

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Hypoteční trh v České republice

Tat'ána Veretko

© 2021 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Taťána Veretko

Hospodářská politika a správa
Podnikání a administrativa

Název práce

Hypoteční trh v České republice

Název anglicky

Mortgage Market in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zhodnocení hypotečního trhu v České republice pomocí provedené analýzy. Součástí analýzy je podrobný popis a vyhodnocení jednotlivých nabídek bank v ČR. Dále je cílem práce pomocí komparace nabídek produktů bank zhodnotit možnosti získání hypotečních úvěrů na trhu. Dílčím cílem práce je na základě daných kritérií vybrat vhodnou variantu hypotečního úvěru pro fiktivní rodinu. Součástí cíle práce je též popsání celého průběhu procesu od zažádání hypotečního úvěru až po samotné čerpání peněžních prostředků.

Metodika

V praktické části bude převážně využita metoda analýzy. Bude se jednat o analýzu hypotečního trhu v České republice. Vybírány a hodnoceny budou jednotlivé banky především na základě jejich podmínek jako jsou například DTI, DSTI, úrokové sazby, RPSN, fixace, doba splácení a další kritéria. Všechny odborné pojmy budou v práci též podrobně charakterizovány. Po následné komparaci bank bude možné doporučit vyhovující variantu pro modelovou domácnost. Výsledky komparace bank budou vyhodnoceny a zobrazeny pomocí tabulek.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran

Klíčová slova

banka, bonita, fixace, hypotéka, RPSN, splácení, úroková sazba

Doporučené zdroje informací

KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press, 2005. ISBN 80-251-0882-1.

KALABIS, Z. *Základy bankovníctví : bankovníctví obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

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

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

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

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Kamila Veselá, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 11. 12. 2020

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 22. 1. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 09. 03. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Hypoteční trh v České republice" jsem vypracovala 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 autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14.3.2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Kamile Veselé, Ph.D. za odbornou pomoc a podnětné rady, které mi poskytovala během zpracování mé bakalářské práce.

Hypoteční trh v České republice

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá zhodnocením hypotečního trhu v České republice a dále analýzou hypotečních bank a jejich nabídek. Práce se skládá z teoretické a praktické části. Teoretická část obsahuje charakteristiky základních pojmů z bankovní terminologie a důležitých parametrů hypotečních úvěrů. Dále je v teoretické části popsán celkový průběh sjednávání hypotéky.

Praktická část je zaměřená na analýzu celkového hypotečního trhu a změny úrokové sazby za posledních 5 let. Dále byly vybrány 4 banky u kterých byly vypsány možné nabídky a aktuální hodnoty ukazatelů. Dle vypsání nabídek a jejich aktuálních ukazatelů byly vytvořeny orientační nabídky pro dvě fiktivní domácnosti. Výsledky nejvhodnější varianty pro jednotlivé domácnosti byly vyhodnoceny pomocí vícekritériální analýzy. Modelovému případu č.1 vyšla jako nejvhodnější varianta hypotéky od ČSOB, a.s. a druhému modelovému případu byl vyhodnocen jako nejlepší hypoteční úvěr od MONETY Money Bank, a.s.

Klíčová slova: anuita, banka, fixace, hypoteční úvěr, hypotéka, klient, pojištění, splátka, úroková sazba, zástavní právo

Mortgage market in the Czech Republic

Abstract

The bachelor's thesis deals with the appreciation of mortgage market in the Czech Republic, and also the analysis of mortgage banks and their offers. The thesis consists of a theoretical and practical part.

The theoretical part contains the characteristics of basic concepts from banking terminology and important parameters of mortgage loans. Furthermore, the theoretical part also describes the overall course of mortgage negotiation.

The practical part is focused on the analysing of the overall mortgage market and changes in the interest rate in recent 5 years. In addition, 4 banks were selected for which possible bids and current indicator values were listed. According to the listed offers, indicative offers were created for two fictitious households. The results of the most suitable option for individual households were evaluated using a multi-criterion analysis. For fictitious household No.1 came out as the most suitable mortgage option from ČSOB, a.s. and for the second fictitious household was evaluated as the best mortgage loan from MONETA Money Bank, a.s.

Keywords: annuity, bank, fixation, mortgage loan, mortgage, client, insurance, repayment, interest rate, lien

Obsah

1 Úvod.....	8
2 Cíl práce a metodika	9
2.1 Cíl práce	9
2.2 Metodika	9
3 Teoretická východiska	10
3.1 Poskytovatelé hypotečních úvěrů.....	10
3.2 Typy hypotečních úvěrů.....	11
3.3 Žádost o hypoteční úvěr	13
3.3.1 Výběr banky.....	13
3.3.1.1 Úroková sazba	14
3.3.1.2 Splácení	16
3.3.1.3 LTV	18
3.3.1.4 DTI a DSTI.....	19
3.3.1.5 Poplatky.....	19
3.3.1.6 Daně.....	19
3.3.2 Výše úvěru	20
3.4 Doklady a podmínky potřebné k vyřízení hypotečního úvěru	21
3.4.1 Příjmy.....	21
3.4.2 Zajištění	22
3.5 Schvalování úvěru.....	22
3.5.1 Bonita.....	22
3.5.2 Úvěrové registry	23
3.6 Čerpání úvěru	24
3.7 Pojištění.....	24
3.8 Refinancování	25
3.9 Stavební spoření	25
3.10 Státní fond rozvoj bydlení.....	26
4 Vlastní práce	28
4.1 Celková analýza hypotečního trhu v ČR.....	28
4.2 Analýza nabídek hypotečních produktů bank	30
4.2.1 KB, a.s.....	31
4.2.2 Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB).....	33
4.2.3 Moneta Money Bank	35
4.2.4 Česká spořitelna, a.s.....	36
4.3 Modelový případ č.1	40

4.4	Modelový případ č.2.....	44
4.5	Vyhodnocení nabídek dle vícekritériální analýzy	47
5	Závěr.....	51
6	Seznam použitých zdrojů.....	52
	Literární zdroje	52
	Elektronické zdroje.....	52
7	Přílohy	56

Seznam obrázků

Obrázek 1	Úrokové sazby finančních trhů (1994-2020).....	15
Obrázek 2	Meziroční srovnání (2015-2020).....	15
Obrázek 3	Anuitní splácení.....	16
Obrázek 4	Průměrná výše hypotéky 2016 - 2020	29
Obrázek 5	Průměrné úrokové sazby 2016-2020	30

Seznam tabulek

Tabulka 1	Celkový objem hypotečních úvěru v letech 2016-2020	28
Tabulka 2	Počet uzavřených hypoték v kusech 2016-2020.....	29
Tabulka 3	Shrnutí parametrů a poplatků KB,a.s.	33
Tabulka 4	Shrnutí parametrů a poplatků ČSOB, a.s.	35
Tabulka 5	Shrnutí parametrů a poplatků MONETA Money Bank, a.s.....	36
Tabulka 6	Shrnutí parametrů a poplatků ČS, a.s.....	37
Tabulka 7	Aktuální úrokové sazby hypoték u vybraných bank k listopadu 2020	38
Tabulka 8	Přibližná nabídka KB k modelovému případu č.1	41
Tabulka 9	Přibližná nabídka ČSOB k modelovému případu č.1	41
Tabulka 10	Přibližná nabídka ČS k modelovému případu č.1	42
Tabulka 11	Přibližná nabídka MMB k modelovému případu č.1	43
Tabulka 12	Přibližná nabídky KB k modelovému případu č.2.....	45
Tabulka 13	Přibližná nabídka ČSOB k modelovému případu č.2	46
Tabulka 14	Přibližná nabídka ČS k modelovému případu č.2.....	46
Tabulka 15	Přibližná nabídka MMB k modelovému případu č.2.....	47
Tabulka 16	Parametry obou modelových případů s váhami.....	47
Tabulka 17	Nabídky jednotlivých bank pro modelový případ č.1	48

Tabulka 18 Nabídky jednotlivých bank s bodováním a skalárním součinem	48
Tabulka 19 Pořadí společností podle vícekriteriální analýzy	48
Tabulka 20 Nabídky vybraných bank pro modelový případ č.2.....	49
Tabulka 21 Nabídky vybraných bank s bodováním a skalárním součinem 2	50
Tabulka 22 Pořadí společností dle vícekriteriální analýzy 2	50

Seznam použitých zkratk

ČNB – Česká národní banka

SJM – společné jmění manželů

KB – Komerční banka, a.s.

ČSOB – Československá obchodní banka, a.s.

ČS – Česká spořitelna, a.s.

MMB – Moneta Money Bank, a.s.

HZL – Hypoteční zástavní list

RPSN – Roční procentní sazba nákladů

LTV – „loan to value“ poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti

SFRB – Státní fond pro rozvoj bydlení

DSTI - (Debt Service to Income) poměr všech měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem

KN – Katastr nemovitostí

1 Úvod

V dnešní době je možné se setkat s vysokým nárůstem zájmu o hypoteční úvěry. Náročné je ale najít nejvhodnější nabídku. Důvodem proč tomu tak je, je zejména velké množství společností, které hypoteční úvěry nabízí. Pokud si klient banku vybere, přichází na řadu vhodné nastavení ukazatelů a to například na jak dlouho zvolit dobu splácení, jaké příjmy jsou vyhovující a samozřejmě vyšší úrokové sazby.

V minulosti úrokové sazby byly podstatně vyšší a ne každý na ní mohl dosáhnout. V dnešní době je naopak hypoteční úvěr jedno z řešení pro to, jak získat peníze a investovat je do vlastního bydlení.

Existují ale podmínky, které je potřeba splňovat a dávat si na ně pozor. Každý na hypoteční úvěr nemusí dosáhnout a obzvlášť mladí lidé, kteří nemusí mít dostatek financí nebo naopak lidé před důchodem, kterým nelze hypoteční úvěr prodloužit na co nejdélší dobu a pro banky mohou být již rizikováni.

Je důležité si uvědomit, že se jedná o dlouhodobý závazek vůči bance, proto je potřeba si finance zajistit po celou dobu splácení a mít tak dostatek financí na splácení úvěru. A to i v případě, kdy klient není schopen pracovat. Nejlépe, pokud je to možné, budovat si i tzv. finanční rezervu.

Na českém trhu se v současné době vyskytuje spousta bankovních institucí, které hypoteční úvěry nabízejí. Každý má tedy možnost si jednotlivé banky porovnat a zjistit, která je nejvýhodnější nebo využít služby bankovních či finančních poradců, kteří jim s vhodným výběrem pomohou.

V této práci jsou popsány a vysvětleny veškeré informace, které by měl žadatel znát. Zprvu jsou popsány základní charakteristiky hypotečních úvěrů. Dále doklady, které jsou pro vyřízení důležité a postup, kterým si každý žadatel projde. V práci jsou též vypracované dva modelové případy z praxe, které se od sebe významně liší a jsou pro ně dle nabídek bank navrženy varianty. Nejvhodnější nabídky jsou na závěr hodnoceny pomocí vícekritériální analýzy.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce je zhodnocení hypotečního trhu v České republice pomocí provedené analýzy. Analýza je složena z detailního popisu a vyhodnocení vybraných nabídek bank v ČR. Dále je cílem podrobně charakterizovat základní pojmy, které jsou součástí hypotečního trhu a popsat průběh zpracování hypotečního úvěru. Dílčím cílem je také na základě vybraných kritérií vybrat vhodnou nabídku pro modelové případy. Vhodné nabídky jsou vyhodnoceny dle vícekriteriální analýzy na základě stanovených vah vybraných kritérií.

2.2 Metodika

Bakalářská práce se skládá ze dvou částí, teoretické a praktické. Teoretická část je zpracována na základě studie odborných zdrojů z ČNB, Ministerstva financí České republiky a také z výročních zpráv vybraných bank a dalších odborných článků. Teoretická část je především soustředěna na deskripci základních pojmů z hypoteční a bankovní terminologie a zároveň je popsán průběh zpracování hypotéky od výběru bankovní instituce až po čerpání. V této části jsou též k jednotlivým ukazatelům popsány aktuální změny v důsledku COVID-19 pandemie.

V praktické části je provedena analýza současné situace na hypotečním trhu v České republice. V tabulkách je zaznamenán vývoj poskytnutých objemů hypoték v mld. Kč a dále kolik jich bylo poskytnuto v kusech za posledních 5 let v jednotlivých měsících. Není opomenut ani vývoj průměrné úrokové sazby, opět v rozpětí 5 let a graf s průměrnou úrokovou sazbou. Dále je praktická část zaměřená na analýzu vybraných čtyř hypotečních bank a to zejména na jejich nabídky hypotečních produktů a jejich aktuální úrokové sazby, RPSN, poplatky, období fixace a další. Banky byly zvoleny na základě vysokých čísel klientů. Součástí je v neposlední řadě i vypracování dvou fiktivních domácností, které se od sebe záměrně liší a jsou jim vytvořeny orientační nabídky z analýzy nabídek produktů zvolených bank. Nabídky jsou zpracovány na základě dostupných kalkulátorů a podmínek z webových stránek zvolených společností. Na závěr jsou nabídky hodnoceny na základě vybraných kritérií a vah, které byly stanoveny na základě informací z rozhovorů s bankovní klientelou. Poslední kapitola je zaměřená na vyhodnocení nejvhodnějších variant pro obě modelové domácnosti dle vícekriteriální analýzy.

Teoretická východiska

U hypotečních úvěrů se jedná především o dlouhodobý závazek vůči hypotečním institucím a je nejčastěji využit ke koupi nemovitosti za účelem bydlení. Návratnost hypotečního úvěru je zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Zástava nemovitosti uděluje právo hypoteční bance možnost nemovitost prodat v případě, pokud dlužník není schopen úvěr splácet. V případě řádného splácení zaniká zástavní právo při úplném splácení úvěru. Nejvíce uplatňovaná a základní je tzv. účelová hypotéka u které jsou dané varianty, na co je možné hypoteční úvěr využít:

- jedná-li se o výstavbu či koupi již existujících nemovitostí nebo pozemku
- na rekonstrukce, možné opravy a modernizace
- možnost splácení jiného úvěru nebo půjčky
- k vyplacení ostatních dědiců při dědickém řízení
- k vypořádání společného jmění manželů (Pavelka, Opltová, 2003, s.19)

Hypoteční úvěr se řídí dle několika zákonů. Mezi jedno z hlavních patří zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který vešel v platnost po vstupu České republiky do Evropské unie. Definiuje důležité pojmy z oblasti hypotečních institucí, kterými jsou například hypoteční banka a hypoteční zástavní listy. Dalším důležitým zákonem je zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., jenž je v platnosti od roku 2016, kdy nahradil zákon č. 145/2010 Sb. Jedna ze změn se týká striktnějších povinností poskytovatelů vůči spotřebitelům, kdy poskytovatelé mají povinnost podrobněji prověřovat žadatele o úvěr. (Ministerstvo financí České republiky, 2020)

2.3 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Již zmíněný zákon č.257/2016 Sb. O spotřebitelském úvěru rozděluje poskytovatele na bankovní a nebankovní instituce a dohled na nimi má Česká národní banka (ČNB). Aby mohla banka poskytovat hypoteční úvěry musí získat licenci od ČNB k vydávání hypotečních zástavních listů (HZL). Pro získání licence musí každý poskytovatel disponovat počátečním kapitálem, který činí minimálně 20 mil. Kč dále je důležitá důvěryhodnost, prokazatelnost kapitálu a další. Finanční instituce, které mohou poskytovat v ČR hypoteční úvěry jsou například následující:

- Česká spořitelna
- Československá obchodní banka

- Equa bank
- Fio Banka
- Hypoteční banka
- Komerční banka
- mBank
- MONETA Money Bank
- Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank
- UniCredit Bank
- Wüstenrot
- a další (kurzy.cz, 2020)

2.4 Typy hypotečních úvěrů

Hypotéky lze rozdělit na 2 základní typy, kterými jsou účelové a neúčelové. Banky však nabízejí několik možností jako je australská, offset hypotéka apod.

Účelová hypotéka

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, účelová hypotéka patří mezi základní a nejčastější. Mezi výhody účelové hypotéky patří podstatně nižší úroková sazba, než u spotřebitelského úvěru a délka splatnosti je až dvakrát delší. Účel lze doložit pouze kupní smlouvou, následně již banka nevyžaduje žádné účty, faktury apod. (Hypotecníbanka, 2020). Účelová hypotéka je využívána ve více případech. Nic méně, jestliže se klient rozhodne pro jeden z účelů, je potřeba znát, které dokumenty, případně doklady jsou nutné bance dodat. Při sjednávání hypotečního úvěru v případě **výstavby nemovitosti** je nutné zajistit a doložit bance stavební povolení, list vlastnictví ke stavebnímu pozemku, jenž je jedním z nejdůležitějších dokumentů při sjednávání hypotéky, následně je potřeba projekt s rozpočtovými náklady a geometrický plán. Jestliže se jedná o **nákup nemovitosti** je potřeba kupní smlouva nebo smlouva budoucí kupní. Kupní smlouvu musí podepsat jak prodávající, tak i kupující. Kupní smlouva musí obsahovat kupní cenu, datum jejího uhrazení a označení prodávané nemovitosti. (Pavelka, Opltová, 2003, s.94)

Na **rekonstrukci či modernizaci** je nutné zajistit přehled rozpočtových nákladů a dodat případné faktury.

Splácení jiného úvěru závisí na potvrzení o aktuálním zůstatku úvěru a souhlas předešlé banky s předčasným splacením. U vypořádání majetku je nezbytností doklad o rozvodu manželů a vypořádání společného jmění manželů (SJM) po rozvodu. (sustekmartin, 2020)

Neúčelová tzv. americká hypotéka

Též nazývaná hypotéka na cokoliv. Americkou hypotéku je možné si zařídit jak u běžné banky, tak i u nebankovních subjektů. Stejně jako u účelové se dává do zástavy nemovitost a doklad o příjmech. Následně se dají na rozdíl od účelové hypotéky peníze použít například na koupi auta a k podnikání. Dalším rozdílem a zároveň nevýhodou mezi klasickou hypotékou a americkou je ve výše úroků, v případě americké hypotéky se úrokové sazby pohybují v rozmezí 3–5 % a doba splácení je poměrně kratší, pohybuje se do maximální délky 20 let. (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 5-6)

Australská hypotéka

Mezi další typ hypotečního úvěru patří i australská hypotéka, která je kombinací předchozích dvou variant, tedy účelové a americké hypotéky. V tomto případě lze hypotéku využít kromě na koupi nemovitosti i pro vybavení nemovitosti, rekonstrukci apod. Hlavní rozdíl, kterým se australská hypotéka liší od ostatních je, že s narůstající výši hypotéky klesá úroková sazba a neměli by se zde vyskytovat poplatky za sjednání. (banky.cz, 2020)

Offsetová hypotéka

V České republice se zrovna nejedná o známý způsob financování, ale i tak některé banky tuto možnost v Česku nabízejí. Jedná se o spojené klasické hypotéky se spořením. Na přiděleném spořicí účet se finance odčítají od úvěru a úročí se jen výsledný rozdíl. Pro lepší představu, pokud by potenciální žadatel chtěl hypotéku ve výši 1 500 000 Kč a na spořicí účet uložil 500 000 Kč, úročil by se pouze 1 000 000 Kč. Tento typ hypotéky se vyplatí v případech, kdy klient očekává přísun většího obnosu peněz v blízké budoucnosti, jako může být prodej jiné nemovitosti či dědictví.

Banky, které u nás nabízejí offsetovou hypotéku jsou např. Moneta Money Bank, Raiffeisenbank a další. (kurzy.cz,)

Zelená hypotéka

V dnešní době se mezi lidmi stále více šíří větší zájem o ekologii a životní prostředí, proto ani na hypotečním trhu nechybí možnost tzv. Zelené hypotéky. Jedná se o typ hypotéky, kde lze využít státní dotaci od programu Zelená úsporám. Podmínkou k získání dotace je výstavba nízkoenergetické stavby nebo úprava stávající nemovitosti na nízkoenergetický. Výhodami zelené hypotéky, které banky nabízí, jsou například zdarma mimořádné splátky do výše dotace. (Uspory.cz, 2020)

Předhypoteční úvěr

V případě, že na nemovitost nelze vložit zástavu, což se stává při koupi družstevního bytu a bytu nebo pozemku od města, je možné si sjednat předhypoteční úvěr. Je sjednáván na konkrétní dobu splatnosti (max. 24 měsíců) do které je nutné zajistit zástavní právo na nemovitost. Ve chvíli, kdy je zástava zřízena je možné předhypoteční úvěr ukončit a navázat na běžný hypoteční úvěr. Nevýhodou předhypotečního úvěru je zejména vyšší úroková sazba a splácení pouze úroků a ne jistiny. Jistina se začne splácet až se standardní hypotékou. (kurzy.cz, 2020)

2.5 Žádost o hypoteční úvěr

Před tím, než se žadatel rozhodne pro hypoteční úvěr, je potřeba znát alespoň některé parametry a být tak připraven před návštěvou banky. V dnešní době je možné si na internetové stránce každé banky najít kalkulačtor, pomocí kterého je předem možné orientačně zjistit, jak náročná by byla finanční situace při sjednání hypotéky a jaké parametry by byly vyhovující. Celkový průběh sjednávání od žádosti až po samotné splácení hypotečního úvěru je stručně znázorněno v příloze B.

2.5.1 Výběr banky

Hlavní kritérium, které zajímá téměř každého žadatele o hypoteční úvěr je úroková sazba. To však není jediný a ani zdaleka tak důležitý ukazatel.

Existuje ještě jeden ukazatel a tím je roční procentní sazba nákladů (RPSN), dalšími ukazateli jsou fixace úrokové sazby, možnosti splátek, LTV, doba splatnosti, poplatky spojené s vyřizováním hypotečního úvěru a mnoho dalších ukazatelů.

2.5.1.1 Úroková sazba

Úroková sazba se uvádí v procentech a vyjadřuje částku, která navyšuje objem půjčených peněz. U veškerých finančních institucí se zejména jedná o fixní úrokové sazby, též nazývanou konstantní úroková sazba. Z ekonomického pohledu se rozlišují úrokové sazby na nominální a reálné. Nominální úrokové sazby jsou běžně k vidění ve smlouvách o úvěry. Zatímco reálné úrokové sazby uvádějí, jak se změní kupní síla půjčky nebo vkladu. Reálná úroková sazba se spočítá rozdílem nominální úrokové sazby a míry inflace. V případě vyšší inflace a nízké nominální úrokové sazby mohou být reálné úrokové sazby záporné. V praxi to znamená, že hodnota peněz pomocí úročení roste, ale neroste tak rychle, aby byla pokryta inflace. Půjčka i vklad tak následně ztrácí svou kupní sílu. Pro dlužníky je tento stav výhodný, kvůli poklesu hodnoty dluhu a naopak nevýhodný pro věřitele, jimž reálná hodnota půjčky klesá. (ČNB, 2020)

Úroková sazba se vypočítá dle ČNB (2020) z následujícího vzorce:

$$r = [(100 + R) / (100 + i) - 1] * 100,$$

kde

r = reálná úroková míra (v %)

R = nominální úroková míra (v %)

i = skutečná, resp. očekávaná inflace (v %)

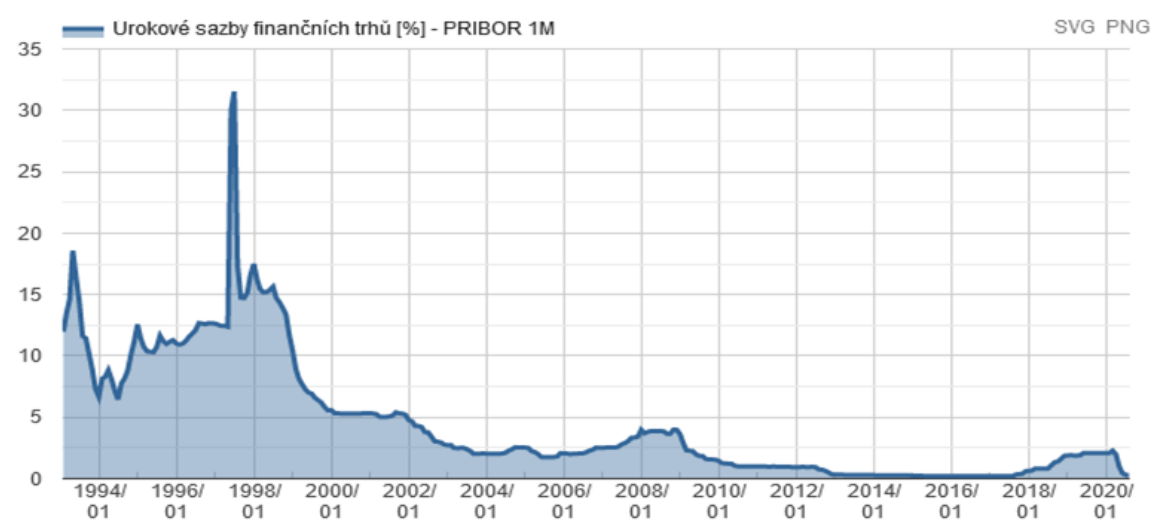
Banky své úrokové sazby nastavují podle základní úrokové sazby centrální banky. Úroková sazba může být nastavena na určitou dobu konstantě, jedná se o tzv. dobu fixace, období po kterou bude úrok neměnný. Délka se pohybuje v rozmezí 1 – 15 let. Po skončení fixačního období je možné hypotéku refinancovat (přejít k jiné bance), nebo banka sama nabídne novou a výhodnější úrokovou sazbu. (hypotecnispecialista.cz,2020).

Finanční instituce mimo fixního období také nabízí variabilní, též nazývaná „float“ hypotéka. Od fixní se liší především tím, že úroková sazba je proměnlivá. Po dobu, co má klient sjednanou variabilní hypotéku, kopíruje aktuální situaci na trhu.

Úroková sazba je určena na základě PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate), kterou ČNB určuje podle aktuální situace na světových trzích.

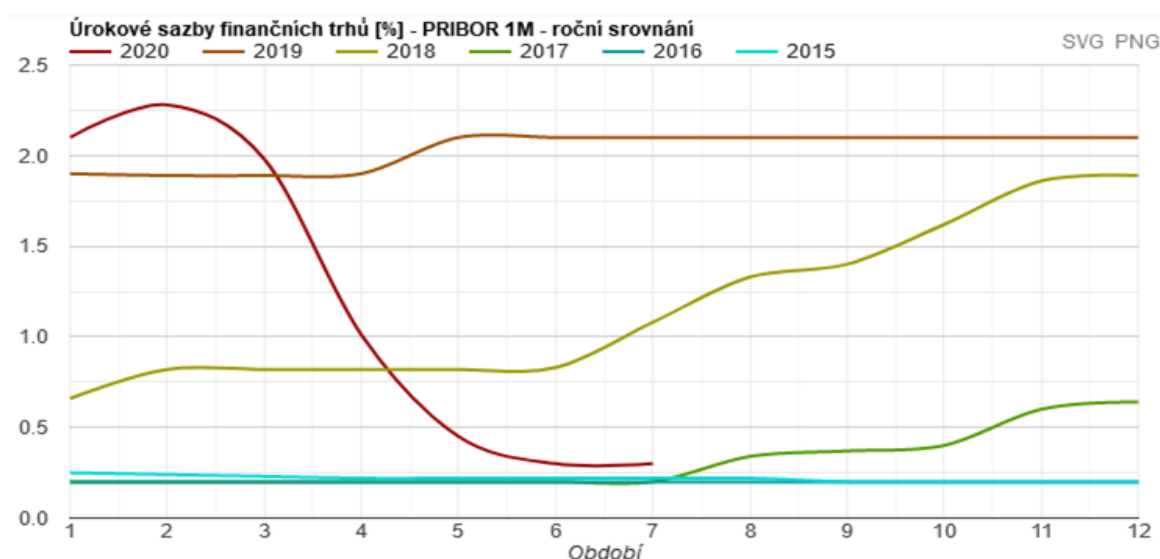
Aktuální situaci úrokové sazby je možné si prohlédnout na obrázku č.1, kde je možné vidět jak se úrokové sazby od roku 1994 až do roku 2020 vyvíjely a na obrázku č.2, kde je znázorněno meziroční srovnání úrokových sazeb od roku 2015 – 2020. Co je nutné rozlišit je běžně udávaná úroková sazba a RPSN. RPSN (roční procentuální sazba nákladů) je hlavním ukazatelem u veškerých úvěrů, jedná se o částku, ve které jsou zahrnuty celkové poplatky a náklady, jenž dlužník zaplatí bance. V RPSN jsou zahrnuty například poplatky za smlouvu, poplatky za správu úvěru a mnoho dalších poplatků spojených s požadovaným úvěrem. (Ministerstvo financí ČR, 2020)

Obrázek 1 Úrokové sazby finančních trhů (1994-2020)



Zdroj: Kurzy.cz, cit. online 2020-08-18

Obrázek 2 Meziroční srovnání (2015-2020)



Zdroj: Kurzy.cz, cit. online 2020-08-18

Jelikož se v současné době spousta ekonomických ukazatelů měnilo kvůli pandemii, není tudíž výjimkou ani změna úrokové sazby. Během prvního nouzového stavu došlo k výraznému zlevnění hypotečních úvěrů. ČNB během období snižovala několikrát základní úrokovou sazbu, v březnu 2 x a dále na začátku května 2020, kdy základní úrokovou sazbu snížila na 0,25 procenta. Banky postupně na tuto situaci zareagovaly a úrokové sazby snížily. Nic méně za rok 2020 se nesnížila natolik, aby překonala dosavadní rekord z roku 2017, kdy se průměrná úroková sazba pohybovala okolo 1,7 %. (Hypoindex, 2020)

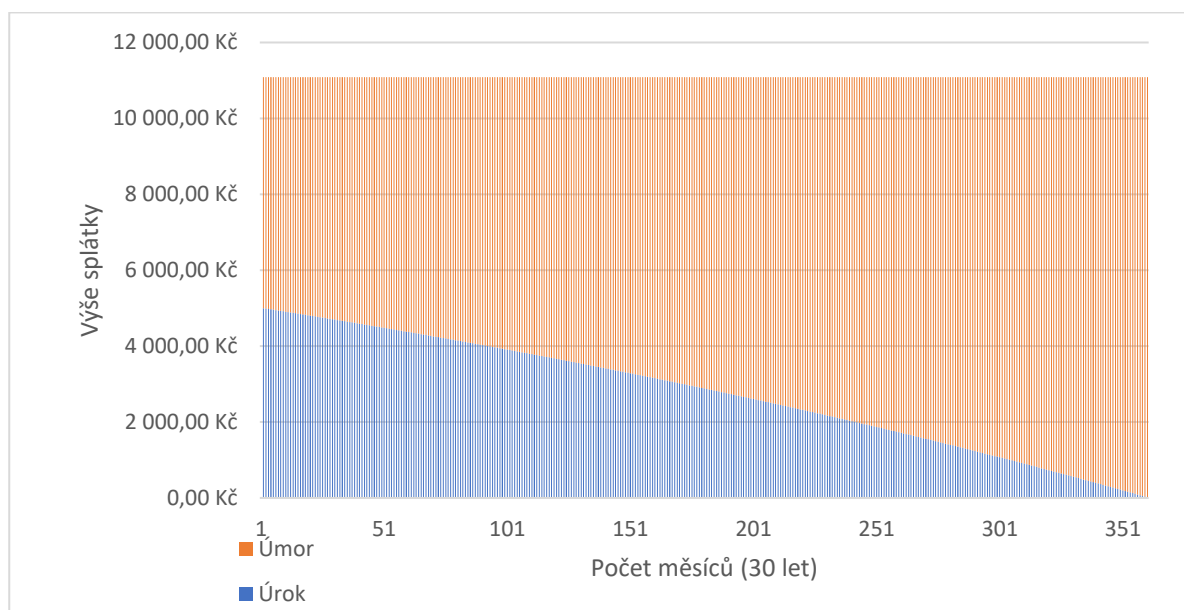
2.5.1.2 Splácení

Hypoteční banky využívají tři typy splácení, avšak v samotné praxi se nejvíce využívá tzv. Anuitní splácení.

Anuitní splácení

Celková výše splátky, během celého období splácení úvěru je konstantní. Změna spočívá pouze v poměru mezi jistinou a úrokem. Na obrázku č.3 je vidět, jak tento způsob splácení vypadá, z počátku je větší část peněžních prostředků použita na splátku úroků a pouze menší část na splátku samotné jistiny a konci období se už téměř splácí pouze jistina. (kurzy.cz, 2020)

Obrázek 3 Anuitní splácení



Zdroj: Vlastní zpracování

Výpočet splátky

K výpočtu splátky potřebujeme následující hodnoty:

- Jistina – částka, kterou si klient od banky půjčil
- Sazba – výše úrokové sazby
- Čas – počet splátek

Vzoreček pro následný výpočet splátky:

$$S = \frac{V \times \frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-12n}}$$

V = výše úvěru

i = úroková sazba

n = doba splácení (Karlin.mff.cuni, 2020)

Příklad: Částku, kterou si žadatel od banky vypůjčil je 1 500 000 Kč., úroková sazba 2 % p.a. a splácení potrvá 30 let (360 měsíců)

$$\frac{1\,500\,000 \times \frac{2}{12 \times 100}}{1 - \left(1 + \frac{2}{12 \times 100}\right)^{-12 \times 30}} \approx 5\,444,29 \text{ Kč}$$

Splátka by v tomto případě při anuitním splácení vyšla na 5 544 Kč měsíčně.

Progresivní splácení

Výše splátek postupně během období stoupá. Splátky jsou na začátku období nižší než na konci. Tato metoda se využívá v případě, kdy banka očekává do budoucna růst příjmů zákazníka. Například pokud jeden z partnerů nepracuje, může být na rodičovské dovolené nic méně do budoucna se očekává, že se situace změní. Výhodou pro tento typ splácení je potřeba nižšího příjmu při sjednávání hypotéky. (Vichnarová & Nováková, 2007)

Degresivní splácení

Zde jsou splátky zprvu značně vysoké. Při stejně dlouhé době splatnosti zákazník zaplatí na úrocích menší částku než při anuitním splácení. Degresivní splácení je vhodný například pro starší lidi, jenž předpokládají, že se jejich příjem bude snižovat. (Vichnarová & Nováková, 2007)

Mimořádné splácení

Podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru je žadatelům umožněno splácet kdykoliv po dobu trvání. I když se dříve banky k předčasnému splacení úvěru nestavely příliš pozitivně a umožňovaly tuto možnost jen za poplatek, od 1.12.2016 mimořádné splácení banky musí žadatelům předčasné splacení umožnit.

Maximálně lze mimořádně splatit jednou za rok 25 % z celkové výše půjčky a bez jakýkoliv nákladů během měsíce před dnem výročí uzavření smlouvy. Důvodem pro předčasné splacení celého hypotečního úvěru může být prodej financované nemovitosti, poplatek nesmí být vyšší než 1 % z mimořádné splátky, maximum je stanoveno na 50 000 Kč. V neposlední řadě lze bez poplatků splatit úvěr v případě těžkých životních situací, jenž zabraňují splácení. Zcela zdarma je předčasné splácení při dodržení fixačního období. (banky.cz, 2020)

2.5.1.3 LTV

„LTV (*Loan to Value*) je poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti.“ (ČNB, 2020) Rozhodující hodnotou není tak ani nabízená kupní cena, nýbrž hodnota stanovena odhadcem, který je ve většině případů vybrán bankou. Výpočet se provádí podle následujícího vzorce:

Ukazatel LTV (max 90 %) = výše úvěru/hodnota zastavované nemovitosti * 100

Všeobecně platí, že pokud je LTV nižší, tím výhodnější podmínky banka poskytne.

- do 50 % – nejnižší úroková sazba
- 50–70 % – nižší úrokové sazby
- 70–85 % – středně vysoké úrokové sazby, nejčastěji udělované hypotéky
- 85–90 % – vyšší úrokové sazby, omezené množství poskytovaných hypoték
- 100 % – neposkytují se na základě doporučení ČNB českým bankám (prodej.mese.cz, 2020)

Aktuálně od 1.4. 2020 ČNB uvolnila limity u LTV a stanovila limit na 90 %. Dále dne 8. 7. 2020 byl uvolněn limit LTV i u hypotečních úvěrů na nemovitosti k pronájmu. (ČNB, 2020)

2.5.1.4 DTI a DSTI

DTI (debt to income) je poměr mezi výši hypotéky a ročním čistým příjmem. Tento parametr opět reguluje ČNB. „ČNB v současnosti nestanovuje horní hranici tohoto ukazatele, při níž by se úvěr neměl být poskytnut.“ (ČNB, cit, 2020)

DSTI (Debt Service to Income) je pro změnu poměr všech měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem. ČNB opět všem institučním firmám nově doporučuje, ze dne 1.4.2020, nový limit, který byl z dosavadních 45 % navýšen na 50 %. (ČNB, 2020)

2.5.1.5 Poplatky

Při zřizování hypotečního úvěru je velmi důležité být informován o veškerých poplatcích týkajících se hypotéky. Každá banka by měla na požádání tuto službu poskytnout.

- Mezi prvním poplatkem, které bude žadatel platit při sjednávání hypotéky je **ocenění nemovitosti**. Poplatek se hradí smluvnímu odhadci banky, který podle podmínek dané banky zpracuje ocenění nemovitosti. Standardně se cena za ocenění pohybuje okolo 3 000 Kč – 5 000 Kč.
- **Za schválení úvěru**, výše může být konstantní nebo je vypočítána z výše čerpané hypotéky. Cena se tedy pohybuje okolo 3 500 Kč.
- **Poplatek za správu úvěru** je dalším poplatkem, na který se často zapomíná, měsíční poplatek se pohybuje okolo 150 Kč.
- **Poplatek za čerpání úvěru**, ve chvíli, kdy jsou z hypotečního účtu vybrány peníze, může si banka účtovat až 500 Kč.
- **Poplatek za ukončení hypotéky**, pokud se žadatel rozhodne hypotéku refinancovat či ukončit platí se částka okolo 1 000 Kč. (Papoušek, 2017)
- **Ostatní poplatky** je vhodné počítat i s poplatky jako je např. pojištění nemovitosti, které je nezbytné k sjednání, či sjednání životního pojištění. V obou případech je možné si pojistku sjednat i v jiné bance. (kurzy.cz, 2020)

2.5.1.6 Daně

Spolu s koupí nové nemovitosti souvisí i uhrazení **daně z nabytí nemovitosti**, která činí 4 % z ceny nemovitosti. Pokud stojí nemovitost například 1 000 000 Kč je nutné uhradit 40 000 Kč. Daň se řeší na příslušném finančním úřadě, kde se koupená nemovitost nachází. Uhradit daň je potřeba do 3 měsíců od zápisu vlastnického práva na žadatelovo jméno.

Existují i výjimky, kdy se daň z nabytí nemovitosti hradit nemusí, a to například v případě, pokud se jedná o první nabytí. (Prodej.mesec.cz, 2020)

Aby kupec daň z nabytí nemovitosti nemusel hradit, musí jí začít užívat do 5 let od kolaudace. Dále se neplatí v případě, pokud se jedná o družstevní byty, družstevní garáže, sklepy, komor. (Mesec.cz, 2020).

Pokud má kupec sjednanou hypotéku má možnost si **odečítat úroky z daní**. Banka by měla automaticky posílat, kolik dlužník v loňském roce zaplatil na úrocích, pokud tak banka neučiní, má dlužník nárok si o daný dokument zažádat. Po té se přikládá k daňovému příznání. Do roku 2020 bylo možné si od základu daně lze odečíst až 300 000 Kč, měsíčně maximálně 25 000 Kč. Ve výsledku to znamená úsporu na dani ve výši 45 000 Kč. Důležité je, aby se jednalo o účelový úvěr. Od roku 2021 bude možné odečíst úroky pouze do 150 000 Kč. (Hypoindex.cz, 2020)

Daň z příjmu při prodeji nemovitosti je třeba počítat s tím, že příjem z prodeje je nutné uvést v daňovém příznání. Tento příjem je následně zdaněn ve výši 15 %. Případy, kdy daň z příjmů při prodeji nemovitosti není nutné odvádět jsou například, kdy klient bude vlastnit nemovitost alespoň 10 let (pokud byla nemovitost zakoupena do roku 2020, platí časový test 5 let) a dále v případě pokud v dané nemovitosti prokazatelně žil (stačí mít uvedené i jako korespondenční adresu) více jak 2 roky bezprostředně před prodejem nemovitosti. (odhadonline.cz, 2020)

2.5.2 Výše úvěru

Není pravidlo, že hypoteční úvěry se musí pohybovat v milionových částkách. Minimální hodnota úvěru se u většiny bank pohybuje ve výši 200 000 Kč. Jak už bylo zmíněno v první kapitole, lze hypotéku využít i na opravy a modernizace, a proto není nutné si vždy pod pojmem hypotéka představit, že se jedná pouze i milionové půjčky. (Uspory.cz, 2020)

Maximální částka hypotéky je u některých hypotečních bank limitovaná a to v rozmezí cca. 12 000 000 – 20 000 000 Kč. U hypotečních bank jako je Komerční banka či Česká spořitelna na maximální limit žadatel nenarazí. Dalším důležitým faktorem pro určení maximální částky úvěru je hodnota zastavené nemovitosti, která je stanovená smluvním znalcem dané banky. Aktuálně od 18.6.2020 dle doporučení ČNB platí, že banky mohou poskytovat hypotéku do max. 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Zákazník může ručit více než jednou nemovitostí a díky tomu může dosáhnout i na vyšší maximální hodnotu úvěru.

2.6 Doklady a podmínky potřebné k vyřízení hypotečního úvěru

Důležitý je stabilní a dostatečně vysoký příjem, dále věk (min. 18 a max. 65), maximální věk doporučuje ČNB, v bankách však mohou mít problémy s žádostí i 40 letí žadatelé, další podmínkou bonita, žádné větší záznamy v registrech dlužníků, nemovitost do zástavy a také pobyt v České republice.

2.6.1 Příjmy

Jedna z důležitých podmínek pro získání hypotečního úvěru je prokázat, zda je žadatel schopen splácet úvěr. Nyní podle pravidel ČNB měsíčné splátky nesmí přesáhnout 50 % čistého měsíčního příjmu. Příjmy nemusí pocházet vždy pouze ze zaměstnání, je však nezbytná jejich doložitelnost. Prokazování příjmů se od sebe liší zejména pokud se jedná o příjmy z podnikatelské nebo nepodnikatelské činnosti.

Za příjmy u **fyzických osob** se považují:

1. příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky,
2. příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti,
3. příjmy z kapitálového majetku,
4. příjmy z pronájmu,
5. ostatní příjmy (Pavelka, Opltová, 2003, s.50)

K doložení příjmů v případě zaměstnání je potřeba potvrzení o příjmech od zaměstnavatele za uplynulé 3 měsíce (výjimečně požadují více), které může vypadat viz příloha 1. Podstatné je, aby žadatel nebyl ve zkušební ani výpovědní lhůtě. (hypotecníkalkulacka.cz, nedatováno) Nejlepší forma pracovního poměru při žádosti u hypotéky je HPP na dobu neurčitou. Pro banky je jistější, že příjmy do budoucna budou pravidelné.

U **osob samostatně výdělečných** je nutné dokládat daňová priznání min. za 1 (výjimečně 2) po sobě jdoucí roky. Postup při prokazování je však mnohem komplikovanější než u osob, které nepodnikají. Záleží na způsobu, jakým banka příjem OSVČ bude počítat. Uplatňují se 3 způsoby a těmi jsou: počítání příjmů podle základu daně, z obratu a podle paušální daně. (Finance.cz, 2020)

2.6.2 Zajištění

Aby žadatel dosáhl hypotečního úvěru je potřeba k zajištění zástavní právo k nemovitosti. Zástavní právo k nemovitosti se může vztahovat na nemovitost, jenž je financovaná úvěrem či na zcela jinou, jiné. Zastavených nemovitostí může být i více. Musí být však splněné dané podmínky, které musí zástava splňovat a těmi jsou například, že nemovitost se musí nacházet na území České republiky nebo členského státu Evropské unie. (Gpf.cz, 2020)

Finančním institucím toto právo umožňuje v případě nesplacené pohledávky nemovitost prodat a splatit dluh.

Druhou podmínkou, jenž si mohou banky vyžádat je vinkulace pojistného plnění na pojištění nemovitosti. Vinkulace hypotečního úvěru především slouží k případnému vyplacení pojistného plnění bance v případě poškození nemovitosti, která byla pořízena na hypoteční úvěr. Některé banky mohou požadovat i životního pojištění, a to především od starších žadatelů. Mezi další podmínky zajištění může patřit například i tzv. osobní směnka. (Banky.cz, 2020)

2.7 Schvalování úvěru

Schvalovací řízení samo o sobě se pohybuje v rádech dnů (2-3). Nic méně k dopracování se k schvalovacímu řízení už tak snadné není. Některé nutné prvky už byli zmíněné a jedním z nich je například příprava potřebných dokladů a dokumentů. Jednotlivé banky si nejvíce zakládají na bonitě a pozitivním scoringem v registrech žadatele.

2.7.1 Bonita

Bonita patří mezi další velice klíčový faktor, který může mimo jiné pomoci k výhodnější úrokové sazbě. Pomocí bonity banky ohodnocují schopnost zákazníků splácet své závazky. Je takřka zřejmé, že čím více peněz bude žadatel mít, tím spíše banka peníze bezproblémově půjčí. Je velice důležité bance sdělovat pravdivé informace o příjmech, aby se žadatel nedostal do problémů. *„Bonita klienta je vypočítána na základě klientových příjmů a to i renty, platební morálky u jiných půjček, věku, pohlaví, dosaženého vzdělání, profese, rodinného stavu, počtu dětí, které žije a dalších parametrů.“* (Papoušek, 2017, s.40)

Od příjmů se odečtou pravidelné výdaje a předpokládaná výše splátky se následně porovná s životním minimem domácnosti.

Banka vyžaduje po klientech potvrzení o příjmech a od podnikatelů příjmy pomocí daňového přiznání. Potvrzení o příjmech nesmí být starší více než 30 dní. Komplikace může nastat pokud je pracovní smlouva na dobu určitou, kratší než 1 rok a nebyla alespoň jednou obnovena. (Vichnarová, Nováková, 2007, s.13)

Pokud zájemce o hypotéku ví, že nemá dostatek finančních prostředků, může být k hypotéce přizván další člověk, jenž bude v hypotéce zainteresovaný. Jedná se o proces přizvání úvěrového ručitele či spolužadatele. Spolužadatel musí též ručit svým majetkem.

Bonitu lze tedy navýšit následujícími způsoby:

- další ručitel (kdokoliv jiný, kdo je ochotný ručit)
- úvěrový spolu-žadatel (manžel /ka)
- snížení úvěrového rámce na kontokorentu, kreditní kartě apod.
- doložení veškerých příjmů nebo majetku, o kterých banka zatím neví (Papoušek, 2017, s.41)

2.7.2 Úvěrové registry

Před tím, než banka někomu půjčí peníze projde si také registry. Při negativních záznamech v registrech může žadatel ztratit důvěryhodnost u banky. Banky prohlíží údaje v centrálním registru úvěru ČNB, v bankovním registru klientských informací (BRKI), v nebankovním registru klientských informací (NRKI) a v SOLUS. (Gpf.cz, 2020)

CRÚ (Centrální registr úvěru) je veden Českou národní bankou a jsou zde zařazeny všechny banky včetně zahraničních poboček bank působících v ČR. Jedná se o informační systém, nenajdeme v něm však žádné informace o spotřebitelských úvěrech fyzických osob, hypotečních úvěrech a ani o ručitelských závazcích.

„BRKI byl založen a je spravován bankami, které v něm shromažďují informace na základě výslovného zmocnění v zákoně.“ (Financnivzdelavani.cz, 2020).

Z BRKI lze zjistit jaké úvěry byly fyzické osobě poskytnuty a informace o splácení.

NRKI je založen na podobné bázi jako BRKI, jen s odlišností, že obsahuje informace o úvěrech, jenž byly poskytnuty právníkům osobám. Veškeré informace v NRKI jsou shromažďovány jen se souhlasem žadatelů. Informace jsou v registrech pravidelně aktualizovány a po skončení smluvního vztahu s bankou zůstávají v databázi další 4 roky. (Financnivzdelavani.cz, 2020)

Na konec registr SOLUS. Jedná se o spolek ve kterém kromě bankovních a nebankovních institucí jsou též například dodavatelé energií, nebo i mobilní operátoři. Může se tedy stát, že neplacení včas jakéhokoliv tarifu může žadateli snížit bonitu. (Papoušek, 2017)

2.8 Čerpání úvěru

U čerpání jsou dvě varianty a to jednorázové a postupné. Jednorázové čerpání znamená, že banka peníze uvolní najednou. Využívá se např. při refinancování a vypořádání majetkových poměrů. Postupné naopak probíhá ve více transakcích, využívá se třeba při výstavbě. Čerpání probíhá vždy bezhotovostně. Veškeré podrobné informace a poplatky o čerpání jsou upřesněny v obchodních podmínkách každé banky. (Finance.cz, 2019)

Při prvním čerpání úvěru pro žadatele začíná platit povinnost platit úroky a veškeré poplatky, jenž byly sjednané ve smlouvě. Jednoznačně lze usoudit, že čím déle čerpání trvá, tím vyšší jsou náklady. (Pavelka, Opltová, 2003, s.20)

2.9 Pojištění

Často nedílnou součástí úspěšně sjednaného hypotečního úvěru je pojištění a to buď životní nebo pojištění schopnosti splácet a nezbytnou by mělo být i pojištění nemovitosti. Zda si žadatel pojištění sjedná v bance se kterou má uzavřenou hypotéku nebo si ji sjedná jinde, záleží na každém zvlášť. Důležité je však poznamenat, že v případě nepojištění, ať už nemovitosti nebo života, si může v případě pojistné události dlužník dost uškodit.

Životní pojištění je důležité především v případě ztráty příjmů ať už z krátkodobého nebo dlouhodobého hlediska, kdy příčinami může být nemoc či úraz. Životní pojištění by tedy mělo obsahovat tato pojištění: smrt, invalidita a pracovní neschopnost (případně denní odškodné, hospitalizace apod.). Je důležité si před uzavřením pojistné smlouvy dát pozor na výši jednotlivých pojistných částek, které by měly umožnit doplatit dluh nebo nadále možnost splácet. Nejlepší variantou, jak zajistit příjem ve všech směrech je pojistit k životnímu pojištění i úrazové pojištění. (Kurzy.cz, 2020)

Pojištění schopnosti splácet je určeno pro případy, kdy žadatel ztratí zaměstnání, je na pracovní neschopnosti nebo musí zůstat doma, kvůli péči o nemocného člena rodiny. Pokud má již dlužník sjednané kvalitní životní pojištění nemusí nad touto variantou pojištění již přemýšlet a to z důvodu, že pokrývají podobná rizika. Výhodou je možné snížení úrokové sazby a naopak nevýhodou, že u pojištění neschopnosti splácet nelze uplatnit daňové odpočty.

V případě **pojištění nemovitosti** si banky často vinkulují pojištění ve svůj prospěch, kdy pojistná částka je ve stejné výši reprodukční hodnoty nemovitosti či ve výši úvěru. Vinkulace znamená, že v případě škodné události bude pojistné plnění vyplaceno přímo bance. (Hypoindex.cz, 2020)

Součástí pojištění by měla být pojištění rizika proti povodním, požárům, výbuchu apod. Pojistná částka by opět měla být v takové výši, aby případné škody byly pokryty. Je důležité dbát i na aktualizaci smlouvy a to hlavně z důvodu, že ceny nemovitostí stále rostou a tak sjednaná částka nemusí být za dalších pár let aktuální.

2.10 Refinancování

Jedná se splacení stávajícího hypotečního úvěru novou hypotékou. Zpravidla se převádí do jiné banky, která nabízí výhodnější nabídky, pokud stávající banka nabídku dorovná a žadatel bude chtít u banky zůstat, jedná se pouze o tzv. refixaci. Výhodná nabídka by měla žadateli snížit měsíční splátky, prodloužit dobu splácení apod. Jak již bylo zmíněno, hypotéka je dlouhodobý závazek a banka nemůže garantovat po celou dobu konstantní úrokovou sazbu. Proto před uplynutím fixačního období je dobré se ohlížet po lepších podmínkách. (Svethypotek.cz, 2020)

Velká část hypotečních bank nabízí refinancování 12 měsíců před uplynutím fixačního období, některé dokonce i 24 měsíců. Pokud přejde zákazník do nové banky, musí si připravit veškeré dokumenty, které byly potřeba při sjednávání předešlé hypotéky. (Banky.cz, 2020)

Při refinancování není potřeba žádný souhlas stávající banky, je pouze nutné tuto skutečnost nahlásit předem, minimálně 30 dnů před koncem fixace. Zda se člověk rozhodne refinancovat hypotéku v době fixace, stávající banka nemůže vyžadovat žádné penále. Změna banky v době fixace je zdarma, stávající banka bude pouze požadovat úhradu vynaložených nákladů spojené s předčasným splacením. Částka se pohybuje v řádech stokorun. (Ekonomickymagazin.cz, 2020)

2.11 Stavební spoření

V současné době je možné si bydlení financovat i skrze stavební spoření. Zdali má žadatel založené stavební spoření, má ve smlouvě též uvedený i garantovaný úrok pro klasický úvěr ze stavebního spoření. Klasický úvěr je však možné získat až po dvou letech od uzavření smlouvy stavebního spoření. (Lux, Petr, 2006,s.125)

Aby mohl žadatel dostat řádný úvěr musí splnit ještě další podmínky. Žadatel musí mít naspořeno minimálně 30-40% cílové částky. Cílová částka se volí při zakládání stavebního spoření. Pokud tato částka naspořena není a zájemce o úvěr chce čerpat dříve, než dostane nárok na řádný, může si zažádat o tzv. překlenovací úvěr. Úroky u tohoto úvěru se pohybují od 3–5 % p.a., od běžných hypotečních úvěru se liší především tím, že daný úrok se nemění. Ze zákonného omezení platí, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěrů jsou maximálně 3 % p.a. . Pokud má klient spořitelny vklad úročen na 1,5 %, u úvěru může spořitelna chtít maximálně 4,5% p.a. (Vichnarová, Nováková, 2007)

Překlenovací úvěr je často dražší než klasický úvěr ze stavebního spoření a poskytuje se nejvýše do cílové částky. O překlenovací úvěr je možné žádat ihned po založení stavebního spoření. První podmínkou pro získání tohoto úvěru je vložit na účet SS požadované procento CCČ, která je obvykle nižší než u řádného úvěru. Nezbytné je též prokazování dostatečných příjmů. Žadatel musí dále spořit a vkládat domluvené částky a tím pádem i zvyšovat své hodnotící číslo. Následně je zájemci poskytnuta celková částka z které se splácí úroky.

2.12 Státní fond rozvoj bydlení

Další možnost financování vlastního bydlení je poskytovaná hypotéka státním fondem rozvoj bydlení. Jedná se o zvýhodněnou půjčku, která je poskytována občanům do 36 let. O státní hypotéku lze žádat, pokud jsou žadatelé v manželství, v registrovaném partnerství či nesezdaný pár, jenž se stará o dítě do 15 let.

1. Na koupi domu do 140 m² lze dostat 2 000 000 Kč
2. Koupě domu do 75 m² 1 200 000 Kč
3. Na rekonstrukci 300 000 Kč (SFPI, 2020)

Tato varianta se hodí žadatelům, kteří plánují pořizovat nemovitost spíše v malých městech, případně vesnicích. SFRB půjčuje na 80 % hodnoty nemovitosti s úrokem podle výše základní sazby EU pro Českou republiku (od 3.8.2020 je 0,62 %), minimálně s fixačním obdobím na 5 let. Výhodou je též možnost kombinování s běžnou hypotékou z bank, avšak nemovitost by v takovémto případě byla zastavená ve prospěch banky. Pokud půjčená částka skrz fond nepřesáhne 500 000 Kč, zástava není nutná. Pokud je úvěr poskytnut za účelem modernizace nemovitosti je splatnost 10 let, při pořízení bydlení je splatnost 20 let. Další podstatnou podmínkou při žádání o úvěr z fondu je, že nesmí být žadatel ani jeho partner/ka / manžel/ka vlastníky jiné nemovitosti, ani nájemci družstevního bytu.

Od 1. června se SFRB se dle zákona č 113/2020 Sb. Změnil na Státní fond podpory investic (SFPI). Pomocí této změny se působnost fondu rozšířila a umožňuje podporu regionálního rozvoje a činnosti v cestovním ruchu. (SFPI, 2020)

3 Vlastní práce

3.1 Celková analýza hypotečního trhu v ČR

Praktická část je zaměřená na analýzu hypotečního trhu v ČR. Rok 2020 byl plný změn a to hlavně i na hypotečním trhu. ČNB snížila úrokové sazby, zrušila některé ukazatele či alespoň zmírnila. To vše v důsledku koronavirové pandemie. Veškeré změny za posledních 5 let je možné vidět na následujících tabulkách, které jsou zaměřené na objemy poskytnutých hypoték a kolik kusů smluv bylo poskytnuto. Ve vývoji celkového objemu, v roce 2020 se květen považuje za nejslabší měsíc v daném roce. Příčin může být hned několik, ale tím největším především omezený zájem ze strany klientů. Celkový objem za celý rok překonal dosavadní rekord z roku 2016.

Tabulka 1 Celkový objem hypotečních úvěrů v letech 2016-2020

Objem (mld. Kč)					
Měsíc / Rok	2020	2019	2018	2017	2016
Leden	16,880	10,930	16,503	17,532	12,646
Únor	18,563	10,881	15,960	18,950	14,615
Březen	18,829	14,746	19,247	21,131	17,906
Duben	17,845	14,615	16,871	17,579	17,060
Květen	16,487	15,927	16,757	21,155	20,702
Červen	20,950	16,498	19,380	22,206	23,776
Červenec	21,597	15,435	15,386	14,578	15,225
Srpen	19,173	14,289	18,788	18,036	18,139
Září	22,052	15,007	20,805	17,093	19,607
Říjen	25,214	16,953	24,285	17,940	18,785
Listopad	26,917	18,301	19,495	19,460	29,683
Prosinec	29,516	17,996	14,935	20,138	17,665
Celkem	254,023	181,578	218,412	225,798	225,809

Zdroj: Vlastní zpracování dle Hypoindex.cz, 2020

V počtu poskytnutých hypoték byl opět nejslabší za rok 2020 měsíc květen a měsíc ve kterém se nejvíce dařilo je listopad. Důvod proč celkový objem za celý rok je vyšší než předešlé roky, je dosavadní maximum výše průměrné hypotéky. To je také důvod proč v tabulce s objemy byl překonán dosavadní rekord, ale u počtu kusů tomu tak není.

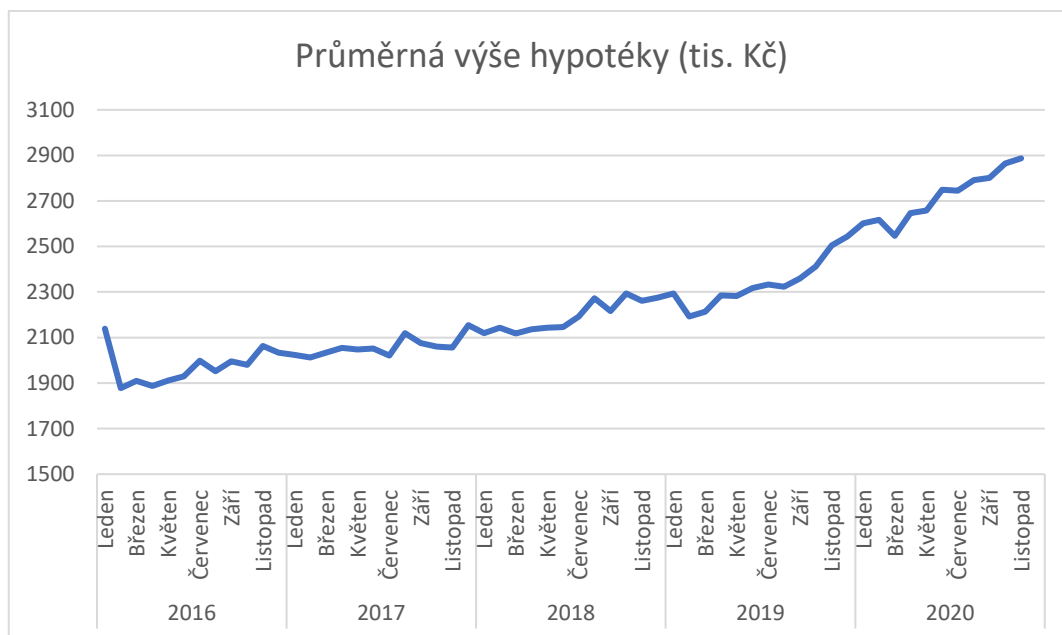
Tabulka 2 Počet uzavřených hypoték v kusech 2016-2020

Počet uzavřených hypoték v kusech					
Měsíc / Rok	2020	2019	2018	2017	2016
Leden	6491	4764	7783	8665	5912
Únor	7092	4961	9413	9413	7782
Březen	7394	6658	9087	10388	9375
Duben	6744	6395	7896	8555	9042
Květen	6203	6977	7819	10334	10831
Červen	7621	7119	9030	10822	12324
Červenec	7867	6615	7016	7213	7615
Srpen	6868	6153	8475	8509	9290
Září	7872	6359	9153	8235	9825
Říjen	8800	7027	10590	8667	9484
Listopad	9323	7305	8617	9466	14386
Prosinec	9 951	7074	6565	9351	8684
Celkem	92226	77407	101444	109618	114550

Zdroj: Vlastní zpracování dle Hypoindex.cz, 2020

Na obrázku 4 je znázorněn růst průměrné výše hypotéky, která se již od roku 2016 drží nad 2 miliony Kč. Za rok 2020 už téměř dosáhla 3 milionů Kč. Hlavní příčinou růstu průměrné výše hypotéky je neustálý růst cen nemovitostí.

Obrázek 4 Průměrná výše hypotéky 2016 - 2020

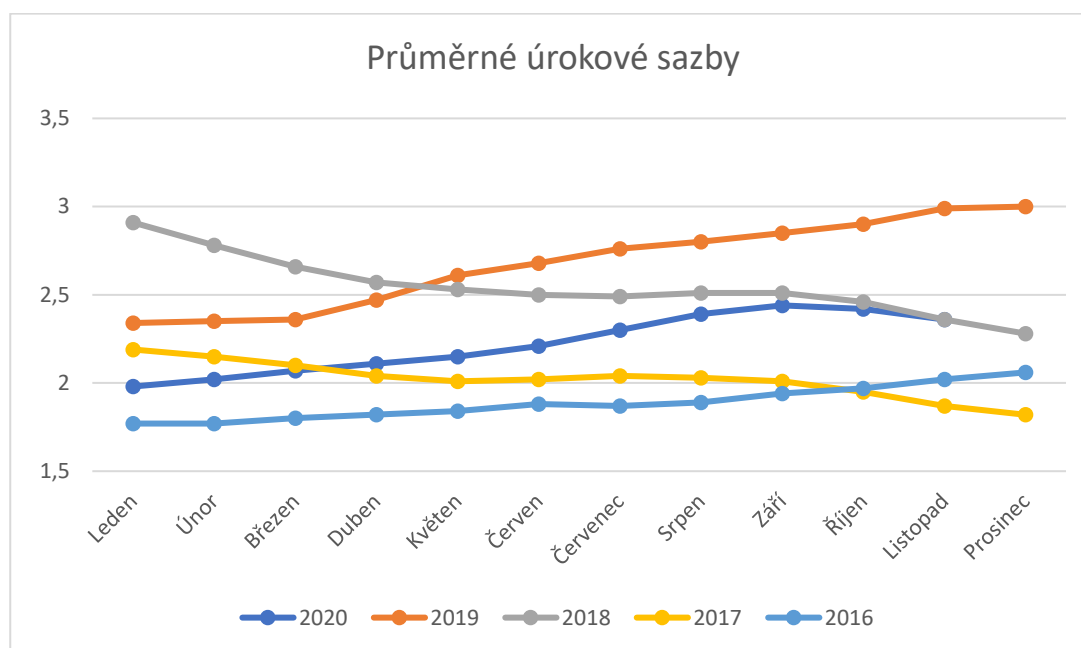


Zdroj: Vlastní zpracování dle Hypoindex.cz, 2020

Co se úrokové sazby týká, během roku 2020 vydala ČNB několik doporučení či zrušení některých ukazatelů. Úrokovou sazbu též v roce 2020 výrazně ovlivnila pandemie a výsledkem byla několikrát snížená úroková sazba.

Základní úroková sazba ČNB je od května snížena na 0,25 %. Průměrná úroková sazba téměř po více jak 3 letech prolomila úroveň 2 % a za listopad 2020 se pohybuje na úrovni 1,98 %. Bankovní instituce na snížení základní úrokové sazby zareagovaly téměř ihned a mezi prvními bankami, které snížily úrokové sazby byla Česká spořitelna, ČSOB, KB a po delší době se začaly přidávat další. Nejnižší průměrná úroková sazba byla v roce 2017, kdy v prosinci byla průměrná sazba 1,77 %.

Obrázek 5 Průměrné úrokové sazby 2016-2020



Zdroj: Vlastní zpracování dle Hypoindex.cz, 2020

3.2 Analýza nabídek hypotečních produktů bank

V této kapitole budou porovnány vybrané banky podle jejich aktuálních nabídek na trhu. Z důvodu široké škály hypotečních bank na trhu jsou vybrány pouze 4 banky, které dominují ve vysokých číslech klientů. Zprvu je každá banka krátce charakterizována. Každá z vybraných bank nabízí hned několik možností hypotečních úvěrů, kterými například mohou být hypotéky pro mladé, hypotéky na míru, zelená hypotéka apod. Dále jsou zanalyzovány důležité ukazatele, kterými jsou úrokové sazby v různých dobách fixace, poplatky a RPSN.

3.2.1 KB, a.s.

Počátky Komerční banky sahají až do roku 1990, kdy banka vznikla vyčleněním obchodní činnosti z předešlé Státní banky československé. V roce 1992 stal akciovou společností a o 9 let později se manažerské kontroly Komerční banky ujímá francouzská Société Générale. Mezi jednu z prvních dceřiných společností, které se společnosti KB povedlo odkoupit je společnost Modrá pyramida stavební spořitelna, mezi další patří například ESSOX s.r.o., KB Penzijní společnosti, a.s. a další. Co se počtu klientů společnosti týče, číslo se pohybuje okolo 1,7 mil. klientů za rok 2019. Zaměstnává okolo 7 210 lidí a zaujímá 343 obchodních míst. Banka nabízí svým klientům spousta zajímavých produktů, a to nejen hypoteční ale také penzijní připojištění, stavební spoření, factoring, spotřebitelské úvěry, leasing a také pojištění. (Komerční banka, 2020)

Mezi hypoteční varianty, které tato společnost na svých webových stránkách nabízí jsou:

1. Štafetová hypotéka

Jedná se o typ hypotéky, která umožňuje převést hypotéku z rodičů na děti a naopak. Vyplácí se v případě, kdy mladí lidé ještě studují a nemají tudíž ještě dostatek financí na vlastní bydlení, a tak jim mohou pomoci rodiče. V momentě, kdy děti mají stabilní příjem mohou už hypotéku převzít a splácet sami a rodičům závazek vůči bance končí. Podmínky u štafetové hypotéky jsou téměř stejné jako u běžné.

2. Hypotéka bez nemovitosti

Je určen především pro lidi, kteří chtějí mít výši hypotéky schválenou před tím, než si vyberou nemovitost či chtějí získat peníze zpět z vynaložených nákladů na bydlení (maximálně 12 měsíců zpět). Minimální výše hypotéky Dozadu je 200 000 Kč a maximální 4 mil. Kč (LTV 100 %) nebo 8 mil. Kč (LTV – 85 %). K uzavření hypotéky jsou potřeba pouze osobní doklady a nemovitost k zajištění. Čerpání musí proběhnout nejpozději do 6 měsíců od uzavření smlouvy o hypotéce.

3. Flexibilní hypotéka

Hypotéka určená těm, jenž chtějí v průběhu splácení mít možnost si měnit výši splátek, dle aktuální situace zákazníka. Výše splátek je tedy možné si snížit až o 50 % a splácení odložit nebo přerušit až na 3 měsíce.

4. Hypotéka se zálohovým čerpáním

Největší výhodou u tohoto typu je hlavně, že banka nevyžaduje dokládání faktur za výstavbu, materiál apod. Při sjednání hypotéky se zálohovým čerpáním je potřeba předložit rozpočet. Potřebnou částku následně banka uvolní na účet žadatele. Použité vyčerpané prostředky zákazník prokáže až po dokončení výstavby apod.

5. Hypotéka na refinancování

Příležitost převést současnou hypotéku ke KB, a.s. a získat výhodnější podmínky. Při refinancování je možné si hypotéku ještě navýšit a získat tak třeba i další potřebné finance pro financování nemovitosti. Potvrzení o příjmech zde není potřeba dokládat, většinou stačí jen čestné prohlášení o výši příjmů a bankovní výpisy za poslední 3 měsíce.

6. Hypotéka 2 v 1

Kromě účelové části se u této hypotéky může skládat i z neúčelové části, kterou je možné využít na cokoliv. Komerční banka nabízí stejně nízkou úrokovou sazbu a až 800 000 Kč na neúčelové věci (např. vybavení domácnosti, spotřebiče, nábytek).

7. Profi hypotéka

Jedná se o úvěr, který je zaměřený pro podnikatele na nákup, rekonstrukci i výstavbu nemovitosti. Maximální limit je omezen na 5 000 000 Kč a splácení maximálně 10 let. Na druhou stranu schvalovací proces je jednodušší a hlavně zkrácený.

V tabulce 3 jsou vymezeny jednotlivé parametry a několik poplatků, které jsou se sjednáváním hypotečního úvěru spojené. Největším rozdílem a nevýhodou od zbylých vybraných společností je výše poplatku za zpracování žádosti a následně i poměrně vyšší úroková sazba.

Tabulka 3 Parametry a poplatky KB,a.s.

Parametry hypotečních úvěru KB, a.s.			Poplatky	
Výše úvěru	Minimálně 200 000 Kč	Maximálně Bez omezení	Zpracování a vyhodnocení žádosti	2 900
Úrokové sazby	od 2,29 % - 2,89 %		Správa hypotečního úvěru	Zdarma
Doba fixace	1 – 15 let		Výpis z úvěrového účtu poštou	60 Kč/ měsíčně
Doba splatnosti	Maximálně 30 let		Za čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Čerpání	jednorázově	postupně	Nenačerpání nebo nedočerpání úvěru	5 % z nevyčerpatelné částky úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování dle ceníku a sazebníku, KB, a.s.

3.2.2 Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB)

Založení této banky sahá až do roku 1964, kdy banka poskytovala služby v oblasti financování zahraničních obchodů apod. V roce 1999 byla banka privatizována a jejím vlastníkem se stala společnost KBC Bank. Dceřiné společnosti této banky jsou Hypoteční banka, a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS), Patria Finance a další. Počet klientů ČSOB se k roku 2019 pohybuje okolo 4, 241 miliónů a počet zaměstnanců 8 626. Stejně jako KB, a.s. zprostředkovává banka svým klientům kromě hypoték také stavební spoření, pojištění, penzijní fondy, factoring, leasing a investiční služby. (ČSOB, 2020)

Co se hypoték týče, ČSOB udává na svých stránkách tyto produkty:

1. Zelená hypotéka

Jak už bylo zmíněno v teoretické části, stále se více rozšiřuje zájem o zelenou hypotéku. Banky tedy ani v tomto případě nezaostávají a snaží se lidem nabídnou i takovou možnost a podpořit tak zájemce, kteří chtějí šetřit přírodu. Pomocí této hypotéky mohou žadatelé využít státní dotaci a ušetřit tak ročně i na splátkách za hypotéku. Hypoteční banka nabízí svým klientům slevu na sazbě ve výši 0,1 %. Dále sleva 20 % na neživotní pojištění Náš domov na celou dobu trvání pojistné smlouvy. Tato pojišťovna zajišťuje ochranu solárních panelů, tepelného čerpadla a dalších energeticky úsporných technologií. Banka též nabízí při sjednání zelené hypotéky odhad nemovitosti zdarma.

2. Jasná hypotéka

V tomto případě banka nabízí variantu vědět ihned některé podstatné informace. Jednou z nejčastěji požadovaných informací, které klienty zajímá je úroková sazba, a to přesně banka nabízí. Avšak i zde musí platit podmínky, které jsou důležité pro splnění. Podmínky, které jsou potřeba splnit jsou uzavření životní pojištění u ČSOB Pojišťovny a nastavení splácení hypotečního úvěru z bankovního účtu u ČSOB nebo Poštovní spořitelny a posílat si na něj pravidelně 1,5 násobek měsíční splátky.

3. Pohodové splátky

V situaci, kdy rodina čeká nebo plánuje dítě a obávají se, že nebudou schopni splácet měsíčně hypoteční úvěr, tak i pro takovou situaci nabízí Hypoteční banka řešení. Pokud se sníží příjem, poskytuje bankovní společnost snížení splátky o 1/3 a jakmile se příjmy opět navýší dá se opět vrátit k řádnému splácení hypotéky. Provedení změny je možné zpracovat elektronicky. Banka prodlouží splatnost úvěru a žádat o pohodové splátky lze již 6 měsíců po bezproblémovém splácení. Snížení splátek lze jak v případě narození dítěte, tak i v dalších tíživých situacích.

4. Hypotéka na dosah

Výhodou hypotéky na dosah je, že klient nemusí mít v době zažádání vybranou nemovitost. Do půl hodiny se dozví výši úrokové sazby, splátku a zda hypotéka bude schválena. Následně má pak žadatel 60 dnů na to, aby doložil zbývající doklady pro finální schválení. V takovém případě je čas na výběr nemovitosti a jednání s realitními společnostmi bude jednodušší, jelikož potřebné finance budou předjednané.

5. Hypotéka na míru

Zde se se jedná o variantu, kdy má zákazník speciální požadavky. V takovém případě by se banka měla snažit přizpůsobit konkrétním potřebám a nabídnou výhodné podmínky.

V tabulce 4 jsou shrnuty aktuální informace z dostupných sazebníků a podmínek hypotečního úvěru u ČSOB, na rozdíl od KB se úroková sazba pohybuje již od 1,99% p.a. a dobu splatnosti nabízí až na 40 let.

Tabulka 4 Parametry a poplatky ČSOB, a.s.

Parametry hypotečních úvěrů ČSOB, a.s.			Poplatky	
Výše úvěru	Minimálně 300 000 Kč	Maximálně --	Zpracování a vyhodnocení žádosti	zdarma
Úrokové sazby	od 1,99% - 2,69 %		Správa hypotečního úvěru	150 Kč/ měsíčně
Doba fixace	1 – 15 let		Výpis z úvěrového účtu poštou	45 Kč/ měsíčně
Doba splatnosti	Maximálně 40 let		Za čerpání úvěru na návrh na vklad	1 900 Kč
Čerpání	jednorázově	postupně	Nenačerpání nebo nedočerpání úvěru	5 % z nevyčerpatelné částky úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování dle ceníku a sazebníku, ČSOB, a.s.

3.2.3 Moneta Money Bank, a.s.

Bank byla založena již v roce 1998, prvotní název banky byl GE Capital Bank a až v roce 2016, po rozhodnutí prodeje veškerých finančních divizí se ze společnosti GE stala ryze česká banka MONETA Money Bank. V předchozím roce, tedy 2020 došlo k akvizici s Wüstenrot stavební spořitelnou a Wüstenrot hypoteční bankou.

V červenci 2020 se stavební spořitelna přejmenovala na MONETA Stavební Spořitelna a k 1.1. 2021 byla dokončena fúze i hypoteční banky a nyní je tedy též součástí MONETA Money Bank. Za posledních pár let se daří bance zviditelnit, a to i na hypotečním trhu, kde se snaží konkurovat největším bankám v Česku. Počet klientů se již pět let pohybuje okolo 1 miliónu, ale vzhledem k akvizici se společností s Wüstenrot se číslo zřejmě navýší. Samotná společnost Wüstenrot k roku 2019 měla přes 400 tis. klientů. Stejně jako předchozí banky, i Moneta nabízí spoustu dalších zajímavých produktů a služeb svým zákazníkům jako jsou spoření, investice nebo i pojištění Co se hypotečních produktů týče, Moneta Money Bank stejně jako většina bank nabízí zájemcům hypotéku na míru, na refinancování i investiční a americkou hypotéku. (MONETA Money Bank, 2020)

1. Hypotéka

Banka jen momentálně jedna z těch, která nabízí lidem co nejnižší úrokovou sazbu a to 1,79 %. V kalkulátoru na webových stránkách mi nízká sazba vyšla pouze v případě, kdy byla zadána možnost přidání pojištění schopnosti splácet u BNP Paribas Cardif Pojišťovnou, a.s. a s fixací na 1, 3 nebo 5 let, nic méně co je mnohem důležitější je změna RPSN, která činí 2,47 %. Zvýšení RPSN pravděpodobně zapříčinilo pojistné, které by bylo součástí splátek. Bez pojištění u již zmíněné pojišťovny RPSN vyšlo na 2,03%.

2. Americká hypotéka

Banka nabízí v případě, kdy žadatel již nemovitost má, půjčit peníze i 70 % její odhadní ceny, na cokoliv a hlavně i s nižším úrokem. Pokud bude nemovitost zajištěná nabízí banka úrok od 2,49 % p.a. a RPSN 3,22 %. Minimální výše americké hypotéky je 300 000 Kč a nabízí též zdarma odhad nemovitosti a výpis z katastru. Každý rok je možné splatit až 50% půjčky bez poplatků.

MONETA nabízí nejnižší úrokovou sazbu viz tabulka 5, avšak v praxi to nemusí znamenat, že je nevýhodnější. Po započtení poplatků apod. se RPSN pohybuje přes 2 % p.a.

Tabulka 5 Parametry a poplatky MONETA Money Bank, a.s.

Podmínky hypotečních úvěrů MONETA Money Bank, a.s.			Poplatky	
Výše úvěru	Minimálně 300 000 Kč	Maximálně ---	Zpracování a vyhodnocení žádosti	zdarma
Úrokové sazby	od 1, 79% - 2, 69% p.a.		Správa hypotečního úvěru	zdarma
Doba fixace	1,3,5,7,10 let		Výpis z úvěrového účtu poštou	30 Kč/ měsíčně
Doba splatnosti	Maximálně 30 let		Za čerpání úvěru na návrh na vklad	1 000 Kč
Čerpání	jednorázově	postupně	Nenačerpání nebo nedočerpání úvěru	5 % z nevyčerpatelné částky úvěru

Zdroj: *Vlastní zpracování dle ceníku a sazebníku, Moneta Money Bank, a.s.*

3.2.4 Česká spořitelna, a.s.

Na Českém trhu se vyskytuje již od roku 1825 a od roku 2000 je součástí středoevropské Skupiny Erste, která se až roku 2018 stala 100 % akcionářem České **spořitelny**. Jedná se o největší banku na českém trhu podle počtu klientů, kterých je 4,6 mil. a má téměř 10 tis. zaměstnanců. Mezi dceřiné společnosti patří Brokerjet České spořitelny, a.s., Erste Leasing, a.s., Energie ČS, a.s. a další. Společnost nabízí též kromě hypotečních úvěrů zajímavé produkty, kterým je například poskytování služeb v oblasti energií či realitní oblasti. (ČS, cit. online 2021-02-18)

Co se hypoték týče, nabízí jak klasickou hypotéku, tak i americkou, podmínky jednotlivých nabídek jsou následovné:

1. Klasická hypotéka

Česká Spořitelna nabízí při klasické hypotéce sazby od 2,14 % ročně pro 5 a 8 fixaci. Žadatelům, kteří si chtějí pořídit své první bydlení je možné dostat hypoteční úvěr i ve výši 90 % hodnoty vybrané nemovitosti, podmínkou je ve financované nemovitosti žít. Maximální výše hypotéky při Prvobydlení je 5 mil. Kč. V případě aktivního využívání účtu u ČS, a.s. je možné úrokovou sazbu snížit až o 0,5 %. Další výhodou je možné využít i doplňkovou část při pořizování vlastního bydlení a to maximálně do 1 mil. Kč a max. do 30 % výše účelové části.

2. Americká hypotéka

Úroková sazba u americké hypotéky se pohybuje od 3,64 % p.a. a výše se pohybuje od 150 tis. Kč do 5 mil. Kč. Dobu splácení je možné si rozložit až na 20 let. Poplatky za správu úvěru stojí 97 Kč/ měsíčně. S americkou hypotékou jsou též spojeny i poplatky jako jsou cena za vyřízení úvěru ve výši 6 000 Kč, vklad a výmaz zástavního práva 4 000 Kč a další.

Důležité parametry a poplatky je opět možné zaznamenat v následující tabulce. Je možné vidět, že jako jediná má nastavenou maximální hranici výše úvěrů a to na 25 mil. Kč.

Tabulka 6 Parametry a poplatky ČS, a.s.

Parametry hypotečních úvěrů ČS, a.s.			Poplatky	
Výše úvěru	Minimálně 300 000 Kč	Maximálně 25 mil. Kč	Zpracování a vyhodnocení žádosti	zdarma
Úrokové sazby	od 2,14 % - 2,84 %		Správa hypotečního úvěru	---
Doba fixace	1 – 20 let		Výpis z úvěrového účtu poštou	---
Doba splatnosti	Maximálně 30 let		1. čerpání	zdarma
Čerpání	jednorázově	postupně	Nenačerpání nebo nedočerpání úvěru	5 % z nevyčerpatelné částky úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování dle ceníku a sazebníku, Česká spořitelna, a.s.

Další část analýzy je věnována podrobněji jednotlivým ukazatelům, v tabulce 7 jsou znázorněny úrokové sazby ve třech různých obdobích fixace. Některé se k dlouhému fixačnímu období nestaví příliš kladně, proto jsou úrokové sazby spíše vyšší. Z tabulky lze vidět, že nejvíce banky podporují fixaci na 5 let.

Tabulka 7 Úrokové sazby hypoték u vybraných bank k listopadu 2020

Banky/ fixace	Fixace 3 roky	Fixace 5 let	Fixace 10 let
KB, a.s.	2,29 %	2,29 %	2,29 %
ČSOB, a.s.	1,99 %	2,09 %	---
Moneta Money Bank, a.s.	1,89 %	1,89 %	1,99 %
Česká spořitelna, a.s.	2,24 %	2,14 %	2,24 %

Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv KB., a.s.

KB, a.s. – k výše zmíněným úrokovým sazbám je požadované zajištění. Úroková sazba při výši hypotéky 1 500 000 Kč je podmíněna uzavřením smlouvy o rizikovém životním pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. a to ve výši zapůjčené částky, dále je potřeba aby příjmy zákazník posílal na běžný účet vedený u KB, a.s. Poplatky, které jsou započítány v RPSN jsou za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr 2 900 Kč, návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do KN ve výši 2 000 Kč, návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z KN též 2 000 Kč a rizikové pojištění ve výši 375 Kč měsíčně.

Výše splátky dle hypoteční kalkulačky této banky vychází na 5 776 Kč měsíčně po dobu 30 let pro hypotéku ve výši 1 500 000 Kč. (Komerční banka, 2020)

ČSOB, a.s. – Uvedené úrokové sazby jsou opět podmíněné. Podmínkami jsou: o hypoteční úvěr musí žádat 2 osoby, sjednání inkasa z běžného účtu (platí i pro spoludlužníka), který je veden u ČSOB nebo Poštovní spořitelny alespoň 3 měsíce, dále posílat příjem na platební účet ve výši minimálně 1,5 násobku měsíční splátky hypotéky a v neposlední řadě pojištění nemovitosti u ČSOB Pojišťovny. Fixace jen na 1,3,5 a 7 let. RPSN se zde skládá ze správního poplatku k návrhu na vklad zástavního práva – 2 000 Kč, za čerpání úvěru podaného návrhu na vklad zástavního práva do KN 1 900 Kč, první čerpání úvěru po 12 měsících od uzavření smlouvy – 1 000 Kč, pojištění nemovitosti ve výši 196 Kč. Měsíční splátka by zde při půjčce 1 500 000 Kč, na 30 let činila 5 612 Kč. (ČSOB, 2020)

Moneta Money Bank, a.s. – LTV pouze do 80 %. Hypotéka musí být zajištěna zástavním právem k nemovitosti. RPSN složeno z čerpání na návrh vkladu zástavního práva 1 000 Kč, za každé čerpání v jednom dni 500 Kč, náhrada nákladů na ocenění nemovitosti k zajištění úvěru v případě pozemků a budov 4 900 Kč, v případě bytové jednotky 3 900 Kč.

Splátka by v tomto případě při stejných parametrech jako u předchozích bank činila 5 462 Kč. (MONETA Money Bank, 2020)

Česká spořitelna, a.s. – Při aktivním využití účtu u ČS, a.s. je možná sleva na úrokové sazbě 0,5 % a další při sjednání pojištění schopnosti splácet ve výši 0,2 %. Úrokové sazby jsou platné do 80 % hodnoty nemovitosti. Poplatky, které jsou zahrnuty v RPSN je například případná pojištění, za ocenění nemovitosti od 25.1 2021 v případě bytové jednotky 4 400 Kč a rodinného domu ve výši 5 400 Kč. Splátka u ČS, a.s. by měsíčně činila 5 667 Kč. (Česká spořitelna, 2020)

3.3 Modelový případ č.1

Na základě přechozí analýzy jsou modelovým případům vytvořeny orientační nabídky od vybraných společností, které budou na závěr komparovány a vyhodnoceny dle vícekritériální analýzy.

V modelovém případě č.1 se bude jednat o mladý nesezdaný pár. Slečna Nováková 26 let a pan Smutný 28 let. Děti zatím nemají, ale v blízké budoucnosti plánují. Nyní spolu žijí v podnájmu, nájem s poplatky celkem činí 14 000 Kč měsíčně. Žádné dluhy nikde nemají. Slečna má vystudovanou vysokou školu a muž střední školu s maturitou. Oba mají české občanství. Byt teprve hledají, ale plánují si pořídit byt v Karlovarském kraji, kde se odhadovaná cena bytu, dle realitních služeb dostupných na internetu, o velikosti 60 m² pohybuje do 1,8 mil. Kč

Povolání: slečna – státní správa

: muž – dělník (Německo)

Příjmy: čistý měsíční příjem (slečna) - 26 000 Kč, smlouva na dobu neurčitou

: čistý měsíční příjem (muž) - 40 000 Kč, smlouva na dobu neurčitou

: celkový měsíční příjem činí **66 000 Kč**.

Výdaje: bez aktuálního nájemného - 8 000 Kč měsíčně

Disponibilní příjem: 58 000 Kč

Finanční rezerva: 500 000 Kč (2x stavební spoření) + cca. 300 000 Kč od rodičů

Požadavek: hypoteční úvěr ve výši 1 300 000 Kč na jejich společný první byt. Částka 260 000 Kč by jim stačila pro to, aby poměr výše úvěru a hodnoty zastavované nemovitosti vyšla do 80 %.

Komerční banka nabízí již zmiňovaný produkt Hypotéka Dozadu, která by v tomto případě byla vhodná z důvodu, že žadatelé nemají ještě vybranou nemovitost. Zatím by bylo pouze potřeba dodat identifikační doklady a doklady o potvrzení příjmu. Následně by měli 6 měsíců na to částku vyčerpat. Možná varianta by mohla vypadat následovně.

Tabulka 8 Přibližná nabídky KB k modelovému případu č.1

Produkt	Hypotéka dozadu
Výše úvěru	1 300 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (měsíce)	360
Úroková sazba	2,29 %
RPSN	2,85 %
Výše splátky	5 404 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2900 Kč
Poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za podání návrhu na vklad nebo výmaz zástavního práva	0 Kč
Poplatek za odhad	4 500 Kč
Poplatek za čerpání	0 Kč
Celková splatná částka	1 921 595,99 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle KB, a.s., 2020

Komerční banka poskytuje fixační období až na 15 let, a u jediné ze čtyř vybraných bank zůstává úroková sazba stejná a nezvyšuje se. Pro co nejnižší úrokovou sazbu lze uplatnit slevy, pomocí kterých je možné zmíněnou sazbu ještě snížit a to například sjednáním životního pojištění na výši úvěru u KB se slevou 0,1 %, dále snížení o 0,1 % při sjednání nemovitostního pojištění u KB.

ČSOB i zde nabízí banka možnost poskytnutí hypotéky bez nemovitosti a jedná se o hypotéku s názvem Hypotéka na dosah. Rozdíl je tu však v době, kdy musí být doložené doklady do 60 dnů pro úplné schválení hypotéky. Výhodou však je, že žadatelé mohou lépe jednat s makléři, jelikož už budou mít hypotéku v jednání. Nabídky od ČSOB, a.s. by dle dostupného kalkulatoru mohla vypadat následovně.

Tabulka 9 Přibližná nabídky ČSOB k modelovému případu č.1

Produkt	Hypotéka na dosah
Výše úvěru	1 300 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (měsíce)	360
Úroková sazba	2,09 %
RPSN	2,36 %
Výše splátky	5 042 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč
Poplatek za správu úvěru	150 Kč/měs.
Poplatek za podání návrhu na vklad nebo výmaz zástavního práva	2 000 Kč
Poplatek za odhad	1900 Kč
Poplatek za čerpání	0 Kč
Celková splatná částka	1 815 281 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSOB, a.s., 2020

ČSOB nabízí fixační období až na 15 let, avšak v takovém případě by úroková sazba byla 3,19 % včetně slev za pojištění Forte u ČSOB Pojišťovny a dále sleva za sjednání inkasa splátky z ČSOB účtu nebo Poštovní spořitelny. Nabízená úroková sazba v tabulce je již se zmíněnými slevami.

Česká spořitelna nabízí pro mladé žadatele možnost výhodného financování, pokud se jedná o tzv. prvobydlení.

Tabulka 10 Přibližná nabídka ČS k modelovému případu č.1

Produkt	Klasická hypotéka
Výše úvěru	1 300 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (měsíce)	360
Úroková sazba	2,14 %
RPSN	2,43 %
Výše splátky	5 089 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč
Poplatek za správu úvěru	150 Kč/ měs.
Poplatek za podání návrhu na vklad nebo výmaz zástavního práva	500 Kč
Poplatek za odhad	4 400 Kč
Poplatek za čerpání	0 Kč
Celková splatná částka	1 832 178 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle ČS,a.s., 2020

V úrokové sazbě je uplatněna sleva 0,5 % p.a. při aktivním využívání účtu, tzv. minimální měsíční vklad musí být 7 000 Kč a zároveň musí být provedena minimálně jedna platba kartou, dále je uplatněna sleva 0,2 % p.a. při zřízení pojištění skrze banku. RPSN následně obsahuje veškeré poplatky. V případě 10leté fixace by ČS vyšla s úrokovou sazbou 2,24 % včetně stejných slev.

MONETA Money Bank nabízí hypoteční produkty klasické, americké a pro živnostníky. Mladý pár by v tomto případě využil zřejmě klasickou hypotéku. Moneta nabízí k únoru 2021 úrokovou sazbu 1,89 % p.a. za předpokladu, že si u nich žadatel sjedná i pojištění, RPSN však vyšlo na 2,58 % a bez jejich pojištění na 2,13 %. Nabídka by orientačně vypadala následovně bez pojištění.

Tabulka 11 Přibližná nabídka MMB k modelovému případu č.1

Produkt	Hypotéka
Výše úvěru	1 300 000 Kč
Fixní období	7 let
Doba splatnosti (měsíce)	360
Úroková sazba	2,34 %
RPSN	2,39 %
Výše splátky	4 897 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč
Poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za podání návrhu na vklad nebo výmaz zástavního práva	1 000 Kč
Poplatek za odhad	0 Kč
Poplatek za čerpání	500 Kč
Celková splatná částka	1 819 036 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle MMB, a.s., 2020

S pojištěním je možné úrokovou sazbu snížit o 0,2 %, splacení pojištění by se však odrazila ve splátkách a tím by se navýšilo RPSN. Započítaná je sleva 0,24 % p.a. za objem nad 1 mil. Kč. MONETA jako jediná ze čtyř bank nenabízí fixační období delší než 10 let.

3.4 Modelový případ č.2

Modelový případ č. 2 se bude týkat manželského páru paní Novotné ve věku 35 let a pána Novotného ve věku 40 let. Mají 2 děti ve věku 10 a 8 let a další již neplánují. Nyní bydlí v bytě v Plzeňském kraji, který zdědil pan Novotný po svých rodičích. Nemají žádné dluhy. Oba mají české občanství. Dále vlastní byt v Praze, který pronajímají.

Povolání: p. Novotná – kadeřnice

p. Novotný – elektrikář

Příjmy: paní Novotná – za minulý rok z daňového přiznání činil přiznaný příjem 450 000Kč

+ pronájem bytu 15 000 Kč měsíčně (180 000 Kč ročně)

: pan Novotný – za minulý rok z daňového přiznání činil přiznaný příjem 600 000Kč.

: Celkové roční příjmy z minulého roku 1 230 000 Kč.

Výdaje: 10 000 Kč

Disponibilní příjem: --- Kč

Finanční rezerva: 750 000 Kč, které mohou použít + byt do zástavy

Požadavek: půjčit si 3,6 mil. Kč na výstavbu rodinného domu

V tomto případě, kdy žadatelé jsou oba živnostníci, je proces u většiny bank komplikovanější, a to hlavně z hlediska dokládání příjmů. Je nutné dodat bance minimálně jedno daňové přiznání za poslední zdaňovací období. Nejčastější zádrhel se bohužel vyskytuje již při prokazování bonity a to z důvodu daňové optimalizace a uplatňování paušálních výdajů. V takovém případě mají živnostníci nižší prokazatelný příjem.

Paní Novotná využívá paušální daň ve výši 80 %, znamená to tedy, že v daňovém přiznání výdaje činili 360 000 Kč. Skutečné roční výdaje činili pouze 100 000 Kč. Daňový základ vychází (450 000 – 360 000) na 90 000 Kč. Žádné odečitatelné položky nemá, a tak daň vychází na 13 500 Kč vypočteno $90\,000 \times 0,15$. Paní Novotná může využívat slevy na poplatníka a na dítě, v takovém případě se jedná o daňový bonus, a tak by měla naopak dostat 34 608 Kč, jelikož využila slevy na děti.

Obdobně tomu tak je i u pana Novotného, jako elektrikář využívá též paušální daň ve výši 80 %. Opět jsou vypočteny výdaje, daňový základ a daň, jejichž výsledky jsou následovné: přiznané výdaje – 480 000 Kč, skutečné výdaje 70 000 Kč, daňový základ – 120 000 Kč a na daních po slevách nemusel zaplatit nic.

Tedy je tedy možné si vypočítat, jaké měsíční příjmy by banka oběma přijala, pokud by je počítala dle paušální metody, kterou manželé využili v daňovém priznání. U paní Novotné by se jednalo o 7 500 Kč a u pana Novotného 10 000 Kč. Vypočítáno 90 000/12 a 120 000/12. Dohromady by jim uznala banka čistý měsíční příjem 17 500 Kč. Po přičtení bytu, který pronajímají by prokazatelné příjmy činily **32 500 Kč**. V případě obrátové metody, počítají banky 15 – 20 % z příjmů (řádek 101 v daňovém priznání). S největší pravděpodobností by v tomto případě banky řešily situaci individuálně, avšak pro orientační přehled by nabídky finančních institucí, které byly zpracovány na základě dostupných bank, mohly vypadat následovně:

Komerční banka, a.s. nabízí možnost hypotéky se zálohovým čerpáním, který by v tomto případě, kdy žadatelé chtějí stavět, mohl být vhodný produkt.

Tabulka 12 Přibližná nabídky KB k modelovému případu č.2

Produkt	Hypotéka se zálohovým čerpáním
Výše úvěru	2 850 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (měsíce)	360 (30 let)
Úroková sazba	2,29 %
RPSN	2,83 %
Výše splátky (měsíčně)	11 756 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2900 Kč
Poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za podání návrhu na vklad nebo výmaz zástavního práva	0 Kč
Poplatek za odhad	4 500 Kč
Poplatek za čerpání	0 Kč
Celková splatná částka	4 204 610,35 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle KB, a.s., 2020

Úroková sazba se odvíjí od příjmů a výdajů a záleží na bance, jakým způsobem bude příjmy z podnikání počítat. U komerční banky při zadání do hypoteční kalkulačky výši příjmů apod. vyšla úroková sazba značně vyšší než v předchozím modelovém případě. I zde je možnost si zvolit delší období fixace. Výše splátky by neměla překračovat hranici DSTI 50 % měsíčního příjmů, což v tomto případě vychází. V případě, že by žadatelé chtěli dobu fixaci nastavit na 10 let, RPSN by tak vycházelo na 3,12 % p.a. a měsíční splátka na 12 201 Kč.

V tomto případě lze od ČSOB využít variantu hypotéky na míru, kde by měla být možnost nastavit parametry co nejlépe.

Tabulka 13 Přibližná nabídka ČSOB k modelovému případu č.2

Produkt	Hypotéka na míru
Výše úvěru	2 850 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (měsíce)	360
Úroková sazba	2,09 %
RPSN	2,36 %
Výše splátky	11 055 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč
Poplatek za správu úvěru	150 Kč/měs.
Poplatek za podání návrhu na vklad nebo výmaz zástavního práva	2 000 Kč
Poplatek za odhad	1900 Kč
Poplatek za čerpání	0 Kč
Celková splatná částka	cca. 3 979 655 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSOB, a.s.,2020

ČSOB nabízí poměrně výhodnější úrokovou sazbu, která je ale také snižena pomocí slev, které banka nabízí a byly již zmíněna. Při navýšení fixace na 7 let by úroková sazba vyšla na 2,19 % p.a. a splátka přibližně na 11 202 Kč.

Česká spořitelna nabízí slevu až 0,5 % v případě aktivního využívání běžného účtu u České spořitelny.

Tabulka 14 Přibližná nabídka ČS k modelovému případu č.2

Produkt	Klasická hypotéka
Výše úvěru	2 850 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (měsíce)	360
Úroková sazba	2,14 %
RPSN	nezmíněna
Výše splátky	10 893 Kč / bez poplatků
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč
Poplatek za správu úvěru	150 Kč/ měsíčně
Poplatek za podání návrhu na vklad nebo výmaz zástavního práva	500 Kč
Poplatek za odhad	4 400 Kč
Poplatek za čerpání	0 Kč
Celková splatná částka	4 016 699 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle ČS, a.s.,2020

V případě fixního období 10 let je úroková sazba 0,10 vyšší, tedy 2,24 %. MONETA Money Bank nabízí fixační období pouze na 1,3,5,7 nebo 10 let. Úrokové sazby jsou nejvýhodnější ve variantách do 5 let, dále se už sazby navyšují. Pro snížení sazeb je také možné si sjednat pojištění.

Tabulka 15 Přibližná nabídka MMB k modelovému případu č.2

Produkt	Hypotéka
Výše úvěru	2 850 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (měsíce)	360
Úroková sazba	2,34 %
RPSN	2,38 %
Výše splátky	11 084 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč
Poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za podání návrhu na vklad nebo výmaz zástavního práva	1 000 Kč
Poplatek za odhad	0 Kč
Poplatek za čerpání	500 Kč
Celková splatná částka	3 980 695 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle MMB, a.s., 2020

3.5 Vyhodnocení nabídek pomocí vícekritériální analýzy

Byly zkoumány nabídky hypotečních úvěru od čtyř různých bank pro dvě odlišné modelové domácnosti. Preference jednotlivých kritérií je hodnocena pomocí vícekritériální analýzy. Zprvu jsou v obou případech přiděleny v tabulce váhy v procentech, které jsou stanoveny na základě informací z rozhovorů s bankovní klientelou. Součet rozdělených procent mezi jednotlivá kritéria je 100 %. Kritéria, která byla vybrána jsou RPSN, výše měsíční splátky, fixační období, poplatek za zpracování hypotečního úvěru a nakonec doba splatnosti. Kritéria byla též zvolena na základě rozhovoru s klienty, kteří již hypoteční úvěry mají nebo budou žádat.

Tabulka 16 Parametry obou model. případů s váhami

Kritéria	Váha (1) v %	Váha (2) v %
RPSN	25	20
Výše splátky	25	30
Doba fixace	15	25
Poplatek	15	10
Doba splatnosti	20	15

Zdroj: Vlastní zpracování

V další tabulce jsou zaznamenány jednotlivé parametry u vybraných bank a nabídky jejich produktů. Jedná se o nabídky, které patří k modelovému případu č.1.

Tabulka 17 Nabídky jednotlivých bank pro modelový případ č.1

Banka/Kritéria	RPSN	Výše splátky	Doba fixace	Poplatek	Doba splatnosti
Komerční banka, a.s.	2,85 %	5 404 Kč	5 let	2 900 Kč	30 let
ČSOB, a.s.	2,36 %	5 042 Kč	5 let	0 Kč	30 let
Česká spořitelna, a.s.	2,43 %	5 089 Kč	5 let	0 Kč	30 let
MONETA Money Bank, a.s.	2,39 %	5 063 Kč	7 let	0 Kč	30 let
povaha	MIN	MIN	MAX	MIN	MAX

Zdroj: Vlastní zpracování

U každé z kritérií byla posuzovaná nejlepší varianta. Kritéria byla hodnocena bodově dle bodovací škály, kde 1 znamená nejhorší variantu a 10 nejlepší, dále pomocí skalárního součinu byla zjištěna nejlepší nabídka. Následně byl výsledek vyhodnocen v tabulce dle pořadí.

Tabulka 18 Nabídky jednotlivých bank s bodováním a skalárním součinem

Banka/Kritéria	RPSN	Výše splátky	Doba fixace	Poplatek	Doba splatnosti	Skalární součin
Komerční banka, a.s.	7	3	5	5	10	6
ČSOB, a.s.	10	10	5	10	10	9,25
Česká spořitelna, a.s.	7	6	5	10	10	7,5
MONETA Money Bank, a.s.	8	8	10	10	10	9
váhy	0,25	0,25	0,15	0,15	0,20	$\Sigma 1$

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 19 Pořadí společností podle vícekritériální analýzy

Společnosti	Pořadí
ČSOB, a.s.	1.
MMB, a.s.	2.
ČS, a.s.	3.
KB, a.s.	4.

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejvhodnější varianta pro modelový případ č.1, kde se jedná o mladý pár vyšla nabídka od České obchodní banky, a.s., RPSN vychází na 2,36 % p.a., splátka na 5 042 Kč měsíčně, období fixace je 5 let, poplatek nulový a doba splatnosti je na 30 let.

Druhou vhodnou nabídkou je od MONETY Money Bank, a.s., která nabízí roční procentní sazbu nákladů 2,39 %, výše splátka činí 5 042 Kč, fixace 7 let a poplatek s dobou splatností je stejný jako u předchozí banky. MONETA disponuje nejvýhodnější dobou fixace a k tomu úměrnou i roční procentní sazbou nákladů.

Třetí a už méně výhodná je nabídka od České spořitelny, a.s., jenž nabízí RPSN ve výši 2,43 %, měsíční splátku 5 089 Kč a ostatní kritéria opět stejné jako tomu je u ČSOB banky.

Na poslední místě se nachází Komerční banka, která nabízí nejvyšší RPSN, měsíční splátky a k tomu i poplatek za zpracování hypotečního úvěru.

V tabulce č.20 jsou vypsány opět orientační nabídky pro modelový případ č.2, kde jsou manželé oba živnostníci. Jejich preference jsou RPSN 20%, výše splátky 30 %, doba fixace 25%, poplatek za zpracování hypotečního úvěru 10% a doba splatnosti 25%.

Tabulka 20 Nabídky vybraných bank pro modelový případ č.2

Banka	RPSN	Výše splátky	Doba fixace	Poplatek	Doba splatnosti
Komerční banka, a.s.	3,12 %	12 201 Kč	10 let	2 900 Kč	30 let
ČSOB, a.s.	2,36 %	11 055 Kč	5 let	0 Kč	30 let
Česká spořitelna, a.s.	nezmíněna	10 893 Kč (úr. sazba)	5 let	0 Kč	30 let
MONETA Money Bank, a.s.	2,38 %	11 084 Kč	7 let	0 Kč	30 let
povaha	MIN	MIN	MAX	MIN	MAX

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 21 Nabídky vybraných bank s bodováním a skalárním součinem 2

Banka	RPSN	Výše splátky	Doba fixace	Poplatek	Doba splatnosti	Skalární součin
Komerční banka, a.s.	5	2	10	5	10	7,1
ČSOB, a.s.	10	10	5	10	10	9,25
Česká spořitelna, a.s.	2	1	5	10	10	5,45
MONETA Money Bank, a.s.	8	9	8	10	10	9,3
váhy	0,20	0,30	0,25	0,10	0,25	$\sum 1$

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 22 Pořadí společností dle vícekriteriální analýzy 2

Společnosti	Pořadí
MMB, a.s.	1.
ČSOB, a.s.	2.
KB, a.s.	3.
ČS, a.s.	4.

Zdroj: Vlastní zpracování

U druhé modelace dle vícekriteriální analýzy vyšla jako nejvhodnější nabídka od MONETA Money Bank, která nabízí druhé nejlepší RPSN, výše splátky vychází o pár korun více než u ČSOB a největší rozdíl ve výsledku je v době fixaci, kdy MONETA nabízí 7 letou fixaci, poplatek za zpracování nevyžadují a doba splatnosti je nastavená na 30 let.

Druhé místo obsadila banka ČSOB, která vyhovuje též v téměř všech ohledech, avšak pro modelový případ byla mezi nejvíce preferovanými i doba fixace, která u MONETY byla vyšší a rozdíl ve splátkách a RPSN není tak výrazný.

Třetí místo v tomto případě obsadila Komerční banka, výše splátek není optimální a nevýhodou je i poplatek za zpracování. V případě, že by fixace byla pouze na 5 let, výše měsíční splátky i RPSN by byly nejhorší.

Na závěr čtvrté místo obsadila Česká spořitelna. Bodové hodnocení je zde horší především z důvodu, že RPSN nebylo možné dohledat a následně nebylo možné dopočítat přesnější výši měsíční splátky. Výhodou však stále zůstává nulový poplatek za zpracování a doba splatnosti.

4 Závěr

Možnosti, jak si zajistit bydlení je spousta mezi hlavní dvě však patří buď si bydlení pronajmout, nebo si pořídit vlastní bydlení. V bakalářské práci jsou definovány veškeré podstatné pojmy související s hypotečním trhem. Cílem bakalářské práce bylo zhodnotit nabídky vybraných společností a vybrat nejvhodnější nabídku pro modelové případy.

Česká národní banka v posledním roce z důvodu pandemie některé ukazatele uvolnila, ale ne všechny banky na doporučení zareagovaly. Změny se týkaly především úrokové sazby, kterou některé banky snížily i pod 2 % p.a., uvolněn byl také limit DSTI z původních 45 % na 50 % a navýšení LTV na 90 %.

Aby se potencionální žadatel dokázal rozhodnout o správném produktu a vhodných parametrech není vůbec snadné. Obzvlášť ne v současné době, kdy se na trhu nachází mnoho společností a to jak bankovních, tak i nebankovních.

V praktické části byly zpracovány modelové případy v dvou odlišných situacích. První situace měla poukázat na problém u mladého páru, kteří plánují koupit společně první byt, ale ještě nemají nemovitost vybranou a druhý případ, kde jsou manželé osoby samostatně výdělečně činné a i když mají skutečné příjmy vysoké, banky v obdobných případech vypočítají většinou mnohonásobně nižší měsíční příjem. Modelovým případům byly stanoveny kritéria, kterým byly stanoveny procentuální preference. Mezi kritéria bylo zařazeno RPSN, které je důležité jelikož zohledňuje mimo úrokové sazby též poplatky, jenž jsou součástí hypotečního úvěru, dále výše měsíční splátky pomocí které jsou schopni žadatelé poznat, jak moc by hypotéka mohla ovlivnit jejich výdaje. Součástí byla též doba fixace, která je důležitá především z hlediska, aby zákazník věděl, jak dlouho bude úroková sazba neměnná a dále doba splatnosti a poplatek za zpracování hypotečního úvěru.

Nabídky byly komparovány a následně pomocí vícekritériální analýzy byly vyhodnoceny nejvhodnější nabídky pro modelové případy. Nejlepší varianta pro modelový případ č.1 vyšla Československá obchodní banka, a.s., která vyhovovala téměř ve všech směrech a pro modelový případ č.2 jako nejlepší vyšla MONETA Money Bank, a.s., která vyhovovala též v nejdůležitějších kritériích.

5 Seznam použitých zdrojů

Literární zdroje

- LUX, M., Petr, S.. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Sociologické nakladatelství. 2006. ISBN 80-86429-56-3
- PAPOUŠEK, V. *Hypotéka*. Praha: Václav Papoušek. 2017. ISBN 978-80-906897-0-1
- PAVELKA, F., Opltová, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-3.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., vyd. Praha: Grada, 2009. [1] Osobní a rodinné finance. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. Brno: ERA, 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

Elektronické zdroje

- BANKY.CZ. *Australská hypotéky*. [online]. [cit. 2020-07-06]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/australska-hypoteka/>
- BANKY.CZ. *Předčasné splacení hypotéky*. [online]. [cit. 2020-07-18]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/predcasne-splaceni-hypoteky/>
- BANKY.CZ. *Zajištění hypotečního úvěru*. [online]. [cit. 2020-07-12]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/zajisteni-hypotecniho-uveru/>
- ČNB. *Co jsou to nominální a reálné úrokové sazby*. [online]. [cit. 2020-07-06]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-to-jsou-nominalni-a-realne-urokove-sazby/>
- ČNB. *ČNB částečně uvolňuje limity na hypotéky, snižuje proticyklickou kapitálovou rezervu*. [online]. [cit. 2020-07-16]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu/>
- ČNB. *DSTI*. [online]. [cit. 2020-07-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

- ČNB. *DTI – Nebudu předlužený?* [online]. [cit. 2020-07-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>
- ČNB. *LTV - Neberu si příliš vysoký úvěr?* [online]. [cit. 2020-07-16]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>
- ČS. *Česká spořitelna.* [online]. [cit. 2020-07-29]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/onas/kdo-jsme>
- ČSOB. *Československá obchodní banka.* [online]. [cit. 2020-07-29]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>
- EKONOMICKYMAFAZIN.CZ. *Šest častých mýtů ohledně refinancování hypotéky.* [online]. [cit. 2020-07-12]. Dostupné z: <https://ekonomickymagazin.cz/2020/05/poradna-sest-castych-mytu-ohledne-refinancovani-hypoteky/>
- FINACNÍVZDELANI.CZ. *BRKI a NRKI.* [online]. [cit. 2020-08-10]. Dostupné z: https://www.financnivzdelavani.cz/jak-na-to/uverove-registry2/brki_a_nrki
- FINANCE.CZ. *Čerpání hypotečního úvěru.* [online]. [cit. 2020-08-10]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>
- FINANCE.CZ. *Které příjmy se považují při žádosti o hypotéku?* [cit. 2020-07-29]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/529927-hypoteka-a-uznatelne-prijmy/#Hypot%C3%A9ka%20>
- GPF.CZ. *Hypotéka a ručení jinou nemovitostí.* [online]. [cit. 2020-08-20]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/hypoteka-a-ruceni-jinou-nemovitosti>
- GPF.CZ. *Jaké registry prověřují banky při schvalování hypotéky?* [online]. [cit. 2020-07-12]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/jake-registry-proveruji-banky-pri-schvalovani-hypoteky>
- HYHPOTECNÍBANKA.CZ. *Účelová hypotéka.* [online]. [cit. 2020-06-30]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovnicek-pojmu/ucelova-hypoteka/>
- HYPOINDEX.CZ. *Aktuální sazby hypoték.* [online]. [cit. 2020-12-18]. Dostupné z: <https://www.hypoindeX.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-cerven-2020/>
- HYPOINDEX.CZ. *Jak si odečíst hypotéku z daní.* [online]. [cit. 2020-07-10]. <https://www.hypoindeX.cz/clanky/prehledny-navod-jak-si-odecist-hypoteku-z-dani/>

- HYPOINDEX.CZ. *Jaké pojištění si sjednat k hypotéce*. [online]. [cit. 2021-02-15].
Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jake-pojisteni-si-sjednat-k-hypotece/>
- HYPOTECNÍSPECIALISTA.CZ. *Co je to fixační období hypotéky*. [online]. [cit. 2020-08-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnispecialista.cz/fixacni-obdobi/>
- KARLIN.MFF.CUNI.CZ, *Anuitní splátka*. [online]. [cit. 2021-01-28]. Dostupné z: https://www2.karlin.mff.cuni.cz/~portal/fin_mat/?page=anuita
- KB. *Komerční banka*. [online]. [cit. 2021-02-18]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/fakta-a-vysledky>
- KURZY.CZ. *Hypoteční banky – banky poskytující hypotéky*. [online]. [cit. 2020-06-30].
Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-banka/>
- KURZY.CZ. *Offsetová hypotéka – co to je*. [online]. [cit. 2020-07-06]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/554813-offsetova-hypoteka--co-to-je-a-vyplati-se/>
- KURZY.CZ. *Poplatky spojené s hypotékou, aneb porovnávat pouze úrokovou sazbu je velká chyba*. [online]. [cit. 2020-07-08]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/497465-poplatky-spojene-s-hypotekou-aneb-porovnavat-pouze-urokovou-sazbu-je-velka-chyba/>
- KURZY.CZ. *PRIBOR 1M – ekonomika ČNB*. [online]. [cit. 2020-08-18]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/tabulka-2-urokove-sazby-financnich-trhu/pribor-1m/>
- KURZY.CZ. *Předhypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2020-07-06]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/541926-predhypotecni-uver--co-to-je-jake-jsou-jeho-vyhody-a-nevyhody/>
- KURZY.CZ. *Typy splácení hypotečního úvěru*. [online]. [cit. 2020-07-08]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>
- KURZY.CZ. *Životní pojištění a hypotéka*. [online]. [cit. 2021-02-15]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/554167-zivotni-pojisteni-a-hypoteka--jake-jsou-vyhody-a-nevyhody/>
- MFČR. *RPSN*. [online]. [cit. 2020-08-18]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/spotrebitelsky-uver/rocni-procentni-sazba-nakladu-rpsn>
- Ministerstvo financí ČR. *Oddělení 3603 - Retailové finanční služby a ochrana*. [online]. [cit. 2020-08-09]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/zakladni-informace>

- MONETA. *MONETA Money Bank*. [online]. [cit. 2020-07-29]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas>
- PRODEJ.MESEC.CZ. *Co je to LTV u hypotéky?* [online]. [cit. 2020-07-25]. Dostupné z: <https://prodej.mesec.cz/hypoteky/texty/co-je-to-ltv-u-hypoteky/>
- PRODEJ.MESEC.CZ. *Hypotéka a daň z nabytí nemovitosti první převod bez daně*. [online]. [cit. 2020-07-19]. Dostupné z: <https://prodej.mesec.cz/hypoteky/texty/hypoteka-a-dan-z-nabyti-nemovitosti-prvni-prevod-bez-dane/>
- SFPI. *Program pro mladé*. [online]. [cit. 2020-07-29]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/program-pro-mlade/>
- SFPI. *SFRB se mění na SFPI*. [online]. [cit. 2020-07-29]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/2020/05/25/sfrb-se-meni-na-sfpi/>
- SUSTEKMARTIN.CZ. *Postup při vyřizování hypotéky*. [online]. [cit. 2020-07-06]. Dostupné z: <http://sustekmartin.cz/postup-pri-vyrizovani-hypoteky/>
- SVETHYPOTEK.CZ. *Refinancování hypotéky*. [online]. [cit. 2020-07-12]. Dostupné z: <https://www.svethypotek.cz/pruvodce/refinancovani-hypoteky>
- USPORY.CZ. *Minimální výše hypotéky*. [online]. [cit. 2020-07-12]. Dostupné z: <https://www.uspory.cz/slovník-pojmu/hypoteky/minimalni-vyse-hypoteky>
- USPORY.CZ. *Zelená hypotéka*. [online]. [cit. 2021-01-25]. Dostupné z: <https://www.uspory.cz/slovník-pojmu/hypoteky/zelena-hypoteka>
- Výroční zpráva 2019. Hypoteční banka. [online]. [cit. 2021-01-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/zpravy-o-hospodareni-dokumenty/2019/>
- Výroční zpráva 2019. Komerční banka. [online]. [cit. 2021-01-20]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/pro-investory/vykazy-a-vysledky/vyrocní-a-pololetní-zpravy>
- Výroční zpráva 2019. Moneta Money bank. [online]. [cit. 2021-01-20]. Dostupné z: <https://investors.moneta.cz/financni-vysledky>
- Výroční zpráva 2019. Česká spořitelna. [online]. [cit. 2021-01-20]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/hospodarske-vysledky>

Přílohy

Příloha A – Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu



Nejllepší čas je teď

Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu

Osobní údaje – zaměstnanec

Titul, jméno, příjmení

Trvalé bydliště: Ulice, č.p., město, PSČ

Datum narození Počet nezaopatřených dětí Počet dětí celkem

Doklad totožnosti OP cestovní pas povolení k pobytu číslo dokladu:

Údaje o zaměstnavateli

Název a sídlo firmy

IČ Hl. předmět činnosti

Tel. výstavce potvrzení (Název a tel. mzdové účetní /účetní firmy) Tel. zaměstnance

Počet zaměstnanců méně než 25 více než 25

Pracovní poměr na dobu neurčitou na dobu určitou do..... dohoda o provedení práce dohoda o pracovní činnosti

Příjem je vyplácen na účet u banky v hotovosti

Potvrzujeme, že zaměstnanec je U NÁS zaměstnán

od Ve funkci

Průměrný hrubý měsíční příjem za posledních 12 měsíců

Celkem (v případě kratší doby uveďte počet měsíců číslicí) Kč | Slovy

Průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců

Celkem (v případě kratší doby uveďte počet měsíců číslicí) Kč | Slovy

Průměrný čistý měsíční příjem za posledních 3 měsíce od..... do.....

Celkem (v případě kratší doby uveďte počet měsíců číslicí) Kč | Slovy

Počet dnů pracovní neschopnosti za toto období

Srážky z pracovního příjmu a) na základě výkonu soudního rozhodnutí ve výši Kč

b) jiné ve výši Kč

Potvrzujeme, že zaměstnanec není ve zkušební době a že s ním není vedeno jednání o ukončení pracovního poměru.

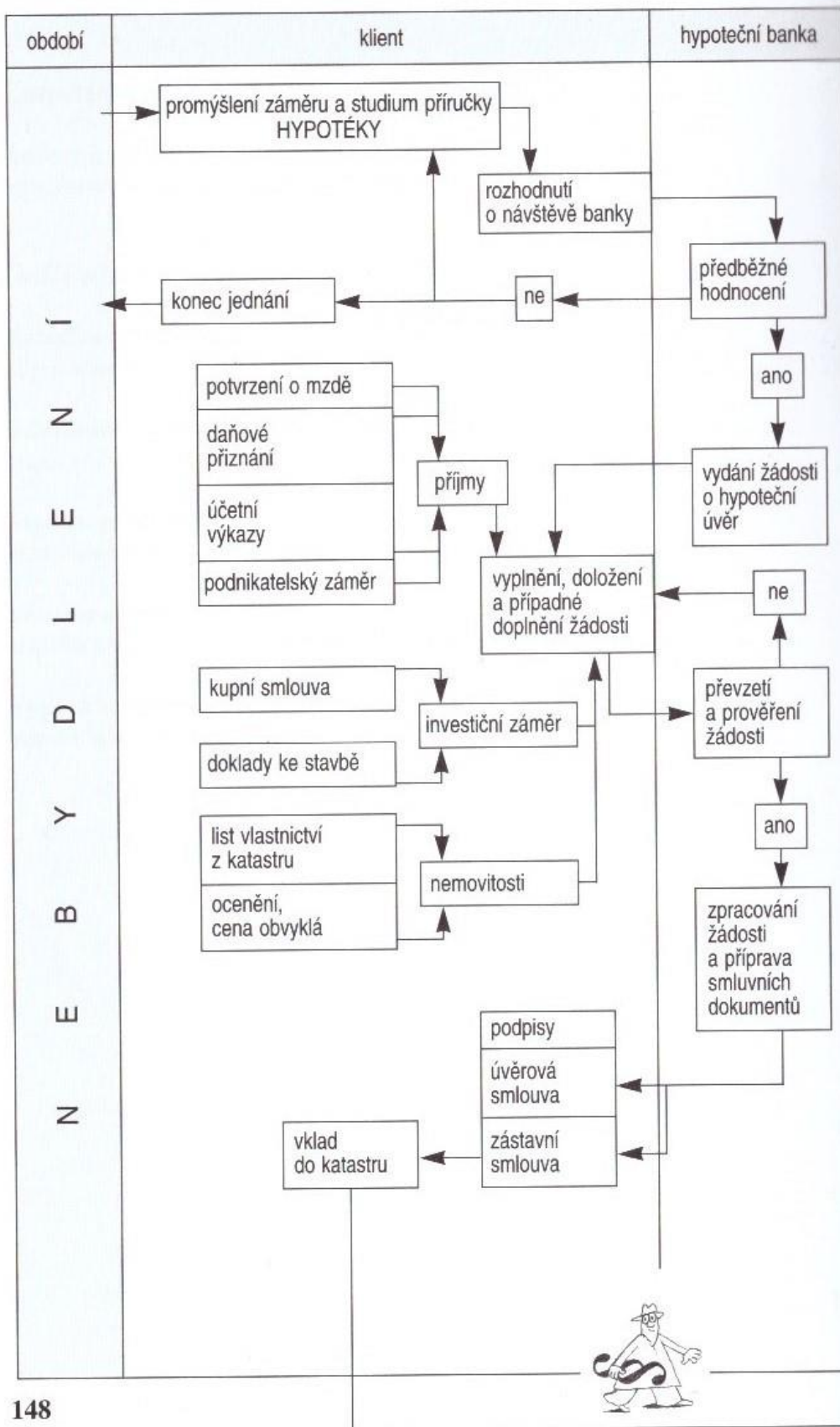
Datum vystavení _____ Vystavil (jméno, funkce, podpis) _____ Razítko společnosti _____

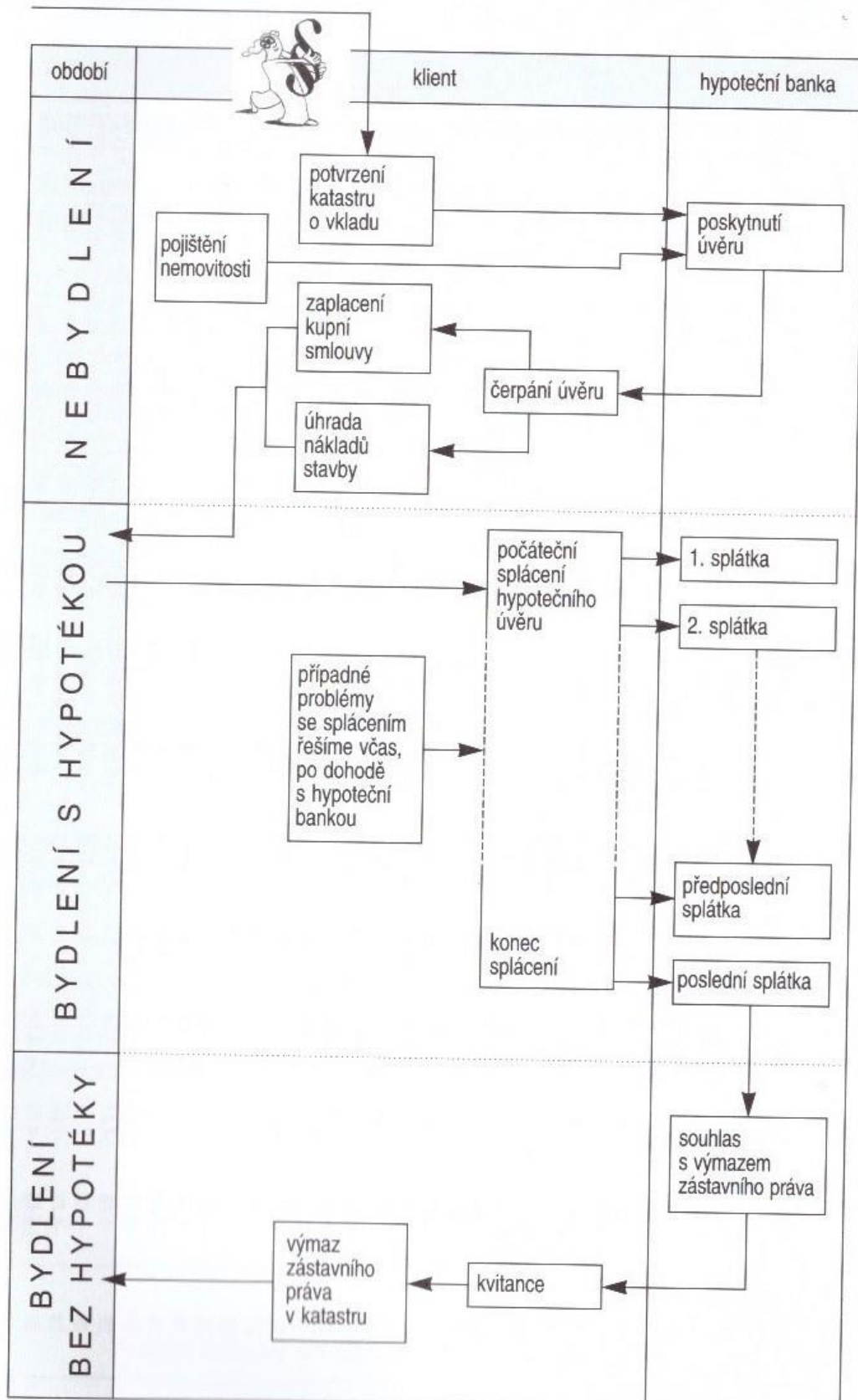
Potvrzuji pravdivost a úplnost všech uvedených údajů a zavazuji se, že budu MONETA Money Bank, a. s. informovat o všech změnách týkajících se výše uvedených skutečností a o případných změnách, které by mohly být důležité pro poskytnutí úvěru. Dále uděluji výše uvedenému zaměstnavateli souhlas s poskytováním údajů o mé osobě týkajících se trvání pracovního poměru a mých příjmů, a to i telefonicky, za účelem posouzení mé schopnosti splácet závazky související se žádostí o úvěr.

Datum a podpis klienta.....

¹ Pracovník mzdové účtárny nebo osoba oprávněná podepisovat se za společnost

Příloha B – Průběh při sjednávání a splácení hypotečního úvěru





Zdroj: Pavelka, Opltová, 2003, s.148-149