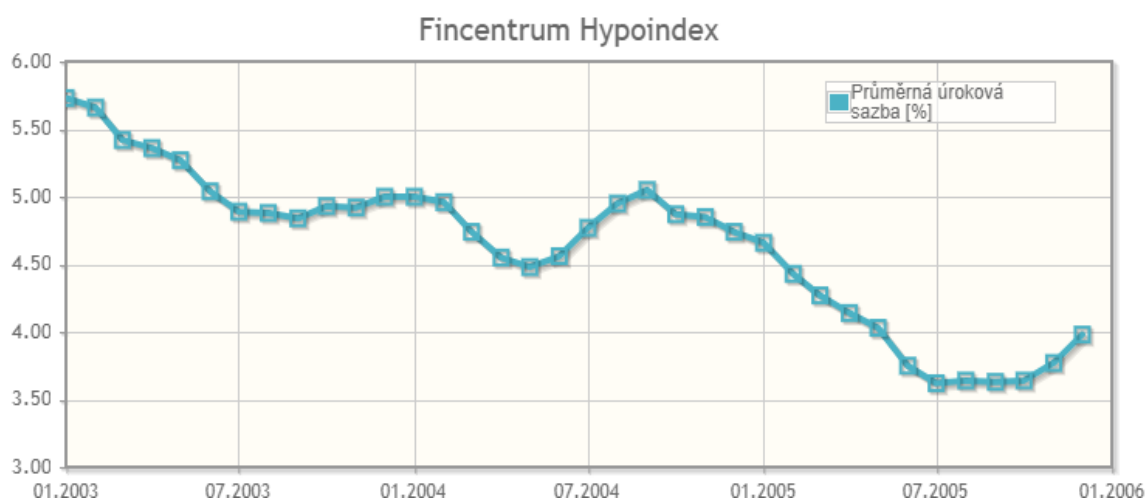
V této části práce bude čtenář seznámen s vývojem hypotečního trhu v České republice za posledních 20 let. Poté bude s pomocí modelových žadatelů o hypotéku udělán průzkum aktuálních nabídek vybraných hypotečních bank, z nichž po vzájemné komparaci dojde k výběru ideálních variant pro dané žadatele.

4.1 Analýza hypotečního trhu v ČR

Hypoteční trh v České republice se neustále mění a vyvíjí ve všech ohledech, tedy nejen z pohledu bank, které se snaží různými metodami přilákat nové klienty, ale také z pohledu žadatelů o hypotéky, jejichž preference se při sjednávání nových úvěrů v jednotlivých obdobích výrazně liší. Důkazem může být například tendence růstu průměrné výše sjednávaných úvěrů spojené s růstem cen nemovitostí, ale i celkové počty nově sjednaných hypoték. Ke zvýšenému zájmu o hypotéky výrazně přispívá nízká úroková míra, která se oproti dobám, kdy hypotéky začínaly, pohybuje na velmi nízkých hodnotách.

4.1.1 Období mezi lety 2001–2005

Graf 1 Vývoj úrokové míry v letech 2003–2005



Zdroj: Hypoindex.cz

Jak již bylo zmíněno, na přelomu druhého tisíciletí, kdy banky moderní hypoteční úvěry u nás začínají nabízet, byly hypotéky považovány za „luxusní produkt“. Málo kdo si mohl dovolit vzít úvěr, kde se průměrná úroková sazba pohybovala na hranici 8–9 %. (Krůta, 2017)

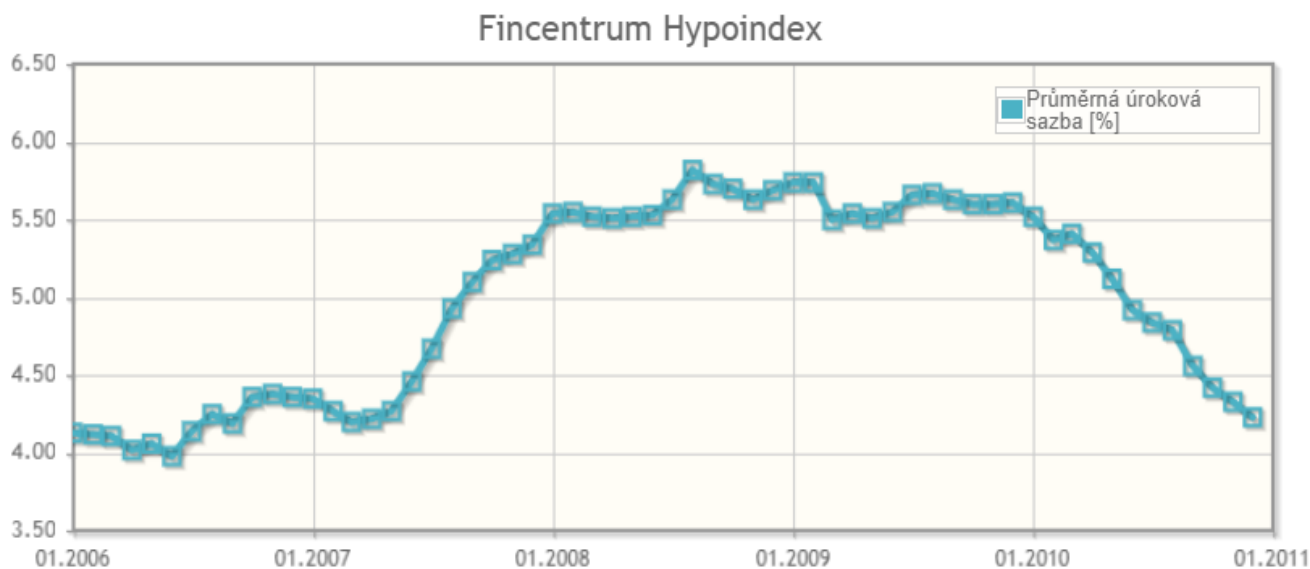
Ke značnému poklesu pak v polovině roku 2001 přispěla akce České spořitelny, která začala nabízet zvýhodněné hypoteční úvěry s dotovanou úrokovou sazbou. Klienti díky této nabídce mohli dosáhnout na úrokové míry až o 3 % nižší, než byl průměr dané doby. Na to pochopitelně musely zareagovat i ostatní hypoteční banky a úroková míra tak postupně začíná atakovat úroveň 6 %. (Svačina, 2010)

V následujících 3 letech tomu nebylo jinak a značná konkurence na trhu hypotečních úvěrů způsobila, že úroková míra měla podobu klesajícího trendu. Dle Hypoindexu, který od roku 2003 sleduje průměrnou úrokovou sazbu na českém hypotečním trhu, dosahuje na konci roku 2005 průměrná sazba hodnoty 3,6 %, což bylo považováno za historické minimum a málokdo by předpokládal, že by tato hodnota mohla být někdy v budoucnu překonána. (Svačina, 2010)

Zájem o hypotéky tak raketově začal stoupat, o čemž svědčí objem poskytnutých úvěrů, který v letech 2001–2005 činil 207,8 mld. Kč, zatímco v období 1995–1999, kdy hypoteční úvěry za přísných podmínek začínaly, byl objem sjednaných hypotečních úvěrů pouze 18,6 mld. Kč. Objem sjednaných úvěrů mezi danými obdobími se tak raketově zvýšil o více než 1017 %. Současně roste také průměrná částka hypotéky, která převyšuje hranici 1,2 mil. Kč, přičemž před rokem 2000 tato hodnota nepřekračovala 1 mil. Kč s průměrnou hodnotou 940 tis. Kč. (Ostatek, 2010)

4.1.2 Období mezi lety 2006–2010

Graf 5 Vývoj úrokové míry v letech 2006–2010



Zdroj: Hypoindex.cz

Vstup České republiky do Evropské unie společně se zvyšováním DPH vyvolal značné obavy z růstu cen nemovitostí, což vedlo k razantnímu nárůstu zájemců o vlastní bydlení a zvýšení objemu poskytnutých hypoteční úvěrů. (Svačina, 2010)

Toto období je nazýváno jako „období hypotečního boomu“. Ekonomika rostla, lidé měli vyšší mzdy, nikdo nepomýšlel na možnost, že by tomu mělo být v několika příštích letech jinak. Ochota se zadlužit tak nikdy nebyla vyšší. Objemy sjednaných hypotečních úvěrů v některých měsících překračovaly hranice 15 miliard korun, neboť se lidé rozhodli využít nízkých úrokových sazeb, které se pohybovaly pod hranicí 4,5 %, a relativně snadných podmínek k získání vlastního bydlení. Nabídky 100% hypotečních úvěrů v té době nebyly nic neobvyklého a jejich cena byla často minimálně odlišná od hypoték s nižším LTV, proto se staly jistým trendem. Pozitivní zprávy ze zahraničních hypotečních trhů vedly k ochotě bank jít do větších rizik. (Svačina, 2010)

S objemem poskytnutých hypoték roste také průměrná částka, kterou si lidé půjčují a poprvé v historii se blíží k hranici 1,7 mil. Kč. To bylo zapříčiněno především růstem cen nemovitostí. (Ostatek, 2010)

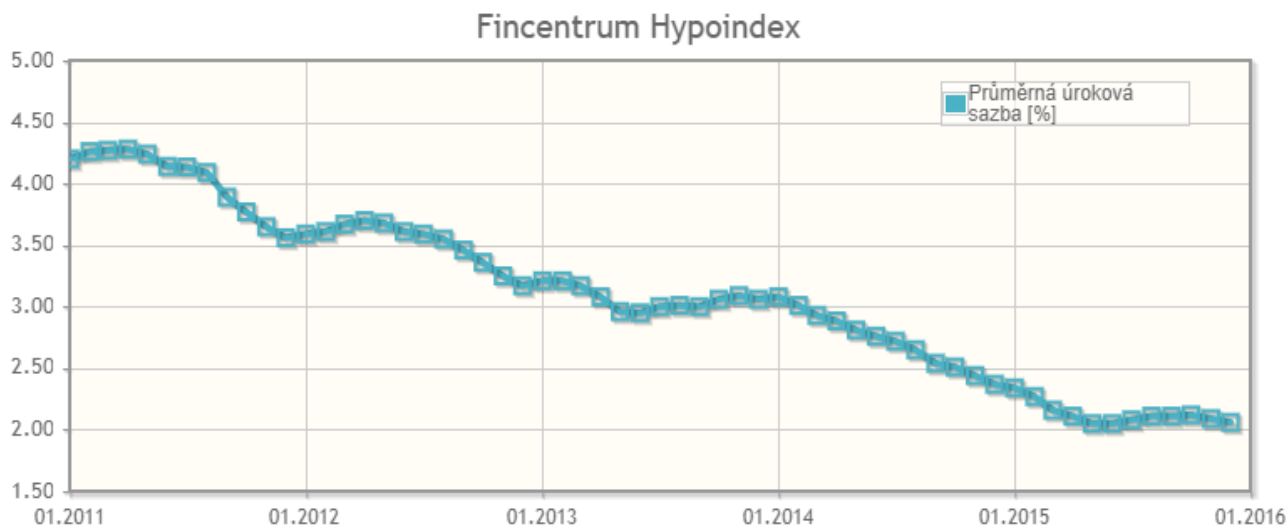
Hypoteční boom ale netrvá dlouho. Během roku 2007 vchází v USA v platnost nový zákon, který bankám a spořicími institucím nařizuje při sjednávání nových úvěrů rozhodovat se na základě sociálních faktorů namísto bonity klientů, čímž politici chtěli docílit toho, aby i chudší a utlačované menšiny měly možnost vlastního bydlení. V roce 2008 však dochází k prudkému zhoršení situace na hypotečním trhu v USA, zapříčiněného množstvím nesplacených úvěrů a poklesem cen nemovitostí, což způsobilo značné problémy nejen bankám poskytujícím úvěry, ale také investičním sektorům, které do daných pohledávek investovaly skrze strukturované cenné papíry. V tuto chvíli už je všem jasné, že dopady budou obrovské a krize brzy zasáhne i český trh a ekonomiku. (Shiller, 2010) (Svačina, 2010)

Hypoteční banky na vzniklou situaci ihned zareagovaly zpřísněním podmínek a zvyšováním rizikových přírážek. Následně dochází k rapidnímu růstu úrokových sazeb, které dosahují až 5,8 %. Následuje zmrazení hypotečního trhu téměř všech světových ekonomik včetně České republiky, o čemž svědčí úpadek objemu nově sjednaných hypotečních úvěrů, který se v roce 2009 propadl, vůči roku 2007, téměř na polovinu, konkrétně 74,4 mld. Kč. Lidé jednoduše nevěděli, co je následující roky čeká. Začali šetřit, čemuž nepomohla ani vysoká nezaměstnanost a strašák v podobě klesajících mezd. Stavební sektor a trh s nemovitostmi se propadl do obrovských ztrát. Poptávka po nových nemovitostech byla velmi nízká a stavební firmy tak neměly pro koho stavět. (Svačina, 2010)

Vše se k normálu začíná pomalu vracet až v průběhu roku 2010, kdy na hypotečním trhu dochází ke stabilizaci. Úroková sazba meziročně klesla o 1,3 % a začíná se pohybovat kolem hranice 4,5 %, čemuž napomáhá i obnovená konkurence mezi hypotečními bankami, které se konkurenčními nabídkami snaží nalákat nové klienty ke sjednání nových hypoték. A úspěšně. Během roku 2010 je uzavřeno přes 50 tisíc nových hypotečních úvěrů o celkovém objemu ve výši 84 mld. Kč, což činí meziroční nárůst o 13 %. (Křištofová, 2011)

4.1.3 Období mezi lety 2011–2015

Graf 9 Vývoj úrokové míry v letech 2011–2015



Zdroj: Hypoindex.cz

Během roku 2011 banky pokračují v postupném uvolňování omezujících opatření, které zavedly během trvání finanční krize, což nadále vede ke zvyšování poptávky po hypotečních úvěrech. Názorným příkladem může být obnova poskytování 100% úvěrů, které jsou mezi klienty dlouhodobě velmi oblíbené. Úrokové sazby se navíc dostávají hluboko pod 4 % a začínají se blížit historickému minimu z roku 2005. (Hypoteka.cz, 2017)

V roce 2012 lze poprvé definitivně mluvit o tom, že světová krize je pro hypoteční trh minulostí. Úroková míra se pohybuje okolo 3,5 % a stále má podobu klesajícího trendu. (Hypoteka.cz, 2017)

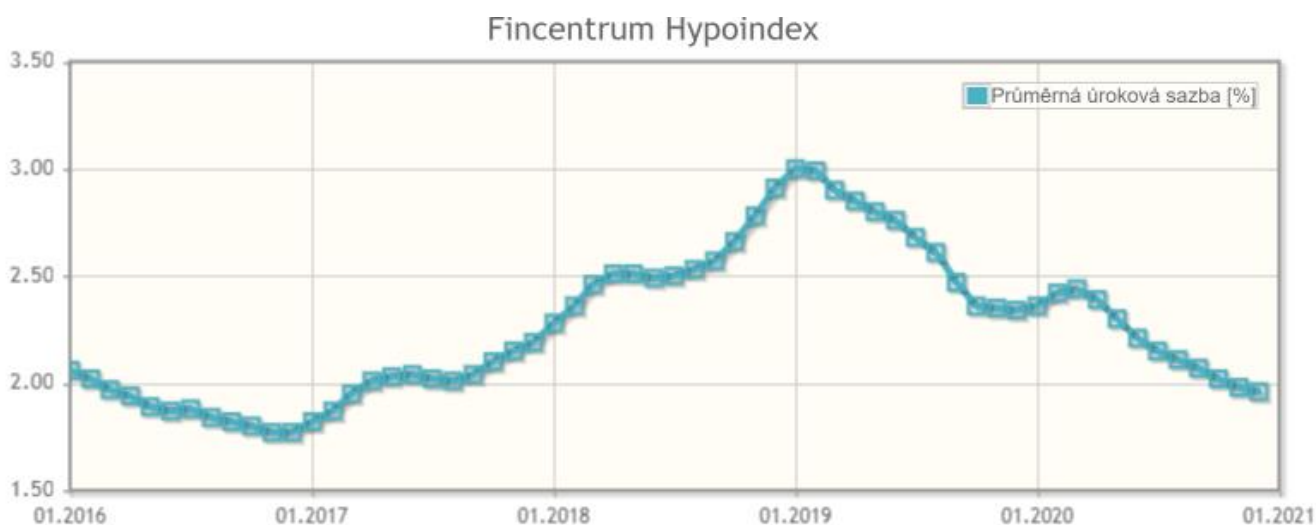
Za zmínku stojí určitě rok 2013, kdy i nadále pokračuje trend klesajících sazeb. Průměrná úroková míra v červnu dosahuje rekordně nízké hodnoty 2,95 %. Společně s ní však hypoteční trh zaznamenává další rekordy v podobě nejvyššího počtu a objemu nově sjednaných hypoték. Pouze za červen je sjednáno 10 613 nových úvěrů v celkové výši 17,266 mld. Kč. V přepočtu na celý rok 2013 je uzavřeno 95 834 nových úvěrů o celkovém objemu necelých 156 mld. Kč, čímž dochází k překonání rekordního roku 2007, během něhož bylo sjednáno 78 176 nových hypotečních úvěrů o celkovém objemu téměř 147 mld. Kč. V porovnání s rokem 2007 tak jde o více než 22% růst počtu nově sjednaných hypoték a 6% růst celkových objemů. (Lukešová, 2014)

Od srpna dochází k mírnému růstu průměrné úrokové sazby, která ke konci roku 2013 dosahuje hodnoty 3,09 %. I to ovšem bylo pouze dočasné, a s příchodem roku 2014 začínají úrokové míry opět klesat. To navíc takovým způsobem, že velmi často překonávají už tak pozitivní odhady finančních analytiků, a opět atakují rekordní minima. (Hypoteka.cz, 2017)

V polovině roku 2015 spadla úroková míra těsně nad hranici 2 %, konkrétně na 2,05 %. Zájemcům o nové bydlení se tak naskytl jedinečná možnost sjednat hypoteční úvěr za nejvýhodnějších podmínek, jaké bylo za celou hypoteční historii možné získat. Hypotečnímu trhu se opět daří a dochází k navyšování původních rekordních čísel. Banky za celý rok 2015 uzavřely rekordních 104 639 hypotečních úvěrů v celkové hodnotě přesahující 190 mld. Kč. (Lukešová, 2016)

4.1.4 Období mezi lety 2016–2020

Graf 13 Vývoj úrokové míry v letech 2016–2020



Zdroj: Hypoindex.cz

Již koncem roku 2015 vznikalo mnoho prognóz finančních expertů, ale také zájmu médií, které se přely o to, kdy, a zdali vůbec, v příštím roce bude pokořena dvouprocentní hranice úrokové míry. (Molák, 2017)

My už dnes víme, že tato hranice pokořena byla, a to konkrétně v březnu 2016, kdy průměrná úroková sazba dosahovala hodnoty 1,97 %. I přesto, že bankám se nejdříve nechtělo půjčovat peníze s tak nízkým úrokem, úrokové sazby nadále klesaly. Důvod byl

jednoduchý. Lidé se rozhodli nízké úrokové sazby využít, a počty zájemců, o sjednání nového hypotečního úvěru, byly znovu rekordní. Za celý rok 2016 bylo uzavřeno 114 550 hypotečních úvěrů a objem poskytnutých hypoték se vyšplhal až na 225 mld. Kč. Společně s rekordními počty se změnila také průměrná výše poskytnutého úvěru, která se zvýšila na 1,97 mil. Kč. (Hypoteční banka, 2017)

Úroková sazba proto i nadále klesala a její pokles byl neustále vyvažován rekordní poptávkou po hypotečních úvěrech. Historické minimum, jež dodnes nebylo překonáno, tvořila hodnota 1,77 %. Této hodnoty úroková míra dosáhla v listopadu 2016. (Molák, 2017)

Od této doby však úrokové sazby, až na jeden drobný výkyv v červenci a srpnu 2017, rostou, za což může mnoho faktorů. Jedním z nich je například zvýšení lombardní sazby na 1,75 %, kterou provedla ČNB v roce 2018, a za níž si komerční banky od ČNB peníze půjčují. Růst úrokové sazby tak trvá až do začátku roku 2019. (Molák, 2017)

Od roku 2019 můžeme opět pozorovat pokles úrokových sazeb, které na konci roku spadly až k hranici 2,34 %. To bylo zapříčiněno především zpomalením tempa zvyšování základních úrokových sazeb, čímž zároveň banky mohly nové klienty nalákat na sjednání nových hypotečních úvěrů s nižším úrokem. (Bubák, 2020)

Na rok 2020 byl finančními analytiky předpokládán růst cen hypoték, což se na začátku daného roku také dělo, následně ale dle Hypoindexu můžeme vidět, že od března dochází k poklesu trvajících až do konce roku, kdy průměrná hodnota úrokové míry činila 1,96 %. Příčinou byla především pandemie koronaviru a obavy bank z případných dopadů na hypoteční trh. Centrální banka navíc přistoupila ke snížení svých sazeb, což k poklesu úrokové míry značně přispělo. Malé banky tak dokázaly svým klientům nabídnout výhodnější cenu úvěrů a pokles úrokové míry nastartovaly. (Gregor, 2020)

Celkový objem nově sjednaných hypotečních úvěrů za 1. čtvrtletí roku 2020 je sice nejvyšší od roku 2017, konkrétně 54 mld. Kč, příčinou je však zdražování nemovitostí a s ním spojené vyšší částky, které si lidé od bank půjčují, jelikož počet nově uzavřených úvěrů za stejné období je druhý nejnižší za posledních 5 let – necelých 21 000. Proto se nepředpokládalo zdražování hypoték v následujících měsících, jelikož by tak došlo k ještě většímu útlumu poptávky v době, kdy lidé šetří. (Gregor, 2020)

„Opak byl ale pravdou. Hypoteční trh se rychle oklepal a objemy poskytnutých hypoték lámaly jeden rekord za druhým. Již v listopadu bylo jasné, že se rok 2020 stane rokem rekordním a prosincové objemy poskytnutých hypoték ve výši 29,516 miliard korun to jenom potvrdily.“ (Zámečnicková, 2021)

Za celý rok 2020 bylo sjednáno 92 226 nových hypotečních úvěrů. To je oproti rekordnímu roku 2016 o více než 22 tis. úvěrů méně a pokles přibližně o 24 % . Zároveň ale celkový objem nových hypotečních úvěrů tvořil více jak 254 mld. Kč, což znamená meziroční nárůst o necelých 40 % a překonání dosavadního rekordu z roku 2016. Průměrná výše hypotéky se tak zastavila těsně pod hranicí 3 mil. Kč na 2 966 150,- Kč. (Zámečnicková, 2021)

K nárůstu přispěl kromě nízkých úrokových sazeb také fakt, že ČNB zmírnila doporučení k poskytování nových hypoték. Došlo ke zrušení limitů DTI a DSTI. V platnosti tak zůstal pouze poměrový ukazatel LTV, který byl doporučován na maximální hodnotu 90 %. V platnost navíc vešel nový zákon č. 386/2020 Sb., na jehož základě došlo ke zrušení 4% daně z nabytí nemovitých věcí a to se zpětnou účinností od prosince 2019. (Zámečnicková, 2021)

Tabulka 3 Přehled nově sjednaných hypotečních úvěrů v období 2016–2020

Rok	Nově sjednané hypoteční úvěry v období 2016 - 2020					
	Celkové objemy		Celkové počty		Průměrná výše hypotéky	
	v mld. Kč	meziroční změna v %	počet	meziroční změna v %	v mil. Kč	meziroční změna v %
2016	225,81	18,585%	114 550	9,472%	2 138 995	11,791%
2017	225,80	-0,005%	109 618	-4,306%	2 153 542	0,680%
2018	218,41	-3,272%	99 477	-9,251%	2 274 871	5,634%
2019	181,58	-16,864%	77 388	-22,205%	2 505 291	10,129%
2020	254,02	39,897%	92 226	19,174%	2 966 150	18,395%

Zdroj: Hypoindex.cz; vlastní zpracování

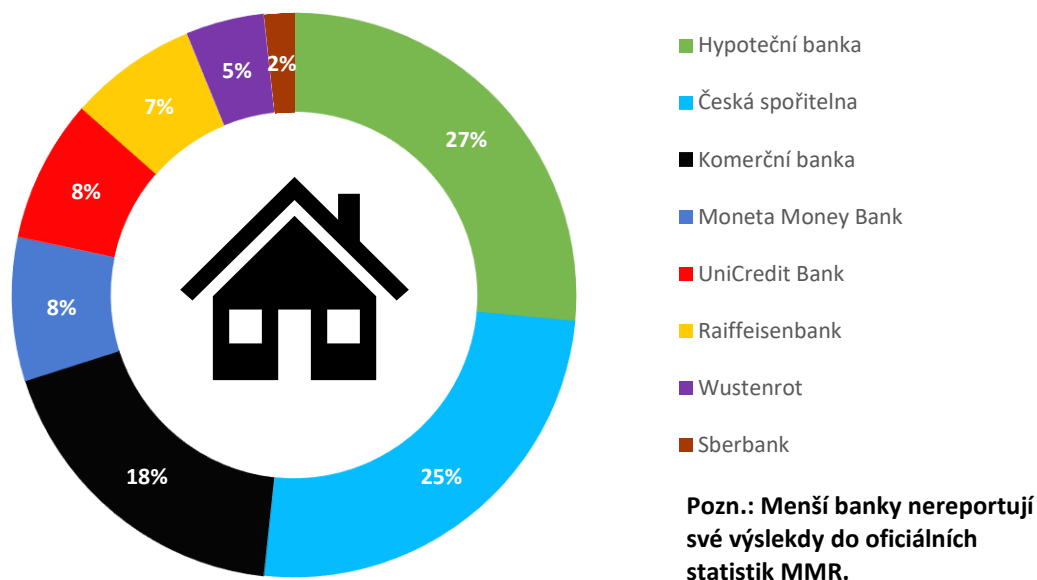
4.2 Analýza vybraných hypotečních bank

Na konci roku 2020 bylo dle ČNB na českém trhu 49 aktivních bankovních subjektů s platnou licenci. Z toho:

- 4 velké banky,
- 5 středně velkých bank,
- 10 malých bank,
- 25 poboček zahraničních bank,
- 5 stavebních spořitelen. (Česká národní banka, 2020)

Hypoteční úvěry jsou v České republice dlouhodobě velmi oblíbeným finančním produktem, a proto není divu, že na trhu najdeme velké množství bank, které hypotéky nabízí. Rozložení hypotečního trhu mezi hlavními hráči z hlediska celkového obrátu sjednaných hypoték je zřejmé z následujícího grafu 5.

Graf 17 Tržní podíly jednotlivých bank z hlediska objemu hypoték v % v roce 2019



Zdroj: HB INDEX HYPOTEČNÍ BANKY; vlastní zpracování

Práce proto bude zaměřena na 6 hypotečních bank, které mají každoročně významný podíl na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a patří mezi největší obchodní banky u nás.

Na základě předešlého dojde k vzájemné komparaci mezi následujícími bankami:

- **Hypoteční banka**
- **Česká spořitelna**
- **Komerční banka**
- **MONETA Money Bank**
- **UniCredit Bank**
- **Raiffeisenbank**

4.2.1 Hypoteční banka

Hypoteční banka vznikla v roce 1991 pod názvem *AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost*, a v následujících letech ještě několikrát změnila svůj název. Název banky se ustálil na *Českomoravská hypoteční banka, a.s.* roku 1998. Současný název nese banka od roku 2009. (Banky.cz, 2020)

V roce 1995 přesunula banka své sídlo z Hradce Králové do Prahy. Jako první banka v České republice získala v roce 1996 povolení k vydávání hypotečních zástavních listů. Na začátku nového tisíciletí, roku 2000, získala v této bance majoritní podíl Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB), která se v následujících letech stala jediným akcionářem Hypoteční banky, a tedy její mateřskou společností. (Hypoteční banka, 2017)

Po České republice je možné najít pouze 30 poboček Hypoteční banky, ale banka nabízí možnost využít poboček svých partnerů – ČSOB, Poštovní spořitelny a ČMSS. Od roku 2007 se banka nepřetržitě pyšní titulem hypoteční jedničky u nás. Stojí včele celkových počtů a celkových objemů sjednaných hypotečních úvěrů na území ČR. Zájemcům o hypotéku nabízí široký výběr služeb a možnost využití všech typů hypotečních úvěrů. Obecně platí, že pokud žadatel o hypotéku neuspěje u ostatních bankovních subjektů, existuje ještě možnost, že zde mu hypotéka bude poskytnuta, avšak za cenu vyšší úrokové míry a s vyššími poplatky. (Hypoteční banka, 2017) (Banky.cz, 2020)

Nabídka hypotečních produktů Hypoteční banky se skládá z:

- **Hypotéka na byt**
- **Hypotéka na rodinný dům**
- **Hypotéka na pozemek**
- **Americká hypotéka**
- **Zelená hypotéka** – hypotéka na bydlení zařazeného do energetické náročnosti typu A nebo B
- **Hypotéka na stavbu, rekonstrukci**
- **Hypotéka na pronájem**
- **Hypotéka na refinancování**

Samozřejmostí je možnost sjednání různých druhů pojištění, nebo například možnost využít službu zpětného proplacení již investovaných peněz do nemovitosti z vlastních zdrojů z důvodu potřeby využití investovaných prostředků pro jiné účely.

4.2.2 Česká spořitelna

Česká spořitelna je dle počtu klientů největší bankou na našem území. K srpnu 2020 měla banka 4,5 milionu klientů využívajících její služby, avšak počet klientů České spořitelny již několik let za sebou klesá, především z důvodu přechodu klientů k ostatním bankovním domům, které klienty lákají na výhodnější podmínky. Banka se snaží cílit nejen na fyzické a právnické osoby, ale také na města a kraje. Každoročně zaujímá přední pozice na trhu s hypotečními úvěry, ale také s ostatními druhy úvěrů, či v celkových vkladech, v distribuci podílových fondů nebo v oblasti sjednávání životního pojištění. Disponuje také největší sítí bankomatů v tuzemsku. (Česká spořitelna, 2021)

Vznik České spořitelny se datuje k únoru roku 1825, kdy byla založena pod názvem *Spořitelna česká*. V roce 1943 vzniká *Spořitelna pražská* sloučením *Městské spořitelny pražské*, *Městské spořitelny na královských Vinohradech* a *Spořitelny české*. V období znárodnování dochází ke změně na *Státní spořitelnu*, která se ale opět v roce 1969 rozděluje na Českou státní spořitelnu a Slovenskou státní spořitelnu. Roku 1992 mění svůj právní status na akciovou společnost a získává svůj současný název – Česká spořitelna, a.s. (DUO finance, 2021)

V srpnu roku 2000 se rakouská bankovní skupina Erste Bank stává 52% akcionářem České spořitelny. O 2 roky později oznamuje Erste Bank svůj záměr vykoupit minoritní akcie a vlastní již 98 % společnosti. Roku 2018 se Erste Group stává 100% vlastníkem ČS. Skupina Erste patří mezi největší poskytovatele finančních služeb ve východní Evropě. Pokrývá trh v Rakousku, České republice, Slovensku, Chorvatsku, Srbsku, Rumunsku a Maďarsku. Celkový počet klientů je odhadován na 16,2 milionu. (Česká spořitelna, 2021)

Nabídka hypotečních produktů České spořitelny se skládá z:

- **Klasická hypotéka**
 - Do výše 80 % hodnoty nemovitosti
 - Do výše 90 % hodnoty nemovitosti – možné získat pouze na koupi prvního bytu a do maximální výše 5 mil. Kč
- **Americká hypotéka**
- **Hypoúvěr od Buřinky**
- **Refinancování hypotéky**

Dále je možnost k uzavřené smlouvě o hypotečním úvěru sjednat pojištění schopnosti splácet hypotéku a vyhnout se tak problémům spojeným s výpadkem příjmů žadatele.

4.2.3 Komerční banka

Komerční banka patří mezi jednu z největších bank v tuzemsku s počtem přibližně 1,65 mil. klientů (k srpnu 2020). Nabízí bankovní produkty a poradenství v rámci všech kategorií a je jedním z hlavních lídrů v oblasti hypotečního trhu v ČR. Banka sídlí v Praze, kde má celkem 3 centrály. Od roku 2006 banka vlastní 100% podíl ve stavební spořitelně *Modrá pyramida*, čímž rozšířila nabídku svých služeb o stavební spoření a podařilo se jí tak oslovit více než 800 tis. nových zákazníků. Banka tak chtěla zvýšit expanzi na domácím trhu. (DUO finance, 2020) (Komerční banka, 2019)

Její kořeny sahají až do roku 1990. Tehdy došlo k vyčlenění obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé, čímž dochází ke vzniku KB, která byla v té době vedena jako peněžní ústav. O 2 roky později dochází k transformaci na akciovou společnost a hlavním majitelem akcií zůstávají Fondy národního majetku ČR a SR, které je uvolňují do kuponové privatizace. (Komerční banka, 2019)

V červenci 1995 vstupují akcie banky na mezinárodní kapitálové trhy a v polovině roku 2001 prodává vláda ČR státní podíl finanční skupině Société Générale, která se ujímá manažerské kontroly KB. V následujících letech dochází ke stabilizaci firmy. Skupina Société Générale dnes vlastní více než 60 % akcií KB. (Komerční banka, 2019)

Nabídka hypotečních produktů Komerční banky se skládá z:

- **Klasická hypotéka**
 - *Štafetová hypotéka* – možnost převodu hypotéky na děti, či naopak
 - *Hypotéka Dozadu* – proplacení investice do nemovitosti až 3 roky zpětně
 - *Hypotéka 2 v 1* – možnost získání až 800 tis. Kč za stejnou úrokovou míru
 - *Flexibilní hypotéka* – možnost snížení splátek až o 50 %, nebo splácení přerušit až na 3 měsíce
 - *Hypotéka na refinancování*
 - *Hypotéka se zálohovým čerpáním* – možnost získat finance na stavbu nebo rekonstrukci svépomocí na základě rozpočtu
 - *Hypotéka bez nemovitosti*
- **Americká hypotéka**
- **Předhypoteční úvěr**
- **Hypotéka na novostavbu od developera**

Dále banka nabízí možnost sjednání pojištění majetku, či pojištění schopnosti splácet.

4.2.4 MONETA Money Bank

MONETA Money bank je považována za ryze českou, stále se rozvíjející, obchodní banku. S počtem necelých 1,4 milionu klientů, kteří byli evidováni k srpnu roku 2020, jí náleží 4. místo v žebříčku velikosti dle počtu klientů bank na našem území. O Monetě se mluví jako o vedoucí bance na českém spotřebitelském trhu s cílem neustálého zlepšování segmentu pro malé a střední podnikání v ČR. Banka se dále snaží o co největší zjednodušení administrativy a zastává etický přístup ke klientům. (DUO finance, 2021)

Historie banky začíná v roce 1990, kdy americká nadnárodní společnost *General Electric* (GE) koupila část krachující *Agrobanky, a.s.*, čímž získala celou její pobočkovou síť. O pár let později tak vzniká nová banka s názvem *GE Capital Bank, a.s.* V roce 2005

dochází ke kosmetické úpravě názvu na GE Money Bank. V polovině roku 2015 se společnost GE rozhodla k prodeji její finanční divize a na trh vstupuje *MONETA Money bank*, která je považována za nástupce *GE Money Bank*. MONETA se změnou názvu dokázala kompletně osamostatnit. Banka tak po vstupu na pražskou burzu nemá konkrétního majitele. (DUO finance, 2021)

Během roku 2018 banka oznámila předběžné uzavření smlouvy o koupi banky Air Bank a poskytovatele spotřebitelských úvěrů Home Credit, k němuž následně z důvodu neshod mezi společnostmi nedošlo. Diskuze o spojení společností byla opět otevřena v lednu 2021, avšak zatím bez výsledku. Cílem spojení společností je možnost dalšího růstu. (E15, 2019) (Miler, 2021)

Finanční skupina MONETA se neskládá pouze z banky, ale také z dalších dceřiných společností, kterými jsou MONETA Leasing a MONETA auto. V rámci expanze skupiny došlo od roku 2021 ke sloučení Moneta Money Bank s Wüstenrot hypoteční bankou. MONETA navíc získala i stavební spořitelnu Wüstenrot, díky čemuž dokáže svým klientům poskytovat širší spektrum služeb. (MONETA Money Bank, 2020)

Nabídka hypotečních produktů MONETA Money Bank se skládá z:

- **Klasická hypotéka**
- **Americká hypotéka**
- **Investiční hypotéka**
- **Hypotéka pro živnostníky**
- **Refinancování hypotéky**

4.2.5 UniCredit Bank

UniCredit Bank působí na tuzemském trhu od listopadu 2007, kdy došlo k integraci dvou obchodních domů HVB Bank a Živnostenské banky. Od roku 2013 působí společnost na českém a slovenském trhu pod jednotným obchodním názvem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Banka je považována za jednu z nejsilnějších bank na trhu v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování, korporátního financování a exportního financování. V oblasti hypotečního trhu je velmi silným hráčem a lídrem ve financování komerčních nemovitostí. Banka nabízí svým klientům možnost

financování projektů ze strukturálních fondů Evropské unie nabízených skrze Evropského kompetenčního centra UniCredit Bank. (UniCredit Bank, 2021)

Je součástí silné finanční skupiny UniCredit Group, která vznikla spojením devíti italských bank, jejíž historie sahá až do poloviny 15. století. Následně došlo ještě k několika dalším akvizicím společností s danou skupinou a expanze značky do Bulharska, Slovenska, Chorvatska, Rumunska, České republiky a Turecka. Dnes finanční skupina obsluhuje více než 25 milionů klientů po celém světě, zejména však ve střední a západní Evropě. V tuzemsku využívá služeb banky více než 450 tisíc klientů. (UniCredit Bank, 2021)

Nabídka hypotečních produktů UniCredit Bank se skládá z:

- **Hypotéka na pořízení nemovitosti**
- **Cizoměnová hypotéka**
- **Refinancování hypotéky**

4.2.6 Raiffeisenbank

Kořeny Raiffeisenbank sahají až do 19. století. Tehdy vybudoval Friedrich W. Raiffeisen první družstevní bankovní institut, což se stalo základem dnešní finanční skupiny Raiffeisen. Na český trh banka vstoupila v roce 1993. Dnes banka zaujímá 5. příčku v žebříčku největších tuzemských bank dle celkových aktiv. Společnost je považována za silnou a stabilní banku s vizí nejrychleji rostoucí banky na českém trhu. Banka nabízí své služby více než 700 tis. klientů z řad nejen fyzických osob, ale také podnikatelům a firmám. (Raiffeisenbank, 2021)

V roce 2006 odkoupila 100% podíl ve společnosti eBanka, která na českém trhu působila od roku 1990. Získala tak pod svou správu oblíbené eKonto, které v dané době jako první nabízelo možnost vedení účtu zdarma, což bylo velkým lákadlem pro celou řadu nových klientů. (DUO finance, 2021)

Hlavním akcionářem společnosti je rakouská Raiffeisen Bank International AG, která působí v několika zemích střední a východní Evropy, kde dohromady pokrývá 13 trhů. Do této skupiny spadá Raiffeisen Leasing, Raiffeisen stavební spořitelna, Raiffeisen investiční společnost a Uniqa pojišťovna. (Raiffeisenbank, 2021)

V únoru 2021 oznámila mateřská skupina Raiffeisenbank International nákup 100 % akcií ve společnosti Equa bank, která na českém trhu působila pod současným jménem od roku 2011. Raiffeisenbank by tak pod svá křídla měla po dokončení akvizice získat téměř 480 tis. nových klientů. Banka akvizici považuje za podstatný krok k zařazení mezi tři nejlepší české banky z pohledu spokojených klientů. (Holzman, 2021)

Nabídka hypotečních produktů Raiffeisenbank se skládá z:

- **Hypotéka na bydlení**
- **Americká hypotéka na cokoliv**
- **Hypotéka na pronájem**
- **Refinancování hypotéky**

4.3 Komparace aktuálních nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank

V této části práce dojde k porovnání aktuálních nabídek vybraných hypotečních bank pro fiktivní modelové žadatele, které je nejprve nutné si definovat, a díky nimž bude možné zhodnotit současnou situaci na hypotečním trhu. Modeloví žadatelé se od sebe vzájemně liší různými potřebami a vlastnostmi, jež je charakterizují. Osoby jsou vytvořeny na základě informací z blízkého okolí autora práce a upraveny tak, aby došlo k objektivnímu porovnání jednotlivých variant.

Srovnání může zároveň sloužit pro případné reálné zájemce, kteří v současné době uvažují o hypotečním úvěru. Je ovšem nutné zohlednit fakt, že ke každému klientovi banky přistupují individuálně na základě mnoha faktorů, jako je například bonita klienta, a finální podmínky sjednávaných hypotečních úvěrů může mít každý klient zcela odlišné.

Mezi kritéria, která budou při výběru zohledňována, patří:

- Úroková míra
- Výše měsíční anuity
- Náklady spojené se zpracováním hypotečního úvěru (zohledněny jsou administrativní poplatky spojené s vyřízením, poplatky za čerpání úvěru a poplatky za odhad nemovitosti)
- RPSN

- Zbývající částka splatná po fixačním období
- U varianty s pojištěním také náklady na pojištění schopnosti splácet/životní pojištění

Doba fixace je u obou žadatelů nastavena na 5 let z důvodu, že úrokové míry vychází na toto fixační období nejvýhodněji.

4.3.1 Modeloví žadatelé A

Prvními modelovými žadateli o hypoteční úvěr jsou manželé Petr a Lenka.

Petrovi je 33 let, má vystudované ČVUT, a ihned po škole začal pracovat jako programátor ve velké nadnárodní korporaci se zaměřením na vývoj antivirových softwarů. Jeho čisté měsíční příjmy dosahují výše 54 000,- Kč. Petr má vedený běžný účet u České spořitelny.

Lence je 31 let, absolvovala střední ekonomickou školu, kterou úspěšně zakončila maturitní zkouškou. Již během studia střední školy začala brigádně pracovat pro malou českou společnost zabývající se Recovery auditem, která ji po absolvování střední školy nabídla stálou pozici finanční analytičky s čistým měsíčním příjmem 36 000,- Kč. V současnou chvíli je však Lenka na mateřské dovolené. Lenka je klientkou Komerční banky, u níž má vedený běžný účet.

Manželé společně vychovávají 2 děti. Nemají žádné jiné půjčky, ani kreditní karty. Vlastní 2 osobní automobily. Rodina nyní žije v menším nájemním bytě na okraji Prahy, a rozhodla se, že si pořídí vlastní bydlení nedaleko Prahy. Výše měsíčních výdajů rodiny dosahuje hodnoty 45 000,- Kč (včetně nájmu).

Na společný spořicí účet, který mají sjednaný u České spořitelny, každý měsíc odkládají 20 000,- Kč. V současnou chvíli dosahuje výše jejich úspor hodnoty 1 125 000,- Kč.

Předmětem hypotečního úvěru tak bude pořízení rodinného domu v celkové hodnotě 5 625 000,- Kč. Výše hypotečního úvěru bude 4 500 000,- Kč, což činí 80 % LTV. Manželé chtějí, aby se výše měsíční splátky pohybovala okolo hranice 23 000,- Kč.

Tabulka 7 Komparace nabídek hypotečních úvěrů – varianta bez pojištění

	Hypoteční banka	Česká spořitelna	Komerční banka	Moneta MB	UniCredit Bank	Raiffeisenbank
Výše úvěru (80 % LTV)	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč
Doba splatnosti	20 let	20 let	20 let	20 let	20 let	20 let
Fixace	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Roční úroková míra	2,19% ¹	2,34% ²	2,09% ³	2,09% ⁴	2,19%	2,05% ⁵
Měsíční anuita	23 172 Kč	23 568 Kč	22 957 Kč	22 958 Kč	23 172 Kč	22 871 Kč
Náklady na zpracování	1 900 Kč ⁶	7 400 Kč	8 900 Kč	1 500 Kč ⁷	10 100 Kč	1 900 Kč
Fixační náklady ročně	88 915 Kč	97 571 Kč	86 186 Kč	84 706 Kč	90 555 Kč	83 137 Kč
RPSN	2,24%	2,44%	2,15%	2,13%	2,26%	2,09%
Zůstatek po fixaci	3 552 364 Kč	3 566 430 Kč	3 544 608 Kč	3 544 608 Kč	3 552 364 Kč	3 541 496 Kč

Zdroj: Finanční poradce Frenkee; vlastní zpracování

Z tabulky je zřejmé, že pokud by se rodina rozhodla uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru bez životního pojištění, či pojištění schopnosti splácet, tak nejméně peněz by vynaložila u hypoteční banky Raiffeisenbank, která v současnou chvíli nabízí nejvýhodnější podmínky na trhu. Bankou nabízená úroková míra dosahuje hodnoty 2,05 %, avšak za předpokladu, že klient má vedený účet u dané banky a aktivně jej využívá. Určitou výhodou jsou také poměrně nízké počáteční náklady spojené s vyřízením hypotečního úvěru. Nižší poplatky najdeme pouze u Monety MB, která v současné době nabízí ocenění nemovitosti zdarma. Po uplynutí fixačního období bude výše splatné jistiny ve výši 3 541 496 Kč.

¹ Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrát 1,5 násobek splátky) a splácení úvěru formou inkasa z účtu u ČSOB nebo Poštovní spořitelny

² Sleva za aktivní využívání účtu (účet musí klient aktivně využívat, tj. každý měsíc provést vklad v souhrnné výši 7 000,- Kč)

³ Sleva za aktivní využívání účtu (3 odchozí platby, min. kreditní obrát); sleva za úvěr nad 4 mil. Kč

⁴ Sleva za domicilaci a aktivní účet (min. kreditní obrát 15 000,- Kč)

⁵ Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrát 15 000,- Kč + nejméně 3 debetní operace za měsíc)

⁶ Akce – 100 % sleva na poplatku za odhad

⁷ Akce – ocenění nemovitosti bankou zdarma

Tabulka 8 Komparace nabídek hypotečních úvěrů – varianta s pojištěním

	Hypoteční banka	Česká spořitelna	Komerční banka	Moneta MB	UniCredit Bank	Raiffeisenbank
Výše úvěru (80 % LTV)	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč
Doba splatnosti	20 let	20 let	20 let	20 let	20 let	20 let
Fixace	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Roční úroková míra	2,09% ⁸	2,14% ⁹	1,99% ¹⁰	1,89% ¹¹	1,89% ¹²	2,05% ¹³
Měsíční anuita	22 957 Kč	23 129 Kč	22 743 Kč	22 532 Kč	22 532 Kč	22 871 Kč
Měsíční náklady na pojištění	1 743 Kč	1 966 Kč	1 125 Kč	2 026 Kč	1 239 Kč	2 035 Kč
Náklady na zpracování	1 900 Kč ¹⁴	7 400 Kč	8 900 Kč	1 500 Kč	4 800 Kč ¹⁵	1 900 Kč ¹⁶
Fixační náklady ročně	105 705 Kč	112 769 Kč	95 565 Kč	100 779 Kč	92 002 Kč	107 557 Kč
RPSN	2,95%	3,15%	2,58%	2,88%	2,53%	3,02%
Zůstatek po fixaci	3 544 608 Kč	3 550 794 Kč	3 536 817 Kč	3 528 992 Kč	3 528 992 Kč	3 541 496 Kč

Zdroj: Finanční poradce Frenkee; vlastní zpracování

⁸ Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrát 1,5 násobek splátky) a splácení úvěru formou inkasa z účtu u ČSOB nebo Poštovní spořitelny

Sleva za pojištění schopnosti splácet (pracovní neschopnost, invalidita III. Stupně a úmrtí)

⁹ Sleva za aktivní využívání účtu (účet musí klient aktivně využívat, tj. každý měsíc provést vklad v souhrnné výši 7 000,- Kč)

Životní pojištění – sleva za pojištění schopnosti splácet (pracovní neschopnost, invalidita III. Stupně a úmrtí)

¹⁰ Sleva za aktivní využívání účtu (3 odchozí platby, min. kreditní obrát); sleva za úvěr nad 4 mil. Kč

Životní pojištění – sleva na celou výši úvěru

¹¹ Sleva za domicilaci a aktivní účet (min. kreditní obrát 15 000,- Kč)

Životní pojištění – sleva za pojištění schopnosti splácet (úmrtí, invalidita III. Stupně, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání a náhrada při ošetřování člena rodiny)

¹² Životní pojištění – pojištění smrti a invalidity III. Stupně/přiznání průkazů ZTP/P.

¹³ Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrát 15 000,- Kč + nejméně 3 debetní operace za měsíc)

¹⁴ Akce – 100 % sleva na poplatek za odhad

¹⁵ Akce – poplatek za odhad – ZDARMA pro hypotéku do 80 % LTV a v případě splnění podmínek: sjednané úvěrové pojištění, podepsaná úvěrová smlouva, hypotéka placená z U konta, odhad je objednan bankou

¹⁶ Akce – Poplatek za odhad ZDARMA

Pokud vezmeme v úvahu také variantu, že by se rodina rozhodla k úvěru sjednat pojištění schopnosti splácet, či životní pojištění, které hypoteční banky k úvěrům nabízejí, musí navíc počítat s pravidelnou měsíční platbou za toto pojištění. Díky pojištění se však klienti mohou vyhnout nečekaným životním událostem, jež mohou negativně ovlivnit jejich rozpočet a případně způsobit problémy se splácením úvěru. Výhodou sjednání pojištění je možnost získání lepší úrokové sazby, čímž se většina hypotečních bank snaží své klienty k uzavření pojištění motivovat. Stejně jako při výběru hypotéky je i při vybírání pojištění vhodně porovnat jednotlivé varianty. V mnohých případech je mnohem výhodnější uzavřít klasické životní pojištění, než pojištění schopnosti splácet, které je často zbytečně předražené.

Z aktuálních nabídek jednotlivých bankovních subjektů je vidět, že v případě, kdy klient zvolí variantu s pojištěním, tak v současnou chvíli získá nejvýhodnější podmínky hned u 2 hypotečních poskytovatelů, a to u Monety MB a UniCredit Bank. Obě společnosti nabízí při sjednání úvěru společně s pojištěním lákavý úrok 1,89 % a částku splatnou po konci 5 letého fixačního období ve výši 3 528 992,- Kč. Je ovšem nutné věnovat pozornost nákladům na zpracování úvěru a také nákladům za pojištění.

Pokud tato hlediska při výběru zohledníme, zjistíme, že výhodnější možností bude nabídka od UniCredit Bank. U Monety sice klient zaplatí nižší poplatky při zřízení úvěru, avšak pravidelný měsíční poplatek spojený s pojištěním je o necelých 800,- Kč vyšší, než u UniCredit Bank. Pokud bychom poté tedy srovnávali 2 nejvýhodnější nabídky z hlediska fixačních ročních nákladů, dospěli bychom k závěru, že výhodnější bude úvěr od UniCredit Bank.

4.3.2 Modelový žadatel B

Druhým modelovým žadatelem je podnikatel Adam, který se rozhodl k pořízení nového služebního automobilu. Není si však zatím jistý, zda ke koupi nového automobilu zvolí americkou hypotéku, klasický spotřebitelský úvěr, nebo leasing, a proto se rozhodl pro zjištění aktuální situace na trhu s neúčelovými hypotékami.

Adamovi je 38 let, je svobodný a bezdětný. Má výuční list v oboru elektrikář, po vyučení začal podnikat jako OSVČ. Žije v Plzni v malém bytě, který má v osobním

vlastnictví. Cena bytu byla odhadcem stanovena na 2 500 000,- Kč. Dle daňového přiznání za rok 2020 měl Adam celkové čisté příjmy ve výši 390 000,- Kč a jeho roční výdaje jsou průměrně 220 000,- Kč. Na spořicímu účtu má Adam našetřeno 195 000,- Kč, které by chtěl použít jako vlastní zdroje při sjednávání úvěru. Běžný účet má vedený u MONETY Money Bank.

Celková pořizovací cena automobilu je 650 000,- Kč. Výše půjčky, kterou Adam bude čerpat, bude ve výši 455 000,- Kč, tedy 70 % LTV. Adamův požadavek je, aby výše měsíční splátky za automobil nebyla vyšší než 6 000,- Kč.

Tabulka 9 Komparace nabídek amerických hypotečních úvěrů – varianta bez pojištění

	Hypoteční banka	Česká spořitelna	Komerční banka	Moneta MB	UniCredit Bank	Raiffeisenbank
Výše úvěru (70 % LTV)	455 000 Kč	455 000 Kč	455 000 Kč	455 000 Kč	455 000 Kč	455 000 Kč
Doba splatnosti	8 let	8 let	8 let	8 let	8 let	8 let
Fixace	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Roční úroková míra	4,75%	3,84% ¹⁷	3,79% ¹⁸	2,69% ¹⁹	3,69%	3,49% ²⁰
Měsíční anuita	5 706 Kč	5 524 Kč	5 502 Kč	5 274 Kč	5 481 Kč	5 439 Kč
Náklady na zpracování	5 700 Kč ²¹	12 400 Kč	8 900 Kč	3 900 Kč	9 300 Kč	6 800 Kč
Fixační náklady ročně	16 837 Kč	15 241 Kč	14 189 Kč	9 493 Kč	13 930 Kč	12 754 Kč
RPSN	5,48%	4,99%	4,66%	3,20%	4,58%	4,21%
Zůstatek po fixaci	191 108 Kč	187 389 Kč	186 940 Kč	182 179 Kč	186 507 Kč	185 640 Kč

Zdroj: Finanční poradce Frenkee; vlastní zpracování

¹⁷ Sleva za aktivní využívání účtu (každý měsíc provést vklad v souhrnné min. výši 7 000,- Kč)

¹⁸ Sleva za aktivní využívání účtu (3 odchozí platby, min. kreditní obrat)

¹⁹ Sleva za domicilaci a aktivní účet (min. kreditní obrat 15 000,- Kč)

²⁰ Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrat 15 000,- Kč + nejméně 3 debetní operace za měsíc)

Akce – poplatek za odhad – ocenění bankou zdarma

²¹ Akce – poplatek za odhad 900 Kč s elektronickými podklady pro BJ

Dle porovnání jednotlivých nabídek amerických hypoték vychází ze srovnání jasně nejlépe nabídka od Monety MB, která nabízí úrok 2,69 %. Podmínkou je však nutnost aktivního využívání účtu (min. kreditní obrat 15 000,- Kč/měsíc) a domicilace, tedy každý měsíc zasílání všech příjmů klienta na účet právě u Monety. Banka má tak lepší přehled o příjmech žadatele a zároveň získá další finanční prostředky, se kterými může operovat. Oproti ostatním nabídkám Moneta vede i v porovnání nákladů nutných na zpracování a sjednání úvěru. Roční fixační náklady na úvěr u Monety činí 9 393,- Kč, což je o 3 261,- Kč méně, než vychází u konkurenční nabídky od Raiffeisenbank, kterou lze považovat za druhou nejvýhodnější nabídku. Jistina splatná po konci fixačního období bude 182 179,- Kč.

V případě, kdy by klient nechtěl z nějakého důvodu přistoupit na podmínku domicilace, nebo se chce vyhnout případným sankčním poplatkům za porušení podmínek domicilace, se jako druhá nejvýhodnější možnost jeví již zmíněná nabídka od Raiffeisenbank. Aby klient dosáhl na uvedenou úrokovou míru 3,49 %, musí také splňovat určité podmínky. Ty však nejsou tak přísné jako v případě Monety MB. V tomto případě jde pouze o splnění požadavku na aktivní využívání běžného účtu, které má banka definované ve formě dosažení minimálního obratu ve výši 15 000,- Kč za kalendářní měsíc a uskutečnění 3 debetních operací za stejné období.

Poplatky spojené s vyřízením hypotečního úvěru má Raiffeisenbank ve srovnání s konkurenčními nabídkami spíše nižší, konkrétně 6 800,- Kč. Kromě zmiňované Monety MB lze narazit na nižší poplatky pouze u Hypoteční banky, která nabízí klientům nižší poplatek za odhad v případě využití podkladů v elektronické formě. Celkové roční náklady na úvěr sjednaný u Raiffeisenbank činí 12 754,- Kč. Po konci fixace bude výše splatné jistiny ve výši 185 640,- Kč.

Tabulka 10 Komparace nabídek amerických hypotečních úvěrů – varianta s pojištěním

	Hypoteční banka	Česká spořitelna	Komerční banka	Moneta MB	UniCredit Bank	Raiffeisenbank
Výše úvěru (70 % LTV)	455 000 Kč	455 000 Kč	455 000 Kč	455 000 Kč	455 000 Kč	455 000 Kč
Doba splatnosti	8 let	8 let	8 let	8 let	8 let	8 let
Fixace	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Roční úroková míra	4,75% ²²	3,64% ²³	3,69% ²⁴	2,49% ²⁵	3,39% ²⁶	3,49% ²⁷
Měsíční anuita	5 706 Kč	5 481 Kč	5 481 Kč	5 233 Kč	5 418 Kč	5 439 Kč
Měsíční náklady na pojištění	319 Kč ²⁸	466 Kč	207 Kč	470 Kč	298 Kč	484 Kč
Náklady na zpracování	5 700 Kč	12 400 Kč	8 900 Kč	3 900 Kč	4 800 Kč ²⁹	6 800 Kč ³⁰
Fixační náklady ročně	20 664 Kč	20 143 Kč	16 331 Kč	14 475 Kč	15 593 Kč	18 563 Kč
RPSN	6,75%	7,10%	5,32%	5,08%	5,20%	6,33%
Zůstatek po fixaci	191 108 Kč	186 509 Kč	186 507 Kč	181 315 Kč	185 207 Kč	185 640 Kč

Zdroj: Finanční poradce Frenkee; vlastní zpracování

²² Akce – poplatek za odhad 900 Kč s elektronickými podklady pro BJ

²³ Sleva za aktivní využívání účtu (účet musí klient aktivně využívat, tj. každý měsíc provést vklad v souhrnné výši 7 000,- Kč)

Životní pojištění – sleva za pojištění schopnosti splácet (pracovní neschopnost, invalidita III. Stupně a úmrtí)

²⁴ Sleva za aktivní využívání účtu (3 odchozí platby, min. kreditní obrat); sleva za úvěr nad 4 mil. Kč Životní pojištění (varianta – Smrt a invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání) - sleva na celou výši úvěru

²⁵ Sleva za domicilaci a aktivní účet (min. kreditní obrat 15 000,- Kč)

Životní pojištění – sleva za pojištění schopnosti splácet (úmrtí, invalidita III. Stupně, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání a náhrada při ošetřování člena rodiny)

²⁶ Životní pojištění – pojištění smrti a invalidity III. Stupně/přiznání průkazu ZTP/P.

²⁷ Sleva za aktivní využívání účtu (min. kreditní obrat 15 000,- Kč + nejméně 3 debetní operace za měsíc)

²⁸ Varianta pojištění: PRO JISTOTU, poplatek 5,59 % z měsíční splátky

²⁹ Akce – poplatek za odhad – ZDARMA pro hypotéky do 80 % LTV a v případě splnění podmínek: sjednané úvěrové pojištění, podepsaná úvěrová smlouva, hypotéka placená z U konta, odhad je objednan bankou

³⁰ Akce – Poplatek za odhad ZDARMA

Stejně jako u klasického hypotečního úvěru, tak i v případě neúčelové hypotéky, banky nabízí slevy a výhodnější úrokové míry při sjednání pojištění schopnosti splácet, případně životního pojištění. Z nabídek vybraných bank vychází v tomto případě opět nejlépe nabídka od Monety MB. Platí zde však stejné podmínky, jako u varianty bez pojištění, tedy zasílání všech příjmů na běžný účet, který má klient u Monety otevřený, a jeho aktivní využívání.

Pokud klient je ochotný na tyto podmínky přistoupit a podmínky splní, Moneta MB mu půjčí za úrok 2,49 %, což je ve srovnání s nabídkami konkurenčních poskytovatelů neúčelových hypotečních úvěrů velmi výhodná úroková míra. Ve prospěch Monety MB hrají také nízké náklady spojené se zpracováním úvěru, a to konkrétně ve výši 3 900,- Kč. Co by se ovšem nabídce od Monety MB dalo vytknout, je poměrně vysoká částka za pojištění schopnosti splácet, která je oproti Komerční bance, která nabízí klasické životní pojištění s téměř stejným krytím, o 263,- Kč vyšší. Roční náklady vynaložené během fixačního období dosahují u Monety 14 475,- Kč. Jistina splatná po konci fixačního období bude ve výši 181 315,- Kč.

Pokud by nastala situace, kdy by klient s podmínkou domicilace nesoúhlasil, byl by výběr nejvýhodnější nabídky poněkud složitější. V případě, že by výběr byl realizován dle zůstatkové hodnoty jistiny po konci fixačního období, nejlépe by byla vyhodnocena nabídka od UniCredit Bank. Podobné zůstatkové ceny ale připadají i na nabídky od Raiffeisenbank, Komerční banky a České spořitelny, které se od nabídky Unicredit Bank liší přibližně o 1 000,- Kč, což není výrazný rozdíl. V nastalé situaci by bylo vhodnější orientovat se dle sazby RPSN, která v sobě zahrnuje také náklady spojené se zpracováním a s pojištěním. Pokud by výběr optimální varianty byl primárně založený na tomto hledisku, tak z vybraných nabídek by nejlépe vyšla opět nabídka od UniCredit Bank.

4.4 Výsledky a finální výběr ideálního úvěru

V dnešní době, kdy lze na trhu narazit hned na několik poskytovatelů hypotečních úvěrů a nabídky jednotlivých bank se na nás valí ze všech stran, může být pro spoustu lidí velmi obtížné se v tomto prostředí zorientovat. V první řadě je vždy nejdůležitější celková analýza nabídek od několika různých hypotečních bank. Díky sestavení modelových

žadatelů, pro něž byly následně porovnávány jednotlivé možnosti, bylo zjištěno, že na trhu s hypotečními úvěry je mezi jednotlivými poskytovateli možné narazit na poměrně odlišné podmínky. V důsledku nesprávného výběru hypotéky tak může klient přeplatit na úrocích a poplatcích dokonce i v řádech desetitísiců korun, samozřejmě v závislosti na výši úvěru.

Ačkoliv banky se snaží nové klienty lákat především na výhodné úrokové sazby, neměli by zájemci vhodný hypoteční úvěr volit pouze na základě nich. Vždy je potřeba zohlednit i mnoho dalších faktorů, které konečnou částku, jež budou dlužníci muset bance uhradit, mohou zásadně navýšit. Řeč je především o různých typech poplatků, které jsou s hypotékami spojeny. Hlavním typem poplatků jsou poplatky za zřízení a správu hypotečního úvěru. Jde především o náklady spojené s administrací, s čerpáním úvěru, případně expresním čerpáním úvěru, nebo odhadem nemovitosti. Možné je narazit také na poplatky za vedení úvěrového účtu, od nichž ale již některé banky upustily. Mimo již zmíněné ale existují také poplatky, které je při sjednávání úvěru nutné uhradit, ale neplatí se přímo bance, která úvěr poskytuje. Jde například o poplatky za vklad vlastnického práva ke kupované nemovitosti, či za vklad zástavního práva, což jsou poplatky splatné příslušnému katastrálnímu úřadu.

Samostatnou kapitolou je poplatek za případné pojištění, které je možné si k úvěru sjednat. Banky k hypotékám často nabízí pojištění schopnosti splácet, které je v podstatě srovnatelné s klasickým životním pojištěním. Pokud se klient pro pojištění rozhodne, je dobré, stejně jako při výběru hypotečního úvěru, si nejdříve jednotlivé varianty propočítat. Velmi často klient zjistí, že životní pojištění ho vyjde mnohem levněji, než právě pojištění schopnosti splácet. Avšak i to si najde své výhody. Banky totiž za sjednání tohoto pojištění v drtivé většině případů nabízí klientům zvýhodnění v podobě nižší úrokové míry. Výhodou je pak také pojištění proti ztrátě zaměstnání, které ke klasickému životnímu pojištění není možné běžně sjednat.

V případě **modelových žadatelů A**, které tvořila rodina s cílem pořízení rodinného domu, šlo o zhodnocení situace a vybrání vhodné klasické hypotéky. Rodina plánuje hypotéku na dobu 20 let, což je velmi dlouhá doba, a zároveň je úvěr uzavírán na poměrně vysokou částku. V případě úmrtí, či vzniku invalidity, by mohlo dojít ke komplikacím se splacením závazku a následné ztrátě bydlení. V tomto případě by proto autor práce

doporučil zaměřit se na výběr vhodné varianty úvěru včetně pojištění, a proto je konečný výběr uskutečněn z tabulky č. 6.

Z nabídek vybraných bank vychází nejlépe nabídka od italské UniCredit Bank, která nabízí úvěr na požadovanou částku 4 500 000,- Kč se splatností 20 let a dobou fixace na 5 let za měsíční splátku 22 532,- Kč, což splňuje požadavek rodiny na maximální výši měsíční splátky, kterou si stanovila na 23 000,- Kč. Splátku za nájem tak rodina nahradí splátkou za vlastní bydlení. Úroková míra, za kterou banka peníze rodině vypůjčí, je 1,89 %, což lze ve srovnání s ostatními nabídkami považovat za velmi výhodnou sazbu. Výhodou je také to, že banka ke zvýhodněné sazbě nepožaduje, na rozdíl od většiny ostatních bank, nutnost aktivního využívání běžného účtu.

Ovšem je nutné zmínit, že zvýhodněná sazba je podmíněna sjednáním životního pojištění, za které banka účtuje měsíční poplatek 1 239,- Kč. V rámci tohoto pojištění je rodina chráněna v případě, kdy by hlavní žadatel v průběhu splácení zemřel, či by nemohl vykonávat své zaměstnání z důvodu vzniku invalidity III. stupně. Pokud by taková situace nastala, banka uhradí 100 % zbývající hodnoty úvěru a rodině zůstane nemovitost v osobním vlastnictví. V porovnání s poplatky ostatních bank je poplatek u UniCredit Bank 2. nejnižší.

Nutné náklady spojené se zpracováním úvěru rodinu vyjdou na 4 800,- Kč. Banka však v současné době nabízí možnost odhadu nemovitosti zdarma za splnění určitých podmínek. Roční náklady během 5 letého fixačního období rodinu vyjdou na 92 002,-Kč. Při vyjádření této hodnoty ukazatelem RPSN získáme hodnotu 2,53 %. V porovnání s ostatními nabídkami tak rodina za daný úvěr zaplatí nejméně peněz. Po konci fixačního období bude zůstatková hodnota splatné jistiny ve výši 3 528 000,- Kč.

Druhým příkladem byl **modelový žadatel B**, což byl podnikatel Adam, který dělal průzkum trhu s americkými hypotékami za účelem pořízení nového služebního automobilu v pořizovací ceně 650 000,- Kč. Jelikož Adam nemá děti ani manželku a úvěr je sjednáván na relativně nízkou částku, výběr bude uskutečněn na základě nabídek bez pojištění, tedy z tabulky č. 7.

Nabídky vybraných bank se od sebe výrazně liší ve všech ohledech. Nejpřívětivější podmínky však dokázala nabídnout česká MONETA Money Bank, která je Adamovi

ochotna poskytnout požadovanou částku 455 000,- Kč, se splatností 8 let a dobou fixace úrokové míry na 5 let, za úrok 2,69 %. Úrok je sice oproti ostatním nabídkám výrazně nižší, avšak je podmíněn domicilací a aktivním využíváním běžného účtu s minimálním kreditním obratem 15 000,- Kč za kalendářní měsíc. Tato podmínka však v případě Adama není překážkou k získání nižšího úroku, jelikož běžný účet a všechny příjmy má právě v rámci Monety MB, již je dlouholetým klientem.

Před kalkulací jednotlivých nabídek měl Adam podmínku na výši měsíční anuity, kterou nastavil tak, aby neohrozila jeho finanční stabilitu a zároveň přebývající finanční prostředky mohl vhodně zhodnotit investováním. Adam počítá s tím, že do 5 let využije možnost předčasného splacení hypotečního úvěru. Výše splátky 5 274,- Kč tak odpovídá požadavku Adama na maximální výši splátky 6 000,- Kč.

Náklady spojené s vyřízením úvěru má Moneta MB nastavené na 3 900,- Kč, což je ve srovnání s konkurenčními nabídkami velmi nízká částka. Při zohlednění nákladů na zpracování úvěru společně se zaplacenými úroky tak během 5 letého fixačního období zaplatí Adam každý rok 9 493,- Kč. Při vyjádření ročních nákladů ukazatelem RPSN dostaneme hodnotu 3,2 %. Oproti druhé nejnižší hodnotě ukazatele RPSN, kterou nabízí se svou nabídkou Raiffeisenbank, jde o více jak 1 % výhodnější sazbu. Při porovnání s nabídkou od Hypoteční banky, u které hodnota RPSN činí 5,48 %, jde dokonce o více než 2,2 % výhodnější sazbu. Při využití nabídnutých podmínek od MONETY bude po konci fixačního období výše splatné jistiny 182 179,- Kč.

5 Závěr

Hypoteční trh má dlouhou historii sahající až do 18. století, kdy v Anglii začínají vznikat předchůdci dnešních hypotečních úvěrů. Moderní hypotéky se v tuzemsku začínají nabízet na přelomu druhého tisíciletí a za jejich více než 20 letou historii prošly značným vývojem. Doby, kdy se průměrné úrokové míry hypoték pohybovaly na vysokých hodnotách kolem 8-9 %, jsou naštěstí již minulostí. Není proto divu, že s klesající cenou hypoték začal rychle mezi lidmi o tyto úvěry růst zájem. Dnes jsou hypotéky velmi oblíbeným finančním produktem, díky němuž mají lidé možnost pořídit si nejen vlastní byt, nebo rodinný dům, ale téměř cokoliv.

Vývoj se však netýkal pouze cen, za které si lidé od poskytovatelů hypotečních úvěrů peníze půjčovali, ale s postupem času začaly vznikat také různé formy hypoték. Na trhu se můžeme setkat s typy jako americká hypotéka, australská hypotéka, investiční hypotéka, apod. V dnešní době tak neplatí, že hypotéka musí být použita nutně na pořízení, případně rekonstrukci nemovitosti, ale může být použita téměř na cokoliv. Výhodou využití hypotéky je vždy nižší úrok, než u ostatních druhů úvěrů, avšak je vždy nutné počítat s nutností ručit bance nemovitostí.

Velký vliv na vývoj hypotečního trhu má Česká národní banka, která vydává doporučení, nimiž by se jednotlivé hypoteční banky měly držet, aby se vyhnuly případným rizikům spojeným s nesplacením jejich pohledávek vůči klientům. Není však povinností bank jednotlivá doporučení dodržovat, jelikož doposud neexistuje právní úprava, která by centrální bance taková oprávnění udělovala. Banky i přesto tato pravidla ve většině případů dodržují, a proto například na hypoteční úvěry ve 100% výši pořizované nemovitosti již dnes není možné narazit, nebereme-li v úvahu případy, kdy klient bance ručí více nemovitostmi. Centrální banka však hypoteční trh ovlivňuje také nepřímo, a to formou vlastních úrokových sazeb, za něž si u ní obchodní banky peníze ukládají, nebo naopak půjčují.

Růst hypotečního trhu se snaží jistým způsobem ovlivnit také stát, který v průběhu let poskytuje různé formy podpor vlastníkům hypotečních úvěrů. V minulosti bylo například možné narazit na programy typu státních dotací na starší bydlení pro mladé lidi. To je dnes s nízkými úrokovými sazbami již minulostí. Stále je však možné narazit na tzv. hypotéky od státu, které lákají na svůj nízký úrok, avšak jejich nevýhodou jsou nízké limity pro pořízení bytu, či rodinného domu, které jsou s dnešními cenami nemovitostí ve větších městech téměř nepoužitelné. Další nevýhodou je pak to, že stát úvěr přizná jen velmi malému počtu žadatelů. Za jedinou „funkční“ podporu ze strany státu tak lze v současné době považovat pouze možnost odečtu zaplacených úroků od daňového základu daně z příjmu.

Obecně platí, že aby zájemci o hypoteční úvěr banka vyšla vstříc a půjčku schválila, musí splňovat hned několik podmínek. Mezi ty patří především příjem v dostatečné výši, dostatečná bonita klienta a platební historie bez záznamů v registrech dlužníků. Dále pak hraje roli také například věk žadatele, či jeho vzdělání, u něhož je vycházeno

z předpokladu, že člověk s vyšším vzděláním bude schopný dostát svých závazků vůči věřitelské bance spíše, než lidé s nižším vzděláním, kteří by v případě ztráty zaměstnání mohli mít problém s hledáním zaměstnání nového.

Na trhu s hypotékami je dnes možné narazit hned na několik poskytovatelů hypotečních úvěrů. Cílem práce bylo zjištění, zda mezi jednotlivými nabídkami existují podobné, či zcela odlišné podmínky a zda se při rozhodování o koupi vlastního bydlení vyplatí dělat analýzu aktuálního hypotečního trhu, či zda zájemci stačí uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru u jeho aktuální banky, již je klientem, bez předešlého porovnání s konkurenčními nabídkami. Díky vytvoření modelových žadatelů a komparací nabídek od vybraných bank došel autor práce k závěru, že důkladná a komplexní analýza je v případě výběru vhodné hypotéky nezbytná, jelikož hypoteční trh je velmi flexibilní a neustále se vyvíjí, důsledkem čehož mezi jednotlivými bankami vznikají podstatné rozdíly v nabízených podmínkách. Klient se tak může vyvarovat situaci, kdy dojde k uzavření smlouvy s nevýhodnými podmínkami a zbytečně vysokému přeplacení za poskytnuté finanční prostředky ve formě úroků, kterému by právě díky analýze mohl předejít.

6 Seznam použitých zdrojů

6.1 Seznam použité literatury

BOHANESOVÁ, Eva, 2018. *Finanční gramotnost*. 1. vydání. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci. ISBN 978-80-244-5397-2.

ČERNOHORSKÝ, Jan, 2020. *Finance: od teorie k realitě*. Praha: Grada Publishing. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2215-8.

ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ, 2011. *Základy financí*. 1. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-3669-3.

DVOŘÁK, Petr, 2005. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X.

GIESE, Ernst Friedrich J., 2003. *Zajištění závazků v České republice*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: C.H. Beck. Právo a hospodářství (C.H. Beck). ISBN 80-717-9658-1.

HYBLEROVÁ, Šárka, 2010. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. V Liberci: TU. ISBN 978-80-7372-673-7.

JANDA, Josef, 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.

JÍLEK, Josef, 2009. *Finanční trhy a investování*. Praha: Grada. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-1653-4.

JUREČKA, Václav, 2013. *Makroekonomie*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4386-8.

KOCIÁNOVÁ, Helena, 2012. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG. ISBN 978-80-7263-767-6.

KOHOUT, Pavel, 2013. *Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého*. 1. vyd. Brno: BizBooks. Partners (BizBooks). ISBN 978-80-265-0127-5.

LIPOVSKÁ, Hana, 2017. Moderní ekonomie: jednoduše o všem, co byste měli vědět. Praha: Grada. ISBN 978-80-271-0120-7.

MACHÁČEK, Ivan, 2010. Daň z příjmů fyzických osob 2010: praktická pomůcka k daňové optimalizaci. V Praze: C.H. Beck. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-188-8.

MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH, 2010. Osobní finance. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 978-80-210-5157-7.

PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ, 2003. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultinvest. ISBN 80-901486-7-3.

POLOUČEK, Stanislav, 2009. Peníze, banky, finanční trhy. V Praze: C.H. Beck. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-152-9.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK, 2009. Finanční matematika pro každého. 7., aktualiz. vyd. Praha: Grada. Finance (Grada). ISBN 978-802-4732-916.

REJNUŠ, Oldřich, 2016. Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů. První vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. ISBN 978-80-247-5871-8.

SHILLER, Robert J., 2010. Investiční horečka: iracionální nadšení na kapitálových trzích. 1. vyd. Praha: Grada. Investice. ISBN 978-80-247-2482-9.

SMRČKA, Luboš, 2010. Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu. V Praze: C.H. Beck. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-199-4.

SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV, 2018. Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi. V Praze: C.H. Beck. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-701-9.

ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK, 2017. Finanční matematika v praxi. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, a.s. Partners. ISBN 978-80-271-0250-1.

6.2 Seznam použitých internetových zdrojů

BANKY.CZ, 2020. *SPLÁTKA HYPOTÉKY: DEFINICE SPLÁTKA HYPOTÉKY* [online]. [cit. 2020-07-24]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/splatka-hypoteky/>

BANKY.CZ, 2020. *LTV: DEFINICE LTV* [online]. [cit. 2020-07-26]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ltv/>

BANKY.CZ, 2020. *DOBA SPLATNOSTI HYPOTÉKY* [online]. [cit. 2020-07-28]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/doba-splatnosti-hypoteky/>

BANKY.CZ, 2020. *PODMÍNKY PRO ZÍSKÁNÍ HYPOTÉKY 2020* [online]. [cit. 2020-07-30]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

BANKY.CZ, 2020. *O BANCE HYPOTEČNÍ BANKA* [online]. [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/hypotecni-banka/>

BEDNÁŘ, Martin, 2020. Daňové a právní novinky v roce 2021: Snížení limitu pro odpočet úroků z hypotečních úvěrů. *Finanční a ekonomické informace* [online]. [cit. 2021-01-24]. Dostupné z: <https://faei.cz/danove-a-pravni-novinky-v-roce-2021-snizeni-limitu-pro-odpocet-uroku-z-hypotecnich-uveru/>

BUBÁK, Zdeněk, 2020. *Regulace srazila trh hypoték v roce 2019 v Česku o pětinu* [online]. [cit. 2020-07-30]. Dostupné z: <https://finparada.cz/6150-Regulace-srazila-trh-hypotek-v-roce-2019-o-petinu.aspx?mobile=full>

ČERNOCHOVÁ, Ilona, 2017. *Zástavní hodnota nemovitosti* [online]. [cit. 2020-07-29]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/realitni-slovník/zastavni-hodnota-nemovitosti/>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2020. *LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* [online]. [cit. 2020-07-26]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2020. *DTI – Nebudu předlužený?* [online]. [cit. 2021-02-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2020. *DSTI – Zvládnou splácet?* [online]. [cit. 2021-02-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2020. *Bankovní statistika: Prosinec 2020* [online]. [cit. 2021-02-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni-statistika/bankovni-statistika/

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2021. *Doporučení – Limity pro poskytování hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 2021-02-02]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/>

ČESKÁ SPOŘITELNA, 2020. *Refinancování hypotéky aneb Co dělat, když vám končí fixace* [online]. [cit. 2020-07-28]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/refinancovani-hypoteky-aneb-co-delat-kdyz-vam-konci-fixace>

ČESKÁ SPOŘITELNA, 2021. *O České spořitelně* [online]. [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

DUO FINANCE, 2020. *Komerční banka – přední bankovní instituce v ČR* [online]. [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/komercni-banka>

DUO FINANCE, 2021. *Česká spořitelna – největší česká banka* [online]. [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/ceska-sporitelna>

DUO FINANCE, 2021. *Moneta Money Bank – banka, která se osamostatnila* [online]. [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/moneta-money-bank>

DUO FINANCE, 2021. *Raiffeisenbank – banka pro náročnější. DUO finance* [online]. [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/raiffeisen-bank>

E15, 2019. *Home Credit a Air Bank zastavují fúzi s Monetou* [online]. [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/home-credit-a-air-bank-zastavuji-fuzi-s-monetou-1356659>

FINANCE.CZ, 2020. *Čerpání hypotečního úvěru* [online]. [cit. 2020-07-29]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>

FINANCIAL SERVICES COMMISSION OF ONTARIO, 2012. *Mortgages: A Brief History* [online]. Ontario [cit. 2020-07-17]. Dostupné z: <https://www.fsco.gov.on.ca/en/mortgage/Pages/history.aspx>

GEPARD FINANCE, 2016. *Hypotéka na investiční nemovitost: Komu se vyplatí a jak ji získat?* [online]. [cit. 2021-02-02]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/hypoteka-na-investicni-nemovitost-komu-se-vyplati-a-jak-ji-ziskat>

GREGOR, Luboš, 2019. PŮJČKA NA BYDLENÍ PRO MLADÉ? JEDNODUŠŠÍ JE ZÍSKAT HYPOTÉKU NEŽ SI PŮJČIT OD STÁTU Zdroj: https://www.banky.cz/clanky/pujcka-na-bydleni-pro-mlade_jednodussi-je-ziskat-hypoteku-nez-si-pujcit-od-statu/?ref=copy. *Banky.cz* [online]. [cit. 2021-01-24]. Dostupné z: https://www.banky.cz/clanky/pujcka-na-bydleni-pro-mlade_jednodussi-je-ziskat-hypoteku-nez-si-pujcit-od-statu/

GREGOR, Luboš, 2020. *ÚROKOVÁ SAZBA HYPOTÉK KLESÁ A ZÁJEM ROSTE. NAVZDORY KORONAVIRU* [online]. [cit. 2020-07-30]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/urokova-sazba-hypotek-klesa-a-zajem-roste-navzdory-koronaviru/>

HOLZMAN, Ondřej, 2021. Equa bank po deseti letech skončí. Kupuje ji Raiffeisenbank, která plánuje obě banky sloučit. *CZECHCRUNCH* [online]. [cit. 2021-02-09]. Dostupné z: <https://www.czechcrunch.cz/2021/02/equa-bank-po-deseti-letech-skonci-kupuje-ji-raiffeisenbank-ktera-planuje-obe-banky-sloucit/>

HYPOTEČNÍ BANKA, 2017. *Rok 2016: přelomový rok v oblasti hypoték* [online]. [cit. 2020-07-30]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/rok-2016-prelomovy-rok-v-oblasti-hypotek/>

HYPOTEČNÍ BANKA, 2017. *Výroční zpráva 2017* [online]. [cit. 2021-02-05]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1624/hb_vz2017_14.pdf

HYPOTEKA.CZ, 2017. *POSLEDNÍCH 10 LET HYPOTÉK* [online]. [cit. 2020-07-30].
Dostupné z: <https://www.hypoteka.cz/detail/poslednich-10-let-hypotek/>

KAVKOVÁ, Jiřina, 2016. *Konec 100% hypoték v Čechách: Lze si ještě koupit nemovitost bez úspor?* [online]. [cit. 2020-07-29]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/408936-konec-100-hypotek-v-cechach-lze-si-jeste-koupit-nemovitost-bez-uspor/>

KOMERČNÍ BANKA, 2019. *Historie KB* [online]. [cit. 2021-02-07]. Dostupné z:
<https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/kb-historie>

KOMERČNÍ BANKA, 2020. *Úmor* [online]. [cit. 2020-07-25]. Dostupné z:
<https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-u/umor>

KOVANDA, Lukáš, 2021. Lidé do 40 let si od dneška mohou žádat o výhodnější půjčku na bydlení. Mnozí o tom ale vůbec neví. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2021-01-24]. Dostupné z:
<https://www.kurzy.cz/zpravy/574312-lide-do-40-let-si-od-dneska-mohou-zadat-o-vyhodnejši-pujcku-na-bydleni-mnozi-o-tom-ale-vubec-nevi/>

KRIŠTOFOVÁ, Petra Horáková, 2011. *Český hypoteční trh v roce 2010 uspěl: 84 mld. Kč* [online]. [cit. 2020-07-30]. Dostupné z: <https://www.hypoasistent.cz/novinky/hypotecni-trh-2010>

KRŮTA, David, 2017. *Hypoteční úvěry napříč historií* [online]. -: hypoindex.cz [cit. 2020-07-25]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

KURZYCZ, 2019. *Typy hypoték (hypotečních úvěrů)* [online]. [cit. 2020-07-28]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

LUKEŠOVÁ, Monika, 2014. *Hypotéky 2013: Průměrná úroková sazba 3,05 % a rekordní objemy i počty* [online]. [cit. 2021-02-04]. Dostupné z:
<https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2013-prumerna-urokova-sazba-3-05-a-rekordni-objemy-i-pocty/>

LUKEŠOVÁ, Monika, 2016. *Hypotéky v roce 2015: Průměrná úroková sazba 2,14 % a objemy přes 190 mld. Kč* [online]. [cit. 2021-02-04]. Dostupné z:
<https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-v-roce-2015-prumerna-urokova-sazba-2-14-a-objemy-pres-190-mld-kc/>

MEČÍŘOVÁ, Lucie, 2018. *Co ovlivňuje výši úroků u půjček?* [online]. [cit. 2020-07-25]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/509704-vyse-urokove-sazby/>

MILER, Marek a Adam MAŠEK, 2021. *Šéf Monety Spurný říká, že spojení s Air Bank je způsob, jak dál růst. Cena nabídnutá PPF je podle něj k jednání* [online]. [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-66879340-sef-monety-spurny-rika-ze-spojzeni-s-air-bank-je-zpusob-jak-dal-rust-cena-nabidnuta-ppf-je-podle-nej-k-jednani>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2018. *Půjčky pro mladé. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2021-01-24]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/pujcky-pro-mlade-mlade>

MOLÁK, Radim, 2017. *Jak se vyvíjela úroková sazba hypoték v průběhu posledních 5 let?* [online]. [cit. 2020-07-30]. Dostupné z: <http://www.befresh.cz/rodina/jak-se-vyvijela-urokova-sazba-hypotek-v-prubehu-poslednich-5-let.html>

MONETA MONEY BANK, 2020. *Co je jistina?* [online]. [cit. 2020-07-25]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-jistina>

MONETA MONEY BANK, 2020. *Co je vinkulace* [online]. [cit. 2020-07-29]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-vinkulace>

MONETA MONEY BANK, 2020. *MONETA dokončila akvizici Wüstenrot – stavební spořitelny a Wüstenrot hypoteční banky. MONETA Money Bank* [online]. Praha [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/servis-pro-media/tiskove-zpravy/detail/moneta-dokoncila-akvizici-wustenrot-stavebni-sporitelny-a-wustenrot-hypotecni-banky>

MULLER, Roman, 2016. *Co je a k čemu se využívá „Předhypoteční úvěr“* [online]. [cit. 2021-02-02]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/co-je-a-k-cemu-se-vyuziva-predhypotecni-uver/>

OSTATEK, Libor, 2010. *Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu* [online]. [cit. 2020-07-30]. Dostupné z:

<https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-desate-narozneniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>

PINKASOVÁ, Martina, 2014. *Zástavní právo k nemovitosti a způsoby financování* [online]. [cit. 2020-07-29]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/zastavni-pravo-k-nemovitosti-a-zpusoby-financovani/>

POKORNÝ, Ondřej, 2020. *Jaké jsou druhy a typy hypoték?* [online]. [cit. 2020-08-28]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/druhy-a-typy-hypotek>

POROVNEJ24.CZ, 2020. *Ručení další nemovitostí při hypotéce: jaké jsou výhody a úskalí tohoto řešení?* [online]. [cit. 2020-08-30]. Dostupné z: <https://www.porovnej24.cz/clanky/ruceni-nemovitosti-pri-hypotece>

RAIFFEISENBANK, 2021. O SPOLEČNOSTI. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme>

SILNÝ, Martin, 2020. *JAK NA PŘEDČASNÉ SPLACENÍ HYPOTÉKY? 4 MOŽNOSTI, KDY HO MÁTE ZDARMA* [online]. [cit. 2020-07-30]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/predcasne-splaceni-hypoteky/>

STYBLÍK, Josef, 2012. *PRŮMĚRNÁ HYPOTÉKA ZA POSLEDNÍCH PĚT LET VZROSTLA O 80 %* [online]. [cit. 2020-07-28]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-financniporadenstvi.cz/prumerna-hypoteka-za-poslednich-pet-let-vzrostla-o-80-procent>

SVAČINA, Luboš, 2010. *Hypotéky slaví 15leté výročí od vstupu na český trh* [online]. [cit. 2020-07-30]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-slavi-jiz-15lete-vyroci-od-vstupu-na-cesky-trh/>

UNICREDIT BANK, 2021. O UniCredit Czech Republic. *UniCredit Bank* [online]. [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance/banka/o-bance.html#kdojsme>

UŠETŘENO.CZ, c2010-2020. *Úroková míra* [online]. [cit. 2020-07-25]. Dostupné z: <https://www.usetreno.cz/slovník-pojmu/urokova-mira/>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana, 2021. *Fincentrum Hypoindex 2020: Rekordní rok potvrzen* [online]. [cit. 2021-02-04]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-2020-rekordni-rok-potvrzen/>

ZÁMEČNÍK, Petr, 2011. *Jak splácet hypotéku?* [online]. [cit. 2020-07-28]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-splacet-hypoteku/>

ZIBA.CZ, 2020. *JAK ZÍSKAT HYPOTÉKU 2020 (PODMÍNKY A VÝŠE SPLÁTEK NAJDETE ZDE)* [online]. [cit. 2020-07-30]. Dostupné z: <https://www.ziba.cz/jak-ziskat-hypoteku/>

7 Seznam obrázků

Obrázek 1 Schéma fungování hypotečních zástavních listů	24
--	----

8 Seznam grafů

Graf 1 Vývoj úrokové míry v letech 2003–2005	41
Graf 2 Vývoj úrokové míry v letech 2006–2010	43
Graf 3 Vývoj úrokové míry v letech 2011–2015	45
Graf 4 Vývoj úrokové míry v letech 2016–2020	46
Graf 5 Tržní podíly jednotlivých bank z hlediska objemu hypoték v % v roce 2019	49

9 Seznam tabulek

Tabulka 1 Přehled možných poplatků za předčasné splacení hypotéky.....	31
Tabulka 2 Přehled vydaných doporučení ČNB od roku 2015.....	35
Tabulka 3 Přehled nově sjednaných hypotečních úvěrů v období 2016 - 2020.....	48
Tabulka 4 Přehled nově sjednaných hypotečních úvěrů od roku 2016	48
Tabulka 5 Komparace nabídek hypotečních úvěrů – varianta bez pojištění	58
Tabulka 6 Komparace nabídek hypotečních úvěrů – varianta s pojištěním	59
Tabulka 7 Komparace nabídek amerických hypotečních úvěrů – varianta bez pojištění ..	61
Tabulka 8 Komparace nabídek amerických hypotečních úvěrů – varianta s pojištěním ...	63

10 Seznam rovnic

Rovnice 1 Výpočet ukazatele LTV	19
Rovnice 2 Výpočet ukazatele DTI	20
Rovnice 3 Výpočet ukazatele DSTI	20