

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Bakalářská práce**

**Hypoteční úvěry v České republice**

**Příbylová Libuše**

**© 2023 ČZU v Praze**



# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Libuše Příbylová

Veřejná správa a regionální rozvoj – c.v. Hradec Králové

Název práce

**Hypoteční úvěry v České republice**

Název anglicky

**Mortgage loans in the Czech Republic**

---

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zanalyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího hypotečního produktu pro modelové klienty se záměrem financovat nemovitost k vlastnímu bydlení. Dílčím cílem práce je identifikovat souvislost mezi hypotečním úvěrem a regionálním rozvojem a event. zhodnotit dopad zkoumaného finančního produktu na regionální rozvoj.

### Metodika

V teoretické části budou popsány základní pojmy v souvislosti s hypotečním bankovníctvím na základě prostudování odborné literatury a internetových zdrojů.

V praktické části bude analyzován vývoj hypotečních úvěrů. Využitím výsledků dotazníkového šetření budou sestaveny modelové případy žadatelů o hypoteční úvěr. Na základě komparace hypotečních úvěrů vybraných bank bude fiktivním klientům doporučen nejvhodnější hypoteční produkt k financování nemovitosti. Bude identifikována souvislost mezi hypotékou a regionálním rozvojem.

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 4/2022 – 6/2022

Detailní metodika práce dokončení druhé části literární rešerše: 6/2022 – 7/2022

Vlastní práce – analytická část: 7/2022 – 10/2022

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2022 – 11/2022

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2022

**Doporučený rozsah práce**

35 – 45 stran

**Klíčová slova**

Hypoteční úvěr, úroková sazba, žadatel, banka, čerpání, doporučení, regionální rozvoj.

---

**Doporučené zdroje informací**

Hyblerová,Š. – Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr.

Liberec: Technická univerzita, 2010. ISBN 978-80-7372-673-7

Jirásek,F. – Klimeš,V.- Stehlik,E. – Bezvoda,V. – Široký,P. – Henzlová,Š. Základy bankovníctví. Praha:

Bankovní institut,a.s., 1998.

Kalabis,Z. Základy bankovníctví. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8

Pavelka,F.- Opltová,R. Jak správně na hypotéky. Praha: Nakladatelství consultinvest, 2003. ISBN

80-901486-7-3

Radová,J. – Dvořák,P. – Málek,J. Finanční matematika pro každého. Praha: Grada, 2013. ISBN

978-80-247-4831-3

Revenda,Z. – Mandel,M. – Kodera,J. – Musílek,P. – Dvořák,P. Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha:

Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6

Syrový,P. – Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4

Syrový,P. – Tyl,T. Osobní finance. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3813-0

[www.mesec.cz](http://www.mesec.cz)

[www.penize.cz](http://www.penize.cz)

---

**Předběžný termín obhajoby**

2022/23 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 27. 12. 2022

**prof. Ing. Lukáš Čechura, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 22. 2. 2023

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 13. 03. 2023

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracoval(a) samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce, s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne datum odevzdání

---

## **Poděkování**

Rád(a) bych touto cestou poděkoval(a) jméno vedoucího, případně dalších osob, a informace, za co děkujete.

# Hypoteční úvěry v České republice

## Abstrakt

Cílem bakalářské práce je analyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího hypotečního produktu pro modelové klienty se záměrem financovat nemovitost k vlastnímu bydlení.

Nutné bylo shromáždit informace z dotazníkového šetření. Podle nejčastějších odpovědí byli namodelováni tři fiktivní klienti. Hypoteční úvěry nabízené šesti bankovními institucemi byly předmětem komparativní analýzy. Mezi banky, které nejvíce uváděli respondenti v dotazníku, patří Moneta Money Bank, ČSOB, Air Bank, Česká spořitelna, Komerční banka a mBank. První fiktivní klient byla svobodná žena ve věku 29 let. Chtěla by požádat o hypoteční úvěr na rekonstrukci nemovitosti v částce 1 050 000 Kč. Druhým fiktivním klientem je manželský pár ve věku 33let a 37 let. Žádají o hypoteční úvěr na svůj dům v částce 2 800 000 Kč. Třetí fiktivní klient je muž ve věku 45 let. Chtěl by si vzít hypoteční úvěr na byt v částce 3 825 000 Kč. Prvnímu fiktivnímu klientovi byl nabídnut hypoteční úvěr u České spořitelny s úrokovou sazbou 5,94 % p.a. Měsíční splátka za tento úvěr činí 11 674 Kč. Celkovou částku za hypoteční úvěr klient zaplatí 1 400 880 Kč. Druhému fiktivnímu klientovi byl doporučen hypoteční úvěr u České spořitelny se stanovenou úrokovou sazbou ve výši 5,94 % p.a. Měsíční splátku by platil v částce 23 673 Kč. Za úvěr klient zaplatí celkovou částku 4 261 140 Kč. Třetímu fiktivnímu klientovi byl doporučen hypoteční úvěr u Air Bank. Úroková sazba činí 6,14 % p.a., Měsíčně by klient platil 27 715 Kč. Celková částka činí 6 661 465 Kč.

**Klíčová slova:** hypoteční úvěr, úroková sazba, žadatel, banka, čerpání, doporučení

# Mortgage loans in the Czech Republic

## Abstract

The aim of the bachelor's thesis is to analyze the current situation on the mortgage loan market at selected banks in the Czech Republic in order to identify the most suitable mortgage product for model clients with the intention of financing real estate for their own housing.

It was necessary to collect information from questionnaire survey. Three fictitious clients were modelled according on the most frequent answers. Mortgage loans offered by six banking institutions were the subjects of a comparative analysis. Among the banks most mentioned by respondents in the questionnaire are Moneta Money Bank, ČSOB, Air Bank, Česká spořitelna, Komerční banka, and mBank. The first fictitious client was a single woman aged 29. She would like to apply for a mortgage loan for real estate reconstruction in the amount of CZK 1 050 000. The second fictitious client is a married couple aged 33 and 37. They are applying for a mortgage loan for their house in the amount of CZK 2 800 000. The third fictitious client is a 45-year-old man. He would like to take out a mortgage loan for an apartment in the amount of CZK 3 825 000. The first fictitious client was offered a mortgage loan from Česká spořitelna with an interest rate of 5,94 % p.a. The monthly payment for this loan is CZK 11 674. The total amount for the mortgage loan will be paid by the client of CZK 1 400 880. The second fictitious client was recommended a mortgage loan from Česká spořitelna with a fixed interest rate of 5,94 % p.a. He would pay a monthly installment of CZK 23 673. The client pays a total of CZK 4 261 140 for the loan. A third fictitious client was recommended a mortgage loan with Air Bank. The interest rate is 6,14 % p.a., the client would pay CZK 27 715 per month. The total amount is CZK 6 661 465.

**Keywords:** mortgage loan, interest rate, applicant, bank, withdrawal, recommendation



# Obsah

<b>Obsah .....</b>	<b>9</b>
<b>1 Úvod .....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika.....</b>	<b>12</b>
<b>3 Teoretická část .....</b>	<b>13</b>
3.1 Popis vzniku a vývoje hypotečního úvěru .....	13
3.1.1 Charakteristika hypotečního úvěru .....	14
3.2 Hypoteční úvěr .....	16
3.2.1 Specifika hypotečního úvěru .....	17
3.2.2 Zástavní právo .....	18
3.2.3 Členění hypotečních úvěrů .....	19
3.2.4 Americká hypotéka.....	19
3.3 Odhad hodnoty nemovitosti.....	20
3.4 Výše splátek a doba splatnosti.....	20
3.4.1 Úrok.....	21
3.4.2 Úvěr .....	22
3.5 Výše příjmu dlužníka.....	22
3.6 Způsoby refinancování .....	23
3.7 Hypoteční zástavní listy.....	24
3.8 Kombinace hypotečního úvěru s jinými bankovními produkty .....	25
3.9 Prokazování příjmů a příprava podnikatelského záměru.....	26
3.9.1 Příjmy a výdaje.....	26
3.9.2 Prokazování příjmů u úvěru na bydlení fyzických osob .....	27
3.9.3 Žádost o hypoteční úvěr .....	27
3.9.4 Daňové přiznání.....	28
3.9.5 Náhradní doklady .....	28
3.9.6 Prokazování příjmů u hypotečního úvěru podnikatelského charakteru.....	29
3.9.7 Účetnictví .....	29
3.10 Zajištění úvěru .....	30
3.10.1 Ručení.....	31
<b>4 Vlastní práce.....</b>	<b>34</b>

4.1	Dotazníkové šetření .....	34
4.2	Charakteristika bank .....	47
4.3	Modelování fiktivních klientů .....	50
4.4	Komparativní analýza hypotečních úvěrů od jednotlivých bank.....	54
4.5	Doporučení produktu fiktivnímu klientovi .....	60
<b>5</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>63</b>
<b>6</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>65</b>
<b>7</b>	<b>Seznam tabulek a grafů.....</b>	<b>70</b>
<b>8</b>	<b>Příloha.....</b>	<b>71</b>

# 1 Úvod

Ve své bakalářské práci se budu věnovat tématu hypotečních úvěrů v České republice. Motivovala mne k tomu moje potřeba vzít si neúčelový hypoteční úvěr. Úvěr mně byl schválen a po vyřešení všech potřebných dokumentů poskytnut u Komerční banky. Hypoteční úvěry se staly nedílnou součástí běžného života u řady obyvatel. Z úvěru je možné čerpat finance. Počínaje od dovolené až po koupi nemovitosti. Cílem práce je seznámit čtenáře s hypotečními úvěry. Budoucím žadatelům poskytnout informace, které pomohou usnadnit rozhodnutí při výběru hypotečního úvěru. Někteří lidé mají obavy ze zapůjčení finančních prostředků. Měli by si po zvážení půjčovat takovou částku, kterou jsou schopni splácet, a počítat s finanční rezervou pro případ nemoci a dalších neočekávaných situací. Podle mého názoru se jedná o nejlepší způsob, jak si zajistit vlastní dům, vlastní byt, provést rekonstrukci domu nebo výstavbu domu. V současné době to je rozšířený způsob financování, jak získat bydlení do osobního vlastnictví. Cena nemovitosti se v současné době pohybuje v řádech milionů korun. Pro lidi je to výhodná příležitost, protože hypoteční úvěr je možné splácet desítky let. Většina lidí během svého života tuto možnost již využila nebo hypoteční úvěr splácí, případně zvažuje možnost jeho získání. Žadatelé musí splňovat mnoho podmínek, aby jim byl úvěr poskytnut. Důležité jsou příjmy v zaměstnání, úspory a budoucí náklady. Hypoteční úvěr se jeví jako nejvýhodnější a zároveň nejdostupnější řešení. Na hypotečním trhu je celá řada produktů a pro někoho může být těžké se v nich zorientovat. Důležité je sledovat vývoj úrokové míry a další ukazatel u jednotlivých bank. Pro zjištění úvěru a jeho podmínek je důležitá konzultace s finančním poradcem, často je schopen rychleji jednat a domluvit výhodné podmínky dané banky a dále si nechat zpracovat analýzu u více hypotečních bank. Bakalářská práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. V teoretické části se čtenář dočte o vzniku a vývoji hypotečních úvěrů, hypotečních úvěrech, odhadu hodnot nemovitosti, o výši splátek a době splatnosti, výši příjmu dlužníka, způsobu refinancování, modelu hypotečních zástavních listů, kombinaci hypotečního úvěru s jinými bankovními produkty, prokazování příjmů, přípravě podnikatelského záměru a zajištění úvěru. V praktické části bude uvedeno dotazníkové šetření, modelace hypotečního úvěru u tří fiktivních klientů. Pro konkrétní situaci bude provedena komparativní analýza. Dále se u vybraných šesti bank čtenář dočte o charakteristice těchto bankovních institucí.

## 2 Cíl práce a metodika

Bakalářská práce je zaměřena na téma hypoteční úvěry v České republice. Teoretická rešerše je zaměřena na popis témat hypotečních úvěrů z literárních knižních zdrojů včetně internetových zdrojů stanovených v zadání práce. Cílem práce je podle získaných informací z dotazníkového šetření provést modelaci tří fiktivních klientů a vytvoření komparativní analýzy.

Teoretická část práce je složená z kapitol pojednávajících o hypotečních úvěrech. V první kapitole je uveden popis vzniku a vývoje hypotečního úvěru a jeho charakteristika. Druhá kapitola specifikuje hypoteční úvěr a popisuje vývoj hypotečních bank, zástavní právo, členění hypotečních úvěrů, americkou hypotéku. Třetí kapitola popisuje odhad hodnoty nemovitosti. Ve čtvrté kapitole je uvedena výše splátek a doba splatnosti, v podkapitole jsou uvedeny úrok, úvěr. V páté kapitole se píše o výši příjmů dlužníka. V šesté kapitole se pojednává o způsobech refinancování. Sedmá kapitola charakterizuje hypoteční zástavní listy. V osmé kapitole je popsána kombinace hypotečního úvěru s jinými bankovními produkty. V deváté kapitole je uvedeno, jak se prokazují příjmy, výdaje a připravuje podnikatelský záměr. Je zde také žádost o hypoteční úvěr. V této kapitole se dále popisuje prokazování příjmů u úvěru na bydlení fyzických osob. Součástí této kapitoly je daňové přiznání a náhradní doklady. Popisují se také příjmy hypotečního úvěru podnikatelského charakteru a účetnictví. Poslední desátá kapitola se týká zajištění úvěru a ručení.

V praktické části bylo provedeno dotazníkové šetření formou rozeslaného dotazníku vytvořeného bezplatně a anonymně na stránkách [www.survio.com](http://www.survio.com). Dotazník obsahuje 18 otázek, na které odpovědělo 109 respondentů a je uveden v příloze. Na základě výsledků z dotazníkového šetření byly vypracovány grafy s popisem dat. Podle nejčastějších odpovědí získaných od respondentů byly sestaveny tři fiktivní žadatelé o hypoteční úvěr. Analýza je zaměřena na porovnání jednotlivých bankovních ukazatelů, které byly uvedeny v dotazníkovém šetření. Mezi ukazatele patří výše úrokové sazby, RPSN, fixace úrokové sazby. Z výsledků komparativní analýzy se klientům doporučí nejvhodnější úvěr. Charakterizovány jsou banky, u kterých bylo uvedeno v dotazníkovém šetření nejvíce odpovědí.

## **3 Teoretická část**

### **3.1 Popis vzniku a vývoje hypotečního úvěru**

Ve starověkém Řecku se poprvé objevilo zastavování nemovitostí sloužící k zajištění půjček. Později se objevovalo ve středověku. Tehdejší panovníci zastavovali hrady, kláštery i města za účelem pokrytí svých finančních potřeb. První hypoteční úvěry spojené se zástavními listy se začaly objevovat již v 18. století. Regionální spolky v tehdejší době začaly sdružovat vlastníky rytířských statků za účelem snazšího získávání investičních prostředků. Poskytovaly svým členům zápůjčky, jež financovaly vydáváním dluhopisů, za které poskytovaly i záruky. Zajištění dluhopisu zástavním právem se vázalo přímo k dané nemovitosti a byla vyžadována rovnováha mezi objemem hypotečních úvěrů a k nim vydaných zástavních listů. Zhruba od poloviny 19. století bylo od tohoto systému postupně upouštěno, protože kvůli územnímu omezení bylo stále obtížnější uspokojit rostoucí poptávku po úvěrech vzhledem k rozvoji zemědělství, průmyslu a obchodu. Vznikl zde prostor pro vznik nových hypotečních bank v podobě akciových společností, kterým postupem času začaly konkurovat zemské banky a spořitelny. Hypoteční banky se z podoby specializovaných bank stávaly bankami všeobecnými. Na českém trhu působí 41 zahraničních bank a poboček na základě licence vydané Českou národní bankou a členskými státy EU. Většina těchto bank poskytuje hypoteční úvěry. Jedná se o úvěry s dobou fixace úrokové sazby s anuitním splácením. Jednorázové splacení se používá, když je hypoteční úvěr spojen s dalším úvěrem, např. stavebním spořením. (Hyblerová, 2010)

Pojem banka podle dějin pochází z italského výrazu, banca. Jednalo se o stůl používaný směnárníky ve středověké Itálii. Používal se k obchodování s penězi. Vznik bankovníctví sahá do starověku. Jednalo se především o naturální směnu. Objevovaly se i obchody se zaměřením na jistění půjček a zprostředkování plateb. Rozsáhlou finanční správu měly chrámy v Řecku z důvodu velkých příjmů z vlastnictví majetku. V těchto chrámech se ukládaly cenné papíry. K dalšímu rozvoji došlo už ve středověku v podvojném účetnictví. V Evropě bylo vyhlášené italské bankovníctví. Po celé Evropě se začaly rozšiřovat pobočky. (Jirásek a kol., 1998)

V České republice byly první hypoteční úvěry poskytnuty ve druhé polovině 19. století. Tehdy vznikla první zemská banka pod názvem Hypoteční banka Království českého, která

poskytovala dlouhodobé úvěry zemědělským podnikatelům a zároveň bojovala proti lichvářským úrokům. Cílem banky bylo zlepšení úvěrových možností a byla založena jako veřejnoprávní instituce bez výdělečných tendencí. (mesec.cz, cit. online 27.2.2023)

### **3.1.1 Charakteristika hypotečního úvěru**

Výše hypotečního úvěru nebývá právními předpisy omezena a neměla by přesáhnout výši zástavy. Obvykle je tento úvěr poskytován ve výši 60–80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Výjimečných není ani sto procent.

Bydlení se může koupit nebo pronajmout. Dobré je si napsat na papír výhody a nevýhody, aby nám to usnadnilo přemýšlení, kterou variantu zvolit. Z finančních prostředků za nájem se nic nezíská. Více lidí mluví o vlastním bydlení z pocitu lepší jistoty. V současné době je možné brát si vyšší hypotéku a vlastní prostředky nepoužívat na investici do nemovitosti, ale zhodnotit je. (Srovň, 2009)

Doba splatnosti hypotečního úvěru by se měla shodovat s účelem, na který byl hypoteční úvěr poskytnut. Pokud se týká financování bydlení či obecně financování investic do nemovitostí, bude doba splatnosti hypotečního úvěru několik let či desetiletí. Poskytnutím tohoto úvěru na nákup zboží spotřebního charakteru bude doba splatnosti kratší.

Podle banky musí být úvěr splacen do určitého věku žadatele. Splacení úvěru je v rozmezí 5 až 30 let. Při finanční podpoře poskytnuté od státu je doba splácení 20 let. Výše hypotečního úvěru je omezena do maximální výše 70 % z ceny nemovitosti. Na trhu jsou dostupné také 100% hypotéky, při kterých je možno získat úvěr na celou nemovitost. Minimální výši hypotečních úvěrů mají banky rozdílnou. Banky nabízejí kombinaci hypotéky se stavebním spořením nebo s kapitálovým životním pojištěním. (mesec.cz, cit. online 27.2.2023)

Doba splatnosti hypotečního úvěru ovlivňuje výši jeho splátek, a tedy jeho dostupnost. Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím nižší jsou jeho splátky. S delší dobou splatnosti ovšem souvisí výše celkových úrokových nákladů úvěru. Způsobů splácení hypotečních úvěrů může být celá řada. Splácení může být tvořeno různými kombinacemi. Může se jednat o jednorázové splácení a pravidelné postupné splácení hypotečního úvěru.

Jednorázové splácení hypotečního úvěru se využívá například v případech hypotečních úvěrů poskytnutých na dobu neurčitou, kdy dlužník bance splácí pouze úroky, nikoliv jistinu. Po jeho smrti závazek přebírá dědic, nebo je jistina splacená z výnosu prodeje nemovitosti, již byl úvěr zajištěn. Klient bance úvěr splácí postupně dle dohodnutého plánu a v závěru stanovené doby splatnosti splatí zbývající část jistiny.

Nejrozšířenějším způsobem splácení hypotečního úvěru je pravidelné splácení, které se uskutečňuje degresivními konstantními (anuitními), nebo progresivními splátkami. Degresivní splácení se vyznačuje trvale klesajícími splátkami hypotečního úvěru, jež zahrnují konstantní výši úmoru a snižující se jistině odpovídající klesající úrok. Naproti tomu progresivní splátky mají naopak charakter rostoucí, neboť úmor ve splátce se postupně zvyšuje nejčastěji aritmetickou řadou a úrok úměrně ke klesající jistině klesá. Tento druh splátek nabízejí některé hypoteční banky fyzickým osobám, u nichž lze předpokládat postupný nárůst jejich pravidelného příjmu. Nejčastějším způsobem je splácení anuitní. Realizuje se prostřednictvím neměnných splátek. Tyto splátky se uskutečňují v pravidelných termínech a v průběhu splácení se mění podíl úroku a úmoru v anuitní splátce, přičemž úrok úměrně ke klesající jistině klesá a úmor se zvyšuje právě o částku, o kterou se úrok snížil. (Hyblerová, 2010)

Anuita znamená, že v průběhu splácení se nic nemění. Mění se pouze poměr mezi splátkou jistiny a úrokem. U hypoték se anuita určuje smluvně po dobu fixace úrokové sazby. (mesec.cz, cit. online 27.2.2023)

Úrok má důležitou úlohu při uzavírání obchodů u bank. Ovlivňuje výhodnost jak z hlediska věřitele, tak i dlužníka. Celá řada ekonomických úvah a propočtů jsou založeny na úrokovém počtu. (Radová a kol., 2013)

Banky mají ve své nabídce mnoho úvěrových produktů, může se jimi financovat rekonstrukce, modernizace bydlení, nákup. Většina těchto úvěrů je univerzální a není možné jimi financovat bydlení, z tohoto důvodu se banky vrátily k hypotečním úvěrům, které odpovídají charakteru investování do nemovitostí. V České republice je hypoteční úvěr definován jako úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí či jejich výstavby, pořízení a splácení hypotečního úvěru je zajištěné zástavním právem. (Jirásek a kol., 1998)

### 3.2 Hypoteční úvěr

O hypoteční úvěr může požádat občan, který trvale bydlí na území České republiky, nebo občané EU s trvalým pobytem na území České republiky. Úvěrem je možné financovat koupi nemovitosti, modernizovat, refinancovat, provádět výstavbu či vypořádat dědictví. (penize.cz, cit. online 28.2.2023)

Autoři, kteří se ve své knize zabývají hypotečním úvěrem, ho charakterizují jako úvěr, ze kterého je možné pořídit si vlastní bydlení, koupit si byt, postavit rodinný dům nebo ho využít na rekonstrukci současného bydlení. (Pavelka, Opltová, 2003)

Hypoteční úvěr se čerpá jednorázově a postupně se uvolňuje podle průběhu výstavby. Při postupném čerpání to může být 70 % ceny rozestavěné stavby a dlužník platí úroky ze skutečně vyčerpané částky a placení anuit. Umořování úvěru se zahájí až po úplném ukončení čerpání úvěru. (Jirásek a kol., 1998)

Hypoteční úvěry jsou produkty běžně využívané a základními vlastnostmi jsou účelovost, zajištění, úroková sazba. Tato sazba závisí na účelu úvěru, době fixace, na výši zajištění úvěru a na bonitě dlužníka. Úvěry s nižší úrokovou sazbou jsou poskytovány na bydlení. Úvěry na pronájem nemovitostí jsou dražší, protože ty představují pro banku větší riziko.

(Srový, 2009)

Hypoteční úvěry se poskytují podle zákonem stanovených pravidel. Jedná se o obvyklou cenu, jako zástava pro úvěr to musí být nemovitost, žadatel by měl mít dostatek vlastních příjmů. Žadatel by měl mít představu, jak chce bydlení získat a financovat. (penize.cz, cit. online 28.2.2023)

Splácení úvěru se rozlišuje také podle doby splatnosti. U krátkodobých úvěrů tato doba nepřesáhne jeden rok. U střednědobého úvěru je splatnost od jednoho roku do čtyř let. Dlouhodobé úvěry musí mít splatnost déle než čtyři roky. Z částky, která byla zapůjčena, se platí úroky v pravidelných intervalech. Při umořování úvěru může být použita podle plateb konstantní anuita, konstantní úmor nebo rostoucí anuita. (Radová a kol., 2013)

Série plateb v pevných intervalech se ve finančnictví označuje jako anuita a důchod. Pokud jsou platby zaručené, jedná se o jistý důchod. Speciální případ je důchod s konstantními platbami. (Jirásek a kol., 1998)



Před zapůjčením finančních prostředků se mají stanovit cíle a zdroje nejlépe prostřednictvím finančního plánu. Ke splnění cílů jsou důležité majetek a příjmy. Cílem se rozumí, co se za peníze pořídí. U zdrojů se uvažuje, kolik peněz bude potřeba ke splnění cílů. Měly by se brát v úvahu rizika, která jsou spojena s živelnou událostí, krádeží, ztrátou příjmů v době nemoci, invaliditě. Dále kolik finančních prostředků se zaplatí za pojistky, studium a stáří. (Srový, 2009)

### **3.2.1 Specifika hypotečního úvěru**

Podle názoru Hyblerové mají klienti různé požadavky na hypoteční úvěry. Odlišnost hypotečních úvěrů od ostatních druhů úvěrových produktů je daná především dlouhodobostí realizovaných obchodů, neexistencí produktových substitutů, zajištěním pohledávek výhradně nemovitostmi a úvěrováním fyzických osob. Postavení hypotečního úvěru mezi bankovními úvěry v minulosti i v současné době je dáno především zajištěním hypotečního úvěru nemovitostí, což je z pohledu banky velice výhodná a snadno prověřitelná zástava. U specializovaných bank se provádí také specifický způsob refinancování prostřednictvím emisí a hypotečních zástavních listů. Hypoteční banky mají rizika spojená s výší úvěrů v poměru k hodnotě zastavené nemovitosti a s výší sjednaných splátek v poměru k výši příjmu dlužníka a dále rizika závisí na době splatnosti. Čím vyšší bude splátka v poměru k příjmům dlužníka a delší doba splatnosti úvěru, tím vyšší riziko hypoteční banka podstupuje. V průběhu doby splácení se riziko mění za předpokladu konstantního poměru a neměnné hodnoty zastavené nemovitosti. (Hyblerová, 2010)

Důležitým specifickým provázejícím vznik hypotečního úvěru je zápis do katastru nemovitostí, který je spojen s pořízením financované nemovitosti. Nemovitosti jsou v České republice evidovány na katastru, který je veřejný, a nahlížet do něj může každý, kdo potřebuje informace o nemovitosti za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu. Doklad, který je možné získat na katastrálním úřadě, se nazývá list vlastnictví. Tento list vlastnictví je další nezbytnou specifickou součástí při sjednání hypotečního úvěru. V listu se uvádí příslušné katastrální území, které slouží k identifikaci nemovitosti, dále název obce a číslo listu vlastnictví. Číslo listu je podstatné při dohledání nemovitosti a při jednání na katastrálním úřadě. Změnit ho je možné při nákupu nemovitosti jiným vlastníkem. Na listu vlastnictví je také uvedeno, kdo nemovitost vlastní a jaká vlastnická práva jsou s nemovitostí spojena. (Pavelka, Opltová, 2003)

Doklad z katastrálního úřadu je list vlastnictví, na kterém eviduje katastrální úřad vlastníka, označení nemovitosti a její rozlohu a způsob využití. Dále se na listu vyznačuje věcné právo, věcné břemeno nebo zástavní právo. (penize.cz, cit. online 19.7.2022)

### **3.2.2 Zástavní právo**

Zástavní právo vyplývá ze závazkového právního vztahu a je nejlepším zajištěním pro věřitele. Toto právo k nemovitostem bývá označeno jako hypotekární zástavní právo a vzniká smlouvou nebo rozhodnutím soudu ze zákona. Toto právo zaniká zajištěním pohledávky, zánikem zástavy, a to buď dohodou, uplynutím času, složením ceny zástavcem zastavené věci, vzdáním se zástavního práva nebo převzetím movité věci jejím vlastníkem bez dohody. (Jirásek a kol., 1998)

Podle občanského zákoníku se dluh zajištěný zástavním právem nepromlčí dříve než pohledávka. (mesec.cz, cit. online 19.7.2022)

V zákoně 89/2012 Sb. se píše o zajištění dluhu, kdy dlužník má ručitele, který se zaváže věřiteli, kdyby dlužník nesplnil svůj dluh. Ručení se ujednává v ručitelském prohlášení písemnou formou. Pokud dlužník nesplní svůj dluh, tak věřitel má právo požadovat splnění na ručiteli. Zánikem dluhu, který se zajišťuje, ručení zaniká. (mesec.cz, cit. online 17.2.2023)

Podle názoru Hyblerové zapříčinily růst cen kromě nepříznivých úrokových sazeb obavy veřejnosti z růstu cen nemovitostí po vstupu České republiky do Evropské unie. Snaha byla nemovitost získat co možná nejrychleji. Tyto obavy se projevíly jak na trhu s nemovitostmi pro bydlení, tak při spekulativních nákupech nemovitostí. Dalším specifikem je zvyšující se kvalita služeb nabízených hypotečními bankami, jež se zaměřují především na úvěrování bytových potřeb. Hypoteční banky zakládají takzvaná hypoteční centra, kde nabízejí klientům ve spolupráci s realitními a pojišťovacími společnostmi a se stavebními spořitelny veškeré služby. A to od vyhledávání vhodné nemovitosti a pojištění až po poskytnutí hypotečního úvěru, který může být splácen klasickými anuitními splátkami nebo například z výnosů ze stavebního spoření, popřípadě z jeho úvěru nebo z výnosů z kapitálového životního pojištění. Výjimkou dnes nejsou ani nabídky hypotečních úvěrů ve výši 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, a to i přes zvýšenou opatrnost ze strany bank. Tato opatrnost se projevila od roku 2008 po událostech

na hypotečním trhu v USA, přesto hypoteční úvěr není dnes svou podstatou určen výhradně na financování bytových potřeb. Tyto úvěry na bydlení však mezi hypotečními úvěry jednoznačně dominují. Jsou také v rámci sociální politiky státu podporovány a dotovány ze státního rozpočtu. Výstavby či rekonstrukce bytových jednotek pro hypoteční banku představují podstatně nižší úvěrové riziko než například výstavba výrobní haly či jiný investiční záměr nebo třeba nákup zahraniční dovolené. Tomuto riziku také odpovídají bankou nabízené nižší úrokové sazby hypotečních úvěrů na bydlení a výše uvedené údaje potvrzují fakt, že hypoteční úvěry jsou v České republice již standardním nástrojem financování nejen pro fyzické osoby. (Hyblerová, 2010)

### **3.2.3 Členění hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěry lze členit podle účelu jejich použití. Jsou to úvěry na bydlení a úvěry, které jsou na ostatní účely. Nízkou míru rizika mají úvěry na vlastní bydlení. Každý se snaží tento úvěr splácet, aby nepřišel o střechu nad hlavou. (Pavelka, Opltová, 2003)

### **3.2.4 Americká hypotéka**

V dnešní době se na trhu objevuje nový druh hypotečního úvěru bez předem zvoleného účelu. Banky poskytují úvěr, kdy žadatel předem neuvádí účel úvěru a tento typ financování je znám jako americká hypotéka, kdy je možno financovat například auto, dovolenou či zařízení domácnosti. Při bezúčelové hypotéce není potřeba sdělovat bance účel. Při financování bydlení je důležité úvěry správně používat a volit jejich parametry, aby to bylo pro finanční rozpočet žadatele únosné. (Syrový, 2009)

Americká hypotéka je výhodná půjčka určená pouze lidem, kteří vlastní nemovitost, např. dům, byt nebo chatu, a jsou ochotni ji dát bance do zástavy. Výhodou této hypotéky je nižší úrok, než mají jiné půjčky. Je také možné hypotéku použít na nákup zboží. (Kalabis, 2012)

Americká hypotéka se říká hypotečním úvěrům, které se mohou čerpat na cokoliv. Většina bank už nabízí více druhů hypotečních úvěrů do různé výše zástavy. (mesec.cz, cit. online 19.7.2022)

### **3.3 Odhad hodnoty nemovitosti**

Odhad hodnoty zastavené nemovitosti provádějí buď specialisté banky, nebo nezávislý znalec. Při odhadech se používají různé metody a stanoví se například indexy stavebních nákladů nebo index ceny nemovitostí. Zohledňuje se též vybavenost nemovitosti a výsledkem je takzvaná stavební cena. Kromě stavební ceny se stanoví ještě výnosová cena kapitalizací výnosu nemovitosti s platnou úrokovou sazbou a definitivní práva. Půjčková cena je pak odvozena ze stavební a výnosové ceny. Hodnota nemovitosti je v čase relativně stabilní a riziko pro banku je v tomto směru minimální. (Opřtová, Pavelka, 2003)

Banky musí pro stanovení výše hypotečního úvěru znát cenu nemovitosti. Žadatel, který žádá o hypotéku musí doložit příslušné doklady, ke kterým patří znalecký posudek. Znalecký posudek si nechá žadatel vyhotovit svým stanoveným znalcem. Banka má seznam znalců, kteří provádějí odhady nemovitostí v příslušných regionech. (mesec.cz, cit. online 19.7.2022)

Zástavní hodnota nemovitosti se stanovuje jako cena obvyklá. Mezi znaleckým posudkem a odhadem ceny nemovitosti je rozdíl. Znalecký posudek vyhotovuje soudní znalec, který budovu navštíví, změří a vypočítá cenu. Tato cena nemá s tržní cenou nic společného, neboť banku zajímá cena, za kterou se dá nemovitost prodat. (penize.cz, cit. online 19.7.2022)

U hodnoty zástavy se vychází z ceny obvyklé. Pro banky ji provádějí znalci nebo fyzické osoby zabývající se touto činností. Pro určení ceny se vychází ze znalostí trhu nemovitostí. Jde o odhad na základě získaných informací. Pro výpočet hodnoty nemovitosti se používají metody věcná, výnosová a porovnávací. Odhadce posuzuje okolnosti mající vliv na prodej nemovitosti. Těmi mohou být dopravní dostupnost, infrastruktura, úroveň nabídky a poptávky. (Jirásek a kol.,1998)

### **3.4 Výše splátek a doba splatnosti**

Výši splátky úvěru a délku závazku ovlivňuje doba splatnosti. Z finančního hlediska je dlouhá doba splatnosti lepší. Vytvořený kapitál může sloužit ke splnění jiných finančních cílů a použít se jako rezerva. Náš rozpočet není tak zatížen. Hypotéku si lze zvolit na 10 let, 20 let, ale také na 30 let. Prvních pět let je úroková sazba pevná. (Syrový,2009)

Dle výše poskytnutého hypotečního úvěru by banka měla v souladu s minimalizací rizika preferovat vyšší splátky a kratší dobu splatnosti úvěru, které by zajišťovaly rychlejší snižování nesplacené části hypotečního úvěru. Výše splátek musí odpovídat především výši disponibilních příjmů dlužníka a jeho schopnosti úvěr splácet. Příliš vysokými splátkami úvěru vzhledem k příjmům dlužníka tedy banky naopak zvyšují riziko. Z výše uvedeného vyplývá, že hypoteční úvěry, u nichž se platí pouze úrok, jsou z tohoto pohledu pro hypoteční banku rizikovější. Podobně jsou s vyšším rizikem spojené úvěry s delší dobou splatnosti. Výše splátek hypotečního úvěru závisí kromě doby splatnosti na výši příjmu dlužníka a též na úrokové míře. Čím vyšší úroková míra, tím vyšší splátka úvěru a vyšší riziko za předpokladu, že ostatní faktory jsou neměnné. Pohyb tržní úrokové míry znamená pro banku riziko spojené s výší očekávaného zisku z hypotečních obchodů. To platí zejména u úvěru s úrokovou sazbou fixovanou na delší období v době růstu úrokových sazeb a v takové situaci se pro banku rizika zvyšují. (Opltová, Pavelka, 2003)

Splácení hypotečního úvěru trvá delší dobu. Z toho plyne, že splátka zatěžuje náš rozpočet, ale musí se platit neustále až do skončení doby hypotéčního úvěru. Splatnost lze volit z možného finančního hlediska, a to je výše splátky, ke které se dlužník zaváže, a délka závazku, jak dlouho bude bance platit úroky. Když je rodinný rozpočet napnutý, lze si zvolit delší splatnost, při dostatku příjmů naopak kratší splatnost. (Syrový, 2009)

### **3.4.1 Úrok**

Jednoduchý úrok je určení odměny, u kterého se vychází ze zapůjčené části peněz, kdy  $U$  je jednoduchý úrok,  $P$  je základ a  $I$  je úroková sazba, která je vyjádřena jako desetinné číslo k úrokovému období, a  $TR$  je délka smluvního vztahu vyjádřena v počtu úrokovacích období. (Jirásek a kol., 1998)

Při výběru hypotéčního úvěru se sleduje výše úrokové sazby, fixace a způsob předčasného splacení a poplatků za vyřízení úvěru. Také by nás mohlo zajímat kdo vypracuje znalecký posudek, možnost kombinace s jinými produkty, délka vyřízení úvěru a minimální výše hypotečního úvěru. (penize.cz, cit. online 19.7.2022)

K důležitému procesu při poskytování hypotéčních úvěrů patří úročení. Odměna, kterou zaplatí jeden subjekt druhému subjektu za zapůjčené finanční prostředky, se nazývá úrok. Úrok získá věřitel podle toho, v jaké výši zapůjčil finanční prostředky. Dlužník platí úrok

se splátkou hypotečního úvěru. Dobou splatnosti je doba, po kterou je peněžní částka zapůjčena včetně úroku. Vyjádřením úroku v procentech se dostane úroková míra. Existuje nominální úroková míra, je uvedena v úvěrové smlouvě a představuje míru mezi vypůjčovatelem a poskytovatelem. Efektivní úroková míra umožňuje porovnat různé nominální úrokové míry. Úročení má dva způsoby. První způsob je jednoduché úročení kdy se úročí základní částka, vyplacený úrok se nepřičítá. Druhý způsob je složené úročení, který vychází z toho, že k původnímu kapitálu se připočítává vyplacený úrok. Podle toho, kdy dochází k placení úroku, se mluví o úročení polhůtním, úrok se tedy platí na konci úrokového období, a při úročení předhůtním dochází k placení úroku na začátku úrokového období. (Radová a kol., 2013)

### **3.4.2 Úvěr**

Úvěr se nazývá nabídnutá částka. Věřitel úvěr nabízí a příjemce úvěru je dlužník. Jistina je zapůjčená částka a musí se vrátit v předem dohodnuté době nazvané dobou splatnosti.

Úrok se připočítá k navrácené jistině. (Revenda a kol., 2012)

Úvěry se dělí podle různých hledisek. Nejčastěji z časového hlediska. Závisí na době splatnosti a délce trvání úvěru. O krátkodobý úvěr se jedná, pokud je jeho doba splatnosti do jednoho roku. Jeho úroková sazba je nižší oproti úvěrům s dlouhodobou splatností. Střednědobý úvěr má splatnost do čtyř let a vyšší úrok než krátkodobý úvěr. Dlouhodobý úvěr má splatnost do deseti let, používá se zejména na bytovou výstavbu. Dále se úvěry mohou členit podle územního použití, druhu jištění, výše úvěru, předmětu úvěru, metod úvěrování, dlužníka, měny. (Jirásek a kol., 1998)

Znát cenu úvěru slouží k porovnání ostatních produktů. Úvěr se pro nás stane výhodný z důvodu inflace. Při bydlení v nájmu se může úvěr porovnat s cenou nájemného. Zvýšit výnosnost nám může pomoci při koupi bytu za účelem pronájmu. V tomto případě by měl být výnos za pronájem vyšší než náklad na splácení úvěru. (Syrový, Tyl, 2011)

### **3.5 Výše příjmu dlužníka**

Při rozhodnutí financovat vlastní bydlení se banka bude zajímat o naše příjmy a posuzovat úvěruschopnost. To znamená, že si musí ověřit naši schopnost platit měsíční splátky. Úvěrová smlouva se může považovat za neplatnou v případě nesprávného posouzení

úvěruschopnosti. Výše hypotéky se odvíjí od příjmu. Pro získání hypotéky se počítají roční příjmy. Bonita se dá vylepšit z dohod o provedení práce, dohodou o pracovní činnosti. Mezi uznávané příjmy také patří starobní, invalidní, vdovský či sirotčí důchod, výživné, odměna pěstouna, výsluhová renta, příjem z pronájmu. Zisky z činnosti firmy jsou příjmem u podnikatelů. (peníze.cz, cit. online 19.7.2022)

Z hlediska úvěrového rizika je pro hypoteční banku důležité, aby se poměr splátky úvěru k výši příjmu dlužníka nezvyšoval. Tento ukazatel může ovlivnit řada faktorů, jakými je například ztráta zaměstnání nebo úraz dlužníka fyzické osoby a které mohou vést ke snížení objemu finančních prostředků potřebných ke splácení hypotečního úvěru. Banky mohou situaci mírného oživení ekonomiky podcenit a poskytnout úvěr méně bonitním klientům. (Opltová, Pavelka, 2003)

Po zpřísnění úvěrového ukazatele by žadatel o hypotéku neměl dlužit víc než 8,5násobek resp. 9,5násobek svého čistého ročního příjmu. (mesec.cz, cit. online 19.7.2022)

### **3.6 Způsoby refinancování**

Způsoby refinancování se dělí na tři základní modely hypotečního refinancování. První je tradiční model, jehož podstata spočívá v tom, že hypoteční úvěry jsou refinancované z různých druhů klientských vkladů. Druhý je model hypotečních zástavních listů, v tomto případě jsou refinanční zdroje získávány emisí a prodejem speciálních dluhopisů, hypotečních zástavních listů na kapitálových trzích. Typickými investory do hypotečních zástavních listů jsou pojišťovny, penzijní fondy, investiční fondy, univerzální i specializované banky i fyzické osoby. Třetím modelem je model sekuritizace aktiv, který je rozšířen zejména v USA a Kanadě. (Opltová, Pavelka, 2003)

Splácení úvěru novým úvěrem se nazývá refinancování. Jedná se o převedení hypotéky k jiné bance za účelem lepších podmínek. Pokud dlužník chce úvěr refinancovat k jiné bance musí se vyvázat ze zákazu. Stará banka musí souhlasit s převedením hypotéky k nové bance. Podle nového občanského zákoníku banky do hypotečních smluv vkládají zákaz zcizení, doplněný o zápis do katastru. Dlužník nemůže z tohoto důvodu nemovitost prodat ani převést na jinou osobu. Nelze také vložit na nemovitost věcné břemeno. V současné době se na hypotečním trhu ukazuje, že banky dávají souhlasné prohlášení automaticky. (peníze.cz, cit. online 19.7.2022)

### 3.7 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní list je cenný papír, dluhopis s krátkou dobou splatnosti. Jeho nominální hodnota včetně úroku je plně zajištěna pohledávkami. Banky, které ho vydají získají zpět zapůjčené prostředky. Používá se jako zdroj krytí hypotečních úvěrů. Vydává se na pět let a více. Držitel může před dobou splatnosti hypoteční zástavní list prodat zpět bance, která ho vydala nebo obchodníkovi s cennými papíry. (penize.cz, cit. online 19.7.2022)

Úvěr je možné zajistit hypotečními zástavními listy. Patří mezi obchodovatelné cenné papíry. Investice do nemovitostí jsou dlouhodobé investice. Z tohoto důvodu banka musí mít zajištěné finanční zdroje, což je emise hypotečních zástavních listů. Vydávání se řídí zákonem č. 530/1990 Sb. Pohledávky nepřevyšující 70 % ceny zastavené nemovitosti slouží k řádnému krytí jmenovité hodnoty listů. S ohledem na úrokovou sazbu státních dluhopisů se stanovuje výše úroků. Úrok může být o ¼ nižší, neboť výnosy jsou osvobozeny od daně. Lhůta splatnosti je z hlediska emise pět roků. Minimální hodnota emitované série se předpokládá 500 000 000 Kč. Do zástavních listů převážně investují banky, pojišťovny, investiční fondy, důchodové fondy a obchodníci s cennými papíry. (Jirásek a kol., 1998)

Hypotečních zástavních listů se využívá k refinancování dluhových cenných papírů. S velmi nízkým rizikem nesplacení je ve všech vyspělých ekonomikách spojena investice do hypotečních zástavních listů, neboť specifikum hypotečních zástavních listů spočívá především v zajištění splacení jmenovité hodnoty a úrokových výnosů. Jedná se o zajištění buď pohledávkami z hypotečních úvěrů, jejichž splacení je zajištěné zástavním právem k nemovitostem, nebo přímo souborem zástavních práv k nemovitostem. Podle použitého systému zajištění jsou rozlišovány pohledávkové systémy a zástavní systémy. (Opřtová, Pavelka, 2003)

Z prodeje hypotečních zástavních listů získá peníze banka nebo spořitelna, která je vydala. Nemovitosti slouží jako zástava těchto dlužních úpisů. Banka na ně poskytuje úvěr zejména pro oblast stavebnictví. (Jirásek a kol., 1998)



### **3.8 Kombinace hypotečního úvěru s jinými bankovními produkty**

Hypoteční úvěr tvoří hlavní pilíř při financování bytové výstavby. Často dochází k jeho kombinování s dalšími bankovními produkty. Jsou to úvěry poskytované státním fondem rozvoje bydlení. Nejčastějším doplňkovým produktem při financování investic většího rozsahu jsou prostředky ze stavebního spoření.

V současné době je stavební spoření v České republice velmi známý produkt. Spořicí část, kterou účastník stavebního spoření dostává stojí na státní podpoře. Stavební spoření nabízí efektivní úrok a jistotu úrokové sazby. Při uzavírání stavebního spoření se stanoví cílová částka, která se získá ze spoření. (Syrový, 2009)

Úvěr z tohoto spoření, popřípadě překlenovací úvěr lze využít jednak k financování investičního záměru neboli k poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 100 % nákladů investice, jednak ke splácení části hypotečního úvěru, zatímco úroky musí být placeny pravidelně. Klient hypoteční banky tak může prostředky ke splácení úmoru využít na stavební spoření a z přidělené cílové částky stavebního spoření může být splacena značná část hypotečního úvěru. V první fázi, kdy klient splácí úroky z tohoto úvěru, je jeho finanční zatížení stejné, jako kdyby splácel hypoteční úvěr anuitními splátkami. Po přidělení cílové částky ze stavebního spoření a splácení části hypotečního úvěru, zatímco je současně splácen úvěr ze stavebního spoření, finanční zatížení klienta mírně roste. Po jeho splacení se však finanční zatížení klienta výrazně snižuje, a právě v tomto snížení je patrná úspora, kterou uvedený příklad kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření přináší. Hypoteční úvěr lze kombinovat i se životním pojištěním po dobu, na kterou je životní pojištění sjednáno. Klient platí hypoteční bance pouze úroky z úvěrů a zároveň ukládá prostředky ve formě plateb kapitálového či rizikového životního pojištění. Po uplynuté době pojištění je vytvořená hodnota použita na splácení části hypotečního úvěru. Na rozdíl od stavebního spoření jsou však částky na úhradu životního pojištění vyšší než úložky na účet stavebního spoření a doba pojištění je obvykle delší než šestiletý cyklus tohoto spoření. Zkrácená doba splácení hypotečního úvěru klientovi přinese jistou úsporu platby pojistného na životní pojištění. Klient si rovněž může při splnění podmínek stanovených zákonem odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob až 12 000 korun ročně. (Opltová, Pavelka, 2003)

Při poskytnutí bankovního úvěru je nutné se pojistit, aby klient po celou dobu splácení bankovního úvěru měl jistotu, že v případě nenadálého výpadku jeho příjmu v souvislosti se ztrátou zaměstnání, nemocí, úrazem, trvalou invaliditou nebo úmrtím pojišťovna převzala splácení tohoto úvěru za něj. (Kalabis, 2012)

Pro získání hypotečního úvěru ke zpřístupnění většině počtu zájemců se poskytuje státní podpora ve formě dotace. Podmínky pro poskytnutí podpory se uvádějí v nařízení vlády pod č. 244/1995 Sb. Podporu mohou využít fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky ale i právnické osoby se sídlem v České republice. Klient si podá žádost.

O žádosti rozhoduje Ministerstvo financí České republiky. Banky jsou pouze zprostředkovatelé. Poskytnutí podpory musí splňovat určité podmínky. (Jirásek a kol., 1998)

### **3.9 Prokazování příjmů a příprava podnikatelského záměru**

Jednou z podmínek získání hypotečního úvěru je prokázání schopnosti splácet úvěr z příjmů žadatele. Výše těchto příjmů musí být řádně prokázána. Příjmy, které mohou být zahrnovány do základu pro hodnocení schopnosti žadatele o hypoteční úvěr, mohou plynout z nejrůznějších zdrojů. Jiný charakter mají příjmy ze závislé činnosti, jiný z kapitálu úspor cenných papírů, ze sociálních a nemocenských dávek, další z pronájmu, živnostenského podnikání a obchodování. Aby hypoteční banka tyto různé druhy příjmů vzala při hodnocení platební schopnosti žadatele v úvahu, je nutné u všech řádně doložit jejich existenci. Jejich výši banky totiž akceptují pouze u prokazatelných příjmů. Způsob neprokazatelných příjmů se od sebe liší zejména podle toho, zda jde o příjmy z nepodnikatelské nebo podnikatelské činnosti. (Opltová, Pavelka, 2003)

#### **3.9.1 Příjmy a výdaje**

Banka musí zjistit, zda žadatel o hypoteční úvěr má dostatek finančních prostředků potřebných na splácení hypotéky. Prozkoumávají se různé úvěry, závazky, půjčky, leasingy. Při posuzování příjmů se sčítají příjmy členů rodiny. Při odečtení výdajů včetně splátky by žadateli měl zůstat 1,2násobek životního minima. Zaměstnanci předloží bance průkaz totožnosti, potvrzení od zaměstnavatele o průměrném příjmu. Podnikatelé také

předloží průkaz totožnosti, živnostenský list a daňové přiznání. (peníze.cz, cit. online 19.7.2022)

V České republice mohou hypoteční úvěr získat pouze fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky. Své měsíční příjmy prokazují potvrzením od zaměstnavatele nebo daňovým přiznáním. Příjmy manželů se posuzují dohromady. Právnícké osoby musí mít oprávnění podnikat a být tuzemci. Musí prokázat schopnost splácet úvěr přehledem dosažených hospodářských výsledků. (Jirásek a kol., 1998)

### **3.9.2 Prokazování příjmů u úvěru na bydlení fyzických osob**

Při žádosti o hypoteční úvěr na bydlení se zahrnují všechny příjmy, které slouží k úhradě nákladů a ostatních finančních výdajů spojených se zajištěním funkce rodiny. Podle zákona č. 463/1991 Sb., podle § 6 o životním minimu se za příjmy rodiny považují zejména:

- Příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky;
- Příjmy z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti;
- Příjmy z kapitálového majetku;
- Příjmy z pronájmu;
- Peněžité dávky nemocenského pojištění a důchodového zabezpečení;
- Hmotné zabezpečení uchazečů o zaměstnání;
- Výživné a příspěvek na výživu rozvedeného manžela neprovdané matce;
- Příjmy ze zahraničí obdobné příjmům výše vyjmenovaným;
- Případné další opakující se nebo pravidelné příjmy. (Opltová, Pavelka, 2003)

Při žádosti o hypotéku by se mělo podle nové legislativy našetřit alespoň 10 % z hodnoty nemovitosti. Od dubna 2022 platí nové limity a to, že ten, kdo nebude mít našetřeno, nedosáhne na hypotéku. (mesec.cz, cit. online 19.7.2022)

### **3.9.3 Žádost o hypoteční úvěr**

Při žádosti o úvěr se poskytují naše údaje osobě, u které žádáme o úvěr. Jedná se především o naše jméno, rodné číslo, příjmy a výdaje. Dále se sdělují požadavky, na co se úvěr bude vztahovat a kolik finančních prostředků bude potřeba. Poté banka nabídne produkt, posoudí příjmy a výdaje a určí, zda je možnost úvěr získat. Pokud je úvěr

schválen, banka si s námi sjedná schůzku k podepsání smlouvy. (peníze.cz, cit. online 2.3.2023)

### **3.9.4 Daňové přiznání**

Autoři definují, že za doklad o příjmech a jejich výši se prakticky všude na světě považuje daňové přiznání. Ne všichni žadatelé, spolužadatelé nebo ručitelé však daňové přiznání vyplňují. Někdy se v něm dokonce ani nemusí všechny příjmy uvádět. Jde zejména o ty příjmy, které podléhají specifickým způsobům zdanění jako například úrokové příjmy, příjmy z přednášek nebo publikací apod. K doložení příjmů, které nejsou v daňovém přiznání, je možné využít i náhradní doklady. Ty se liší i podle toho, odkud tyto příjmy do rodiny přicházejí. (Opltová, Pavelka, 2003)

Každý, kdo měl za rok 2021 příjmy vyšší, než patnáct tisíc korun musí podat přiznání k dani z příjmů – jde o hrubý příjem před odečtením výdajů. Daňové přiznání se musí podat v zákonem stanoveném termínu správci daně. (peníze.cz, cit. online 19.7.2022)

### **3.9.5 Náhradní doklady**

Pokud se jedná o příjmy, které plynou pouze ze zaměstnání, pak může postačit potvrzení zaměstnavatele doplněné výplatní páskou. Podobně je tomu u příjmu z pronájmu, kdy se výše příjmu prokazuje nájemní smlouvou. Příjmy ze sociálních dávek je nutné dokladat úředními rozhodnutími a oznámeními o jejich přiznání. Jedná se zejména o rodičovský příspěvek, což je sociální dávka, na kterou má nárok rodič, který by měl osobně, celodenně a řádně pečovat alespoň o jedno dítě do čtyř let věku, nebo o dítě dlouhodobě zdravotně postižené, či dlouhodobě těžce zdravotně postižené do sedmi let věku dítěte. Některé banky rovněž za příjem rodiny považují přídavek na dítě. Pokud jde o jiné, pravidelně plynoucí příjmy, pak záleží na každém individuálním případě, zda bude banka tento příjem započítávat a jakým způsobem je ho třeba doložit. Je proto vždy důležité se při prvním jednání v bance zeptat na tuto problematiku a také zjistit, jak vysoké by měly být příjmy a jak by se měly doložit. (Opltová, Pavelka, 2003)

Úvěruschopností klienta – bonitou se rozumí posuzování úvěrového obchodu, kdy je nutné bankou prověřit schopnost klienta úvěr splácet. Posuzování příjmů u fyzických osob –

občanů a u podnikatelských subjektů je rozdílné z důvodu způsobu získávání finančních prostředků, nutných ke splácení úvěru. (Jirásek a kol., 1998)

Úvěr se nedoporučuje předčasně splácet u mladých klientů, neboť se jedná o dlouhodobé investice. Pro krátkodobé investice se předčasně doporučuje splácet úvěr u starších klientů s kratším horizontem. (Syravý, Tyl, 2011)

### **3.9.6 Prokazování příjmů u hypotečního úvěru podnikatelského charakteru**

Výše příjmů se u úvěru podnikatelského charakteru a platební schopnosti žadatele prokazuje příjmy z minulého období a budoucích pravděpodobných příjmů. Příjmy za minulé období se prokazují daňovým přiznáním a účetními výkazy. Příjmy v budoucím období se prokazují podnikatelským záměrem. (Opltová, Pavelka, 2003)

Před prvním kontaktem s poradcem by měl podnikatel předložit kvalitní podnikatelský záměr, aby prošel hodnocením banky na úvěr. Podstatou podnikatelského záměru je vytvořit přehled o záměrech a výnosech. (peníze.cz, cit. online 19.7.2022)

### **3.9.7 Účetnictví**

Podnikatel nebo společnost je účetní jednotka, která vždy odpovídá za správnost vedení účetnictví podle zákona o účetnictví. Výrokem auditora ani daňovým přiznáním se nelze hájit. Hypoteční banky rozlišují účetní výkazy takto:

- 1) Podnikatel, který není povinen vést účetní evidenci;
- 2) Podnikatel vedoucí pouze jednoduché účetnictví;
- 3) Podnikatel, který musí vést podvojně účetnictví.

Rozvaha nám podává informace o stavu majetku podniku a jeho financování v určitém časovém okamžiku. Majetek AKTIVA – je financován buď vlastními zdroji, nebo zdroji cizími – PASIVY. (Jirásek a kol., 1998)

U podnikatelských aktivit dochází v prvním případě k uplatnění výdajů paušálem. Jedná se o situaci, kdy poplatník daně z příjmů fyzických osob neuplatňuje výdaje vynaložené na dosažení zajištění a udržení příjmů, ale procentem ze svého příjmu. V případě příjmu ze živnosti nebo z jiného podnikání podle zvláštních předpisů a příjmů z nezávislého

povolání a odměn znalců a tlumočnicků je výše těchto výdajů rovna 25 procentům příjmů. V tomto případě se nejedná o účetní jednotku a není proto povinnost vést účetnictví. Bance se nepředkládají účetní výkazy, ale daňové přiznání a případně také chronologická evidence příjmů. U jednoduchého účetnictví jsou bankou požadovány výkaz o majetku a závazcích, výkaz příjmů a výdajů a výkaz o peněžních tocích, tzv. cash flow. Pokud žadatel vede podvojný účetnictví musí doložit svoji činnost rozvahou, kde je bilance aktiv a pasiv. Dalším dokumentem je výkaz zisků a ztrát neboli výsledovka a opět výkaz o peněžních tocích.

Výkaz zisku a ztrát je příloha k daňovému přiznání, schválená auditorem. Tento výkaz udává přehled o výnosech, nákladech a hospodářském výsledku podniku za určité období. (peníze.cz, cit. online 19.7.2022)

Dokumenty vyjadřují stav majetku a závazků žadatele o hypoteční úvěr, efekt jeho běžného hospodaření a vývoj platební situace. Bance nestačí přehled o stavu majetku a závazků hospodaření a příjmů a výdajů k jedinému aktuálnímu datu, tj. k datu podání žádosti o hypoteční úvěr. Banka chce znát ekonomický vývoj žadatele i v delším časovém horizontu jak v minulosti, tak i v budoucnu. Prakticky to znamená, že banka vyžaduje předložit tyto výkazy jednak za minulá období, ale i výhled na příští roky. (Opltová, Pavelka, 2003)

Bilance, nám dává informace o tom, jaká je na jedné straně struktura majetku daného podniku a z jakých zdrojů je na druhé straně tento majetek financován. (Revenda a kol., 2012)

### **3.10 Zajištění úvěru**

Podmínkou bankovních a hypotečních obchodů je, aby splácení úvěru bylo zajišťováno objektem, na který je úvěr poskytován. U hypotečních úvěrů to jsou ze zákona nemovitosti. Znamená to, že hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti ležící na území České republiky. Banky mohou v určitých případech vyžadovat další zajištění úvěru než jen zástavní právo k nemovitosti. Může to být například proto, že investiční záměr se zdá bance poněkud rizikový. Proto se může stát, že banky se nespokojí jen se zástavou nemovitosti, ale budou požadovat i jiné způsoby zajištění

hypotečního úvěru. Zajištěním je rozuměno další dodatečné zajištění úvěru v případě, kdy původně požadované hlavní zajištění není shledáno bankou jako dostatečné.

(Opltová, Pavelka, 2003)

Zajištění rizik se týká pojištění majetku, odpovědnosti a pracovní neschopnosti. Pojištění je nutné zajistit na takovou částku, aby bylo možné nemovitost např. z důvodu povodně znovu pořídit. U odpovědnosti se jedná o škody způsobené na zdraví a pojištění při pracovní neschopnosti při ztrátě příjmu v době nemoci. Je nutné se zajistit proti nemožnosti splácet hypotéku, protože zástavou je dlužníkův vlastní majetek. Proti tomu si lze sjednat s pojišťovnou pojistnou smlouvu pro případ nemoci a klient dostane od pojišťovny plnění – v tomto případě se nemoc nedotkne jeho finanční situace. (Srovnej, 2011)

S rizikem souvisí pojištění nemovitosti, které nám pomůže snížit nemalé finanční výdaje při zničení požárem, výbuchem, krádeží, vyplavením. Pojištění se sjednává uzavřením pojistné smlouvy. Cena se odvíjí na výši rozsahu pojistného krytí a také lokalitě, ve které se nemovitost nachází. (mesec.cz, cit. online 19.7.2022)

Určitá rizika při hypotečním obchodování na sebe přebírají i hypoteční banky, a proto nejsou vždy úvěry sjednány do výše 100 % hodnoty nemovitosti. V České republice je podle české legislativy pro zajištění závazků používán hypoteční úvěr do výše 70 % hodnoty zastavené nemovitosti, týká se to specializovaných bank. Univerzální banky poskytují hypoteční úvěry ve výši 70 % a více procent hodnoty zastavené nemovitosti. (Hyblerová, 2010)

### **3.10.1 Ručení**

Způsob zajištění závazku představuje ručení. Provádí se formou písemného prohlášení ručitele vůči věřiteli, tedy bance. Jedná se o uspokojení nároků banky, jestliže dlužník, osoba povinná neboli zavázaná osoba, by svůj závazek nesplnila. (Kalabis, 2012)

V zákoně 89/2012 Sb. se píše o zajištění dluhu, kdy dlužník má ručitele, který se zaváže věřiteli, kdyby dlužník nesplnil svůj dluh. Ručení se ujednává v ručitelském prohlášení písemnou formou. Pokud dlužník nesplní svůj dluh, tak věřitel má právo požadovat splnění na ručiteli. Zánikem dluhu, který se zajišťuje, ručení zaniká. (mesec.cz, cit. online 19.7.2022)

Podle autorů je ručení poměrně rozšířená forma zajišťování úvěru. Představuje závazek ručitele, že uspokojí věřitele, pokud dlužník neuhradí svůj závazek v přiměřené době poté, kdy byl k tomuto písemně vyzván věřitelem. Ručení třetí osobou používají hypoteční banky jako formu dodatečného zajištění hypotečního úvěru, zejména v případech, kdy žadatel o úvěr je sám bez dalších spolužadatelů, kteří by mohli za dlužníka převzít splácení hypotečního úvěru v případě, že se dlužník zraní, onemocní a podobně a přijde o své pravidelné příjmy. Ručitelem se člověk stane po podepsání takzvaného ručitelského prohlášení, ve kterém se zaváže, že uspokojí věřitele, pokud dlužník neuhradí svůj závazek v přiměřené době tehdy, kdy byl k tomu věřitelem písemně vyzván. Pokud banka preferuje tento typ pojištění nebo používá ručitelské prohlášení, vždy pečlivě prověřuje osobu ručitele především z hlediska jeho důvěryhodnosti a schopnosti splácet poskytnutý úvěr za dlužníka. Ručitelské prohlášení je možné také uzavřít jako ručení pouze do určité výše závazku. V tomto případě ručí ručitel za závazek dlužníka pouze do sjednané výše. Pokud není výslovně výše ručení v ručitelském prohlášení dojednána, ručí ručitel za celý závazek dlužníka, a to i včetně případného příslušenství, úroků, sankčních úroků, poplatků a případně sankčních poplatků. Věřitel je povinen bez zbytečného odkladu sdělit ručiteli na požádání výši své zajištěné pohledávky. Bankovní záruka je zvláštní typ ručení, kdy je mezi klientem a bankou uzavřena mandátní smlouva. Banka vystaví na základě žádosti záruční listinu. Bankovní záruka se nabízí u podnikatelských úvěrů, kde je možné získat státní příspěvek.

Krátkodobým obchodovatelným cenným papírem je směnka, na které se uvádí výplata peněz bez právních výhrad. Podléhá pravidlům směnečného práva. Doposud u nás směnka není často používána, brzy se to však stane běžnou záležitostí. Směnka je jistým druhem zcela individuálního dluhopisu, je obchodovatelná, nese jistý výnos a je proto považována za objekt peněžní investice. (Jirásek a kol., 1998)

S ručením souvisí směnka, což je cenný papír, který obsahuje závazek uhradit majiteli směnky částku v den její splatnosti. Částka na směnce je uvedena číslem a slovem. Osobami na směnce jsou výstavce směnky a osoby, které se na směnce podepsaly před tím, kdo směnku předkládá k proplacení. (Opltová, Pavelka 2003)

Regionální politika věnuje pozornost problémům rozvoje měst a venkovských oblastí. V současné době Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky poskytuje národní dotace, mezi které se řadí podpora bydlení, program Ukrajina, cestovní ruch a mnoho dalších



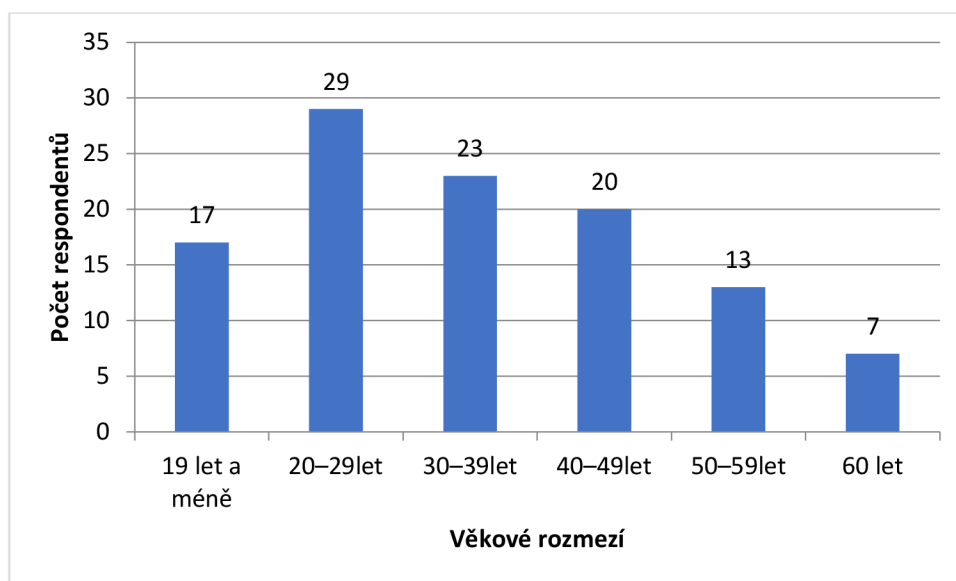
dotací, které slouží ke zlepšení životní úrovně obyvatelstva v České republice. Ministerstvo pro místní rozvoj poskytuje pomoc prostřednictvím podpůrných programů, které pomáhají obnovit postižené území po živelných pohromách. (mmr.cz, cit. online 13.3.2023)

## 4 Vlastní práce

### 4.1 Dotazníkové šetření

Vyhodnotilo se dotazníkové šetření pro namodelování tří fiktivních klientů. Dotazování odpovídali na 18 otázek prostřednictvím dotazníku vytvořeného bezplatně na stránkách survio.com. Dotazník byl rozeslán do emailu a sociálních sítí. Z položených otázek a jednotlivých odpovědí v dotazníkovém šetření byly vypracovány grafy s popisem dat. V úvodní části dotazníku byla zjišťována věková struktura respondentů, pohlaví, rodinný stav. V poslední otázce byla zjišťována zkušenost s hypotečním úvěrem, přičemž 31 % respondentů potvrdilo, že o úvěr již žádali. Zkušenost se žádostí o hypoteční úvěr nemá 69 % dotazovaných. Jedná se celkem o 109 respondentů.

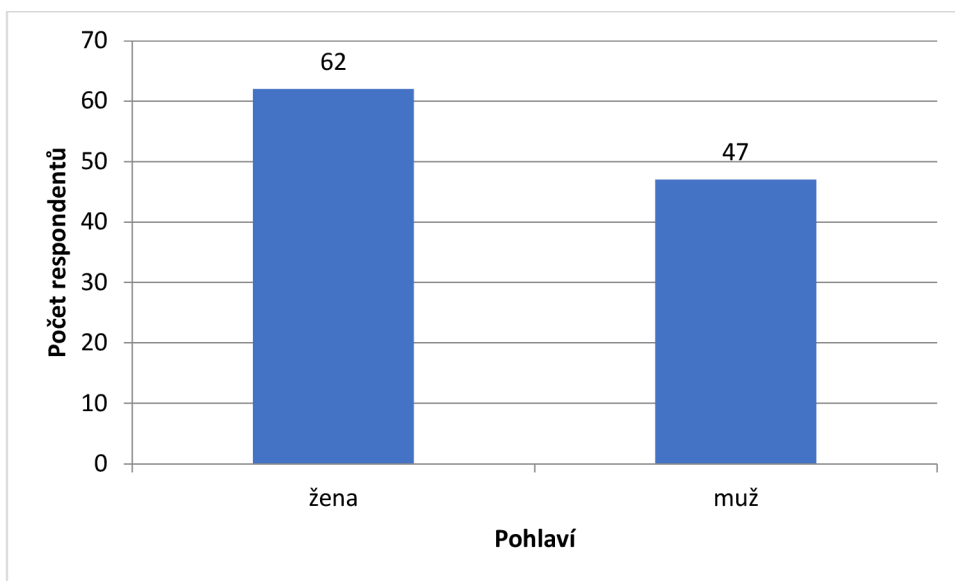
Graf 1: Kolik Vám je let?



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

U otázky č. 1 se zjišťoval věk respondentů, které je rozděleno podle věkového rozmezí klientů do šesti skupin. Nejvíce respondentů uvedlo svůj věk 20–29 let v podílu 27 %. Druhá část respondentů označila, že jsou ve věku 30–39 let v podílu 21 %. Věk mezi 40–49 lety uvedlo v dotazníku 18 % dotazovaných. Čtvrtou část označilo 16 % respondentů s nejnižším věkem, a to 19 let a méně. Na grafu č.1 je dále vidět, že věkovou hranici mezi 50–59 lety uvedlo 12 % respondentů. U klientů ve věku 60 let bylo označeno 7 odpovědí.

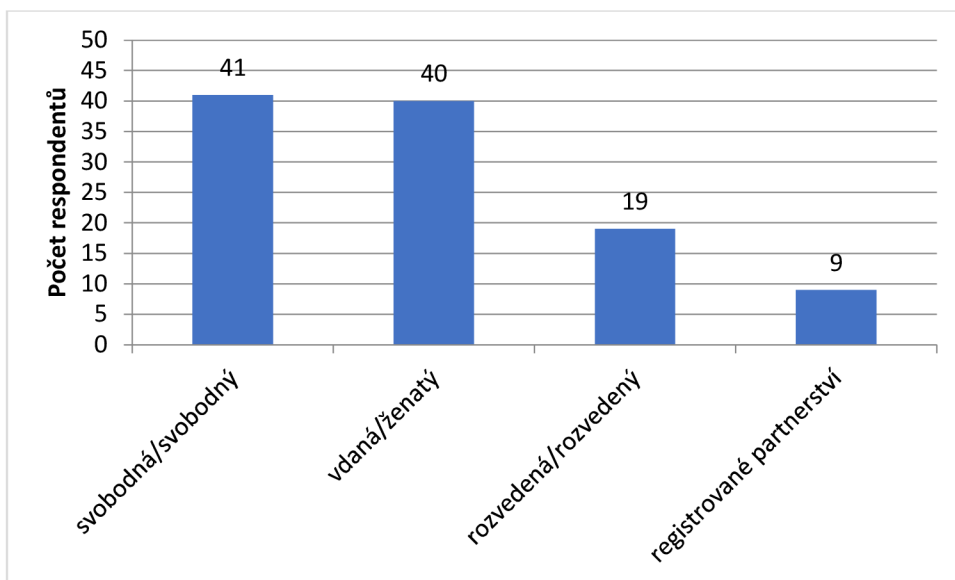
**Graf 2: Jste muž, nebo žena?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Otázka č. 2 se zaměřovala na pohlaví respondentů. Na tuto otázku odpovědělo více žen. 57 % respondentů byly ženy. Z grafu č.2 lze vidět, že mužů odpovědělo 47 v podílu 43 %.

**Graf 3: Jaký je Váš rodinný stav?**

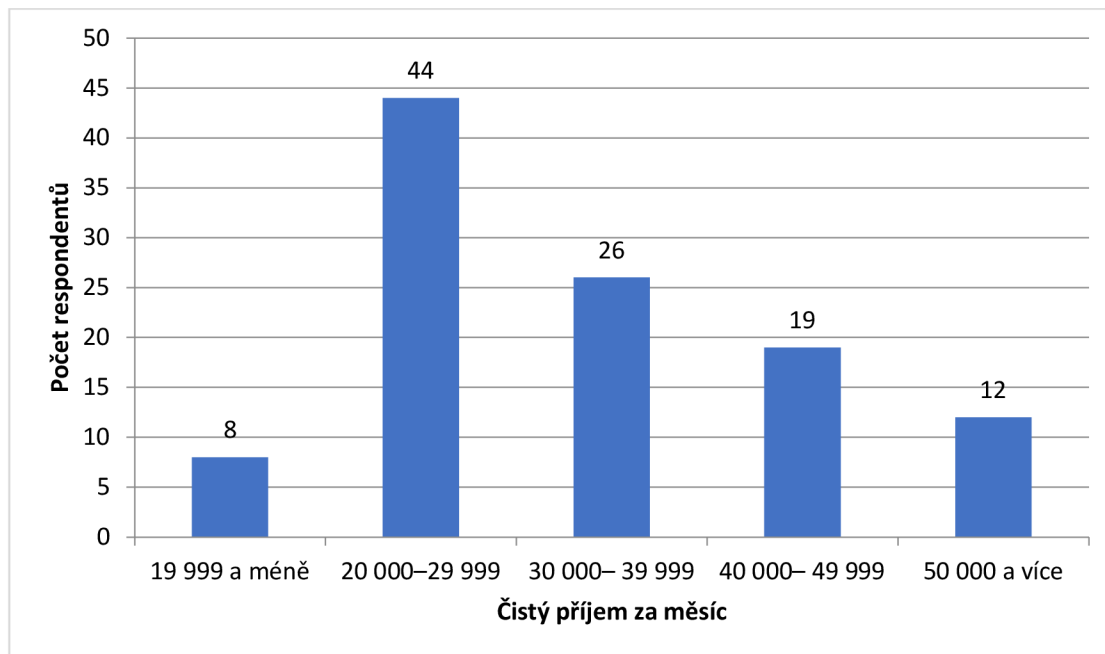


Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Otázka č. 3 se zabývala rodinným stavem. Dotazovaní měli na výběr ze čtyř možných odpovědí a to svobodná/svobodný,vdaná/ženatý, rozvedená/rozvedený, registrované partnerství. Na grafu č.3 lze vidět, že nejvíce uvedených odpovědí bylo u svobodných

respondentů v podílu 38 %. Vdaných respondentů se v dotazníku vyjádřilo 37 %. 17 % klientů se řadí mezi rozvedení. 8 % respondentů uvedlo registrované partnerství.

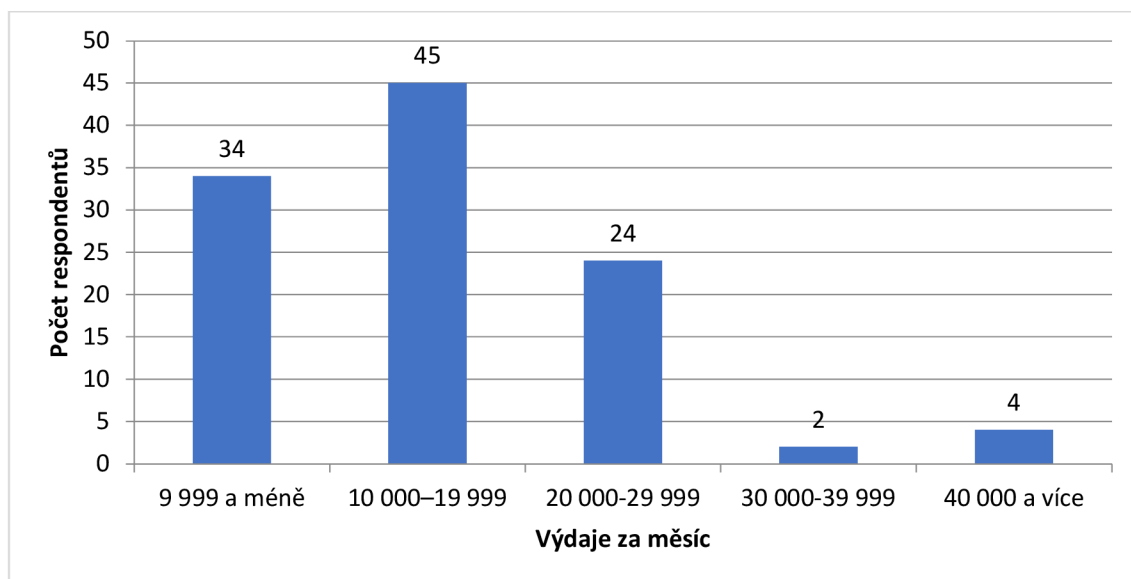
**Graf 4: Jaký máte čistý příjem za měsíc?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

U otázky č. 4 odpovídali respondenti, jaký mají čistý příjem za měsíc. Vybrat si mohli z pěti možných odpovědí. V grafu č. 4 je vidět že nejvíce, a to 40 % respondentů uvedlo čistý příjem za měsíc v rozmezí od 20 000 Kč do 29 999 Kč. Na druhé pozici označilo 24 % respondentů výši čistého příjmu od 30 000 Kč do 39 999 Kč. 18 % klientů uvedlo čistý příjem od 40 000 Kč do 49 999 Kč. Výši čistého příjmu od 50 000 Kč a více označilo 11 % respondentů. 7 % klientů uvedlo, že si vydělá 19 999 Kč a méně.

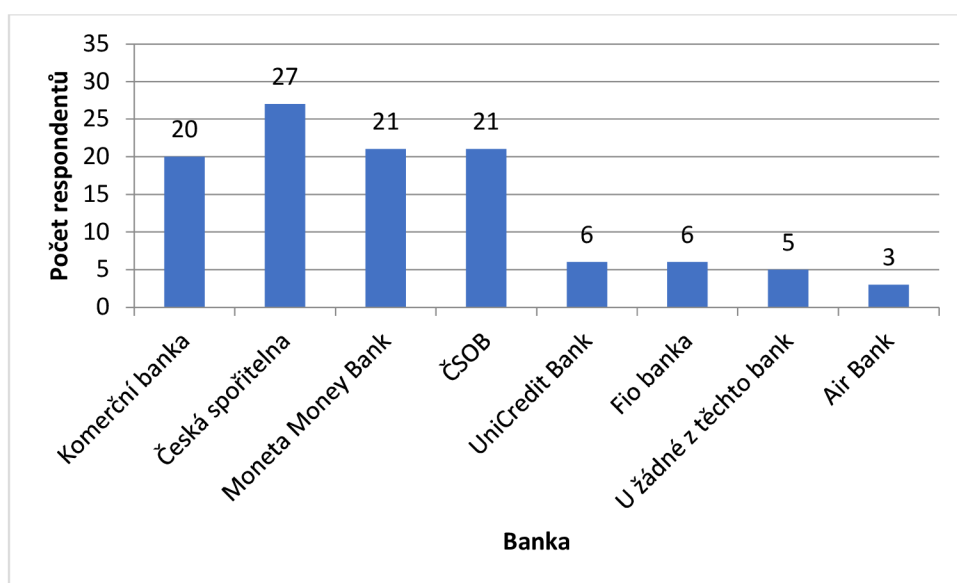
**Graf 5: Jaké jsou Vaše výdaje za měsíc?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

U otázky č. 5 odpovídali respondenti, jaké mají výdaje za měsíc. Z grafu č. 5 lze vyčíst, že nejvíce uvedených odpovědí bylo u výdajů za měsíc v rozmezí od 10 000 Kč do 19 999 Kč. Toto rozmezí označilo 41 % klientů. 31 % respondentů mělo výdaje od 9 999 Kč a méně. Celkem 24 klientů uvedlo výdaje v rozmezí od 20 000 Kč do 29 999 Kč. Předposlední se umístily výdaje za měsíc ve výši 40 000 Kč a více a označilo je v dotazníku 4 % respondentů. Na výdaje od 30 000 Kč do 39 999 Kč odpověděli 2 klienti.

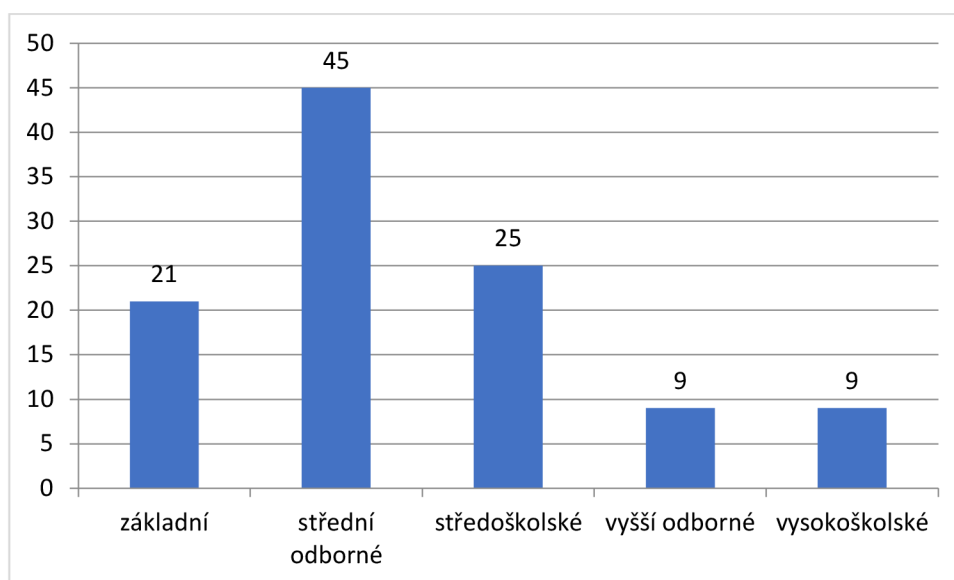
**Graf 6: U které banky máte běžný účet?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

U otázky č. 6 měli respondenti označit jaká banka jim vede běžný účet. Na grafu č.6 jsou vyznačené tyto banky: Česká spořitelna, Moneta Money Bank, ČSOB, Komerční banka, Unicredit Bank, Fio banka, Air Bank a možnost U žádné z těchto bank. Českou spořitelnu uvedlo 25 % dotazovaných. 19 % klientů označilo, že jim vede běžný účet Moneta Money Bank a ČSOB. Komerční banku uvedlo 18 % respondentů. 6 % klientů označilo, že má běžný účet u Fio banky. U Unicredit bank a Air Bank má veden běžný účet 5 % a 3 % dotazovaných. 5 % klientů odpovědělo, že U žádné z těchto bank nemají vedený běžný účet.

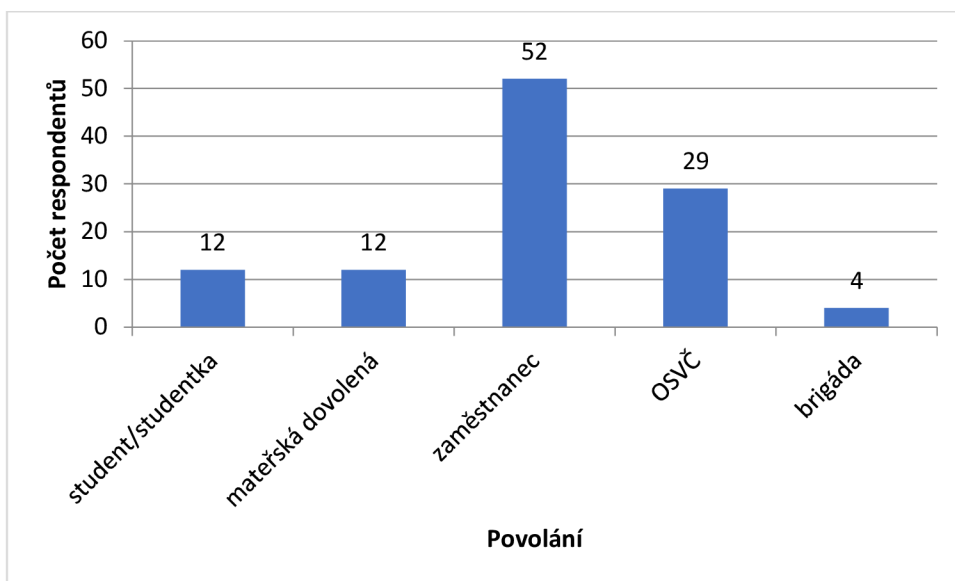
**Graf 7: Jaké je Vaše vzdělání?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Otázka č. 7 se ptala na to, jaké je Vaše vzdělání. V grafu č. 7 se popisuje, že vzdělání střední odborné uvedlo nejvíce respondentů, jednalo se celkem o 42 % klientů. Oblast středoškolské vzdělání odpovědělo 23 % respondentů. Základní vzdělání se týká 19 % dotazovaných. Vyšší odborné a vysokoškolské vzdělání má stejný počet odpovědí, jedná se o 8 % respondentů.

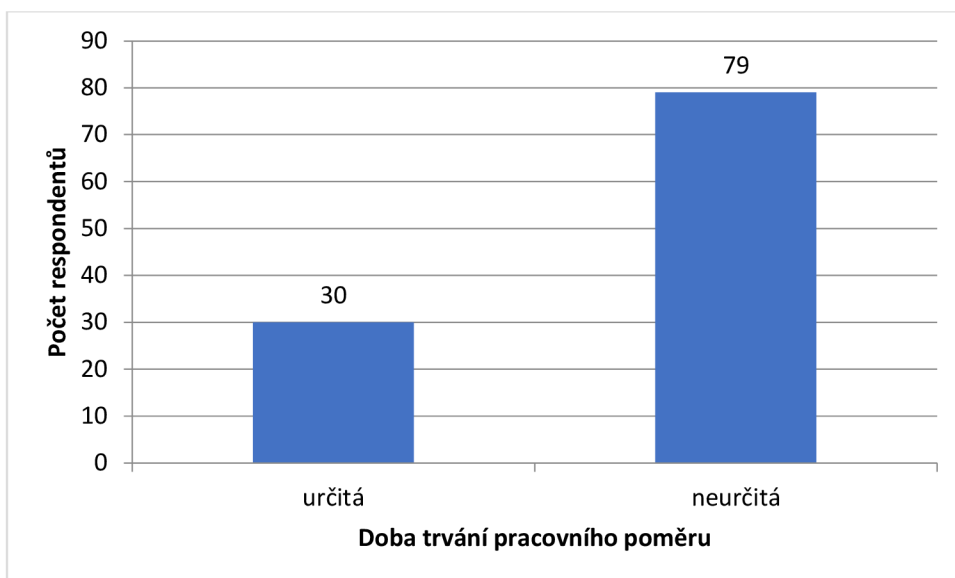
**Graf 8: Jaké je Vaše povolání?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Otázka č. 8 se týká povolání respondentů. Nejvyšší počet klientů se uvádí u zaměstnanců v počtu 52 v podílu 48 %. Druhé nejčastější odpovědi byly zaznamenány u osob samostatně výdělečně činných, a to v podílu 26 %. Ve stejném počtu odpověděli studenti a osoby na mateřské dovolené, a to v podílu 11 %. V grafu č.8 je také vidět, že nejnižší počet se uvádí u brigádníků, a to v podílu 4 %. Šance u této skupiny získat hypoteční úvěr jsou minimální.

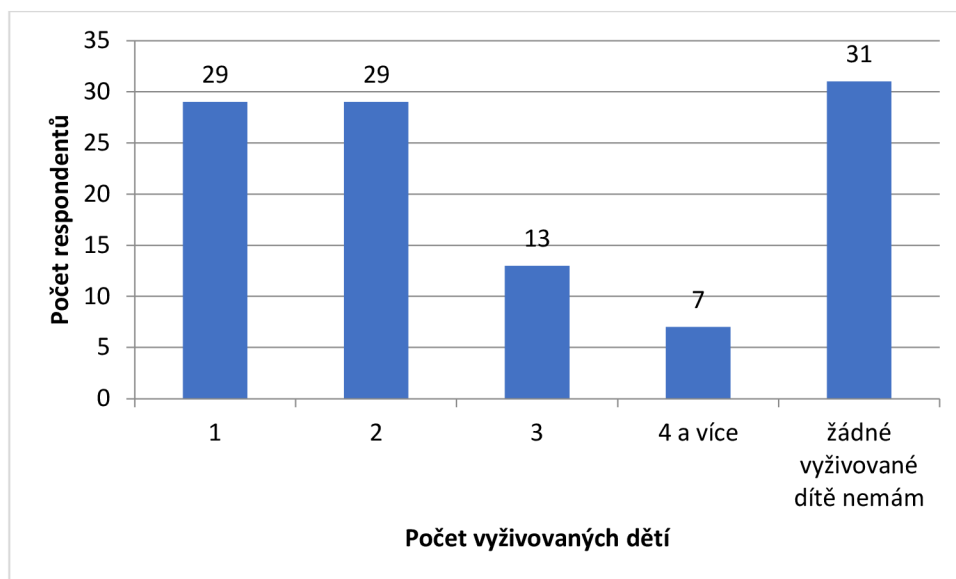
**Graf 9: Na jakou dobu máte uzavřen pracovní poměr?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

U otázky č. 9 odpovídali respondenti, na jakou dobu máte uzavřen pracovní poměr. pracovní poměr uvedený v pracovní smlouvě je pro banku velmi důležitý. Z grafu č. 9 plyne, že na dobu neurčitou má uzavřený pracovní poměr v pracovní smlouvě 79 respondentů, a to v podílu 72 %. Na dobu určitou odpovědělo 30 respondentů v podílu 28 %.

**Graf 10: Kolik máte vyživovaných dětí?**

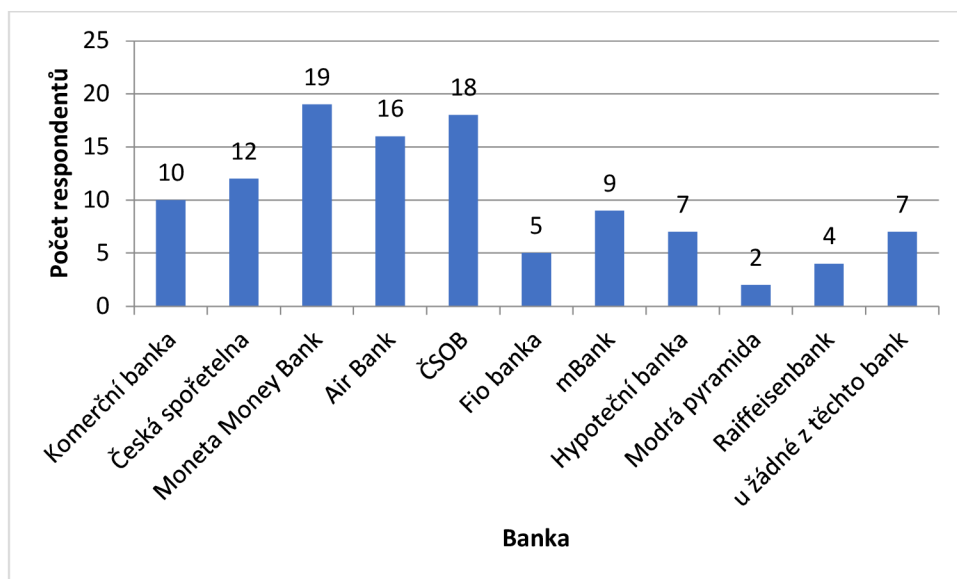


Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Otázka č. 10 je zaměřena na počet vyživovaných dětí. Do schopnosti splácet hypoteční úvěr se počítají příjmy, z kterých musí určitá částka zůstat na děti. Nejvíce dotazovaných, jak je uvedeno v grafu č.10 jsou ti, kteří žádné vyživované děti nemají, a to v počtu 31 respondentů. 29 respondentů odpovědělo na otázku, že mají jedno až dvě děti v podílu 27 %. V současné době je běžnější mít jedno až dvě děti v rodině. Na otázku se třemi dětmi odpovědělo 13 dotazovaných v podílu 12 %. U otázky, zda mají čtyři a více dětí, se vyjádřilo nejméně respondentů, a to v podílu 6 %.



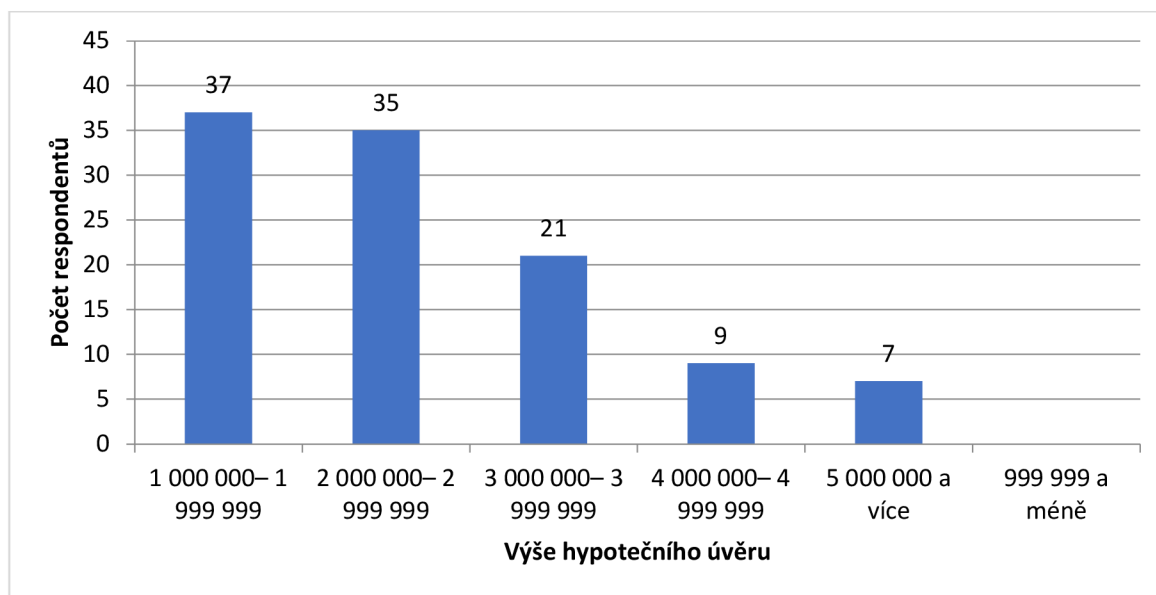
**Graf 11: U které banky máte zájem o hypoteční úvěr?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

V grafu č. 11 měli respondenti vybrat, u jaké banky by si vzali nejráději hypoteční úvěr. Nejvíce, 19 dotazovaných v podílu 17 % by si vzalo úvěr u Monety Money Bank. Podobně na tom byly ČSOB a Air Bank. Rozdíl mezi těmito bankami byly dva klienti. U ČSOB by si vzalo úvěr 18 dotazovaných s podílem 17 % a u Air Bank by mělo zájem 16 klientů v podílu 15 %. Na Komerční banku připadlo 10 dotazovaných v podílu 9 %. 9 klientů by mělo zájem o úvěr u mBank v podílu 8 %. Méně dotazovaných bylo u Hypoteční banky v podílu 6 %. Mezi poslední banky, u kterých by si vzalo úvěr nejméně respondentů patří Fio Banka v podílu 5 %, Raiffeisenbank v podílu 4 %, Modrá pyramida v podílu 2 %. grafu Ti, co nenašli svoji banku, o kterou by měli zájem, měli odpovědět u žádné z těchto bank. Tuto otázku zvolilo 7 respondentů.

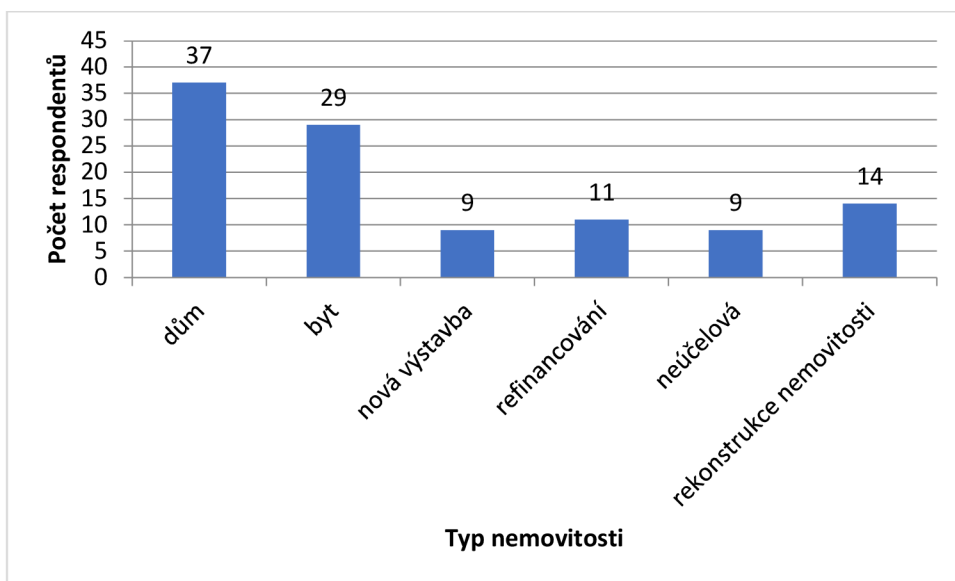
**Graf 12: O jak vysokou částku hypotečního úvěru máte zájem?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

V grafu č. 12 respondenti uvedli, o jak vysokou částku hypotečního úvěru mají zájem. Nejvíce dotazovaných projevilo zájem o částku od 1 000 000 Kč do 1 999 999 Kč v počtu 37 klientů v podílu 34 %. O částku v rozmezí od 2 000 000 Kč do 2 999 999 Kč mělo zájem 35 klientů v podílu 32 %. O něco vyšší úvěr v částce od 3 000 000 Kč do 3 999 999 Kč se zajímalo 21 dotazovaných v podílu 19 %. 9 respondentů odpovědělo, že by měli zájem o hypoteční úvěr od 4 000 000 Kč do 4 999 999 Kč v podílu 8 %. O úvěr v nejvyšší částce od 5 000 000 Kč a více se zajímalo 7 respondentů v podílu 7 %. Na variantu 999 999 Kč a méně nebyla žádná odpověď.

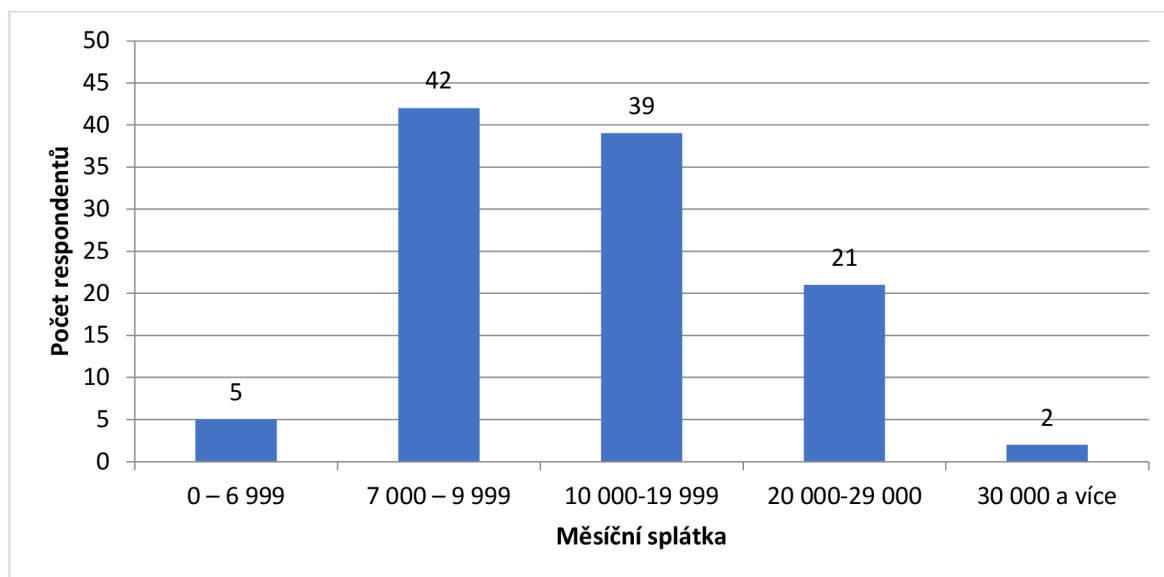
**Graf 13: Jaký druh nemovitosti si chcete pořídit?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Třináctá otázka se zaměřovala na to, jaký druh nemovitosti by si chtěli respondenti pořídit a na co by úvěr využili. Nejvíce dotazovaných v počtu 37 v podílu 34 % by si přálo mít dům, což je vidět z výsledků v grafu č.13. Další větší skupina 29 respondentů v podílu 27 % si chce pořídit byt. 14 dotazovaných by provedlo částečnou rekonstrukci nemovitosti. Na refinancování by úvěr potřebovalo 11 respondentů v podílu 10 %. Výstavbu nemovitosti by provedlo pouhých 9 respondentů. Stejně tak 9 dotazovaných by využilo neúčelový hypoteční úvěr.

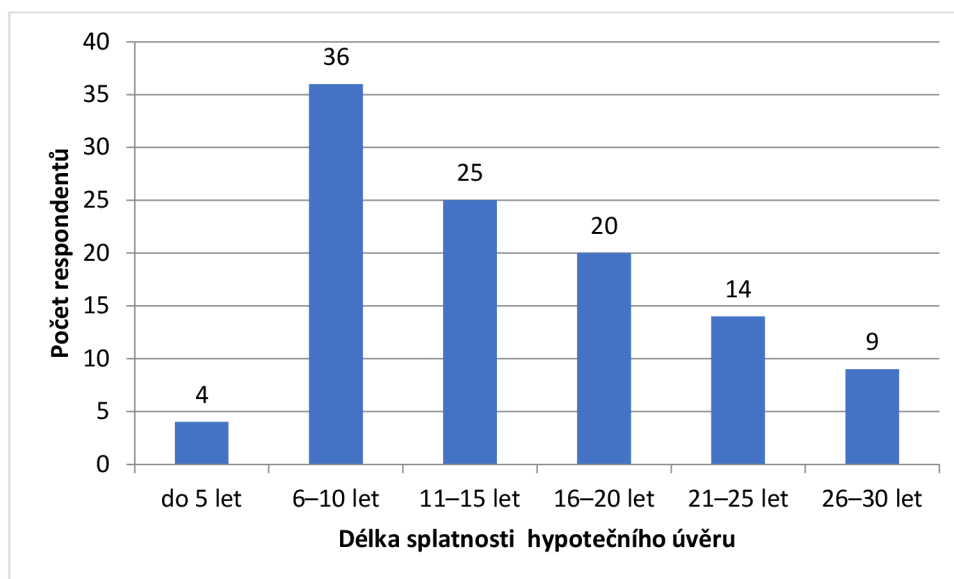
**Graf 14: Jak vysoká by měla být měsíční splátka hypotečního úvěru?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Graf č. 14 se týká možnosti, jak vysoká by měla být měsíční splátka hypotečního úvěru. Splátku do 6 999 Kč by splácelo pouhých 5 respondentů v podílu 5 %. 42 respondentů v podílu 38 % odpovědělo, že splátku od 7 000 Kč do 9 999 Kč by si mohli dovolit splácat. Splátku ve výši od 10 000 Kč do 19 999 Kč by splácelo 36 % dotazovaných. Na výši splátky v rozmezí od 20 000 Kč do 29 999 Kč odpovědělo 21 dotazovaných v podílu 19 %. Možnost splácat 30 000 Kč a více uvedli 2 % respondentů.

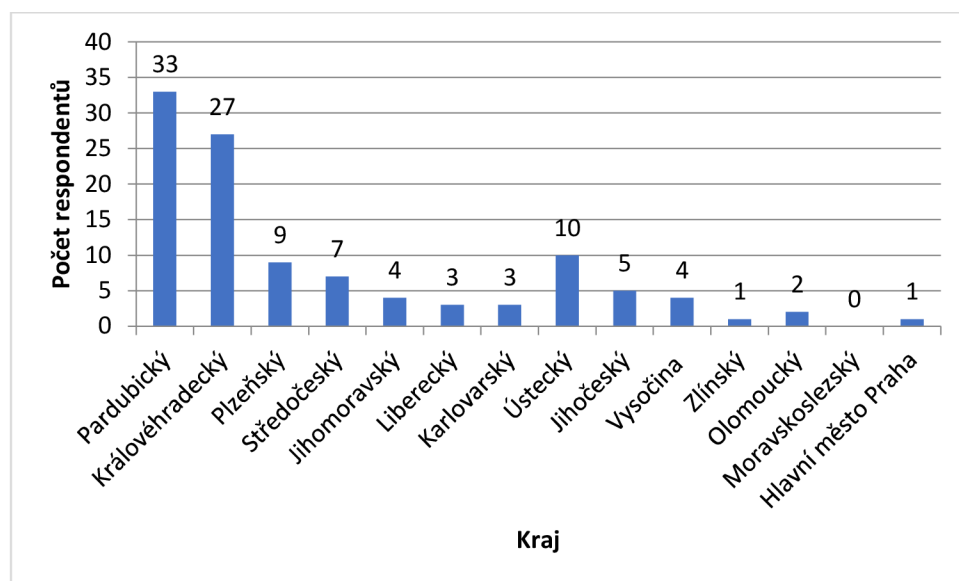
**Graf 15: Jakou splatnost by měl mít hypoteční úvěr?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

U otázky č. 15 uvádí respondenti, jaká by měla být splatnost hypotečního úvěru. V grafu č.15 uvedlo 36 klientů délku splatnosti v rozmezí od 6 do 10 let. Na délku splatnosti od 11 do 15 let odpovědělo 25 respondentů v podílu 26 %. 20 respondentů vyhodnotilo možnost splácení od 16 do 20 let. Další možnou délkou splácení je doba od 21 do 25 let, odpovědělo na ni 5 % dotazovaných. Dobu splácení do 5 let uvedli 4 respondenti. 9 dotazovaných by splácelo hypoteční úvěr od 26 do 30 let.

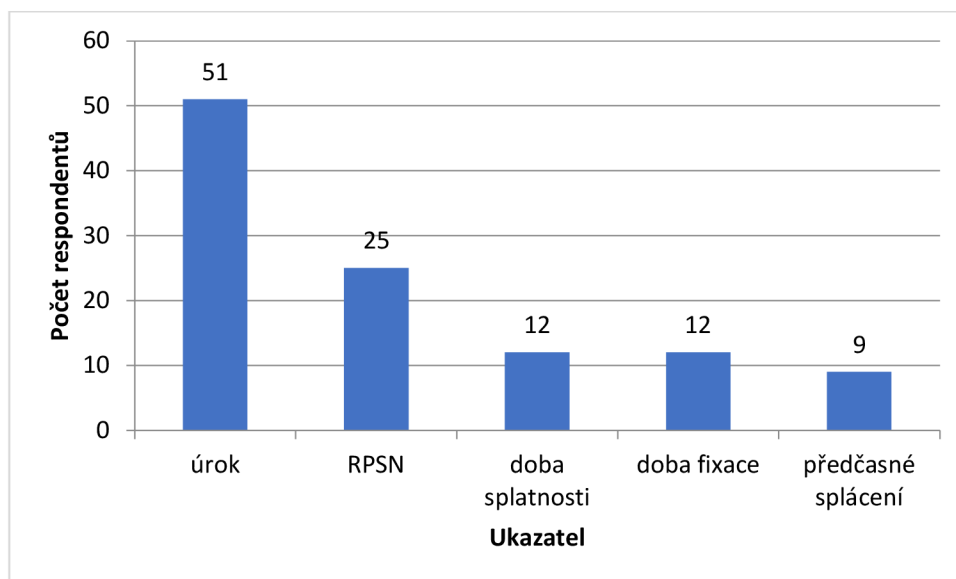
**Graf 16: V jakém kraji bydlíte?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Graf č. 16 popisuje, že 30 % dotazovaných bydlí v Pardubickém kraji. Další nejvyšší odpověď byla označena u Královéhradeckého kraje. Tuto možnost uvedlo 25 % klientů. 10 respondentů vyplnilo dotazník z Ústeckého kraje. Ze Středočeského kraje pochází 6 % respondentů. 8 % dotazovaných odpovědělo prostřednictvím dotazníku, že pochází z Plzeňského kraje. V Jihočeském kraji bydlí 5 klientů, což jsou 4 % respondentů. Jihomoravský kraj a Vysočina získaly stejný počet odpovědí. Z těchto krajů pochází 4 % klientů. 3 respondenti uvedli, že bydlí v Libereckém a Karlovarském kraji. Jedná se o 3 % dotazovaných. Nejméně dotazovaných bylo z Olomouckého, Zlínského kraje, z Hlavního města Prahy, a to v podílu 2 %, 1 %, 1 %. Z Moravskoslezského kraje nepocházel žádný respondent.

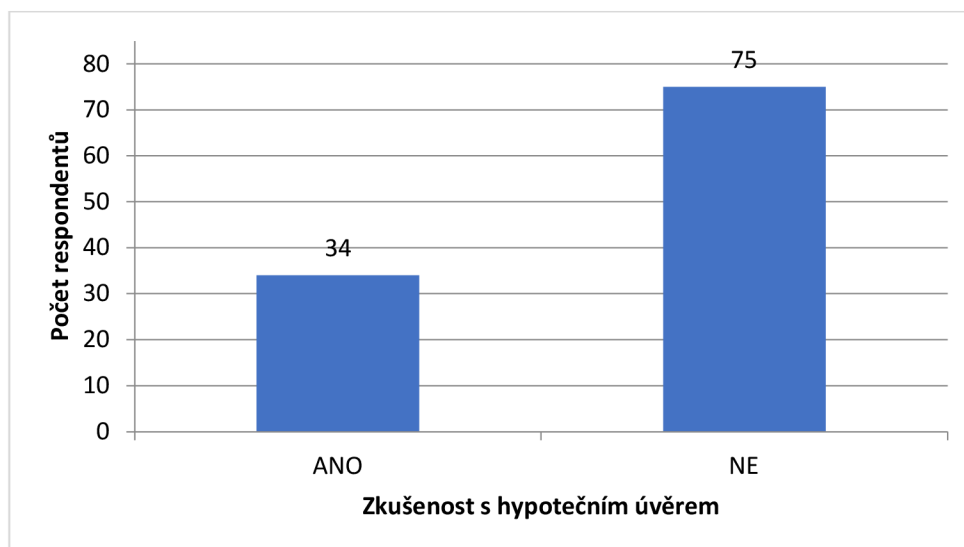
**Graf 17: Jaký je pro Vás důležitý ukazatel při výběru hypotéky?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

V otázce č. 17 měli respondenti odpovědět jaký je pro ně důležitý ukazatel při zvolení hypotečního úvěru. Graf č. 17 znázorňuje, že 47 % dotazovaných považuje za důležitý ukazatel úrokovou sazbu. 23 % dotazovaných odpovědělo, že pro ně je důležitý ukazatel RPSN. 12 klientů uvedlo dobu splatnosti. 11 % respondentů odpovědělo na dobu fixace. 8 % klientů by souhlasilo s předčasným splácením.

**Graf 18: Máte zkušenost s hypotečním úvěrem?**



Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Otázka č. 18 řešila zkušenost s hypotečním úvěrem. Z grafu č.18 lze vyčíst, že nejvíce respondentů zkušenost s hypotečním úvěrem nemá. Tuto skutečnost uvedlo v dotazníku 69 % dotazovaných. 31 % respondentů odpovědělo, že mají zkušenost s hypotečním úvěrem.

## **4.2 Charakteristika bank**

Podle průzkumu v dotazníkovém šetření bylo vybráno šest bankovních institucí, u kterých bylo uvedeno nejvíce odpovědí. Nejvíce odpovědí bylo u Monety Money Bank, která zaujala první místo s podílem 17 %. Druhou bankou je ČSOB, tuto banku zvolilo také 17 % respondentů. Další bankou je Air Bank, která byla vybrána v podílu 15 %. Česká spořitelna měla 11 % dotazovaných. Komerční banka se umístila na předposledním místě s 9 %. 8 % respondentů zvolilo mBank.

### **Moneta Money Bank**

Jedná se o českou banku a byla založena v roce 1998 jako GE Capital Bank. Další změnou prošla v roce 2008. Z banky GE Capital bank se stala GE Money Bank. V roce 2016 se společnost GE rozhodla prodat veškeré finanční divize. Po vstupu na burzu se GE Money Bank stala se českou bankou MONETA Money Bank. Na hypotečním trhu také vstoupila na trh se stavebním spořením. (Moneta.cz, cit. online 25.2.2023)

Moneta Money Bank má 1,4 miliónu klientů. Původně byla založena v roce 1990 pod názvem Agrobanka. Získala mnoho ocenění, kterými se pyšní. V soutěži Zlatá Koruna 2021 jich získala hned několik. Moneta nabízí několik typů běžných osobních účtů a poskytuje širokou nabídku bankovních úvěrů. Zajišťuje přístup k našim financím prostřednictvím internetového a mobilního bankovníctví. V České republice vlastní rozsáhlou síť bankomatů. V současné době jich je přes 550. Služby poskytuje svým klientům ve 150 obchodních místech. (duofinance.cz, cit. online 25.2.2023)

Na internetových stránkách Moneta Money Bank nabízí pomocí orientační kalkulačky výpočet hypotéky, refinancování hypotéky, americké hypotéky, živnostenské hypotéky. Hypotéka se prostřednictvím hypoteční kalkulačky může sjednat online od částky 1 000 000 Kč až do 30 mil. Kč. Hypotéku je možné splácet od 5 let do 30 let. V kalkulačce lze také spočítat fixaci úrokové sazby. (Moneta.cz, cit. online 25.2.2023)

## **Československá obchodní banka**

Československá obchodní banka, a.s. je univerzální bankou v České republice. ČSOB byla založena státem v roce 1964. V té době sloužila pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu. V červnu 1999 byla privatizována a majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank. Na českém a slovenském trhu působila do konce roku 2007. Poté byla slovenská pobočka transformována do samostatné právnické osoby. ČSOB nabízí standardní bankovní služby. Do portfolia skupiny ČSOB jsou zařazeny hypotéky a půjčky ze stavebního spoření, pojistné produkty, penzijní fondy, leasing a faktoring a další služby související se skupinou ČSOB. K 31.12. 2021 Československá obchodní banka, a.s. uvádí 208 poboček a cca 2 500 obchodních míst České pošty. (csob.cz, cit. online 25.2.2023)

Na internetových stránkách má několik variant hypoték. Jedná se o hypotéku na nákup nemovitosti, zvýhodněnou hypotéku pro klienty do 36 let, zvýhodněný hypoteční úvěr, který se poskytuje na bydlení v energetické třídě A nebo B. Prostřednictvím hypoteční kalkulačky na základě zadaných kritérií lze provést orientační výpočet výše splátky hypotečního úvěru. Ke sjednání životního pojištění ČSOB nabízí zvýhodněnou úrokovou sazbu. Další nabídkou této bankovní instituce je sjednání i vedení úvěru zdarma. (csob.cz, cit. online 25.2.2023)

## **Air Bank**

Air Bank je česká banka a poskytuje finanční produkty a služby. Air Bank je jedna z nejmladších bank na tuzemském trhu. Svou činnost zahájila v roce 2011. Nabízí spíše základní produkty. Klade důraz na jednoduchost a srozumitelnost a nízké poplatky. V roce 2022 rozšířila pro více než 1 milion klientů nabídku všech druhů hypoték a účelových a neúčelových půjček. Běžný účet nabízí banka bez poplatků, spořicí účet s rozumným úrokem. V internetovém bankovníctví lze uzavřít smlouvu online. V nabídce je flexibilní hypotéka s předčasným splacením zdarma a změnou splátek bez potíží. (banky.cz, cit. online 25.2.2023)

Z kategorie hypotečních úvěrů lze klientovi poskytnout úvěr na koupi bytu, stavbu nového domu, rekonstrukci ve výši od 300 000 Kč do 30 mil. Kč s dobou splácení od 1 roku do 30



let. K hypotečnímu úvěru lze sjednat pojištění hypotéky za 155 Kč měsíčně se slevou na úrokové sazbě 0,10 %. (airbank.cz, cit. online 26.2.2023)

### **Česká spořitelna**

Česká spořitelna vznikla v roce 1825. V té době se jmenovala Spořitelna česká. Státní spořitelnou se stala v období zestátnování. Až po určitých letech změnila svůj název na Českou spořitelnu a jejím akcionářem se stala Erste Bank. Česká spořitelna je největší českou bankou s počtem 4,5 mil. klientů. Vlastník této banky nepochází z České republiky, ale patří společnosti Erste Bank AG., což je rakouská banka. Česká spořitelna pravidelně získává ocenění. Také se umístila na prvním místě v oblasti hypoték, na druhém místě v platebních kartách a třetí místo zaujala v bankovních úvěrech. (duofinance.cz, cit. online 26.2.2023)

Česká spořitelna umožňuje refinancování hypotéky. Poskytuje americkou hypotéku a hypotéku pro budoucnost. Úrokovou sazbu u hypotečních úvěrů nabízí od 5,94 % p.a. Úvěr poskytuje ve výši až 90 % hodnoty nemovitosti. Vše nabízí bez poplatků a čekání. Už druhý den se může čerpat hypotéka od podpisu úvěrové smlouvy. (csas.cz, cit. online 26.2.2023)

### **Komerční banka**

Z bývalé Státní banky československé na území České republiky v roce 1990 vznikla Komerční banka. Po privatizačním projektu se státní peněžní ústav transformoval na akciovou společnost. V roce 1994 navýšila základní kapitál na 9,502 miliardy v Kč. Její prestiž spočívala v soutěži Mastercard. Také koupila akcie společnosti Modrá pyramida stavební spořitelna a zvýšila tak svůj podíl ve společnosti. Je to jedna z prvních bank, která podepsala smlouvu o odběru Zelené energie. Na trh uvedla první čipovou kartu a jako první banka na českém trhu spustila na svých internetových stránkách investiční kalkulačku. V současné době nabízí autentizační služby prostřednictvím Bankovní identity. (kb.cz, cit. online 26.2.2023)

Komerční banka nabízí velké množství produktů v oblasti hypoték, půjček, běžných účtů a spořicíh účtů. U komerční banky je možné sjednat povinné ručení, cestovní pojištění, pojištění domácnosti a životní pojištění. (banky.cz, cit. online 26.2.2023)

Podle internetové kalkulačky Komerční banky se výše hypotečního úvěru odvíjí od ceny nemovitosti a naspořené částky. Maximální doba splácení je stanovena na 30 let. Nabízí zvýhodněnou úrokovou sazbu při splnění určitých podmínek, kterými jsou uzavření pojištění v Komerční bance a vedení účtu u této banky. Za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr si účtuje 2 900 Kč. Za návrh na vklad zástavního práva si počítá 2 000 Kč. Výmaz zástavního práva stojí 2 000 Kč. Za rizikové životní pojištění si měsíčně účtuje 500 Kč. U výpisu z běžného účtu, vedení běžného účtu a výpisu z úvěrového účtu si neúčtuje žádné poplatky. (kb.cz, cit. online 26.2.2023)

### **mBank**

Vznik mBank a její příchod do České republiky byl v roce 2007. Patří mezi první banky, které poskytují svým zákazníkům samoobslužný model, ve kterém si zákazník veškeré bankovní operace provádí sám. Pobočky slouží jen jako poradenská centra. Díky tomuto modelu mají zákazníci bankovní služby zdarma. (mbank.cz, cit. online 26.2.2023)

mBank poskytuje hypotéku na koupi, výstavbu, rekonstrukci či refinancování. Ve své nabídce má účelovou a neúčelovou hypotéku na cokoliv bez poplatků a bez dokládání účelu. Od podpisu žádosti o úvěr garantuje úrokovou sazbu 30 dní. Dále nabízí investiční hypotéku, kterou je možné financovat vybavení domácnosti bez dokládání faktur. Ocenění nemovitosti provádí online. V internetové kalkulačce u mBank se požadovaná výše úvěru odvíjí od hodnoty nemovitosti. Hypotéku banka vyřizuje a poskytuje zdarma. (mbank.cz, cit. online 26.2.2023)

### **4.3 Modelování fiktivních klientů**

Podle dotazníku jsou vyhodnoceny na základě získaných nejvyšších odpovědí modelové případy tří fiktivních klientů, kteří by si chtěli vzít hypoteční úvěr. Těmto klientům se nabídne nejvhodnější hypoteční úvěr od jednotlivých bank, které byly nejvíce zvoleny v dotazníkovém šetření. První fiktivní klient má zájem o provedení rekonstrukce, zatímco druhý klient by si chtěl pořídit dům. Třetí klient by si koupil starší byt.

## Fiktivní klient 1

První klient byl vyhodnocen z údajů v dotazníkovém šetření. Jde o svobodnou mladou ženu ve věku 29 let. V dotazníku žena uvádí, že nemá žádné děti. Bydlí v Pardubickém kraji. Vzdělání má střední odborné a pracuje jako zaměstnanec. Pracovní poměr má sjednán v pracovní smlouvě na dobu neurčitou. Nemovitost již vlastní a chtěla by provést rekonstrukci nemovitosti. Hodnota nemovitosti, na které bude provedena rekonstrukce byla stanovena na 3 500 000 Kč. Výše plánované rekonstrukce má činit 1 500 000 Kč. Mladá žena by chtěla požádat o úvěr na částečnou rekonstrukci nemovitosti ve výši 1 050 000 Kč. Čisté peněžní příjmy za měsíc byly ženě stanoveny na 29 000 Kč. Peněžní výdaje za měsíc jsou určeny ve výši 10 500 Kč. Podle odpovědí z dotazníku by hypoteční úvěr splácela 10 let ve výši 9 900 Kč. Délka fixace úrokové sazby se uvádí pět let.

**Tabulka 1: Parametry fiktivního klienta 1**

Věk	29 let
Cena nemovitosti	3 500 000 Kč
Účel HÚ	částečná rekonstrukce nemovitosti
Výše HÚ	1 050 000 Kč
Vlastní finance, (v%)	450 000 Kč, (30 %)
Doba splatnosti	10 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Příjmy za měsíc	29 000 Kč
Výdaje za měsíc	10 500 Kč
Měsíční splátka	9 900 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Mladá žena ve věku 29 let spadá do věkového rozmezí od 20 do 29 let, což uvedlo v dotazníkovém šetření 27 % dotazovaných. Podle dotazníkového šetření nemá žádné děti. Tuto otázku zvolilo 31 dotazovaných. Současné povolání na pozici zaměstnanec zvolilo 52 respondentů. 72 % klientů má podle dotazníkového šetření uzavřený pracovní poměr na dobu neurčitou. Mladá svobodná žena pochází z Pardubického kraje, neboť tuto otázku vybralo 33 respondentů. Její vzdělání střední odborné bylo v dotazníkovém šetření u 42 % lidí. Částka hypotečního úvěru na provedení částečné rekonstrukce nemovitosti byla vybrána v rozsahu od 1 000 000 do 1 999 000 Kč, což odpovědělo 37 dotazovaných. Vlastní finanční prostředky u ženy činí 30 % a požaduje úvěr ve výši 1 050 000 Kč. Tuto odpověď uvedlo 34 % dotazovaných. Doba splácení vychází v rozsahu od 6 do 10 let a byla stanovena na 10 let, což v dotazníku určilo 38 % respondentů. Čisté peněžní příjmy

jsou určeny ve výši 29 000 Kč a vychází v rozsahu od 20 000 do 29 999 Kč, což odpovědělo 44 dotazovaných. Peněžní výdaje za měsíc jsou určeny ve výši 10 500 Kč. Jde o výši výdajů, která je určena v rozsahu měsíčních výdajů od 10 000 do 19 999 Kč. Tuto variantu vyhodnotilo 41 respondentů. Žena si může dovolit měsíčně splácet 9 900 Kč. Tato výše měsíční splátky vychází v rozsahu od 7 000 do 9 999 Kč, což uvedlo 42 dotazovaných.

## **Fiktivní klient 2**

Druhého fiktivního klienta představuje manželský pár s jedním dítětem. Manželka dosahuje věku 33 let a manžel dosahuje věku 37 let. Tento manželský pár má středoškolské vzdělání. Z dotazníkového šetření pro ně bylo určeno, že pracují jako zaměstnanci. Pracovní poměr mají na dobu neurčitou. Pochází z Královéhradeckého kraje. Chtějí si pořídit dům. Cena nemovitosti se odhaduje na 4 000 000 Kč. Na tento dům si chtějí půjčit 2 800 000 Kč. Jejich příjmy za měsíc dohromady dosahují 78 000 Kč. Jejich výdaje za měsíc jsou přibližně 9 000 Kč. Tento hypoteční úvěr by manželský pár splácel 15 let. Měsíční splátku jsou ochotni platit ve výši 19 500 Kč. Délka fixace byla manželům stanovena na 5 let.

**Tabulka 2: Parametry fiktivního klienta 2**

Věk	33, 37 let
Cena nemovitosti	4 000 000 Kč
Účel HÚ	dům
Výše HÚ	2 800 000 Kč
Vlastní finance, (v%)	1 200 000 Kč, (30 %)
Doba splatnosti	10 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Příjmy za měsíc	78 000 Kč
Výdaje za měsíc	9 000 Kč
Měsíční splátka	19500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Manželé jsou ve věku 33let a 37 let a patří do věkové hranice od 30 do 39 let, což uvedlo 21 % dotazovaných. Z dotazníkového šetření pro manželský pár bylo určeno, že mají středoškolské vzdělání, což uvedlo v dotazníku 23 % respondentů. Mají jedno dítě, což zvolilo 27 % respondentů. Manželský pár pochází z Královéhradeckého kraje. Tento kraj zvolilo 22 % dotazovaných. Pracovní poměr na dobu neurčitou uvedlo nejvíce lidí, což je

72 %. Výše hypotečního úvěru na pořízení vlastního domu byla stanovena z částky z rozsahu od 2 000 000 do 2 999 999 Kč, kterou zvolilo 32 % dotazovaných. Vlastní finanční prostředky u manželského páru činí 30 % z ceny nemovitosti a žádají o úvěr 2 800 000 Kč. Tuto odpověď uvedlo 5 respondentů. Doba splácení vychází z údajů v dotazníku a činí 15 let. Jedná se o rozsah od 11 let do 15 let. V dotazníku dobu splácení uvedlo 26 % respondentů. Čisté peněžní příjmy za měsíc obou manželů dohromady dělají 78 000 Kč. Tyto příjmy vychází v rozsahu od 30 000 do 39 999 Kč. Možnost vybralo 22 % dotazovaných. Peněžní výdaje jsou určeny ve výši 9 000 Kč, což spadá do rozsahu 9 999 Kč a méně, které ve svém dotazníku zvolilo 31 % respondentů. Z dalších odpovědí vyplynulo, že manželský pár je schopen měsíčně splácet 19 500 Kč, což patří do rozsahu od 10 000 do 19 999 Kč. V dotazníku údaje vybralo 19 % dotazovaných.

### **Fiktivní klient 3**

Třetího fiktivního klienta představuje rozvedený muž ve věku 45 let se dvěma dětmi. Jeho vzdělání je pouze jen základní a pracuje jako osoba samostatně výdělečně činná. Pochází z Ústeckého kraje. V tomto kraji má vybraný starší byt v ceně 4 500 000 Kč a měl by zájem o hypoteční úvěr ve výši 3 825 000 Kč. Jeho příjmy za měsíc činí 48 000 Kč. Výdaje za měsíc muže stojí 21 000 Kč. Měsíční splátku hypotečního úvěru by si mohl dovolit platit ve výši 28 000 Kč. Na základě nejvíce zvolených údajů v dotazníku by úvěr splácel 20 let s délkou fixace úrokové sazby 5 let.

**Tabulka 3: Parametry fiktivního klienta 3**

Věk	45 let
Cena nemovitosti	4 500 000 Kč
Účel HÚ	byt
Výše HÚ	3 825 000 Kč
Vlastní finance, (v%)	675 000 Kč, (15 %)
Doba splatnosti	20 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Příjmy za měsíc	48 000 Kč
Výdaje za měsíc	21 000 Kč
Měsíční splátka	28 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Muž ve věku 45 let patří do věkové hranice od 40 do 49 let, což v dotazníku uvedlo 18 % dotazovaných. Z dotazníkového šetření pro muže vyplynulo, že má základní vzdělání, což

určilo 19 % respondentů. Muž má podle 27 % klientů dvě děti. Výši hypotečního úvěru v rozsahu od 3 000 000 do 3 999 999 Kč uvedlo 19 % respondentů. Jeho výše vlastních finančních prostředků činí 15 % hodnoty nemovitosti a zajímá se o úvěr ve výši 3 825 000 Kč, což uvedlo 21 dotazovaných. Třetí nejvíce zvolenou možností byly čisté peněžní příjmy za měsíc, což určilo 18 % respondentů. Na základě toho je výše příjmů za měsíc uvedena na 48 000 Kč. 24 klientů označilo v dotazníku peněžní výdaje na domácnost v rozsahu od 20 000 do 29 999 Kč. Z tohoto hlediska jsou výdaje muže určeny na 21 000 Kč. Výše měsíční splátky byla vybrána z možnosti od 20 000 do 29 999 Kč, což v dotazníku uvedlo 19 % dotazovaných. Doba splatnosti vychází v rozsahu od 16 do 20 let a z tohoto důvodu je určena na 20 let, což by si představovalo 16 % klientů.

#### **4.4 Komparativní analýza hypotečních úvěrů od jednotlivých bank**

V této kapitole se provede komparativní analýza mezi jednotlivými bankami, které jsou vybrány podle nejvyšších odpovědí respondentů. Mezi vybrané banky patří Moneta Money Bank, ČSOB, Air Bank, Česká spořitelna, Komerční banka, mBank. Analýza se provede podle stanovených ukazatelů mezi výše uvedenými bankami. K těmto ukazatelům se vztahuje výše hypotečního úvěru, úroková sazba, doba splácení, délka fixace úrokové sazby, roční procentní sazba nákladů, měsíční splátka, celková splatná částka a přeplatek celkem. Pro stanovení konečné hodnoty celkové splatné částky slouží ukazatel roční procentní sazba nákladů, přičemž banky Česká spořitelna a mBank tento ukazatel neuvádí. Ke všem výpočtům byla používána hypoteční kalkulačka opět u výše uvedených bank. Tento postup výpočtu se použije stejným způsobem u každého hypotečního produktu. Přehledný rozpis jednotlivých výpočtů se uvádí v tabulkách 4 až 6.

Celková splatná částka určuje, jak vysokou částku klient zaplatí za poskytnutý hypoteční úvěr. Když se celková splatná částka odečte od požadované výše hypotečního úvěru, lze uvést, o kolik peněz bude hypoteční úvěr přeplacen.

##### **Nabídka hypotečních úvěrů klient 1**

V tabulce číslo 4 se porovnává nabídka určitých ukazatelů u šesti bank, které patří v dotazníkovém šetření mezi nejvíce vyhodnocené banky a u kterých by si klienti vybrali hypoteční úvěr. Jde zejména o banky Monetu Money Bank, na kterou odpovědělo 17 % dotazovaných. Následující bankou byla ČSOB, která měla shodné hodnocení jako

předchozí banka, a to 17 %, Air bank uvedlo 15 % dotazovaných, Českou spořitelnu označilo 11 % dotazovaných, Komerční banku vyhodnotilo 9 % dotazovaných a mezi poslední banku se řadí mBank, na kterou odpovědělo 8 % respondentů. Nabídky hypotečních úvěrů jsou určeny pro fiktivního klienta 1.

Fiktivní klient číslo 1 je svobodná žena ve věku 29 let, která má zájem o hypoteční úvěr v částce 1 050 000 Kč a chtěla by ho použít na částečnou rekonstrukci nemovitosti. Tento úvěr je ochotna splácet 10 let.

**Tabulka 4: Komparativní analýza – klient 1**

Banky Parametry	Moneta Money Bank	Česká spořitelna	ČSOB	Komerční banka	AirBank	mBank
Výše HÚ úvěru (v Kč)	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000
Úroková sazba (v % p.a.)	5,79	5,94	6,04	6,19	6,24	6,99
Doba splácení (v letech)	10	10	10	10	10	10
Doba fixace (v letech)	5	5	5	5	5	5
RPSN (v %)	8,04		6,93	7,05	6,66	
Měsíční splátka (v Kč)	11 547	11 674	11 678	11 830	11 783	12 186
Celkem splatná částka (v Kč)	1 519 840	1 400 880	1 401 360	1 450 886	1 423 951	1 462 318
Celkový přeplatek (v Kč)	469 840	350 880	351 360	400 886	373 951	412 318

Zdroj: vlastní šetření, 2023; moneta.cz, cit. 17. 2. 2023; csas.cz, cit. 17. 2. 2023; csob.cz, cit. 17. 2. 2023; kb.cz, cit. 17. 2.2023; airbank.cz, cit. 17.2. 2023; mbank.cz, cit. 17.2. 2023

Při vyhodnocení parametrů v tabulce číslo 4 se uvádí, že shodnou úrokovou sazbu nemá žádná z těchto bank. Mezi banky s nejnižší úrokovou sazbou spadá Moneta Money Bank, a to 5,79 % p.a. Na následujícím místě je Česká spořitelna s úrokem 5,94 % p.a. Banka ČSOB stanovila úrok ve výši 6,04 % p.a. Po této bance se hodnotí Komerční banka s úrokem 6,19 %, což je o 0,05 % méně než u Air Bank s úrokem 6,24 % p.a. Nejvyšší úrokovou sazbu uvádí mBank, a to 6,99 % p.a.

Nejnižší roční procentní sazba nákladů je uvedena u Air Bank, která ženě poskytuje 6,66 %, což je o 0,27 % méně než u ČSOB, kde je RPSN 6,93 %. Mezi Komerční bankou a Monetou Money Bank nastal rozdíl 0,99 %. U České spořitelny a mBank se výše roční procentní sazby nákladů neuvádí.

U výše vyhodnocených nabídek hypotečních úvěrů je doba splácení stanovena na 10 let se stanovenou fixací roční úrokové sazby na 5 let.

Nejnižší měsíční splátka na základě výpočtu v hypoteční kalkulačce vychází u Monety Money Bank, a to 11 547 Kč, následující bankou je Česká spořitelna, která uvedla měsíční splátku ve výši 11 674 Kč. U ČSOB je vypočtena měsíční splátka ve výši 11 678 Kč. U Air Bank vychází splátka na 11 783 Kč, u Komerční banky to dělá 11 830 Kč. Banka mBank uvádí měsíční splátku v částce 12 186 Kč.

Nejnižší celková splatná částka vychází u České spořitelny, kde klient 1 za poskytnutí úvěru celkem zaplatí 1 400 880 Kč a úvěr bude přeplacen o 350 880 Kč. U ČSOB by klient zaplatil 1 401 360 Kč a banku přeplatil o 351 360 Kč. Air Bank má celkovou splatnou částku ve výši 1 423 951 Kč a úvěr je přeplacen o 373 951 Kč. Komerční banka uvedla celkovou splatnou částku ve výši 1 450 886 Kč s přeplacenou částkou ve výši 400 886 Kč. Dále celková splatná částka u mBank činí 1 462 318 Kč kde se uvádí přeplatek ve výši 412 318 Kč. Moneta Money Bank určila celkovou splatnou částku nejvyšší, a to 1 519 840 Kč.

## **Nabídka hypotečních úvěrů klient 2**

V tabulce číslo 5 se porovnává nabídka určitých ukazatelů u šesti bank, které byly vyhodnoceny z dotazníkového šetření jako nejvíce zvolené banky a u kterých převažoval zájem o hypoteční úvěr. Jde převážně o banku Moneta Money Bank, na kterou odpovědělo 17 % dotazovaných. Poté následovala banka ČSOB, což uvedlo 17 % dotazovaných. 15 %



dotazovaných označilo Air bank, u České spořitelny se jednalo o 11 % dotazovaných, Komerční banku vyhodnotilo 9 % respondentů a mezi poslední banku se řadí m Bank, na kterou odpovědělo 8 % respondentů. Nabídky hypotečních úvěrů jsou určeny pro fiktivního klienta 2.

Fiktivní klienti 2 tvoří manželský pár s jedním dítětem. Manželský pár dosahuje věku u ženy 33 let a u muže 37 let. Chtěli by si pořídit vlastní dům. Na tento dům by si potřebovali vzít hypoteční úvěr ve výši 2 800 000 Kč.

**Tabulka 5: Komparativní analýza – klient 2**

Banky Parametry	Moneta Money Bank	Česká spořitelna	ČSOB	Komerční banka	AirBank	mBank
Výše HÚ úvěru (v Kč)	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000
Úroková sazba (v % p.a.)	5,79	5,94	6,04	6,19	6,14	6,99
Doba splácení (v letech)	15	15	15	15	15	15
Doba fixace (v letech)	5	5	5	5	5	5
RPSN (v %)	7,40		6,93	6,90	6,38	
Měsíční splátka (v Kč)	23 311	23 673	23 689	23 998	23 840	25 152
Celkem splatná částka (v Kč)	4 592 105	4 261 140	4 264 020	4 441 413	4 301 167	4 527 277
Celkový přeplatek (v Kč)	1 792 105	1 461 140	1 464 020	1 641 412	1 501 167	1 727 277

Zdroj: vlastní šetření, 2023; moneta.cz, cit. 17. 2. 2023; csas.cz, cit. 17. 2. 2023; csob.cz, cit. 17. 2. 2023; kb.cz, cit. 17. 2.2023; airbank.cz, cit. 17.2. 2023; mbank.cz, cit. 17.2. 2023

Při vyhodnocení parametrů v tabulce číslo 5 se uvádí, že shodnou úrokovou sazbu žádná z výše uvedených bank nemá. Mezi banky s nejvyšší úrokovou sazbou spadá m Bank, a to ve výši 6,99 % p.a. Předposlední místo zaujmula Komerční banka s úrokem 6,19 % p.a. U Air Bank je úroková sazba uvedena ve výši 6,14 % p.a. ČSOB poskytuje úrokovou sazbu ve výši 6,04 % p.a., což je o 0,1 % více než u České spořitelny, kde je úrok 5,94 % p.a. Nejnižší úrokovou sazbu uvádí Moneta Money Bank, a to 5,79 % p.a.

Nejnižší roční procentní sazbu nákladů uvádí Air Bank, která klientům nabízí 6,38 %, což je o 0,55 % méně než u ČSOB, kde roční procentní sazba nákladů činí 6,93 %. Mezi Komerční bankou a Monetou Money Bank nastal rozdíl roční procentní sazby nákladů ve výši 0,5 %. Opět Česká spořitelna a m Bank výši roční procentní sazby nákladů neuvádí.

U výše uvedených hypotečních úvěrů je doba splácení stanovena na 15 let se stanovenou fixací roční úrokové sazby na 5 let.

Nejnižší měsíční splátka podle výpočtu v hypoteční kalkulačce vychází u Monety Money Bank, a to 23 311 Kč, poté následuje Česká spořitelna, která uvádí splátku ve výši 23 673 Kč. U ČSOB je splátka vypočtena ve výši 23 689 Kč. U Air Bank měsíční splátka vychází ve výši 23 840 Kč a u Komerční banky to dělá 23 998 Kč. m Bank uvádí splátku 25 152 Kč.

Nejmenší celková splatná částka vychází u České spořitelny, kde klienti č. 2 celkem zaplatí 4 261 140 Kč a úvěr bude přeplacen o 1 461 140 Kč. U ČSOB klienti celkem zaplatí 4 264 020 Kč a banku přeplatí o 1 464 020 Kč. Z tabulky číslo 5 je dále vidět, že Air bank má celkovou splatnou částku ve výši 4 301 167 Kč a úvěr bude přeplacen o 1 501 167 Kč. Komerční banka uvedla celkovou splatnou částku ve výši 4 441 413 Kč, kde přeplacená částka bude činit 1 641 613 Kč. Dále celková splatná částka je u m Bank 4 527 277 Kč s přeplatkem 1 727 277 Kč. Moneta Money Bank uvádí celkovou splatnou částku nejvyšší, a to ve výši 4 592 105 Kč.

### **Nabídka hypotečních úvěrů klient 3**

V tabulce číslo 6 se porovnává nabídka určitých ukazatelů u šesti bank, které patří v dotazníkovém šetření mezi nejvíce vyhodnocené banky a u kterých by si klienti vybrali hypoteční úvěr. Jde zejména o banky Moneta Money Bank, na kterou odpovědělo 17 % dotazovaných. Následující bankou byla ČSOB, která měla shodné hodnocení jako

předchozí banka, a to 17 %. Air Bank měla 15 % dotazovaných, Česká spořitelna 11 % dotazovaných, Komerční banka 9 % dotazovaných a poslední bankou byla mBank na kterou odpovědělo 8 % respondentů. Nabídky byly vypočítány pro fiktivního klienta 3.

Fiktivního klienta 3 tvoří muž ve věku 45 let se dvěma dětmi. Pracuje jako osoba samostatně výdělečně činná. Chtěl by si v Ústeckém kraji pořídit starší byt. Na tento byt by si potřeboval půjčit 3 825 000 Kč. Úvěr by byl ochoten splácet 20 let.

**Tabulka 6: Komparativní analýza – klient 3**

Banky Parametry	Moneta Money Bank	Česká spořitelna	ČSOB	Komerční banka	AirBank	mBank
Výše HÚ úvěru (v Kč)	3 825 000	3 825 000	3 825 000	3 825 000	3 825 000	3 825 000
Úroková sazba (v % p.a.)	5,79	6,24	6,49	6,59	6,14	7,09
Doba splácení (v letech)	20	20	20	20	20	20
Doba fixace (v letech)	5	5	5	5	5	5
RPSN (v %)	7,09		6,93	7,27	6,36	
Měsíční splátka (v Kč)	26 942	28 145	28 496	28 780	27 715	29 862
Celkem splatná částka (v Kč)	7071 774	6 754 800	6 839 040	7 132 659	6 661 465	7 166 921
Celkový přeplatek (v Kč)	3 246 774	2 929 800	3 014 040	3 307 659	2 836 465	3 341 921

Zdroj: vlastní šetření, 2023; moneta.cz, cit. 18. 2. 2023; csas.cz, cit. 18. 2. 2023; csob.cz, cit. 18. 2. 2023; kb.cz, cit. 18. 2.2023; airbank.cz, cit. 18.2. 2023; mbank.cz, cit. 18.2. 2023

Při porovnání parametrů z tabulky číslo 6 lze říci, že totožnou úrokovou míru nemá žádná z těchto bank. Nejnižší úrokovou sazbu nabízí Moneta Money Bank, a to 5,79 % p.a. Poté

následuje Air Bank s úrokem 6,14 % p.a. Na třetím místě je Česká spořitelna, která nabízí úrokovou sazbu ve výši 6,24 % p.a. Banka ČSOB uvádí, že její úroková sazba činí 6,49 % p.a. Komerční banka stanovila výši úrokové sazby na 6,59 % p.a. což je o 0,5 % méně než u mBank. mBank má nejvyšší úrok, a to 7,09 % p.a.

Nejnižší roční procentní sazba nákladů je uvedena u Air Bank, která klientovi nabízí 6,36 %, což je o 0,57 % méně než u ČSOB, kde je roční procentní sazba nákladů 6,93 %. Rozdíl roční procentní sazby nákladů mezi Komerční bankou a Monetou Money Bank činí 0,18 %. Česká spořitelna a mBank výši roční procentní sazby nákladů neuvádí.

U výše vyhodnocených nabídek hypotečních úvěrů je doba splácení stanovena na 20 let se stanovenou fixací roční úrokové sazby na 5 let.

Měsíční splátka nejlépe vychází u Monety Money Bank, a to 26 942 Kč. Následující bankou je Air Bank, u které je vypočtena měsíční splátka ve výši 27 715 Kč. Česká spořitelna uvádí splátku ve výši 28 145 Kč. ČSOB má vypočtenou měsíční splátku na základě hypoteční kalkulačky ve výši 28 496 Kč. Komerční banka uvádí splátku ve výši 28 870 Kč. Nejvyšší měsíční splátku dle výpočtu má mBank, a to ve výši 29 862 Kč.

Nejnižší celková splatná částka je uvedena u Air Bank, kde klient 3 zaplatí 6 661 465 Kč a úvěr bude přeplacen o 2 836 465 Kč. U České spořitelny klient zaplatí 6 754 800 Kč a přeplatek bude činit 2 929 800 Kč. ČSOB má celkovou splatnou částku 6 839 040 Kč a úvěr se přeplatí o 3 014 040 Kč. U Monety Money Bank klient zaplatí 7 071 774 Kč a přeplacená částka vychází na 3 246 774 Kč. Dále výše celkové splatné částky u Komerční banky činí 7 132 659 Kč, kde úvěr bude přeplacen o 3 307 659 Kč. U mBank je uvedena celková splatná částka nejvyšší, a to 7 166 921 Kč.

#### **4.5 Doporučení produktu fiktivnímu klientovi**

Prostřednictvím komparativní analýzy byly fiktivním klientům představeny nejvýhodnější hypoteční úvěry, které vyšly z dotazníkového šetření, podle nejčastěji uvedených odpovědí. Při porovnávání nabídky je vidět, že finanční rozdíly v měsíčních splátkách a celkových splatných částkách se z hlediska podobné úrokové míry od sebe až tak neodlišují.

### **Klient 1**

Fiktivní klient 1 měl zájem o hypoteční úvěr ve výši 1 050 000 Kč se stanovenou fixací roční úrokové sazby na 5 let a s celkovou splatností 10 let. Za rozhodující ukazatel při výběru hypotečního úvěru v dotazníkovém šetření byla uvedena úroková sazba u 47 % respondentů a roční procentní sazbu nákladů určilo 23 % respondentů. Pro fiktivního klienta 1 budou tyto ukazatele s nejvyšším počtem odpovědí rozhodující pro nabídku hypotečního úvěru. Z informací získaných v tabulce číslo 4 lze uvést, že nejlepší možnost hypotečního úvěru poskytuje bankovní instituce Česká spořitelna. Tato banka má stanovenou úrokovou sazbu, a to 5,94 % p.a. Měsíční splátka je vypočítána na základě úrokové sazby u České spořitelny a činí 11 674 Kč. Celková splatná částka u tohoto úvěru bude ve výši 1 400 880 Kč. Fiktivní klient 1 přeplatí banku za půjčenou částku na úrocích o 350 880 Kč. Z tohoto důvodu bych klientovi 1 doporučila hypoteční úvěr u České spořitelny.

### **Klient 2**

Fiktivní klient 2 se zajímal o hypoteční úvěr ve výši 2 800 000 Kč se stanovenou fixací roční úrokové sazby na 5 let a s celkovou splatností 15 let. V dotazníkovém šetření úrokovou sazbu uvedlo 49 % respondentů a roční procentní sazbu nákladů stanovilo 23 % respondentů. Tyto ukazatele jsou rozhodující při nabídce hypotečního úvěru. Z těchto všech informací zapsaných v tabulce číslo 5 je možné shlédnout, že nejlepší úvěr nabízí bankovní instituce Česká spořitelna. Tato banka uvádí nižší úrokovou sazbu, a to 5,94 % p.a. Měsíční splátka je vypočítána na základě úrokové sazby u České spořitelny a činí 23 673 Kč. Celková splatná částka tohoto úvěru dosahuje výše 4 261 190 Kč. Fiktivní klient 2 v tomto případě banku přeplatí o 1 461 140 Kč. Klientovi 2 bych učinila nabídku hypotečního úvěru u České spořitelny.

### **Klient 3**

Pro fiktivního klienta 3 byl uveden jako nejvíce rozhodující ukazatel při výběru hypotečního úvěru úroková sazba s odpověďmi od 47 % respondentů a roční procentní sazba nákladů od 23 % respondentů. Fiktivní klient 3 si představuje hypoteční úvěr ve výši 3 825 000 Kč se stanovenou fixací roční úrokové sazby na 5 let a dobou splatnosti 20 let.

Podle informací uvedených v tabulce číslo 6 lze shlédnout, že nejlepší možnou variantu podle celkové splatné částky hypotečního úvěru nabízí bankovní instituce Air Bank. Banka nabízí nižší úrokovou sazbu, a to 6,14 % p.a. Celková splatná částka je určena u tohoto úvěru ve výši 6 661 465 Kč. Fiktivní klient 3 zaplatí bance za půjčenou částku o 2 836 465 Kč více. Měsíční splátka je vypočítána na základě úrokové sazby u Air Bank v částce 27 715 Kč. Podle informací získaných z tabulky číslo 6 bych fiktivnímu klientovi 3 nabídla hypoteční úvěr u Air Bank.

## 5 Závěr

Ti, co by chtěli žádat o hypoteční úvěr, si musí uvědomit, jaká je jejich schopnost splácet úvěr i v případě, kdy dojde z důvodu onemocnění k výpadku finančního příjmu. Pokud se rozhodneme pro hypoteční úvěr je vhodné uzavřít pojištění pro případ nemoci nebo úrazu, které částečně pokryje náklady vzniklé hypotečním úvěrem. V současné době na trhu dosáhne na hypotéku méně lidí, neboť stouply úrokové sazby. Situaci ovlivňuje mnoho faktorů, jedním z nich je stav na Ukrajině.

Praktická část práce se zabývá modelováním tří fiktivních klientů z nejčastějších odpovědí v dotazníkovém šetření. Byli vybráni žena, manželský pár a muž, kteří žádali o hypoteční úvěr. Nejčastější odpovědi byly u bydlení. 34 % respondentů by si pořídilo vlastní dům, 27 % respondentů vlastní byt a 13 % respondentů by provedlo rekonstrukci nemovitosti.

První fiktivní klient byla žena ve věku 29 let a žádala o hypoteční úvěr na rekonstrukci nemovitosti ve výši 1 050 000 Kč s měsíční splátkou 9 900 Kč s dobou splatnosti 10 let. Druhým fiktivním klientem byl manželský pár ve věku 33 let a 37 let. Žádají o hypoteční úvěr ve výši 2 800 000 Kč na pořízení vlastního domu s měsíční splátkou 19 500 Kč s dobou splatnosti 15 let. Třetí fiktivní klient byl muž ve věku 45 let, který by měl zájem požádat o hypoteční úvěr na vlastní byt ve výši 3 825 000 Kč s měsíční splátkou 28 000 Kč a dobou splatnosti 20 let. Pro komparativní analýzu nejvhodnějšího hypotečního úvěru se porovnala nabídka z šesti bankovních institucí, které byly vybrány podle nejčastějších odpovědí z dotazníkového šetření. Jednalo se Monetu Money Bank, ČSOB, Air Bank, Českou spořitelnu, Komerční banku a mBank.

Podle hledisek vycházejících z analýzy byl fiktivnímu klientovi 1 doporučen úvěr u České spořitelny. Úroková sazba při fixaci 5let vyjde na 5,94 % p.a. Klient měsíčně zaplatí 11 674 Kč s celkovou splatnou částkou 1 400 880 Kč a banku přeplatí o 350 880 Kč. Česká spořitelna roční procentní sazbu nákladů neuvádí. Nejvyšší úvěr na základě analýzy dle celkové splatné částky poskytuje Moneta Money bank ve výši 1 519 840 Kč.

Pro fiktivního klienta 2 se porovnával hypoteční úvěr od stejných bankovních institucí, kterými jsou Moneta Money Bank, ČSOB, Air Bank, Česká spořitelna, Komerční banka a mBank. Fiktivnímu klientovi 2 byl doporučen úvěr u České spořitelny ve výši 2 800 000 Kč s úrokovou sazbou 5,94 % p.a. s měsíční splátkou 23 673 Kč a celkovou splatnou

částkou 4 261 140 Kč. Nejvíce se podle analýzy zaplatí u hypotečního úvěru poskytnutého od Monety Money Bank s nejvyšší splatnou částkou ve výši 1 792 105 Kč.

Fiktivnímu klientovi 3 byl doporučen hypoteční úvěr také u bankovních institucí, které jsou uvedeny u fiktivního klienta 1 a 2. Fiktivnímu klientovi byl nabídnut úvěr u Air Bank s úrokovou sazbou 6,14 % p.a. s měsíční splátkou 27 715 Kč. Klient celkem zaplatí 6 661 465 Kč. Nejvíce se při porovnání v analýze mezi bankami zaplatí u mBank. Celkově by klient za tento hypoteční úvěr zaplatil částku ve výši 7 166 921 Kč.

Pokud někdo uvažuje o pořízení hypotečního úvěru, měl by se informovat v bankách poskytujících úvěry a situaci řešit prostřednictvím bankovního poradce, který se v oblasti hypotečních úvěrů vyzná, sledovat internetové stránky, kde lze vidět, jak se mění výše úrokové sazby a RPSN, a důkladně vše promyslet, aby při nastalých nečekaných životních situacích mohl tento úvěr splácet. Na trhu se poskytují hypoteční úvěry u všech bankovních institucí v České republice, jde o to vybrat si ten nejvýhodnější.



## 6 Seznam použitých zdrojů

### LITERÁRNÍ ZDROJE:

- HYBLEROVÁ, Šárka. Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr. Liberec: TU, 2010. ISBN 978-80-7372-673-7.
- JIRÁSEK, Jiří. Základy bankovníctví. Praha: Bankovní institut, 1998. Finance (Grada).
- KALABIS a Jiří MÁLEK. Základy bankovníctví. 1. Brno: BizBooks, 2012. Finance (Grada). ISBN 978-80-265-0001-8.
- PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. Jak správně na hypotéky. 2. Praha: CONSULTINVEST, 2003. Finance (Grada). ISBN 80-901486-7-3.
- RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.
- REVENDA, Zbyněk, Mandel MARTIN, Kodera JAN, Musílek PETR a Dvořák PETR. PĚNĚŽNÍ EKONOMIE A BANKOVNICTVÍ. 5. Praha: MANAGEMENT PRESS, 2012. Finance (Grada). ISBN 978-80-7261-240-6.
- SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. Praha: GRADA Publishing, 2009. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-2388-4.
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance. 1. 1998: GRADA Publishing, 2011. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3813-0.

### INTERNETOVÉ ZDROJE:

- AIRBANK [online]. [cit. 2023-02-17]. Dostupné z:  
<http://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>
- AIRBANK [online]. [cit. 2023-02-18]. Dostupné z:  
<http://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>
- AIRBANK [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z:  
<http://www.airbank/produkty/hypoteka>

BANKY.CZ [online]. [cit. 2023-02-25]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/banky/air-bank>

BANKY.CZ [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z:

<http://www.banky.cz/banky/komercni-banka/>

CSAS [online]. [cit. 2023-02-17]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

CSAS [online]. [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

CSAS [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

CSOB [online]. [cit. 2023-02-17]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/portal/lide/hypoteky>

CSOB [online]. [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/portal/lide/hypoteky>

CSOB [online]. [cit. 2023-02-25]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/portal/osob/o-csob-a-skupine>

CSOB [online]. [cit. 2023-02-25]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/portal/lide/hypoteky>

DUOFINANCE.CZ [online]. [cit. 2023-02-25]. Dostupné z:

<http://www.duofinance.cz/moneta-money-bank>

DUOFINANCE.CZ [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z:

<http://www.duofinance.cz/ceska-sporitelna>

Komerční banka [online]. [cit. 2023-02-17]. Dostupné z:

<http://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>

Komerční banka [online]. [cit. 2023-02-18]. Dostupné z:

<http://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>

Komerční banka [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/historie-kb/diky-vam/vznik-komercni-banky>

Komerční banka [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z:  
<http://www.kb.cz/cs/ostatni/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka>

MBank [online]. [cit. 2023-02-17]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/osobni/hypoteky>

MBank [online]. [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/osobni/hypoteky>

MBank [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <http://www.mBank.cz/o-nas/o-bance>

MBank [online]. [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <http://www.mBank.cz/osobni/hypoteky>

Mesec.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/zakony/obcansky-zakonik-2014/f4583100>

Mesec.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z:  
<http://www.mesec.cz/specially/bydleni/americka-hypoteka>

Mesec.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jak-se-ocenuje-nemovitost-pri-zadosti-o-hypoteku>

Mesec.cz: SPOŘENÍ A INVESTICE [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z:  
<http://www.mesec.cz>

Mesec.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/hypoteky-nove-kdo-nema-nasetreno-uz-na-ne-nedosahne>

Mesec.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/zakony/obcansky-zakonik.2014>

Mesec.cz [online]. [cit. 2023-02-17]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/zakony/obcansky-zakonik-2014/f4583288/>

Mesec.cz [online]. [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/hypotecni-uvery-dnes-a-v-minulosti-mala-hypoteka-se-bance-nevyplati/>

Mesec.cz [online]. [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/bydleni-na-uver-co-byste-meli-znat-abyste-nebyli-nemile-prekvapeni/>

Mesec.cz [online]. [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/financi-portal/ucty/hypotéky>

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2023-03-13]. Dostupné z:  
<http://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/regionalni-rozvoj>

Moneta Money Bank [online]. [cit. 2023-02-17]. Dostupné z:  
<http://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

Moneta Money Bank [online]. [cit. 2023-02-18]. Dostupné z:  
<http://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

Moneta Money Bank [online]. [cit. 2023-02-25]. Dostupné z:  
<http://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

Moneta Money Bank [online]. [cit. 2023-02-25]. Dostupné z: <http://www.moneta.cz/onas/historie>

Penize.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/slovník/list-vlastnictvi>

Penize.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/41433-jaky-je-rozdil-mezi-znaleckym-posudkem-a-odhadem-ceny-nemovitosti>

Penize.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/bydleni/41476-jak-se-mohou-zmenit-urokove-sazby-u-hypotek>

Penize.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/clanky/jake-prijmy-vam-banka-zapocita-pri-zadosti-o-uver-krome-tech-ze-zamestnani-a-podnikani>

Penize.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/337882refinancovani-hypoteky-jen-souhlasem-stare-banky>

Penize.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/dluhopisy/88355hypotecnizastavni-listy-nizky-vynos-ktery-muže-snadno-smazat-inflace>

Penize.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/15718jake-doklady-jsou-potreba-k-ziskani-hypoteky>

Penize.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-prijmu-fyzickych-osob/424930kdo-musi-podat-nejen-danove-priznani-podnikatele>

Penize.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/podnikatelske-uvery/42509co-si-prinest-do-banky-pri-zadosti-o-podnikatelskou-pujcku>

Penize.cz [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/slovník/vykaz-zisku-a-ztrat>

Penize.cz [online]. [cit. 2023-02-28]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/15765zakladni-informace-o-hypotecnich-uverech>

Penize.cz [online]. [cit. 2023-02-28]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/bydleni/17630cekaji-nas-dobrovolne-prehlednejsi-hypoteky>

Penize.cz [online]. [cit. 2023-03-02]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/15717-prubeh-zadosti-o-hypotecni-uver>

## 7 Seznam tabulek a grafů

### Seznam tabulek

Tabulka 1: Parametry fiktivního klienta 1 .....	51
Tabulka 2: Parametry fiktivního klienta 2 .....	52
Tabulka 3: Parametry fiktivního klienta 3 .....	53
Tabulka 4: Komparativní analýza – klient 1 .....	55
Tabulka 5: Komparativní analýza – klient 2 .....	57
Tabulka 6: Komparativní analýza – klient 3 .....	59

### Seznam grafů

Graf 1: Kolik Vám je let? .....	34
Graf 2: Jste muž, nebo žena? .....	35
Graf 3: Jaký je Váš rodinný stav? .....	35
Graf 4: Jaký máte čistý příjem za měsíc? .....	36
Graf 5: Jaké jsou Vaše výdaje za měsíc? .....	37
Graf 6: U které banky máte běžný účet? .....	37
Graf 7: Jaké je Vaše vzdělání? .....	38
Graf 8: Jaké je Vaše povolání? .....	39
Graf 9: Na jakou dobu máte uzavřen pracovní poměr? .....	39
Graf 10: Kolik máte vyživovaných dětí? .....	40
Graf 11: U které banky máte zájem o hypoteční úvěr? .....	41
Graf 12: O jak vysokou částku hypotečního úvěru máte zájem? .....	42
Graf 13: Jaký druh nemovitosti si chcete pořídit? .....	43
Graf 14: Jak vysoká by měla být měsíční splátka hypotečního úvěru? .....	44
Graf 15: Jakou splatnost by měl mít hypoteční úvěr? .....	44
Graf 16: V jakém kraji bydlíte? .....	45
Graf 17: Jaký je pro Vás důležitý ukazatel při výběru hypotéky? .....	46
Graf 18: Máte zkušenost s hypotečním úvěrem? .....	46

## 8 Příloha

Dotazník: Bakalářská práce na téma Hypoteční úvěry v České republice

Dobrý den,

Jmenuji se Libuše Příbylová a jsem studentkou třetího ročníku na České zemědělské univerzitě v Praze. Ráda bych Vás požádala o vyplnění dotazníku na téma Hypoteční úvěry v České republice na základě, kterého budu zpracovávat praktickou část bakalářské práce.

Dotazník je anonymní. U každé otázky vyberte pouze jednu odpověď.

Předem děkuji za Vaše vyplnění.

1) Kolik Vám je let?

- 19 let a méně
- 20–29 let
- 30–39 let
- 40–49 let
- 50–59 let
- 60 let

2) Jste muž, nebo žena?

- muž
- žena

3) Jaký je Váš rodinný stav?

- svobodná/svobodný
- vdaná/ženatý
- rozvedená/rozvedený
- registrované partnerství

4) Jaký máte čistý příjem za měsíc?

- 19 999 a méně Kč
- 20 000–29 999 Kč
- 30 000–39 999 Kč
- 40 000–49 999 Kč
- 50 000 a více

5) Jaké jsou Vaše výdaje za měsíc?

- 9 999 a méně Kč
- 10 000–19 999 Kč
- 20 000–39 999 Kč
- 30 000–49 999 Kč
- 40 000 a více

6) U které banky máte běžný účet?

- Komerční banka
- Česká spořitelna
- Moneta Money Bank
- ČSOB
- Unicredit Bank
- Fio banka
- U žádné z těchto bank
- Air Bank

7) Jaké je Vaše vzdělání?

- základní
- střední odborné
- středoškolské
- vyšší odborné
- vysokoškolské

8) Jaké je Vaše povolání?

- student/studentka
- mateřská dovolená
- zaměstnanec
- OSVČ
- brigáda

9) Na jakou dobu máte uzavřen pracovní poměr?

- určitá
- neurčitá

10) Kolik máte vyživovaných dětí?

- 1



- 2
- 3
- 4 a více
- Žádné vyživované dítě nemám

11) U které banky máte zájem o hypoteční úvěr?

- Komerční banka
- Česká spořitelna
- Moneta Money Bank
- Air Bank
- ČSOB
- Fio banka
- mBank
- Hypoteční banka
- Modrá pyramida
- Raiffeisenbank
- u žádné z těchto bank

12) O jak vysokou částku hypotečního úvěru máte zájem?

- 999 999 a méně
- 1 000 000–1 999 999 Kč
- 2 000 000–2 999 999 Kč
- 3 000 000–3 999 999 Kč
- 4 000 000–4 999 999 Kč
- 5 000 000 a více

13) Jaký druh nemovitosti si chcete pořídit?

- dům
- byt
- nová výstavba
- refinancování
- neúčelová
- rekonstrukce nemovitosti

14) Jak vysoká by měla být splátka hypotečního úvěru?

- 0 –6 999 Kč

- 7 000– 9 999 Kč
- 10 000–19 999 Kč
- 20 000–29 999 Kč
- 30 000 a více

15) Jakou splatnost by měl mít hypoteční úvěr?

- do 5 let
- 6–10 let
- 11–15 let
- 16–20 let
- 21–25 let
- 26–30 let

16) V jakém kraji bydlíte?

- Pardubický
- Královéhradecký
- Plzeňský
- Středočeský
- Jihomoravský
- Liberecký
- Karlovarský
- Ústecký
- Jihočeský
- Vysočina
- Zlínský
- Olomoucký
- Moravskoslezský
- Hlavní město Praha

17) Jaký je pro Vás důležitý ukazatel při výběru hypotéky?

- úrok
- RPSN
- doba splatnosti
- doba fixace
- předčasné splácení

18) Máte zkušenost s hypotečním úvěrem?

- ANO
- NE