

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Hypotéky v ČR

Zdeňka Purnochová

© 2019 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Zdeňka Purnochová

Provoz a ekonomika

Název práce

Hypotéky v ČR

Název anglicky

Mortgages in the CR

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je analyzovat hypoteční úvěry v ČR za účelem identifikace nevhodnějšího produktu pro fiktivního klienta. Dílčím cílem je v teoretické části práce vysvětlit problematiku hypotečních úvěrů a pojmy s ní související.

Metodika

Na začátku práce budou charakterizovány úvěry obecně, jejich rozdělení, typy, základní charakteristiky, podmínky poskytnutí, čerpání a splácení. Bude provedeno dotazníkové šetření a modelování fiktivního klienta. Na základě komparativní analýzy bude doporučen konkrétní produkt konkrétnímu klientovi.

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část : 1/2018 – 3/2018

Detailní metodika práce a dokončení druhé části literární rešerše : 4/2018 – 5/2018

Vlastní práce – analytická část : 6/2018 – 9/2018

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení : 10/2018 – 11/2018

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení : 12/2018

Doporučený rozsah práce

35 – 45 stran

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, úvěr, banky, úroková sazba, splácení, žadatelé.

Doporučené zdroje informací

BLAŽEK, Jiří a Jiří UKLEIN. Bankovníctví. Brno: Masarykova univerzita, 1997. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-210-1715-5.

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

HYBLEROVA, Šarka. Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr. Vyd. 1. V Liberci: TU, 2010. ISBN 978-80-7372-673-7.

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1180-1.

Zákon č.190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. § 28 odst. 3.In: ASPI [právní informační systém]

Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 5. 11. 2019

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 7. 11. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 18. 11. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Hypotéky v ČR" 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 neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne datum odevzdání

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Michalovi Steiningerovi, Ph.D. za odborné vedení a konzultace, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat mé rodině a příbuzným, za podporu při psaní bakalářské práce, ale také za celou dobu studia na České zemědělské univerzitě.

Hypotéky v ČR

Abstrakt

Cílem bakalářské práce je analyzovat hypoteční úvěry v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího produktu pro fiktivního klienta. V teoretické části je dílčím cílem vysvětlit problematiku hypotečních úvěrů a pojmy s ní související.

V teoretické části je popsána základní charakteristika úvěrů, bankovní instituce poskytující hypoteční úvěr a náležitosti spojené s poskytnutím úvěru. Druhá část práce je věnována analýzám, kde na základě dotazníkového šetření jsou vytvořeny modelové situace dvou fiktivních klientů žádajících o hypoteční úvěr u vybraných bank.

V závěru práce jsou doporučeny banky, které po porovnání nabídek poskytují nejvýhodnější úvěr se započtením individuální slevy za úrokovou sazbu. O hypoteční úvěr na koupi bytu podle dotazníkové šetření žádá 80 respondentů (46 %). Klientovi A, který žádá o hypoteční úvěr z důvodu koupi bytu, je doporučena nabídka od Komerční banky s úrokovou sazbou 3,09 % p.a., měsíční splátkou 9 213 Kč, s dobou splatnosti 10 let a fixací na 3 roky klient zaplatí 331 668 Kč. O hypoteční úvěr na koupi domu podle dotazníkové šetření žádá 73 respondentů (42 %). Klientovi B, který žádá o hypoteční úvěr z důvodu koupi domu, je doporučena nabídka také od Komerční banky s úrokovou sazbou 3,09 % p.a., měsíční splátkou 16 043 Kč, s dobou splatnosti 25 let a fixací na 5 let klient zaplatí 962 580 Kč.

Klíčová slova: hypotéka, úvěr, hypoteční úvěr, úroková sazba, fixace, úrok, splátka, banka

Mortgages in the Czech Republic

Abstract

The aim of this thesis is to analyze mortgage credits in the Czech Republic in order to identify the most suitable product for a fictitious client. The partial goal of the theoretical part is to explain the issue of mortgage credits and related concepts.

The first part of the paper is dedicated to the theory and describes the basic features of credits, banking institutions providing with mortgage credits and the requirements related to granting of a credit. Then is the paper focused on the practical part. There are described the model situations of two fictitious mortgage credit applicants related to the selected banks and based on the questionnaires.

In the end of the thesis there are recommendations of banks, which are providing applicants with the most favourable offers. The recommendations are based on the comparison of the offers and include the individual discount for interest rate 80 respondents (46 %) apply for a mortgage credit to buy an apartment according to the questionnaire survey. To the client A, who is applying for the mortgage credit because of the purchase of a flat, is recommended the offer of the bank Komerční banka with the interest rate 3,09 % p.a. and monthly repayment 9 213 CZK, with a maturity of 10 years and for the 3 year fixation will be paid 331 668 CZK. 73 respondents (42 %) apply for a mortgage credit to buy a house according to the questionnaire survey. To the client B, who is applying for the mortgage credit because of the purchase of a house, is also recommended the offer of the bank Komerční banka with the interest rate 3,09 % p.a. and monthly repayment 16 043 CZK, with a maturity of 25 years and for the 5 year fixation will be paid 962 580 CZK.

Keywords: mortgage, credit, mortgage credit, interest rate, fixing, interest, repayment, bank

Obsah

Úvod.....	9
1 Úvěr	11
1.1 Druhy úvěrů	11
1.2 Poskytnutí úvěru	15
2 Charakteristika hypotečních úvěrů v ČR.....	16
3 Druhy hypotečních úvěrů	19
4 Parametry hypotečních úvěrů	22
5 Čerpání a splácení hypotečního úvěru	27
5.1 Splácení	28
6 Žadatelé hypotečního úvěru	30
7 Praktická část – analýza dotazníkového šetření	33
8 Modelová situace fiktivních žadatelů	45
8.1 Fiktivní žadatel A	45
8.2 Fiktivní žadatel B	46
9 Charakteristika vybraných bank	48
9.1 Česká spořitelna	48
9.2 Hypoteční banka	49
9.3 Komerční banka	49
9.4 Raiffeisenbank	50
9.5 Moneta Money Bank	50
10 Komparativní analýza hypoték vybraných bank	51
10.1 Nabídka hypotečního úvěru pro fiktivního žadatele A	51
10.2 Nabídka hypotéky pro fiktivního žadatele B	53
11 Závěry a doporučení.....	55
Seznam použitých zdrojů	57
Seznam grafů	61
Seznam tabulek.....	61
Seznam schémat	61
Seznam příloh.....	61

Úvod

Bydlení je součástí potřeb každého člověka. V dnešní době je však obtížné sehnat bydlení, které vyhovuje individuálním podmínkám člověka a disponuje dostatečným množstvím finančních prostředků. Bydlení není levnou záležitostí, a proto pokud si chce člověk zařízovat zcela nové bydlení, neobejde se bez dlouhodobého úvěru nebo větší půjčky. Žadatel musí brát v úvahu, že se jedná o dlouhodobý závazek. Je proto důležité během doby splácení udržet si stále zaměstnání a mít tak finanční jistotu pro splácení úvěru.

Většina lidí sní o vlastním a příjemném bydlení. Lidé si kupují nový dům se zahradou nebo krásný prostorný byt. Jiní si pronajímají různé nebytové a bytové prostory, které potřebují ke své podnikatelské činnosti. Málokdo si může dovolit zakoupit pozemek nebo nemovitost za peníze z úspor. Někteří lidé si byt jenom pronajímají, protože se nechtějí omezovat po dobu splácení hypotečního úvěru a jiní si raději vezmou hypotéku s tím, že jednoho dne byt, ve kterém žijí, budou vlastnit.

Pro mladého člověka patří zřízení bydlení jednou z nejméně dostupných potřeb, a proto je zde zpracována tematika hypotečních úvěrů v České republice. Tato práce se zabývá porovnáním hypotečních úvěrů u různých bank, aby se žadatel o úvěr dokázal orientovat na finančním trhu a zvolil tak pro sebe nejvhodnější variantu hypotéky podle svých nároků. Před podpisem úvěrové smlouvy se doporučuje setkání s hypotečním poradcem, který žadateli vysvětlí podmínky a možnosti úvěru, vyhovující jeho požadavkům.

Cíl práce a metodika

Cíl práce

Cílem bakalářské práce je analyzovat hypoteční úvěry v ČR za účelem identifikace nejvhodnějšího produktu pro fiktivního klienta. Dílčím cílem je v teoretické části práce vysvětlit problematiku hypotečních úvěrů a pojmy s ní související.

Metodika

V rešerši bude představena definice hypotečních úvěrů v České republice, jejich druhy, rozdělení úvěrů a alternativní formy financování úvěrů. Podrobněji bude provedena charakteristika hypotečních úvěrů v České republice a institucí, které mohou poskytovat úvěr. Budou popsány příspěvky, které poskytuje státní fond na bydlení a příspěvky ve formě úrokových dotací. Hypoteční úvěry budou rozděleny podle typu na neúčelové, kombinované hypotéky, hypotéky za pronájem, hypotéky bez dokládání příjmů a předhypoteční úvěry. Budou uvedeny základní parametry hypotečních úvěrů, jako je doba splatnosti, výše úvěru, účelovost, zajištění hypotečního úvěru, úroková sazba, doklady žadatele nutné pro zažádání o hypotéku. Bude proveden rozbor průběhu čerpání a splácení hypotečního úvěru, další varianty splácení. Budou popsány podmínky a náležitosti právnických osob a fyzických osob, které mají zájem o hypoteční úvěr.

Základem pro vytvoření praktické části poslouží analýza dotazníkového šetření, kterého se zúčastnilo 174 respondentů z České republiky. Z dotazníkového šetření bude sestavena modelová situace dvou fiktivních klientů, kteří žádají o hypoteční úvěr u pěti nejčastěji vybraných bank v České republice volené respondenty. Banky z dotazníku, u kterých se porovnávaly nabídky hypotečních úvěrů, jsou Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank a Moneta Money Bank. Požadavky fiktivních klientů byly sestaveny z průměrných hodnot, které vzešly z dotazníku. První část dotazníku se zaměřovala na osobní informace klienta, druhá část se zaměřovala na požadavky klienta ohledně hypotečního úvěru. Analýza nabídek bank byla vypracována na základě splátkového kalendáře, který je součástí příloh. Nabídky bank byly mezi sebou porovnávány podle výše úrokové sazby. Nejdříve klientům byla doporučena nejlepší nabídka hypotečního úvěru od banky bez uplatnění slev na úrokovou míru a po té nabídka úvěru se započtením individuální slevy. Situace fiktivních žadatelů byla brána pouze jako modelový příklad.

1 Úvěr

Úvěr je forma dočasného zapůjčení peněžních prostředků věřitelem dlužníkovi, který je ochoten za tuto půjčku po uplynutí doby nebo v průběhu splatnosti zaplatit určitý úrok v peněžních prostředcích. Věřitelem často bývají banky, jsou však i jiné finanční instituce poskytující službu úvěru. (Blažek, Uklein, 1997)

1.1 Druhy úvěrů

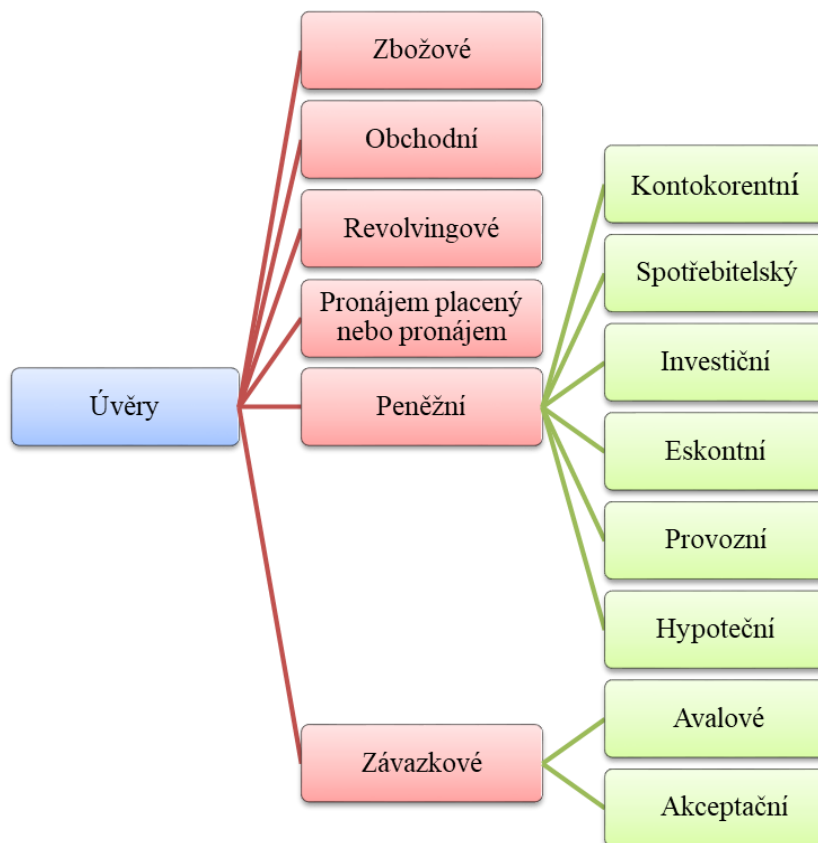
V České republice se vyskytují různé druhy úvěrů.

Dva hlavní typy úvěrů na finančním trhu jsou bankovní a nebankovní. Rozdíly mezi těmito úvěry jsou dány požadavky ze strany věřitele. Bankovní úvěry jsou poskytovány bankovními institucemi. Kladou větší požadavky na bonitu klienta a zajištění úvěru. Čím je bonita klienta vyšší, tím nižší úrokovou sazbu od banky získá a naopak. Dohled nad bankovními úvěry zajišťuje Česká národní banka. Nebankovní úvěry získává žadatel od společností, které poskytují úvěry primárně od právnických nebo i fyzických osob, jedná-li se přímo o investory. Jsou u nich kladeny menší požadavky na bonitu klienta a zajištění úvěru. Nevýhodou je vyšší úroková míra a důraz na smluvené splácení. Dohled nad nebankovními úvěry zajišťuje Česká obchodní inspekce.

Dále se úvěry rozdělují podle *typu žadatelů* na podnikatelské, mezibankovní, úvěry státům, pro občany a obce nebo samosprávné korporace. Podle *měny*, zda byly poskytnuty v cizině nebo v domovském státě. Podle *doby splatnosti* na krátkodobé, které jsou splatné do jednoho roku, střednědobé, splatné od jednoho do čtyř let, dlouhodobé, splatné nad čtyři roky. (Efinancnik.cz, cit. 2018-02-03)

Podle formy poskytnutí a splácení se úvěry rozdělují do níže uvedených základních skupin, viz schéma č. 1.

Schéma 1 - Rozdělení úvěrů



Zdroj: Pujcka-hypoteky-online.cz, cit. 2018-02-04

Zbožové úvěry jsou poskytnuty a spláceny ve formě zboží.

Obchodní úvěry jsou poskytnuty prostřednictvím zboží a spláceny v peněžních prostředcích.

Revolvingové úvěry jsou úvěry krátkodobé s možností obnovování. Z pohledu jejich využívání fungují podobně jako úvěry z kontokorentního účtu. Revolvingové úvěry jsou však účelové a nezávislé na konkrétním běžném účtu. V případě, že dlužník splatí část vypůjčeného úvěru, je možné si opakovaně vypůjčit peněžní prostředky do výše úvěrového rámce. Jde tedy splácet a čerpat úvěr zároveň.

Pronájem placený dopředu nebo pronájem je druh úvěru poskytnutý v penězích, ale splácený ve zboží nebo službách.

Peněžní úvěry jsou poskytnuty v hotovosti nebo bezhotovostně. (Pujcka-hypoteky-online.cz, cit. 2018-02-04)

Do peněžních úvěrů patří kontokorentní, spotřebitelský, investiční, eskontní, provozní a hypoteční úvěr.

Kontokorentní úvěr se zařazuje mezi krátkodobé úvěry. Jedná se o sloučený vkladový a běžný účet. Věřitel může čerpat peníze ze svého účtu i v případě, že na něm nemá dostatek peněžních prostředků. Při debetním zůstatku platí věřitel úrok z úvěru, v případě kreditního zůstatku dostává úrok z vkladu. Slouží také jako finanční rezerva pro nečekané výdaje. (Ferratum.cz, cit 2018-02-04)

Spotřebitelský úvěr je jednoznačně určený spotřebiteli, soukromým osobám a domácnostem, je neúčelový, slouží k financování nákupu spotřebního zboží, např. k vybavení domácnosti, koupi automobilu. Nevztahuje se na koupi, údržbu nebo opravu nemovitosti. (Fenixcorp.cz, cit. 2018-02-04)

Investiční úvěr je využíván zpravidla pro financování investic. Věřitel půjčuje peníze na základně předloženého investičního záměru a další projektové dokumentace údajů jako je např. bonita klienta a historie klienta. Investiční úvěry mohou být krátkodobé na jeden rok, střednědobé do pěti let, až dlouhodobé.

Eskontní úvěr patří mezi krátkodobé úvěry. Před splatností věřitel odkupuje, eskontuje, od majitele směnku a tím mu tak poskytuje úvěr, za který si sráží úrok, diskont, od doby prodeje do doby splatnosti směnky. K nejvýznamnějším poskytovatelům eskontních úvěrů v České republice jsou Komerční banka a Česká spořitelna.

Provozní úvěr slouží zejména podnikatelům a menším firmám. Je využíván pro financování provozních potřeb dlužníka, tzn. na náklady, pohledávky a zásoby. Je poskytován zpravidla jako krátkodobý, střednědobý někdy výjimečně i jako dlouhodobý. Jde o termínovaný účelový úvěr s přesně stanoveným plánem splácení a čerpání. Při požádání úvěru není nutné, aby klient vlastnil nemovitost nebo udával účel úvěru.

Hypoteční úvěr řadíme mezi dlouhodobé úvěry. Jedná se o úvěr určený pro fyzické a právnické osoby. Slouží na investování do nemovitostí na území České republiky nebo na jejich výstavbu či pořízení. Splácení úvěru je zajištěno zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti. (Půlpánová, 2007)

Závazkové úvěry znamenají spíše záruku věřiteli splnit klientův závazek. Náleží mezi ně akceptační a avalový úvěr.

Akceptační úvěr má krátkodobý charakter a je dán splatností směnky. Vystavenou dlužníkovu směnku věřitel akceptuje, přijme, s podmínkou, že dlužník musí složit peníze u banky do doby před splatností směnky. Za poskytnutý úvěr si banka účtuje akceptační provizi. Slouží převážně k financování oběhu zboží ve vnitřním i zahraničním obchodě, kde dodavateli bylo zaplaceno směnkou.

Avalový úvěr je forma ručitelského úvěru, při kterém banka poskytuje klientovi záruku, že jeho závazek uhradí ve stanovenou dobu i přes nulový zůstatek klientova účtu. Za službu banka požaduje avalovou provizi, která se odvozuje od velikosti a riskantnosti úvěru. Klientovi nejsou poskytnuty peněžní prostředky, banka však ručí za zaplacení úvěru, ale nepřebírá závazek. (Pujcka-hypoteky-online.cz, cit. 2018-02-04)

Kromě úvěrů, jsou i další formy alternativního financování, které si klient může opatřit.

K neznámějším patří leasing, dále faktoring a forfaiting.

Principem leasingové společnosti je pronájem movité věci, která se rozděluje do tří forem.

První formou je finanční leasing, při kterém leasingové společnosti požadují akontaci, první mimořádnou splátku, v řádech tisíců korun. Movitá věc je klientovi pronajímána na delší dobu a po uplynutí doby na kupní smlouvě je převedena na nájemce leasingu. Za tuto službu je navíc zaplacen také úrok, který se stanovuje při podpisu smlouvy a po dobu splácení je neměnný.

Druhou formou je operativní leasing. Jedná se o dlouhodobý pronájem movité věci. Oproti finančnímu leasingu se zde neplatí akontace a movitou věc si můžete ihned odvézt (např. auto). V průběhu leasingu se platí předem smluvený nájem, což je rozdíl mezi pořizovací a zůstatkovou hodnotou. Po splacení leasingu ale zůstává předmět v leasingové společnosti nikoli klientovi.

Třetí formou je zpětný leasing. Leasingové společnosti se nabídne movitý nebo nemovitý předmět. Společnost ho následně ocení a odkoupí, klient za ni dostane hotovost. Daný předmět společnost klientovi pronajme a následně jí platí pravidelné splátky do doby vyplacení předmětu či nemovitosti leasingové společnosti zpět do vlastnictví.

Faktoring znamená odkoupení krátkodobých úvěrů faktoringovou organizací bez postihu vůči původnímu věřiteli, které jsou poskytnuty při dodávkách služeb a zboží. Faktoringovou

společností často bývají banky, které se stávají věřitelem a přebírají riziko dodavatele pro případ, že dluh nebude schopen kupující uhradit.

Forfaiting je odkoupení střednědobých a dlouhodobých pohledávek forfaitingovou organizací. Pohledávky však musí splňovat několik požadavků, např. zajištění směnkou nebo bankovní zárukou. Odkupem pohledávky přebírá riziko uhrazení od odběratele i ručitele forfaitingová organizace. (Ffinance-bankovnictvi.studentske.cz, cit. 2018-02-05)

1.2 Poskytnutí úvěru

Banka je nejvýznamnějším poskytovatelem úvěrů. Jsou ale i jiné finanční instituce, které tuto službu nabízejí. Jsou to nebankovní instituce, které můžeme denně vidět na televizních obrazovkách nabízející své služby. Jsou to např. instituce Kamali, Cofidis, s.r.o., Home Credit, a.s., Cetelem ČR a další jiné. Úvěry od nebankovních institucí se zpravidla dají lehko získat, ale za mnohem vyšší úrok, než poskytují banky.

Poskytnutí úvěru probíhá mezi poskytovatelem (bankou) a věřitelem (dlužníkem). Uzavřením úvěrové smlouvy se věřitel zavazuje poskytovateli, že bude ve splátkách splácet svůj dluh a k tomu částku navíc a tím je úrok (poplatek) za poskytnutí úvěru. (Gpf.cz, cit. 2018-02-05)

Podmínkou pro poskytnutí úvěru jsou doklady, které musí žadatel předložit: doklad totožnosti, doklad o trvalém bydlišti v České republice, druhý průkaz totožnosti, kopii dokladu potvrzující, že žadatel skutečně má bankovní účet (výpis z účtu), doklad o výši příjmu (výplatní pásky), daňové přiznání, doklad o doložení účelu úvěru. Potřebné doklady se liší na základě typu požadovaného úvěru. Jiné doklady jsou potřeba pro žádání úvěru na nemovitost a jiné na rekonstrukci domu. Dále se liší také typem instituce a výškou úvěru.

Poskytnutí úvěru můžeme rozdělit také podle toho, jak je vyplácen. Je-li vyplácen v hotovosti nebo převodem na bankovní účet, bezhotovostně. (Finance-bankovnictvi.studentske.cz, cit. 2018-02-05)

2 Charakteristika hypotečních úvěrů v ČR

Hypoteční úvěr je určen pro fyzické a právnické osoby. Charakteristickým znakem pro hypoteční úvěr je způsob jeho zajištění, tím se liší od ostatních úvěrů.

Hypoteční úvěr v České republice je definován zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech. Vešel v platnost dnem vstupu do EU, 1. 5. 2004. Hypoteční úvěr je úvěr, u kterého je splacení zajištěné zástavním právem k nemovitosti i rozestavěné, pokud pohledávka z úvěru není vyšší než dvojnásobek hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se stává hypotečním úvěrem v den vzniku právních účinků v zástavním právu. (Zakonyprolidi.cz, cit. 2018-02-07)

Účel u hypotečního úvěru není nijak omezen. Převážně se hypoteční úvěry v České republice poskytují k financování bytových potřeb, pořízení nemovitostí nebo k rekonstrukci bytových prostor. Ze zákona plyne, že zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky. Zástavou se obvykle stává financovaná nemovitost, lze také ručit i jiným objektem.

Poskytovat hypoteční úvěr mohou jen banky, které získaly zvláštní oprávnění. V České republice je vydává Česká národní banka a to se souhlasem ministerstva financí. Finanční prostředky získávají banky pomocí zástavních listů. Jsou to dluhopisy, které může emitovat pouze hypoteční banka. Díky jejich krytí patří hypoteční zástavní listy k nejbezpečnějším investicím. Dlužník hradí bance úrok a to je velká výhoda pro hypoteční banky. U hypotečních úvěrů jsou úroky zpravidla dost vysoké.

Pro žadatele hypotečního úvěru je hlavní výhodou podpora od státu.

Státní fond rozvoje a bydlení poskytuje příspěvky k úrokům z hypotečního úvěru a zvýhodnění úvěrů prostřednictvím podpory hypotečního úvěrování na bydlení. Velikost úrokové dotace je stanovena každý rok podle průměrné úrokové sazby z poskytnutých úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku. Nárok na státní dotaci mají žadatelé mladší 36 let, kterých nesmí dovršit v roce podání žádosti o úvěr. Pokud žádají o úvěr manželé a s ním i o podporu od státu, do věku 36 let se musejí vejít oba. Podporu získají jak noví žadatelé tak i ti, kteří žádali o úvěr s úrokovou dotací dříve a nyní jim končí fixace úrokové sazby. Další podmínkou je, aby žadatelé nevlastnili byt, rodinný dům nebo bytový dům. Pokud je manžel nebo manželka spolužadatelem o úvěr, musí také tuto podmínku splňovat. Nemovitost, kterou si chtějí pořídit, musí být alespoň dva roky stará. Stát neposkytuje dotaci na nemovitost v zahraničí. (Finance.cz, cit. 2018-02-08)

Novelizace zákona č.586/1992 Sb. o daních z příjmů v roce 1998 umožnila daňového zvýhodnění pro fyzické osoby, ve formě odpočtu úroků, které si žádají o hypoteční úvěr s účelem použít úvěr na bytové potřeby nebo úvěr ze stavebního spoření, popř. dalšími jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb. Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek, lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300 000 Kč ročně, za každý měsíc splácení maximálně 25 000 Kč. Odečet může provést osoba, který je účastníkem úvěrové smlouvy. Pokud je více účastníků, odečet provádí jedna z nich nebo každá z nich rovným dílem.

Podle zákona se bytovými potřebami rozumí výstavba rodinného domu, bytového domu, bytu nebo změna stavby, koupě rodinného domu, bytového domu, bytu, včetně rozestavěné stavby těchto objektů, koupě pozemku. Splácení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě, pokud účastník je členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu. Údržba, změna stavby bytového domu, udržovací práce rodinného, bytového domu nebo bytu v užívání.

Vypořádání spoludědiců nebo bezpodílového spoluvlastnictví manželů v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním, rodinného, bytového domu nebo bytu. Úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu. Splácení půjčky nebo úvěru použitých poplatníkem na financování bytových potřeb. (Gpf.cz, cit. 2018-02-10)

Úrokové dotace jsou poskytovány formou jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru, jejichž výše se pohybuje od 1 % do 4 %. Velikost příspěvků závisí na výši úrokových sazeb, za které hypoteční banky poskytly nové úvěry se státní podporou v předešlém roce.

Velikost úrokové dotace vždy platí po dobu platnosti úrokové sazby, která je uvedena ve smlouvě o úvěr mezi klientem a hypoteční bankou, nejvýše po dobu pěti let. Po skončení této doby bude stanovena nová výše úrokové dotace.

Nejdéle po dobu deseti let bude úvěrová dotace na hypoteční úvěr poskytována po celou dobu splácení úvěru nebo jeho části. Koupě bytu však nesmí překročit částku 800 000 Kč, v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Nárok na podporu mají také i vyšší úvěry, ale bude podporována pouze ta část, která je uvedena do maximální částky.

O příspěvek k hypotečnímu úvěru nesmí žadatel v roce podání žádosti, v případě manželství ani jeho partner, dovršit 36 let. V době podání nesmí žadatel, ani jeho partner mít ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví byt, rodinný nebo bytový dům. To však neplatí pro rodinný dům s jedním bytem nebo byt, na který je podpora požádána. Tyto bytové prostory musí být nejméně dva roky staré a nacházet se na území České republiky. Po dobu poskytování dotace na hypoteční úvěr, musí tato nemovitost sloužit k trvalému bydlení. Žadatel musí vlastnit nemovitost, v případě manželství mít ji ve společném jmění. (Finance.cz, cit. 2018-02-11)

3 Druhy hypotečních úvěrů

Jsou to hypoteční úvěry, jejichž zástavou je nemovitost, která se nachází na území České republiky. Hypoteční úvěry se rozdělují do několika subkapitol: účelový, neúčelový, hypotéka s neúčelovou částí, hypotéka na pronájem, kombinovaná hypotéka, hypotéka bez dokládání příjmů, předhypoteční úvěr.

Účelový hypoteční úvěr je základní a nejčastěji poskytovaný hypoteční úvěr. Poskytovatel úvěru zkoumá účel použití finančních prostředků. Účelem použití je zpravidla investování do nemovitostí a do bydlení, k rekreaci nebo k pronájmu, použití na účely uvedené v úvěrové smlouvě (např. rekonstrukce, výstavba). (Hypotekajezlo.cz, cit. 2018-02-13)

Účelem financování bytových potřeb, dle zákona o daních z příjmů, je myšlena výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky, kterou nezahrnuje bytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru nebo změnu stavby. Dále koupi pozemku, za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby, koupi rodinného domu, bytového domu, rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru.

Splácení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu. Údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v jeho používání. Vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu.

Úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem je uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu. Splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem je na financování bytových potřeb. (Zakonyprolidi.cz, cit. 2018-02-18)

Žadatel ručí nemovitostí, která leží na území České republiky. Alespoň jeden vlastník zastavěné nemovitosti musí být žadatelem o hypoteční úvěr. Klient, který si vezme účelový hypoteční úvěr na financování bytových potřeb, má právo si požádat o odpočet zaplacených úroků z daňového základu.

Neúčelový hypoteční úvěr je také známý pod názvem Americká hypotéka. Poskytovatel nezkoumá účel použití hypotečního úvěru, proto klient z hlediska použití finančních prostředků nemá žádná omezení. U tohoto typu úvěru nemusíme použít prostředky jen

na koupi nemovitosti, rodinného domu, bytu, pozemku, ale také slouží k uspokojení všech našich potřeb. Oproti spotřebitelským úvěrům mají delší dobu splatnosti a tím jsou i měsíční splátky nižší. Podmínky u tohoto typu úvěru nejsou tak výhodné jako u účelových úvěrů, úroky nelze odečítat ze základu daně. Zajištění úvěru je stejné jako u jiných hypotečních úvěrů, klient ručí nemovitostí a v případě nesplácení úvěru o zastavenou nemovitost přijde. (Financnivzdelavani.cz, cit. 2018-02-14)

Hypotéka s neúčelovou částí můžeme použít nejen na investování do nemovitostí, ale současně i na financování a účel není zkoumán poskytovatelem. Poskytnuté prostředky by měly být použity na nákup nemovitostí, např. vybavení nemovitosti, jako je nábytek, elektrospotřebiče, osvětlení. Oproti Americké hypotéce se účel nesleduje vůbec.

Hypotéka na pronájem je zaměřována na financování koupě nemovitosti, která slouží k pronájmu. Banka u této varianty započítává do příjmů žadatele příjmy z jeho budoucího pronájmu, a to 60 % běžného nájemného, který určí odhadce banky. Následně odhadce stanoví, zda je možné nemovitost v dané lokalitě pronajmout.

Kombinovaná hypotéka spočívá v provázání, kombinaci dvou vybraných produktů, jako je hypotéka a investice (spořicí produkt), kterým bude hypotéka na konci splacena. Jedná se o případ financování do bydlení. Rozdílem mezi normální hypotékou a kombinovanou je, že klient splácí jen úroky z půjčené částky a současně si ukládá vysoké částky peněžních prostředků do zvolené investice. Investicí je myšleno např. kapitálové, životní pojištění nebo podílové fondy, které se použijí na jednorázovou splátku jistiny. Postupem času se investice zhodnotí a peníze v nich naspořené se ke konci spoření použijí na splacení celé jistiny najednou.

Kombinovaná hypotéka je vhodná spíše pro více movité klienty, kteří mají dostatek prostředků, aby si ji mohli dovolit. Klientovi po zhodnocení i splacení jistiny zůstávají výnosy ze zvolených investic. Proto je určena pro lidi, kteří nemají strach z investování a vidí ve své budoucnosti přínos peněz. (Uspory.cz, 2018-02-22)

Hypotéku bez dokládání příjmů v roce 2018 je již nemožné bez doložení příjmů získat. Podle jejího názvu nebylo nutné na tuto hypotéku dokládat bance svůj příjem, to však nebyla pravda, protože bance musíme svůj příjem vždy dokládat. Banka byla jen shovívavá k tomu, co za příjem považovala. Banky jsou povinny u každého klienta si zjistit jeho bonitu, a jestli tak neučiní a klient nebude schopen splácet, jsou zavázáni navrátit všechny poplatky a úroky za hypotéku. Tato hypotéka byla dražší než ostatní hypotéky. Její cena byla i 100% hypotéky

a přibližovala se spíše k neúčelovým hypotékám. Banky zpravidla klientovi poskytovali úvěr ve výši 50 % až 60 % ceny nemovitosti. Pro banku, která poskytovala úvěr, byl klient s nedoloženým příjmem rizikovější než klient, který svůj příjem řádně podložil.

Tato hypotéka bez dokládání příjmů nebyla tak přímo určena lidem, kteří se nechtěli dělit o informaci s bankou, kolik vydělávají peněz, ale spíš pro ty, kteří dostávají peníze neoficiální cestou. Například v pohostinství zaměstnanci dostávají oficiální minimální mzdu a hotově dostanou zbytek jejich mzdy. Později když chtějí doložit své příjmy, předloží jen oficiální minimální mzdu, přesto že jejich příjem je vyšší a dokázat to nemohou. S touto situací se potýkají i mnozí podnikatelé, osoby samostatně výdělečně činné nebo živnostníci. I oni mohou získat poměrně výhodnou hypotéku, aniž by museli dokládat potvrzení o výši jejich oficiálních příjmů. (Hypotecnispecialista.cz, cit. 2018-02-24)

Předhypoteční úvěr je typ spotřebitelského úvěru, který je určený pro financování investic do nemovitostí. Oproti hypotečním úvěrům, u kterých se stává zástavou nemovitost, tak u tohoto předhypotečního úvěru klient nevládní nemovitost, vhodnou k zajištění hypotečního úvěru. Je poskytován fyzickým osobám, které mají investiční záměr, proto se předhypoteční úvěr poskytuje v kombinaci s následným hypotečním úvěrem, který je určen na jeho uhrazení. (Mesec.cz, cit. 2018-02-26)

4 Parametry hypotečních úvěrů

Při žádosti o hypoteční úvěr si klient musí vše dobře rozmyslet, zvážit parametry úvěru a potom si zjišťovat informace o hypotečních úvěrech, které nabízejí banky nebo nebankovní instituce. Základními parametry jsou doba splatnosti, LTV, výše úvěru, účelovost, zajištění (čím je potřeba ručit) a úroková sazba.

Doba splatnosti

Časový úsek hypotečního úvěru je období, kdy je klient povinen hradit poskytovateli úvěr. Po této době splatnosti by měl být hypoteční úvěr splacen bance. Obvykle se doba splatnosti pohybuje od pěti do třiceti let, běžná doba splatnosti je také od pěti do čtyřiceti let.

Při splatnosti úvěru platí, pokud je doba splácení úvěru delší, tím jsou nižší měsíční splátky. Čím je doba splatnosti kratší, tím jsou měsíční splátky vyšší. V případě, že se klient rozhodne pro splátky v delším časovém úseku, narůstá i výška úroků z hypotečního úvěru. Doba splatnosti je nastavena tak, aby klient byl v období produktivního věku, aby byl schopen splácet po celou dobu splatnosti.

Nejvhodnější variantou je doba splácení úvěru na patnáct až dvacet let, v době, kdy je dobrý poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Doba splatnosti by neměla být však delší, než je doba životnosti nemovitosti, kterou klient ručí. Pokud by se jednalo o účelový úvěr, neměla by nemovitost, sloužící k zajištění úvěru, překročit životnost financovaného předmětu. (Dvořák, 2005)

Doba fixace

Banky při poskytování hypotečního úvěru nabízejí možnost zvolení doby fixace. Klient si navolí dobu, po které bude platit stejný úrok. Klient během této doby bude přesně vědět, kolik bude platit za jeho měsíční splátky hypotečního úvěru. Ke změně výše úroků dochází teprve před koncem doby fixace, kdy se nasmlouvá nový úrok, většinou je možné úvěr ihned splatit.

Klient si může navolit dobu fixace úroků na delší nebo na kratší období. Samozřejmě se od sebe liší výší úroků. Pokud si zvolí kratší dobu fixace úroků, tím úrok bude nižší a naopak. Banky stanovují vyšší úroky na delší dobu fixace, protože obdržené finanční prostředky od klienta budou dostávat po delší dobu. Během té doby si banka jistí vyšším úrokem případné změny ve výši úroků, které se během té doby dějí. Klient si platí dobu, po kterou mu zůstane výše úroků stejná, je to pro něj jistota. Ale v případě, že si navolí příliš dlouhou dobu fixace,

může na tom i tratit. Protože pokud dojde ke změně úrokových sazeb a nastane jejich snížení, bude klient platit další léta zbytečně moc vysokou měsíční splátku úroků. (Hypobudicek. mesec.cz, cit. 2018-11-24)

Refinancování

Před koncem doby fixace může také klient uvažovat o refinancování. Je to případ, kdy se klient se rozhodne, že po uplynutí doby fixace převede svůj hypoteční úvěr k jiné bance, protože nabízí lepší podmínky, než stávající banka. Pokud se klient rozhodne přejít k jiné bance, může tak ušetřit značnou částku finančních prostředků. Je proto dobré se o refinancování zajímat v době, kdy se blíží ke konci doby fixace úroků. Banka, pro kterou se klient rozhodne, zaplatí stávající bance zbytek dlužné částky a klient začne splácet úvěr té banky, kterou si zvolil.

Při rozhodování kterou banku si zvolit je vhodné si zajít do několika bank a porovnat jejich nabídky. Kdyby se klient rozhodl zůstat u své banky a chtěl, aby mu banka nabídla lepší úrok, banka mu neposkytne lepší nabídku. Jen tehdy, když klient bude uvažovat o změně banky a přednese nabídky o jiných bank, stávající banka nabídne výhodnější variantu také. Banky nabízejí ze začátku směšné úroky, při kterých by klient zbytečně utrácel moc peněz. Klient by si měl také dávat pozor na to, že i jedna desetina procentního bodu na úrocích je v přepočtu na peněžní částky několik desítek tisíc korun. (Hypobudicek.mesec.cz, cit. 2018-11-20)

LTV

LTV (z angl. Loan to value) je částka k zapůjčení, která vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti. LTV se udává v procentech. Pokud by si klient chtěl půjčit 600 000 Kč a kupoval nemovitost v hodnotě 1 000 000 Kč, LTV by bylo ve výši 60 %. Na základě LTV se odvíjí úrok, který banka uloží klientovi za poskytnutí úvěru. Čím klient má vyšší LTV, tím vyšší úrok na hypoteční úvěr dostane. Nejvýše se může dostat na 90 % LTV, ale 100% hypotéky se podle nařízení ČNB od roku 2017 neposkytují.

Zástavní hodnotu nemovitosti si banka určuje většinou sama. Podle LTV si banka určí kritérium, kolik bude moct půjčit peněz po posouzení a zjištění skutečné hodnoty nemovitosti. Je-li hodnota nemovitosti 5 000 000 Kč a banka má nastaveno interní směrnici financovat do výše 80 %, banka může poskytnout hypotéku v nejvyšší částce 4 000 000 Kč pro koupi nemovitosti. (Kociánová, 2012, Banky.cz, cit. 2018-03-03)

Výše úvěru

U většiny bank jsou hypoteční úvěry z hlediska rozmezí limitů poskytovány v minimální výši 200 000 Kč, maximální poskytnutá částka není mnohdy limitována. Minimální výši hypotéky si každá banka určuje individuálně. Je ale stanovená maximální hranice, jenž se odvíjí od zastavěné nemovitosti, kterou stanovuje externí odhadce. Odhadci z banky, od které si klient vezme hypotéku, stanoví obvyklou cenu. Ta je v daném regionu dosažitelná při relativně rychlém prodeji nemovitosti v případě, kdyby klient přestal splácet hypoteční úvěr. Banky ve spolupráci se svými odhadci se snaží docílit souladu mezi obvyklou cenou a zástavní hodnotou. Po té banka provede supervizi této ceny a určí zástavní hodnotu. (Gpf.cz, cit 2018-03-06)

Banky před dvěma lety v roce 2016 mohly poskytovat 100% hypotéku. To se však ČNB nelíbilo, aby banky nabízely úvěry ve velikosti 100 % LTV. Pokud si chtěl žadatel sjednat hypoteční úvěr, nemusel mít žádné naspořené finanční prostředky. Proto od října 2016 banky dostaly doporučení od ČNB, aby neposkytovaly úvěry nad 95 % LTV. Úvěry, které byly ve výši 85 % - 95 % LTV banky poskytovat mohly, pokud žadatel vlastnil 10 % z celkové částky hypotéky. V dubnu 2007 obdržely banky další doporučení na poskytování úvěrů do výše 80 % - 90 % LTV a to pokud žadatel měl 15 % z celkové částky objemu nemovitosti. Hypotéky nad 90 % LTV banky již nemohly dále poskytovat.

Od 1. října 2018 jsou dva nové ukazatelé DTI (debt-to-income) a DSTI (debt-service-to-income). DTI je poměr mezi výší celkové částky dluhů a výší čistého příjmu. DSTI je vyjádřený podíl splátky dluhu žadatele na jeho čistém měsíčním příjmu. DTI ukazatel je stanoven na hodnotu 9, to znamená, že výše dluhu žadatele by neměl překročit jeho devítinásobek čistého ročního příjmu domácnosti. DSTI ukazatel je stanoven na 45 %, to nám říká, že čistý měsíční příjem žadatele by měl maximálně z 45 % jít na splátku dluhu z hypotečního úvěru. Některé banky mohou poskytovat nejvýše hypotéku ve výši 90 % a to v omezeném množství a 10 % musí mít minimálně žadatel ušetřeno z celkové hodnoty nemovitosti. Vhodnější samozřejmě je, aby žadatel měl kolem 15 % – 25 % uspořeno. U bank se však potřebná procenta liší, jsou také závislá na výši úvěru. (Mesec.cz, cit. 2018-11-06)

Účel hypotéky

Účelovostí jsou omezeny jen hypoteční úvěry. Jsou omezeny výší potřebné investice, rozpočet, kupní cena apod. Zpravidla jsou poskytnuty ve formě tzv. „posledních peněz“. Musí být jasné, že bude určitě celý investiční záměr dokončen (ukončení stavebních prací, došlo k převodu nemovitosti při koupi apod.).

Někdy je nutné, aby klient měl k dispozici vlastní finanční prostředky na investování před fyzickým čerpáním hypotečního úvěru. (Hypoteky-online.cz, cit 2018-11-08)

Zajištění hypotečního úvěru

Podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti. Nemovitost, kterou klient zastavuje úvěr, může být objektem úvěru (na koupi nemovitosti, na rekonstrukci nebo výstavbu) nebo jiná nemovitost. Nemůže se však dát do zástavy např. jen polovina domu, to banka neakceptuje. V zástavě může být více než jedna nemovitost nebo také rozestavěná nemovitost, na níž je čerpán úvěr. Následující podmínkou je, aby se nemovitost nacházela na území České republiky nebo na území státu, který patří do Evropské unie nebo státu spadající do Evropského hospodářského prostoru. (Finance.cz, cit. 2018-02-28)

Úroková sazba

Úrok je vyjádřen v procentech, navýšení půjčené částky za určité období. Jsou to peníze navíc, které zaplatí dlužník věřiteli za poskytnuté finanční prostředky. Úroková sazba je pro hypoteční úvěry uváděna sazba roční (zkratka p.a.). Na první pohled u některých společností se zdá, že nabízejí nízký úrok. Jedná se však např. o měsíční úrok, který po vynásobení dvanácti může být o dost vyšší, než u ostatních nabídek úvěru. Vzhledem k tomu, že se u hypotečních úvěrů dává do zástavního práva nemovitost, je úrok nižší než u jiných běžných úvěrů. Po celou dobu splatnosti může být úroková sazba stanovena jako pevná nebo jako pohyblivá v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Využívá se také kombinace těchto sazeb, v prvních letech je pevná a později je pohyblivá. (Kociánová, 2012, Bankovníkod.cz, cit. 2018-11-12)

Doklady

Hlavní důležitou podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je prokázat schopnost žadatele splácet poskytnutý úvěr ze svých příjmů. Banka bude po žadateli většinou požadovat: doklad

o výši příjmů žadatele (potvrzení příjmu od zaměstnavatele, daňové přiznání), popřípadě potvrzení spoludlužníků nebo ručitelů, doklad o zastavované nemovitosti, která byla oceněna a výkaz z katastru nemovitostí o uznání zástavního práva.

Pokud jsou finanční prostředky z úvěru použity na investici do nemovitostí, banka po žadateli požaduje další doklady, jako je kupní smlouva (smlouva, která je o budoucí kupní smlouvě), výpis z katastru nemovitostí (potvrzuje existenci nemovitosti, majitele a že není v jiném zástavním právu či na ni není uvaleno věcné břemeno). V případě rekonstrukce výstavby a oprav požaduje povolení ke stavbě, dokumentace o projektu, rozpočet stavby, případné smlouvy uzavřené s dodavateli, výpis z katastru nemovitostí (potvrzující existenci stavebního pozemku nebo nemovitosti a vlastníka daného objektu).

Požadované doklady se mohou od sebe lišit, záleží na tom, o jaký případ se jedná. Samozřejmě záleží také na typu hypotečního úvěru a na bance, která úvěr poskytuje. (Finance.cz, cit. 2018-03-07)

RPSN

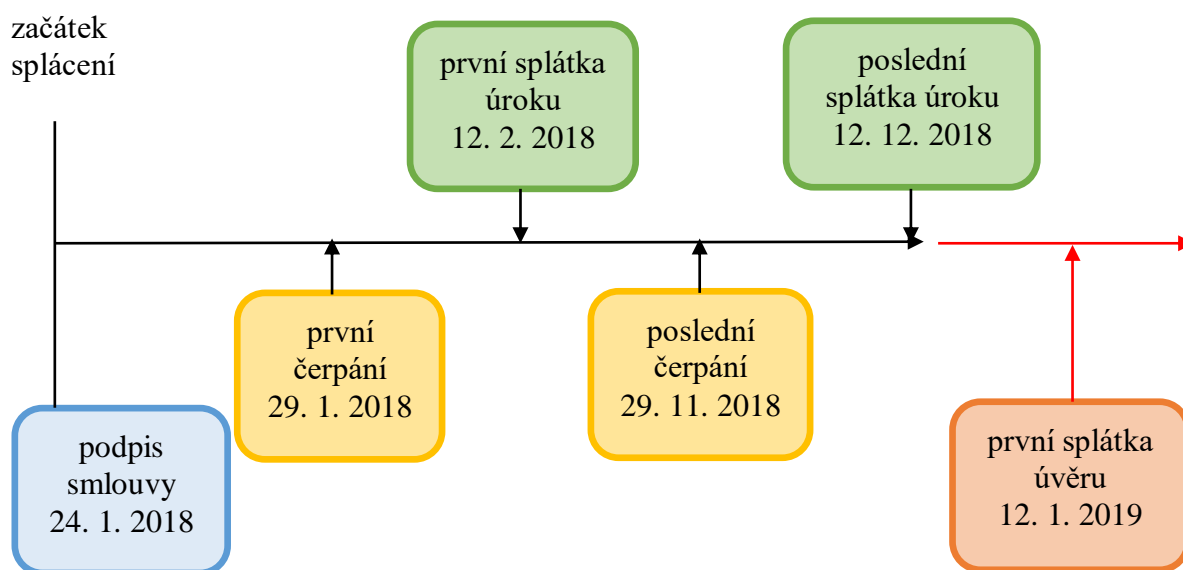
Často je zaměňován za pouhý úrok, ale ve skutečnosti je to roční procentní sazba nákladů. Říká, kolik procent z dlužné částky úvěru musí klient zaplatit za rok. V částce jsou započteny všechny náklady spojené s poskytnutím úvěru oproti úroku, který ukazuje hodnotu za vypůjčené peníze. Do RPSN patří úroky, ty tvoří největší část nákladů, dále poplatky za vedení účtu, uzavření smlouvy, spravování úvěru, náklady za převádění peněz na jiný účet apod. RPSN je pro klienta rozhodující, neboť pokud nabízejí k zapůjčení dvě banky například částku 50 000 Kč s úrokem 8 % p.a., zdá se, že nabídky jsou stejné. Klient musí však brát v úvahu, co všechno je do RPSN započteno. Jsou to všechny náklady spojené s pořízením úvěru. Na základě RPSN jsou nabídky úvěru mezi sebou porovnatelné. (Kociánová, 2012, Bankovnipoplatky.com, cit. 2018-11-30)

5 Čerpání a splácení hypotečního úvěru

Období čerpání je od doby, kdy žadatel podepíše úvěrovou smlouvu do okamžiku uvolnění požadovaných všech finančních prostředků. V tomto časovém úseku klient čerpá svůj úvěr. Od věřitele jsou klientovi postupně uvolňovány finanční prostředky ve výši, která je uvedena v úvěrové smlouvě, viz schéma 2. Klient musí splnit specifické podmínky obsažené ve smlouvě o úvěr, aby věřitel mohl uvolnit požadovanou částku a tou hlavní podmínkou je zřízení zástavního práva k nemovitosti. V období, kdy klient čerpá finanční prostředky, hradí pouze měsíčně úrok z částky, kterou zatím vyčerpal. Po dočerpání úvěru, zaplatí klient poslední samostatnou splátku úroků k nejbližšímu dni první splátky úvěru. To platí také pro situaci, pokud klient dočerpá úvěr dříve, než je sjednaný termín v úvěrové smlouvě. (Finance.cz, cit 2018-11-01)

Čerpání hypotečního úvěru může být jednorázové nebo postupné, od toho se dále odvíjí jeho splácení. Jednorázové čerpání se používá většinou na splacení úvěru, který byl dlužníkovi poskytnut dříve nebo je z úvěru financovaná koupě nemovitosti, která již existuje. Pokud se jedná o čerpání úvěru na rekonstrukci či výstavbu nemovitosti, je uzavřeno spíše postupné čerpání. Postupně se tím uvolňují finanční prostředky na úhradu vzniklých nákladů, např. při dovozu materiálu na rekonstrukci nemovitosti. (Dvořák, 2005)

Schéma 2 - Průběh čerpání a splácení financí v čase



Zdroj: Poradci.rb.cz, cit. 2018-11-01

5.1 Splácení

Splácení také může být jednorázové nebo postupné, popřípadě může jít o kombinaci těchto způsobů. Splácení bývá většinou měsíční. Období splácení začíná v den po měsíci, ve kterém proběhla poslední samostatná splátka úroků v období čerpání. Délka splácení úvěru je vyjádřena v úvěrové smlouvě počtem měsíců splácení, přesný termín splatnosti není uveden. Existuje několik možných typů splácení hypotečního úvěru.

Ve většině případů se klient dohodne s bankou, jakým způsobem bude splácet úvěr. Jedná se o anuitní splácení, progresivní splácení a degresivní splácení. (Kociánová, 2012)

Anuitní splácení se používá standardně u většiny hypotečních úvěrů. Tento systém je založen na principu, kdy klient první měsíce splácí více úroky než úvěr a jak se v průběhu úvěru splácí, poměr úroků a úvěru se otočí. Po celou dobu fixace (dohodnuté délky úrokové sazby) splácí klient stejnou výši splátky, která obsahuje úvěr a také úrok. Po skončení fixace úrokové sazby poskytovatel hypotečního úvěru nabídne podle aktuálních podmínek klientovi další úrokovou sazbu opět pro fixní období. Klient může nabídku přijmout nebo ji odmítnout, pokud se rozhodl svůj hypoteční úvěr refinancovat a přejít k jiné bance, která mu poskytne výhodnější podmínky. (Hypotecníbanka, cit 2018-08-08)

Progresivní splácení hypotečního úvěru je charakterizováno zvyšováním měsíčních splátek úvěru klienta. V prvním roce je měsíční splátka stále stejná, další roky se zvyšuje o pevný koeficient růstu. Jeho výpočet není stále stejný, banky při jeho výpočtu berou do úvahy aktuální situaci banky a také trhu. Při pořizování nového bydlení vznikají náklady, jako je například poplatek za dopravu nábytku, nakupování vybavení do bytu, řemeslnické práce a jiné další náklady spojené se zařizováním.

Progresivní splácení umožňuje na začátku splácení nižší měsíční splátky a pomůže tak klientovi, aby si zařídil rychleji své bydlení. Proto nemusí dávat tak velkou částku ze svých příjmů na splátku úvěru hypotéky. Tento typ splácení je vhodný pro mladé žadatele, kteří začínají ve své kariéře a nemohou si proto dovolit hned při prvních měsících splácení dávat tak velkou částku peněz ze svého příjmu, který bývá ze začátku nižší, na měsíční splátku úvěru. (Hypotecni.info, cit 2018-08-09)

Při *degresivním splácení* hypotečního úvěru se klientovi po dobu splácení jeho měsíční splátky snižují. V prvním roce je měsíční splátka stále stejná, další roky se snižuje o pevný koeficient poklesu. Na začátku budou měsíční splátky vyšší a ke konci budou splátky nižší.

Stejně jako u typu progresivního splácení i tady berou banky při výpočtu koeficientu do úvahy aktuální situaci banky a také trhu.

Tento typ splácení si volí klienti, kteří jsou zajištěni natolik finančními prostředky, které jim umožní na počátku splácet vyšší měsíční splátky hypotečního úvěru a ke konci období budou platit mnohem nižší splátku. (Hyblerová, 2010)

6 Žadatelé hypotečního úvěru

O hypoteční úvěr může zažádat fyzická nebo právnická osoba a od toho se odvíjí typ hypotečního úvěru, který jim může být poskytnut. Od žadatele jsou následně zjištěny informace o jeho finanční situaci a osobní údaje. Podmínkou poskytnutí úvěru je, aby žadatel byl plnoletý a měl občanství v České republice nebo mít průkaz, který umožňuje mít pobyt jako člen státu Evropských společenství. Žadatelů o úvěr může být více nebo jen jeden.

U právnických osob si banka zjišťuje, zda sídlí na území České republiky, podnikatelskou historii, firemní příjmy, účetní závěrky. Banka bude zkoumat daňovou evidenci, co je předmětem podnikání a také jaké náklady budou chtít hypotékou pokrýt. Zpravidla záleží na tom uvést, za jakým účelem bude firma využívat nemovitost.

Je prováděna analýza podílu cizího a vlastního kapitálu ve firmě, podíl dlouhodobých, střednědobých nebo krátkodobých zdrojů. Na konci se provádí přepočet analýzy likvidnosti, analýza rentability, bonity apod. Na základně získaných informací poskytovatel rozhodne, zda je vhodným žadatelem o hypoteční úvěr. Banky právnickým osobám většinou poskytují úvěr do 70 % LTV. Po sepsání smlouvy může žadatel využívat peníze z úvěru podle uzavřených podmínek. (Gpf.cz, cit. 2018-08-10)

Fyzická osoba musí prokázat věřiteli, že je občan České republiky nebo je cizinec, který dlouhodobě pracuje na území České republiky a má buď přechodný nebo trvalý pobyt. Musí prokázat schopnost splácet úvěr a to tím, že si banka zjišťuje jeho bonitu, příjmy a výdaje, jaké je životní minimum a výši splátek úvěru. Nahlíží také do registrů, aby zjistila jeho historii a podle zjištění informací posoudí, zda žadateli poskytne úvěr. Pokud ano, nastaví podmínky hypotečního úvěru a žadatel může čerpat finanční prostředky podle uvedených podmínek.

U většiny případů při žádání o úvěr je maximální počet čtyři fyzické osoby, které nemusí být v příbuzenském vztahu. Osoba, která má nevyšší příjem, je označována jako hlavní žadatel, bez ohledu v jakém pořadí v žádosti o úvěr se vyskytuje. Ostatní osoby podílející se na žádosti jsou označovány jako spolužadatelé. Pro všechny však platí stejná kritéria jak pro spolužadatele, tak pro hlavního žadatele. (Capne.cz, cit. 2018-08-15)

Nejčastější forma žádosti je, když manželé žádají o hypotéku společně. Následně jsou prověřovány jejich čisté mzdy a jiné další příjmy. Když žádají společně, jejich bonita se zvýší a tím mají tak větší šanci dostat úvěr. Je však rozdíl ve společném jmění manželů. Pokud

nemají zúžené společné jmění manželů, žádají o úvěr vždy společně, manžel či manželka je automaticky spolužadatelem. Manželé, kteří mají zúžené společné jmění manželů (mají uzavřenou manželskou smlouvu), musí doložit pravomocný rozsudek nebo notářský zápis, ze kterého vyplývá, že bude objekt úvěru ve vlastnictví výhradně žadatele a to i se závazky k němu. Manžel nebo manželka se podle stanovených podmínek nemusí spolužadatelem stát. Zároveň je nutné doložit způsob vypořádání k závazkům souvisejících se zúženým společným jměním manželů. Tím je myšleno, aby druhý z manželů dal souhlas k úhradě prostředků, které nejsou ve společném jmění, ze společných příjmů manželů. (Finance.cz, cit.2018-08-19, Nkcr.cz, cit. 2018-08-24)

Věková hranice pro osobu, která žádá o úvěr, musí být minimálně 18 let ke dni podání žádosti. Předpisem je, aby ke dni podání žádosti jeden z žadatelů byl starší než 21 let. Pokud banka poskytne hypoteční úvěr, maximální dosažený věk v době splatnosti je 65 let, u některých bank se dá prodloužit až do 70 let. Pokud spolužadatel, který se podílí na žádosti o úvěr, dosáhne maximálního věku 65 let, má uznatelný příjem do výše splátky úvěru. Pravidlem je, že doba splatnosti nesmí přesáhnout věkový limit ani jednoho z žadatelů v případě, že nejsou označeni jako vedlejší žadatelé.

Při žádosti o hypoteční úvěr je důležité projednat, kdo je hlavním žadatelem (má nejvyšší příjem), spolužadatelem a vedlejší žadatel. Vedlejší žadatel nemusí splňovat věkové limity, pro propočet nejsou důležité jaké má příjmy, výdaje a není součástí standardního počtu žadatelů. (Banky.cz, cit 2018-08-27)

V případě, že žadatelem je cizinec, je kladen důraz, jaká je jeho občanská příslušnost. Podle rizikovosti banky rozdělují cizince do několika skupin. Občané, kteří jsou součástí Evropské unie a vybraných zemí Evropského hospodářského prostoru bývají méně rizikovou skupinou. Do méně rizikové skupiny některé banky zařazují i Kanadu, Austrálii, Japonsko, USA a další země jsou uvedeny v metodice u příslušných bank. U méně rizikové skupiny banky požadují, aby cizinec (žadatel) měl přechodný nebo trvalý pobyt a u rizikovější skupiny musí prokázat vždy trvalý pobyt.

Cizincům je poskytován úvěr při splnění daných podmínek. Cizinec, který žije v manželství s občanem České republiky, je v registrovaném partnerství nebo alespoň jeden z žadatelů musí v České republice pobývat minimálně dva roky. Svůj pobyt potvrzuje povolením k pobytu, zaměstnání pracovní smlouvou, trvalý pobyt nájemní smlouvou, výpisy z účtu apod. Pokud pracují v zahraničí, jejich příjmy nebo alespoň jeden z jejich příjmů je zaznamenán na

účtu v České republice nebo jeden z příjmů žadatelů je z České republiky. Založení firmy na území České republiky není prokázání k pobytu.

Při vyřizování žádosti a podpisu úvěrové smlouvy je ověřena totožnost, u občana České republiky, který má trvalé bydliště v České republice se provádí ověření pravosti a platnosti občanského průkazu. Cizinci předkládají platný cestovní pas, další doklad s fotografií a doklad o době strávený na území České republiky.

Pokud je žadateli vydána plná moc, musí obsahovat přesně specifické úkony, pro které byla sepsána. Plnou moc poskytovatelé většinou neuznávají při podepisování žádosti o úvěr, výjimkou jsou soudně ustanovení opatrovníci. U zástavních smluv je tomu podobně kromě případů, kdy pracovníci zastupují svou firmu v obchodních situacích. (Beok.cz, cit. 2018-09-04)

7 Praktická část – analýza dotazníkového šetření

Praktická část bude vypracována na základě dotazníku, který bude poskytnut žadatelům, kteří si chtějí zřídit hypoteční úvěr. Dotazník je součástí přílohy 1.

Modelové situace hypotečního úvěru v ČR

Bakalářská práce se bude v druhé části zabývat porovnáním hypoték dvou fiktivních žadatelů. Parametry modelového příkladu pro srovnání hypoték v České republice jsou stanoveny na základě dotazníkového šetření. Hodnoty uvedeny v modelové situaci jsou průměrem nasbíraných odpovědí. Budou porovnány nabídky hypoték pěti bank mezi sebou a bude zjištěno, která z bank nabízí nejlepší řešení pro následnou modelovou situaci.

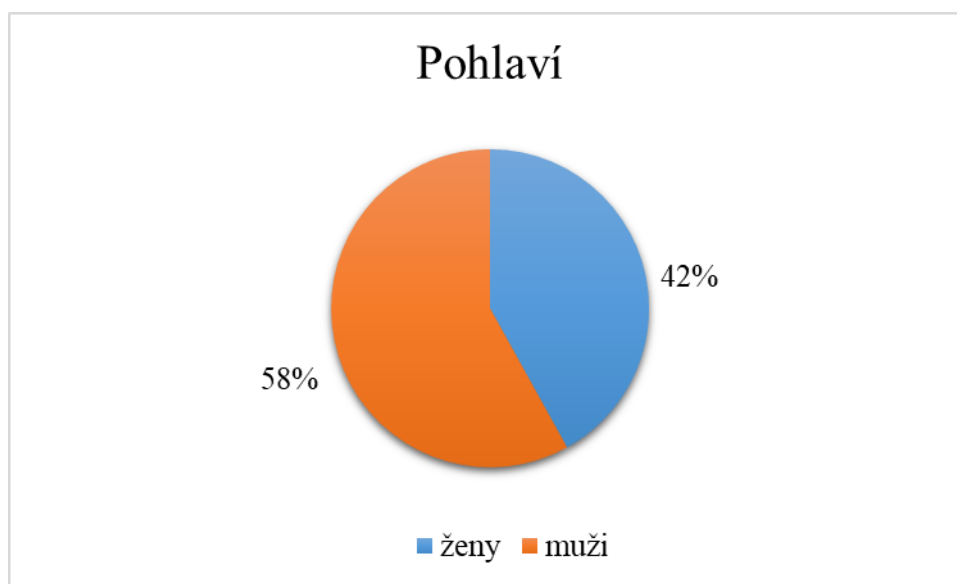
Průzkum respondentů pomocí dotazníkového šetření

Dotazník byl sestaven a sdílen pomocí stránky Survio.com, která nabízí bezplatné sestavení dotazníku. Dotazníkové šetření se skládá z jedenácti otázek, které se v první části zabývají osobními otázkami respondentů. V další části jsou otázky zaměřeny na požadavky hypotečního úvěru žadatele. Dotazník vyplnilo celkem 174 respondentů, byl sdílen prostřednictvím e-mailových adres a přes sociální síť Facebook.

Pohlaví respondentů

Z níže uvedeného grafu 1 je vidět, že muži žádají o hypoteční úvěr více než ženy. Ze 174 respondentů odpovědělo 101 mužů žádajících o hypoteční úvěr, což je 58 %. Žen bylo o 16 procentních bodů méně, což je 42 %. Může to být ovlivněno lepším finančním zázemím a trvalým pracovním poměrem. Ženy mohou přerušit pracovní poměr odchodem na mateřskou dovolenou.

Graf 1 – Pohlaví respondentů

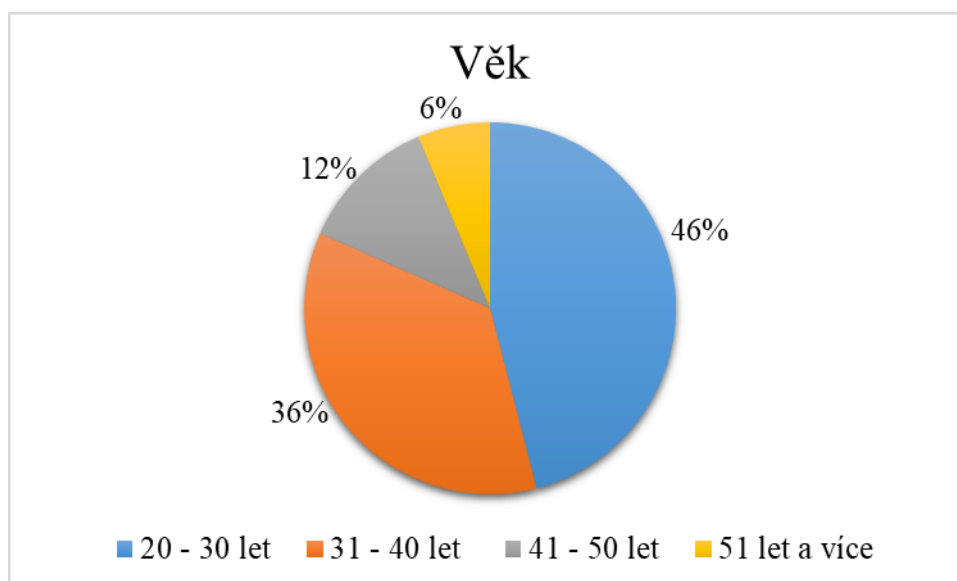


Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

Věk respondentů

Z dotazníkového šetření vyplynula nejvíce zastoupená věková skupina žádající o úvěr mezi 20 - 30 lety, což je 80 respondentů, 46 % z celkového počtu respondentů. Věkovou skupinu mezi 31 - 40 lety odpovědělo 63 respondentů, což je o 10 procentních bodů méně, než věková skupiny mezi 20 – 30 lety. Následoval věk v rozmezí 41 – 50 let, na tuto věkovou skupinu odpovědělo 21 respondentů. Pouze 6 % respondentů což je 10 respondentů, je ve věku 51 a více let, kteří si žádají o úvěr spíše kvůli investici (viz graf 2). Při sestavování dotazníku se očekávalo, že nejvíce budou žádat o hypotéku lidé starší 30 let, protože mají za sebou několikaleté pracovní zkušenosti a předpokládá se, že mají stálou práci. Z dotazníku je zřejmé, že po vlastním bydlení touží více mladší generace, která má ukončené vzdělání a pracovní jistotu.

Graf 2 – Věk respondentů



Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

Kraj, ve kterém se nachází nemovitost, pozemek

Nemovitost nebo pozemek, o který mají respondenti největší zájem, se nachází v Ústeckém kraji. Tuto odpověď si zvolilo 54 respondentů, což je 31,03 %. Tento výsledek byl očekáván, neboť autorka dotazníku pochází z Ústeckého kraje a dotazník byl sdílen mezi jeho obyvatele. Nemovitosti vyskytující se ve Středočeském kraji, si zvolilo 31 respondentů, což je o 13,21 procentních bodů méně než v Ústeckém kraji. Třetím krajem se stalo Hlavní město Praha s odpovědí 18 respondentů a hned za ním Plzeňský a Karlovarský kraj s odpovědí 17 respondentů, což je pouze o 1 procentní bod méně, než v Hlavním městě Praha. Výsledek ovlivňuje cena nemovitostí, která se u jednotlivých krajů liší např. cena domu v Ústeckém kraji bude nižší než dům, který se nachází v hlavním městě. Velký podíl na rozhodování má také platové ohodnocení respondentů (viz. tabulka 1).

Tabulka 1 - Kraj, ve kterém se nachází nemovitost, pozemek

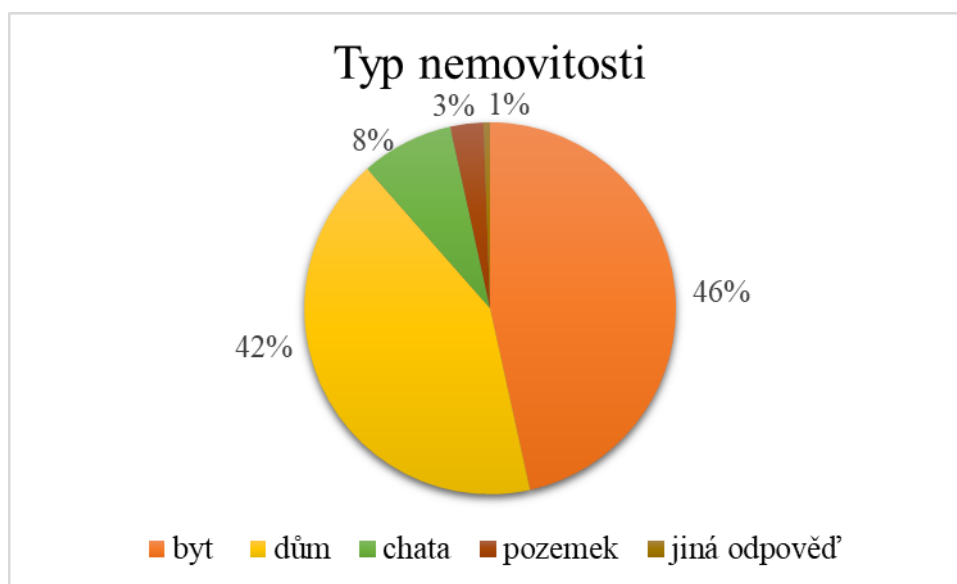
Kraj	Počet respondentů	Podíl v %
Hlavní město Praha	18	10,34
Jihočeský kraj	4	2,30
Jihomoravský kraj	4	2,30
Karlovarský kraj	17	9,77
Královohradecký kraj	4	2,30
Kraj Vysočina	4	2,30
Liberecký kraj	6	3,45
Moravskoslezský kraj	7	4,02
Olomoucký kraj	3	1,72
Plzeňský kraj	17	9,77
Pardubický kraj	2	1,15
Středočeský kraj	31	17,82
Ústecký kraj	54	31,03
Zlínský kraj	3	1,72
Celkem	174	100

Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

Typ nemovitosti

Z dotazníku vychází, že 80 respondentů, což je 46 %, si žádá o hypoteční úvěr, aby si mohli koupit byt. Věková kategorie respondentů se pohybuje v rozmezí 20 - 30 let, proto si také spíše zřizují méně finančně náročnou formu bydlení. Pro pořízení domu odpovědělo 73 respondentů, což je jen o 4 procentní body méně než u respondentů, kteří si chtějí koupit byt. Pro pořízení chaty odpovědělo 14 respondentů, což je 8 %. O koupi pozemku mělo zájem 5 respondentů, což je o 5 procentních bodů méně než u koupi chaty. Z dotazníku vzešly v 1 % volně napsané odpovědi, např. úvěr pro zřízení rybochovného prostoru (viz graf 3).

Graf 3 - Typ nemovitosti



Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

Orientační cena nemovitosti

Podle průzkumu realitní sítě Century 21 se nachází nejdražší byty v Praze a Středočeském kraji. Například byt, který se nachází ve Středočeském kraji, 3 + 1 o velikosti 68 m² stojí 2 990 000 Kč. Ale byt, který se nachází v Karlovarském kraji, 3 + 1 o velikosti 63,30 m² stojí 650 000 Kč. Cenový rozdíl těchto bytů je 2 340 000 Kč. Ceny nemovitosti se liší podle lokality, konkurenční nabídky, stavu nemovitosti, podle situace na trhu a jiných dalších faktorů. (Century21.cz, cit 2019-03-10)

Od ceny nemovitosti se odvíjí, jak velký úvěr si žadatel bude brát. Z dotazníkového šetření vyplynulo, že nejčastější hodnota nemovitosti, kterou si zvolilo 53 respondentů, což je 30,46 %, se pohybuje mezi 1 000 000 Kč až 1 500 000 Kč. Důvodem může být, že respondenti si zřizují nejčastěji byty, jejichž cena se pohybuje právě v tomto rozmezí. Druhou nejčastější cenou nemovitostí je 4 000 000 Kč až 4 500 000 Kč, tomu odpovídá hodnota domu, který si respondenti vybírají jako druhou nejčastější nemovitost. Tuto odpověď si zvolilo 36 respondentů, což je o 9,77 procentních bodů méně, než u nemovitosti v hodnotě, která se pohybuje mezi 1 000 000 – 1 500 000 Kč. Na třetím místě je hodnota nemovitosti v rozmezí 500 000 Kč až 1 000 000 Kč, za kterou si 21 respondentů, pořizují např. chatu nebo část pozemku. Žádný z odpovídajících respondentů nezvolil hodnotu nemovitosti do

500 000 Kč a pouze 5 respondentů, což je 2,87 %, odpovědělo, že by si chtěli pořídit nemovitost v hodnotě vyšší než 5 000 000 Kč (viz tabulka 2).

Tabulka 2 - Hodnota nemovitosti

Cena nemovitosti v Kč	Počet respondentů	Podíl v %
do 500 000	0	0,00
500 001 - 1 000 000	21	12,07
1 000 001 - 1 500 000	53	30,46
1 500 001 - 2 000 000	17	9,77
2 000 001 - 2 500 000	7	4,02
2 500 001 - 3 000 000	9	5,17
3 000 001 - 3 500 000	5	2,87
3 500 001 - 4 000 000	15	8,62
4 000 001 - 4 500 000	36	20,69
4 500 001 - 5 000 000	6	3,45
5 000 001 a více	5	2,87
Celkem	174	100

Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

Výše hypotečního úvěru

Banky mají maximální hranici výši úvěru, o kterou si žadatel může zažádat. Z dotazníkového šetření vyplynulo, že 36 respondentů, což je 20,69 %, si půjčují hypoteční úvěr v rozmezí 1 000 001 – 1 500 000 Kč (viz tabulka 3). Výše úvěru může být použita na koupi bytu, protože se jedná o nejčastější kupovanou nemovitost, jak již bylo výše zmíněno v grafu 3. Druhá nejčastěji volená částka úvěru je vyšší a to od 3 000 001 Kč – 3 500 000 Kč. Tuto odpověď si zvolilo 33 respondentů, což je jen o 1,72 procentních bodů méně, než respondentů, kteří si zvolili výši úvěru v rozmezí 1 000 001 – 1 500 000 Kč. O takto vysokou částku si lidé žádají, pokud si chtějí pořídit dům. Třetí nejčastěji volená částka, kterou si zvolilo 32 respondentů, může být použita na pořízení chaty nebo pozemku od 750 000 Kč – 1 000 000 Kč.

Tabulka 3 - Výše hypotečního úvěru

Výše úvěru	Počet respondentů	Podíl v %
do 250 000	0	0,00
250 001 - 500 000	3	1,72
500 001 - 750 000	23	13,22
750 001 - 1 000 000	32	18,39
1 000 001 - 1 500 000	36	20,69
1 500 001 - 2 000 000	8	4,60
2 000 001 - 2 500 000	15	8,62
2 500 001 - 3 000 000	12	6,90
3 000 001 - 3 500 000	33	18,97
3 500 001 - 4 000 000	9	5,17
4 000 001 - 4 500 000	2	1,15
4 500 001 - 5 000 000	1	0,57
Celkem	174	100

Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

Naspořená částka v Kč

Banky nejčastěji poskytují úvěry do výše 80 % – 85 % LTV. Ideální variantou je pokud žadatel úvěru vlastní 20 % - 25 % z ceny nemovitosti, kterou si chce koupit. Naspořená částka je samozřejmě ovlivněna počtem osob v domácnosti, počtem osob, které mají stálé zaměstnání a tím také stálý finanční příjem. Z dotazníkového šetření je zřejmé, že 38 respondentů, což je 21,80 % odpovědělo, že má v průměru našetřeno 200 001 – 400 000 Kč. Respondenti, kteří si zvolili toto rozmezí, by si mohli v průměru zažádat o úvěr ve výši 1 000 001 – 1 500 000 Kč, o který si nejčastěji žádají (viz tabulka 3). Druhá nejčastější naspořená částka, kterou si zvolilo 36 respondentů, se pohybuje mezi 800 001 – 1 000 000 Kč, kterou si respondenti šetří nejčastěji při situaci, kdy si chtějí pořídit dům. Tuto odpověď si zvolilo jen o 1,15 procentních bodů méně respondentů než ti, kteří si naspořili v rozmezí 200 001 – 400 000 Kč (viz tabulka 4).

Tabulka 4 - Naspořená částka

Naspořená částka v Kč	Počet respondentů	Podíl v %
do 200 000	20	11,49
200 001 - 400 000	38	21,84
400 001 - 600 000	33	18,97
600 001 - 800 000	18	10,34
800 001 - 1 000 000	36	20,69
1 000 001 - 1 200 000	11	6,32
1 200 001 - 1 400 000	8	4,60
1 400 001 - 1 600 000	4	2,30
1 600 001 - 1 800 000	3	1,72
1 800 001 - 2 000 000	2	1,15
2 000 001 - 2 200 000	1	0,57
2 200 001 - 2 400 000	0	0,00
2 400 001 a více	0	0,00
Celkem	174	100

Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

Průměrný měsíční výše příjmu domácnosti

Příjmy domácnosti jsou závislé na počtu osob, které mají stálý finanční příjem, na pracovní pozici a lokalitě. Průměrný měsíční příjem domácnosti se na základě dotazníkového šetření pohybuje u 93 respondentů, což je 53,45 %, mezi 20 001 – 30 000 Kč měsíčně. Druhým nejčastějším příjmem 42 respondentů je 30 001 – 40 000 Kč měsíčně, což je o 29,31 procentních bodů méně, než počet respondentů, kteří mají příjem v rozmezí 20 001 – 30 000 Kč. Příjem domácnosti do 20 000 Kč si zvolilo 18 respondentů. Příjmem v rozmezí 50 001 – 60 000 Kč si zvolilo 7 respondentů, což je jen 4,02 % z celkového počtu respondentů. Od 60 001 Kč a více žádný respondent neodpověděl (viz tabulka 5).

Tabulka 5 - Průměrný měsíční příjem domácnosti

Příjem domácnosti v Kč	Počet respondentů	Podíl v %
do 20 000	18	10,34
20 001 - 30 000	93	53,45
30 001 - 40 000	42	24,14
40 001 - 50 000	14	8,05
50 001 - 60 000	7	4,02
60 001 a více	0	0,00
Celkem	174	100

Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

Sjednání hypotečního úvěru u banky

Každá banka má specifické podmínky a požadavky k podání žádosti. Peněžní ústavy nabízejí volitelné parametry, hypoteční produkty a další služby. Na základě odpovědí respondentů vychází jako nejčastěji volená banka pro sjednání hypotečního úvěru Česká spořitelna, kterou by si vybralo 43 respondentů, což je 24,71 %. Na druhém místě se umístila Hypoteční banka, kterou by si vybralo 32 respondentů, což je o 6,32 procentních bodů méně, než u České spořitelny. U Komerční banky by si sjednalo hypotéku 24 respondentů, což je 13,79 %. Banku Raiffeisenbank si vybralo 19 respondentů, Monetu Money bank by si zvolilo 17 respondentů, což je o 1,15 procentních bodů méně než u Raiffeisenbank.

Těchto pět bank bude v další části práce porovnáno a následně interpretováno, která z těchto nejžádanějších bank poskytuje nejvýhodnější hypotéku. Další zvolené banky jsou méně žádané pro poskytování úvěru.

Pořadí těchto bank je ovlivněno požadavky respondentů, ale také jejich dostupností a umístěním bank. Ve městě Žatec, ze kterého autorka práce pochází, se nachází pobočky bank České spořitelny, Komerční banky, Moneta Money bank. Proto není překvapivé, že některá z těchto bank se umístila na prvním místě. Samozřejmě na pořadí zvolených bank mají vliv i jejich podmínky a úspěšnost. U možnosti volby jiné banky by si zvolili dva respondenti banku Air Bank a dva respondenti Equa bank (viz tabulka 6).

Tabulka 6 – Zvolené banky

Banka	Počet respondentů	Podíl v %
Česká spořitelna	43	24,71
Československá obchodní banka	3	1,72
Raiffeisenbank	19	10,92
UniCredit Bank	16	9,20
Waldviertler Sparkasse von 1842	1	0,57
Fio banka	3	1,72
Wüstenrot	1	0,57
Hypoteční banka	32	18,39
ING Bank	3	1,72
Komerční banka	24	13,79
mBank	5	2,87
Poštovní spořitelna	3	1,72
Moneta Money Bank	17	9,77
Jiné	4	2,30
Celkem	174	100

Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

Doba fixace úrokové sazby

Dobu fixace si žadatel určuje sám. Z dotazníku je zřejmé, že 75 respondentů, což je 43,10 %, si zvolilo dobu fixace na tři roky. Druhou nejčastější dobu fixace, na pět let, si zvolilo 66 respondentů, což je o 5,17 procentních bodů méně než zvolená fixace na tři roky. Dotazovaným zřejmě vyhovuje, že to není příliš dlouhá doba a zároveň myslí na změny výše úrokové sazby, která může v budoucnosti nastat. Úroková sazba se může snížit nebo zvýšit, s tímto rizikem žadatelé však musí počítat. Dobu fixace na dobu jednoho roku si zvolilo 14 respondentů a pouze 2respondenti, což je 1,15 % si zvolili dobu fixace na 15 let. Na jinou dobu fixace si dva respondenti zvolili dobu fixace na 8 let. Pouze jeden respondent uvedl, že si nezažádal o fixaci úrokové sazby (viz tabulka 7).

Tabulka 7 - Doba fixace úrokové sazby

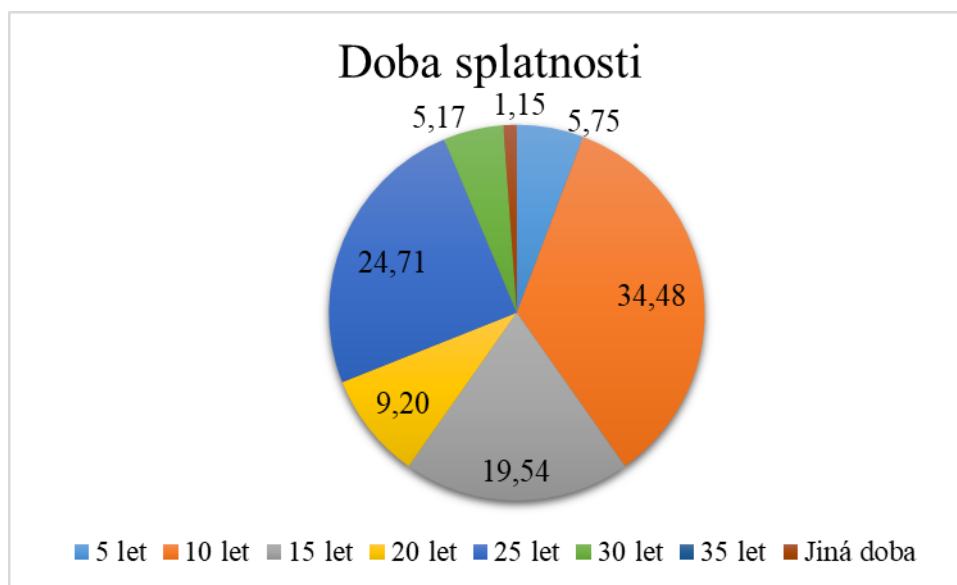
Doba fixace	Počet respondentů	Podíl v %
1 rok	14	8,05
3 roky	75	43,10
5 let	66	37,93
7 let	8	4,60
10 let	6	3,45
15 let	2	1,15
Žádná fixace	1	0,57
Jiná doba	2	1,15
Celkem	174	100

Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

Doba splatnosti

Doba splatnosti určuje, jak dlouho bude žadatel splácet úvěr. Z dalšího dotazníkového šetření vyplývá, že nejčastější doba splatnosti je na dobu 10 let, tuto odpověď uvedlo 60 respondentů, což je 34,48 %. Druhá nejčastější doba splatnosti hypotečního úvěru je 25 let, tu zvolilo 43 respondentů, což je o 9,77 procentních bodů méně, než u respondentů, kteří si zvolili splatnost na dobu 10 let.

Graf 4 - Doba splatnosti hypotečního úvěru



Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

Dalších 34 respondentů, což je 19,5 % si zvolili dobu splatnosti 15 let, 20 respondentů na dobu 20 let. Dále 10 respondentů si zvolilo dobu splatnosti 5 let a 9 respondentů uvedlo splatnost úvěru až na 30 let. Jen o 0,58 procentických bodů méně respondentů si zvolilo tuto odpověď, než uvedli respondenti na dobu splatnosti 5 let. Nikdo z dotazovaných si nezvolil dobu splatnosti úvěru na 35 let a dva respondenti uvedli u jiné odpovědi, že by úvěr chtěli splatit za dobu 8 let (graf 4).

8 Modelová situace fiktivních žadatelů

Hodnoty požadavků uvedené u fiktivních žadatelů jsou utvořeny průměrnými hodnotami a nejčastějšími odpověďmi z dotazníkového šetření.

8.1 Fiktivní žadatel A

V následujícím odstavci bude uvedena charakteristika fiktivního žadatele (přehledně viz tabulka 8). Žadatel A bude 25letý muž, který se rozhodne koupit byt v Ústeckém kraji. Žadatel A bude muž, protože 101 respondentů, což je 58 % odpovědělo, že jsou muži. Věk žadatele bude 25 let, protože z dotazníkového šetření vyplynula nejčastěji zastoupená věková skupina žádající o úvěr mezi 20 – 30 lety, což je 80 respondentů, 46 % z celkového počtu respondentů. Věk žadatele je průměrem hodnot. Byt v Ústeckém kraji proto, že obě tyto hodnoty z dotazníku byly zvoleny jako nejčastější odpovědi. Koupí bytu si zvolilo 80 respondentů, což je 46 %. Ústecký kraj si zvolilo 54 respondentů, což je 31,03 %. Hodnota bytu bude stanovena na 1 250 000 Kč, protože z dotazníkového šetření byla nejčastěji zvolená odpověď právě v rozmezí 1 000 001 – 1 500 000 Kč, kterou si vybralo 53 respondentů, což je 30,46 %. Žadatel A bude mít uspořeno 300 000 Kč, protože z dotazníku vyšla jako nejčastěji uspořená hodnota v rozmezí 200 001 – 400 000 Kč, kterou si vybralo 38 respondentů, což je 21,80 %. Výše úvěru bude stanovena na 950 000 Kč, protože je to rozdíl mezi cenou nemovitosti a uspořеныmi finančními prostředky. Částku, kterou žadatel má uspořenu, tvoří více jak 20 % z ceny nemovitosti. Doporučená uspořená částka při žádání o hypoteční úvěr je 20 %, v případě žadatele A budou úspory tvořit 24 % z ceny nemovitosti. Průměrný příjem domácnosti se na základě dotazníkového šetření pohybuje u 93 respondentů, což je 53,45 % mezi 20 001 – 30 000 Kč měsíčně. Příjem klienta A bude proto stanoven jako průměrný příjem na 25 000 Kč měsíčně. Z dotazníku vyplývá, že nejčastější doba splatnosti je na dobu 10 let. Tuto odpověď uvedlo 60 respondentů, což je 34,48 %, proto tato hodnota bude stanovena u fiktivního klienta A. Doba fixace úrokové sazby bude zvolena na dobu 3 let, protože z dotazníkového šetření vyšla jako nejčastější doba fixace, kterou si vybralo 75 respondentů, což je 43,10 %. Klient se bude rozhodovat, u které z následujících bank si hypoteční úvěr sjedná. Byly vybrány na základě dotazníkového šetření, jako pět nejčastěji volených peněžních ústavů, u kterých by měli respondenti zájem si sjednat úvěr. Českou spořitelnu si zvolilo 43 respondentů, což je 24,71 %, Hypoteční banka si zvolilo 32 respondentů, což je 18,39 %. Komerční banku si vybralo 24 respondentů, což je 13,79 %.

Banku Raiffeisenbank si vybralo 19 respondentů, což je 10,92 % a Monetu Money Bank si vybralo 17 respondentů, což je 9,77 %.

Tabulka 8 - Popis fiktivního žadatele A

Pohlaví	Muž
Věk	25 let
Kraj, ve kterém se nachází nemovitost	Ústecký kraj
Nemovitost ke koupi	Byt
Hodnota nemovitosti	1 250 000 Kč
Naspořená částka	300 000 Kč
Výše požadovaného hypotečního úvěru	950 000 Kč
LTV	76 %
Příjem domácnosti	25 000 Kč
Doba splatnosti	10 let
Doba fixace úrokové sazby	3 roky

Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

8.2 Fiktivní žadatel B

V následujícím odstavci bude popsán fiktivní žadatel B a jeho požadavky na hypoteční úvěr (přehledně viz tabulka 9). Žadatel B je 35letá žena, která se rozhodne koupit dům ve Středočeském kraji. Věk žadatelky bude 35 let, protože druhé nejčastěji zvolené věkové rozmezí je 31 – 40 let, kterou zvolilo 63 respondentů, což je 36 %. Věk žadatelky B průměrem nejčastěji zvoleného věku z dotazníku. Dům ve Středočeském kraji proto, že obě tyto hodnoty z dotazníku byly zvoleny, jako druhé nejčastější odpovědi. Dům si vybralo 73 respondentů, což je 42 %. Středočeský kraj si vybralo 31 respondentů, což je 17,82 %. Hodnota nemovitosti bude stanovena na 4 250 000 Kč, protože z dotazníkového šetření byla jako druhá nejčastěji zvolená odpověď hodnota nemovitosti v rozmezí 4 000 001 – 4 500 000 Kč. Tuto odpověď si vybralo 36 respondentů, což je 20,69 %. Žadatelka B bude mít uspořeno 900 000 Kč. Z dotazníku vyšla jako druhá nejčastěji uspořená hodnota v rozmezí 800 001 – 1 000 000 Kč, kterou si vybralo 36 respondentů, což je 20,69 %. Částku, kterou žadatelka vlastní je 21 % z ceny nemovitosti. Druhý nejčastější průměrný příjem domácnosti se na základě dotazníkového šetření pohybuje u 42 respondentů, což je 29,31 % mezi 30 001 – 40 000 Kč měsíčně. Příjem klienta B bude proto stanoven jako průměrný příjem na 35 000 Kč měsíčně. Druhá nejčastěji zvolená doba splatnosti z dotazníku vyšla 25 let, kterou si vybralo 43 respondentů, což je 24,71 %. Doba splatnosti proto bude stanovena pro fiktivního žadatele B na 25 let. Doba fixace úrokové sazby bude zvolena na

dobu 5 let. Z dotazníkového šetření vyšla jako druhá nejčastější doba fixace, kterou si vybralo 66 respondentů, což je 37,93 %. Klientka se bude rozhodovat, u které z následujících bank si hypoteční úvěr sjedná. Byly vybrány na základě dotazníkového šetření, jako pět nejčastěji volených peněžních ústavů, u kterých by měli respondenti zájem si sjednat úvěr. Českou spořitelnu si zvolilo 43 respondentů, což je 24,71 %, Hypoteční banka si zvolilo 32 respondentů, což je 18,39 %. Komerční banku si vybralo 24 respondentů, což je 13,79 %. Banku Raiffeisenbank si vybralo 19 respondentů, což je 10,92 % a Monetu Money Bank si vybralo 17 respondentů, což je 9,77 %.

Tabulka 9 - Popis fiktivního žadatele B

Pohlaví	žena
Věk	35 let
Kraj, ve kterém se nachází nemovitost	Středočeský kraj
Nemovitost ke koupi	Dům
Hodnota nemovitosti	4 250 000 Kč
Naspořená částka	900 000 Kč
Výše požadovaného hypotečního úvěru	3 350 000 Kč
LTV	79 %
Příjem domácnosti	35 000 Kč
Doba splatnosti	25 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let

Zdroj: vlastní dotazníkové šetření, 2018

9 Charakteristika vybraných bank

Na základě dotazníkového šetření bude klient A a klientka B, žádat o poskytnutí hypotečního úvěru u těchto pěti nejčastěji zvolených bank. Z celkového počtu 174 respondentů si Českou spořitelnu vybralo 43 respondentů, Hypoteční banku 32 respondentů, Komerční banku 24 respondentů, Reiffeisenbank 19 respondentů a Monetu Money Bank si zvolilo 17 respondentů. U těchto bank budou sepsány základní informace o poskytnutí hypotečního úvěru, které jsou dostupné z webových stránek bank. Nabídku hypotečního úvěru je doporučeno projednat s hypotečním poradcem banky, který poskytne přesné informace, jaké kroky je potřeba podstoupit, aby banka mohla žádost o úvěr schválit.

9.1 Česká spořitelna

Tato banka nabízí úrokovou sazbu od 3,19 % p.a. s fixací na 5 let, úrokovou sazbu od 3,19 % p.a. s fixací až na 20 let. Splátky si klient nastaví dle vlastní potřeby a čerpat hypotéku může již druhý den po podpisu smlouvy. Měsíční splátky může klient přerušit bezplatně a to až na dobu tří měsíců. Žadatelé, kteří využívají aktivně svůj účet na splácení hypotéky u České spořitelny, mají nárok na snížení úrokové sazby ve výši 0,5 % nebo využít slevu 0,2 % na pojištění schopnosti splácet.

Česká spořitelna nabízí službu zřízení hypotéky online, kde se vyplní dotazník zaměřený na osobní informace žadatele. Následně bude kontaktován hypotečním specialistou, který klienta provede celým procesem sjednání hypotéky. Pokud žadatel dodá všechny potřebné dokumenty, do následujících 48 hodin banka informuje žadatele, jestli mu banka hypotéku poskytne. Pokud ano, stačí jen podepsat úvěrovou smlouvu na pobočce.

Poradenství s hypotečním specialistou a zpracování dokumentu poskytuje Česká spořitelna zdarma. Správa úvěru od 1. 3. 2013 není zpoplatněna, před tímto datem byl poplatek za tuto službu 150 Kč / měsíčně. Stanovení ceny odhadu nemovitosti pro bytové jednotky je za poplatek 3 900 Kč a pro odhad domu 4 900 Kč. Podání žádosti na zápis do katastru nemovitostí je za poplatek 1 000 Kč, poplatek za výmaz je 1 000 Kč. (Csas.cz, cit. 2019-01-10)

9.2 Hypoteční banka

Hypoteční banka poskytuje cenový odhad nemovitosti zdarma a hypotéku do 90 % hodnoty zastavované nemovitosti. Poskytuje také slevu na pojištění schopnosti splácet ve výši 0,2 %. Při žádosti o hypotéku na koupi domu, bytu nebo pozemku si banka sama obstará výpis z katastru nemovitostí a také kopii katastrální mapy. Není tedy při vyřizování hypotéky nutné chodit na pobočku. Pokud bude žadatel ručit nemovitostí, která má dostatečně vysokou zástavní hodnotu, není potřeba dokládat během její rekonstrukce nebo výstavby účtenky nebo faktury. Na webových stránkách Hypoteční banky si lze přes hypoteční kalkulačku vypočítat, kolik za hypotéku vydáte peněz. Po té z banky zašlou informační email o hypotéce s podmínkami úrokové sazby platné po dobu 30 dní. Banka nabízí úrokovou sazbu od 2,99 % p.a., sjednat hypotéku si u této banky je možné až na 40 let.

Zpracování návrhu na hypotéku a případná dokumentace je zdarma, tak i správa úvěru. Ocenění nemovitosti banka poskytuje za poplatek 4 900 Kč, poplatek za zápis do katastru nemovitostí je 1 000 Kč. Výmaz zástavního práva po ukončení hypotečního úvěru z katastru nemovitostí za poplatek 1 500 Kč. (Hypotecnibanka.cz, cit 2019-01-12)

9.3 Komerční banka

Komerční banka nabízí až úvěr 90 % z potřebné částky. Umožňuje splatit si 25 % úvěru zdarma a to ročně. Úrokovou sazbu tato banka má stanovenou ve výši 3,09 % p.a., pokud se uzavře rizikové životní pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. úroková sazba se sníží. Slevu na snížení úrokové sazby mohou využít při aktivním využívání účtu u KB ve výši 0,5 % a také slevu na pojištění schopnosti splácet ve výši 0,1 %.

Poradenství o hypotečním úvěru poskytuje banka s hypotečním poradcem zdarma. Při zpracování nabídky o hypoteční úvěr a její vyhodnocení Komerční banka vykonává za poplatek 2 900 Kč. Spravování úvěru je zdarma, tak i vedení běžného účtu a výpisy z úvěrového účtu nebo z běžného účtu v elektronické formě. Odhad pro ocenění nemovitosti je zpoplatněn částkou 1 000 Kč. Podání žádosti na zápis do katastru nemovitostí za poplatek 1 000 Kč, za jeho výmaz z katastru 1 000 Kč. (Kb.cz, cit 2019-01-25)

9.4 Raiffeisenbank

Raiffeisenbank nabízí hypoteční úvěr při úrokové sazbě, která se pohybuje ve výši od 3,89 % p.a. na nemovitost. Slevu na úrokovou sazbu může klient uplatnit, pokud využívá aktivně účet u Raiffeisenbanky ve výši 1,0 % a také slevu za pojištění ve výši 0,2 %. Poradenství o hypotečním úvěru poskytuje banka s hypotečním poradcem zdarma. Poplatek za zpracování návrhu a správu úvěru u této banky je zdarma, ale všechny úvěry, které byly poskytnuty do 1. 1. 2013 byla správa úvěru zpoplatněna za 150 Kč měsíčně. Cenový odhad nemovitosti banka poskytuje za poplatek 4 500 Kč. Podání žádosti na zápis do katastru nemovitostí za poplatek 1 000 Kč, za jeho výmaz z katastru 1 000 Kč. Tato banka nabízí tzv. Offset hypotéku, při které započítává peněžní částka úspor. Pokud si klient vybere tuto banku jako poskytovatele hypotečního úvěru a bude mít našetřené finanční prostředky, banka mu zřídí k hypotéce offsetový účet s nulovým úročením, na který si převede své úspory. Úroky které bude klient platit z poskytnutého úvěru s měsíční splátkou se budou odvíjet od rozdílu částky, kterou má uloženu na spořicímu účtu a na velikosti úvěru. (Rb.cz, cit 2019-01-29)

9.5 Moneta Money Bank

Roční úrokovou sazbu tato banka nabízí ve výši 2,70 % p.a. Slevu na snížení úrokové sazby může klient uplatnit pokud využívá aktivně účet u Moneta Money Bank ve výši 0,5 % a nebo také může uplatnit slevu za pojištění ve výši 0,2 %. Poskytuje úvěry do výše až 90 % z odhadnuté ceny nemovitosti. Moneta Money Bank dovoluje klientovi, který si vzal úvěr splatit ročně 50 % z výše půjčené částky, ale nejdříve za 1 rok splácení. Pokud by chtěl klient splatit úvěr ve formě mimořádné splátky, je možné ji splatit ve výši 25 % z výše půjčené částky každého půl roku. Poskytovaná hypotéka není určena pouze pro bydlení, 30 % z dlužné částky je možné použít na cokoliv. Splácení hypotečního úvěru je možné přerušit na dobu 3 měsíců v případě nečekaných situacích, při kterých není klient schopen splácet úvěr. Banka má také svou mobilní aplikaci Smart Bank, přes kterou je možné spravovat hypotéku v pohodlí domova.

Poradenství o hypotečním úvěru poskytuje banka s hypotečním poradcem zdarma. Zpracování návrhu a správu úvěru je služba poskytnuta zdarma. Cenový odhad nemovitosti je za poplatek 5 000 Kč, pokud se s bankou uzavře úvěrová smlouva, tento poplatek je zdarma. Poplatek za zápis do katastru nemovitostí je 1 000 Kč, výmaz z katastru nemovitostí je také 1 000 Kč. (Moneta.cz, cit 2019-01-28)

10 Komparativní analýza hypoték vybraných bank

Analýza nabídek vybraných bank byla vypracována na základě splátkového kalendáře, který je součástí přílohy 2 a přílohy 3 a interních materiálů, které jsou přístupné na webových stránkách každé banky.

V následující tabulce 10 jsou uvedeny slevy jednotlivých bank, o které může klient zažádat. Nejčastěji banky poskytují slevu za aktivní využívání účtu nebo na pojištění splácat. Nejvyšší slevu poskytuje Raiffeisenbank, při aktivním využívání účtu se úroková sazba sníží až o 1 procentní bod.

Tabulka 10 - Slevy na úrokovou sazbu

Banka	Sleva v %	
	Aktivní využívání účtu	Pojištění schopnosti splácat
Česká spořitelna	0,50	0,20
Hypoteční banka	X	0,20
Komerční banka	0,50	0,10
Raiffeisenbank	1,00	0,20
Moneta Money Bank	0,50	0,20

Zdroj: interní materiály bank, 2018

10.1 Nabídka hypotečního úvěru pro fiktivního žadatele A

Osobní informace a požadavky fiktivního žadatele A na hypoteční úvěr, který žádal o poskytnutí úvěru pro koupi bytu, jsou popsány v kapitole 9.2.1 (viz tabulka 8), ze které byly použity hodnoty pro výpočet nabídky úvěru.

Podle výše úrokové sazby, před započtením slev z tabulky 11 je zřejmé, že Hypoteční banka se umístila na prvním místě s nabídkou základního hypotečního úvěru, s úrokovou sazbou ve výši 3,49 p.a. a měsíční splátkou 9 390 Kč. Na druhém místě se umístila Komerční banka, na třetím místě Moneta Money bank, na čtvrtém místě Česká spořitelna. Poslední místo získala Raiffeisenbank, nabídla nejvyšší úrokovou sazbu, o 1 procentní bodu více než Hypoteční banka, se splátkou 9 841 Kč. Rozdíl v celkové částce splátek mezi Hypoteční bankou a Raiffeisenbank za dobu fixace 3 let je 16 236 Kč.

Tabulka 11 - Úroková sazba a měsíční splátka bez uplatnění slev žadatele A

Banka	Úroková sazba v %	Měsíční splátka v Kč	Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 let)
Česká spořitelna	3,99	9 614,00	346 104,00
Hypoteční banka	3,49	9 390,00	338 040,00
Komerční banka	3,69	9 479,00	341 244,00
Raiffeisenbank	4,49	9 841,00	354 276,00
Moneta Money Bank	3,87	9 560,00	344 160,00

Zdroj: vlastní zpracování (viz příloha 2)

V následující tabulce 12 jsou uvedeny hodnoty úrokových sazeb po uplatnění slev. Nejlepší nabídku na poskytnutí úvěru se započtením slevy nabídla Komerční banka s úrokovou sazbou výši 3,09 % a měsíční splátkou 9 213 Kč. Na druhém místě se umístila Moneta Money Bank. Nejméně výhodnou nabídku poskytla Hypoteční banka a Česká spořitelna a Raiffeisenbank i přes uplatnění slevy s úrokovou sazbou výši 3,29 % a měsíční splátkou 9 301 Kč. Rozdíl mezi nejlepší nabídkou poskytnutou Komerční bankou a nejméně výhodnou nabídkou poskytnutou Hypoteční bankou, Českou spořitelnou nebo Raiffeisenbankou je 3 168 Kč za dobu fixace úrokové sazby 3 let.

Tabulka 12 - Uplatnění slev na úrokovou sazbu pro žadatele A

Banka	Úroková sazba v %	Měsíční splátka v Kč	Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 let)
Česká spořitelna	3,29	9 301,00	334 836,00
Hypoteční banka	3,29	9 301,00	334 836,00
Komerční banka	3,09	9 213,00	331 668,00
Raiffeisenbank	3,29	9 301,00	334 836,00
Moneta Money Bank	3,17	9 248,00	332 928,00

Zdroj: vlastní zpracování (viz příloha 2)

Pokud žadatel A využije individuálních slev na snížení úrokové sazby a zřídí si hypoteční úvěr u Komerční banky, zaplatí za dobu fixace 3 let 331 668 Kč. Kdyby o slevu nezažádal, byla by mu doporučena hypotéka od Hypoteční banky a za dobu fixace 3 let zaplatí 338 040 Kč a žadatel by tak přeplatil za 3 roky 6 372 Kč.

Do konečného výpočtu nejsou zahrnuty prvotní náklady, které si každá banka určuje, na sjednání úvěru, ocenění nemovitosti, návrh na vklad do katastru nemovitostí a výmaz z katastru.

10.2 Nabídka hypotéky pro fiktivního žadatele B

Osobní informace a požadavky fiktivního žadatele B, který by si chtěl zažádat o úvěr pro koupi domu jsou popsány v kapitole 9.2.2, v tabulce 9, ze které byly použity hodnoty žadatele pro výpočet nabídky úvěru.

Nejlepší nabídku základního hypotečního úvěru bez započtení slev poskytla Hypoteční banka s úrokovou sazbou ve výši 3,49 % p.a. a měsíční splátkou 16 753 Kč. Na druhém místě je Komerční banka, na třetím Moneta Money bank, na čtvrtém Česká spořitelna. Nejméně výhodnou nabídku žadateli poskytla Raiffeisenbank s úrokovou sazbou ve výši 4,49 % p.a. a měsíční splátkou 18 601 Kč. Rozdíl mezi nejlepší nabídkou od Hypoteční banky a nejméně výhodnou od Raiffeisenbanky za dobu fixace 5 let je 110 880 Kč (viz přehled tabulka 13).

Tabulka 13 – Úroková sazba a měsíční splátka bez uplatnění slev žadatele B

Banka	Úroková sazba v %	Měsíční splátka v Kč	Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let)
Česká spořitelna	3,99	17 664,00	1 059 840,00
Hypoteční banka	3,49	16 753,00	1 005 180,00
Komerční banka	3,69	17 114,00	1 026 840,00
Raiffeisenbank	4,49	18 601,00	1 116 060,00
Moneta Money Bank	3,87	17 443,00	1 046 580,00

Zdroj: vlastní zpracování (viz příloha 3)

V případě fiktivního žadatele B je také možné zažádat o uplatnění slev, které se projeví na snížení úrokové sazby. Slevy za aktivní činnosti účtu nebo pojištění schopnosti splácet, jsou již zmíněny v kapitole 9.4.1 (viz tabulka 10).

Nejlepší nabídka se započtením slev hypotečního úvěru je poskytnuta od Komerční banky ve výši úrokové sazby 3,09 % p.a. a měsíční splátkou 16 043 Kč. Na druhém místě je Moneta Money Bank, na třetím Česká spořitelna a Hypoteční banka. Nejméně výhodnou nabídku úvěru poskytla Raiffeisenbank s úrokovou sazbou ve výši 3,29 % p.a. a měsíční splátkou 16 396 Kč i přesto, že po uplatnění slev se úroková míra u této banky snížila o 1,2 procentního bodu (viz tabulka 14). Rozdíl mezi nejlepší nabídkou hypotečního úvěru od Komerční banky a nabídkou od Raiffeisenbanky za dobu fixace 5 let je 21 180 Kč.

Tabulka 14 - Uplatnění slev na úrokovou sazbu pro žadatele B

Banka	Úroková sazba v %	Měsíční splátka v Kč	Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let)
Česká spořitelna	3,29	16 396,00	983 760,00
Hypoteční banka	3,29	16 396,00	983 760,00
Komerční banka	3,09	16 043,00	962 580,00
Raiffeisenbank	3,29	16 396,00	983 760,00
Moneta Money Bank	3,17	16 184,00	971 040,00

Zdroj: vlastní zpracování (viz příloha 3)

Pokud žadatel B využije individuálních slev na snížení úrokové sazby a zřídí si hypoteční úvěr u Komerční banky, zaplatí za dobu fixace pěti let 962 580 Kč. Kdyby o slevu nezažádal, byla by mu doporučena nabídka od Hypoteční banky, za dobu fixace pěti let zaplatí 1 005 180 Kč a žadatel by tak přeplatil za pět let 42 600 Kč.

Do konečného výpočtu nejsou zahrnuty prvotní náklady, které si každá banka určuje na sjednání úvěru, ocenění nemovitosti, návrh na vklad do katastru nemovitostí a výmaz z katastru.

11 Závěry a doporučení

Na základě porovnání nabídek u vybraných bank (Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Moneta Money Bank), byla klientovi A a klientovi B doporučena nejvhodnější nabídka od konkrétní banky podle výše roční úrokové sazby. První varianta hypotečního úvěru je základní nabídka od banky, která nezahrnuje žádné slevy. Ve druhé variantě hypotečního úvěru nabídka banky zahrnuje slevy, které žadatel může využít a tím si tak snížit úrokovou sazbu.

Doporučení hypotečního úvěru pro žadatele A

Pokud by si žadatel A chtěl sjednat základní hypoteční úvěr bez započtení slev ve výši 950 000 Kč na koupi bytu v Ústeckém kraji, s dobou splatnosti 10 let a fixací na 3 roky, bude žadateli A doporučena Hypoteční banka. Tato banka poskytuje hypoteční úvěr s úrokovou sazbou ve výši 3,49 % p.a. s měsíční splátkou 9 390 Kč. Za dobu fixace 3 let by žadatel zaplatil 338 040 Kč.

Kdyby si žadatel A zažádal o individuální slevy, doporučenou bankou by stala Komerční banka, s úrokovou sazbou 3,09 % p.a. s měsíční splátkou 9 213 Kč. Za dobu fixace 3 let by žadatel zaplatil 331 668 Kč. Kdyby uplatnil individuální slevy na snížení úrokové sazby, žadatel A by ušetřil za dobu fixace 3 let 6 372 Kč.

Doporučení hypotečního úvěru pro žadatele B

Pokud by si žadatel B chtěl sjednat základní hypoteční úvěr bez započtení slev ve výši 3 350 000 Kč na koupi domu ve Středočeském kraji, s dobou splatnosti na 25 let a fixací 5 let, bude žadateli B doporučena Hypoteční banka. Tato banka poskytuje hypoteční úvěr s úrokovou sazbou ve výši 3,49 % p.a. a měsíční splátkou 16 753 Kč. Za dobu fixace 5 let by žadatel zaplatil 1 005 180 Kč.

Pokud by žadatel B zažádal o individuální slevy, doporučenou bankou by se stala Komerční banka s úrokovou sazbou 3,09 % p.a. s měsíční splátkou 16 043 Kč. Za dobu fixace 5 let by žadatel zaplatil 962 580 Kč. Kdyby uplatnil individuální slevy na snížení úrokové sazby, žadatel B by ušetřil za dobu fixace 5 let 42 600 Kč.

O hypoteční úvěry je v dnešní době stále zájem, přestože se za poslední rok úroková sazba zvýšila. V roce 2018 poskytovaly banky hypoteční úvěry za průměrnou sazbu přes 2,5 % p.a. (říjen 2018 – 2,66 % p.a.). Na začátku roku 2019 se však úroková sazba zvýšila na průměrnou sazbu pohybující se kolem 3 % p.a. (leden 2019), ale postupně se úroková sazba snižuje na 2,66 % p.a. (červenec 2019). I přesto, že z dotazníkového šetření vzešla nejvíce zastoupená věková skupina mezi 20 - 30 lety, což je 80 respondentů, tj. 46 % z celkového počtu respondentů, není snadné mít dostatek finančních prostředků na splácení hypotéky. V tomto věku člověk získává své první pracovní zkušenosti a zároveň touží po vlastním bydlení. Je však důležité si uvědomit, že je to finanční závazek na hodně dlouhou dobu, který s sebou nese různá omezení. Lidé si hypotéky zřizují s cílem jednoho dne nemovitost vlastnit a žít tak s pocitem bezpečí domova. Tato práce může být využita zájemci, kteří přemýšlejí nad hypotečním úvěrem, pomáhá jim získat představu o tom, co všechno hypoteční úvěr obnáší, jaké povinnosti a závazky je nutné splnit pro to, aby úvěr získali.

Seznam použitých zdrojů

Knižní zdroje:

BLAŽEK, Jiří a Jiří UKLEIN. Bankovníctví. Brno: Masarykova univerzita, 1997. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-210-1715-5

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

HYBLEROVÁ, Šárka. Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr. Vyd.1. V Liberci: TU, 2010. ISBN 978-80-7372-673-7

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

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1180

Internetové zdroje:

Banky.cz: LTV [online]. [cit. 2018-03-03]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ltv/>

Banky.cz: Spoluzadatel o hypoteční úvěr [online]. [cit. 2018-08-27]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/spoluzadatel-o-hypotecni-uver/>

Bankovnipoplatky.com: Co je to tedy často zmiňované RPSN [online]. [cit. 2018-11-30]. Dostupné z: <https://www.bankovnipoplatky.com/co-je-tedy-to-casto-zminovane-rpsn-613.html>

Bankovníkod.cz: Úroková sazba [online]. [cit. 2018-11-12]. Dostupné z: <https://www.bankovníkod.cz/urokova-sazba/>

Beok.cz: Hypotéka pro cizince [online]. [cit. 2018-09-04]. Dostupné z: <https://beok.cz/aktuality/hypoteka-pro-cizince/>

Capne.cz, česká asociace pro nemovitosti: Kdo může žádat o hypoteční úvěr a ten získat? [online]. [cit. 2018-08-15]. Dostupné z: <http://www.capne.cz/kdo-muze-zadat-o-hypotecni-uver-a-ten-ziskat-a-320-ag-6/>

Century21.cz: Prodej bytů [online]. [cit. 2019-03-10]. Dostupné z: <https://www.century21.cz/>

Csas.cz: Hypotéka [online] [cit. 2019-01-10] Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka#>

Fenixcorp.cz: Spotřebitelské úvěry [online]. [cit. 2018-02-04]. Dostupné z: <http://www.fenixcorp.cz/rodinne-finance/spotrebni-uvery/>

Ferratum.cz: Kontokorentní úvěr [online]. [cit. 2018-02-04]. Dostupné z: <https://www.ferratum.cz/kontokorentni-uver>

Efinancnik.cz: Definice úvěru [online]. [cit. 2018-02-03]. Dostupné z: <http://www.efinancnik.cz/definice-uveru>

Finance-bankovnictvi.studenske.cz: Avalový úvěr [online]. [cit. 2018-02-05]. Dostupné z: <http://finance-bankovnictvi.studenske.cz/2009/04/avalovy-rucitelsky-uver.html>

Finance.cz: Podpory hypotečního úvěru na bydlení [online]. Mladá fronta, [cit. 2018-02-08]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/doklady>

Finance.cz: Úroková dotace [online]. Mladá fronta, [cit. 2018-02-11]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/podpory-od-statu/urokova-dotace>

Financnivzdelavani.cz: Neúčelový hypoteční úvěr [online]. [cit. 2018-02-14]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/hypotecni-uver/neucelovy-hypotecni-uver>

Finance.cz: Zajištění hypotečního úvěru [online]. [cit. 2018-02-28]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni>

Finance.cz: Zajištění hypotečního úvěru [online]. [cit. 2018-03-07]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/doklady>

Finance.cz: Dají vám s přítelem hypotéku, když nejste manželé? [online]. [cit. 2018-08-19]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/507897-hypoteku-partneri-manzele-podilove-spoluvlastnictvi/>

Finance.cz: Čerpání hypotečního úvěru [online]. [cit. 2018-11-01]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>

Gpf.cz: Bytové potřeby podle zákona [online]. Gepard finance, [cit. 2018-02-10]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/bytove-potreby-podle-zakona>

Gpf.cz: Hypotéka pro právnické osoby [online]. [cit. 2018-08-10]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/hypoteka-pro-pravnicke-osoby-co-vsechno-obnasi-a-jak-ji-vyridit>

Gpf.cz: Hypotéka krok za krokem [online]. [cit. 2018-02-05]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/hypoteka-krok-za-krokem-podrobny-navod>

Gpf.cz: Odhad tržní ceny [online]. [cit. 2018-03-06]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/financujete-nemovitost-hypotekou-budete-potrebovat-odhad-nemovitosti>

Hypobudicek.mesec.cz: Co je to fixace u hypotéky [online]. [cit. 2018-11-24]. Dostupné z: <https://hypobudicek.mesec.cz/fixace.php>

Hypobudicek.mesec.cz: Refinancování hypotéky [online]. [cit. 2018-11-20]. Dostupné z: <https://hypobudicek.mesec.cz/refinancovani.php>

Hypotecnibanka: Anuitní splácení [online]. [cit. 2018-08-08]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/slovnicek-pojmu-fb/anuitni-splaceni/>

Hypotecnibanka: Pomůžeme vám k vlastnímu bydlení [online]. [cit. 2019-01-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

Hypotecni.info: Parametry hypotečních úvěrů [online]. [cit. 2018-08-09]. Dostupné z: <https://www.hypotecni.info/parametry-hypoteky-pouziti-financnich-prostredku/parametry-hypotecnich-uveru/>

Hypotecnispecialista.cz: Hypotéka bez doložení příjmů 2018 [online]. [cit. 2018-02-24]. Dostupné z: <https://www.hypotecnispecialista.cz/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu/>

Hypotekajezlo.cz: Účely hypotečních úvěrů [online]. [cit. 2018-02-13]. Dostupné z: <http://www.hypotekajezlo.cz/chci-novy-domov/ucely-hypotecnich-uveru>

Hypoteky-online.cz: Co je to hypotéka [online]. [cit. 2018-11-08]. Dostupné z: <https://www.hypoteky-online.cz/co-je-hypoteka/>

Hypindex-vyvoj: Fincentrum Hypindex - vývoj [online]. [cit. 2019-08-02]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

Kb.cz: Hypotéka [online]. [cit. 2019-01-25]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka?utm_id=43864&utm_medium=cpc&utm_

source=google&utm_campaign=hypotecni_uver~sitelink&utm_content=search&utm_term=hypotecni_uver_od_kb&gclid=EAIaIQobChMI7J7S5YXP4AIVUOR3Ch1xewJcEAAAYASAD EgKvnPD_BwE

Mesec.cz: Předhypoteční úvěr [online]. [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/predhypotecni-uver-jak-funguje-a-kdo-ho-nabizi/>

Mesec.cz: Hypotéky už nebudou „pro každého“ [online]. [cit. 2018-11-06]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/hypoteky-uz-nebudou-pro-kazdeho-pritvrdi-bonita/>

Moneta.cz: První „all inclusive“ hypotéka [online]. [cit. 2019-01-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

Nkcr.cz: Zúžení společného jmění [online]. [cit. 2018-08-24]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/zuzeni-spolecneho-jmeni>

Pujcky-hypoteky-online.cz: Rozdělení úvěrů – jak se v tom všem vyznat? [online]. [cit. 2018-02-04]. Dostupné z: <http://pujcky-hypoteky-online.cz/rozdeleni-uveru-jak-se-v-tom-vsem-vyznat/>

Poradci.rb.cz: Hypoteční úvěry [online]. [cit. 2018-11-01]. Dostupné z: <https://poradci.rb.cz/hypotecni-uvery/dokumenty/propocet>

Rb.cz: Nabídka hypoték [online]. [cit. 2019-01-29]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek>

Uspory.cz: Kombinovaná hypotéka [online]. [cit. 2018-02-22]. Dostupné z: <https://www.uspory.cz/slovník-pojmu/hypoteky/kombinovana-hypoteka>

Zakonyprolidi.cz: Zákon č. 190/2004 Sb [online]. [cit. 2018-02-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

Zakonyprolidi.cz: Zákon č. 586/1992 Sb, Zákon České národní rady o daních z příjmů [online]. [cit. 2018-02-18]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>

Seznam grafů

Graf 1 – Pohlaví respondentů	34
Graf 2 – Věk respondentů.....	35
Graf 3 - Typ nemovitosti	37
Graf 4 - Doba splatnosti hypotečního úvěru	43

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Kraj, ve kterém se nachází nemovitost, pozemek	36
Tabulka 2 - Hodnota nemovitosti.....	38
Tabulka 3 - Výše hypotečního úvěru	39
Tabulka 4 - Naspořená částka	40
Tabulka 5 - Průměrný měsíční příjem domácnosti	41
Tabulka 6 – Zvolené banky	42
Tabulka 7 - Doba fixace úrokové sazby	43
Tabulka 8 - Popis fiktivního žadatele A	46
Tabulka 9 - Popis fiktivního žadatele B	47
Tabulka 10 - Slevy na úrokovou sazbu	51
Tabulka 11 - Úroková sazba a měsíční splátka bez uplatnění slev žadatele A.....	52
Tabulka 12 - Uplatnění slev na úrokovou sazbu pro žadatele A	52
Tabulka 13 – Úroková sazba a měsíční splátka bez uplatnění slev žadatele B	53
Tabulka 14 - Uplatnění slev na úrokovou sazbu pro žadatele B.....	54

Seznam schémat

Schéma 1 - Rozdělení úvěrů	12
Schéma 2 - Průběh čerpání a splácení financí v čase	27

Seznam příloh

Příloha 1 – Dotazník	
Příloha 2 – Splátkový kalendář fiktivního žadatele A	
Příloha 3 – Splátkový kalendář fiktivního žadatele B	

Příloha 1 - Dotazník

U každé otázky označte křížkem příslušnou odpověď.

1. Pohlaví:

- muž
- žena

2. Věk:

- 20 – 30 let
- 31 – 40 let
- 41 – 50 let
- 51 a více let

3. Kraj, ve kterém se nachází nemovitost, pozemek...:

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

4. O jaký typ nemovitosti byste měli zájem:

- byt
- dům
- chata
- pozemek
- jiná odpověď

5. Orientační cena nemovitosti, pozemku... v Kč:
- do 500 000
 - 500 000 – 1 000 000
 - 1 000 001 – 1 500 000
 - 1 500 001 – 2 000 000
 - 2 000 001 – 2 500 000
 - 2 500 001 – 3 000 000
 - 3 500 001 – 4 000 000
 - 4 000 001 – 4 500 000
 - 4 500 001 – 5 000 000
 - 5 000 001 a více
6. Výše hypotečního úvěru v Kč:
- do 250 000
 - 250 001 – 500 000
 - 500 001 – 750 000
 - 750 001 – 1 000 000
 - 1 000 001 – 1 500 000
 - 1 500 001 – 2 000 000
 - 2 500 000 – 3 000 000
 - 3 000 001 – 3 500 000
 - 3 500 001 – 4 000 000
 - 4 000 001 – 4 500 000
 - 4 500 001 – 5 000 000
 - 5 000 001 a více
7. Naspořená částka v Kč:
- do 200 000
 - 200 000 – 400 000
 - 400 001 – 600 000
 - 600 001 – 800 000
 - 800 001 – 1 000 000
 - 1 000 001 – 1 200 000
 - 1 200 001 – 1 400 000
 - 1 400 001 – 1 600 000
 - 1 600 001 – 1 800 000
 - 1 800 001 – 2 000 000
 - 2 000 001 – 2 200 000
 - 2 200 001 – 2 400 000
 - 2 400 001 a více
8. V jaké výši se pohybují vaše příjmy domácnosti v Kč:
- 20 000 – 30 000
 - 30 001 – 40 000
 - 40 001 – 50 000
 - 50 001 – 60 000
 - 60 001 a více

9. U které banky byste si sjednali hypoteční úvěr:

- Česká spořitelna
- Československá obchodní banka
- Raiffeisenbanka
- UniCredit Bank
- Waldviertler Sparkasse von 1842
- Fio banka
- Wüstenrot
- Hypoteční banka
- ING Bank
- Komerční banka
- mBank
- Poštovní spořitelna
- Moneta Money Bank
- Jiné

10. Doba fixace úrokové sazby:

- 1 rok
- 3 roky
- 5 let
- 7 let
- 10 let
- 14 let
- Žádná fixace
- Jiná doba

11. Doba splatnosti:

- 5 let
- 10 let
- 15 let
- 20 let
- 25 let
- 30 let
- 35 let
- Jiná doba

Příloha 2 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele A

Rok: doba fixace – 3 roky

Jistina: výše úvěru

Úrok: jistina * úrok (p.m.)

Anuita: měsíční splátka

Úmor: anuita – úrok

Konečný stav jistiny: jistina – úmor

Fiktivní žadatel A – bez uplatnění individuálních slev

Banka: Česká spořitelna

Jistina: 950 000 Kč

Úrok: 3,99 % p.a.

Měsíční splátka: 9 614 Kč

Fixace úrokové sazby: 3 roky

Tabuka 1 – Splátkový kalendář fiktivního žadatele A, Česká spořitelna

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	950 000,00	3 102,42	9 614,00	6 511,58	943 488,42
1.	12.	877 191,47	2 864,64	9 614,00	6 749,36	870 442,11
2.	1.	870 442,11	2 842,60	9 614,00	6 771,40	863 670,71
2.	12.	794 782,52	2 595,35	9 614,00	7 018,65	787 709,86
3.	1.	787 709,86	2 572,42	9 614,00	7 041,58	780 668,29
3.	12.	708 975,30	2 315,30	9 614,00	7 298,70	701 676,60

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 roky): 346 104 Kč.

Banka: Hypoteční banka

Jistina: 950 000 Kč

Úrok: 3,49 % p.a.

Měsíční splátka: 9 390 Kč

Fixace úrokové sazby: 3 roky

Tabulka 2 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele A, Hypoteční banka

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	950 000,00	2 719,68	9 390,00	6 670,32	943 329,68
1.	12.	875 567,16	2 506,59	9 390,00	6 883,41	868 683,75
2.	1.	868 683,75	2 486,89	9 390,00	6 903,11	861 780,64
2.	12.	791 653,21	2 266,36	9 390,00	7 123,64	784 529,57
3.	1.	784 529,57	2 245,97	9 390,00	7 144,03	777 385,54
3.	12.	704 810,66	2 017,75	9 390,00	7 372,25	697 438,40

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 roky): 338 040 Kč

Banka: Komerční banka

Jistina: 950 000 Kč

Úrok: 3,69 % p.a.

Měsíční splátka: 9 479 Kč

Fixace úrokové sazby: 3 roky

Tabulka 3 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele A, Komerční banka

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	950 000,00	2 872,98	9 479,00	6 606,02	943 393,98
1.	12.	876 224,95	2 649,87	9 479,00	6 829,13	869 395,82
2.	1.	869 395,82	2 629,22	9 479,00	6 849,78	862 546,04
2.	12.	792 898,48	2 397,87	9 479,00	7 081,13	785 817,35
3.	1.	785 817,35	2 376,46	9 479,00	7 102,54	778 714,81
3.	12.	706 497,25	2 136,58	9 479,00	7 342,42	699 154,83

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 roky): 341 244 Kč

Banka: Raiffeisenbank

Jistina: 950 000 Kč

Úrok: 4,49 % p.a.

Měsíční splátka: 9 841 Kč

Fixace úrokové sazby: 3 roky

Tabulka 4 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele A, Raiffeisenbank

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	950 000,00	3 483,46	9 841,00	6 357,54	943 642,46
1.	12.	878 770,76	3 222,28	9 841,00	6 618,72	872 152,04
2.	1.	872 152,04	3 198,01	9 841,00	6 642,99	865 509,05
2.	12.	797 724,60	2 925,10	9 841,00	6 915,90	790 808,70
3.	1.	790 808,70	2 899,74	9 841,00	6 941,26	783 867,44
3.	12.	713 039,47	2 614,58	9 841,00	7 226,42	705 813,05

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 roky) 354 276 Kč

Banka: Moneta Money Bank

Jistina: 950 000 Kč

Úrok: 3,87 % p.a.

Měsíční splátka: 9 560 Kč

Fixace úrokové sazby: 3 roky

Tabulka 5 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele A, Moneta Money Bank

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	950 000,00	3 010,71	9 560,00	6 549,29	943 450,71
1.	12.	876 805,36	2 778,75	9 560,00	6 781,25	870 024,10
2.	1.	870 024,10	2 757,26	9 560,00	6 802,74	863 221,36
2.	12.	793 996,83	2 516,31	9 560,00	7 043,69	786 953,14
3.	1.	786 953,14	2 493,99	9 560,00	7 066,01	779 887,13
3.	12.	707 983,61	2 243,72	9 560,00	7 316,28	700 667,33

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 roky): 344 160 Kč

Fiktivní žadatel A – s uplatněním individuálních slev

Banka: Česká spořitelna

Jistina: 950 000 Kč

Úrok: 3,29 % p.a.

Měsíční splátka: 9 301 Kč

Fixace úrokové sazby: 3 roky

Tabulka 6 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele A, Česká spořitelna

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	950 000,00	2 566,11	9 301,00	6 734,89	943 265,11
1.	12.	874 907,54	2 363,28	9 301,00	6 937,72	867 969,82
2.	1.	867 969,82	2 344,54	9 301,00	6 956,46	861 013,36
2.	12.	790 406,82	2 135,03	9 301,00	7 165,97	783 240,85
3.	1.	783 240,85	2 115,67	9 301,00	7 185,33	776 055,52
3.	12.	703 126,03	1 899,27	9 301,00	7 401,73	695 724,29

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 roky): 334 836 Kč

Banka: Hypoteční banka

Jistina: 950 000 Kč

Úrok: 3,29 % p.a.

Měsíční splátka: 9 301 Kč

Fixace úrokové sazby: 3 roky

Tabulka 7 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele A, Hypoteční banka

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	950 000,00	2 566,11	9 301,00	6 734,89	943 265,11
1.	12.	874 907,54	2 363,28	9 301,00	6 937,72	867 969,82
2.	1.	867 969,82	2 344,54	9 301,00	6 956,46	861 013,36
2.	12.	790 406,82	2 135,03	9 301,00	7 165,97	783 240,85
3.	1.	783 240,85	2 115,67	9 301,00	7 185,33	776 055,52
3.	12.	703 126,03	1 899,27	9 301,00	7 401,73	695 724,29

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 roky): 334 836 Kč

Banka: Komerční banka

Jistina: 950 000 Kč

Úrok: 3,09 % p.a.

Měsíční splátka: 9 213 Kč

Fixace úrokové sazby: 3 roky

Tabulka 8 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele A, Komerční banka

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	950 000,00	2 412,27	9 213,00	6 800,73	943 199,27
1.	12.	874 234,97	2 219,89	9 213,00	6 993,11	867 241,85
2.	1.	867 241,85	2 202,13	9 213,00	7 010,87	860 230,99
2.	12.	789 135,68	2 003,80	9 213,00	7 209,20	781 926,48
3.	1.	781 926,48	1 985,50	9 213,00	7 227,50	774 698,98
3.	12.	701 406,83	1 781,04	9 213,00	7 431,96	693 974,86

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 roky): 331 668 Kč

Banka: Raiffeisenbank

Jistina: 950 000 Kč

Úrok: 3,29 % p.a.

Měsíční splátka: 9 301 Kč

Fixace úrokové sazby: 3 roky

Tabulka 9 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele A, Raiffeisenbank

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	950 000,00	2 566,11	9 301,00	6 734,89	943 265,11
1.	12.	874 907,54	2 363,28	9 301,00	6 937,72	867 969,82
2.	1.	867 969,82	2 344,54	9 301,00	6 956,46	861 013,36
2.	12.	790 406,82	2 135,03	9 301,00	7 165,97	783 240,85
3.	1.	783 240,85	2 115,67	9 301,00	7 185,33	776 055,52
3.	12.	703 126,03	1 899,27	9 301,00	7 401,73	695 724,29

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 roky): 334 836 Kč

Banka: Moneta Money Bank

Jistina: 950 000 Kč

Úrok: 3,17 % p.a.

Měsíční splátka: 9 248 Kč

Fixace úrokové sazby: 3 roky

Tabulka 10 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele A, Moneta Money Bank

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	950 000,00	2 473,84	9 248,00	6 774,16	943 225,84
1.	12.	874 506,44	2 277,25	9 248,00	6 970,75	867 535,70
2.	1.	867 535,70	2 259,10	9 248,00	6 988,90	860 546,80
2.	12.	789 648,99	2 056,28	9 248,00	7 191,72	782 457,27
3.	1.	782 457,27	2 037,55	9 248,00	7 210,45	775 246,83
3.	12.	702 101,56	1 828,30	9 248,00	7 419,70	694 681,87

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 3 roky): 332 928 Kč

Příloha 3 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele B

Fiktivní žadatel B – bez uplatnění individuálních slev

Banka: Česká spořitelna

Jistina: 3 350 000 Kč

Úrok: 3,99 % p.a.

Měsíční splátka: 17 664 Kč

Fixace úrokové sazby: 5 let

Tabulka 11 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele B, Česká spořitelna

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	3 350 000,00	10 940,10	17 664,00	6 723,90	3 343 276,10
1.	12.	3 274 817,45	10 694,57	17 664,00	6 969,43	3 267 848,02
2.	1.	3 267 848,02	10 671,81	17 664,00	6 992,19	3 260 855,83
2.	12.	3 189 665,68	10 416,49	17 664,00	7 247,51	3 182 418,17
3.	1.	3 182 418,17	10 392,82	17 664,00	7 271,18	3 175 147,00
3.	12.	3 101 116,36	10 127,32	17 664,00	7 536,68	3 093 579,67
4.	1.	3 093 579,67	10 102,70	17 664,00	7 561,30	3 086 018,38
4.	12.	3 009 033,92	9 826,60	17 664,00	7 837,40	3 001 196,52
5.	1.	3 001 196,52	9 801,01	17 664,00	7 862,99	2 993 333,53
5.	12.	2 913 277,39	9 513,89	17 664,00	8 150,11	2 905 127,28

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let): 1 059 840 Kč

Banka: Hypoteční banka

Jistina: 3 350 000 Kč

Úrok: 3,49 % p.a.

Měsíční splátka: 16 753 Kč

Fixace úrokové sazby: 5 let

Tabulka 12 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele B, Hypoteční banka

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	3 350 000,00	9 590,46	16 753,00	7 162,54	3 342 837,46
1.	12.	3 270 074,53	9 361,65	16 753,00	7 391,35	3 262 683,18
2.	1.	3 262 683,18	9 340,49	16 753,00	7 412,51	3 255 270,67
2.	12.	3 179 968,31	9 103,69	16 753,00	7 649,31	3 172 319,00
3.	1.	3 172 319,00	9 081,79	16 753,00	7 671,21	3 164 647,79
3.	12.	3 086 717,39	8 836,73	16 753,00	7 916,27	3 078 801,11
4.	1.	3 078 801,11	8 814,06	16 753,00	7 938,94	3 070 862,18
4.	12.	2 990 212,00	8 560,45	16 753,00	8 192,55	2 982 019,45
5.	1.	2 982 019,45	8 537,00	16 753,00	8 216,00	2 973 803,45
5.	12.	2 890 338,58	8 274,53	16 753,00	8 478,47	2 881 860,11

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let): 1 005 180 Kč

Banka: Komerční banka

Jistina: 3 350 000 Kč

Úrok: 3,69 % p.a.

Měsíční splátka: 17 114 Kč

Fixace úrokové sazby: 5 let

Tabulka 13 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele B, Komerční banka

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	3 350 000,00	10 131,03	17 114,00	6 982,97	3 343 017,03
1.	12.	3 272 015,25	9 895,19	17 114,00	7 218,81	3 264 796,44
2.	1.	3 264 796,44	9 873,36	17 114,00	7 240,64	3 257 555,80
2.	12.	3 183 934,05	9 628,82	17 114,00	7 485,18	3 176 448,86
3.	1.	3 176 448,86	9 606,18	17 114,00	7 507,82	3 168 941,04
3.	12.	3 092 602,65	9 352,61	17 114,00	7 761,39	3 084 841,26
4.	1.	3 084 841,26	9 329,14	17 114,00	7 784,86	3 077 056,40
4.	12.	2 997 901,13	9 066,22	17 114,00	8 047,78	2 989 853,34
5.	1.	2 989 853,34	9 041,88	17 114,00	8 072,12	2 981 781,22
5.	12.	2 899 705,12	8 769,25	17 114,00	8 344,75	2 891 360,37

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let): 1 026 840 Kč

Banka: Raiffeisenbank

Jistina: 3 350 000 Kč

Úrok: 4,49 % p.a.

Měsíční splátka: 18 601 Kč

Fixace úrokové sazby: 5 let

Tabulka 14 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele B, Raiffeisenbank

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	3 350 000,00	12 283,80	18 601,00	6 317,20	3 343 682,80
1.	12.	3 279 222,64	12 024,27	18 601,00	6 576,73	3 272 645,91
2.	1.	3 272 645,91	12 000,16	18 601,00	6 600,84	3 266 045,06
2.	12.	3 198 690,64	11 728,98	18 601,00	6 872,02	3 191 818,62
3.	1.	3 191 818,62	11 703,78	18 601,00	6 897,22	3 184 921,40
3.	12.	3 114 542,76	11 420,42	18 601,00	7 180,58	3 107 362,19
4.	1.	3 107 362,19	11 394,09	18 601,00	7 206,91	3 100 155,28
4.	12.	3 026 616,64	11 098,01	18 601,00	7 502,99	3 019 113,66
5.	1.	3 019 113,66	11 070,50	18 601,00	7 530,50	3 011 583,16
5.	12.	2 934 742,64	10 761,13	18 601,00	7 839,87	2 926 902,77

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let): 1 116 060 Kč

Banka: Moneta Money Bank

Jistina: 3 350 000 Kč

Úrok: 3,87 % p.a.

Měsíční splátka: 17 443 Kč

Fixace úrokové sazby: 5 let

Tabulka 15 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele B, Moneta Money Bank

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	3 350 000,00	10 616,73	17 443,00	6 826,27	3 343 173,73
1.	12.	3 273 709,76	10 374,95	17 443,00	7 068,05	3 266 641,71
2.	1.	3 266 641,71	10 352,55	17 443,00	7 090,45	3 259 551,26
2.	12.	3 187 399,04	10 101,42	17 443,00	7 341,58	3 180 057,45
3.	1.	3 180 057,45	10 078,15	17 443,00	7 364,85	3 172 692,60
3.	12.	3 097 748,09	9 817,30	17 443,00	7 625,70	3 090 122,39
4.	1.	3 090 122,39	9 793,13	17 443,00	7 649,87	3 082 472,52
4.	12.	3 004 627,65	9 522,18	17 443,00	7 920,82	2 996 706,83
5.	1.	2 996 706,83	9 497,08	17 443,00	7 945,92	2 988 760,91
5.	12.	2 907 903,45	9 215,65	17 443,00	8 227,35	2 899 676,10

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let): 1 046 580 Kč

Fiktivní žadatel B – s uplatněním individuálních slev

Banka: Česká spořitelna

Jistina: 3 350 000 Kč

Úrok: 3,29 % p.a.

Měsíční splátka: 16 396 Kč

Fixace úrokové sazby: 5 let

Tabulka 16 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele B, Česká spořitelna

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	3 350 000,00	9 048,93	16 396,00	7 347,07	3 342 652,93
1.	12.	3 268 081,83	8 827,66	16 396,00	7 568,34	3 260 513,48
2.	1.	3 260 513,48	8 807,21	16 396,00	7 588,79	3 252 924,70
2.	12.	3 175 900,20	8 578,66	16 396,00	7 817,34	3 168 082,86
3.	1.	3 168 082,86	8 557,54	16 396,00	7 838,46	3 160 244,40
3.	12.	3 080 685,80	8 321,47	16 396,00	8 074,53	3 072 611,27
4.	1.	3 072 611,27	8 299,66	16 396,00	8 096,34	3 064 514,93
4.	12.	2 982 338,85	8 055,81	16 396,00	8 340,19	2 973 998,67
5.	1.	2 973 998,67	8 033,29	16 396,00	8 362,71	2 965 635,95
5.	12.	2 880 756,28	7 781,42	16 396,00	8 614,58	2 872 141,71

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let): 983 760 Kč

Banka: Hypoteční banka

Jistina: 3 350 000 Kč

Úrok: 3,29 % p.a.

Měsíční splátka: 16 396 Kč

Fixace úrokové sazby: 5 let

Tabulka 17 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele B, Hypoteční banka

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	3 350 000,00	9 048,93	16 396,00	7 347,07	3 342 652,93
1.	12.	3 268 081,83	8 827,66	16 396,00	7 568,34	3 260 513,48
2.	1.	3 260 513,48	8 807,21	16 396,00	7 588,79	3 252 924,70
2.	12.	3 175 900,20	8 578,66	16 396,00	7 817,34	3 168 082,86
3.	1.	3 168 082,86	8 557,54	16 396,00	7 838,46	3 160 244,40
3.	12.	3 080 685,80	8 321,47	16 396,00	8 074,53	3 072 611,27
4.	1.	3 072 611,27	8 299,66	16 396,00	8 096,34	3 064 514,93
4.	12.	2 982 338,85	8 055,81	16 396,00	8 340,19	2 973 998,67
5.	1.	2 973 998,67	8 033,29	16 396,00	8 362,71	2 965 635,95
5.	12.	2 880 756,28	7 781,42	16 396,00	8 614,58	2 872 141,71

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let): 983 760 Kč

Banka: Komerční banka

Jistina: 3 350 000 Kč

Úrok: 3,09 % p.a.

Měsíční splátka: 16 043 Kč

Fixace úrokové sazby: 5 let

Tabulka 18 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele B, Komerční banka

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	3 350 000,00	8 506,44	16 043,00	7 536,56	3 342 463,44
1.	12.	3 266 037,24	8 293,24	16 043,00	7 749,76	3 258 287,47
2.	1.	3 258 287,47	8 273,56	16 043,00	7 769,44	3 250 518,03
2.	12.	3 171 730,26	8 053,77	16 043,00	7 989,23	3 163 741,03
3.	1.	3 163 741,03	8 033,48	16 043,00	8 009,52	3 155 731,51
3.	12.	3 074 509,20	7 806,90	16 043,00	8 236,10	3 066 273,10
4.	1.	3 066 273,10	7 785,99	16 043,00	8 257,01	3 058 016,09
4.	12.	2 974 284,00	7 552,41	16 043,00	8 490,59	2 965 793,41
5.	1.	2 965 793,41	7 530,85	16 043,00	8 512,15	2 957 281,26
5.	12.	2 870 961,85	7 290,05	16 043,00	8 752,95	2 862 208,90

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let): 962 580 Kč

Banka: Raiffeisebank

Jistina: 3 350 000 Kč

Úrok: 3,29 % p.a.

Měsíční splátka: 16 396 Kč

Fixace úrokové sazby: 5 let

Tabulka 19 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele B, Raiffeisenbank

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	3 350 000,00	9 048,93	16 396,00	7 347,07	3 342 652,93
1.	12.	3 268 081,83	8 827,66	16 396,00	7 568,34	3 260 513,48
2.	1.	3 260 513,48	8 807,21	16 396,00	7 588,79	3 252 924,70
2.	12.	3 175 900,20	8 578,66	16 396,00	7 817,34	3 168 082,86
3.	1.	3 168 082,86	8 557,54	16 396,00	7 838,46	3 160 244,40
3.	12.	3 080 685,80	8 321,47	16 396,00	8 074,53	3 072 611,27
4.	1.	3 072 611,27	8 299,66	16 396,00	8 096,34	3 064 514,93
4.	12.	2 982 338,85	8 055,81	16 396,00	8 340,19	2 973 998,67
5.	1.	2 973 998,67	8 033,29	16 396,00	8 362,71	2 965 635,95
5.	12.	2 880 756,28	7 781,42	16 396,00	8 614,58	2 872 141,71

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let): 983 760 Kč

Banka: Moneta Money Bank

Jistina: 3 350 000 Kč

Úrok: 3,17 % p.a.

Měsíční splátka: 16 184 Kč

Fixace úrokové sazby: 5 let

Tabulka 20 - Splátkový kalendář fiktivního žadatele B, Moneta Money Bank

Rok	Měsíc	Jistina v Kč	Úrok v Kč	Anuita v Kč	Úmor v Kč	Konečný stav jistiny v Kč
1.	1.	3 350 000,00	8 723,55	16 184,00	7 460,45	3 342 539,55
1.	12.	3 266 858,17	8 507,05	16 184,00	7 676,95	3 259 181,22
2.	1.	3 259 181,22	8 487,06	16 184,00	7 696,94	3 251 484,27
2.	12.	3 173 403,80	8 263,69	16 184,00	7 920,31	3 165 483,48
3.	1.	3 165 483,48	8 243,06	16 184,00	7 940,94	3 157 542,54
3.	12.	3 076 986,91	8 012,61	16 184,00	8 171,39	3 068 815,53
4.	1.	3 068 815,53	7 991,33	16 184,00	8 192,67	3 060 622,86
4.	12.	2 977 513,62	7 753,58	16 184,00	8 430,42	2 969 083,20
5.	1.	2 969 083,20	7 731,63	16 184,00	8 452,37	2 960 630,83
5.	12.	2 874 887,02	7 486,34	16 184,00	8 697,66	2 866 189,35

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Splátky celkem v Kč (za dobu fixace 5 let): 971 040 Kč