

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomie**



**Bakalářská práce**

**Zhodnocení podmínek pro poskytování hypotečního  
úvěru v ČR**

**Ondřej Šváb**

© 2021 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Ondřej Šváb

Ekonomika a management

Provoz a ekonomika

Název práce

**Zhodnocení podmínek pro poskytování hypotečního úvěru**

Název anglicky

**Evaluation of terms for supplying hypothecary credit**

---

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce je analyzovat a zhodnotit podmínky vybraných bank z hlediska dostupnosti hypotečního úvěru.

### Metodika

Teoretická část bakalářské práce bude zaměřena na vysvětlení odborných pojmů z oblasti bankovníctví a finanční gramotnosti. Podklady pro zpracování BP budou čerpány z relevantních zdrojů dat – ČNB, MF ČR, ČSÚ, Eurostatu. V teoretické části bude použita metoda sekundárního sběru dat, deskripce a komparace.

V analytické části bude, na základě analýzy dokumentu, provedeno celkové zhodnocení nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank.

**Doporučený rozsah práce**

30-40 stran textu bez příloh

**Klíčová slova**

anuita, doba splatnosti, hypoindex, hypoteční banka, hypoteční úvěr, úmor, úroková sazba, LTV,

---

**Doporučené zdroje informací**

MÁLEK, P. – OŠKRDALOVÁ, G. – VALOUCH, P. – MASARYKOVA UNIVERZITA. EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

FAKULTA. *Osobní finance*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7.

MEJSTŘÍK, M. – PEČENÁ, M. – TEPLÝ, P. – UNIVERZITA KARLOVA. *Bankovníctví v teorii a praxi = Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.

POLOUČEK, S. *Bankovníctví*. V Praze: C.H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7.

SYROVÝ, P. – TYL, T. *Osobní finance : řízení financí pro každého*. Praha: Grada Publishing, 2020. ISBN 978-80-271-2886-0.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2020/21 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Ing. Dobroslava Pletichová

**Garantující pracoviště**

Katedra ekonomiky

---

Elektronicky schváleno dne 14. 2. 2021

**prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 15. 2. 2021

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 19. 02. 2021

### **Čestné prohlášení**

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

V Praze dne 14.3.2021

---

### **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Dobroslave Pletichové za pomoc a vedení při mé bakalářské práci.

## **Abstrakt**

Tématem mé bakalářské práce je zhodnocení podmínek jednotlivých bank pro poskytování hypotečního úvěru.

V teoretické části závěrečné práce jsou vysvětleny odborné pojmy v oblasti úrokování, poskytování hypotečních úvěrů a doporučení ČNB, tj. orgánu vykonávající dohled nad finančním trhem.

V analytické části je provedena komparace podmínek vybraných bank z hlediska bonity klienta. Konkrétně u bank Česká spořitelna, a. s., Hypoteční banka, Komerční banka a Moneta money bank. Komparace podmínek zmíněných bank byla provedena celkem u dvou různých žadatelů o hypoteční úvěr.

Celkové zhodnocení je založeno na modelaci variant hypotečního úvěru pro vybrané žadatele o úvěr.

**Klíčová slova:** anuita, doba splatnosti, hypindex, hypoteční banka, hypoteční úvěr, úmor, úroková sazba, LTV.

# Evaluation of terms for supplying hypothecary credit

## Abstract

The aim of this bachelor thesis is to evaluate selected banks and the conditions they have for granting mortgages.

The first, theoretical part is focused on a closer explanation of interest rate terminology, providing mortgage loans and recommendations of the CNB, i.e. financial market supervisory authority.

The objective of the second, practical part of the thesis is to compare conditions of various banks from the customers' creditworthiness point of view. Banks selected for the comparison are Česká spořitelna, a.s., Hypoteční banka, Komerční banka a Moneta money bank. The comparison was carried out by observing two different mortgage applicants.

The overall evaluation is based on modeling various mortgage possibilities for selected observed applicants.

**Keywords:** annuity, period of payback, hypothecary index, hypothecary bank, hypothecary credit, amortization, interest rate, loan to value

# 1 Obsah

<b>1 Obsah.....</b>	<b>8</b>
<b>Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metoda.....</b>	<b>12</b>
2.1 Cíl práce.....	12
2.2 Metodika.....	12
<b>3 Teoretická východiska.....</b>	<b>13</b>
3.1 Česká národní banka.....	13
3.1.1 Cíle a úkoly ČNB.....	13
3.1.2 Dohled nad finančním trhem.....	13
3.1.3 Sazby ČNB.....	14
3.1.3.1 2Trepo-sazba.....	14
3.1.3.2 Diskontní sazba.....	14
3.1.3.3 Lombardní sazba.....	15
3.2 Úvěr.....	15
3.3 Spotřebitelský úvěr.....	15
3.3.1 Spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení.....	15
3.3.2 Vázaný spotřebitelský úvěr.....	16
3.3.3 Spotřebitelský úvěr na bydlení.....	17
3.4 Hypoteční banka.....	17
3.5 Hypoteční zástavní list.....	17
3.6 Zástavní právo.....	17
3.6.1 Zástavní právo k movité věci.....	18
3.7 Nemovitá věc.....	18
3.8 Hypoteční úvěr.....	18
3.8.1 Náležitosti hypotečního úvěru.....	19
3.8.2 Podmínky pro poskytnutí hypotéky.....	19
3.8.2.1 Bonita.....	19
3.8.3 Účelovost hypotečního úvěru.....	20
3.8.4 Výše hypotečního úvěru.....	21
3.8.4.1 LTV.....	21
3.8.4.2 Ukazatel DTI.....	22
3.8.4.3 Ukazatel DSTI.....	22
3.8.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru.....	23
3.8.6 Vývoj hypotečního úvěru.....	23



3.8.7	Splácení hypotečního úvěru.....	25
3.8.7.1	Anuita.....	26
3.8.7.2	Mimořádná splátka.....	27
3.8.8	Povinné dokumenty k hypotečnímu úvěru.....	28
3.9	Refinancování.....	28
3.10	Konsolidace.....	29
3.10.1	Podmínky konsolidace.....	29
3.11	Pojištění k hypotečnímu úvěru.....	29
3.12	Předhypoteční úvěr.....	31
3.13	Americká hypotéka.....	32
3.14	Úvěr ze stavebního spoření.....	32
3.14.1	Stavební spoření.....	32
3.14.2	Podmínky získání úvěru.....	33
3.14.3	Účel úvěru ze stavebního spoření.....	33
3.14.4	Typy úvěrů ze stavebního spoření.....	34
3.15	Úrok.....	35
3.15.1	Jednoduché úročení.....	35
3.15.2	Složené úročení.....	36
3.16	Úroková sazba.....	36
3.16.1	Význam úrokových sazeb.....	36
3.16.2	Funkce úrokových sazeb.....	38
3.16.3	Fixace.....	38
3.17	RPSN.....	39
3.18	Úroková míra.....	40
3.19	Registry.....	40
<b>4</b>	<b>Vlastní práce.....</b>	<b>41</b>
4.1	Žadatel o úvěr: Rodina č. 1.....	41
4.1.1	Česká spořitelna, a. s.....	42
4.1.2	Hypoteční banka.....	44
4.1.3	Komerční banka.....	46
4.1.4	Moneta money bank.....	47
4.2	Žadatel o úvěr: Rodina č. 2.....	51
4.2.1	Česká spořitelna, a. s.....	51
4.2.2	Hypoteční banka.....	53
4.2.3	Komerční banka.....	54
4.2.3.1	Hypotéka bez nemovitosti.....	55
4.2.4	Moneta money bank.....	56
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuse.....</b>	<b>58</b>
5.1	Rodina č. 1 - Žádost o hypoteční úvěr.....	58

5.2 Rodina č. 2 – Žádost o hypoteční úvěr.....	59
<b>6 Závěr.....</b>	<b>60</b>
<b>7 Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>61</b>
7.1 Odborná literatura.....	61
7.2 Internetové zdroje.....	62
8 Přílohy.....	63

## Seznam obrázků

Obrázek 1 Přehled anuitního splácení.....	26
Obrázek 2 Přehled rozdílu mezi jednoduchým a složeným úročením.....	36
Obrázek 3 Vývoj úrokové sazby u hypotečního úvěru v ČR.....	37
Obrázek 4 Přehled kalkulace od České spořitelny.....	43
Obrázek 5 – Základní parametry ČS.....	44
Obrázek 6 Roční přehled splátek u hypoteční banky.....	45
Obrázek 7 Kontrolní výpočet splátky v programu Excel.....	45
Obrázek 8 Modelace úvěru u komerční banky.....	46
Obrázek 9 – Bonita klienta u KB.....	47
Obrázek 10 Přehled modelace u Money.....	48
Obrázek 11 Výpočet splátek v Excelu.....	49
Obrázek 12 Poslední rok splácení u Monety.....	49
Obrázek 13 Argumenty funkce výpočtu.....	50
Obrázek 14 Modelace Hypotéky u ČS.....	52
Obrázek 15 Přehled modelace.....	52
Obrázek 16 Přehled splácení v prvním roce u HB.....	53
Obrázek 17 Přehled splácení v posledním roce u HB.....	54
Obrázek 18 Přehled modelace u KB.....	54
Obrázek 19 Modelace hypotéky u Monety.....	56
Obrázek 20 Výpočet měsíční splátky v programu excel – první rok.....	57
Obrázek 21 Výpočet splátky v excelu – poslední rok.....	57

## Seznam tabulek

Tabulka 1 Hypotéky za leden 2021.....	24
Tabulka 2 Porovnání měsíců prosince a ledna za jednotlivé roky.....	25
Tabulka 3 Srovnání jednotlivých bank (rodina č. 1).....	58
Tabulka 4 Srovnání jednotlivých bank (rodina č. 2).....	59

## Úvod

Jako téma své bakalářské práce jsem si vybral zhodnocení podmínek pro poskytování hypotečního úvěru. Toto téma jsem si zvolil, protože pracuji u společnosti M&M Reality holding jako hypoteční poradce. Díky této práci, ve které spolupracuji téměř se všemi bankami, které poskytují hypoteční úvěry, jsem mohl nahlédnout do interních systémů a provádět tak výzkum z ověřených informací. Hypoteční úvěry jsou úvěry určené k bydlení a souvisí s nimi mnoho důležitých informací. Bakalářská práce se zabývá vysvětlením odborných pojmů v teoretické části a zhodnocením podmínek získání hypotečního úvěru v části analytické.

Ze získaných poznatků z praxe vyplývá, že velká část žadatelů o hypoteční úvěr nedisponuje finanční gramotností a nemá představu o rizicích, která podstupují při získání hypotečního úvěru. Přínosem závěrečné práce by mělo být zvýšení finanční gramotnosti čtenářů této práce.

## **2 Cíl práce a metoda**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem mé bakalářské práce je analyzovat a zhodnotit podmínky vybraných bank z hlediska dostupnosti hypotečního úvěru pro vybrané žadatele.

### **2.2 Metodika**

Teoretická část bakalářské práce bude zaměřena na vysvětlení odborných pojmů z oblasti bankovníctví a finanční gramotnosti. Podklady pro zpracování BP budou čerpány z relevantních zdrojů dat – ČNB, MF ČR, Eurostatu. V teoretické části bude použita metoda sekundárního sběru dat, deskripce a komparace.

V analytické části k metodě komparace použiji interní hypoteční kalkulačky jednotlivých bank. Pro výpočty použiji také program Excel, ve kterém budu pracovat s funkcí platba, sloužící pro výpočet měsíčních splátek. Funkce platba se skládá ze tří argumentů. První argument je sazba, do níž vložím měsíční sazbu v desetinném čísle, druhá funkce je počet měsíců, po kterou se bude splátka vypočítávat a posledním argumentem je současná hodnota, to znamená výše hypotečního úvěru.

## **3 Teoretická východiska**

### **3.1 Česká národní banka**

ČNB je centrální bankou České republiky, orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem a orgánem oprávněným v případě řešení krize na finančním trhu. Svou činnost vyvíjí v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb. o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a dalšími právními předpisy. Je zřízena Ústavou České republiky. Do činnosti národní banky lze zasahovat pouze na základě zákona. ČNB je součástí Evropského systému centrálních bank a také se podílí na plnění jeho cílů a úkolů. Dále spolupracuje s Evropskou radou pro systémová rizika a s evropskými orgány dohledu nad finančními trhy. V čele národní banky stojí guvernér, který je hlavou bankovní rady, jakožto nejvyššího řídicího orgánu. Celá bankovní rada, která sestává z guvernéra, dvou více guvernéřů a dalších čtyř členů, je jmenována prezidentem republiky. [2]

#### **3.1.1 Cíle a úkoly ČNB**

- Hlavním cílem je péče o cenovou stabilitu – to znamená, dosažení a udržení cenové stability, tudíž nízkoinflačního prostředí v ekonomice, v souvislosti s hlavním cílem ČNB určuje měnovou politiku, vydává bankovky a mince, řídí a dohlíží na zúčtování bank, platební styk a na peněžní oběh.
- Dále vykonává dohled nad bankovním sektorem, kapitálovým trhem, pojišťovnictvím, penzijním připojištěním, družstevními záložnami, institucemi elektronických peněz a směnárny.
- Péče o finanční stabilitu a bezpečné fungování finančního systému v ČR – za tímto úkolem centrální banka vytváří makroobezřetnostní politiku tím, že identifikuje rizika ohrožení stability finančního systému a přispívá k jeho odolnosti.
- Podpora obecné hospodářské politiky vlády a hospodářské politiky v Evropské unii, ale pouze v případě, pokud tento vedlejší cíl není v rozporu s hlavním cílem, tj. cenová stabilita. [2]

#### **3.1.2 Dohled nad finančním trhem**

Jak už bylo napsáno výše, ČNB vykonává dohled nad finančním trhem v ČR, to znamená dohled nad vším, co se zde děje. Stanovuje pravidla, která chrání stabilitu

bankovního sektoru, kapitálového trhu, pojišťovnictví a sektoru penzijních fondů. Systematicky kontroluje, dohlíží a případně trestá nedodržování stanovených pravidel. [3]

ČNB se řídí mezinárodními standarty, strategickým rámcem „hlavní principy pro zajištění efektivního bankovního dohledu“ vydané Basilejským výborem pro bankovní dohled. V dohledové činnosti efektivně uplatňuje pravomoci svěřené právními předpisy, avšak vždy sleduje svůj hlavní cíl, čímž je stabilita finančního systému.

Svou činnost vykonává s ohledem na pravomoci jiných složek státu. Dohled je organizován způsobem zabezpečujícím plynulý tok informací přijímání rozhodnutí na všech úrovních řízení. Česká národní banka vykonává dohled založený na „vpřed hledajícím“ systému, který vyhodnocuje rizikový profil a míru systémové významnosti dohlížených institucí. Centrální banka provádí dohled prostřednictvím na dálku a kontrol na místě. Dohled je prováděn často v kontaktu s vrcholným vedením systémově významných institucí. Důvodem je získání podrobných znalostí strategie dohlížené instituce, celkový přehled o jejím řízení a vztazích s jinými členy podnikatelského uskupení. S vrcholným vedením jsou rovněž komunikována závažná zjištění dohledu a popřípadě jiná zvláště významná témata. Česká národní banka také samozřejmě spolupracuje s jinými orgány dohledu, jako například Ministerstvo Financí, ale i se zahraničními orgány dohledu. ČNB dlouhodobě usiluje v oblasti dohledu o vysokou míru transparentnosti. [3]

### **3.1.3 Sazby ČNB**

Sazby stanovené ČNB, tvoří limitní sazba pro dvoutýdenní repo-operace, diskontní sazba a lombardní sazba. [37]

#### **3.1.3.1 2Repo-sazba**

Je hlavním nástrojem měnové politiky ČNB. Výše této sazby ovlivňuje vývoj krátkodobých sazeb peněžního trhu. Výnosy pro delší splatnosti jsou trhem odvozovány na základě zahrnutí inflačních očekávání a jiných faktorů. Výše Repo sazby byla 11.5. 2020 stanovena na 0,25 %. [38]

#### **3.1.3.2 Diskontní sazba**

Tato úroková sazba představuje dolní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. ČNB ji využívá k úročení přebytečné likvidity, kterou banky u

ČNB uloží přes noc v rámci tzv. depozitní facility. Výše diskontní sazby byla stanovena 27. 3 2020 na hodnotu 0, 05 %. [39]

### 3.1.3.3 Lombardní sazba

Tato sazba představuje horní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. ČNB ji využívá k úročení likvidity, kterou poskytne přes noc bankám, s nimiž má uzavřenou předběžnou repo smlouvu, v rámci tzv. zápůjční facility. Výše lombardní sazby byla 11. 5. 2020 stanovena na hodnotu 1 %. [40]

## 3.2 Úvěr

Úvěr je cizím zdrojem financování. Úvěry lze klasifikovat z řady hledisek. Můžeme je rozdělit na finanční, které spočívají v poskytnutí určité peněžní částky, a úvěry obchodní. Finanční úvěry se pak nejčastěji rozdělují na úvěry krátkodobé (s dobou splatnosti do 1 roku), střednědobé (s dobou splatnosti maximálně do 5 let) a dlouhodobé (s dobou splatnosti nad 5 let, nejčastěji se jedná právě o hypoteční úvěry). Banky poskytují úvěry na financování krátkodobých, střednědobých i dlouhodobých podnikových potřeb. Obchodní úvěry si poskytují účastníci obchodních vztahů. [18]

## 3.3 Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelský úvěr může být odložená platba, úvěr, peněžitá zápůjčka nebo obdobná finanční služba, která byla poskytnuta, či zprostředkována spotřebiteli. Česká národní banka dohlíží na dodržování povinností poskytovatele, zprostředkovatele nebo osoby pořádající odborné zkoušky zaměřené na prokázání odborných znalostí a dovedností podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Nejzákladnější dělení spotřebitelského úvěru je na spotřebitelský úvěr na bydlení, jiný než na bydlení a vázaný spotřebitelský úvěr. [5] [15]

### 3.3.1 Spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení

Do této skupiny patří všechny úvěry, které nejsou určeny na bydlení nebo s ním nijak nesouvisí. Dále sem nepatří ani úvěry na nákup cenných papírů, úvěry pro podniky

nebo úvěry poskytnuty zastavárnami. Leasing do této skupiny také nepatří. Do skupiny úvěru jiných, než na bydlení patří:

- Klasický spotřebitelský úvěr, to je neúčelový úvěr, kdy tedy bance nemusíme udávat důvod, proč si ho bereme, tudíž ho lze použít prakticky na cokoli. Tento úvěr je zpravidla dražší než hypoteční, či americká hypotéka, protože u něj věřitel nevyžaduje zástavu nemovitosti ani účel. Věřitelem může být jak banka, tak nebankovní poskytovatel.
- Kontokorentní úvěr – jedná se o krátkodobý úvěr sjednaný k běžnému účtu, kdy klient může své prostředky čerpat do mínusu (povoleného debetu). Tento úvěr je obecně velice drahý. Kontokorentní úvěr by měl klientovi sloužit pouze pro případ neočekávaných výdajů, jako rozbitá pračka a věci tomu podobné.
- Úvěr z kreditní karty – úvěr, který je čerpán zaplacením za nákup u obchodníka, nebo výběrem z bankomatu. Každá kreditní karta má svůj úvěrový rámec, do kterého lze čerpat. Po zúčtovacím měsíci má klient možnost vrátit vypůjčené peníze v bezúročném období, kdy peníze vrátí bez jakýkoliv úroků.
- Konsolidační úvěr – Účelem tohoto úvěru je sloučení více úvěrů dohromady. [4]

### 3.3.2 Vázaný spotřebitelský úvěr

*„Vázaným spotřebitelským úvěrem je spotřebitelský úvěr, který je vázaný na koupi zboží nebo poskytnutí služby, s výjimkou spotřebitelského úvěru na bydlení. Platí, že spotřebitelský úvěr je vázaný na koupi zboží nebo poskytnutí služby, pokud je určen výhradně k financování koupě určitého zboží nebo poskytnutí určité služby a*

- a) prodávající nebo osoba poskytující službu je zároveň poskytovatelem,*
- b) poskytovatel využije služeb prodávajícího nebo osoby poskytující službu v souvislosti s uzavřením nebo přípravou smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr (dále jen „smlouva o spotřebitelském úvěru“), nebo*
- c) konkrétní zboží nebo služba jsou výslovně uvedeny ve smlouvě o spotřebitelském úvěru.“ (Zákon 257/2016 Sb.)*



### 3.3.3 Spotřebitelský úvěr na bydlení

Spotřebitelským úvěrem na bydlení je spotřebitelský úvěr:

- a) *„Zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci*
- b) *Poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření*
- c) *Účelně určený k:*
  - *Nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*
  - *Výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci.*
  - *Úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,*
  - *Změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,*
  - *Úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4.“ (zákon 257/2016 Sb.)*

## 3.4 Hypoteční banka

Je banka, která má licenci na poskytování hypotečních úvěrů. K financování těchto hypotečních úvěrů je banka oprávněna vydávat hypoteční zástavní listy. [17]

## 3.5 Hypoteční zástavní list

Je to druh dluhopisu, jehož nominální hodnota včetně úroků je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Je vydáván právě hypotečními bankami, které tak získávají zpět půjčené prostředky, které mohou nadále využívat. [24]

## 3.6 Zástavní právo

*„Zástavní právo se od ostatních zajišťovacích prostředků odlišuje svou věcnou povahou. Všeobecně jsou věcná práva charakterizována určitým vztahem k věci, jejíž právní osud sledují, působí vůči neomezenému okruhu osob, které do něj nesmí nijak zasahovat a musí respektovat výkon tohoto práva oprávněným. Zákonné zástavní právo vzniká přímo ze zákona a dává možnost, aby došlo k zajištění věřitelovy pohledávky*

*zástavním právem, aniž by tomu musel předcházet nějaký právní důvod v podobě smlouvy nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci. Příkladem může být zástavní právo zasílatele k zásilce na zajištění jeho pohledávek vůči příkazci. Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat. Zástavou tak může být zejména věc movitá, věc nemovitá, věc hromadná, podíl v korporaci, cenný papír či pohledávka.“ (Novotný, Novotná, Kedroňová, Štrosová, Štýsová, 2017)*

### **3.6.1 Zástavní právo k movité věci**

Zástavní právo k movité věci vznikne jejím předáním zástavnímu věřiteli, případně třetí osobě, aby ji pro zástavního věřitele opatrovala. Pro zástavního věřitele představuje vysokou míru jistoty, protože se zástava dostává do sféry jeho vlivu. Zástavní smlouva musí být v písemné formě. Zástavní právo k podílu vzniká zápisem do veřejného rejstříku. Zástavce nebo zástavní věřitel mají povinnost vznik zástavního práva korporaci ohlásit bez zbytečného odkladu, pokud jeho vznik nebyl podmíněn souhlasem příslušného orgánu korporace. Podíl jako zástava může být také zpeněžen, tedy prodán. [21]

## **3.7 Nemovitá věc**

Věci nemovitě, především pozemky, se od ostatních věcí liší svým charakterem, hodnotou i hospodářským významem. Pozemky nelze přenášet z místa na místo. Nákupem jednotlivých malých pozemků nelze získat jeden velký. Pozemky nelze vyrábět. Užíváním se nespotebovávají. Pozemky představují věci značné hodnoty. Nezástavitelný je ovšem zejména hospodářský význam pozemků. Pozemek totiž není představován jen zemským povrchem, ale i určitým prostorem nad a pod povrchem. Protože se veškerý život odehrává v prostoru, jsou na rozdíl od jiných věcí pozemky pro jakoukoli činnost nezastupitelné. Do nemovitostí patří také stavby spojené se zemí pevným základem. Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku. Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jim určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. [1]

## **3.8 Hypoteční úvěr**

*„Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na investice do nemovitosti, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty“ (Kalabiš 2005)*

Hypoteční úvěr může být čerpán jak jednorázově, tak postupně. Pro koupi již existujícího objektu je charakteristické jednorázové čerpání, v případě rekonstrukce, či výstavby nemovitosti je používáno postupné čerpání úvěru. [17]

### **3.8.1 Náležitosti hypotečního úvěru**

- Hypoteční úvěry jsou nejčastěji zajišťovány nemovitostmi.
- Jsou financovány ze zdrojů, které byly získány z hypotečních zástavních listů, což je zvláštní forma dluhopisu.
- Hypoteční úvěry je možné rozdělit do dvou skupin, první skupina zařazuje hypoteční úvěry určené k bydlení a druhá skupina zahrnuje hypoteční úvěry k podnikání. [23]

### **3.8.2 Podmínky pro poskytnutí hypotéky**

Pro poskytnutí hypotečního úvěru musí žadatel splnit celou řadu podmínek, které můžeme rozdělit do tří základních skupin:

- Bonita klienta, která zaručuje právní i ekonomickou způsobilost.
- Pokud se jedná o účelový úvěr rozhoduje kvalita investičního záměru, který bude z hypotečního úvěru financován, rozhodující je také soulad se zákonnými podmínkami.
- Cena nemovitosti, která bude sloužit jako zástava, zpravidla vyšší než poskytnutí úvěr, a její vhodnost využití k zajištění úvěru. [23]

Při podpisu smlouvy o hypotečním úvěru nesmí být vázána zastavená nemovitost jiným zástavním právem, povinností banky také je, že nesmí být zastavená nemovitost použita jako zástava k obchodním aktivitám banky. [17]

#### **3.8.2.1 Bonita**

Nezbytné je pro banku zkoumat bonitu žadatelů o úvěr. Ta souvisí především s příjmy žadatele a dnes už také s výdaji. Žadatel je povinen doložit xerox platného občanského průkazu, popř. druhého dokladu, například řidičského průkazu, nebo cestovního pasu. Občanský průkaz slouží k identifikaci fyzické osoby. Obsahuje identifikační údaje, kterými jsou jméno a příjmení, adresa trvalého bydliště a rodné číslo.

V době, kdy žadatel žádá o úvěr, není vhodné měnit doklady, např. občanský průkaz z důvodu jeho expirace či změny příjmení, nebo bydliště.

Další věc, kterou banka zkoumá je průměrná výše žadatelových příjmů a odkud plynou, tj. zda ze zaměstnání, z podnikání, z pronájmu, z důchodu, z rodičovského příspěvku, nebo z výživného. Příjmy se dokládají podle toho, odkud plynou, tzn. Zaměstnanec musí doložit vyplněné a zaměstnavatelem podepsané potvrzení o příjmech, podnikatel dokládá dvě poslední daňová přiznání, důchodce rozhodnutí o přiznání důchodu a jeho výměr, rodič na rodičovské dovolené rozhodnutí o přiznání rodičovského příspěvku a jeho výši, výživné se dokládá rozhodnutím soudu.

Současné banky požadují doložit několik posledních výpisů z běžného účtu, na který chodí dokládané příjmy. Pokud žadatel žádá o úvěr u banky, kde má zřízen běžný účet, na který mu chodí příjmy, nemusí výpisy dokládat. Žadatel je povinen doložit minimálně 3 poslední měsíční příjmy. Důležité je tudíž neměnit zaměstnání v této době.

Výhodou je, pokud zaměstnanec má pracovní smlouvu na dobu neurčitou. Banky akceptují individuálně také příjmy z dohod o pracovní činnosti nebo v podobě cestovních náhrad a diet. Kromě příjmů a výdajů musí žadatel bance sdělit všechny aktuální závazky, i takové, jako je zřízený, avšak nevyužívaný kontokorent či kreditní karta. I nízký úvěrový rámec kontokorentního úvěru, či kreditní karty, přestože nejsou využívány a žádné úvěry nejsou čerpány, mohou žadateli o úvěr v bonitě škodit. Tyto produkty se doporučují zrušit. Banka žadatelovu závazkovou historii ověřuje ve speciálních databázích dlužníků, kterým se říká registry. [4]

### **3.8.3 Účelovost hypotečního úvěru**

Zákon o spotřebitelském úvěru stanovuje těchto 6 možností. Pokud jde o prokazatelný účel.

- Nabytí práv k nemovitosti (v podstatě nákup), vypořádání či zachování práv k nemovitosti (např. vypořádání dědictví) – k těmto účelům musí žadatel o úvěr bance předložit kupní smlouvu, jde-li o nákup nemovitosti, nebo smlouvu o vypořádání majetku/práv k majetku.
- Výstavba nemovitosti – zde je potřeba mít úplnou stavební dokumentaci a při ukončení výstavby kolaudační rozhodnutí.

- Úhrada za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu – dokládá se příslušná smlouva.
- Změna stavby (podle stavebního zákona) nebo připojení k inženýrským sítím – dokládá se povolení ke změně stavby/připojení.
- Úhrada nákladů na úvěr – tím se rozumí zahrnutí poplatků (zejm. počátečního jednorázového) spojených s úvěrem do částky úvěru.
- Refinancování úvěru – je nutné doložit mj. úvěrovou smlouvu k úvěru, který má být refinancován. [33]

### 3.8.4 Výše hypotečního úvěru

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr je úzce spjat s nemovitostí, výše úvěru je závislá na ceně zástavy. Cena zástavy neboli také „zadlužitelná hodnota nemovitosti“, je nejvyšší možnou hranicí úvěru, který může být klientovi poskytnut. Všeobecně platí, že cena zástavy musí být vyšší než poskytnutý úvěr, proto úvěr by neměl být zpravidla vyšší než 80 procent ceny zastavované nemovitosti, a však banky poskytují v omezeném množství i úvěry s vyšším procentem, ovšem za přísnějších podmínek. Dalším kritériem, na kterém je závislá výše úvěru je výše disponibilních zdrojů klienta. Stejně jako u jiných úvěrů, i hypoteční úvěr musí být splácen z příjmů klienta. Tyto příjmy dávají poskytovateli záruku včasného a spolehlivého splácení hypotečního úvěru po celou dobu splatnosti. Minimální výše hypotečního úvěru bývá 200 000 korun, maximální výše mnohdy není omezena, a však je omezena ukazatelem LTV. [6]

#### 3.8.4.1 LTV

LTV znamená v anglickém jazyce Loan To Value neboli v překladu „výše úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti v zástavě. V současné době maximální hodnota obecně činí 80 %, ve výjimečných případech i 90 %. Pro klienta žádajícího o hypoteční úvěr je lepší však kalkulovat s hodnotou 80 %.

Poskytne-li vám banka úvěr s LTV ve výši 80 % hodnoty nemovitosti, která půjde do zástavy. Hodnotu ony nemovitosti stanoví znalec. Zbytek, tedy minimálně 20 % musí mít klient připraveno v hotovosti. Vzhledem k tomu, že hodnotu nemovitosti posuzuje znalec ve znaleckém odhadu, může se klidně stát, že nemovitost prodávaná za 4 000 000

kč má reálnou hodnotu, stanovenou znalcem, 3 500 000 Kč. V tomto případě nastává problém. [4]

Př. Chcete koupit rodinný dům prodávaný za 5 000 000 Kč a dát jej následně do zástavy úvěru na bydlení. Znalec však ve svém posudku stanoví cenu pouze na 4 200 000 Kč. Banka nám půjčí 80 %, avšak z hodnoty stanovené znalcem, tudíž to ve výsledku je tak, že nám hotovost ve výši 20 % z kupní ceny nebude na nákup nemovitosti stačit. Konkrétně takto:

$0,8 \times 4\,200\,000 = 3\,360\,000$  (Kč) – Tato maximální částka nám bude zapůjčena bankou.

A zbytek, tj.

$5\,000\,000 - 3\,360\,000 = 1\,640\,000$  Kč. – Tuto částku budeme muset mít připravenou v hotovosti.

Z tohoto výpočtu plyne, že pokud znalec stanoví rapidně nižší hodnotu nemovitosti, budeme muset mít připraveno o poznání více hotovosti, než jsme původně očekávali. [4]

#### 3.8.4.2 Ukazatel DTI

Z anglického Debt To Income, poměruje úhrn všech poskytnutých úvěrů k čistým ročním příjmům dlužníka. Doporučená hodnota byla až do 1. 4. 2020 byla 9, tzn., že banka byla schopna klientovi půjčit tolik, aby úhrn všech vašich úvěrů byl maximálně 9krát vyšší než součet vašich čistých ročních příjmů. [4]

Česká národní banka v současnosti nestanovuje horní hranici tohoto ukazatele, při níž by úvěr neměl být poskytnut. Zároveň však dlouhodobě upozorňuje, že riziko nesplácení úvěru hrozí výrazně v případě, kdy celkové zadlužení žadatele by přesáhlo hranici osminásobku jeho čistého příjmu za rok. Dále ho tato hranice upozorňuje na to, že by žadatel mohl být vystaven nepříznivé životní situaci, například v případě snížení jeho příjmu, nebo zvýšení úrokových nákladů z celkového zadlužení. Pro ukazatel DTI platí jednoduchý vzorec: [14]

Ukazatel DTI = výše poskytnutého úvěru / čistý roční příjem žadatele o úvěr

#### 3.8.4.3 Ukazatel DSTI

Celým názvem Debt Service to Income. Tento ukazatel poměruje úhrn všech měsíčních, resp. ročních splátek úvěru k úhrnu všech měsíčních, či ročních čistých příjmů.

Jeho hodnota byla do nedávna stanovena na 45 %, neboli úhrn všech splátek musel činit max. 45 % všech čistých příjmů. [4]

V současné době Česká národní banka nepovažuje za nezbytné stanovovat horní hranici tohoto ukazatele, při níž by úvěr neměl být poskytnut, a to hlavně s ohledem na ekonomickou situaci vyvolanou epidemií koronaviru. Nicméně nadále upozorňuje žadatele na to, že pokud vydává na splácení dluhů více než 40 % čistého měsíčního příjmu, staví jak sebe, tak poskytovatele úvěru do situace, kdy se rapidně zvyšuje riziko nesplácení úvěru při nepříznivé životní situaci v budoucnosti. Tou může být třeba snížení čistého příjmu klienta, nebo zvýšení úrokových nákladů z celkového zadlužení. [14]

Ukazatel DSTI = (výše měsíčních splátek / čistý měsíční příjem žadatele o úvěr) x 100

### **3.8.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru**

Doba splatnosti je dána schopností klienta splácet úvěr po celou dobu splatnosti. Nejdůležitější pro nastavení nejvhodnější doby splatnosti jsou opět příjmy, nebo vlastně celková finanční situace žadatele, kdy delší doba splatnosti samozřejmě snižuje jednotlivé měsíční splátky úvěru, ovšem za cenu vyššího objemu placených úroků. [17]

Z logiky vyplývá, že pokud žadatel má dostatek financí na chod domácnosti po celý měsíc, vyplatí se mu nastavit dobu splatnosti na menší počet let, samozřejmě však při větších měsíčních splátkách. Naopak pro klienta, který vyjde s penězi jen tak tak, se vyplatí natáhnout dobu splatnosti na nejdelší možný počet let, při nejnižších měsíčních splátkách. Doba splatnosti je také omezena věkem klientů, kdy většina bank má stanovenou hranici pro doplacení do 70 let. Nejpreferovanější dobou splatnosti bývá 30 let, kdy klient neplatí měsíčně tolik a zvládne hypotéku splatit do již zmíněných 70 let. Minimální doba splatnosti je většinou 5 let, naopak maximální bývá nejčastěji 30 let. Banky nabízejí splatnost i 40 let, ale nároky kladené na klienta jsou pak vyšší. [6]

### **3.8.6 Vývoj hypotečního úvěru**

V tabulce č. 1 je uveden základní přehled za měsíc leden 2021. Průměrná výše hypotéky atakuje hranici 3 milionů, dále je patrné, že lidé nejčastěji sjednávají hypoteční úvěr na koupi nemovitosti, více než třikrát častěji než na výstavbu.

**Tabulka 1 Hypotéky za leden 2021**

Parametry hypotečního úvěru	Data
Fincentrum Hypoindex (%)	1,94 %
Index 2021/2020 (b. p.)	-2
Počet nových hypoték (ks)	8 380
Objem nových hypoték (mld.)	24,942 mld.
Průměrná výše hypotéky (kč)	2 976 346 Kč
Měsíční splátka (1 mil. na 20 let) Kč	5 030 Kč
Měsíční splátka (1 mil. na 15 let) Kč	6 407 Kč
Účelovost úvěrů	
Podíl úvěrů na koupi	47 %
Podíl úvěrů na výstavbu	14 %
Podíl ostatních úvěrů	39 %

*Zdroj: hypoindex.cz*

Ve tabulce č. 2 je uvedeno porovnání měsíců prosince a ledna v jednotlivých letech. Z tabulky vyplývá, že prosinec 2020 byl vůbec nejsilnější měsíc ze všech zmíněných, a to jak v objemech, tak v počtu sjednaných hypoték. Mezi měsíci leden byl opět nejsilnější ten poslední, tudíž 2021. Tato situace je samozřejmě vyvolána tím, že úrokové sazby jsou v tomto období na historickém minimu, tudíž jsou hypotéky nejlevnější. K tomuto přispěl hlavně vliv koronavirové pandemie.

**Tabulka 2 Porovnání měsíců prosince a ledna za jednotlivé roky**

Měsíc	Celková hodnota hypoték (mld. Kč)	Počet uzavřených smluv (ks)
leden 2021	24,942	8 380



<b>prosinec 2020</b>	29,516	9 951
<b>leden 2020</b>	16,880	6 491
<b>prosinec 2019</b>	17,996	7 074
<b>leden 2019</b>	10,930	4 764
<b>prosinec 2018</b>	14,935	6 565
<b>leden 2018</b>	16,503	7 783
<b>prosinec 2017</b>	20,138	9 351
<b>leden 2017</b>	17,532	8 665
<b>prosinec 2016</b>	17,665	8 684
<b>leden 2016</b>	12,646	5 912
<b>prosinec 2015</b>	18,090	9 459
<b>leden 2015</b>	10,227	5 926
<b>prosinec 2014</b>	14,390	7 995

*Zdroj: Fincentrum Hypoindex*

### **3.8.7 Splácení hypotečního úvěru**

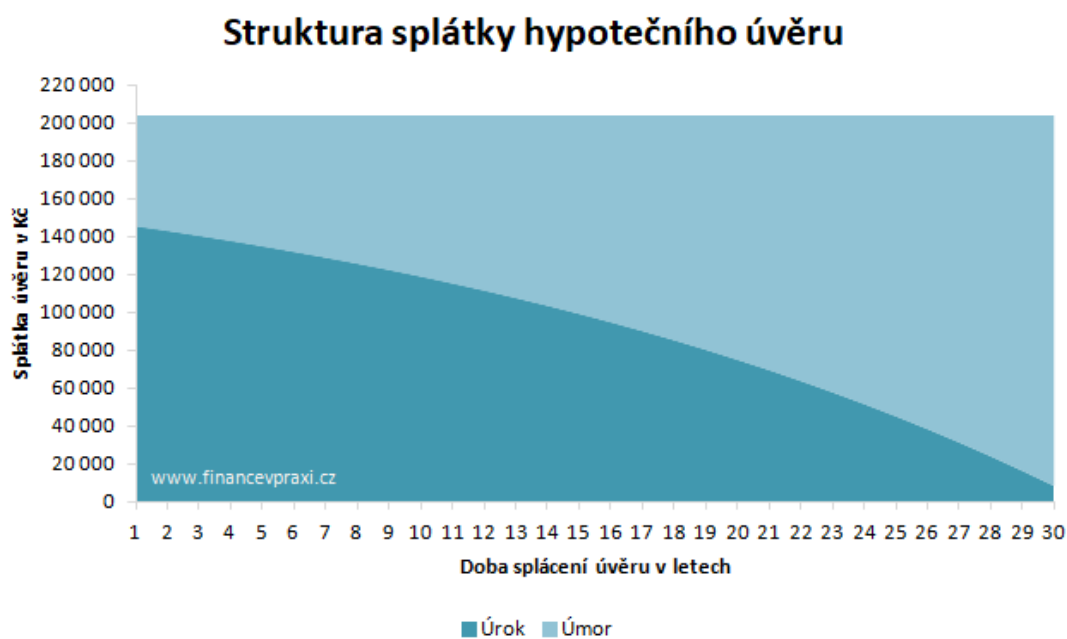
Hypotéku můžeme splácet třemi různými způsoby. Patří mezi ně anuitní splácení, degresivní a progresivní splácení. Každý z těchto tří způsobů sebou nese své výhody i nevýhody.

- Anuitní splácení – tento druh splácení spočívá v tom, že po celou dobu trvání úvěru platíme stejnou výši měsíční splátky. V současné době se tento způsob využívá nejčastěji. V průběhu splácení se pouze mění poměr mezi splátkou úroku a úmoru.

### 3.8.7.1 Anuita

Je pravidelná, neměnná splátka hrazena v časových intervalech, kterou platí dlužník za dlouhodobý úvěr. Anuita v sobě zahrnuje úmor, což je samotná splátka vypůjčených peněz a úrok, který představuje odměnu věřitele za vypůjčení peněz. Podstatou anuity je výše úroku, která se časem snižuje, a naopak výše úmoru zvyšuje. [12]

Obrázek 1 Přehled anuitního splácení



Zdroj: *finance v praxi.cz*

- Progresivní splácení – tento způsob znamená, že se během času zvyšují splátky jistiny. Progresivní splácení je spíše vhodnější pro mladé rodiny, které potřebují peníze, aby zvládli výpadek příjmů z důvodu mateřské/rodičovské dovolené jednoho z rodičů. Nevýhodou je, že nižší splátky úvěru logicky způsobují pomalejší klesání celkového úvěru, z čehož plyne, že klient zaplatí více na úrocích.
- Degresivní splácení – je takové, kdy na počátku splácení chcete umořovat nesplacenou jistinu po co největších sumách. Celý proces tohoto splácení je nastaven na jeden rok. Po uplynutí jednoho roku se nastavuje splátky na nové období, ta bude o něco nižší, než činila částka v předchozím roce. Na rozdíl od anuitního, či progresivního splácení má degressivní splácení tu

výhodu, že klient zaplatí méně na úrocích, ovšem za cenu vyšší měsíční splátky. [8]

### 3.8.7.2 Mimořádná splátka

Před tím, než začal platit zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, bylo možné u hypotečních úvěrů úplně zdarma provést mimořádnou splátku, nebo úvěr zcela doplatit, ale pouze ke dni, v němž nastal konec fixačního období pro úrokovou sazbu. Ve kterýkoliv jiný den byly mimořádné splátky zpoplatněny. Výjimku měl pouze hypoteční úvěr úročný floatovou úrokovou sazbou a rádný úvěr ze stavebního spoření. U těchto dvou úvěrů bylo možné úvěr kdykoliv částečně, či úplně splatit zdarma. Současný zákon o spotřebitelském úvěru přinesl v možnostech předčasného splacení nebo mimořádných splátek následující pokroky: [4]

Klient může předčasně splatit / provést mimořádnou splátku ZDARMA pouze v případě:

- Floatové úrokové sazby – také označována jako sazba plovoucí, se odvíjí od PRIBORu, který vyhláší česká národní banka. K této sazbě pak banka přičte svou marži, tím pádem se vaše úroková sazba může měnit každý měsíc, a tudíž se mohou měnit i výše měsíčních splátek. (Kohout, 2014)
- Do 3 měsíců ode dne sdělení nové úrokové sazby poskytovatelem pro další fixační období.
- V důsledku smrti / invalidity / dlouhodobé nemoci dlužníka / partnera s rozhodujícím příjmem, kdy hrozí výrazný pokles příjmů.
- Mimořádná splátka do 25 % z počáteční výše úvěru během 1 měsíce před dnem výročí smlouvy.
- Plnění z úvěrového pojištění dlužníka (smrt, invalidita).

Dále platí, že klient může úvěr kdykoliv částečně splatit / úplně splatit, pouze však za úhradu, která musí odpovídat účelně vynaloženým nákladům banky na úvěr. Zákon v tomto ohledu pomohl dlužníkovi tím způsobem, že úhrada nesmí být vyšší než úroky, které by dlužník zaplatil celkově do konce fixačního období. [4]

### 3.8.8 Povinné dokumenty k hypotečnímu úvěru

Z pohledu sjednávajícího hypoteční úvěr je několik dokumentů, které musíme vyplnit, některé vyplníme s klientem, některé sami.

- GDPR – tento dokument, který se týká ochrany osobních údajů žadatele o hypoteční úvěr je potřeba vyplnit při první schůzce s klientem. GDPR je třeba s klientem vyplnit znovu, pokud by bylo už v minulosti podepsáno před 25. květem 2018. V GDPR také se také vyplňuje, jestli je osoba politicky exponovaná.
- IoSZ – Tento dokument poskytuje základní informace o samostatném zprostředkovateli. Vyplňuje se samozřejmě pouze tehdy, pokud se jedná o samostatného zprostředkovatele.
- AML – Jedním z dalších povinných dokumentů je AML, ten se týká boji proti praní špinavých peněz. AML by se měl vyplňovat ideálně při podpisu úvěrové žádosti. Slouží k ověření povahy klientových příjmů a prostředků.
- Záznam z jednání – Záznam by měl být vyplněn z každé schůzky, kde se ve stručnosti píše, co jsme s klientem konzultovali. [28]

### **3.9 Refinancování**

Refinancování lze rozdělit do dvou částí. Buďto refinancujeme spotřebitelský či jiný zaměřený závazek, nebo hypoteční úvěr. Co se týče refinancování nehypotečního úvěru, jednoduše se jedná o sjednání nového úvěru, kterým splatíme ten předchozí. Nejedná se o takzvané „vytloukání úvěru úvěrem“, kdy si peníze půjčíte, abyste zaplatili jiný úvěr, podstatou refinancování je půjčit si tolik, abyste původní úvěr umořili a současně si snížili splátky. [13]

Refinancování hypotečního úvěru je proces, kdy se stávající hypotékou od nějaké banky přejdete k bance jiné. K tomu dochází nejčastěji po době fixace, kdy banka, u které máte hypoteční úvěr sjednán, vám nabízí vyšší úrokovou sazbu než novým klientům. Toho může klient využít a přeměrovat svou hypotéku jinam. Pro takové rozhodnutí je v zájmu klienta poradit se s finančním poradcem. [8]

### **3.10 Konsolidace**

Konsolidace je sloučení více půjček do jedné. Konsolidovat lze i půjčky od několika věřitelů. Díky sloučení půjček získá dlužník, jak lepší přehled o svých závazcích, tak navíc si může vyjednat i výhodnější podmínky pro splácení, což je hlavní podstatou, proč si dlužníci konsolidaci sjednávají. [19]

### 3.10.1 Podmínky konsolidace

- Nutnost mít sjednané minimálně dvě půjčky, maximální počet není stanoven.
- Konsolidovat nelze půjčky bez registru.
- Dluhy musí být se splatností delší než půl roku, popřípadě jeden rok.
- Celková suma dluhů se liší od společnosti, ale nejčastěji se tato suma pohybuje okolo 500 000 až 600 000 korun. Ve výjimečných případech banky umožňují sloučit půjčky až do výše 1 000 000 Kč. [19]
- Minimální hranice pro konsolidaci se liší, každá banka má jinou hranici, nejčastěji však 50 000 Kč nebo 30 000 Kč. [20]

### 3.11 Pojištění k hypotečnímu úvěru

K hypotečnímu úvěru neodmyslitelně patří také pojištění. Při splácení úvěru by si klient měl systematicky vytvářet finanční rezervu, aby v případě výpadku příjmu byl schopen fungovat nejméně půl roku. Jak bylo řečeno, pojištění nemovitosti je nejen rozumné, ale také vynucené ze strany banky. Banka chce mít jistotu, že v případě jakýkoliv životních peripetií se jim poskytnuté prostředky vrátí zpět, funguje to tak, že například v případě vyhoření pojišťovna nejprve zaplatí zbývající dluh bance a zbytek až pojištěnému.

Při dlouhodobém úvěru, jako je hypoteční úvěr je důležité osobní zabezpečení dlužníka, případně dlužníků, nejčastěji manželů. Pojištění nejčastěji sestává z několika položek – pojištění pro případ smrti, invalidity, dlouhodobé pracovní neschopnosti, hospitalizace a také se občas objevuje pojištění ztráty zaměstnání nebo pojištění neschopnosti splácet úvěr.

Zmíněná rizika výše může zajistit banka prostřednictvím bankopojištění. Toto pojištění funguje tak, že banka je domluvena s určitou pojišťovnou, že za pojistné zahrnuté v splátce hypotečního úvěru kryje základní rizika spojená s neschopností splácet. Tento způsob pojištění se obecně nedoporučuje z několika důvodů:

- V případě refinancování, a tudíž přechodu k jiné bance budete muset opět řešit otázku pojištění.
- Vzhledem k tomu, že zdravotní stav se při uzavírání pojištění k hypotéce zkoumá nepřilíš důkladně, může pak dojít k problémům při vyplácení

pojistného plnění například kvůli neuvedení, že užíváte léky na astma a další tomu podobné problémy.

- Bankopojištění neřeší rizikové sporty, ale ve výlukách pojistných podmínek jsou zmíněny.
- Pokud žadatelům v bance pojistí předmětnou nemovitost, zajímá banku zabezpečení do výše úvěru. Pak situace může vypadat tak, že pokud si půjčujete jen polovinu kupní ceny nemovitosti, banka vám udělá pojištění jen na poloviční pojistnou částku, čímž klientovi vzniká podpojištění. Příkladem pak lze uvést to, když vám vítr zničí střechu za tři sta tisíc korun, banka vám vyplatí plnění jen v poloviční hodnotě a zbytek bude muset klient doplatit z vlastního.
- Banka se primárně zajímá o pojištění domu nebo bytu, obvykle v základním balíčku není pojištění domácnosti nebo pojištění soukromého majetku. [27]

Z těchto důvodů se spíše doporučuje sjednat si takzvané individuální pojištění hypotečního úvěru, které řeší pojištění nezávisle na úvěru. Nezávislý pojišťovací agent žadatelům poradí, zohlední rizikové sporty, může kalkulovat pojištění dlužníka, manželů, nebo celé rodiny v jedné pojistné smlouvě, čímž je možné dosáhnout slevy a zároveň zamezit administrativním náročnostem. Obecně se doporučuje v pojištění k hypotečnímu úvěru toto:

- Pojištění majetku – pojištění by mělo být nastaveno na novou hodnotu, což znalci nazývají výchozí hodnota. Jedná se o takovou hodnotu, která bude potřeba v případě úplného zničení nemovitosti, a to ve stejné lokalitě a stejném standartu stavebních materiálů a práce. Důležitou součástí pojištění majetku je také pojištění zařízení domácnosti. Dobré je také zajistit, aby smlouva obsahovala pravidelné zvyšování pojistné částky o procento inflace, a to proto, aby po několika letech nedošlo k podpojištění nemovitosti.
- Rizikové životní pojištění – toto pojištění je pro případ smrti a je dobré si ho sjednat s klesající pojistnou částkou, kdy ochrana kopíruje snižování jistiny hypotéky.
- Pojištění invalidity – Pojištění s klesající částkou je připojištěním k invalidnímu pojištění od České správy sociálního zabezpečení, který

dostaneme z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu podle předpisů o sociálním zabezpečení. Invalidita má tři stupně, která závisí na procentuálním vyjádření poklesu pracovní neschopnosti, kdy první stupeň je od 35 % - 49 %, druhý stupeň od 50 % - 69 % a konečně třetí stupeň invalidity je od 70 %. Při výběru pojištění invalidity je samozřejmě dobré vzít k úvahu povolání.

- Pojištění dlouhodobé pracovní neschopnosti (PN) – v případě, že utrpí klient vážnější úraz a nebude schopen delší dobu pracovat, bude potřebovat ochránit svůj příjem.
- Pojištění ztráty zaměstnání – toto pojištění je dobré sjednat si v případě, kdy vykonáváte určitou činnost, která může být v nejbližší době nahrazena například robotem a vy máte slabou kvalifikaci pro výkon jiné práce, nebo například žijete v kraji s vysokou mírou nezaměstnanosti. [27]

### **3.12 Předhypoteční úvěr**

Předhypoteční úvěr je spotřebitelský úvěr, který slouží pro financování v okamžiku, kdy budoucí dlužník nemá k dispozici nemovitost, ale má zájem o budoucí čerpání hypotéky. Předhypoteční úvěr je krátkodobý úvěr určený pro investování do realit. Používá se při koupi nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu v ní. Mezi další využití patří i nákup bytu při privatizaci bytového fondu či koupě družstevního bytu. Předhypotéka se dá použít i k výstavbě nemovitosti v počáteční fázi, je jedno zda jde v tomto případě o nemovitost na klíč, vystavěnou dodavatelským způsobem nebo výstavbu vlastními silami. Předhypoteční úvěr je možné čerpat jednorázově, nebo postupně. V okamžiku, kdy postavíte nemovitost, stává se z předhypotečního úvěru klasická hypotéka včetně zástavy ve prospěch věřitele. Předhypoteční úvěr je výhodný v tom, že v něm neručíte hotovostí a není požadován ručitel. Úvěr lze kdykoliv splatit (toto se liší podle podmínek jednotlivých bank) [8]

### **3.13 Americká hypotéka**

Jedná se o spotřebitelský úvěr zaručený nemovitostí. Tento typ úvěrů má oproti ostatním nejpříznivější míru úroku, a to proto, že riziko banky je nižší, pokud má v zástavě nemovitost pro případ, že by klient nesplácel svůj závazek.

U americké hypotéky je možné také nastavit sazbu podle využití. Tato hypotéka se často používá ke konsolidaci úvěrů. V tomto případě by se pak jednalo o účelový úvěr zajištěný nemovitostí. Kromě nižší sazby má americká hypotéka i další výhodu, a to možnost nastavit si delší splatnost než u spotřebitelského úvěru. Díky této výhodě klesá klientům měsíční zatížení a lze si kromě měsíčních splátek tvořit i rezervu pro nenadálé události. Obecně je doporučováno si tuto hypotéku nastavit na co nejdelší dobu, protože je rozumnější si vedle splácení tvořit navíc rezervy. V současné době může klient splatit všechny typy spotřebitelského úvěru splatit dříve, tudíž vytvořené rezervy pak může klient použít k předčasnému doplacení úvěru. Nutno dodat k americké hypotéce to, že nemá s obvyklým hypotečním úvěrem nic společného. Hypoteční úvěry se řídí hypotečním zákonem, kdež to americká hypotéka se řídí zákonem o spotřebitelských úvěrech. Společně mají jediné, že je ručeno nemovitostí, proto název „hypotéka“. [10]

### **3.14 Úvěr ze stavebního spoření**

#### **3.14.1 Stavební spoření**

Stavební spoření je specifickým druhem spoření, které se nejčastěji sjednává za účelem naspoření určité částky na rekonstrukci, výstavbu nebo koupi nemovitosti.

Cílovou částku si stanoví sám zákazník, a to v momentu, kdy dochází k uzavření smlouvy. Cílem je dále stanovenou částku naspořit za pomoci úrokového zhodnocení a státní podpory. Vklady do spoření je možné zasílat jak jednorázově, tak i pravidelně, a to měsíčně, čtvrtletně nebo i jednou za rok. S vloženými penězi po dobu vázací lhůty, která je stanovena na minimálně 6 let, nelze nijak operovat, jinak by klient přišel o státní podporu, kterou za dobu spoření získal.

Stavební spoření je oblíbené díky štedrosti státu, který nabízí roční příspěvek ve výši 2000 Kč. Tento příspěvek klient získá pouze tehdy, pokud za daný rok naspoří minimálně 20 000 Kč. Pokud klient naspoří více, vyšší příspěvek již nedostane.

Stavební spoření můžeme ukončit dvěma způsoby. Prvním způsobem je výpověď smlouvy o stavebním spoření. Pokud klient vypoví stavební spoření po vázací lhůtě, získá naspořenou částku a státní podporu, v případě, že vypoví smlouvu dříve, přijde o státní podporu a zaplatí % poplatek z cílové částky. Výše poplatku závisí na dané spořitelně. Druhou možností je navázání úvěrem ze stavebního spoření, který bude použit pro financování bydlení. V tomto případě nezáleží na tom, kdy dojde k ukončení stavebního



spoření před nebo po skončení vázací lhůty, nárok na vyplacení státní podpory však zůstává nadále. [11]

### **3.14.2 Podmínky získání úvěru**

Abychom získali úvěr ze stavebního spoření, je nutné splnit několik podmínek stanovených zákonem a samozřejmě také záleží na podmínkách dané stavební spořitelny.

Zákonné podmínky jsou:

- Minimální doba spoření 2 roky.
- Minimální naspořená částka na účtu klienta, obvykle tato částka bývá v rozmezí od 30 do 60 % z cílové částky.

Podmínky spořitelny bývají:

- Dosažení stanovené výše hodnotících parametrů VOP, kdy sama spořitelna hodnotí délku a intenzitu spoření.
- Klient musí prokázat bonitu – prokázání schopnosti splácet úvěr a být dostatečně zajištěný.
- Nutnost doložení účelu úvěru.
- Nižší úvěry požadují ručitele, u vyšších úvěrů je požadována nemovitost do zástavy.
- Individuální podmínky dané instituce poskytující stavební spoření.

### **3.14.3 Účel úvěru ze stavebního spoření**

- Koupě nemovitosti
- Výstavba či stavební úpravy
- Oprava bytovacích prostor
- Pevně vystavěné vybavení
- Stanovené účely ve prospěch osoby blízké

Výhodou tohoto úvěru je, že úroky lze odečítat od základu daně, a to až do výše 300 000 Kč za rok. [11]

### **3.14.4 Typy úvěrů ze stavebního spoření**

- Překlenovací úvěr – také označován za meziúvěr. Klient jej využívá v případě, kdy potřebuje řešit své potřeby v oblasti bydlení, ale ještě

nezískal nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Výše překlenovacího úvěru je menší nebo stejná s cílovou částkou. O tom, komu spořitelna tento úvěr poskytne rozhoduje sama. Překlenovací úvěr je splácen jednorázově v okamžiku splnění podmínek pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření. Po dobu trvání překlenovacího úvěru klient hradí pouze úrok a současně nadále spoří sjednaný vklad. V případě tohoto úvěru je úrok nezanedbatelně vyšší, nežli tomu je u řádného úvěru. U tohoto typu úvěru se nacházíme v situaci, kdy nesplácíme úvěr, dále pokračujeme ve standardním spoření. To znamená, že nám je připisována státní podpora, zároveň platíme úroky z úvěru. Jednoduše lze říct, že čerpáme úvěr, platíme za to úvěr, ale úvěr vlastně nesplácíme.

- Řádný úvěr – V okamžik, kdy splníme podmínky, přeměňuje se překlenovací úvěr na úvěr řádný. V případě, že nám tento úvěr spořitelna schválí, získáváme garantovanou úrokovou sazbu po celou dobu trvání úvěru. Úroková sazba je stanovena ihned v okamžiku uzavření smlouvy o stavebním spoření. Další, co je charakteristické pro úvěr ze stavebního spoření je možnost předčasného splacení bez rizika sankcí. Navíc není nutné řešit zajištění nemovitosti, čímž odpadají starosti a také spousta poplatků. Úvěr je poskytován ve výši cílové částky po odečtení již naspořené částky, kterou máme na účtu. Splácení probíhá pravidelnými splátkami včetně úroků. Úroky lze odečíst od daňového základu.
- Hypoteční úvěr – Ze stavebního spoření lze také požádat o hypoteční úvěr, který se velmi podobá běžné hypotéce. Výhodou je, že vzhledem k tomu, že u spořitelny již máme sjednané stavební spoření, získáváme výhodnější úrokovou sazbu a podmínky, protože spořitelna nemusí složitě ověřovat platební morálku klienta. [11]

### 3.15 Úrok

Úrok je obecně cena peněz, resp. cena za zapůjčení peněz z pohledu dlužníka a odměna za zapůjčení peněz z pohledu věřitele. Výše úroku se udává v peněžních jednotkách a je závislá zejména na úrokové sazbě. [25] Je to částka, kterou platí dlužník věřiteli za to, že mu půjčí určitý obnos peněz. Dlužník do určité doby musí částku

navýšenou o úrok vrátit zpět. V současnosti se úročení považuje za zřejmý princip při půjčování peněz. Existují pro to minimálně tři důvody:

- Věřitel vybírá úrok jako náhradu za vzdání se současné spotřeby, kterou mohl financovat půjčenými penězi. Na druhou stranu dlužník žádá o půjčku proto, aby navýšil příjem v budoucnu, například zainvestuje, čímž zhodnotí peníze. Z hlediska věřitele jde o obětovanou příležitost z ekonomického hlediska, kterou mu dlužník vykompenzuje v podobě úroku (význam času v ekonomice).
- Peníze jako uchovatel hodnoty – úroková sazba dohodnutá mezi věřitelem a dlužníkem v sobě zahrnuje i určitou míru inflace, a to proto, že věřitel v žádném případě nechce, aby si za peníze, které mu budou vyplaceny za nějakou dobu nemohl koupit minimálně tolik, kolik by si toho mohl koupit nyní, tudíž požaduje, aby dostal peníze v minimálně stejné reálné hodnotě.
- Věřitelské riziko – každá úroková sazba v sobě zohledňuje i riziko, kdy by dlužník nebyl schopen splatit dluh v dohodnuté výši a termínu. Z toho plyne, že dlužník, který bude rizikovějšího charakteru, budou peníze půjčeny za vyšší úrokovou sazbu než klientovi, který se jako rizikový nejeví. [6]

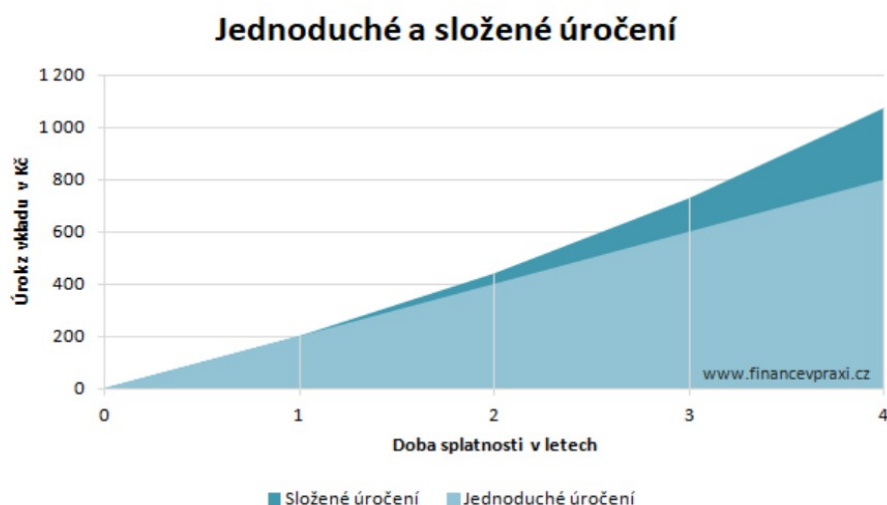
### **3.15.1 Jednoduché úročení**

Je způsob úročení, kdy jsou úroky počítány pouze z investovaného kapitálu, to znamená, že na konci každého úrokovacího období se počítá úrok z počátečního kapitálu.

### **3.15.2 Složené úročení**

Složené úročení se liší od jednoduchého tím, dochází k úrokům z úroků, protože úroky se připisují k výchozí částce a dále se spolu s ní úročí. U složeného úročení musí být úrokovací období delší než jeden rok. Logika složeného úročení spočívá v tom, že se úroky na konci prvního roku připisují k výchozí částce a spolu s ní se dále úročí. Tento princip je stejný na konci druhého roku, tudíž úroky se opět přičítají, k již zvýšené částce o úroky z prvního roku. Takto se postupuje teoreticky k nekonečnu. [6]

Obrázek 2 Přehled rozdílu mezi jednoduchým a složeným úročením



Zdroj: Finance v praxi.cz

Ze obrázku č. 2 by mělo být patrné, že úroky u složeného úročení rostou exponenciálně, zatím co u jednoduchého úročení lineárně.

### 3.16 Úroková sazba

Úroková sazba je úrok vyjádřený v procentech z hodnoty kapitálu. Úroková sazba se vždy vztahuje k určité délce časového období. O jaké časové období se jedná, udává dodatek u dané úrokové sazby. Jedná se vlastně o veličinu, která je přímo určena nějakým subjektem, např. obchodní bankou, centrální bankou atd. [7]

#### 3.16.1 Význam úrokových sazeb

Nastavování úrokových sazeb je jeden z nástrojů měnové politiky. Úrokové sazby nastavuje centrální banka, tyto sazby ovlivňují i další úrokové sazby používané v ekonomice. Jedná se o úrokové sazby vkladů u bank, úvěru – spotřebitelské, hypoteční pro domácnosti, nebo také úvěry pro podniky. Pokud se zvyšují úrokové sazby v ekonomice, obecně se zdražují finanční zdroje, což může mít za následek to, že některé domácnosti nedosáhnou na požadovaný úvěr. V případě, že už domácnost úvěr čerpá, zvýší se jí splátky, z čehož plyne, že finanční situace domácnosti se logicky zhorší.

Opačným případem je, když domácnost má dočasně volné finanční prostředky, které může uložit do banky, nebo investovat. Zvyšování úrokových sazeb znamená vyšší motivaci k tomu, aby své peníze investovali, či spořili. Pro podniky zvýšení úrokových

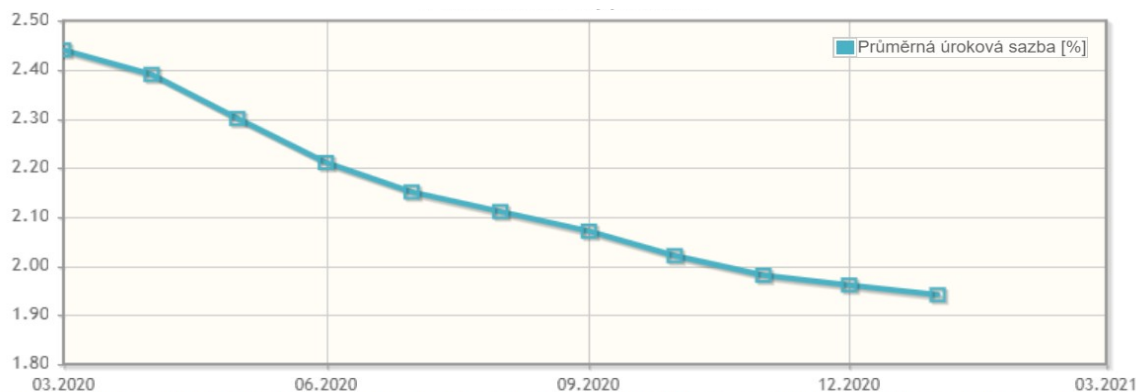
sazeb znamená zdražení investic, což má dopad opět na domácnosti, protože podniky jsou nuceny zdražit statky, které jsou takovými investicemi produkovány.

Na chování státu má růst úrokových sazeb také nezanedbatelný vliv. V současné době jsou téměř všechny státy zadlužené. Státy tuto situaci řeší tím způsobem, že vydávají státní dluhopisy, které patří mezi nejbezpečnější konzervativní způsoby spoření. Cílem státních dluhopisů je nabídnout občanům stabilní formu zhodnocení svých úspor za srovnatelných nabídek, jaké mohou využívat i velké finanční skupiny. Pro stát tento způsob financování představuje diverzifikaci rizik, a také větší stabilitu, pokud dluh drží nejen zahraniční investoři, ale i občané. [34]

Z předchozího výkladu je tedy zřejmé, že jak růst, tak i pokles úrokových sazeb má vliv na každý ekonomický subjekt, to znamená, ať si peníze půjčuje, nebo je má uloženy u bank, a ovlivňuje tak výstup celé ekonomiky. K významu úvěrování, a tím vlivu výše úrokových sazeb je nutné říct, že je to právě možnost poskytovat a přijímat půjčky. Je třeba poznamenat, že díky úvěrování mají zejména domácnosti možnost dostat se k finančním zdrojům, které obecně zvyšují kvalitu života, ať už se jedná o bydlení, nebo statky spotřebního charakteru. Co se týče podniků, ty by bez úvěrování neměly možnost investovat do vývoje, výzkumu apod. Samozřejmě s úvěrem je spjato také riziko, kdy subjekt bude mít problémy se splácením a s tím spojený sociální úpadek. [7,13]

### Obrázek 3 Vývoj úrokové sazby u hypotečního úvěru v ČR

Na obrázku č. 3 je zobrazen prudký, klesající vývoj průměrné úrokové sazby od března 2020 do ledna 2021.



Zdroj: Hypoindex.cz

#### 3.16.2 Funkce úrokových sazeb

- Pomáhají zajišťovat tok běžných úspor a jejich přeměnu na investice – tím podporují ekonomický růst.

- Ovlivňují alokaci zápůjčního kapitálu tak, že disponibilní prostředky směřují k investičním projektům s nejvyšší očekávanou mírou návratnosti.
- Jsou jedním z nástrojů měnové politiky.
- Vytváří rovnost mezi poptávkou po penězích a nabídkou po nich. [22]

### 3.16.3 Fixace

Fixace představuje dobu, po kterou je úvěr úročen stále stejnou (fixní) úrokovou sazbou. Díky fixaci tak klient přesně ví, kolik bude po celou dobu fixace platit. Všeobecně může klient volit fixaci roční, tříletou, pětiletou či desetiletou. Některé banky jsou schopné nabídnout fixaci až 30 let. Nevýhodou takhle dlouhé fixace však je, že klient nemůže bez sankcí ze strany banky provést refinancování hypotéky, tudíž přejít s hypotečním úvěrem k jiné hypoteční bance, která by byla schopna nabídnout mu výhodnější podmínky. Stejně tak během fixačního období nelze bez sankcí provést mimořádnou splátku, či celý úvěr doplatit.

Délka fixace samozřejmě ovlivňuje úrokovou sazbu, kterou bude banka úročit. Obecně platí, že s rostoucí dobou fixace se zvyšuje úroková sazba, a to z toho důvodu, že pro banku je náročnější odhadovat budoucí vývoj úrokové sazby. Klient si tak mírně připlatí za jistotu, že se ho případný růst sazeb nedotkne a banka se logicky pokryje proti růstu úrokových sazeb. To samé platí v opačném případě, když by došlo ke zlevnění úrokových sazeb a klient by tak zbytečně platil vysoké úroky po dlouhou dobu. Vzhledem k tomu, že hypotéka zasáhne rodinu na dlouhou dobu, obvykle kolem 30 let, je nutné dopředu pořádně promyslet délku fixace.

Kromě úrokových sazeb je nutné vzít v potaz také stabilitu zaměstnání, rodinné plány, např. narození dítěte, což značně zvýší výdaje domácnosti. Z logiky věci, pokud se v budoucnosti očekává nárůst úrokových sazeb a nyní je sazba jednou z nejnižších za poslední leta, je výhodné volit fixaci delšího rázu, to samé platí i v opačném případě. Kratší doba fixace se doporučuje také v případě, kdy nám za pár let končí stavební spoření, či očekáváme dědictví po rodičích. [25]

### 3.17 RPSN

Jedná se o zkratku ukazatele nazývaného Roční procentuální sazba nákladů na spotřebitelský úvěr. Ukazatel RPSN zohledňuje veškeré náklady spojené se spotřebitelským úvěrem, vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše

spotřebitelského úvěru. Důvodem, proč byl ukazatel zaveden je, aby byl spotřebitel schopen objektivněji posoudit nákladovost, a tedy i výhodnost úvěrů, které jsou nabízeny od různých finančních institucí. Samotná výše roční výpůjční sazby úroku totiž nevypovídá dostatečně o celkových nákladech spotřebitelského úvěru, protože se do ní nepočítají další náklady, které jsou nutné zaplatit, aby žadatel na spotřebitelský úvěr dosáhl. Opakem je tomu při výpočtu RPSN, kdy se vedle výpůjční úrokové sazby a struktury splátek jistiny a úroků zohledňují také:

- Poplatky za posouzení žádosti o úvěr.
- Poplatky vázající se k uzavření smlouvy, zejména se jedná o administrativní poplatky.
- Poplatky za vedení úvěrového účtu a poplatky za převod peněžních prostředků.
- Platby za pojištění nebo záruku pro případ neschopnosti spotřebitele splácet úvěr z důvodu jeho pracovní neschopnosti, invalidity, smrti nebo nezaměstnanosti, tyto poplatky v posledním bodu se zohledňují pouze v případě, je-li pojištění nezbytnou součástí pro poskytnutí spotřebitelského úvěru. [26]

Zákon o spotřebitelském úvěru ukládá všem osobám poskytujícím nebo nabízejícím spotřebitelský úvěr v rámci své podnikatelské činnosti, nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání, povinnost informovat spotřebitele o výši ukazatele RPSN. Ukazatel musí být vždy povinně sdělen před uzavřením smlouvy o spotřebitelském úvěru a musí být ve smlouvě také obsažen. Dále musí být tento údaj zmíněn, v případě poskytnutí jakékoliv informace o nákladech úvěru i v reklamě. Nezbytnou součástí je také reprezentativní příklad, na kterém musí být ukazatel RPSN vysvětlen v informacích předcházejících uzavření smlouvy. [26]

### **3.18 Úroková míra**

Jedná se o veličinu odvozenou (vypočítanou) z různých úrokových sazeb. Příkladem může být průměrná úroková sazba spořicíh účtů v ČR. Poté lze konstatovat, že úroková míra u spořicíh účtů se v ČR pohybuje například ve výši cca 2 % p. a. Obdobným způsobem se z jiných veličin počítají i jiné míry, např. míra inflace atd. [25]

### 3.19 Registry

Registry jsou databáze dlužníků a všech jejich úvěrů či jiných závazků. V ČR je registrů několik:

- Centrální registr úvěrů (CRÚ) – shromažďuje informace o dlužnících a jejich závazcích, přičemž dlužníci jsou výhradně právnické osoby a podnikající fyzické osoby. Registr spravuje ČNB.
- Bankovní registr klientských informací (BRKI) – obsahuje úvěrovou historii dlužníků s výhradně bankovními úvěry, a to jak pozitivní, tak negativní. V registru jsou zahrnuty i osoby, které mají sjednaný úvěrový rámec u kontokorentního úvěru či kreditní karty, přestože tyto nástroje k ničemu nevyužívají a úvěr nečerpají.
- Nebankovní registr klientských informací (NRKI) – obsahuje úvěrovou historii dlužníků s nebankovními úvěry nebo leasingem, přičemž těmito dlužníky jsou jak fyzické, tak právnické osoby.
- SOLUS – zájmové sdružení právnických osob, které vzniklo koncem 90. let minulého století a které shromažďuje informace o spotřebitelích, kteří nutně nesplácí úvěr, ale jsou povinni platit, např. mobilním společnostem. Zkratka SOLUS vlastně znamená Sdružení na ochranu leasingu a úvěru spotřebitelům. [4]



## 4 Vlastní práce

Analytická část závěrečné práce bude zaměřena na dva různé případy, kdy si žadatelé chtějí vzít hypoteční úvěr. Porovnání bude probíhat u čtyř různých bank, konkrétně to bude Česká Spořitelna, a. s., ČSOB Hypoteční banka, Komerční banka a Moneta Money Bank. U těchto bank bude rozebrána daná rodina, která by si ráda vzala úvěr u jedné z těchto bank. Následně proběhne porovnání a vyhodnocení, která banka by pro danou rodinu byla ta nejvýhodnější. S tím je spojeno mnoho faktorů jako LTV, úroková sazba, RPSN, doba splatnosti, výše splátek a náklady na zpracování. Výpočet bude proveden pro 2 různé rodiny, které se nacházejí v zcela jiných životních situacích. Výzkum bude prováděn na základě zjištěných informací o žadatelích, a také podmínek, které mají banky v metodice. Výzkum bude prováděn za pomoci interních kalkulaček zmíněných bank a programu Excel.

### 4.1 Žadatel o úvěr: Rodina č. 1

Pro první výzkum byla vybrána rodina Novákových, která by si ráda sjednala klasický hypoteční úvěr. Rodina má tři děti ve věku třináct let, deset let a pět let. Žadatelé o hypoteční úvěr jsou manželé, kde muž i žena mají věk 35 let. Oba žadatelé jsou zaměstnanci na dobu neurčitou. Manžel pracuje jako svářeč v příbramské firmě Senco. Jelikož už je v této firmě zaměstnán řadu let a zaměstnavatel je s ním spokojen, jeho příjmy se pohybují okolo 35 000 Kč za měsíc. Žena pracuje také jako dělnice ve výrobě u pásu ve firmě Bobcat, která sídlí ve městě Dobříš a její příjmy jsou 20 000 Kč měsíčně. K modelaci hypotečního úvěru však nepotřebujeme znát pouze příjmy žadatelů, ale je nezbytné vědět mnoho dalších informací. První a vlastně nejpodstatnější pro celou modelaci je to, o jakou výši úvěru mají žadatelé zájem. Konkrétně v tomto případě to jsou 3 miliony korun. S výší hodnoty úvěru je spojena i hodnota nemovitosti, kterou by rádi žadatelé koupili. V tomto případě jde o koupi rodinného domu, jehož kupní cena je 4 500 000 Kč. Další důležitou informací je, kolik mají manželé naspořeno. V ideálním případě by měla mít rodina alespoň 20 % z kupní ceny nemovitosti. Žadatelé mají naspořených 1 500 000 Kč, čímž by splňovali ukazatel LTV. Další, co je od klientů potřeba znát je, jak dlouho by hypotéku chtěli ideálně splácet. Samozřejmě, že většina lidí by hypotéku nejraději splatila co nejdříve, ovšem ne každý na to má finanční prostředky. Velmi často se hypoteční úvěr sjednává na 30 let, kdy splátky nejsou tak vysoké a klienti si

mohou ze svých příjmů tvořit finanční rezervu pro případné neočekávané výdaje. Rodina v prvním případě výzkumu by ráda hypoteční úvěr splatila do 30 let. Co se týče fixace, tu si většinou vybraná rodina bere podle toho, jak vysoké jsou úrokové sazby, tudíž pokud je sazba nejnižší za delší období, měla by se sazba volit na delší dobu, pokud však sazby jsou vysoké v okamžiku sjednání hypotečního úvěru, je třeba volit fixaci kratšího rázu, to znamená například na 3 roky. Jelikož jsou sazby začátkem roku 2021 nízké, ale očekává se jejich nárůst, rodině by byla doporučena fixace minimálně 7 let. Na základě sedmileté fixace bude prováděn výzkum. Poslední a velmi podstatnou informací pro modelování hypotečního úvěru jsou výdaje rodiny, které banky také velice zajímají. Většina bank má výdaje ovlivňující sjednání úvěru stejné. U této rodiny jsou měsíční výdaje na domácnost a věci s tím spojené 10 000 Kč. Jiné výdaje rodina nemá, nesplácí žádnou půjčku a ani nic jiného.

Při výpočtech budeme brát v potaz to, že klient má vždy sjednán účet u banky, kde je prováděn výpočet. Dále budeme modelovat hypotéku bez pojištění. Většina bank k hypotéce nabízí pouze základní pojištění, a tak je výhodnější pro klienty je sjednat samostatně, nezávisle na bance, u které je sjednána hypotéka.

Níže jsou uvedené podmínky, které mají výše zmíněné banky v metodice a následně je zde výpočet.

Výpočet LTV = hodnota v hotovosti / výše zástavy

$$\text{LTV} = (1\,500\,000 / 4\,500\,000) \times 100 = 66,67 \%$$

Výpočet DTI = výše poskytnutého úvěru / čistý roční příjem žadatele o úvěr

$$\text{DTI} = 3\,000\,000 / 55\,000 \times 12 \text{ (měsíců)} = 4,5455$$

Výpočet DSTI = (výše měsíčních splátek / čistý měsíční příjem žadatele o úvěr) x 100

$$\text{DSTI} = (11\,656 / 55\,000) \times 100 = 21,193 \%$$

#### **4.1.1 Česká spořitelna, a. s.**

U České spořitelny, a. s. je klasický hypoteční úvěr nazván Hypotéka ČS, maximální LTV je 90 %. Dalším ukazatelem, který má banka v metodice je DTI, ten udává, že by výše hypotečního úvěru, neměla přesáhnout hranici devíti násobku ročního příjmu žadatelů. Následuje ukazatel DSTI, ten má spořitelna nastaven na 45 %, tudíž výše měsíčních splátek všech úvěrů nesmí přesáhnout hranici 45 % čistých příjmů klientů.

Co se týče maximální splatnosti, u žadatelů je v pořádku, protože spořitelna požaduje max. 30 let. Minimální věk je v u této rodiny zbytečný zmiňovat, obecně však platí 18 let. Maximální věková hranice, do které musí být hypoteční úvěr splacen je stanoven na 72 let.

Pokud bychom přešli k samostatnému výpočtu, Česká spořitelna nemá dobu fixace na 7 let, jak si rodina stanovila, ale má ji stanovenou na 8 let. Co se týče výše úvěru, tak s tím není žádný problém. Po provedení výpočtu z interní kalkulačky M&M Reality Holding a výpočtu z interní kalkulačky ČS Partner 24 byla výše měsíční splátky vypočítána na 11 648 Kč, což by pro klienty nebyl žádný problém vzhledem k tomu, že jejich měsíční výdaje činí okolo 10 000 Kč. Úroková sazba vyšla rodině na 2,34 % a RPSN na 2,43 %. Úskali, které v sobě skrývá hypoteční úvěr od ČS jsou náklady na zpracování, protože poplatek za odhad nemovitosti činí 5 400 Kč a poplatek za čerpání na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí činí 2 000 Kč. Celkem 7 400 Kč. Rodina by zaplatila při 3 000 000 hypotečním úvěru 4 193 280 Kč, tedy přeplatila by o 1 193 280 Kč, což je výše úroku za zmiňovaných 30 let. [30]

Obrázek 4 Přehled kalkulačky od České spořitelny

Potřeba klienta		Žadatelé	
Výše úvěru	3 000 000 Kč	Počet žadatelů	2
Hodnota zástavy	4 500 000 Kč	Počet členů v domácnosti	5
LTV	67,00 %	Počet vlastněných nemovitostí	0
Účel úvěru	koupě	Datum narození nejstaršího žadatele	1.1.1986
Financovaná nemovitost	rodinný dům	Jméno žadatele	Ondřej
Užití financované nemovitosti	První bydlení	Příjmení žadatele	Novák

Zdroj: Partner24.cz

**Obrázek 5 – Základní parametry ČS**

Základní parametry úvěru	
LTV	67,00 %
Splatnost	- 30 let +
Fixace	8
Splátka	- 11 648 Kč +
Maximální výše splátky	až 21 775 Kč
Úroková sazba	2,34 % základ 2,84 %
Výše úvěru	- 3 000 000 Kč +
Celková výše úvěru	3 000 000 Kč
Maximální výše úvěru	až 4 341 000 Kč

ČESKÁ spořitelna Kontakty Podmínky Zásady ochrany dat verze: 0.48.8

Zdroj: Partner24.cz

#### 4.1.2 Hypoteční banka

U hypoteční banky je klasický úvěr nazván hypoteční úvěr pro FO. Maximální hodnota LTV je uváděna na 90 %, je to však už riziková hranice a spíše se doporučuje 80 %. Manželé Novákovi mají LTV ve výši 66,67 %, což znamená, že LTV je v pořádku. DTI a DSTI jsou v rámci hypoteční banky také hodně mírné, maximální hodnota DTI je 12 a DSTI až 70 %. Maximální splatnost je 30 let a hypotéka musí být splacena do 70 let, což by rodina Novákových splňovala, jelikož nejstaršímu žadateli je 35 let. Hodnota RPSN je 2,34 %. Velikou výhodou je u hypoteční banky momentálně 100 % sleva na odhad, na čemž klienti značně ušetří, jediný poplatek je za čerpání na návrh na vklad ve výši 1 900 Kč. Doba fixace je podle přání klientů nastavena na 7 let. Po výpočtu podle kalkulátoru hypoteční banky byla výše měsíční splátky vypočítána na 11 529 Kč. Úroková sazba byla vypočítána na hodnotu 2,29 %.

U hypoteční banky je specifikum v případě, kdy klient splácí hypotéku do věku nad 65 let, v tom případě by musela být provedena individuální udržitelnost příjmů. Toto by se klientů ale těsně netýkalo. Po splacení hypotečního úvěru rodina u hypoteční banky zaplatí celkem 4 150 327 Kč, z čehož plyne, že na úrocích zaplatí 1 150 327 Kč. Vycházíme z předpokladu, že by se výše úrokové sazby nezvýšila, tudíž logicky by se výsledná část mírně lišila, protože úroková sazba úplně stejná určitě nezůstane po celou dobu úvěru. [31]

## Obrázek 6 Roční přehled splátek u hypoteční banky

Na obrázku č. 6 jsou uvedeny jednotlivé roky splácení, dále celkovou splátku za rok, kterou rodina zaplatí. V uvedené tabulce je výše splátek stejná po celou dobu splácení, směrodatné je výše splátek do 7 roku, kdy končí fixace úrokové sazby.

Rok 1	138 344,21 Kč	67 964,36 Kč	70 379,85 Kč	2 929 620,15 Kč
Rok 2	138 344,21 Kč	66 335,63 Kč	72 008,57 Kč	2 857 611,58 Kč
Rok 3	138 344,21 Kč	64 669,22 Kč	73 674,99 Kč	2 783 936,59 Kč
Rok 4	138 344,21 Kč	62 964,24 Kč	75 379,96 Kč	2 708 556,63 Kč
Rok 5	138 344,21 Kč	61 219,81 Kč	77 124,40 Kč	2 631 432,23 Kč
Rok 6	138 344,21 Kč	59 435,00 Kč	78 909,20 Kč	2 552 523,02 Kč
Rok 7	138 344,21 Kč	57 608,89 Kč	80 735,31 Kč	2 471 787,71 Kč
Rok 16	138 344,21 Kč	39 149,99 Kč	99 194,21 Kč	1 655 688,77 Kč
Rok 17	138 344,21 Kč	36 854,45 Kč	101 489,75 Kč	1 554 199,02 Kč
Rok 18	138 344,21 Kč	34 505,79 Kč	103 838,42 Kč	1 450 360,60 Kč
Rok 19	138 344,21 Kč	32 102,77 Kč	106 241,43 Kč	1 344 119,17 Kč
Rok 20	138 344,21 Kč	29 644,14 Kč	108 700,06 Kč	1 235 419,11 Kč
Rok 21	138 344,21 Kč	27 128,62 Kč	111 215,59 Kč	1 124 203,52 Kč
Rok 22	138 344,21 Kč	24 554,88 Kč	113 789,33 Kč	1 010 414,19 Kč
Rok 23	138 344,21 Kč	21 921,58 Kč	116 422,63 Kč	893 991,57 Kč
Rok 24	138 344,21 Kč	19 227,34 Kč	119 116,86 Kč	774 874,70 Kč
Rok 25	138 344,21 Kč	16 470,75 Kč	121 873,45 Kč	653 001,25 Kč
Rok 26	138 344,21 Kč	13 650,37 Kč	124 693,84 Kč	528 307,41 Kč
Rok 27	138 344,21 Kč	10 764,72 Kč	127 579,49 Kč	400 727,93 Kč
Rok 28	138 344,21 Kč	7 812,29 Kč	130 531,92 Kč	270 196,01 Kč
Rok 29	138 344,21 Kč	4 791,53 Kč	133 552,67 Kč	136 643,33 Kč
Rok 30	138 344,21 Kč	1 700,87 Kč	136 643,33 Kč	0,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>4 150 326,16 Kč</b>	<b>1 150 326,16 Kč</b>	<b>3 000 000,00 Kč</b>	

Zdroj: MMfinance.hyposrovnávání.cz

## Obrázek 7 Kontrolní výpočet splátky v programu Excel

Z obrázku č. 7 vyplývá, že výpočet měsíční splátky přes funkci Platba v programu Excel vyšel stejně, jako z interní kalkulačky.

A	B	C	D	E	F	G	H
2	doba splatnosti	30 let	Výše úvěru v Kč	3 000 000	Úroková sazba p. a. v %	2,29	
3		360 měsíců			Úroková sazba p. m. v %	0,190833333	
4					Úroková sazba měsíční (setiny)	0,0019083333	
6							
7		měsíc	počáteční stav jistiny	úrok	úmor	splátka tj.anuita	konečný stav jistiny
355		348	147 889,80	282,223026	11 246,46	11 528,68	136 643,33
356		349	136 643,33	260,7610301	11 267,92	11 528,68	125 375,41
357		350	125 375,41	239,2580775	11 289,43	11 528,68	114 085,99
358		351	114 085,99	217,7140901	11 310,97	11 528,68	102 775,02
359		352	102 775,02	196,1289896	11 332,55	11 528,68	91 442,46
360		353	91 442,46	174,5026975	11 354,18	11 528,68	80 088,28
361		354	80 088,28	152,8351352	11 375,85	11 528,68	68 712,43
362		355	68 712,43	131,126224	11 397,56	11 528,68	57 314,87
363		356	57 314,87	109,375885	11 419,31	11 528,68	45 895,57
364		357	45 895,57	87,5840391	11 441,10	11 528,68	34 454,47
365		358	34 454,47	65,75060708	11 462,93	11 528,68	22 991,53
366		359	22 991,53	43,87550958	11 484,81	11 528,68	11 506,73
367		360	11 506,73	21,95866711	11 506,73	11 528,68	0,00
368		<b>Celkem</b>	<b>0,00</b>	<b>1 150 326,16</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>4 150 326,16</b>	
369							
370			Úrokový koeficient	1,383442055			
371			Suma úmorů = Výše úvěru				
372							

Zdroj: vlastní zpracování na základě informací z M&M Reality holding

### 4.1.3 Komerční banka

Klasický hypoteční úvěr Klasik a Plus v KB je omezen LTV na 90 %. Ukazatele DTI a DSTI jsou u hypotéky zcela zrušeny. Maximální splatnost je 30 let do věku 70 let nejstaršího klienta. U případu rodiny Novákových by tudíž nebyl problém s doplacením před dovršením věku 70 let.

Pokud do hypoteční kalkulačky Komerční banky zadáme požadované údaje jako celkovou výši investice, výši vlastních zdrojů, dobu splatnosti, součet příjmů klientů, výdaje klientů, konkrétně 10 000 Kč na domácnost, počet zaopatřovaných dětí a další, dostaneme jednoduchou modelaci úvěru.

#### Obrázek 8 Modelace úvěru u komerční banky

Z obrázku č. 8 vyplývá, že je do výpočtu přidána domicilace, což znamená, že mzdu posílá zaměstnavatel žadatelovi na účet u komerční banky.

Do RPSN je započítáno zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr 2 900 Kč, vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou 1 000 Kč, návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí 2 000 Kč a konečně návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí 2 000 Kč. Celkem tedy 7 900 Kč. Dalším výdajem spojeným se zpracováním úvěrové smlouvy je poplatek za odhad nemovitosti, který u KB činí 4 500 Kč. Na obrázku č. 8 je uvedeno, že žadatelé za 30 let přeplatí hypoteční úvěr o 1 159 103 Kč, což je úrok. [34]

Modelace úvěru	
Celková výše investice *	4 500 000 Kč
Vlastní zdroje *	1 500 000 Kč
Předpokládaná výše zajištění *	4 500 000 Kč
Doba splácení *	30 let
Platnost úrokové sazby *	7 let
Celkové příjmy všech žadatelů	55 000 Kč

Doplnkové parametry	
<input type="checkbox"/> Rizikové životní pojištění	0,1 %
<input type="checkbox"/> Pojištění nemovitosti	0,1 %
<input type="checkbox"/> Flexibilní hypotéka	
<input checked="" type="checkbox"/> Domicilace	0,5 %
<input type="checkbox"/> Sleva podle výše příjmu nebo úvěru	až 0,2 %

Parametry úvěru	
Typ produktu	Hypoteční úvěr
Požadovaná výše úvěru	3 000 000 Kč
Měsíční splátka	11 552 Kč
Úroková sazba	2,29 % p.a.
Platnost úrokové sazby	7 let
Doba splácení	30 let
Celková splatná částka	4 159 102,62 Kč

Zdroj: [hypokalkulačka.kb.cz](http://hypokalkulačka.kb.cz)

### Obrázek 9 – Bonita klienta u KB

Dalším nezbytným krokem je zhodnocení bonity klientů, z obrázku č. 9 vyplývá, že bonita klientů je dostačující, splátka při době splacení 30 let je 11 552 Kč.

Výsledek bonity			
Bonita žadatele je dostačující.			
	Požadováno	Maximum	
Výše úvěru	3 000 000 Kč	6 056 372 Kč	
Měsíční splátka	11 552 Kč	23 274 Kč	
Zbývá na živobytí	18 558 Kč	6 836 Kč	
DTI	4,55	DSTI	22 %

Zdroj: hypokalkulačka.kb.cz

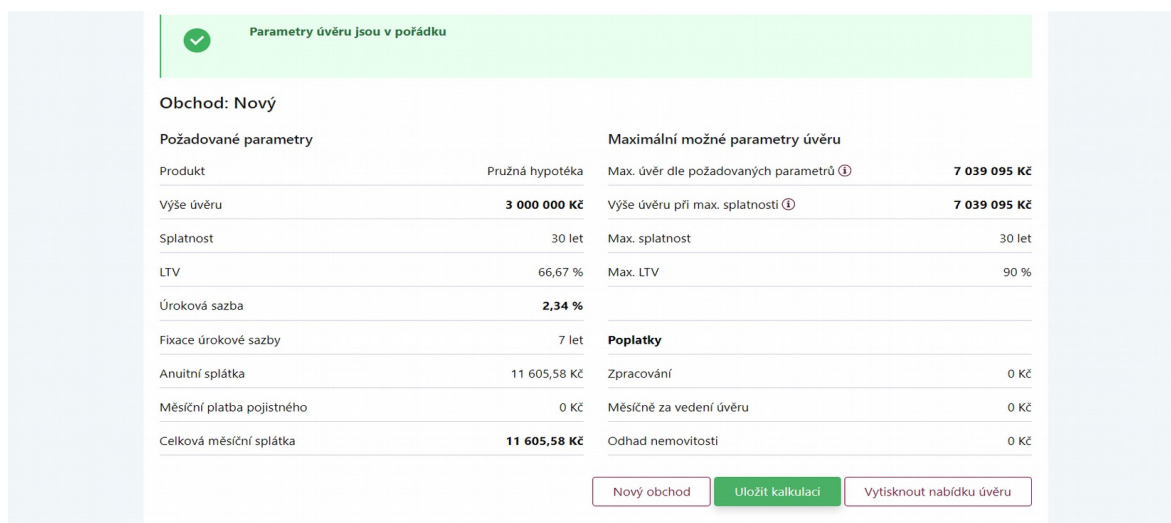
#### 4.1.4 Moneta money bank

U monety je klasickým hypotečním úvěrem pružná hypotéka, kde maximální hodnota LTV je 90 %. Ukazatel DTI je v rámci této hypotéky zrušen, DSTI je stanoven na 50 %. Z výše uvedených výpočtu je patrné, že nás tyto tři ukazatele nijak nelimitují. U pružné hypotéky je maximální splatnost 30 let, žadatel musí hypotéku splatit do 70 let, jako u většiny bank. [35]

Výpočet bude opět proveden za pomoci interní hypoteční kalkulačky Monety money bank přes Broker portal ve spolupráci s hypoteční kalkulačkou od M&M reality holding. Do kalkulačky je třeba opět zadat výši příjmů, výdajů, počet dětí, stáří klientů, třiceti letou splatnost, fixaci na 7 let, samozřejmě také výši požadovaného úvěru, tedy 3 000 000 Kč, hodnotu zástavy, tou nejčastěji bývá právě objekt, na který je brána hypotéka. Ve výpočtu je opět zahrnut aktivní účet u Monety, aby byly podmínky stejné pro všechny banky.

## Obrázek 10 Přehled modelace u Money

Z obrázku č. 10 je patrné, že poplatky jsou u Monety za 0 Kč, tudíž se neplatí ani odhad nemovitosti, což není tak časté. Není zde však uveden poplatek za čerpání 500 Kč, který se platí jednou při jednorázovém čerpání a vícekrát při postupném čerpání. Dále poplatek za čerpání na návrh na vklad Zástavního práva na katastru nemovitostí ve výši 1 000 Kč. Moneta by žadatelům podle výpočtu půjčila téměř dvojnásob toho, co žádají. Úrokovou sazbu má stanovenou na 2,34 % při měsíční splátce 11 605,58 Kč.



Parametry úvěru jsou v pořádku

Obchod: Nový

Požadované parametry		Maximální možné parametry úvěru	
Produkt	Pružná hypotéka	Max. úvěr dle požadovaných parametrů ⓘ	7 039 095 Kč
Výše úvěru	3 000 000 Kč	Výše úvěru při max. splatnosti ⓘ	7 039 095 Kč
Splatnost	30 let	Max. splatnost	30 let
LTV	66,67 %	Max. LTV	90 %
Úroková sazba	2,34 %		
Fixace úrokové sazby	7 let	<b>Poplatky</b>	
Anuitní splátka	11 605,58 Kč	Zpracování	0 Kč
Měsíční platba pojistného	0 Kč	Měsíčně za vedení úvěru	0 Kč
Celková měsíční splátka	11 605,58 Kč	Odhad nemovitosti	0 Kč

Nový obchod Uložit kalkulaci Vytisknout nabídku úvěru

Zdroj: [broker.moneta.cz/kalkulator](https://broker.moneta.cz/kalkulator)

Pro kontrolu výpočtu u banky Moneta money bank byl proveden splátkový kalendář v programu excel. Splátkový kalendář je počítán za předpokladu, že by se nezměnila úroková sazba po celou dobu splácení.



### Obrázek 11 Výpočet splátek v Excelu

Na obrázku č. 11 je proveden výpočet za první rok splácení. V řádku číslo 2 až 4 jsou vypsána data nezbytné k výpočtům, to znamená, doba splatnosti, výše úvěru, která je samozřejmě i počáteční stav jistiny. Nakonec je třeba přepočítat roční úrokovou sazbu na měsíční, což lze provést vydělením číslem 12. Měsíční úroková sazba se následně přepočte na desetinné číslo.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
2	doba splatnosti	30 let		Výše úvěru v Kč	3 000 000	Úroková sazba p. a. v %	2,34			
3		360 měsíců				Úroková sazba p. m. v %	0,195			
4						Úroková sazba měsíční (setiny)	0,00195			
7		měsíc	počáteční stav jistiny	úrok	úmor	splátka tj. anuita	konečný stav jistiny			
8		1	3 000 000,00	5850	5 755,58	11 605,58	2 994 244,42			
9		2	2 994 244,42	5838,776624	5 766,80	11 605,58	2 988 477,62			
10		3	2 988 477,62	5827,531363	5 778,05	11 605,58	2 982 699,58			
11		4	2 982 699,58	5816,264174	5 789,31	11 605,58	2 976 910,26			
12		5	2 976 910,26	5804,975013	5 800,60	11 605,58	2 971 109,66			
13		6	2 971 109,66	5793,663839	5 811,91	11 605,58	2 965 297,75			
14		7	2 965 297,75	5782,330608	5 823,25	11 605,58	2 959 474,50			
15		8	2 959 474,50	5770,975277	5 834,60	11 605,58	2 953 639,90			
16		9	2 953 639,90	5759,597803	5 845,98	11 605,58	2 947 793,92			
17		10	2 947 793,92	5748,198143	5 857,38	11 605,58	2 941 936,54			
18		11	2 941 936,54	5736,776254	5 868,80	11 605,58	2 936 067,74			
19		12	2 936 067,74	5725,332092	5 880,25	11 605,58	2 930 187,49			
20		13	2 930 187,49	5713,865614	5 891,71	11 605,58	2 924 295,78			

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat broker.moneta.cz

### Obrázek 12 Poslední rok splácení u Monety

Na obrázku č. 12 je vypočítán rok poslední, od 348. měsíce do 360. měsíce. V druhém sloupci zleva je patrné, že počáteční jistina se logicky dostala na hodnotu 0 Kč. Dále, pokud sečteme sumu úroků, dostaneme částku 1 178 007, 81 Kč, což je částka, o kterou klienti přeplatí hypoteční úvěr. Celková hodnota úmoru ve výši 3 000 000 se rovná výši úvěru, což prokazuje správnost výpočtu. Konečný stav jistiny na konci 30. roku je samozřejmě v nulové výši, což signalizuje, že je naše hypotéka doplacena. Úrokový koeficient byl spočítán na hodnotu 1,393 jednoduchým vzorcem celková suma splátek / výše úvěru.

Splátkový kalendář						
2	doba splatnosti	30 let	Výše úvěru v Kč	3 000 000	Úroková sazba p. a. v %	2,34
3		360 měsíců			Úroková sazba p. m. v %	0,195
3					Úroková sazba měsíční (setiny)	0,00195
7	měsíc	počáteční stav jistiny	úrok	úmor	splátka tj.anuita	konečný stav jistiny
355	348	148 833,02	290,2243856	11 315,35	11 605,58	137 517,67
356	349	137 517,67	268,1594475	11 337,42	11 605,58	126 180,25
357	350	126 180,25	246,0514828	11 359,53	11 605,58	114 820,72
358	351	114 820,72	223,9004076	11 381,68	11 605,58	103 439,04
359	352	103 439,04	201,7061377	11 403,87	11 605,58	92 035,17
360	353	92 035,17	179,468589	11 426,11	11 605,58	80 609,07
361	354	80 609,07	157,1876771	11 448,39	11 605,58	69 160,68
362	355	69 160,68	134,8633175	11 470,71	11 605,58	57 689,96
363	356	57 689,96	112,4954253	11 493,08	11 605,58	46 196,88
364	357	46 196,88	90,08391572	11 515,49	11 605,58	34 681,39
365	358	34 681,39	67,62870371	11 537,95	11 605,58	23 143,44
366	359	23 143,44	45,12970404	11 560,45	11 605,58	11 582,99
367	360	11 582,99	22,58683132	11 582,99	11 605,58	0,00
368	<b>Celkem</b>	<b>0,00</b>	<b>1 178 007,81</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>4 178 007,81</b>	
370			Úrokový koeficient	1,39266927		
371			Suma úmorů = Výše úvěru			

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat broker.moneta.cz

### Obrázek 13 Argumenty funkce výpočtu

Poslední, což bylo hlavním předmětem výpočtu, byla výše anuitní splátky, kterou jsme provedli přes funkci platba. Z výpočtu je zřejmé, že jsme postupovali správně, jelikož nám anuitní splátka vyšla stejně, jak podle hypoteční kalkulačky u Money, tak výpočtem v programu Excel.

Argumenty funkce

PLATBA

Sazba: \$G\$4 = 0,00195

Pper: \$B\$3 = 360

Souč.hod: -\$E\$2 = -3000000

Bud.hod: = číslo

Typ: = číslo

Vypočte splátku půjčky na základě konstantních splátek a konstantní úrokové sazby.

Sazba je úroková sazba půjčky vztažená na jedno období. Chcete-li například zadat čtvrtletní splátky realizované 6. dubna, použijte 6%/4.

Výsledek = 11 605,58

Nápověda k této funkci

OK Zrušit

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat broker.moneta.cz

## 4.2 Žadatel o úvěr: Rodina č. 2

Druhá případová studie byla zaměřena na rodinu Nových. Rodina Nových se skládá ze čtyř členů, tedy manželů a dvou dětí ve věku 7 a 8 let. Oba z manželů jsou narozeni roku 1990, tudíž jím letošním rokem bude 31 let. Rodina si, co se příjmů týče, žije nadprůměrně. Otec od rodiny se živí jako finanční poradce a pracuje jako osoba samostatně výdělečně činná a jeho roční čistý příjem se pohybuje okolo 600 000 korun. Matka pracuje jako pracovnice ve vinařství a její měsíční čistý příjem je 20 000 korun. Výdaje rodiny na provoz čtyřčlenné domácnosti jsou 10 000 Kč. Společně s výdaji na domácnost mají manželé sjednány dva úvěry, jejichž měsíční splátky jsou ve výši 10 000 Kč. Rodina sní o velkém domě na kraji Dobříše, který by si rádi postavili z poskytnutého hypotečního úvěru. Předběžně se výstavba rodinného domu odhaduje na 7 000 000 Kč, jedná se o patrový dům o velikosti 6 + 1. V hotovosti má rodina připraveno rovný milion korun. Z jednoduchého výpočtu zjistíme, že LTV přesahuje doporučených maximálně 80 %, což by mohl být u některých bank problém. Fixace byla nastavena na 5 let, doba splatnosti na 30 let. Vzhledem k tomu, že se jedná o poměrně mladou rodinu, s dobou splatností nebude v žádném případě problém.

Nyní opět přistoupíme ke kalkulacím u jednotlivých bank. Šetření bude prováděno opět u čtyř stejných bank, které byly prováděny už v předešlé studii. Pro následující kalkulace si předběžně vypočteme tři základní ukazatele, tedy LTV, DTI a DSTI.

$$\text{LTV} = (\text{Vlastní zdroje} / \text{Hodnota zástavy}) \times 100$$

$$\text{LTV} = (1\,000\,000 / 7\,000\,000) \times 100 = 14,29, \text{ tudíž LTV je výši } 85,71\%$$

$$\text{DTI} = \text{Výše úvěru} / \text{čistý roční příjem}$$

$$\text{DTI} = 6\,000\,000 / 840\,000 = 7,14$$

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

Ukazatel DSTI se bude u jednotlivých bank trochu lišit, protože splátky hypotečního úvěru nebudou ve stejné výši u všech bank.

### 4.2.1 Česká spořitelna, a. s.

V podmínkách hypotéky ČS je uvedeno, že maximální hranice LTV je 90 %, což by nebyl problém, jelikož výše LTV je necelých 86 %. Ovšem v případě, že je předmět financování rodinný dům v osobním vlastnictví, výše LTV je snížena na hodnotu 80 %,

tudíž už zde se objevuje první problém. Dalším požadavkem je ukazatel DTI ve výši 9, což rodina splňuje. Třetím ukazatelem je DSTI v maximální výši 45 % a zde nastává další problém, protože vypočtená splátka (25 000 Kč) společně s již splácenými úvěry (10 000 Kč) se výše DSTI dostala na hodnotu 50 %. Z těchto dvou důvodů by klientům Česká spořitelna nevyhověla a jejich žádost by tak bohužel zamítla. [30]

**Obrázek 14 Modelace Hypotéky u ČS**

Zdroj: Partner24.cz

**Obrázek 15 Přehled modelace**

Z obrázku č. 15 vyplývá, proč by ČS žadatelům neposkytla hypoteční úvěr.

Zdroj: Partner24.cz

#### 4.2.2 Hypoteční banka

Co se týče podmínek hypotéky od HB, ukazatele DTI a DSTI jsou mnohem více vyhovující než například u České spořitelny, a. s. Tyto dva ukazatele jsou nastaveny na 12 a 70 %, tudíž by je žadatelé splňovali. LTV je také v pořádku, protože maximální hranice je 90 %. Náklady na zpracování jsou ve stejné výši jako u výpočtu u rodiny č. 1 od hypoteční banky, tudíž 1 900 Kč. RPSN byla spočítána na hodnotu 2,95 % a úroková sazba po dobu pětileté fixace na 2,89 %. Úroková sazba v této výši je poměrně vysoká, a tak za předpokladu, že by úroková sazba zůstala stejná po celou dobu splácení, žadatelé by poměrně hodně přeplatili. V nejbližším měsících, či letech se ovšem předpokládá nárůst úrokových sazeb, což by pro klienty mělo ještě více nepříznivý dopad. Splátka byla vypočítána na 24 942 Kč. Průběh splácení během fixace dokládám na obrázku č. 15. [31]

#### Obrázek 16 Přehled splácení v prvním roce u HB

Na obrázku č. 16 je uveden průběh splácení v prvním roce, následně celkem roky 2 až 5.

	Splátka celkem	Úrok	Jistina	Zůstatková částka
Rok 1	299 300,18 Kč	171 718,89 Kč	127 581,29 Kč	5 872 418,71 Kč
1. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 450,00 Kč	10 491,68 Kč	5 989 508,32 Kč
2. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 424,73 Kč	10 516,95 Kč	5 978 991,37 Kč
3. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 399,40 Kč	10 542,28 Kč	5 968 449,09 Kč
4. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 374,01 Kč	10 567,67 Kč	5 957 881,43 Kč
5. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 348,56 Kč	10 593,12 Kč	5 947 288,31 Kč
6. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 323,05 Kč	10 618,63 Kč	5 936 669,68 Kč
7. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 297,48 Kč	10 644,20 Kč	5 926 025,48 Kč
8. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 271,84 Kč	10 669,84 Kč	5 915 355,64 Kč
9. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 246,15 Kč	10 695,53 Kč	5 904 660,11 Kč
10. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 220,39 Kč	10 721,29 Kč	5 893 938,82 Kč
11. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 194,57 Kč	10 747,11 Kč	5 883 191,70 Kč
12. Splátka / Rok 1	24 941,68 Kč	14 168,69 Kč	10 772,99 Kč	5 872 418,71 Kč
Rok 2	299 300,18 Kč	167 982,55 Kč	131 317,62 Kč	5 741 101,09 Kč
Rok 3	299 300,18 Kč	164 136,80 Kč	135 163,38 Kč	5 605 937,71 Kč
Rok 4	299 300,18 Kč	160 178,42 Kč	139 121,76 Kč	5 466 815,96 Kč
Rok 5	299 300,18 Kč	156 104,12 Kč	143 196,06 Kč	5 323 619,89 Kč
Celkem za 5 let	1 496 500,88 Kč	820 120,78 Kč	676 380,11 Kč	5 323 619,89 Kč

Zdroj: *MMfinance.hyposrovnávání.cz*

### Obrázek 17 Přehled splácení v posledním roce u HB

Na obrázku č. 17 je uvedeno, kolik by žadatelé přeplatili u tohoto hypotečního úvěru. Konkrétně jde tedy o částku 2 979 005, 30 Kč, což je výše úroku za celou dobu splácení za předpokladu stejných podmínek po celou dobu splácení. Také je zde zobrazen poslední rok splácení, kde na podílu splátky značně převládá část úmoru oproti úroku.

Rok 25	299 300,18 Kč	44 234,81 Kč	255 065,37 Kč	1 391 846,54 Kč
Rok 26	299 300,18 Kč	36 764,99 Kč	262 535,19 Kč	1 129 311,35 Kč
Rok 27	299 300,18 Kč	29 076,41 Kč	270 223,76 Kč	859 087,59 Kč
Rok 28	299 300,18 Kč	21 162,67 Kč	278 137,51 Kč	580 950,08 Kč
Rok 29	299 300,18 Kč	13 017,16 Kč	286 283,01 Kč	294 667,07 Kč
Rok 30	299 300,18 Kč	4 633,11 Kč	294 667,07 Kč	0,00 Kč
349. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	709,66 Kč	24 232,02 Kč	270 435,04 Kč
350. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	651,30 Kč	24 290,38 Kč	246 144,66 Kč
351. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	592,80 Kč	24 348,88 Kč	221 795,78 Kč
352. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	534,16 Kč	24 407,52 Kč	197 388,25 Kč
353. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	475,38 Kč	24 466,30 Kč	172 921,95 Kč
354. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	416,45 Kč	24 525,23 Kč	148 396,72 Kč
355. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	357,39 Kč	24 584,29 Kč	123 812,43 Kč
356. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	298,18 Kč	24 643,50 Kč	99 168,93 Kč
357. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	238,83 Kč	24 702,85 Kč	74 466,08 Kč
358. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	179,34 Kč	24 762,34 Kč	49 703,74 Kč
359. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	119,70 Kč	24 821,98 Kč	24 881,76 Kč
360. Splátka / Rok 30	24 941,68 Kč	59,92 Kč	24 881,76 Kč	0,00 Kč
Celkem	8 979 005,30 Kč	2 979 005,30 Kč	6 000 000,00 Kč	

Zdroj: *MMfinance.hyposrovnávání.cz*

### 4.2.3 Komerční banka

U hypotéky od KB jsou ukazatele DTI a DSTI zrušeny, to znamená, že nejsou nijak omezeny. Jediným omezením je maximální hodnota 90 %, do které by se však rodina vešla. Maximální výše hypotéky je omezena ukazatelem LTV, tudíž 90 %. Náklady na zpracování hypoteční smlouvy jsou ve stejné výši jako u výpočtu u KB v případě rodiny č. 1. [32]

### Obrázek 18 Přehled modelace u KB

Z obrázku č. 18 vyplývá, že měsíční splátka byla spočítána na 24 034 Kč. LTV bylo vypočítáno na 86 %. Úroková sazba je 2,59 % p. a. a RPSN na 2,63 %. Celkem by tak žadatelé jen na úrocích zaplatili 2 644 590,87 Kč. Poplatky na zpracování jsou stejné jako u předchozího výpočtu u komerční banky, tedy 7 900 Kč. Poplatky jsou u KB poměrně vysoké v porovnání s Monetou a Hypoteční bankou.

☰ KB Hypoteční kalkulačka
Ondřej Šváb  
MSM finance company s.r.o.

**První domácnost**

Hlavní žadatel

**Příjmy**

UPRAVIT ▾

Podnikání (ročně)  
600 000 Kč

**Výdaje**

UPRAVIT

Výdaje domácnosti  
10 000 Kč

Spłaty  
10 000 Kč

**Bez domácnosti**

1. spolužadatel

ODSTRANIT

**Příjmy**

UPRAVIT ▾

Žadatel příjmy nedokládá

Zaměstnání (měsíčně)  
20 000 Kč

**Výdaje**

UPRAVIT

**Parametry úvěru**

Typ produktu  
Hypoteční úvěr  
[Změnit](#)

---

Požadovaná výše úvěru  
**6 000 000 Kč**

[Příklad splátkového kalendáře](#)

Měsíční splátka	LTV
24 034 Kč	86 %
<a href="#">Další varianty splátek</a>	
Úroková sazba	RPSN
2,59 % p.a.	2,63 %
<a href="#">Detail</a>	
Platnost úrokové sazby	Doba splácení
5 let	30 let
Celková splatná částka	
8 644 590,87 Kč	

Zdroj: [hypokalkulacka.kb.cz](http://hypokalkulacka.kb.cz)

U komerční banky je novinkou také produkt „Hypotéka bez nemovitosti“.

#### 4.2.3.1 Hypotéka bez nemovitosti

Tento typ je využíván v případě, kdy klient ještě nemá vybranou financovanou nemovitost, nebo ještě není upřesněn účel úvěru. Čerpání je podmíněno uzavřením dodatku s identifikací nemovitostí. Velkou výhodou tohoto produktu je doba čerpání až 36 měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru. Parametry jako LTV, DTI a DSTI jsou stejné jako u klasické hypotéky. Omezení, které musí klient splnit je, že musí měsíc před koncem doby čerpání uzavřít dodatek, kde je zapotřebí specifikovat účel, způsob čerpání, objekt úvěru, zajištění a další podmínky úvěru. Klient proto musí nejpozději 3 měsíce před koncem doby čerpání doložit podklady pro uzavření dodatku (při výstavbě). V případě, že by tito žadatelé ještě neměli rozmyšleno, jak přesně by měl jejich vysněný dům vypadat a potřebovali by víc času, bylo by možné čerpat i tento typ hypotéky. Největší výhodou tohoto produktu je samozřejmě to, že máme zafixovanou úrokovou sazbu od podpisu smlouvy po celou dobu, než dojde k čerpání úvěru a následně na dobu fixace. [32]

#### 4.2.4 Moneta money bank

U klasického hypotečního úvěru je parametr LTV v maximální hranici 90 %. Ukazatel DTI je zrušen, tudíž bez omezení a DSTI je v maximálně 50 %, což je vzhledem k výpočtu splátky hraniční, ale přece jen by se rodina do této hranice vešla.

$$\text{DSTI} = (\text{celková výše splátek} / \text{měsíční čisté příjmy}) \times 100$$

$$\text{DSTI} = (10\,000 + 24\,304 / 70\,000) \times 100 = 49 \%$$

Vzhledem k tomu, že maximální výše úvěru je omezena LTV ve výši 90 % a nyní je LTV 86 %, banka by nám poskytla maximálně jen o 171 772 Kč více než požadujeme. Na obrázku č. 18 je také uvedena výše měsíční splátka, úroková sazba a další parametry, které slouží k výpočtu. Důležité je, že poplatky na zpracování hypoteční smlouvy jsou ve výši 1 500 Kč, stejně jako u výpočtu v případě rodiny č. 1 u monety money bank. [35]

Obrázek 19 Modelace hypotéky u Monety

Požadované parametry		Maximální možné parametry úvěru	
Produkt	Pružná hypotéka	Max. úvěr dle požadovaných parametrů ⓘ	6 171 772 Kč
Výše úvěru	6 000 000 Kč	Výše úvěru při max. splatnosti ⓘ	6 171 772 Kč
Splatnost	30 let	Max. splatnost	30 let
LTV	85,71 %	Max. LTV	90 %
Úroková sazba	2,69 %		
Fixace úrokové sazby	5 let	<b>Poplatky</b>	
Anuitní splátka	24 304,2 Kč	Zpracování	0 Kč
Měsíční platba pojistného	0 Kč	Měsíčně za vedení úvěru	0 Kč
Celková měsíční splátka	24 304,2 Kč	Odhad nemovitosti	0 Kč

Zdroj: [broker.moneta.cz](http://broker.moneta.cz)

Pro kontrolu byl opět proveden výpočet v programu excel.



### Obrázek 20 Výpočet měsíční splátky v programu excel – první rok

Na obrázku č. 20 je průběh splácení za první rok a také základní parametry hypotečního úvěru. Z výpočtu je patrné, že splátka vyšla stejně jako v interní kalkulačce Monety money bank, tedy 24 304, 2 Kč měsíčně.

Splátkový kalendář						
2	doba splatnosti	30 let	Výše úvěru v Kč	6 000 000	Úroková sazba p. a. v %	2,69
3		360 měsíců			Úroková sazba p. m. v %	0,224166667
4					Úroková sazba měsíční (setiny)	0,002241667
7	měsíc	počáteční stav jistiny	úrok	úmor	splátka tj.anuita	konečný stav jistiny
8	1	6 000 000,00	13450	10 854,20	24 304,20	5 989 145,80
9	2	5 989 145,80	13425,66849	10 878,54	24 304,20	5 978 267,26
10	3	5 978 267,26	13401,28244	10 902,92	24 304,20	5 967 364,34
11	4	5 967 364,34	13376,84172	10 927,36	24 304,20	5 956 436,97
12	5	5 956 436,97	13352,34622	10 951,86	24 304,20	5 945 485,12
13	6	5 945 485,12	13327,7958	10 976,41	24 304,20	5 934 508,71
14	7	5 934 508,71	13303,19035	11 001,01	24 304,20	5 923 507,69
15	8	5 923 507,69	13278,52974	11 025,67	24 304,20	5 912 482,02
16	9	5 912 482,02	13253,81386	11 050,39	24 304,20	5 901 431,63
17	10	5 901 431,63	13229,04256	11 075,16	24 304,20	5 890 356,46
18	11	5 890 356,46	13204,21574	11 099,99	24 304,20	5 879 256,48
19	12	5 879 256,48	13179,33327	11 124,87	24 304,20	5 868 131,60
20	13	5 868 131,60	13154,39501	11 149,81	24 304,20	5 856 981,80
21	14	5 856 981,80	13129,40086	11 174,80	24 304,20	5 845 806,99

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z broker.moneta.cz

### Obrázek 21 Výpočet měsíční splátky v excelu – poslední rok

Na obrázku č. 21 je uvedeno, kolik žadatelé přeplatí u hypotečního úvěru na 6 000 000 Kč, při úrokové sazbě 2,69 %, tedy o 2 749 513,67 Kč. Úrokový koeficient je v tomto případě na hodnotě 1,458252278.

Splátkový kalendář						
2	doba splatnosti	30 let	Výše úvěru v Kč	6 000 000	Úroková sazba p. a. v %	2,69
3		360 měsíců			Úroková sazba p. m. v %	0,224166667
4					Úroková sazba měsíční (setiny)	0,002241667
7	měsíc	počáteční stav jistiny	úrok	úmor	splátka tj.anuita	konečný stav jistiny
355	348	311 051,88	697,2746305	23 606,93	24 304,20	287 444,95
356	349	287 444,95	644,3557624	23 659,85	24 304,20	263 785,10
357	350	263 785,10	591,3182679	23 712,89	24 304,20	240 072,21
358	351	240 072,21	538,161881	23 766,04	24 304,20	216 306,17
359	352	216 306,17	484,8863351	23 819,32	24 304,20	192 486,85
360	353	192 486,85	431,4913633	23 872,71	24 304,20	168 614,14
361	354	168 614,14	377,9766977	23 926,23	24 304,20	144 687,91
362	355	144 687,91	324,3420701	23 979,86	24 304,20	120 708,05
363	356	120 708,05	270,5872115	24 033,62	24 304,20	96 674,43
364	357	96 674,43	216,7118525	24 087,49	24 304,20	72 586,94
365	358	72 586,94	162,7157228	24 141,49	24 304,20	48 445,45
366	359	48 445,45	108,5985519	24 195,61	24 304,20	24 249,84
367	360	24 249,84	54,36006823	24 249,84	24 304,20	0,00
368	<b>Celkem</b>	<b>0,00</b>	<b>2 749 513,67</b>	<b>6 000 000,00</b>	<b>8 749 513,67</b>	
370			Úrokový koeficient	1,458252278		
371			Suma úmorů = Výše úvěru			

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z broker.moneta.cz

## 5 Výsledky a diskuse

### 5.1 Rodina č. 1 - Žádost o hypoteční úvěr

	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka	Moneta Money Bank
Výše úvěru (kč)	3 000 000	<b>3 000 000</b>	3 000 000	3 000 000
RPSN (%)	2, 43	<b>2, 34</b>	2, 33	2, 38
Úroková sazba (%)	2, 34	<b>2, 29</b>	2, 29	2, 34
Měsíční Splátky (kč)	11 648	<b>11 529</b>	11 552	11 606
Náklady na zpracování (kč)	7 400	<b>1 900</b>	7 900	1 500
Celková výše splátek (kč)	4 193 280	<b>4 150 327</b>	4 159 103	4 178 160
Úrokový koeficient	1, 3987	<b>1, 3834</b>	1, 3864	1, 3927

**Tabulka 3 Srovnání jednotlivých bank (rodina č. 1)**

*Zdroj: vlastní zpracování na základě informací jednotlivých bank*

Na základě zjištěných údajů doporučuji rodině úvěr od Hypoteční banky. V hypoteční bance by rodina dostala nejnižší úrokovou sazbu, při třiceti leté splatnosti by rodina zaplatila při nejnižších splátkách nejnižší úrok. Další výhodou jsou rozhodně také náklady na zpracování úvěrové smlouvy, které jsou v porovnání s Komerční bankou a Českou Spořitelnou, a. s. minimální.

## 5.2 Rodina č. 2 – Žádost o hypoteční úvěr

Tabulka 4 Srovnání jednotlivých bank (rodina č. 2)

	Česká spořitelna	Hypoteční banka	<b>Komerční banka</b>	Moneta Money Bank
Výše úvěru (kč)	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	<b>6 000 000 Kč</b>	6 000 000 Kč
RPSN (%)	-	2,95	<b>2,63</b>	2,74
Úroková sazba (%)	-	2,89	<b>2,59</b>	2,69
Měsíční Splátky (kč)	-	24 942	<b>24 034</b>	24 304
Náklady na zpracování (kč)	-	1 900	<b>7 900</b>	1 500
Celková výše splátek (kč)	-	8 979 005	<b>8 644 591</b>	8 749 514
Úrokový koeficient	-	1,4965	<b>1,4408</b>	1,4583

*Zdroj: vlastní zpracování na základě informací jednotlivých bank*

V tabulce č. 4 jsou uvedeny parametry pro srovnání, podle kterých se budou žadatelé rozhodovat. U České spořitelny, a. s. by nám žádost o úvěr neprošla. Na základě zjištěných a spočítaných informací by se nejvíce vyplatila klientům volba Komerční banky, kde by klienti dostali nejnižší úrokovou sazbu, to znamená, že by za celou dobu splatnosti přeplatili nejméně. Vzhledem k tomu, že je nejnižší úrok u komerční banky, úrokový koeficient vychází nejlépe také u komerční banky. Jedinou nevýhodou jsou tak náklady na zpracování, které jsou poměrně vysoké oproti ostatním. I tak by však nejvýhodnější podmínky z hlediska úrokového koeficientu nabízela Komerční banka.

## **6 Závěr**

Z výsledků výzkumu provedeného na základě ověřených informací je patrné, že by obě rodiny žadatelů dosáhly na požadovaný hypoteční úvěr.

V případě rodiny č. 1 bych doporučoval sjednat hypoteční úvěr u Hypoteční banky, kde vyšel nejnižší úrokový koeficient, konkrétně 1,3834. Rodina č. 1 je finančně solventní, tudíž není žádný problém k získání hypotéky za sjednaných podmínek.

Pro rodinu č. 2 by byly nejvýhodnější podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru u Komerční banky, a. s. Ovšem rodině č. 2 bych doporučoval ještě jednou zvážit žádost o tak vysoký úvěr, vzhledem k výši příjmů a vypočítané splátce by mohlo v budoucnu dojít k neschopnosti splácení, a tudíž k nepříjemným existenčním problémům.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### 7.1 Odborná literatura

- [1] BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2
- [4] Bohanesová, Eva. *Finanční gramotnost*. Univerzita Palackého v Olomouci. 2018. ISBN 978-80-244-5397-2
- [6] ČERNOHORSKÝ, Jan. *Finance: od teorie k realitě*. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2215-8.
- [7] Hampl, M. (2020) *Vývoj pohledu na úrok očima ekonoma*. Praha ČNB
- [8] JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7
- [9] JÍLEK, Josef. *Finance v globální ekonomice*. Praha: Grada, 2013. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-3893-2.
- [10] KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6
- [13] Kohout, Petr. *Euro*. Euronews, a.s. ISSN 1212-3129.
- [17] MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. *Osobní finance*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7.
- [18] MEJSTRŮK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. *Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.
- [21] NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3.
- [22] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-462-7.
- [23] 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.
- [24] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4
- [25] ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK. *Finanční matematika v praxi*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Partners. ISBN 978-80-271-0250-1.

[33] ZÁKON O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU: 257/2016. Sb.

## 7.2 Internetové zdroje

[2] [online]. [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/)

[3] [online]. [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financi-trh/strategie-dohledu/>

[5] [online]. [cit. 2021-02-17]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financi-trh/ochrana-spotrebitele/spotrebitelcky-uver/index.html>

[11] [online]. [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/jak-funguje-uver-ze-stavebniho-sporeni>

[12] [online]. [cit. 2021-02-17]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/co-je-anuita>.

[14] [online]. [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financi-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>

[15] [online]. [cit. 2021-02-17]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelcke-uvery/zakladni-informace>

[16] [online]. [cit. 2021-02-17]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financi-trh/legislativni-zakladna/obecne-pokyny-evropskych-organu-dohledu/Sdeleni-CNB-o-obecných-pokynech-k-posouzení-uveruschopnosti/>

[19] [online]. [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: <https://www.pujcka.co/co-je-konsolidace>

[20] [online]. [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/pujcky/konsolidace-srovnani>

[26] [online]. [cit. 2021-02-17]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>

[27] [online]. [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/jake-pojisteni-si-sjednat-k-hypotece/>

[28] [online]. [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: <https://mmreality.zendesk.com/hc/cs/articles/360024391193-Povinne-dokumenty-Hypo>

[30] [online]. [cit. 2021-02-22]. Dostupné z: <https://portal24.csas.cz/cs/produkty-a-metodiky#/13658/KALKULACKY>

- [31] [online]. [cit. 2021-02-22]. Dostupné z: <https://mmfinance.hyposrovnani.cz/Poskytovatel/HB>
- [32] [online]. [cit. 2021-02-23]. Dostupné z: <http://www.partneri-kb.cz/srv/www/content/db/cs/metodika/index.shtml>
- [34] [online]. [cit. 2021-03-06]. Dostupné z: <https://www.sporicidluhopisycr.cz/>
- [35] [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://hypokalkulacka.kb.cz>
- [36] [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://broker.moneta.cz/#/calculator>
- [37] [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/tematicke-prilohy-a-boxy/Menovepoliticke-sazby-CNB/>
- [38] [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>
- [39] [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>
- [40] [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-lombardni-sazba-CNB/>

## **8 Přílohy**

## Splátkový kalendář