

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Analýza hypotečního úvěru v ČR

Barbora Boušová

© 2016 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Barbora Boušová

Provoz a ekonomika

Název práce

Analýza hypotečního úvěru v ČR

Název anglicky

Mortgage loan analysis in the CR

Cíle práce

Cílem práce je vymezit základní pojmy týkající se hypoték v České republice, popsat problematiku získání hypotečního úvěru, jeho čerpání a následné splácení. Dílčím cílem je analyzovat hypoteční úvěry v ČR za účelem získání poznatků v oblasti informovanosti klientů o hypotečních úvěrech, a dále za účelem identifikace pro klienta nejvýhodnějšího produktu.

Metodika

Pro napsání bakalářské práce je potřeba nashromáždit potřebné zdroje k sepsání rešeršní části. Zejména se jedná o odbornou literaturu, webové stránky bankovních institucí a další internetové portály poskytující odborné informace. V praktické části bude realizováno dotazníkové šetření. Dále bude provedeno statistické zpracování na základě získaných dat. Srovnání vybraných bank, které bude v práci obsaženo, předchází návštěva vybraných poboček a získání podkladů pro tuto část práce. V práci budou také použity vlastní zkušenosti a materiály získané při osobním uzavření hypotečního úvěru.

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část : 1/2015 – 3/2015

Detailní metodika práce a dokončení druhé části literární rešerše : 4/2015 – 5/2015

Vlastní práce – analytická část : 6/2015 – 9/2015

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení : 10/2015 – 11/2015

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení : 12/2015

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, úroková míra, bankovní instituce, úvěr, hypoteční banka.

Doporučené zdroje informací

BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. Jak správně na hypotéky. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997, 142 s. ISBN 80-901486-5-4.

KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, 99 s. ISBN 978-80-260-7247-8.

PAVELKA, František. Hypoteční úvěry. Praha: Hospodářská komora České republiky, 1995, 81 s.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013, 304 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Finance (Grada Publishing). ISBN 9788024723884.

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 16. 2. 2016

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 17. 2. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 09. 03. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Analýza hypotečního úvěrů 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 literatury 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 10. Března 2016

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce panu Ing. Michalu Steiningerovi Ph.D. Děkuji mu za poskytnuté rady a odborné vedení při zpracování této práce. Mé díky patří též Ing. Pavlíně Maříkové za pomoc při tvorbě a následné analýze ankety.

Analýza hypotečního úvěru v ČR

Souhrn

Cílem práce je vymezit základní pojmy týkající se hypoték v České republice, popsat problematiku získání hypotečního úvěru, jeho čerpání a následné splácení. Dílčím cílem je analyzovat hypoteční úvěry v ČR za účelem získání poznatků v oblasti informovanosti klientů o hypotečních úvěrech, a dále za účelem identifikace pro klienta nejvýhodnějšího produktu.

Teoretická část práce charakterizuje hypoteční úvěr, popisuje možnosti jeho získání, čerpání a splácení.

Praktická část práce je založena na datech získaných ze statistického šetření, které proběhlo pomocí ankety. Díky tomu vznikl potencionální klient, kterému byla na základě nabídek bank doporučena pro něho nejvýhodnější nabídka.

Potencionální klient požadoval od bank nabídku hypotečního úvěru ve výši 1 500 000 Kč, se splatností 30 let a dobou fixace úrokové sazby na 5 let. Česká spořitelna, a. s. byla klientovi doporučena, protože nabídka této banky byla pro klienta ta nejvýhodnější.

Díky datům získaným z ankety bylo možné posoudit informovanost lidí v ČR o hypotečních úvěrech.

Klíčová slova: Hypoteční úvěr, úroková míra, bankovní instituce, hypoteční zástavní list

Mortgage loan analysis in the CR

Summary

The aim of this bachelor thesis is to define the basic terms which are related to mortgages in the Czech Republic, issues of getting, drawdowning and paying off the mortgage.

Another goal is to gain findings of client's awareness of the mortgages and to find out the best product for client.

The literature review is focused on getting, drawdowning and paying of the mortgage.

The results are based on the obtained data from survey. Owing to survey there is a best supply offer for potential client. The potential client demands a mortgage in the following conditions, amount of mortgage is 1 500 000 CZK, due date is 30 years and the interest is for 5 years.

The bank Česká spořitelna offered the best supply to the potential client.

Due to obtained data from the survey it was possible to assess the awareness of inhabitants in the Czech Republic about the mortgage.

Keywords: Mortgage, interest rate, banking institution, mortgage bond

Obsah

1	Úvod.....	10
2	Cíl práce a metodika.....	11
3	Literární rešerše.....	13
3.1	Charakteristika hypotečního úvěru.....	13
3.2	Historie hypotečních úvěrů.....	15
3.3	Druhy hypotečních úvěrů.....	17
3.3.1	Hypoteční úvěry dle účelu	18
3.3.2	Hypoteční úvěry dle doby fixace úrokové sazby	19
3.3.3	Hypotéka jako procento zástavní hodnoty nemovitosti	19
3.3.4	Hypoteční úvěry dle druhu splácení.....	20
3.3.5	Speciální hypoteční úvěry	21
3.4	Dokumenty nutné k získání hypotečního úvěru.....	22
3.4.1	Doklady o příjmech a výdajích žadatele o hypoteční úvěr	23
3.4.2	Doklady k nemovitosti	24
3.4.3	Odhad hodnoty nemovitosti	26
3.5	Čerpání a splácení hypotečního úvěru.....	27
3.5.1	Čerpání hypotečního úvěru	27
3.5.2	Splácení hypotečního úvěru	28
3.5.3	Refinancování hypotečního úvěru	29
4	Praktická část práce.....	31
4.1	Anketa.....	31
4.1.1	Vyhodnocení anketních otázek: Hypoteční úvěr	32
4.1.2	Vyhodnocení anketních otázek: Informovanost	38
4.2	Vyhodnocení nabídek bank.....	40
4.2.1	Porovnání výše úrokové sazby úvěru.....	41
4.2.2	Porovnání výše poplatků a pojištění úvěru	41

4.2.3	Nejvýhodnější banka pro klienta.....	42
5	Závěr	45
6	Zdroje	46
6.1	Seznam knižních zdrojů.....	46
6.2	Seznam internetových zdrojů.....	46
6.3	Dokumenty vybraných bank.....	50
6.4	Osobní konzultace.....	51
7	Seznam grafů.....	52
8	Seznam tabulek	52
9	Seznam příloh.....	52

1 Úvod

V dnešní době je velmi oblíbená forma bydlení v osobním vlastnictví. Avšak většina lidí nemá dostatek finančních prostředků na nový byt, nemovitost, rekonstrukci atd. Z tohoto důvodu si většina lidí půjčuje peníze u bankovních institucí.

Tato práce se zabývá, jak již z názvu vyplývá, problematikou hypotečního úvěru. Hypoteční úvěr je v České republice velmi populární druh úvěru, kterým lze financovat hlavně bydlení, ale nejen to. Problematika hypotečních úvěrů se v určitém věku dotýká většiny lidí, kteří chtějí bydlet ve vlastním a nemají dostatečné množství naspořených finančních prostředků. Toto téma si autorka vybrala hlavně z toho důvodu, že tuto problematiku má již za sebou. Tento proces již absolvovala a v práci, proto mohla využít pár poznatků, které ji vlastní zkušenost s uzavíráním hypotečního úvěru přinesla.

2 Cíl práce a metodika

Cílem práce je vymezit základní pojmy týkající se hypoték v České republice, popsat problematiku získání hypotečního úvěru, jeho čerpání a následné splácení. Dílčím cílem je analyzovat hypoteční úvěry v ČR za účelem získání poznatků v oblasti informovanosti klientů o hypotečních úvěrech a dále za účelem identifikace pro klienta nejvýhodnějšího produktu.

Pro napsání rešeršní části bakalářské práce je potřeba nashromáždit potřebné zdroje k sepsání teoretické části. Zejména se jedná o odbornou literaturu, webové stránky bankovních institucí a další internetové portály poskytující odborné informace. V praktické části bude realizováno statistické šetření, a to za pomoci ankety. Dále bude provedeno statistické zpracování na základě získaných dat. Srovnání vybraných bank, které bude v práci obsaženo, předchází návštěva vybraných poboček a získání podkladů pro tuto část práce. V práci budou také použity vlastní zkušenosti a materiály získané při osobním uzavření hypotečního úvěru.

Všechny výše uvedené zdroje informací byly potřeba pro vypracování této práce, avšak ani ty nebyly dostačující. Pro získání některých informací byla také nutná konzultace s odborníky. Pro napsání teoretické části práce byla nutná konzultace s Mgr. Jitkou Kratochvílovou jednatelkou společnosti a specialistkou na nemovitosti v insolvenci ve společnosti INSOLVENCYREAL, s. r. o.

V teoretické části práce se čtenář dočte, co hypoteční úvěr je, jaké jsou jeho druhy, jaké nutné dokumenty a procesy jsou třeba pro získání tohoto specifického druhu úvěru. Autorka se v práci také zmiňuje o historii hypotečních úvěrů, která k tomuto tématu neodmyslitelně patří. Důležitou částí práce je také způsob čerpání a splácení hypotečního úvěru a nový trend refinancování.

Při zpracovávání praktické části bakalářské práce autorka využila Českou zemědělskou univerzitou vytvořené stránky pro vytvoření ankety pro statistické šetření, které v práci bylo využito. Informace získané pomocí statistického šetření byly dále zpracovávány. Zejména zde byly vytvořeny grafy, tabulky a zjištěn Pearsonův chí-kvadrát vypovídající o závislosti mezi vybranými znaky. Z toho důvodu, že Pearsonův chí-kvadrát ani v jednom z případů srovnání nevyšel menší než 0,05 (viz příloha 1), nebyla nalezena žádná závislost. Hlavním cílem autorky bylo z ankety zjistit, jaký zvolit bankovní produkt, tedy specifikovat druh

hypotéky, v jaké výši, s jakou dobou splatnosti a fixace úrokové sazby si klienti vybírají nejčastěji. Následně z těchto výsledků vybrat tři bankovní instituce, které opět vplynuly z ankety jako nejčastěji využívané a získat od nich nabídku zmíněného produktu poskytovaného těmito bankami. Dílčím cílem ankety bylo zjistit, jak jsou občané České republiky informováni o základních pojmech týkajících se hypotečního úvěru. A tím také zjistit, zda je tato informovanost závislá na tom zda osoba hypoteční úvěr má, či nikoliv.

Toto statistické šetření proběhlo u 265 mužů a žen v různých věkových kategoriích. Anketa obsahovala 14 otázek a byla rozdělena do tří základních skupin podle charakteru otázek (viz příloha 2). Ti respondenti, kteří hypoteční úvěr mají, odpovídali na všechny skupiny otázek. Ostatní respondenti, kteří hypoteční úvěr nemají, v anketě odpověděli na otázky týkající se informovanosti občanů ČR o hypotečních úvěrech a na identifikační skupinu otázek, tím pádem nebyli dotázáni na otázky týkající se hypotečního úvěru. Anketa byla umístěna na internetový portál www.dotaznik.czu.cz a dále byla vkládána na fóra zabývající se problematikou hypotečních úvěrů. Díky této metodě šíření ankety na ni odpovědělo 279 dotázaných jedinců. Ne všichni však odpověděli na všechny otázky, které jim byly kladeny. Pro zhodnocení ankety však byly brány v potaz jen respondenti, kteří odpověděli na všechny otázky. Počet plně vyplněných anket byl 216, zbylé ankety nebyly vyplněny na sto procent a vyhodnocení ankety proběhlo bez nich. Pro přehlednost byly výsledky ankety zaneseny do výsečových a sloupových grafů.

Po zpracování těchto dat a získání nabídek tří vybraných bank proběhlo vyhodnocení nejvýhodnější nabídky pro klienta. O nabídky byly požádány Hypoteční banka a. s., Česká spořitelna, a. s. a Komerční banka a. s. Přesný popis potencionálního klienta lze nalézt v kapitole 4. 2 Vyhodnocení nabídek bank. Porovnávání nabídek bylo uskutečněno srovnáním nabízených úrokových sazeb, poplatků týkajících se bank a pojištění hypotečních úvěrů. Autorka, také přihlížela ke vstřícnosti bank při poskytování potřebných informací. Díky tomuto vyhodnocení byla vybrána pro klienta nejvýhodnější nabídka od konkrétní banky.

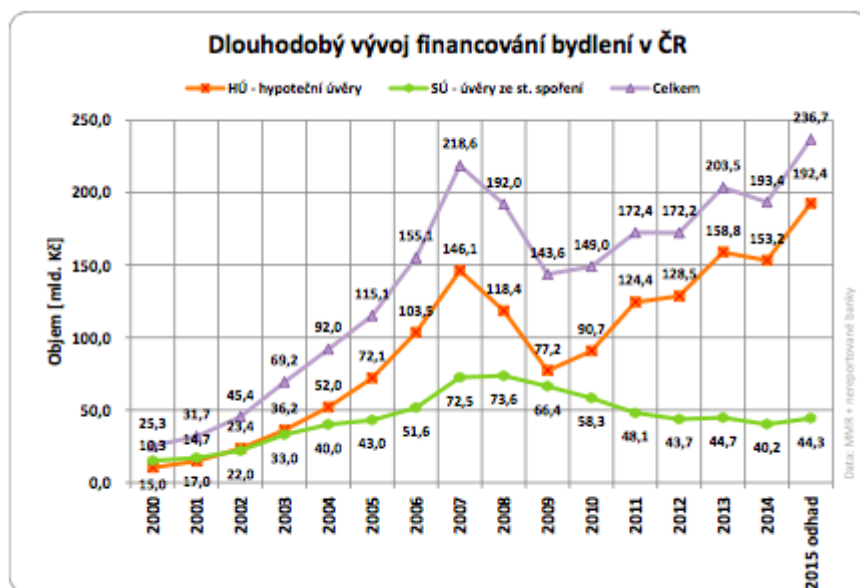
3 Literární rešerše

3.1 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je nejvíc využíván na financování bydlení. Úvěr je výše peněžních prostředků poskytnutých na základě smlouvy. Je poskytován jak právnickým, tak fyzickým osobám. Nejvíce žadatelů hypotečních úvěrů jsou fyzické osoby. V České republice se hypoteční úvěr společně s úvěry ze stavebního spoření řadí mezi nejvíce poskytované úvěry k financování bydlení. Na grafu číslo 1 je patrný fakt, že hypoteční úvěry mají velký náskok nad úvěry ze stavebního spoření. Úvěry ze stavebního spoření ustupují do pozadí na rozdíl od hypotečních úvěrů, které jsou stále velice oblíbenými. Je zde jistá tendence navyšování uzavíraných objemů. Je třeba upozornit na rok 2009, kdy je zde vysoký výkyv, a to z důvodu hospodářské krize a velkého nárůstu úrokových sazeb hypoték. Až do nedávna byly hypoteční úvěry rok od roku uzavírány početněji. V roce 2014 byl zaznamenán lehký propad a v roce 2015 byl taktéž odhadován. (Hypoteka-poradna.webnode.cz, cit. 2015-04-02; KB.cz, cit. 2015-04-02)

Jednou ze základních podmínek poskytnutí hypotečního úvěru je zástava. Nejběžnější zástavou bývá právě financovaná nemovitost, ale ručit lze i jinými objekty. Výše, v jaké se hypoteční úvěr poskytuje, je minimálně dvě stě tisíc Kč českých. Jeho maximální hranice není omezena určitou výší finančních prostředků, ale klient nemůže půjčit astronomickou částku. Omezením pro něj je, jak požadovaná výše příjmů, které musí dokázat, tak také zástavní hodnota nemovitosti. Dalším charakteristickým znakem pro tento úvěr je splácení v pravidelných splátkách. Doba, na kterou je hypoteční úvěr poskytován, se většinou pohybuje v rozmezí od pěti do třiceti let. Toto rozmezí však není pevně stanoveno a lze se setkat i s výjimkami. (VICHNAROVÁ, NOVÁKOVÁ, 2007)

Graf 1 Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR



zdroj: Golemfinance.cz, cit 2015-04-02

Do roku 2004 byl hypoteční úvěr definován zákonem č. 530/1990 Sb., § 28, odst. 3, který hypoteční úvěr charakterizuje jako úvěr, který je poskytován na investice do nemovitosti na její výstavbu či pořízení. Splácení tohoto úvěru včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem jak na pořizovanou nemovitost, tak i k rozestavěné či jiné nemovitosti. Takto definovaný úvěr poskytnutý v České republice musí být také zajištěn nemovitostí, která se nachází na území Českého státu. Příslušenstvím v případě hypotečního úvěru se myslí úroky z úvěru, úroky z prodlení, smluvní pokuty atd. (psp.cz, cit. 2015-04-02)

Avšak od dubna roku 2004 byl přijat nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., a to z důvodu vstupu do Evropské unie. Tento zákon definující hypoteční úvěr v současné době charakterizuje hypoteční úvěr jako úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku zástavního práva.

Předchozí zákon se zmiňuje o tom, že úvěr je poskytován na území České republiky, a také nemovitost, jež je zástavou, se zde musí nacházet. Díky vstupu České republiky do EU, jako mezinárodní organizace, se hypoteční úvěry nevztahují již pouze na České území. Toto vše bylo umožněno EU, která se jako mezinárodní organizace snaží propojit všechny členské státy nejen hospodářsky, ale

také politicky a ekonomicky. (Europa.eu, cit. 2015-04-04; zakonprolidi.cz, cit 2015-04-04)

Ze zde zmíněných zákonů tedy vyplývá, že hypoteční úvěr může být použit na pořízení pozemku či investice do pozemku na výstavbu rodinného domu, obytného domu nebo na rekreační objekty. Lze ho také využít na pořízení staveb pro nebytové účely, jako jsou garáže, kanceláře apod. Hypoteční úvěr je možné dále použít na opravy, modernizace a rekonstrukce již stojících nemovitostí. Tímto úvěrem je možné financovat koupi podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků. Všechny tyto možnosti vymezují hypoteční úvěr jako úvěr účelový. Ale v dnešní době na rozdíl od minulosti existují také hypoteční úvěry poskytované bez účelu. (PAVELKA, 1995)

Z předchozí části tedy vyplývá, že existují hypoteční úvěry účelové a neúčelové, což není jediné dělení. Z důvodu velkého počtu druhů hypotečních úvěrů je třeba věnovat jim část této práce. Ale než budou tyto druhy vymezeny, je vhodné zmínit něco málo z historie hypotečních úvěrů.

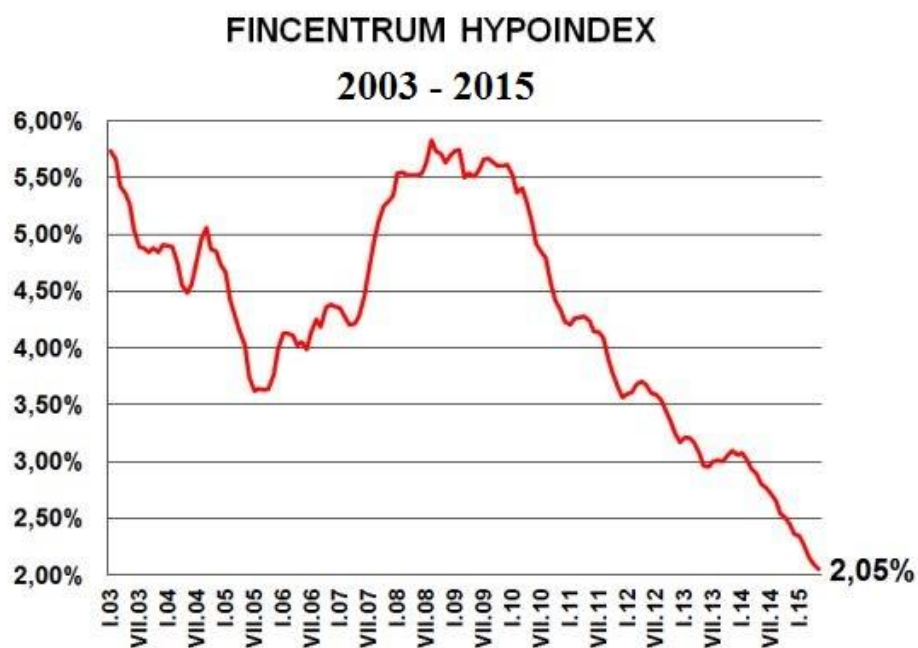
3.2 Historie hypotečních úvěrů

V České republice se s prvními hypotékami, a proto i hypotečním bankovníctvím dalo setkat i v daleké historii 18. století na území Slezska odkud, se také dále rozšířily. Velký rozkvět tohoto odvětví přišel v polovině 19. století s rozvojem zemědělství, obchodu a průmyslu.

Hypoteční banka Království českého, která byla založena roku 1865, byla první hypoteční bankou na českém území. Avšak díky nástupu protektoru byl v českých zemích pozastaven hospodářský vývoj, a z toho důvodu bylo téměř zlikvidováno odvětví hypotečního bankovníctví. Po druhé světové válce dokonce násilně přerušeno. To se změnilo až poměrně nedávno. Hypoteční bankovníctví bylo obnoveno v roce 1990, ale první úvěry byly poskytovány až od roku 1995 z důvodu nefunkčnosti kapitálového trhu v České republice. Ze začátku byly úvěry úročeny velice vysokým úrokem, a proto je lidé moc nevyužívali. Od roku 2000 dochází k nárůstu poskytovaných hypoték, a to nejen z důvodu snižování úrokových sazeb, ale také kvůli zesílení konkurence. Na trh vstoupily další tři hypoteční banky.

V dalších letech se drží trend zvyšování výše hypoték z důvodu snižování úrokových sazeb, a to až do doby ekonomické krize, která se ke konci roku 2008 projevila útlumem poskytování úvěrů. Všimnout si toho lze na grafu číslo 2, kde je patrný vzestup úrokových sazeb. V období hospodářské krize se ekonomika Českého republiky nacházela ve fázi regrese, což mělo za důsledek toto navýšení úrokových sazeb. Z grafu č. 2 lze vyčíst, že se tato situace začala zlepšovat koncem roku 2010 a vyrovnání výkyvu nastalo začátkem roku 2012. Pro představu v minulosti byl úrok i přes 12 %. Avšak graf číslo 2 popisuje období od roku 2003 až do současnosti. V roce 2003 byl úrok stále vysoký a pohyboval se lehce pod hranicí 6 %. V polovině roku 2005 lze pozorovat nejnižší dosaženou úrokovou míru, která však byla navýšena hospodářskou krizí. Z grafu č. 2 lze vyčíst tendenci snižování úrokových sazeb hypoték až na jednu výjimku, a tou je opět již několikrát zmiňovaný rok 2009. Od tohoto roku je již patrný neustálý pozvolný pokles úrokových sazeb. V květnu roku 2015 úrok dokonce klesl na rekordní hranici 2,05 %, což je jeden z hlavních důvodů nárůstu hypoték. Avšak podle odhadů odborníků do úrokových sazeb hypoték v nejbližší době zasáhne ČNB, která tyto rekordně nízké hodnoty navýší. (Partners.cz, cit. 2015-04-28; iDNES.cz, cit. 2015-04-28)

Graf 2 Historický vývoj úrokových sazeb hypoték



zdroj: Hypoindex.cz, cit. 2015-04-28

Na rozdíl od České republiky hypotéky ve světě vznikaly již mnohem dříve, a to dokonce již v 2. století před naším letopočtem ve středověké Indii, Řecku a Římě. Tyto hypoteční úvěry musely být kryty zástavou stejně jako v nynější době. Zástavou byly samozřejmě nemovitosti, ale také šperky, různé druhy zboží, a dokonce i otroci. V historii hypoték je také důležité období 15. a 16. století, kdy byly hypotéky poskytovány v souvislosti s námořními cestami. Šlo zejména o půjčky podnikatelům, obchodníkům a zemědělcům, jejichž cílem byl zisk.

Tyto příklady se dají považovat za předchůdce hypotečních úvěrů. To, jak v dnešní době vypadá hypoteční úvěr, má své kořeny ve Spojených státech na začátku 20. století. Hypotéky byly poskytovány pojišťovnami, které doufaly, že klienti svůj úvěr nesplátí, a tím pádem obdrží úroky navíc a nemovitost, která sloužila jako zástava. V této době byly však podmínky pro získání a splacení hypotéky tak neuvěřitelné, že mezi lidmi nebyly populární. To vše se stejně jako v České republice změnilo v roce 2000, kdy byl vysoký nárůst hypoték z důvodu snižování úroků a také podmínek pro získání úvěru až do roku 2008. V tomto roce ekonomická krize zapříčinila zpomalení expanze hypoték. (hypotekomat.cz, cit. 2015-04-28)

3.3 Druhy hypotečních úvěrů

V minulosti se hypoteční úvěry dělily zejména ze tří hledisek. První z nich bylo dělení hypotečního úvěru dle doby trvání, a to na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Druhou skupinou dělení byly úvěry dle účelu poskytnutí. Hypoteční úvěry se poskytovaly buď na bytové, nebo nebytové účely. A poslední ze skupin bylo dělení hypoték podle toho, zda byly pro účely podnikatelské, či nepodnikatelské. Postupem času a narůstáním počtu bankovních institucí se růst druhů hypotečních úvěrů zvyšoval a nadále zvyšuje.

Z tohoto důvodu je v dnešní době dělení hypotečních úvěrů složitější a rozsáhlejší. (PAVELKA, 1995)

3.3.1 Hypoteční úvěry dle účelu

Hypoteční úvěr lze získat účelový, či neúčelový. Tato kapitola vychází z těchto zdrojů: (BARDOVÁ, OPLTOVÁ, PAVELKA, 1997; finance.cz, cit. 2015-04-28)

a) Účelová hypotéka

Klasická hypotéka je určena pro klienty, kteří finanční prostředky použijí na předem definované účely. Souhrnně lze tyto účely nazvat jako zajištění potřeb bydlení. Co se do takového zajištění potřeb bydlení počítá? Nejvíce známým záměrem, z jakého lze hypotéku získat, je koupě nemovitosti či stavebního pozemku. Ti, co koupí stavební pozemek, nebo mají jiné představy o nemovitosti, v které by chtěli žít, mohou účelovou hypotéku využít na výstavbu nemovitosti.

Někteří nemovitost či stavební pozemek získají jiným způsobem než financováním hypotékou a ti svůj, záměr za jakým chtějí hypotéku získat, mohou definovat jako rekonstrukci, modernizaci nebo opravy již stávající nemovitosti. Za účel se také považuje splácení úvěru či půjčky na investice do nemovitosti a v posledním řadě získání vlastnického podílu na nemovitosti.

Toto všechno jsou účely, za kterými lze hypotéku získat. Na jaké objekty se to vztahuje? Klasický hypoteční úvěr se vztahuje na objekty, kterými mohou být: stavební pozemek, nemovitost sloužící k bydlení nebo individuální rekreaci, bytový či provozní dům. Ale také nemovitě příslušenství, které nějak souvisí s výše uvedenými nemovitostmi. Zejména se jedná o garáž, bazén, saunu atd., popřípadě také podnikatelské objekty.

b) Neúčelová hypotéka

Jak z názvu vyplývá, tento neúčelový úvěr je opakem klasické, účelové hypotéky. Označován také jako Americká hypotéka. Tato hypotéka nemá pro klienta žádná omezení při financování prostředky získanými hypotečním úvěrem. Z toho vyplývá, že lze financovat jak nemovité, tak movité věci, jako například studium dětí v zahraničí. Jelikož lze tento úvěr snadněji získat, je dražší. Tyto úvěry jsou již zpravidla úročeny přibližně o 2 % vyšší úrokovou sazbou. A také je zde nutnost ručit nemovitostí.

3.3.2 Hypoteční úvěry dle doby fixace úrokové sazby

Hypoteční úvěr je úročen fixní sazbou po celé období, které si klient sám vybere. To znamená, že na určitou dobu, kterou nabízí banka a klient si ji vybere, bude úvěr úročen stálou úrokovou mírou. Toto období může být různě dlouhé a závisí zejména na nabídce bank. Pro představu si hypoteční sazbu lze zafixovat na jeden, dva, tři, pět, deset či dokonce dvacet, dvacet pět a ve výjimečných případech i na třicet let. Pro představu v listopadu roku 2014 ČSOB nabízela úrokovou sazbu ve výši 2,59 % na dobu fixace pěti let. Z toho tedy vyplývá, že klientovi jeho úvěr bude úročen touto sazbou do listopadu roku 2019. V tomto období bude klientovi nabídnuta nová sazba odvíjející se od trhu a rozhodnutí banky. Novou úrokovou míru klient může přijmout a znovu se rozhodnout, na jakou dobu ji bude fixovat či úvěr refinancovat u jiné banky s výhodnější úrokovou sazbou, či jinými pro něho lukrativními výhodami. (kurzy.cz, cit. 2015-04-29; dokumenty vybraných bank, 2015)

3.3.3 Hypotéka jako procento zástavní hodnoty nemovitosti

Tyto úvěry se od sebe liší maximální výší, kterou může klient od banky získat. Výše finančních prostředků je vyjádřena procentem z hodnoty zastavené nebo pořízené nemovitosti. Procento, které klient může získat, se liší dle hypotečního úvěru účelového a neúčelového, které jsou vysvětleny již v předešlé části práce. Toto procento je velmi důležitým ukazatelem, a ten je zkracován písmeny LTV, zkratka anglických slov „Loan To Value“. LTV je poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti. Na této výši závisí, kolik banka klientovi poskytne finančních prostředků, a také, jakou úrokovou sazbou bude dluh bance úročen. Čím vyšších procent bude LTV nabývat, tím vyšší je sazba úroků. U klasické hypotéky tedy lze získat úvěr i do výše sto procent, ale to zřídka kdy. Běžnější jsou hypotéky ve výši sedmdesáti, osmdesáti a devadesáti procent. Avšak naopak u neúčelového hypotečního úvěru se se stoprocentní půjčenou částkou nelze setkat. Zde se tato výše pohybuje kolem šedesáti procent, a to u zastavené nemovitosti, protože na pořízení nemovitosti je pro klienta výhodnější využít úvěr účelový. Pro upřesnění LTV a pochopení principu je nutno si představit klienta, který si chce od banky půjčit 2 000 000 Kč

na nemovitost. Banka mu nabídne úrok v určité výši, který zde není důležitý, a také mu stanoví LTV ve výši 70 %. Pro klienta to znamená, že banka mu poskytne hypoteční úvěr ve výši 1 400 000 Kč a klient musí zbývající finanční prostředky získat jiným způsobem než hypotečním úvěrem. (finance.cz, cit. 2015-04-29; hypotecnispecialista.cz, cit. 2015-04-29)

3.3.4 Hypoteční úvěry dle druhu splácení

To, jakým způsobem bude klient hypoteční úvěr splácet, si ve většině případů dohodne s bankovní institucí sám. Zde jsou uvedené nejběžnější způsoby splácení úvěru.

a) Anuitní splácení

Tento způsob splácení úvěru je nečastější. Hypoteční úvěr se splácí tzv. anuitní splátkou. Anuitní splátka zahrnuje úrokovou část a zároveň také splátku jistiny. Je charakteristická tím, že po celou dobu se platí stejná částka. Celé toto splácení funguje na tom principu, že ze začátku klient splácí poměrově větší část úroků a méně jistiny než ke konci, kdy je to naopak. (dokumenty vybraných bank, 2015)

b) Progresivní splácení

U tohoto typu splácení na rozdíl od anuitního nejsou splátky po celou dobu splácení stejné. Po dobu placení úvěru se dlužníkovi velikost splátky zvyšuje. Takto se děje po každém uplynutém roce splácení. Navýšení splátky tedy probíhá jednou ročně a zvyšuje se o pevný koeficient růstu. Tento koeficient má každá banka jiný a jeho výše je závislá na trhu a na rozhodnutí banky. Tento typ hrazení úvěru je vhodný zejména pro ty klienty, kteří ze začátku nedisponují velkým obnosem, tedy například mladí žadatelé, zejména studenti. Výhodou tohoto způsobu splácení je ten fakt, že ze začátku má klient při nižších splátkách možnost například snadněji vybavit svou nově nabytou domácnost. (BARDOVÁ, OPLTOVÁ, PAVELKA, 1997)

c) Degresivní splácení

Na rozdíl od progresivního způsobu se u toho degresivního způsobu splácení úvěru klientovi po dobu placení velikost splátky zmenšuje. Toto je jediný rozdíl od způsobu předchozího. (dokumenty vybraných bank, 2015)

d) Splácení s odloženou splátkou jistiny

Neboli splácení kombinovaného hypotečního úvěru. Pro tento druh je typické, že při odkladu splátky jistiny klient bance hradí pouze úroky z úvěru. Po skončení odkladu klient splácí úvěr anuitním způsobem, který byl vysvětlen výše. Splácená částka narůstá, jelikož klient nehradí už jen úroky, ale také jistinu. Tento způsob je používán klienty, kteří mají hypotéku spojenou s investicemi. (hypotecníbanka.cz, cit. 2015-04-29)

e) Splácení s plovoucí sazbou

Poslední způsob, který je v práci uveden, je typický tím, že splátka hypotéky je složena z části jistiny a úroků. Úroky jsou odvozeny od úrokové sazby PRIBOR a navýšené o marži banky. Z toho tedy vyplývá, že velikost splátky se mění v závislosti na této proměnlivé úrokové míře. PRIBOR neboli „Prague InterBank Offered Rate“ je pražská mezibankovní nabídková sazba. Tedy úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. (business.center.cz, cit. 2015-04-29; kurzy.cz, cit. 2015-05-01)

3.3.5 Speciální hypoteční úvěry

V dnešní době je na trhu velké množství nabízených hypotečních úvěrů. Každý druh hypotečního úvěru se od sebe liší drobnými rozdíly. Zde jsou uvedené vybrané speciální druhy hypotečních úvěrů. Tato kapitola čerpá z těchto zdrojů: (hypotecníbanka.cz, cit. 2015-04-29; hypoindex.cz, cit. 2015-01-05; hypotecníbanka.cz, cit. 2015-01-05)

a) Hypoteční úvěr s kreditní kartou

U tohoto druhu speciálního hypotečního úvěru je nastavena výše částky, kterou klient může utratit za použití kreditní karty zřízené k úvěrovému účtu. Svou charakteristikou spadá pod neúčelové úvěry.

b) Zelená hypotéka

Klient tuto hypotéku získá, pokud má v plánu financovat objekt, u kterého se bude žádat o dotace Státního fondu životního prostředí. Tuto hypotéku, a tedy i dotace lze získat u investice do úsporného vytápění a využití obnovitelných zdrojů nebo při výstavbě pasivního domu.

c) Novomanželská hypotéka

Tento úvěr je založen na principu progresivního splácení hypotéky. Je poskytován zejména mladým párům a svobodným lidem do věku 36 let. Výhody tohoto úvěru pro mladé lidi jsou již shrnuty v předešlé části práce v progresivním způsobu splácení hypotečního úvěru.

d) Offsetová hypotéka

Principem této offset hypotéky je, že výše splátky je určena z výše úvěru, který je snížen o hodnotu naspořených prostředků. Tyto naspořené peníze však zůstávají pořád na účtu klienta a jsou mu k dispozici. Z toho vyplývá, že klient část úvěru hradí svými vlastními naspořenými finančními prostředky. Tento druh hypotečního úvěru vznikl téměř před 20 lety ve velké Británii a v České republice je to pro mnohé stále nová záležitost.

e) Kombinované hypotéky

Poslední speciální hypotéka, která je v práci zmíněna, je kombinací s jinými finančními produkty. Může se jednat o kapitálové životní pojištění, investiční životní pojištění nebo cenné papíry.

Je zde další velká spousta různých druhů hypoték dle různých dělení. Každá banka má své specifické služby, které poskytuje svým stávajícím či potencionálním klientům. Je třeba proto zjistit, co nejvíce informací a vybrat si nejvhodnější hypotéku „ušitou“ na míru. V této době s nynější nabídkou bankovních služeb je to možné. Každý, kdo shání prostředky na financování ať nemovitosti, stavebního pozemku a dalších nemovitých, ale i movitých věcí, si na trhu vybere. Je jen třeba zjistit si vše potřebné a vybrat si v rámci svých finančních možností. Pokud si klient vybere druh hypotéky, který je pro něho nejvýhodnější, dále se zajímá, co vše musí udělat pro získání tohoto úvěru.

3.4 Dokumenty nutné k získání hypotečního úvěru

V předchozí části práce byly vymezeny druhy hypoték. Bude se předpokládat, že žadatelem o hypotéku je fyzická osoba požadující úvěr účelový, a to na nemovitost,

kteřá je v insolvenčním řízení. Spousta prací na toto téma se zaměřuje zejména na hypoteční úvěry na nemovitost bez dalšího omezení. V této práci se lze dozvědět, co navíc musí žadatel doložit či zařídít, aby mohl získat nemovitost, která je v insolvenčním řízení.

3.4.1 Doklady o příjmech a výdajích žadatele o hypoteční úvěr

To, zda banka půjčí peníze, je závislé na tom, zda má žadatel dostatek finančních prostředků na splácení hypotečního úvěru. Jeho příjmy nezkoumá jen z hlediska, aby zvládl poplatit měsíční splátky hypotéky, ale také zda zájemci o hypotéku zbude dost peněz na běžné životní potřeby. Banka zjišťuje nejen výši příjmů, ale také, zda žadatel nemá ještě jiné nesplacené závazky. Systém díky, kterému si banky získají informace o všech závazcích klienta, se nazývá SOLUS, zájmové sdružení právnických osob. Lze se zde také dozvědět, zda klient v minulosti hradil všechny své závazky včas, tedy zda je bonitním klientem. Jaké výše příjmů má klient dosahovat si banka stanovuje sama. Banka odečte od příjmů všechny nutné výdaje včetně splátky hypotéky a pomocí koeficientu zjistí, jaká by žadateli zůstala rezerva. V praxi by měla klientovi zbývat rezerva ve výši 1,2 násobku životního minima. Avšak banky si tuto výši rezervy stanovují samy, ve většině případů jsou přísnější. Celému procesu zkoumání solventnosti klienta se lze vyhnout, pokud si klient zvolí hypotéku bez dokládání příjmů. V tomto případě bance postačí prohlášení, že klient má dostatek finančních prostředků. (solus.cz, cit. 2015-05-01)

K tomu, aby klient doložil své příjmy, je potřeba potvrzení jeho zaměstnavatele o výši platu, a to nejčastěji za období posledního půl roku. Toto zařizování odpadá v případě, kdy si klient zřizuje hypotéku u banky, u které si vede osobní účet. Na tento osobní účet mu musí chodit pravidelně jeho výplata. Banka si pak podle pohybu na jeho účtu zjistí vše potřebné a klient tak nemusí nic dokládat. (peníze.cz, cit. 2015-05-01; bankovnihypoteky.cz, cit. 2015-05-01)

3.4.2 Doklady k nemovitosti

Zařizování dokladů k nemovitosti, která je v insolvenčním řízení, je poměrně náročné. Je třeba komunikovat s oběma stranami, jak s bankou tak také s insolvenčním správcem. Ze začátku je potřeba zjistit od banky, zda je možné hypotečním úvěrem financovat zmíněnou nemovitost. V tomto případě je vše v pořádku.

Než insolvenční správce nabídne dům k prodeji, je potřeba provést odhad hodnoty nemovitosti. Podle tohoto odhadu insolvenční správce zvolí cenu, za kterou by bylo možné nemovitost prodat. Klient však může nabídnout částku nižší a počkat na vyjádření věřitelů, kvůli kterým toto insolvenční řízení probíhá. Pokud věřitelé souhlasí s nabízenou částkou, klient může získat nemovitost i za nižší cenu a pokročit k dalšímu kroku. (insolvencni-zakon.justice.cz, cit. 2015-05-04)

Následně insolvenční správce zarezervuje nemovitost pro zmiňovaného zájemce. A je nutností sepsat smlouvu o smlouvě budoucí, kterou banka požaduje, aby měla jistotu, že zmíněný obchod proběhne. Po podepsání smlouvy se do všeho začlení i banka, která začne zjišťovat příjmy žadatele, vyhledá si, zda něco dluží v zájmovém sdružení právnických osob. Pokud nic nebrání, domluví si s klientem od banky požadovaný odhad nemovitosti provedený bankou pověřeným odhadcem. Dle tohoto posudku, který je vypracován na náklady klienta, či je uhrazen bankou, se pak stanoví celková výše, kterou banka je ochotna žadateli půjčit. Pro představu nemovitost odhadnuta na 1 800 000 Kč při výši zajištění 85 % LTV, to znamená, že banka klientovi poskytne na tuto nemovitosti částku ve výši 1 530 000 Kč. Klient však insolvenčnímu správci nabídl částku 1 600 000 Kč, banka ale výši zajištění počítá z odhadnuté hodnoty nikoliv z kupní. Proto klient doplatí pouhých 70 000 Kč, i když výše zajištění je 85 % LTV. (dokumenty vybraných bank, 2015; SYROVÝ, 2009)

Problémem však v tomto případě je, že na katastrálním úřadě jsou evidované závazky nynějších vlastníků, které je dohnaly až k nucené insolvenčnímu řízení. Do insolvence se může dostat kdokoliv, kdo nehradí své závazky. Těmito závazky se rozumí neplacení telefonních služeb, energie, plynu, závazků vůči finančnímu úřadu, ba i dokonce nesplácení hypotéky. Tyto závazky musí být vymazány z listu vlastnictví před vložení zástavního práva banky. Insolvenční správce pro

vymazání závazků požaduje zaplacení sjednané částky za nemovitost. A tím nastává problém. To znamená, že pokud klient nemá jinou nemovitost, kterou by mohl ručit, musí hypotečnímu úvěru předcházet spotřebitelský úvěr, tzv. předhypoteční úvěr.

V tomto úvěru může klient setrvat pouze po dobu jednoho roku. Úvěr je úročen vyšší úrokovou sazbou než hypoteční úvěr samotný, a to z toho důvodu, že tento úvěr je poskytnut bez jakékoliv zástavy. Při splátkách tohoto úvěru se platí pouze úroky z hodnoty půjčené částky. Během této roční lhůty musí proběhnout na katastrálním úřadě vklad vlastnického práva klienta, který nemovitost kupuje. Tím se stane vlastníkem nemovitosti, která je však stále zadlužená. Proto za pomoci insolvenčního správce musí být podán návrh na výmaz zástavních práv věřitelů. Návrh je podáván do té doby, než je list vlastnictví čistý. Po těchto dvou zásadních krocích banka klientovi vystaví návrh na vklad zástavního práva. Po tomto zápisu lze přejít z předhypotečního úvěru na klasický hypoteční úvěr. Ani tímto nekončí problémy s koupí domu v insolvenční. (dokumenty vybraných bank, 2015)

Po splnění všech těchto podmínek již proběhlo také čerpání úvěru. Z částky, kterou klient zaplatil za dům, se pokryjí částečné dluhy bývalých vlastníků nemovitosti. Banka tedy splnila svůj díl práce. Klient má ve svém vlastnictví nemovitost, která je výhradně jeho až na závazek vůči bance, který je uveden v listu vlastnictví jako zástavní právo smluvní. Avšak tím, že klient splnil všechny požadavky banky a řádně splácí hypotéku, jeho povinnosti nekončí. (dokumenty vybraných bank, 2015)

Jelikož si klient koupil nemovitost v insolvenčním řízení, vzniká zde pro něho povinnost platby daně z nabytí nemovitých věcí. Banka tuto skutečnost věděla již předem, a proto do hypoteční smlouvy zahrнула také požadavky, které na klienta má. V tomto případě je to například doložení dokladu o zaplacení zmíněné daně bankovní instituci do určitého data. Pokud tak klient neučiní, bude mu udělena sankční pokuta ve výši stanovené bankou. Klient je také povinen pojistit zastavenou nemovitost. V jakém rozsahu a do jaké výše má být pojištění uzavřeno je opět dáno podmínkami banky. Pojištění, ale nemusí být uzavřeno u stejné bankovní instituce, od které klient čerpá hypoteční úvěr. Výše, v které musí být pojištění uzavřeno, je stanoveno reprodukční cenou nemovitosti, nikoliv časovou cenou. To tedy znamená, že banka požaduje pojistit nemovitost na částku, za kterou by bylo možné koupit porovnatelnou nebo stejnou nemovitost v době ocenění. Z toho tedy plyne, že klient k bance nemá jen tu povinnost řádně splácet hypoteční úvěr, ale také splnit

všechny podmínky, které byly stanoveny ve smlouvě mezi bankou a klientem. Jinak se také může stát, že banka od hypoteční smlouvy odstoupí. A v případě, že klient nebude moci uhradit celou výši částky, kterou si půjčil navýšenou o bankou stanovené procento z této částky, může přijít o nově pořízenou nemovitost. Skončí tak bez domu a zadlužený a na jeho plat a zbývající majetek může být uvalena exekuce. (insolvencyreal.cz, cit. 2015-05-04; dokumenty vybraných bank, 2015; KALABIS, 2012; ústní sdělení, Mgr. Jitka Kratochvílová 2015-04-01)

3.4.3 Odhad hodnoty nemovitosti

V kapitole 3.4.2 Doklady k nemovitosti se autorka zmiňuje o odhadu nemovitosti. Kdo tento odhad poskytuje, kolik stojí korun a jak se provádí, se dočtete v této části práce.

Z důvodu, že banky neposkytují ve většině případů hypoteční úvěr stoprocentní. Je třeba znát hodnotu nemovitosti, na kterou si klient chce vzít hypoteční úvěr. Tento odhad je znám jako tržní odhad neboli stanovení tzv. ceny obvyklé. Jde tedy o cenu, za kterou lze nemovitost snadno prodat. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena dle metodiky banky a v souladu s definicí obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 SB., o oceňování majetku. Nejdůležitějším faktorem při oceňování je lokalita, v které se nemovitost nachází. V případě, že klient bude financovat novostavbu či rozsáhlejší rekonstrukci, neprovádí se tržní ocenění stávající nemovitosti, ale odhad ceny obvyklé budoucí. Tato cena odhaduje hodnotu nemovitosti, za kterou bude prodávána v daném místě po dokončení kolaudačního rozhodnutí. (novinky.cz, cit. 2015-05-04; dokumenty vybraných bank, 2015)

Odhad nemovitosti lze získat několika způsoby. Pokud je třeba získat odhad u bytu ve velkých městech, lze ho provést pomocí tabulkové metody. V případě, že tuto metodu nelze použít, je třeba využít služeb odhadce. Odhadce může být poskytován bankou nebo je také možné využít služeb externího odhadce. Bankovní instituce ve většině případů mají seznam těchto externích odhadců spolupracujících s danou bankou, od nichž odhady akceptují. Pro ohodnocení nemovitosti je také možné využít staršího odhadu, což je ale časově omezeno. Ve většině případů odhad nesmí být starší tři až šest měsíců. Stáří odhadu je opět stanoveno danou bankou, každá bankovní instituce může akceptovat jinak starý odhad. To, jak provést odhad

nemovitosti, záleží na bance. Některé z bank vyžadují odhad provedený pracovníkem banky, vybrané bankovní instituce na tomto požadavku netrvají. (odhadyaocenovani.cz, cit. 2015-05-04)

Důležitým faktorem je, kolik bude odhad nemovitosti klienta stát. Cena se opět liší dle bankovních institucí. Odhad nemovitosti není levnou záležitostí a jeho cena se pohybuje v tisících korun. Cena odhadu nemovitosti se pohybuje ve většině případů od dvou tisíc do pěti tisíc Korun českých. Samozřejmě odhad může vyšplhat i na vyšší částky a také je možné získat odhad nemovitosti od banky poskytující úvěr zcela zdarma. Dalším nepřehlédnutelným faktorem je doba vypracování odhadu. Dle statistiků tento odhad trvá od tří až do čtrnácti dnů. (dumabyt.cz, cit. 2015-05-04; ZAZVONIL, 2012)

3.5 Čerpání a splácení hypotečního úvěru

V případě, že klient splní všechny požadavky stanovené bankou a vybere si druh hypotečního úvěru, který je pro něho nejvýhodnější. Je spokojen s výší úrokové sazby, s dobou splatnosti hypotéky, je schopen bance doplatit rozdíl mezi hodnotou nemovitosti a LTV a v neposlední řadě doložil všechny potřebné doklady k získání úvěru. V tento moment dochází k čerpání a následnému splácení hypotečního úvěru.

3.5.1 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostně. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně. Jednorázové čerpání přichází v úvahu při nákupu nemovitosti, stavebního pozemku či refinancování hypotečního úvěru. Toto první a zároveň poslední čerpání je poskytováno bankami zdarma. Postupné čerpání úvěru však využijí klienti, kteří mají v plánu stavět či rekonstruovat. Při tomto způsobu čerpání klient peněžní prostředky opakovaně čerpá, nesmí však překročit maximální stanovenou dobu čerpání. Při čerpání se neplatí anuitní splátky, ale pouze úrok z aktuálně vyčerpané částky. Po skončení čerpání začne klient hypotéku splácet. Některé banky od klientů požadují faktury vystavené dodavateli. Z toho tedy plyne, že chtějí po klientovi doložit, za co utratil půjčené peníze. Některé banky toto

postupné čerpání zpoplatňují. Z toho tedy plyne, že jednorázové splácení je nejen rychlejší, ale také levnější. (finance.cz, cit. 2015-05-06; KOREC, KOVANDA, 2014)

Opět se zde bude hovořit o klientovi, který uzavíral již zmíněnou hypotéku na dům v insolvenční. Po splnění všech podmínek stanovených bankou v předchozí části práce je banka povinna klientovi uvolnit zmíněné finanční prostředky. Banka klientovi zřizuje běžný čerpací účet, a to za účelem převodu finančních prostředků z úvěrového účtu banky. Finanční prostředky na zřízeném čerpacím účtu jsou účelově vázány, z toho důvodu je nelze použít, jinak než bylo domluveno v úvěrové smlouvě mezi klientem a bankou. Jelikož klient kupuje nemovitost, všechny finanční prostředky budou jednorázově přeposlány na účet prodávající osoby, v tomto případě na účet insolvenčního správce a dále těmito peněžními prostředky budou zaplacen pohledávky věřitelů. (dokumenty vybraných bank, 2015)

3.5.2 Splácení hypotečního úvěru

Jakým způsobem lze hypoteční úvěry splácet, již bylo uvedeno v předešlé části práce.

Po skončení čerpání je třeba začít splácet stanovenou část peněz půjčenou od bankovní instituce, a to v dohodnutých termínech. Splácení hypotečního úvěru se běžně provádí pomocí trvalého příkazu z běžného účtu klienta. Splácení probíhá po dobu splatnosti úvěru, čímž se myslí doba určená k zaplacení dlužné částky. Dobu splatnosti si sjednává klient s bankou a záleží na něm, jak dlouho bude chtít svůj dluh bance splácet. Platí, že čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší je splátka. Každá splátka hypotečního úvěru je splatná dnem splatnosti úvěru, neboli den dohodnutý ve smlouvě, kdy je dlužník povinen nebo banka má právo provést splátku úvěru. (dokumenty vybraných bank, 2015; finance.cz, cit. 2015-05-06)

Hypoteční úvěry mívají často dlouhé doby splatnosti. Z tohoto důvodu je dost dobře pravděpodobné, že se klient po dobu splácení úvěru může dostat k volným finančním prostředkům. Někteří klienti jsou ochotni tyto peníze použít na splacení části hypotečního úvěru, či ho dokonce splatit celý. Pro klienta by to znamenalo

úsporu peněžních prostředků na rozdíl od banky, která s úroky od klientů počítá. Proto banky tyto mimořádné splátky zpoplatnily. Mimořádnou splátkou se rozumí každá splátka, a to i částečná, která není pravidelnou měsíční splátkou dohodnutou ve smlouvě. Klient má sice právo provést tuto splátku úvěru, ale za určitých podmínek a za vysokých sankčních poplatků. Klientovi je však umožněno v den výročí, to znamená v den, kdy mu končí doba fixace úrokové sazby, uskutečnit mimořádnou splátku za určitých podmínek zcela zdarma, a snížit si tak dlužnou částku. Tato mimořádná splátka jde tedy zdarma zaplatit na rozhraní dvou fixačních období. (mesec.cz, cit. 2015-05-06; hypotecnibanky.cz, cit. 2015-05-06)

Po zaplacení poslední splátky banka informuje jak klienta, tak katastrální úřad o zániku pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitosti.

3.5.3 Refinancování hypotečního úvěru

Refinancovat hypoteční úvěr v České republice je pro čím dál více klientů zajímavé, a to z důvodu ušetření finančních prostředků klienta. Dalším důvodem zvýšení počtu refinancování je také zjednodušení celého tohoto procesu, který je pro klienty srozumitelnější, a tím pádem také atraktivnější. Hlavním důvodem nárůstu refinancovaných úvěrů je neustálý pokles úrokových sazeb. Dle serveru Hypoindex.cz v květnu roku 2015 klesl úrok na 2,05 %, což je historicky nejnižší hranice, a odborníci tvrdí, že dvouprocentní úroková sazba bude v nejbližší době pokořena. (hypoindex.cz, cit. 2015-05-15)

Refinancování úvěru znamená převedení stávajícího úvěru do jiné banky, a to z důvodu výhodnějších podmínek. V praxi to funguje tak, že stávající úvěr se zaplatí úvěrem novým. Jednou z výhodnějších podmínek, kterou klient může u nové banky získat, je nižší úrok. Úrok je ve většině případů nejdůležitějším hlediskem pro klienta a proto také nejvíce pádným důvodem proč refinancovat. Nová banka může klientovi také nabídnout prodloužení doby splatnosti jeho hypotečního úvěru či možnost navýšení půjčených peněžních prostředků. Klienti jsou také lákáni na příslib snížení poplatků účtovaných bankou, které souvisejí s hypotečním úvěrem. Někteří klienti se také mohou rozhodnout refinancovat svůj úvěr z toho důvodu, že nejsou spokojeni se službami a chováním stávající banky.

Nejvhodnější doba pro refinancování úvěru je v období konce fixačního období, tedy období, po které má klient stálou pevně stanovenou úrokovou sazbu. V případě, že klient má v plánu refinancovat úvěr v jiném období než na konci fixačního, může být bankou tvrdě sankciován. (hypotecnibanka.cz, cit. 2015-05-15)

I v případě, že se klient rozhodne svůj úvěr refinancovat v období výročí jeho fixace, refinancování nebude zdarma. Mezi poplatky, které klient z důvodu rozhodnutí nahrazení stávajícího úvěru novým zaplatí, je velká spousta. Každá banka od klienta vyžaduje jinou výši peněžních prostředků, některé banky určité poplatky odpouštějí, některé nikoliv. Zde je výčet poplatků, s kterými se klient může setkat. Vyžadován může být poplatek za vyřízení úvěru, nový odhad hodnoty nemovitosti, zrušení zástavy ve prospěch původní banky a zřízení zástavního práva pro banku novou, poplatek za výpis z katastru nemovitostí, poplatek za vedení úvěrového účtu atd. (kurzy.cz, cit. 2015-05-15)

Zde je postup, jak by klient měl při refinancování svého stávajícího hypotečního úvěru za nový postupovat. Vše se odvíjí od konce období fixace úrokové sazby. Klient získá od stávající banky návrh na novou úrokovou sazbu, ale je třeba vše udělat v předstihu. Pokud klient nesouhlasí s nově navrženou úrokovou mírou od své banky, může požádat o návrh konkurenční banky. Je zde velice důležité, aby klient nebral zřetel pouze na výši úrokové sazby, ale také na další poplatky, které již zde byly zmíněny. Pokud se klient rozhodne úvěr nerefincovat, je třeba od banky akceptovat její návrh na novou úvěrovou sazbu. Když se klient rozhodne svůj úvěr refinancovat, musí o svých záměrech minimálně měsíc předem informovat jak stávající, tak novou banku. Aby se refinancování uskutečnilo, je třeba, aby klient i původní banka splnili všechny podmínky nové banky, a to platí také v případě vztahu mezi bankou původní a klientem. Po uplynutí další doby fixace se vše může opakovat a nyní nová banka může být také nahrazena z důvodu nabídnutí lepších podmínek klientovi. (mesec.cz, cit. 2015-05-15)

4 Praktická část práce

Praktická část této práce je zaměřena na statistické šetření. Statistické šetření proběhlo pomocí ankety. Kdy se autorka této práce dotázala 265 mužů a žen v různých věkových kategoriích. Anketa byla rozdělena do tří základních skupin otázek.

Anketa měla dva cíle. Hlavním cílem bylo specifikovat produkt nabízený bankovními institucemi, který lidé využívají nejčastěji. Dílčím cílem práce bylo zjistit informovanost občanů České republiky o hypotečních úvěrech. Hypotetická otázka zněla, zda je tato informovanost závislá na tom, či klient hypoteční úvěr má, zda nikoliv. Tedy, zda existuje nějaká závislost, která by osoby s hypotečním úvěrem mohla označit za více informované v této oblasti, či to tak není.

4.1 Anketa

Anketa obsahovala 14 otázek a byla rozdělena do tří základních skupin podle charakteru otázek. Ti respondenti, kteří hypoteční úvěr mají, odpovídali na všechny skupiny otázek. Ostatní odpovídající, kteří hypoteční úvěr nemají, v anketě odpověděli na otázky o informovanosti občanů ČR o hypotečních úvěrech a na identifikační skupinu otázek, tím pádem nebyli dotázáni na otázky týkající se hypotečního úvěru. Anketa byla umístěna na internetový portál www.dotaznik.czu.cz a dále byla vkládána na fóra zabývající se problematikou hypotečních úvěrů. Díky této metodě šíření ankety na ni odpovědělo 279 dotázaných jedinců. Ne všichni však odpověděli na všechny otázky, které jim byly kladeny. Pro zhodnocení ankety však byly brány v potaz jen respondenti, kteří odpověděli na všechny otázky. Počet plně vyplněných anket byl 216, zbylé ankety nebyly vyplněny na sto procent a vyhodnocení ankety proběhlo bez nich. Pro přehlednost byly výsledky ankety zaneseny do výsečových grafů. Pro představu byla nejdříve zhodnocena skupina identifikačních otázek. Ty později pomohou při charakteristice potencionálního klienta, kterému bude hledána nejlepší nabídka produktu, který vyplyne ze statistického šetření, které bylo provedeno.

V grafu číslo 3 je charakterizován podíl mužů a žen, kteří odpovídali na anketu.

Graf 3 Anketní otázka: Jste muž, nebo žena?



zdroj: anketní šetření, 2015

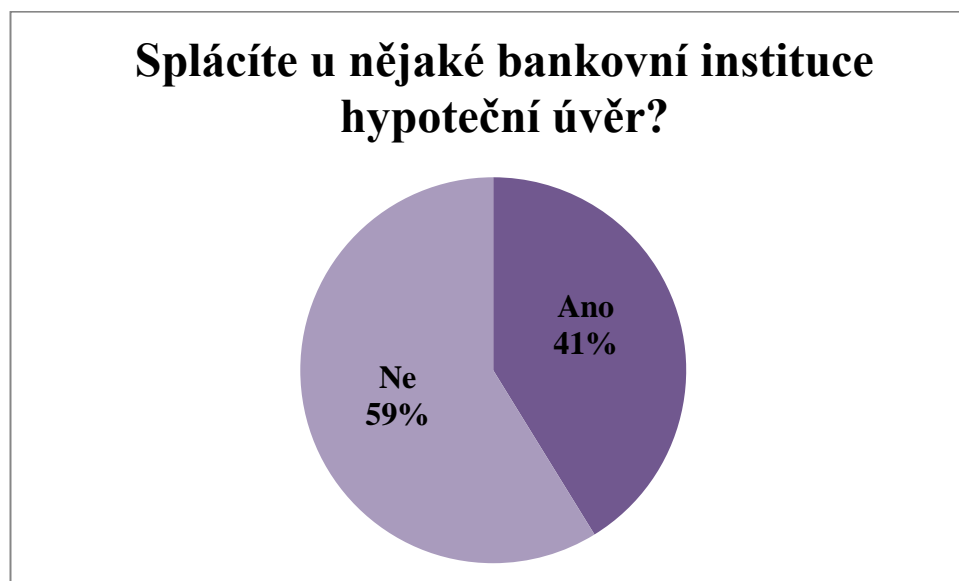
Z 216 respondentů na anketu odpovědělo 139 žen a 77 mužů, což je téměř jednou tolik žen oproti mužům. Větší procentuální zastoupení žen v odpovědích na ankety či dotazníky je charakteristické pro většinu statistických šetření.

V anketě byla také samozřejmě zahrnuta otázka identifikační o věku respondenta, tím se však bude práce zabírat později a věk se bude posuzovat pouze u osob, které odpověděly v anketě na otázku, že mají hypoteční úvěr, aby bylo zřejmé, v jakém věku si lidé nejčastěji berou hypoteční úvěr. A i ostatní identifikační otázky budou brány v komparaci s tím, zda lidé hypoteční úvěr mají, či nikoliv.

4.1.1 Vyhodnocení anketních otázek: Hypoteční úvěr

Graf číslo 4 vyjadřuje poměr lidí, kteří odpovídali na otázku, zda splácí hypoteční úvěr, či nikoliv, která byla zásadní a rozhodovala o tom, zda dotazovaný vyplní celou anketu, nebo zda se ho nebude týkat část o hypotečních úvěrech. Lidí, kteří jsou pro práci nejdůležitější, a to zejména pro naplnění hlavního cíle práce, kterým je charakteristika produktu potenciačního klienta, je 89, což v procentuálním zastoupení všech odpovídajících lidí činí 41 %, což je patrné z grafu číslo 4.

Graf 4 Anketní otázka: Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?

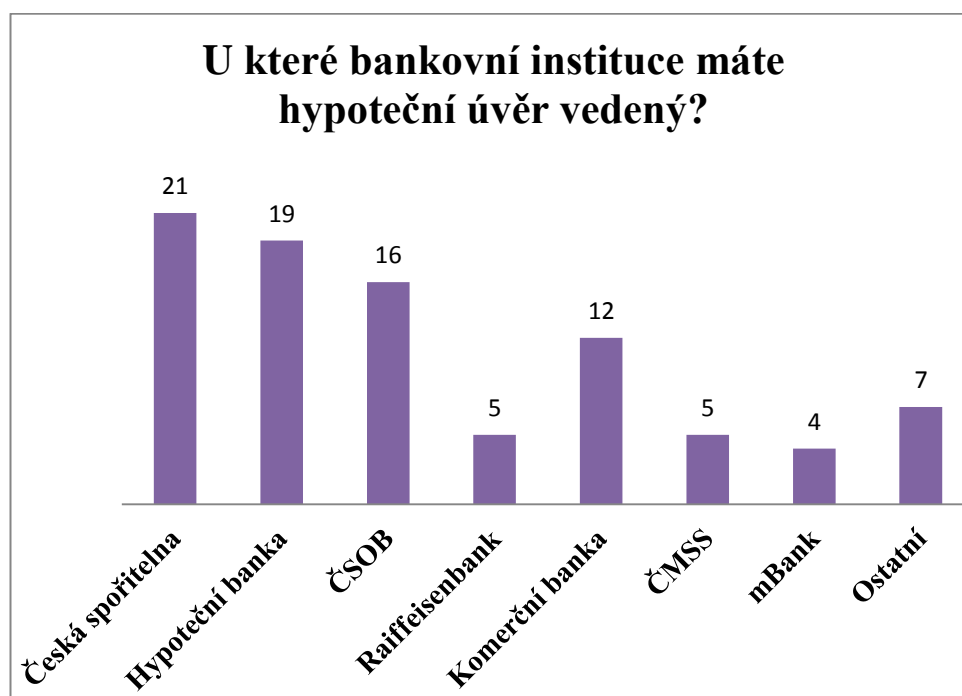


zdroj: anketní šetření, 2015

Ostatních 127 respondentů odpovědělo na otázku ne, a tím pádem se jejich odpovědi nijak nepromítnou do zhodnocení produktu od bank, který si lidé zřizují nejčastěji. S těmito 89 plně vyplněnými anketami se bude v práci dále pracovat a poptávka potenciálního klienta po bankách bude sestavena právě z těchto dat. Sice na anketu odpovídalo více žen, ale i přesto z ankety při komparaci dvou otázek a to pohlaví a zda hypoteční úvěr mají, či nikoliv vyplynulo, že muži mají hypoteční úvěr uzavřený častěji než ženy. Také je důležité poznamenat, že hypoteční úvěr uzavírají nejvíce lidé mezi 26 – 35 lety, což se dalo očekávat.

Produkt, který bude pomocí zhodnocení dotazníku sestaven, bude poptáván po třech nejvíce zastoupených bankách v anketě. V sloupcovém grafu č. 5 jsou zastoupeny všechny banky, u kterých má 89 odpovídajících respondentů hypoteční úvěr. Jak je z grafu číslo 5 patrné, jsou zde čtyři nejvíce zastoupené bankovní instituce, kterým tedy bude podána poptávka po produktu.

Graf 5 Anketní otázka: U které bankovní instituce máte hypoteční úvěr vedený?



zdroj: anketní šetření, 2015

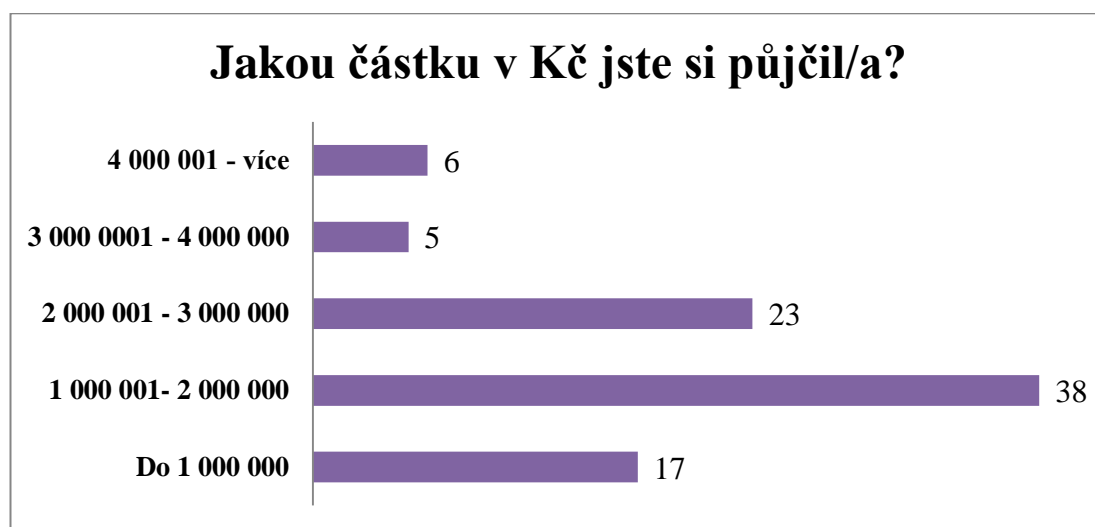
Jedná se o Československou obchodní banku, a.s. známou pod zkratkou ČSOB (dále jen ČSOB), o Hypoteční banku a. s. (dále jen HB), tyto dvě banky klienti z ankety zvolili nejčastěji, a to ve 45 %. Při získávání podkladů pro tvorbu práce autorka zjistila, že hypoteční banka a ČSOB poskytují totožné hypoteční úvěry. HB zastřešuje činnosti ČSOB v oblasti hypotečního úvěru, a proto nemá žádný význam porovnávat nabídku těchto dvou bank. Pro další studii je ještě nutné získat nabídku České spořitelny a. s. (dále jen ČS) a Komerční banky a. s. (dále jen KB), které měly také poměrně velké zastoupení. U ČS respondenti uzavírají hypoteční úvěry ve 23,6 %. KB, je poslední bankou, která bude požádána o zaslání nabídky a s 13,5 %, je čtvrtou nejvíce využívanou bankou respondenty této ankety. V praktické části práce se potencionální klient, který byl vytvořen anketou, bude ptát po nabídce hypotečního úvěru u HB, ČS a KB.

Překvapením pro autorku bylo, že Raiffeisenbank, a. s. byla v tak malém zastoupení a naopak Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) a mBank, které v anketě nebyly ani jako odpovědi nabídnuty, jsou ve srovnání s Raiffeisenbank stejně zastoupené. Ostatních 7 respondentů, kteří odpověděli jinak, než je z grafu číslo 5

patrné, se rozdělili mezi 3 další bankovní instituce, a to UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., GE Money Bank a. s., Equa bank a. s.

V tuto chvíli tedy lze říci, že ČS, HB a KB budou požádány o orientační přepočít hypotečního úvěru pro potenciálního klienta. Jak tento produkt bude vypadat, je obsažené v další části vyhodnocování anket. Dalším důležitým faktem je, kolik Korun českých si lidé půjčují nejčastěji.

Graf 6 Anketní otázka: Jakou částku v Kč jste si půjčil/a?



zdroj: anketní šetření, 2015

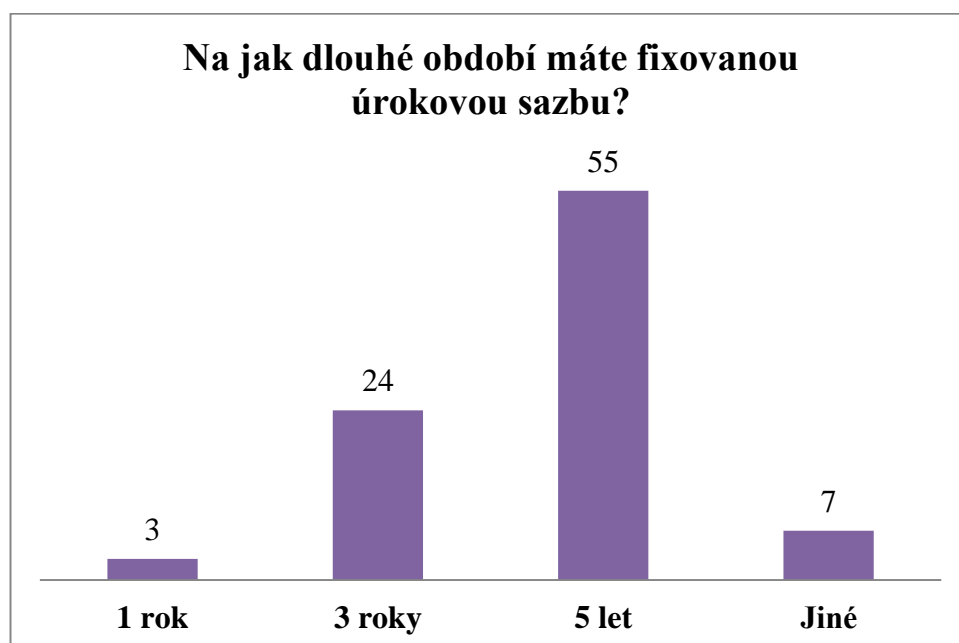
Na grafu číslo 6 lze vyčíst, že 38 respondentů tedy 43 % procent dotázaných lidí si půjčuje částku v rozmezí od jednoho do dvou milionů korun. Toto rozpětí má s opravdu velkou převahou největší četnost, a to oproti druhé nejvíce zastoupené půjčované částce od dvou do tří milionů. Ta byla v anketě vybrána z 89 respondentů 23krát, což znamená, že pouze 26 % dotázaných lidí si půjčuje tuto částku. Z grafu číslo 6 je tedy patrné, že klient se bude dotazovat tří již zmíněných bank na částku v rozmezí od jednoho do dvou milionů korun. Tedy, aby to bylo jednodušší, byla zvolena cílová částka 1 500 000 Kč, po kterých se bude klient poptávat. Dalším důležitým aspektem, když si člověk bere hypotéku, je samozřejmě doba splatnosti a také doba fixace úrokové sazby.

V anketě se tedy jedna otázka zaměřovala přímo na dobu splatnosti hypotečního úvěru. Lidé odpovídali vypsáním číslíce. V procentuálním vyjádření 46 % dotázaných lidí uzavřelo hypoteční úvěr na dobu 30 let. Splatnost hypotečního

úvěru na dobu 20 a 25 let také neměla zanedbatelná procenta, obě se pohybovala okolo 14 %. Z těchto výsledků je patrné, že lidé si hypoteční úvěr berou na delší dobu nejspíše z důvodu nižších splátek a pro ně přijatelnějších menších nákladů na život.

Posledním bodem pro identifikaci poptávaného produktu je fixace úrokové sazby. Zde je grafické vyjádření odpovědí respondentů. Na grafu číslo 7 je viditelná značná převaha opět jedné z odpovědí. Lidé si nejčastěji nechávají úrokovou sazbu zafixovat na dobu pěti let, a to téměř v 62 %.

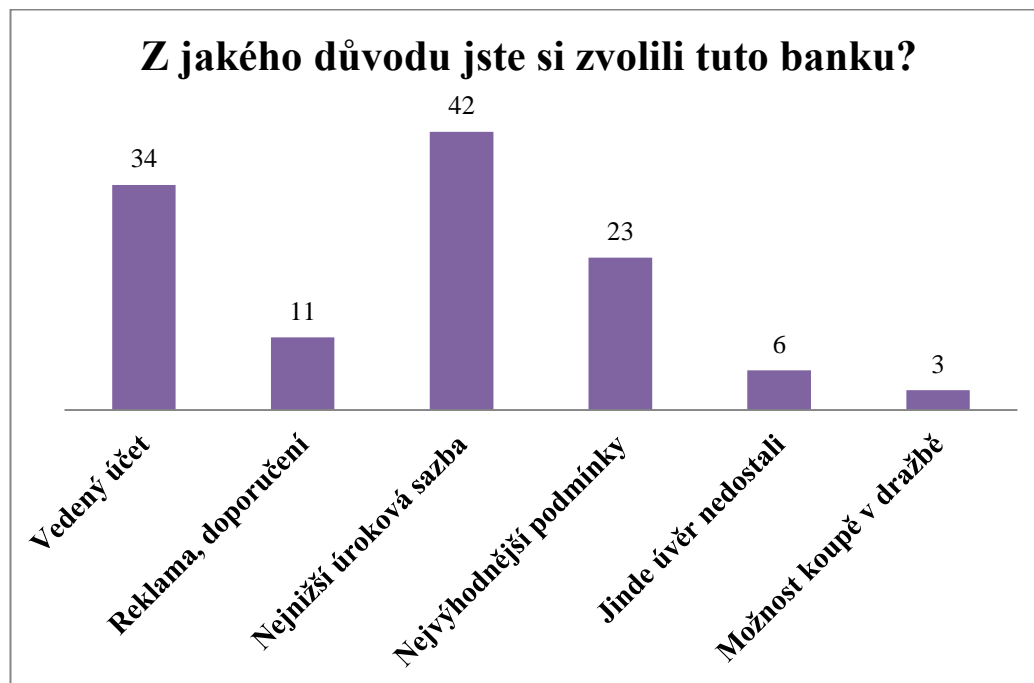
Graf 7 Anketní otázka: Na jak dlouhé období máte fixovanou úrokovou sazbu?



zdroj: anketní šetření, 2015

Důležitým faktorem pro další práci s potenciálním klientem je i to, z jakého důvodu lidé nejčastěji uzavírají hypoteční úvěr u dané banky. V další části vyhodnocování praktické práce by to mohlo pomoci při rozhodování, jaký produkt je pro klienta nejvíce výhodný. Tedy jaké výhody poskytované bankami jsou pro klienta důležité a jaké pro něho nemají skoro žádnou váhu. V grafu č. 8 jsou zaznamenány všechny důvody, které lidi vedou k tomu uzavřít hypoteční úvěr právě u té jedné banky.

Graf 8 Anketní otázka: Z jakého důvodu jste si zvolili tuto banku?



zdroj: anketní šetření, 2015

Respondenti, zde samozřejmě mohli odpovědět na více odpovědí, a proto zde nevychází počet odpovědí na 89. Není žádným překvapením, že klienti si volí tu banku, která jim nabídne nejnižší úrokovou sazbu. V procentuálním vyjádření to má vliv na klienty v 35,3 % z celkového počtu možných výhod. Překvapením však je, že lidé také volí pohodlnost a berou si hypoteční úvěr u banky, u které mají vedený svůj osobní účet, a to ve 28,6 %. Může to být zapříčiněno spoustou aspektů, jedním z nich může být ten, že banky například nepotřebují dokládat příjmy, pokud klientovi na tento osobní účet přichází pravidelně jeho měsíční mzda. Jedním důvodem je tedy určitě pohodlnost lidí s tím, že banka jim hypoteční úvěr zprostředkuje bez zbytečných dokladů navíc. Některé banky mají pro své klienty také výhodnější úrok a další nepřeborné množství výhod, které jsou pro klienta lákavé. Klienti také slyší na výhodné podmínky při uzavírání hypotečního úvěru, a to v 19,3 %. Méně na klienty pak působí reklama či doporučení, které mají vliv pouze na 9,25 % klientů.

Díky křížovým tabulkám také bylo možné zjistit, že klienti ČSOB a České spořitelny si nejčastěji volí tuto banku právě z toho důvodu, že u ní mají vedený

osobní účet na rozdíl od Hypoteční banky, kterou si lidé volí nejčastěji z důvodu, že poskytuje nejvýhodnější úrokovou sazbu.

V této kapitole práce byl zhodnocen okruh otázek z ankety týkající se hypotečního úvěru. Toto zhodnocení pomohlo při identifikaci produktu, po kterém se bude poptávat potenciální klient tří bank v této práci. Klient bude žádat o hypoteční úvěr u tří nejvíce zastoupených bank z ankety, a to HB, ČS a KB. Těmto třem bankám bude poslán požadavek na hypoteční úvěr ve výši jednoho a půl milionu Kč s dobou splatnosti 30 let a úrokovou sazbou fixovanou na 5 let. Výše LTV bude 85 %, aby všechny nabídky bylo možno porovnat. Z těchto výsledků proběhne následné vyhodnocení nejvhodnější banky pro daného klienta.

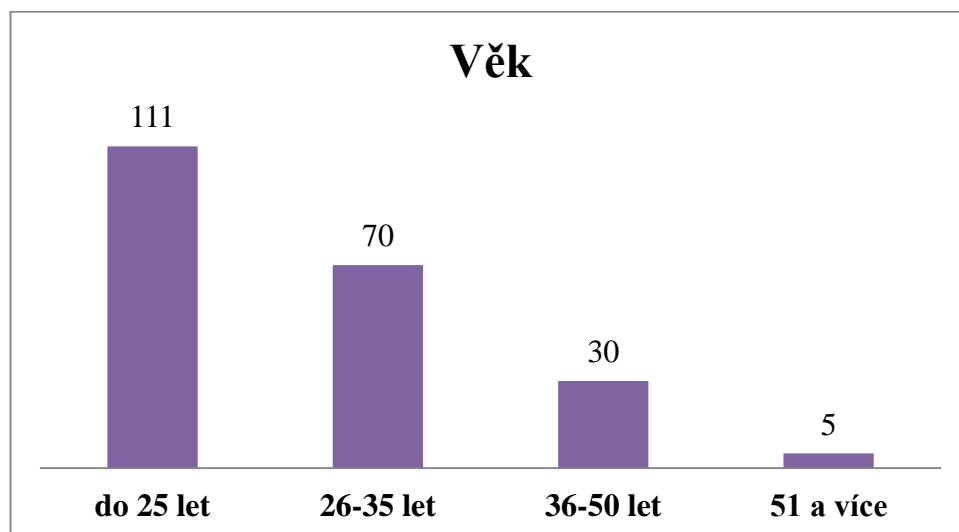
4.1.2 Vyhodnocení anketních otázek: Informovanost

Tento okruh otázek se týkal všech respondentů. Těch, co mají uzavřený hypoteční úvěr u nějaké banky, i těch, co nikoliv. Tím pádem se zde pracuje s 216 vyplněnými anketami. Cílem těchto otázek bylo zjistit, jak moc jsou lidé informováni a jaký mají přehled o hypotečních úvěrech. Byla položena i hypotetická otázka, zda jsou lidé, kteří mají hypoteční úvěr více vzdělaní v této oblasti než ti, co hypoteční úvěr nemají. Vše bude zodpovězeno v této části práce.

Proto, aby mohly být zhodnoceny tyto anketní otázky, nejdříve došlo k porovnání, zda má například vliv na odpovědi pohlaví respondentů či jejich věk. Pro zodpovězení hypotetické otázky byl proveden výpočet chí-kvadrátu. Hledala se zde závislost. Šlo o to, zda v případě, že lidé hypoteční úvěr mají, jsou díky tomu i více informováni o hypotečních úvěrech, a lépe odpovídali na otázky ze skupiny informovanosti, či to na jejich informovanost vliv nemá.

Žádný z těchto předpokladů se však neprokázal. Lidé, kteří mají hypoteční úvěr, sice odpovídali o trochu lépe, ale závislost mezi těmito dvěma znaky nebyla prokázána (viz příloha 1).

Graf 9 Anketní otázka: Věk



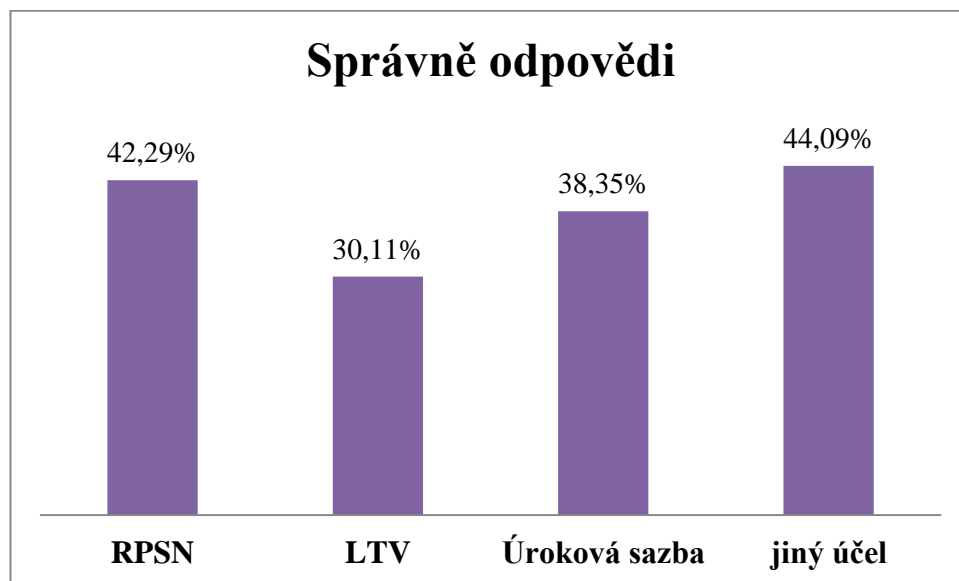
zdroj: anketní šetření, 2015

Nejvíce na anketu odpovídali lidé ve věku do 25 let, ve většině případů ještě studenti, a to ve více než 51 %, což lze vyčíst z grafu číslo 9. Čímž by se mohla vysvětlit jejich téměř porovnatelná úspěšnost s lidmi, kteří hypoteční úvěr mají.

Otázky o informovanosti byly celkem čtyři. Zaměřovaly se na základní pojmy týkající se hypoték. Co znamená zkratka RPSN, co vyjadřuje LTV, v jakém rozmezí se pohybovala úroková sazba u hypotečních úvěrů v říjnu roku 2015 a zda se dá hypoteční úvěr poskytnout na něco jiného než jen na uspokojení potřeb bydlení. Na všechny tyto otázky lze nalézt odpověď v teoretické části této práce

Pro představu, zde je graf číslo 10, v kterém jsou zaznamenány procentuální podíly všech správných odpovědí na 4 informativní otázky. Zbývá procenta lidí buď odpověděla špatně, nebo na otázku odpověděla, že nevědí.

Graf 10 Anketní otázky: Procentuální vyjádření všech správných odpovědí na čtyři informativní otázky



zdroj: anketní šetření, 2015

Je zajímavé, že zkratku LTV nezná velká většina lidí, a to necelých 70 %. Přesněji řečeno 40,50 % respondentů z 216 na otázku odpovědělo nevím, což značí, že neměli ani žádnou představu o tom, co tato zkratka znamená. Zbývajících 29,5 % respondentů zvolilo špatnou odpověď. Přitom je to poměrně důležitý pojem, pokud člověk žádá o hypotéku, a na tomto pojmu závisí, kolik mu bude půjčeno.

Při porovnávání pohlaví a věků respondentů také nebyla nalezena žádná závislost mezi správně zodpovězenými otázkami. Zanedbatelnou převahu ve správných odpovědích měli muži a také správně nejvíce odpovídaly osoby ve věku 26 – 35 let. Ale rozdíly jsou zde tak malé, že o jakékoliv závislosti se nedá hovořit.

4.2 Vyhodnocení nabídek bank

Jak byl zvolen potenciální klient, bylo popsáno v předešlé části práce. Pro rekapitulaci, zde jsou požadavky na hypoteční úvěr, které byly bankám předloženy. Hypoteční úvěr ve výši 1 500 000 Kč. Doba splatnosti hypotečního úvěru 30 let s dobou fixace úrokové sazby 5 let. Posledním požadavkem na banku bylo, aby výše LTV činila 85 % z hodnoty nemovitosti. Tyto nabídky hypotečních úvěrů včetně údajů o pojištění k hypotečnímu úvěru a ostatních poplatků týkajících se

zřízení a čerpání hypotečního úvěru byly vyžádány od tří bank. Od HB pod, kterou spadají i všichni klienti ČSOB, ČS a také KB. O orientační přepočty hypotečního úvěru byly banky požádány ve stejný časový interval, a to v únoru roku 2016 aby všechny poskytnuté údaje mohly být srovnávány.

Nabídky lze samozřejmě srovnávat podle různých hledisek, jak ale vyplynulo z ankety, pro lidi je nejvíce důležitá výše úrokové sazby a poplatky související se zajištěním a čerpáním hypotečního úvěru. Což naznačuje, podle čeho autorka této práce bude hodnotit pro klienta nejvýhodnější bankovní instituci.

Všechny níže uvedené kapitoly čerpaly ze sazebníků bank, nabídek bank a osobních schůzek na pobočkách HB, ČS a KB. (csas.cz, cit. 2015-02-15; hypotecnibanka.cz, cit. 2015-02-15; kb.cz, cit. 2015-02-15)

4.2.1 Porovnání výše úrokové sazby úvěru

Všechny tři banky nabídly klientovi úrokovou sazbu v jednom a tom samém měsíci a přesto se nabízená úroková míra liší. HB tedy i ČSOB nabízejí úrok ve výši 2,09 % p. a. sazbu ve stejné výši také nabízí Komerční banka. Česká spořitelna však nabízí pro klienta nejvýhodnější sazbu, a to ve výši 1,99 % p. a. Z toho tedy plyne, že z hlediska úrokové míry a tedy přepočty hypotečního úvěru, je pro klienta nejvýhodnější Česká spořitelna, a však se musí brát v potaz i další důležité aspekty při výběru nejvýhodnějšího hypotečního úvěru. Kolik klient bankám při daném úroku zaplatí je patrné z tabulky 1 a 2 uvedené níže.

4.2.2 Porovnání výše poplatků a pojištění úvěru

Poplatky neodmyslitelně patří ke všem produktům nabízeným bankami. V teoretické části práce je uvedena většina poplatků, s kterými se klient může při uzavírání a čerpání hypotečního úvěru setkat.

Každá banka se snaží potencionálním klientům zalíbit, a proto jsou různé poplatky spojené s hypotečním úvěrem bankami poskytovány zdarma. Které a v jaké výši se však mění dle dané marketingové strategie bankovní instituce. Například do konce února ČS nabízí novým klientům odhad hodnoty nemovitosti zcela zdarma. Po

uplynutí této doby by pak klient za odhad na dům zaplatil 4 900 Kč, u HB 4 700 Kč a KB 4 500 Kč. HB i KB samozřejmě také nabízejí odhady nemovitostí zdarma, ale kdyby klient uzavíral hypoteční úvěr v měsíci únoru, musel by odhad nemovitosti zaplatit.

Dalším poplatkem, který si banky ve spojitosti s hypotečním úvěrem účtují, je poplatek za zpracování úvěru. ČS si za tuto službu neúčtuje nic. HB za zpracování úvěru požaduje 3 900 Kč, avšak většinou tento poplatek klientovi prominou, aby se zavděčili a zvýšili tak možnost, že právě u nich si úvěr pořídí. U Komerční banky klient za tuto službu zaplatí 2 900 Kč.

Čerpání úvěru mají všechny banky zdarma. Lze si připlatit za předčasné čerpání úvěru. Klientovi, který nemá naspořené finanční prostředky a je díky tomu v předhypotečním úvěru se to velmi vyplatí, ušetří velkou část na úrocích, protože předhypoteční úvěr je velmi drahý. U KB tato služba stojí 1 500 Kč. ČS si účtuje 2000 Kč stejně jako HB.

Je vhodné hypoteční úvěr pojistit. V případě, že se klient stane invalidní, nebo zemře, nebude moci úvěr splácet. Na to vše banky myslí, a proto nabízí k hypotečním úvěrům pojištění. Výše pojištění se opět u bank liší. U HB si lze úvěr pojistit za 281 Kč měsíčně. ČS má pojištění dražší, zde klient měsíčně zaplatí 419 Kč. U KB pojištění činí 375 Kč za měsíc. Avšak tento druh pojištění není bankami požadováno, pouze ho doporučují, na rozdíl od pojištění nemovitosti, které je nutností. Pojištění nemovitosti, však lze provést u kterékoliv bankovní instituce, proto ho autorka v práci dále nevyhodnocuje.

Všechny tyto údaje jsou aktuální k měsíci únoru. Výše poplatků a úrokových měr se v čase rychle mění a nabídky úrokových sazeb se odvíjejí od spousty dalších aspektů, které v práci již z důvodu omezenosti obsahu nelze všechny brát v potaz. Proto je nutné toto vyhodnocení považovat pouze za orientační.

4.2.3 Nejvýhodnější banka pro klienta

V předchozí kapitole byly uvedeny všechny faktory, podle kterých autorka vyhodnocovala, která banka je pro klienta nejvýhodnější. V následujících tabulkách jsou použity všechny výše zmíněné údaje. V tabulkách je uvedena částka, kterou

klient zaplatí bance za dobu pěti let. Pět let bylo zvoleno z toho důvodu, že na tuto dobu je fixovaná úroková sazba. Po skončení fixace bude klientovi bankou nabídnuta jiná výše úrokové sazby, která bude pro rok 2021 aktuální. Klientovi bude také umožněno, pokud bude chtít, hypoteční úvěr refinancovat.

Tabulka 1 Částka včetně pojištění úvěru zaplacená klientem za 5 let (v Kč)

	Měsíční splátka s pojištěním	Odhad nemovitosti	Zpracování úvěru	Předčasné čerpání	Celkem s pojištěním
Česká spořitelna	5956	0	0	2000	359360
Hypoteční banka	5893	4 700	3 900	2000	364180
Komerční banka	5987	4500	2 900	1500	368120

zdroj: sazebníky vybraných bank, 2016-02-10

Z tabulky č. 1 vychází jako nejlepší alternativa pro klienta ČS. Hlavním důvodem je samozřejmě nižší úroková sazba než u konkurence, ale také některé poplatky, které jsou pro klienta zdarma. Zejména se jedná o odhad nemovitosti a poplatek za zpracování úvěru, který ČS nabízí klientovi zcela zdarma. I přesto, že ČS nabízí nejdražší pojištění hypotečního úvěru, vychází pro klienta nejvýhodněji. Klient při výběru této banky oproti HB a KB ušetří až 4 820 Kč. Z toho důvodu, že pojištění není povinné a sjednat se dá u kterékoliv instituce, která toto pojištění nabízí, byla vytvořena i tabulka č. 2 v které je vše zahrnuto ještě jednou bez pojištění.

Tabulka 2 Částka zaplacená klientem za 5 let (v Kč)

	Měsíční splátka bez pojištění	Odhad nemovitosti	Zpracování úvěru	Předčasné čerpání	Celkem bez pojištění
Česká spořitelna	5537	0	0	2000	334220
Hypoteční banka	5612	4 700	3 900	2000	347320
Komerční banka	5612	4500	2 900	1500	345620

zdroj: sazebníky vybraných bank, 2016-02-10

V případě, že by klient hypoteční úvěr nepojistil, se výsledek srovnávání nijak nezmění. I v tabulce č. 2 vychází jako nejlepší volba pro klienta ČS oproti HB a KB. Klient u ČS zaplatí o 11 400 Kč za pět let méně než v pořadí u druhé pro něho nejvýhodnější banky v tomto srovnání, a to KB. Rozdíl u HB a KB je 1 700 Kč, což není nijak zásadní. Z toho důvodu autorka usoudila, že pokud klient nezvolí ČS z nějakého důvodu, je jedno zda zvolí KB či HB.

Nejen z finančního hlediska, ale i z hlediska možnosti získat potřebné informace byla ČS velice vstřícná. Na rozdíl od komerční banky, která přes email téměř nekomunikovala a na vše byla potřeba osobní návštěva pobočky banky, což může být pro některé klienty časově náročně a z toho důvodu velmi nevýhodné.

Srovnání proběhlo pouze u tří bank, neznamená to však, že tyto tři banky jsou nejvýhodnější pro uzavření úvěru na českém trhu. Tyto banky byly zvoleny z toho důvodu, že u dotázaných lidí v rámci ankety jsou nejčastěji využívány. Je nutné zde brát v potaz i faktor času. Všechny výše uvedené údaje jsou aktuální k 2/2016.

5 Závěr

Hypoteční úvěr je pro většinu lidí závazek na celý život díky, kterému jsou schopni si splnit své představy o bydlení. Pro získání hypotečního úvěru je klient nucen splnit požadavky kladené bankami. Zejména se jedná o doklady o doložení příjmů a výdajů, odhad hodnoty nemovitosti a sepsání všech smluv, které jsou potřeba pro zřízení hypotečního úvěru. V případě, že klient splní všechny bankou určené podmínky, dochází k čerpání a následnému splácení hypotečního úvěru. Jak při čerpání tak splácení je nutné postupovat dle pokynů bank, protože klientovi jinak hrozí sankční pokuty či dokonce možnost vypovězení hypotečního úvěru bankou.

V praktické části práce proběhlo statistické šetření. Za pomoci ankety byla získána data, která byla dále vyhodnocena. Díky těmto datům byla zodpovězena hypotetická otázka kladená autorkou práce. Otázka zněla, zda je nějaká závislost mezi informovaností lidí s hypotečním úvěrem a lidmi, kteří hypoteční úvěr nemají. Závislost zde nalezena nebyla. Pearsonův chí-kvadrát ani v jednom z případů nevyšel menší než 0,05, což znamená, že závislost nebyla nalezena (viz příloha 1). Z tohoto důvodu se dá říci, že u lidí, kteří odpovídali na anketu, nezáleží na tom, zda hypoteční úvěr mají či nikoliv, aby měli základní přehled o termínech týkajících se těchto úvěrů.

V analytické části práce byl identifikován potenciaální klient, a to opět z dat získaných z ankety. Potenciaální klient banky, vytvořený autorkou za pomoci ankety, si od banky půjčoval 1 500 000 Kč s LTV 85 %, dobou splatnosti 30 let a fixací úrokové sazby na pět let. Po získání nabídek od tří bankovních institucí, a to Hypoteční banky, České spořitelny a Komerční banky byla vybrána ta nejlepší pro klienta. Jak nejvýhodnější úrokovou sazbu tak i nejméně poplatků nabídla Česká spořitelna. ČS klientovi nabídla úrokovou sazbu ve výši 1,99 %. Z toho důvodu, že ČS klientovi odpustila jak poplatek za odhad nemovitosti, tak poplatek za zpracování úvěru klient na poplatcích před získáním hypotečního úvěru bance zaplatil pouze 2 000 Kč. Jak po finanční stránce, tak také z pohledu vstřícnosti, byla ČS opravdu tou nejlepší volbou. U ČS klient za pět let zaplatí o 11 400 Kč méně než u druhé nejvýhodnější banky, která vyšla z analýzy provedené autorkou práce. Česká spořitelna byla autorkou práce potenciaálnímu klientovi doporučena.

6 Zdroje

6.1 Seznam knižních zdrojů

BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997, 142 s. ISBN 80-901486-5-4.)

KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.

KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. *Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, 99 s. ISBN 978-80-260-7247-8.

PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. Praha: PP Agency, 1995, 80 s.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Finance (Grada Publishing). ISBN 978-80-247-2388-4.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, v, 90 s. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

6.2 Seznam internetových zdrojů

Bankovníhypoteky.cz. [online]. [cit. 2015-05-01]. Potřebné doklady. Dostupné z: <http://www.bankovnihypoteky.cz/co-potrebuji-k-ziskani-hypoteky/>

Business.center.cz. [online]. [cit. 2015-04-29]. PRIBOR. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/p981-PRIBOR.aspx>

Csas.cz. [online]. [cit. 2016-02-15]. *Sazebník 2016*. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/uvery-d00014463#toc_4.

Dumabyt.cz. [online]. [cit. 2015-05-04]. Cena obvyklá. Dostupné z: http://www.dumabyt.cz/rubriky/poradna/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-vi-odhad-nemovitosti-a-cena-obvykla_18261.html?clanek_id=18261

europa.eu. [online]. [cit. 2015-04-04]. Evropská unie. Dostupné z: http://europa.eu/about-eu/index_en.htm

Finance.cz. [online]. [cit. 2015-04-28]. Druhy hypoték. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

Finance.cz. [online]. [cit. 2015-05-06]. Čerpání hypotečního úvěru. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>

Finance.cz. [online]. [cit. 2015-05-06]. Splácení hypotečního úvěru. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>

Golemfinance.cz. [online]. [cit. 2015-04-02]. Financování bydlení v čase. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/879.vysledek-potvrzen-loni-banky-poskytly-hypoteky-za-154-mld-kc-bude-rok-2015-rekordni>

Hypoindex.cz. [online]. [cit. 2015-04-28]. Vývoj úrokových sazeb. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Hypoindex.cz. [online]. [cit. 2015-05-01]. Offsetová hypotéka. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/offsetova-hypoteka-prehledne/>

Hypoindex.cz. [online]. [cit. 2015-05-15]. Vývoj refinancování. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Hypotecnibanka.cz. [online]. [cit. 2015-04-29]. Druhy hypoték. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/pruvodce-koupi-nemovitosti/druhy-hypotek/>

Hypotecnispecialista.cz. [online]. [cit. 2015-04-29]. Zkratka LTV. Dostupné z: <http://www.hypotecnispecialista.cz/ltv/>

Hypotecnibanka.cz. [online]. [cit. 2015-05-01]. Zelená hypotéka. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/zelena-hypoteka/>

Hypotecnibanka.cz. [online]. [cit. 2015-05-06]. Mimořádná splátka hypotéky. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sluzby/mimoradna-splatka>

Hypotecnibanka.cz. [online]. [cit. 2015-05-15]. Refinancování. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/refinancovani/>

Hypotecnibanka.cz. [online]. [cit. 2016-02-15]. *Sazebník 2016*. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/novy-sazebnik-platny-od-112014/>

Hypoteka-poradna.webnode.cz. [online]. [cit. 2015-04-02]. Charakteristika hypotéky. Dostupné z: <http://hypoteka-poradna.webnode.cz/news/charakteristika-hypotecniho-uveru/>

Hypotekomat.cz. [online]. [cit. 2015-04-28]. Historie hypotéky. Dostupné z: <https://www.hypotekomat.cz/clanky/historie-hypoteky-od-starovekych-indu-k-hamiznym-pojistovnam/>

KB.cz. [online]. [cit. 2015-04-02]. Hypoteční úvěr. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypotecni-uver.shtm/>

KB.cz. [online]. [cit. 2016-02-15]. Sazebník 2016. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/ver/20160201170250/file/cms/cs/sazebniky/kb-20160101-sazebnik-1-obcane.pdf>

Kurzy.cz. [online]. [cit. 2015-04-29]. Fixace úrokové sazby. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-uver-dle-uroceni-fixace-urokove-sazby/>

Kurzy.cz. [online]. [cit. 2015-05-01]. Typy splácení hypoték. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>

Kurzy.cz. [online]. [cit. 2015-05-15]. Refinancování. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/refinancovani-hypoteky-postup/>

iDnes.cz. [online]. [cit. 2015-04-28]. Hrušková Monika. Průměrná úroková sazba
Dostupné z: http://finance.idnes.cz/prumerne-urokove-sazby-hypotek-prosinec-2015-fey-/hypoinde.aspx?c=A150119_140359_pujcky_sov

Insolvenci-zakona.justice.cz. [online]. [cit. 2015-05-04]. Insolvence. Dostupné
z: <http://insolvenci-zakon.justice.cz/obecne-informace/upadek-a-zpusoby-jeho-reseni.html>

Insolvencyreal.cz. [online]. [cit. 2015-05-04]. Insolvence. Dostupné
z: <http://insolvencyreal.cz/insolvence/>

Mesec.cz. [online]. [cit. 2015-05-06]. Hájková Gabriela. Mimořádná splátka
hypotéky. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/mimoradna-splatka-hypoteky-snizit-splatky-nebo-zkratit-splatnost/>

Mesec.cz. [online]. [cit. 2015-05-15]. Jak refinancovat. Dostupné
z: <http://www.mesec.cz/clanky/krok-za-krokem-jak-uspesne-refinancovat-hypoteku-navod/>

Novinky.cz. [online]. [cit. 2015-05-04]. Odhad nemovitosti. Dostupné
z: <http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/298617-financni-poradna-jak-funguje-odhad-nemovitosti.html>

Odhadyaocenovani.cz. [online]. [cit. 2015-05-04]. Odhad nemovitosti. Dostupné
z: <http://www.odhadyaocenovani.cz/informace.html>

Partners.cz. [online]. [cit. 2015-04-28]. Historie hypotečních úvěrů. Dostupné
z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru>

Penize.cz. [online]. [cit. 2015-05-01]. Potřebné doklady. Dostupné
z: <http://www.penize.cz/15718-jake-doklady-jsou-potreba-k-ziskani-hypoteky>

psp.cz. [online]. [cit. 2015-04-02]. Zákon č. 530/1990 Sb., o
dluhopisech. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=530&r=1990>

Solus.cz. [online]. [cit. 2015-05-01]. Solus registr dlužníků. Dostupné z: <https://www.solus.cz/cs/hlavni-strana/historie-sdruzeni>

Zakonprolidi.cz. [online]. [cit. 2015-04-04]. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

6.3 Dokumenty vybraných bank

ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Obchodní podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů a dalších úvěrů.* Mělník, 2015.

ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Orientační přepočet hypotečního úvěru.* Praha, 2016.

ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA A. S. *Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru.* Mělník, 2015.

ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA A. S. *Smlouva o zřízení a vedení běžného čerpacího účtu.* Mělník, 2015.

HYPOTEČNÍ BANKA, A. S. *Orientační přepočet hypotečního úvěru.* Praha, 2016.

HYPOTEČNÍ BANKA, A. S. *Předsmluvní informace a základní informace o smlouvě o předhypotečním úvěru a o smlouvě o zřízení vedení běžného čerpacího účtu poskytovaných.* Mělník, 2015.

HYPOTEČNÍ BANKA, A. S. *Předsmluvní informace a základní informace o hypotečním úvěru a o smlouvě o zřízení a vedení běžného čerpacího účtu.* Mělník, 2015.

HYPOTEČNÍ BANKA, A. S. *Smlouva o poskytnutí předhypotečního úvěru.* Praha 2015.

KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Orientační přepočet hypotečního úvěru*. Mělník, 2015.

6.4 Osobní konzultace

(ústní sdělení) [Mgr. Jitka Kratochvílová] [INSOLVECNY REAL, s. r. o., Mlýnská, Dřevohostice] [2015-04-01]

7 Seznam grafů

Graf 1 Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR.....	14
Graf 2 Historický vývoj úrokových sazeb hypoték.....	16
Graf 3 Anketní otázka: Jste muž, nebo žena?	32
Graf 4 Anketní otázka: Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?.....	33
Graf 5 Anketní otázka: U které bankovní instituce máte hypoteční úvěr vedený?.....	34
Graf 6 Anketní otázka: Jakou částku v Kč jste si půjčil/a?	35
Graf 7 Anketní otázka: Na jak dlouhé období máte fixovanou úrokovou sazbu?	36
Graf 8 Anketní otázka: Z jakého důvodu jste si zvolili tuto banku?.....	37
Graf 9 Anketní otázka: Věk	39
Graf 10 Anketní otázky: Procentuální vyjádření všech správných odpovědí na čtyři informativní otázky	40

8 Seznam tabulek

Tabulka 1 Částka včetně pojištění úvěru zaplacená klientem za 5 let.....	43
Tabulka 2 Částka zaplacená klientem za 5 let (v Kč)	43

9 Seznam příloh

Příloha 1 Křížové tabulky	53
Příloha 2 Anketa.....	57

Příloha 1 Křížové tabulky

Víte co vyjadřuje zkratka RPSN? * Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?

Crosstab

			Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?		Total
			Ano	Ne	
Víte co vyjadřuje zkratka RPSN?	Nevím	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	5 6,3%	28 22,8%	33 16,3%
	Procentuální podíl z dlužné částky, který klient musí zaplatit za období jednoho roku.	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	49 61,3%	61 49,6%	110 54,2%
	Procentní vyjádření zvýšení půjčené částky za určité časové období	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	23 28,8%	28 22,8%	51 25,1%
	Procentuální sazba, za kterou si obchodní banky mohou půjčit u centrální banky peníze.	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	3 3,8%	6 4,9%	9 4,4%

Chi-Square Tests

	Value
Pearson Chi-Square	10,178 ^a
Likelihood Ratio	11,320
N of Valid Cases	203

Víte co vyjadřuje zkratka LTV? * Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?

Crosstab

		Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?		Total	
		Ano	Ne		
Víte co vyjadřuje zkratka LTV?	Nevím	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	37 46,3%	70 56,9%	107 52,7%
	Minimální úroková sazba poskytovaná bankami.	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	6 7,5%	5 4,1%	11 5,4%
	Poměr výše úvěru k oceněné nemovitosti.	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	34 42,5%	41 33,3%	75 36,9%
	Maximální úroková sazba poskytovaná bankami.	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	3 3,8%	7 5,7%	10 4,9%

Chi-Square Tests

	Value
Pearson Chi-Square	3,574 ^a
Likelihood Ratio	3,559
N of Valid Cases	203

V jaké výši se podle vašeho názoru v průměru pohybuje úrok v % p.a. hypotečních úvěrů v říjnu 2015?
 * Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?

Crosstab

		Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?		Total	
		Ano	Ne		
V jaké výši se podle vašeho názoru v průměru pohybuje úrok v % p.a. hypotečních úvěrů v říjnu 2015?	Nevím	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	1 1,3%	14 11,4%	15 7,4%
	do 1,50 %	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	3 3,8%	3 2,4%	6 3,0%
	1,51 % - 2,5 %	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	48 60,0%	51 41,5%	99 48,8%
	2,51 % - 3,50 %	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	26 32,5%	45 36,6%	71 35,0%
	3,51 % - 4,00 %	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	2 2,5%	10 8,1%	12 5,9%

Chi-Square Tests

	Value
Pearson Chi-Square	13,262^a
Likelihood Ratio	15,329
N of Valid Cases	203

**Je podle Vás možné získat hypoteční úvěr za jiným účelem než je uspokojení potřeb bydlení?
* Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?**

Crosstab

		Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?		Total	
		Ano	Ne		
Je podle Vás možné získat hypoteční úvěr za jiným účelem než je uspokojení potřeb bydlení?	Nevím	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	11 13,8%	11 8,9%	22 10,8%
	Ano	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	46 57,5%	64 52,0%	110 54,2%
	Ne	Count Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?	23 28,8%	47 38,2%	70 34,5%

Chi-Square Tests

	Value
Pearson Chi-Square	3,210^a
Likelihood Ratio	3,565
N of Valid Cases	203

Příloha 2 Anketa

Hypoteční úvěr

1 Splácíte u nějaké bankovní instituce hypoteční úvěr?

- a) Ano
- b) Ne

2 U které bankovní instituce máte hypoteční úvěr vedený?

- a) Hypoteční banka
- b) ČSOB
- c) Česká spořitelna
- d) Raiffeisen BANK
- e) Komerční banka
- f) Jiné (vypsát)

3 Z jakého důvodu jste zvolili tuto banku?

- a) Mám u ni vedený osobní účet.
- b) Doporučení od známých, reklama atd.
- c) Nejvýhodnější úroková sazba.
- d) Nejvýhodnější podmínky (nejméně poplatků při zřizování úvěru, nižší poplatky než u konkurenčních bank, atd.).
- e) Jiné (vypsát)

4 Jakou částku v Kč jste si půjčil/a?

- a) Do 1 000 000
- b) 1 000 0001 - 2 000 000
- c) 2 000 001 - 3 000 000
- d) 3 000 001 - 4 000 000
- e) 4 000 001 a více

5 Na jak dlouhou dobu jste si půjčoval/a peníze od hypoteční banky (roky)?

- a) Vypsát:

6 Na jak dlouhé období máte fixovanou úrokovou sazbu?

- a) Nemám fixaci
- b) 1 rok
- c) 2 roky
- d) 3 roky
- e) 5 let
- f) Jiné (vypsát)

7 Hypoteční úvěr máte zřízený:

- a) Sám/Sama
- b) S partnerem/S partnerkou
- c) S manželem/S manželkou
- d) Jiné (vypsát)

Informovanost o hypotečních úvěrech

8 Víte co vyjadřuje zkratka RPSN?

- a) Nevím
- b) Procentní vyjádření zvýšení půjčené částky za určité časové období.
- c) Procentuální podíl z dlužné částky, který klient musí zaplatit za období jednoho roku.
- d) Procentuální sazba, za kterou si obchodní banky mohou půjčit u centrální banky peníze.

9 Víte co vyjadřuje zkratka LTV?

- a) Nevím
- b) Minimální úroková sazba poskytovaná bankami.
- c) Poměr výše úvěru k oceněné nemovitosti.
- d) Maximální úroková sazba poskytovaná bankami.

10 V jaké výši se podle vašeho názoru v průměru pohybuje úrok v % p. a. hypotečních úvěrů v říjnu 2015?

- a) Nevím
- b) do 1,50 %
- c) 1,51 % - 2,5 %
- d) 2,51 % - 3,50 %
- e) 3,51 % - 4,00 %

11 Je podle Vás možné získat hypoteční úvěr za jiným účelem než je uspokojení potřeb bydlení?

- a) Nevím
- b) Ano
- c) Ne

Identifikační otázky

12 Pohlaví:

- a) Žena
- b) Muž

13 Věk:

- a) do 25 let
- b) 26 - 35 let
- c) 36 - 50 let
- d) 51 a více

14 Jaké jsou vaše celkové čisté průměrně měsíční příjmy v Kč a včetně příjmů osoby, která s Vámi sdílí hypoteční úvěr?

- a) Do 15 000
- b) 15 001 - 20 000
- c) 20 001 - 30 000
- d) 30 001 - 40 000
- e) 40 001 a více