

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Úvěrové produkty bankovního sektoru ČR

Sandra FOLTÝNOVÁ

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Foltýnová Sandra

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Úvěrové produkty bankovního sektoru ČR

Anglický název

Credit products of the banking sector in the CR

Cíle práce

Hlavním cílem práce je zanalyzovat, porovnat a zhodnotit vybrané úvěrové produkty u vybraných bankovních institucí České republiky za účelem identifikace toho nejvýhodnějšího produktu pro klienta.

Metodika

Metodika řešené problematiky bakalářské práce je založena na studiu a analýze odborných informačních zdrojů.

Práce spočívá v aplikaci odborné literatury spolu s internetovými zdroji na sepsání teoretické i praktické části. Poté důležitý sběr informací - dotazníkové šetření, údaje z internetových zdrojů pro získání podstatných dat k vypracování praktické části.

Na základě komparace, syntézy zjištěných poznatků a výsledků praktické části budou formulovány závěry bakalářské práce.

Harmonogram zpracování

Literární rešerše - 1. část : 1/2014 - 3/2014

Detailní metodika práce a dokončení druhé části literární rešerše : 4/2014 - 5/2014

Vlastní práce - analytická část : 6/2014 - 9/2014

Vlastní práce - syntéza poznatků, návrhy a doporučení : 10/2014 - 11/2014

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení : 12/2014

Rozsah textové části

30 - 40 stran

Klíčová slova

Bankovníctví, banka, produkt, úvěr, úrok, poplatky, bonita, státní podpora.

Doporučené zdroje informací

Kalabis, Z., Základy bankovníctví, 1. Vydání, Brno, ALBATROS MEDIA, a. s., 2012, ISBN 978-80-265-0001-8

Kolektiv autorů, Bankovníctví v České republice, 4. vydání, Praha, Bankovní institut vysoká škola, a. s., 2000, ISBN 80-7265-035-1

Kolektiv autorů, Slabikář finanční gramotnosti, 2. vydání, Praha, COFET, a. s., 2011, ISBN 978-80-9043-96-1-0

KROH, M., Jak si vzít úvěr, 1. vydání, Praha, Grada Publishing, a. s., 1999, ISBN 80-7169-617-X

Pavelka, F., Bardová, D., Opltová, R., Úvěrové obchody, 1. vydání, Praha, Bankovní institut vysoká škola, a. s., 2001, ISBN 80-7265-037-8

Radová, J., Dvořák, P., Málek, J., Finanční matematika pro každého, 7. vydání, Praha, GRADA Publishing, a. s., 2009, ISBN 978-80-247-3291-6

Sekerka, B., Banky a bankovní produkty, 1. vydání, Praha, Miroslav Háša PROFESS, ISBN 80-85235-51-X

Vedoucí práce

Steininger Michal, Ing., Ph.D.

Termín odevzdání

březen 2015

Elektronicky schváleno dne 6.10.2014

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 6.10.2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan fakulty

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Úvěrové produkty bankovního sektoru 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 9. 3. 2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Michalu Steiningerovi, vedoucímu mé bakalářské práce, za odborné vedení, připomínky a rady, které mi poskytoval během zpracovávání této bakalářské práce. Dále děkuji Bc. Angelu Bratovanovi, MBA, který mi poskytl cenné rady z praxe.

Poděkování patří i mé rodině, která mě po celou dobu psaní práce podporovala.

Úvěrové produkty bankovního sektoru ČR

Souhrn

Hlavním cílem práce je zanalyzovat, porovnat a zhodnotit vybrané úvěrové produkty nabízené na bankovním trhu České republiky. Účelem je identifikace nejvýhodnějšího produktu pro klienta.

Teoretická část obsahuje charakteristiku základních pojmů spojených s úvěrovou problematikou (např. bonita, úrok, úroková sazba apod.) a ucelené profily vybraných druhů úvěrových produktů.

V praktické části je konkrétně porovnáván hypoteční úvěr, který vychází z dotazníkového šetření jako nejžádanější. Porovnáván je u České spořitelny, a. s., Československé obchodní banky, a. s., resp. Hypoteční banky, a. s., a Komerční banky, a. s., které jsou největšími institucemi na českém trhu. Nejvýhodnější úvěr nelze dle tabulkových hodnot jednoznačně stanovit, protože poté by ostatní úvěry nemusely existovat. Závěr vychází z modelového příkladu, na kterém je vyhodnocen nejvýhodnější úvěr pro modelovou rodinu. Rodina je zvolena dle dotazníkového šetření, z něhož je zjištěn věk, příjem i nejvyšší dosažené vzdělání, i jaký druh úvěru rodina požaduje, jeho výši a další podrobnosti. Na základě toho jsou vytvořeny kalkulace tří hypotečních úvěrů, které jsou v dalším kroku analyzovány. V konečné fázi je tato analýza využita ke konstatování závěru.

Při komparaci kalkulací úvěrů je zjištěno, že pro modelovou rodinu je nejvýhodnějším úvěrem úvěr od Hypoteční banky. Banka může rodině poskytnout nejlepší podmínky, nejnižší úrokovou sazbu i optimální výši měsíční splátky.

Klíčová slova

Bankovníctví, banka, produkt, úvěr, úrok, poplatky, bonita, státní podpora

Credit products of the banking sector in the CR

Summary

The main goal of thesis is to analyse, compare and evaluate selected credit products offered by the banking market in the Czech Republic. The purpose is to identify the most profitable product for a client.

The theoretical part of work contains an essential description of basic terminology connected with credit problems such as credit, loan, interest, creditworthiness, interest rate, etc. and comprehensive profiles of selected types of loan products.

The practical part of the work contains a comparison of particular a mortgage loan which is the most popular product according to a questionnaire survey. The comparison includes Česká spořitelna, a. s., Hypoteční banka, a. s., and Komerční banka, a. s., which are the biggest banking institutions on the Czech market. The most profitable product cannot be clearly determined based on table values only because, in such case, the other products would not need to exist at all. The conclusion is based on a case study in which the most profitable loan for a model family is determined. The model family is set in accordance with the questionnaire survey determining the age, income and education, as well as the type of loan the family wants, the amount to be provided and other related details. This forms a basis for calculation of three mortgage loans to be analysed in the next step. In the final stage, the analysis is used for the conclusion.

After comparing credit calculations the mortgage loan provided by Hypoteční banka was determined as the most profitable one for the model family. The bank can offer the best terms and conditions, the lowest interest rate and an optimum amount of monthly instalments to the family.

Key words

Banking, bank, product, credit, interest, fees, creditworthiness, state support

Obsah

1	Úvod	8
2	Cíl a metodika.....	9
3	Teoretická část.....	11
3.1	Charakteristika a druhy úvěrů.....	11
3.1.1	Druhy úvěrů	11
3.2	Bonita klienta, zajištění úvěrů a možnosti výplaty.....	13
3.2.1	Zajištění úvěrů	13
3.2.2	Čerpání a splácení úvěru.....	14
3.3	Žádost o úvěr a poplatky s ním spojené	14
3.3.1	Poplatky	15
3.4	Úročení	16
3.4.1	Úroková sazba.....	16
3.4.2	Rozdíl mezi procenty a procentními body.....	18
3.5	Profil vybraných úvěrových produktů.....	18
3.5.1	Spotřebitelský úvěr	19
3.5.2	Hypoteční úvěr.....	20
3.5.3	Úvěr ze stavebního spoření.....	21
3.5.4	Překlenovací úvěr	21
3.5.5	Kontokorentní úvěr	22
4	Praktická část.....	23
4.1	Dotazníkové šetření	23
4.1.1	Výsledky dotazníkového šetření.....	26
4.2	Hypoteční úvěr České spořitelny.....	27
4.3	Hypoteční úvěr Hypoteční banky.....	30
4.4	Hypoteční úvěr Komerční banky.....	33
4.5	Komparace úvěrových produktů	36
4.6	Modelový příklad	40
4.6.1	Výsledky modelového příkladu.....	44
5	Závěr.....	45
	Citovaná literatura.....	47
	Internetové zdroje.....	48
	Osobní konzultace.....	51
	Seznam grafů, obrázků a tabulek	52
	Seznam použitých zkratk.....	54
	Seznam příloh.....	55

1 Úvod

Tématem této bakalářské práce jsou úvěrové produkty bankovního sektoru a jejich charakteristika. Součástí je analýza, porovnání a následné zhodnocení výhodnosti produktu pro potencionálního klienta.

Dnešní ekonomika je založena na produktech bankovních institucí. Funguje na systému vyrovnávacích funkcí, kdy na jedné straně banka opatří klientům peněžní prostředky ve formě půjčky, která je navýšena o úrok, a na straně druhé umožňuje dlouhodobý vklad se zhodnocením. Lidé tyto produkty využívají k financování svých potřeb.

Banka tyto peněžní prostředky pokládá za své příjmy a výdaje. Příjmy jsou prostředky, které vkladatelé do banky uloží, výdaji pak prostředky, které klientům propůjčí za úrok.

Díky velké poptávce po různorodých bankovních produktech je v ČR široká nabídka jak produktů, tak institucí, které tyto produkty poskytují. Pro žadatele může být složité vybrat si správný produkt i instituci k financování. Výhodou bankovních institucí, oproti institucím nebankovního tzv. lichvářského charakteru, je jejich stabilita a kvalitní služby. Za výhody bankovních úvěrů lze považovat nižší úroky, snadnější domluvu při platební neschopnosti a možnost dlouhodobého úvěru. Nevýhodou může být složitější administrativa, více podmínek pro získání úvěru a menší šance na úspěch při záznamu v registrech či při malých příjmech. Je tedy žádoucí, aby žadatel využil např. služeb bankovního poradce, který mu pomůže vybrat nejvhodnější produkt.

Nabídka, kterou banka klientovi navrhne, je ovlivněna klientovou bonitou, která určuje jeho spolehlivost. Informace o klientově spolehlivosti je pro banky nepostradatelná a mnohdy rozhodne o tom, zda klient úvěr získá či nikoliv.

2 Cíl a metodika

Hlavním cílem práce je zanalyzovat, porovnat a zhodnotit vybrané úvěrové produkty u vybraných bankovních institucí České republiky za účelem identifikace toho nejvýhodnějšího produktu pro klienta.

Metodika řešené problematiky bakalářské práce je založena na studiu a analýze odborných informačních zdrojů, jejichž seznam je uveden v použitých zdrojích. Mezi citované zdroje jsou zahrnuty nejen knižní publikace, ale i informační materiály z internetových stránek a informačních brožurek. Nedílnou součástí tvorby práce jsou osobní konzultace s vedoucím práce i s odborníky z oboru (např. Bc. Angel Bratovanov, MBA – FINVISION, s. r. o.).

Teoretická část obsahuje základní charakteristiku. V práci jsou úvěry rozděleny dle řady kritérií do několika kategorií, jako např. dle subjektu, objektu, doby splatnosti apod. V rešerši jsou dále obsaženy důležité pojmy související s úvěry, jedná se nejen o bonitu, zajištění, vyplácení úvěrů ale i o problematiku žádosti o úvěr a poplatky, jež úvěry zahrnují. Nenahraditelnou částí je ucelené charakterizování úročení a rozřídění úrokových sazeb. Závěrem jsou detailněji popsány vybrané úvěrové produkty.

Praktická část navazuje na poznatky o úvěrových produktech bankovního sektoru zmíněných v literární rešerši. V práci je analyzován nejžádanější úvěrový produkt, který je zjištěn pomocí dotazníkového šetření. Šetření obsahuje otázky, ze kterých je patrné, který úvěrový produkt je v dnešní době nejčastěji žádán respondenty odpovídajícími na otázky. Dotazník je uveřejněn k vyplnění na www.vyplnto.cz. Formulář dotazníku je uveden v příloze č. 1. Celkem je dotázáno 150 respondentů. Po vyhodnocení dotazníkového šetření, které je uvedeno v kapitole 4. 1., je zjištěn nejčastěji žádaný úvěrový produkt a doplňující informace, jež produkt přesněji charakterizují. Konkretizovány jsou i informace o respondentech. Následně je nejžádanější druh úvěrového produktu porovnáván u tří vybraných bankovních institucí, které jsou vybrány na základě největšího obsazení na českém trhu. Vybrané instituce zaujímají až 2/3 českého bankovního trhu, což je zjištěno pomocí informací uveřejněných na internetových stránkách

www.banky.cz. Bližší informace jsou přiloženy v příloze č. 2. Následně je provedena komparace, která je uvedena v kapitole 4. 5., od které je požadováno zjištění nejvýhodnějšího úvěru. Po provedení analýzy je zjištěno, že není možné konstatovat, který produkt vybraných institucí je nejvýhodnější, proto k identifikaci nejvýhodnějšího produktu je využito příkladu modelové rodiny, uvedené v kapitole 4. 6., která je zpracována na základě dotazníkového šetření. Rodina je vytvořena z nejčtetnějších odpovědí na otázky dotazníkového šetření, vztahující se k věku, vzdělání a výši platu, pouze informace o výši rodinných příjmů je poupravena k vytvoření lepších podmínek pro analýzu produktů. I úvěr, o který rodina potencionálně žádá, je formulován pomocí výsledků otázek dotazníkového šetření týkajících se specifikace úvěrů. K analýze, jaký nejčtetnější úvěrový produkt je pro modelovou rodinu nejvýhodnější, je využito kalkulace uvedeného nejžádanějšího úvěru u tří již zmiňovaných bankovních institucí.

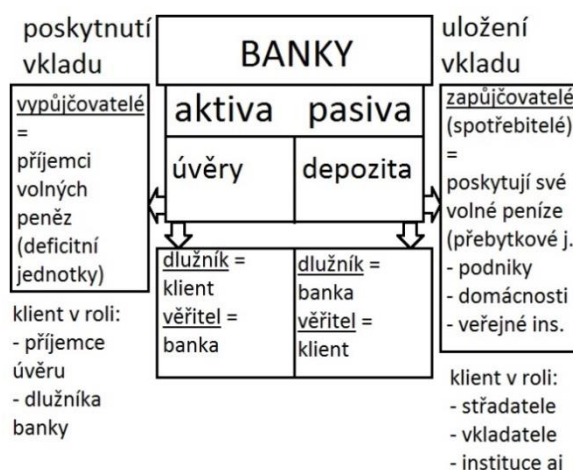
Na základě syntézy teoretických poznatků a výsledků praktické části jsou formulovány závěry bakalářské práce.

3 Teoretická část

3.1 Charakteristika a druhy úvěrů

Obchodní banky jsou ekonomické subjekty a finanční zprostředkovatelé. Mezi jejich hlavní činnost patří činnost úvěrová, ta je vyvážená činností spořicí, která koncentruje volné peněžní prostředky od fyzických i právnických osob.

Úvěrová činnost podporuje hospodářskou produktivitu a obchody ovlivňují bilanci banky. Díky tomu je umožněna nepřetržitá výroba zboží a rozsáhlá dělba práce. Úvěry zajišťují vyrovnání rozporu mezi přebytky na straně jedné a nedostatky na straně druhé viz obrázek 1. Jde o zapůjčení finančních prostředků přenecháním, tzn. přenechání práva nakládat s penězi na úkor závazku dlužníka. Ten musí později vrátit zapůjčený kapitál a odškodnit věřitele zaplacením úroku (Pavelka, Bardová a Opltová, 2001).



Obrázek 1 – vyrovnávací funkce bank

Pozn.: banky poutají dočasně nezávislé prostředky a ty používají jako produktivní kapitál

Zdroj: (Bankovní institut, 2000)

3.1.1 Druhy úvěrů

Bankovní úvěry lze rozdělit dle řady kritérií do několika kategorií. Základním dělením je na zbožové a peněžní. Prvně zmíněné jsou poskytovány ve zboží, druhé v penězích. U obou variant nezáleží, jak a čím jsou spláceny. Jednotlivé druhy se od sebe liší. Rozdíl je v prostředcích, ve kterých jsou vypláceny, kdo je poskytuje,

na co jsou sjednány, na jakou dobu jsou zprostředkovány, i jak jsou udělovány atd. Jednou z možností jak úvěry členit je dle subjektu, objektu, zajištění, doby splatnosti, metody poskytnutí a splácení a dle poskytnuté měny (Bankovní institut, 2000).

Hledisko subjektu je dvojití. Poskytovatelem je věřitel a příjemcem je dlužník. Věřitelem i dlužníkem může být banka, vláda / stát, obec, podnikatel / podnik, právnická osoba nepodnikatelská nebo občan.

Objekt znázorňuje účel, na který je úvěr poskytnut. K dispozici jsou objekty účelové anebo neúčelové. U účelových je přesně stanoveno, na co lze peněžní prostředky použít, např. na koupi auta. U neúčelových klient nedokládá, na co zprostředkované finance použije (Kalabis, 2012).

Doba splatnosti rozděluje úvěry na krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (do 4 – 5 let) a dlouhodobé (nad 4 – 5 let). Mezi krátkodobé se řadí kontokorentní, lombardní, ručitelský a směnečný. Do středně a dlouhodobých jsou zařazeny hypoteční a emisní. Spotřebitelský úvěr má variabilní dobu splatnosti a proto může být zařazen do kterékoliv kategorie (Hartlová a další, 2004).

Z hlediska zajištění jsou děleny na zajištěné a nezajištěné. První zmíněné mají smluvené záruky splácení, kdy v případě neschopnosti dlužníka splácet jsou zajištěny náhrady. Jedná se o náhrady věcné – např. zástavní právo k nemovitosti, nebo osobní – např. ručení třetí osobou. Druhé zmíněné poskytuje banka obvykle pouze bezproblémovým klientům s vysokou bonitou.

Poskytování a splácení lze shrnout do dvou úrovní, technické a ekonomické. Čerpání v technické rovině je možné jednorázově / postupně, podmíněně / nepodmíněně, automaticky / na žádost nebo dle stavu – obratu. V rovině ekonomické je to možné případově / průběžně. Oproti tomu splácení je možné v technické rovině jednorázově / postupně, pravidelně / nepravidelně, progresivně / konstantně / degressivně nebo dle stavu / obratu. V rovině ekonomické je umožněno splácet individuálně / hromadně.

Vyplácení je umožněno v národní či zahraniční měně, to člení úvěry na korunové a devizové. U devizových úvěrů existují další rizika, jak pro věřitele, tak pro dlužníka, např. změna devizového kurzu (Pavelka, Bardová a Opltová, 2001).

3.2 Bonita klienta, zajištění úvěrů a možnosti výplaty

Banka při poskytování úvěrů podstupuje rizika. Před jejich vznikem se chrání, aby si udržela solventnost a stabilitu. Jednou z možností, jak se chránit, je poskytování úvěrů pouze takovým žadatelům, u kterých shledá vysokou bonitu neboli pravděpodobnost splacení (Slabikář finanční gramotnosti, 2011).

Banka si u každého žadatele zjišťuje jeho předpokládanou pravděpodobnost splacení. Mezi faktory, které posuzuje, se řadí osobní údaje (pohlaví, věk, vzdělání, profese, rodinný stav i vyživovací povinnost), trvalé příjmy žadatele u kterých je předpoklad, že budou trvat i v budoucnu (např. příjmy ze závislé činnosti, z pronájmu, rodičovské příspěvky, ale i příjmy ze zaměstnání, které jsou na dobu neurčitou, žadatel však nesmí být ve zkušební době). Naproti příjmům se posuzují také pravidelné výdaje (nájem, pojistné, alimenty, splátky úvěru atd.). Bonitu ovlivňují i úvěrové limity na kontokorentních účtech a kreditních platebních kartách, pokud je žadatel jejich držitelem.

Informace o platební morálce, úvěrové historii a dalších faktorech ovlivňujících bonitu, zjišťuje banka v úvěrových registrech. V České republice (ČR) existují tři registry, do kterých mohou banky nahlížet – Bankovní registr klientských informací, Nebankovní registr klientských informací a SOLUS (zájmové sdružení právnických osob). V registrech banky naleznou informace o všech existujících i již splacených úvěrech. Klient, který vše řádně splácel nebo splácí, má vyšší bonitu než klient s prodlenými splátkami (Finance.cz, citováno online: 10. 4. 2014).

3.2.1 Zajištění úvěrů

Zajištění úvěru např. ručení jinou osobou nebo zastavení nemovitosti zamezuje výskyt případných ztrát při klientově neschopnosti splácet. Umožňuje bance uplatnit nárok vůči dlužníkovi či ručiteli a dosáhnout tak na úhradu úvěrové pohledávky. Klientům s vysokou bonitou mohou banky nabídnout úvěry bez zajištění (Sekerka, 1997).

Ručit může jiná osoba, která má dostatečné příjmy, směnka, termínovaný vklad, majetek movitý nebo nemovitý (např. auto, rodinný dům, atd.), pojištění

(např. proti smrti, trvalým následkům, dlouhodobé neschopnosti splácet – nemoc, ztráta zaměstnání atd.) a jiné (např. cenné papíry). Zastavení nemovitosti je typické u hypotečních úvěrů. Vinkulací vkladu je myšleno omezené disponování se vkladem ze stavebního spoření či pojistným plněním (Slabikář finanční gramotnosti. 2011).

3.2.2 Čerpání a splácení úvěru

Čerpání úvěru může probíhat jednorázově nebo postupně. Méně obvyklý způsob výplaty je jednorázový, který je vhodný v případě koupě nemovitosti nebo individuálního movitého předmětu, kdy je potřeba uhradit celou kupní cenu najednou. U postupného čerpání dochází k postupnému uvolňování úvěrové jistiny dle potřeby. Smlouva obsahuje termín, do kdy musí být celá částka vyčerpána.

Splácení úvěru běžně nezačíná okamžitě po jeho čerpání. Obvykle dochází k odkladu první splátky u dlouhodobých úvěrů v horizontu půl roku a až roku u zahraničních úvěrů. Termín splacení zůstává stejný. Nastává koncentrace splátek do užšího horizontu, tzn. snížení počtu splátek. Splátky i úroky si banka připsuje z běžného účtu. Dlužník je povinen zajistit dostatek prostředků, jinak dochází k sankčnímu řízení (Kroh, 1999).

3.3 Žádost o úvěr a poplatky s ním spojené

Nejnsnadnější je podat žádost v obchodní bance, kde je veden běžný účet. Banka po klientovi požaduje podklady související s žádostí o úvěr, které jsou pečlivě posuzovány a hodnoceny. Úvěrový vztah vzniká sepsáním a podepsáním úvěrové smlouvy, jejíž náležitosti jsou upraveny §§ 497 až 507 obchodního zákoníku. Úvěrovou smlouvou se věřitel zaručuje poskytnout prostředky a dlužník se zaručuje tyto prostředky vrátit a zaplatit úroky (Sekerka, 1997).

Banka provádí kontroly plnění, ve stanovených termínech, u kterých zjišťuje především – schopnost klienta splácet, účelové využití, celkovou finanční situaci a další podmínky stanovené bankou. Pokud zjistí, že je ohrožena návratnost poskytnutých peněžních prostředků, zvažuje, zda s úvěrem pokračovat, zmrazit ho, okamžitě jej splatit, restrukturalizovat ho či odložit úroky. V případě prodlení splátek vzniká věřiteli nárok od smlouvy odstoupit. Jestliže se úvěr stane nenávratným,

přistupuje banka k realizaci záruk, soudnímu vymáhání nebo vyhlášení konkursu (Bankovní institut, 2000).

3.3.1 Poplatky

Do úvěrových poplatků nepatří pouze úroky, ale mnoho dalších. Ty se liší, jak u typů úvěrů, tak u jednotlivých poskytovatelů. Proto jejich výše ovlivňuje budoucí rozhodnutí žadatelů, který úvěrový produkt vybrat.

Frekvence „účtování“ dělí poplatky na jednorázové a opakující se. Mezi jednorázové poplatky se řadí poplatky za posouzení a zpracování úvěru. Do druhých zmíněných se řadí poplatky za vedení a správu úvěru. Některé bankovní instituce si účtují poplatek již za podání žádosti, který se platí předem a je nenávratný (Finance.cz, citováno online: 17. 4. 2014).

V případě nesplácení úvěru má věřitel nárok na jednorázový sankční poplatek a na úroky z prodlení splátek. Platí se ode dne, kdy nebyla zaplacená splátka až do dne jejího splacení. Mezi sankční poplatky se můžou řadit i poplatky za předčasné splacení úvěru, mimořádnou splátku úvěru, prodloužení doby splácení atd. (Solidni-uvery.cz, citováno online: 25. 3. 2014).

Roční procentní sazba nákladů (RPSN) zahrnuje veškeré náklady spojené s úvěrem, které musí být zaplacený během každého roku jeho trvání. Údaj o RPSN je povinně sdělitelný a musí být součástí úvěrové smlouvy. Vychází ze zákona o spotřebitelském úvěru, není součástí hypoték a půjček do 5.000 Kč a půjček nad 1.880.000 Kč. RPSN obsahuje úroky z úvěru, poplatky za uzavření smlouvy, poplatky za vedení úvěrového účtu, akontace – první navýšená splátka, pojištění – pojištění schopnosti splácet a odkupní cenu předmětu – u leasingových smluv. Nezahrnuje sankční poplatky a úroky z prodlení. Sazba se u jednotlivých produktů a poskytovatelů liší, je vyšší u krátkodobých úvěrů, proto výhodnějšími zpravidla bývají kontokorenty a kreditní karty (Pujcky-uvery-exekuce.cz, citováno online: 22. 3. 2014).

3.4 Úročení

Subjekt zapůjčující finanční prostředky bude požadovat odměnu jako náhradu za dočasné zapůjčení kapitálů, za riziko spojené s jeho změnami (např. inflace) a za nejistotu, že kapitál bude splacen v dané lhůtě a výši. Tato odměna se nazývá úrok. Doba, během které je kapitál uložen nebo zapůjčen a je placen úrok, se nazývá doba splatnosti (úroková doba, doba existence smluvního vztahu). Úrok vyjádřený v procentech z hodnoty kapitálu za časové období zobrazuje úrokovou sazbu, jinak nazývanou úroková míra (Radová, Dvořák, a Málek, 2009).

Bankovní instituce užívají k výpočtu výše úroků 3 možné hodnoty počtu dní v roce, označené jako principy. Jednotlivé principy počítají s 360 dny, 365 dny nebo se skutečnými počty dní v roce, tedy v přestupním s 366 dny. Princip označovaný jako 30/360 počítá s 360 dny v roce a 30 dny v měsíci. Nazývá se německá úroková uzance (např. Československá obchodní banka, a. s., Hypoteční banka, a. s., Komerční banka, a. s. apod.). Princip, který užívá 365 dní v roce a skutečný počet dní v měsíci, je anglická úroková uzance (např. Česká spořitelna, a. s.). A princip, který počítá v roce s 360 dny a v měsíci se skutečným počtem dní je francouzská úroková uzance (Bankovní poplatky.cz, citováno online: 23. 4. 2014).

„Pod tímto označením se skrývá skutečnost, že při výpočtu úroků je používána fikce, že rok má 360 dnů a měsíc 30 dnů. Z toho vyplývá, že v měsících, které mají 31 dnů, se zůstatek jednoho dne neúročí (obvykle se jedná o 31. den v měsíci). V únoru se zůstatek 28. dne měsíce úročí dvakrát navíc (to znamená, že se fiktivně vytvoří 29. únor a 30. únor). Pokud má únor 29 dnů, úročí se zůstatek z tohoto dne jedenkrát navíc (fiktivně se tedy vytvoří 30. únor)“ (Mesec.cz, citováno online: 25. 4. 2014)

3.4.1 Úroková sazba

Existují dva druhy úrokové sazby: reálná a nominální. Tyto sazby zobrazují částečné finanční prostředky, které dlužník uhradí věřiteli navíc za poskytnutí jistiny. Nižší úroková sazba představuje nižší cenu úvěru, tedy výhodnější půjčku.

Nominální úroková sazba zachycuje skutečnou procentuální výši úroků. Je sjednaná mezi věřitelem a dlužníkem. Obsahuje ji úvěrová smlouva nebo dluhopis. Má dva důležité znaky: časové období, viz tabulka 1, a četnost skládání úroku, což představuje výpočet úroku ze zůstatku na konci sjednaného období neboli na konci úrokového období (Finacnistrategie.cz, citováno online: 28. 3. 2014).

Tabulka 1 – časová období úrokových sazeb

Zkratka	Název	Druhy sazby
p. a.	per annum	roční
p. s.	per semestrum	půlroční
p. q.	per quartum	čtvrtletní
p. m.	per mensum	měsíční
p. d.	per diem	denní

Zdroj: vlastní práce autorky (2014)

Typy úrokových sazeb: (Bankovní institut, 2000)

- A. Základní sazba – formuluje minimální sazbu, za kterou jsou banky ochotny půjčovat peníze
- B. Měnověpolitické sazby ČNB
 - a. Diskontní sazba – sazba, za kterou ČNB přijímá vklady od komerčních bank
 - b. Lombardní sazba – sazba, za kterou ČNB půjčuje peníze komerčním bankám
 - c. Repo sazba – sazby na krátkodobých peněžních trzích
- C. Sazby na mezibankovním vnitřním trhu
 - a. PRIBOR – sazba, za kterou si komerční banky navzájem poskytují úvěry
 - b. PRIBID – sazba, za kterou si české komerční banky mohou uložit peníze u jiných českých komerčních bank

D. Sazby na mezibankovním zahraničním trhu

- a. LIBOR – sazba, za kterou si komerční banky navzájem poskytují úvěry na londýnském trhu
- b. FIBOR – sazba, za kterou si komerční banky navzájem poskytují úvěry na frankfurtském trhu
- c. VIBOR – sazba, za kterou si komerční banky navzájem poskytují úvěry na vídeňském trhu

E. Sazby vládních či státních pokladničních poukázek a centrální banky – sazba krátkodobých dlužných úpisů vlády či státu a centrální banky, s nimiž se obchoduje na peněžním trhu

Úročit lze dvěma způsoby: jednoduše, kdy se úroky stále počítají z výše původního kapitálu, a složitě, kdy se úroky přičítají k peněžní částce a s ní se dále úročí. Dělí se podle hlediska, kdy dochází k placení úroku. Existuje polhůtní úročení neboli dekurzivní, kde se úroky platí na konci období, a předlhůtní úročení neboli anticipativní, kde se úroky platí na počátku období (Radová, Dvořák, a Málek, 2009).

3.4.2 Rozdíl mezi procenty a procentními body

Rozdíl mezi procenty a procentními body je založen na tom, k čemu se procenta nebo procentní body vztahují. Změna procent se vztahuje k původnímu základu, kdežto změna procentních bodů se vztahuje k celku. To znamená, že pokud se jedna veličina změní v místě A o 1 % a v místě B o 2 %, proběhla změna v místě B oproti místu A o 1 procentní bod nebo o 100 % (Mesec.cz, citováno online: 24. 4. 2014).

3.5 Profil vybraných úvěrových produktů

Úvěr je definován jako propůjčení volných peněžních prostředků k účelovému či neúčelovému použití na dobu omezenou (Kalabis, 2012).

3.5.1 Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelský úvěr představuje půjčku soukromníkům i živnostníkům. Jde o neúčelovou půjčku finančních prostředků, využitou k nákupu statků a služeb. Může dobře posloužit i k pokrytí aktuálního nedostatku peněz, však pouze v případě pravidelného splácení. Obvykle je potřeba doložení potvrzení o příjmu a u vyšších půjček zajištění ručením. Podmínky upravuje zákon č. 145/2010 Sb., které se nevztahují na úvěry s částkou pod 5 000 Kč a nad 1 880 000 Kč. Smlouva musí mít písemnou podobu a lze od ní odstoupit do 14 dnů bez udání důvodu.

Spotřebitelský úvěr nabízí nejen komerční banky, ale i obchodníci. Ti poskytují nákup na splátky. To znamená, že poskytovatel zaplatí danou věc a klient poté dluží společnosti, která danou věc zafinancovala. I v těchto případech se platí úroky. V případě možnosti průběžné změny stanovených úroků, je poskytovatel povinen o jejich změně informovat předem a to „přiměřeně včas předem“ (Solidni-uvery.cz, citováno online: 5. 4. 2014).

Spotřební úvěry lze klasifikovat na finanční a vázané úvěry a spotřebitelskou platební kartu. Další možností je členění na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Krátkodobé představují dispoziční úvěry nebo úvěry z přečerpání účtu. Pro klienta to znamená, že může využívat prostředky nad rámec prostředků, které má na účtu po časově omezenou dobu, která je stanovena individuálně. Tato možnost je poskytována stálým klientům se schopností splácet a s vysokou bonitou. Střednědobé úvěry mají splatnost do pěti let, dlouhodobé pak nad pět let. Pokud jsou poskytnuty na zboží, jde o účelové úvěry. Dlouhodobé jsou poskytovány pouze účelově. Zajištění představuje zboží, nemovitost či ručení třetí osoby, způsob je určen podle doby splatnosti úvěru a jeho výše.

Splácení neboli umořování probíhá tzv. anuitním způsobem, to znamená, že jsou stanoveny měsíční splátky, standardně ve stejných výškách, poněvadž zdrojem je měsíční plat (Bankovní institut, 2000).

3.5.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry bývají nejvýhodnějším způsobem, jak získat finanční prostředky na financování bydlení. Vždy se ručí nemovitostí, kupovanou, renovovanou, právě stavěnou či úplně jinou, musí však být na území ČR. Zastavovanou nemovitost je nutné pojistit proti živelným škodám. Banky obvykle vyžadují rizikové životní pojištění dlužníka. Obvykle je nutné zřídit si u banky běžný účet, ze kterého bude hypotéka splácena (Kurzy.cz, citováno online: 20. 4. 2014).

Účelová hypotéka

Účelová hypotéka musí být vždy použita pouze na investování do nemovitosti. Čímž může být koupě nemovitosti i pozemku, určeného ke stavbě, rekonstrukce nebo stavba. Pokud není nemovitost ve vlastnictví klienta, lze využít předhypotečního úvěru (Uspory.cz, citováno online: 5. 4. 2014).

Neúčelová hypotéka

Neúčelovým hypotečním úvěrem je tzv. Americká hypotéka. Výhodou úvěru je poskytnutí peněžních prostředků na cokoliv, zajištěné zástavou nemovitosti. Mívá nižší úrokovou sazbu a možnost delší doby splatnosti než u klasických spotřebitelských úvěrů. Nevýhodou jsou poměrně vysoké poplatky a možnost ztráty nemovitosti při nesplácení (Kalabis, 2012).

Fixace úrokové sazby

Úvěr má obvykle po celou dobu splácení pevný úrok. U hypoték je možnost stanovit si dobu, po kterou je úroková sazba pevně fixována. Po uplynutí této doby stanoví banka úrok nový, jehož výše se bude pohybovat dle aktuální situace na trhu. Ve chvíli změny fixace je možné jednorázově splatit úvěru bez sankčních poplatků či změnit výši splátek (Kalkulackahypoteky.cz, citováno online: 11. 4. 2014).

Státní finanční podpora hypotečního úvěrování

Významnou finanční podporou hypotečního úvěrování je státní podpora na nové bytové výstavby dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., ve znění následujících předpisů. Podporu mají možnost získat fyzické osoby (FO) ve formě příspěvku a právnické osoby (PO) ve formě dotace pokud splní podmínky pro její udělení

a prostředky použijí na výstavbu, koupi či renovaci nemovitosti / bytové jednotky. Nemovitost musí stát na území ČR (Kroh, 1999).

3.5.3 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření má základy v zákoně o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. Poskytují ho stavební spořitelny a je podporován státem, který k úrokům z naspořené částky každoročně přispívá. Pro získání úvěru ze stavebního spoření je potřeba splnit určité podmínky: spořit minimálně dva roky, naspořit zhruba 40 % z cílové částky a dosáhnout určitého hodnotícího čísla. Ručení není nutné u nižších naspořených částek, později použitých na bydlení. U vyšších úvěrů je vyžadováno ručení či zástava nemovitosti (Penize.cz, citováno online: 19. 4. 2014).

Úvěr lze použít na výstavbu nebo koupi nemovitosti určené k bydlení, pořízení bytu, koupi stavebního pozemku za účelem stavby budovy určené k bydlení či pozemku, na němž se nachází nemovitost určená k bydlení, renovaci a údržbu bytu / stavby anebo úhradu závazků související s bytovými účely. Jelikož stát podporuje půjčky na bydlení, je možné využít odpočtu úroků ze základu daně z příjmu fyzických osob. Potvrzení o zaplacených úrocích za předchozí rok zasílají stavební spořitelny automaticky (Šimánková, Sirový, a Šíma, 2004).

3.5.4 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěry se využívají v případě, kdy klient nesplní některou z podmínek potřebných k získání úvěru ze stavebního spoření, např. spoří kratší dobu než dva roky, doložil nízkou naspořenou částku či má vysoké hodnotící číslo. Jedná se o vhodnou alternativu k hypotečnímu úvěru, může být čerpán ve vysokých částkách v poměrně krátké době.

Neexistuje žádný právní nárok, kterým by klient mohl překlenovací úvěr vymáhat. Aby ho klient získal, musí splnit podmínky stanovené spořitelnou. V případě splnění podmínek, je klientovo stavební spoření rozděleno na dvě paralelně jdoucí části: část spořicí a část překlenovacího úvěru. Ve spořicí části klient dále spoří smlouvenou částku a v části překlenovacího úvěru mu je přidělena úplná

požadovaná částka. Úvěr je později splácen úvěrem ze stavebního spoření, který musí mít sjednaný stejný účel použití. Doba splatnosti může být stanovena až na 25 let (Mesec.cz, citováno online: 13. 4. 2014).

3.5.5 Kontokorentní úvěr

Kontokorentní úvěr se řadí do krátkodobých úvěrů. Jde o povolený debet neboli přechod do mínusu na kontokorentním účtu. Na základě obchodního zákoníku se řadí do skupiny běžných účtů, což ho odlišuje od klasických úvěrů, které jsou poskytovány na úvěrových účtech. Jedná se o neúčelový a nezajištěný úvěr, vhodný jako rezervní peněžní prostředek, např. při nečekaných výdajích či na pokrytí krátkodobých nedostatků hotovosti. Výši povoleného přečerpání určují banky dle historie účtu. Je nastaven tzv. úvěrový rámec, při jehož překročení, vyžadují bankovní instituce dodatečné úrokové náklady (Penize.cz, citováno online: 6. 4. 2014).

Podmínkami kontokorentního úvěru jsou úvěrový limit, úroková sazba, pravidelné poplatky za vedení, poplatek za možnost čerpání a doba splatnosti. Výhodou kontokorentu pro klienta spočívá v možnosti čerpání podle momentální potřeby, nevýhodou pak vysoký úrok. Pro banku je výhodný z důvodu vysokého úroku, opakem je vysoké riziko platební neschopnosti klienta (Dumfinanci.cz, citováno online: 18. 4. 2014).

4 Praktická část

Úvěrové produkty byly vybrány na základě dotazníkového šetření. Díky tomu byl zjištěn nejžádanější druh úvěrového produktu, který byl vybrán k analýze. Banky byly vybrány z hlediska největšího působení na českém trhu. Tyto tři banky tvoří až 2/3 českého bankovního trhu (viz příloha 2).

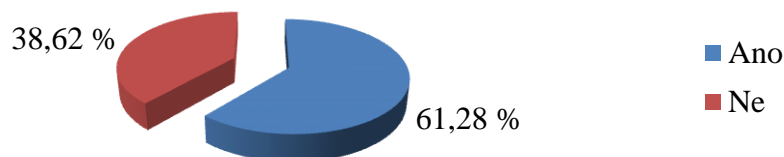
4.1 Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření bylo použito ke zjištění nejžádanějšího druhu úvěrového produktu. Ke srovnání byl použit hypoteční, spotřebitelský a kontokorentní úvěr. Tyto úvěry jsou bankami poskytovány nejčastěji, a proto byly vybrány k analýze. Šetření bylo využito i k sestavení modelové rodiny. Další otázky byly doplňujícího charakteru k lepší specifikaci nejžádanějšího úvěru.

V níže uvedených grafech č. 1 – 9, na str. 23 až 26, jsou graficky znázorněny výsledky šetření. Výsledky jsou uvedeny v procentech z důvodu větší přehlednosti a lepší orientace.

Dotazníkového šetření se zúčastnilo celkem 150 respondentů různých věkových kategorií s odlišným nejvyšším dosaženým vzděláním a z rozdílných sociálních vrstev. Nejvíce respondentů bylo ve věku do 26 let se středoškolským vzděláním a výší platu do 20 000 Kč.

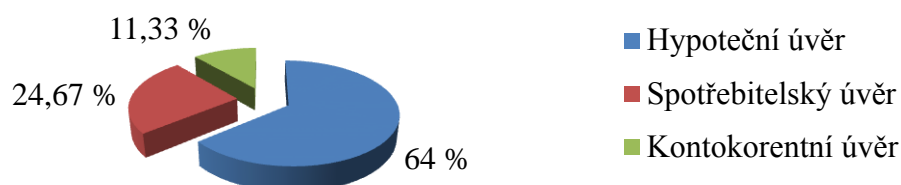
Graf 1 – Zvolili byste k financování svých potřeb v dnešní době úvěrový produkt bankovní instituce, v případě nedostatku vlastních finančních prostředků?



Zdroj: vlastní zpracování autorky dle Vyplnto.cz, 2014

Při nedostatku vlastních financí by 61,28 % respondentů využilo úvěrový produkt, oproti 38,62 % respondentů, kteří by situaci řešili jinak.

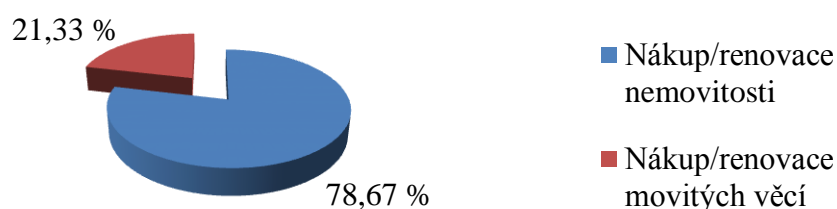
Graf 2 – Jaký úvěrový produkt byste si u bankovní instituce vybrali k financování svých potřeb?



Zdroj: vlastní zpracování autorky dle Vyplnto.cz, 2014

Respondenty nejžádanějším úvěrem je hypoteční úvěr s 64 %, druhým je spotřebitelský úvěr s 24,67 % a nejméně žádaným kontokorentní úvěr s 11,33 %.

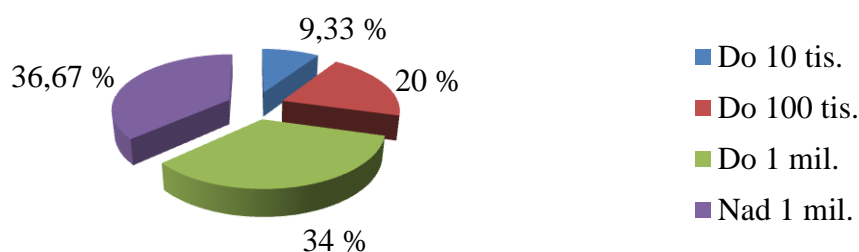
Graf 3 – Za jakým účelem jste zvolili k financování svých potřeb právě zvolený úvěr?



Zdroj: vlastní zpracování autorky dle Vyplnto.cz, 2014

Účelem zvoleného úvěru by v 78,67 % byla koupě nebo renovace nemovitosti. Movitou věc by si z úvěru koupilo či opravilo 21,33 % dotazovaných.

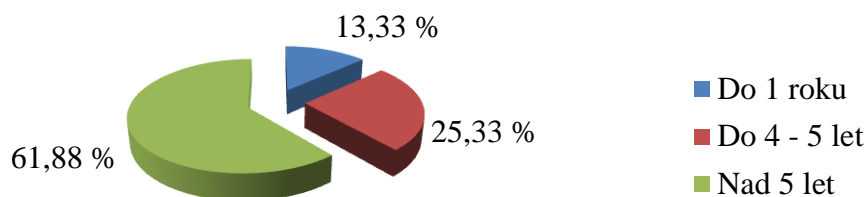
Graf 4 – Jak vysokou částku byste si byli ochotni půjčit?



Zdroj: vlastní zpracování autorky dle Vyplnto.cz, 2014

Částku nad 1 000 000 Kč by si půjčilo 36,67 % respondentů, do 1 000 000 Kč 34 %. Částku do 100 000 Kč by si půjčilo 20 % a do 10 000 Kč pouze 9,33 % dotazovaných respondentů.

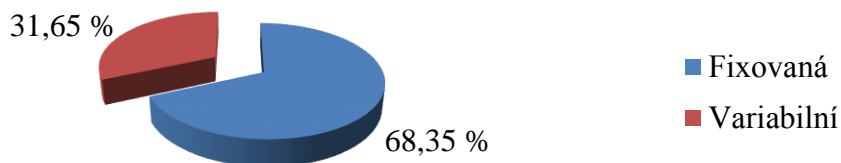
Graf 5 – Jakou dobu splatnosti byste byli ochotni akceptovat?



Zdroj: vlastní zpracování autorky dle Vyplnto.cz, 2014

Respondenti by byli ochotni akceptovat v 61,88 % dobu splatnosti nad 5 let, v 25,33 % v rozmezí 4 – 5 let a do 1 roku 13,33 % dotazovaných.

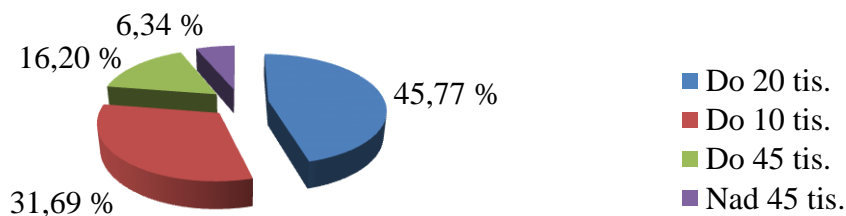
Graf 6 – Jaká úroková sazba by vám vyhovovala více?



Zdroj: vlastní zpracování autorky dle Vyplnto.cz, 2014

Fixovaná úroková sazba by vyhovovala 68,35 % a variabilní sazby by využilo 31,65 % dotazovaných respondentů.

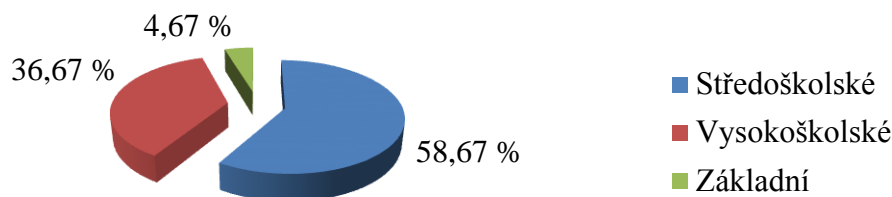
Graf 7 – Jaký je váš průměrný měsíční příjem?



Zdroj: vlastní zpracování autorky dle Vyplnto.cz, 2014

Průměrný příjem respondentů byl v 45,77 % do 20 000 Kč, v 31,69 % do 10 000 Kč, v 16,20 % do 45 000 Kč a v 6,34 % nad 45 000 Kč.

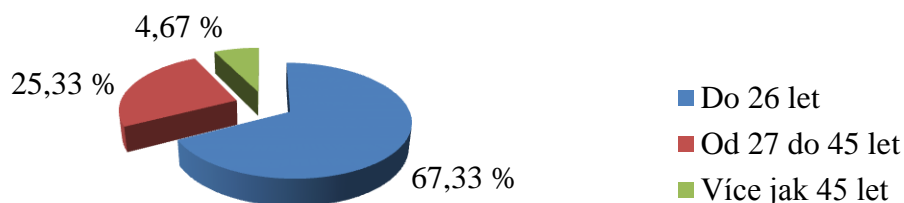
Graf 8 – Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?



Zdroj: vlastní zpracování autorky dle Vyplnto.cz, 2014

Účastníci dotazníkového šetření byli v 58,67 % středoškolského vzdělání, v 36,67 % vysokoškolského a v 4,67 % základního vzdělání.

Graf 9 – Do jaké věkové kategorie se řadíte?



Zdroj: vlastní zpracování autorky dle Vyplnto.cz, 2014

Dotazovaní byli v 67,33 % ve věku do 26 let, v 25,33 % od 27 do 45 let a 4,67 % respondentů bylo nad 45 let.

4.1.1 Výsledky dotazníkového šetření

Nejžádanějším úvěrovým produktem, s celkovými 64 %, se stal hypoteční úvěr, který zvolilo 96 respondentů. Poskytnutý úvěr by 118 respondentů, tedy 78,67 %, využilo na nákup či renovaci nemovitosti. Nejčastěji by si dotazovaní půjčili částku vyšší jak 1 000 000 Kč, celkově 36,67 %. Hypoteční úvěr, který zvolilo nejvíce respondentů, má také nejdelší dobu splatnosti, proto celkem 92 respondentů, což odpovídá 61,33 %, zvolilo akceptovatelnou dobu splatnosti nad 5 let. Úroková sazba může být u hypotečního úvěru fixovaná nebo variabilní. Nejvíce dotazovaných, celkem 68,35 %, zvolilo fixovanou úrokovou sazbu.

4.2 Hypoteční úvěr České spořitelny

Hypotéka České spořitelny (ČS) je určena na koupi, výstavbu, renovaci či modernizaci rodinného domu, bytu, chaty i chalupy. O hypoteční úvěr mohou zažádat všechny fyzické osoby starší 18 let, pokud jejich věk ke dni konečné splatnosti úvěru nepřesáhne 65 let, s trvalým pobytem v ČR nebo s povolením k pobytu. Manželé ve smlouvě vždy vystupují jako spolužadatelé.

Minimální výše úvěru je ze zákona stanovena na 200 000 Kč, to je také nejnižší částka, kterou je možné si půjčit. Maximální výše tohoto úvěru je omezena na 7 000 000 Kč. Banka uvádí, že lze úvěr poskytnout do 70 %, 85 % nebo až do 100 % hodnoty nemovitosti. Ve skutečnosti však maximálně do 81 – 90 %. Pouze dlouholetým věrným zákazníkům by ve výjimečných případech poskytla úvěr do 100 %. Poskytnutá výše je ovlivněna bonitou klienta, čím vyšší má klient bonitu, tím vyšší může získat hypoteční úvěr.

Doba splatnosti může být až 30 let, minimální délku banka neuvádí, ačkoli je nastavena na 5 let. Hypotéka umožňuje variabilní splácení – možnost přerušit, odložit či změnit splátkový kalendář, klient si může i sám určit výši splátek. Splátka lze po vyčerpání úvěru odložit až o tři měsíce. Po každých dvanácti pravidelných splátkách lze výši splátky změnit až o 30 % či přerušit splácení až na tři měsíce, nebo vložit mimořádnou splátku ve výši 20 % částky úvěru.

Úroková sazba může být fixovaná po dobu 1, 2, 3, 4, 5 nebo 10 let. Z důvodu jiného typu úročení zaplatí klient na úrocích více než u jiné banky. Tato hypotéka nabízí úrokové zvýhodnění ve výši 0,2 % v případě splácení hypotéky z Osobního účtu České spořitelny a 0,2 % v případě zřízení pojištění. Dále je nabízena prémie – sleva na úrokovou sazbu ve výši 0,3 % pro první fixované období, u tří, čtyř a pětileté fixace.

Klient si hypotéku může přizpůsobit dle vlastních požadavků, může si zvolit služby dle svých potřeb, v průběhu splácení si může hypotéku kdykoliv přizpůsobit a přesně ví, kolik za zvolené služby platí. Hypotéka je vždy bez poplatku za vyřízení a zdarma je nabízena garance úrokové sazby po dobu 30 dní. Banka umožňuje

on-line ocenění nemovitosti a zjištění odhadní ceny bytu. Ta je potřebná k vyřízení hypotéky.

Na začátku hypotéky je potřeba zvolit si jednotlivé služby, které je možné využívat okamžitě po uzavření smlouvy. Klient může využít služeb expresního čerpání, překlenovacího financování, financování družstevního bytu, zrychlené výstavby, financování montovaných domů, hypotéky komplet, obrátové hypotéky pro podnikatele a hypotéky na pronájem.

Dále lze zvolit služby, které jsou využívány v průběhu splácení hypotečního úvěru, a to buď hned od jeho počátku, nebo později v době jeho trvání. Jde o možnost služeb variabilních splátek, mimořádných splátek, slevy za splácení z aktivního účtu u ČS, pojištění schopnosti splácet, pojištění schopnosti splácet i při ztrátě zaměstnání (Csas.cz, citováno online: 17. 10. 2014).

Hypoteční kalkulačka

Hypoteční kalkulačka, viz obrázek 2, umožňuje modelovat různé varianty poskytovaných hypotečních úvěrů. Klient si navolí hodnotu nemovitosti, výši požadovaného úvěru, dobu splatnosti (v letech) a počet fixovaných let u úrokové sazby. Kalkulátor poté zobrazí nejnižší možnou úrokovou sazbu a orientační měsíční splátku. Tato kritéria se liší v závislosti na výši hypotečního úvěru.

ZADEJTE VSTUPNÍ PARAMETRY

The image shows a user interface for a mortgage calculator. It consists of four input panels, each with a title, a text input field, and a slider below it. The first panel is titled 'Cena nemovitosti' (Property price) with a value of 2 000 000 Kč and a slider from 2 600 000 to 4 900 000. The second panel is 'Výše úvěru' (Loan amount) with a value of 70 % and a calculated result of 1 400 000 Kč, and a slider from 33 % to 68 %. The third panel is 'Splatnost' (Maturity) with a value of 20 let and a slider from 13 let to 22 let. The fourth panel is 'Doba fixace' (Fixed term) with a value of 5 let and a slider from Min to Max. Below these panels is a large blue button labeled 'Přepočítat' (Recalculate).

Obrázek 2 – vzhled hypoteční kalkulačky ČS

Zdroj: (Csas.cz, citováno online: 18. 10. 2014)

V níže uvedených tabulkách (č. 2, 3, 4) jsou uvedeny hodnoty úrokové sazby a orientační splátky u teoretického příkladu. Úvěr je na nemovitost v hodnotě 2 000 000 Kč, se splatností do 20 let a úrokovou sazbou fixovanou po dobu 5 let. V jednotlivých tabulkách se hodnoty liší dle výše zvoleného úvěru. V tabulce č. 2,

jsou zobrazeny hodnoty pro úvěr do výše 70 %, v tabulce č. 3 do výše 85 % a v tabulce č. 4 do výše 100 % hodnoty nemovitosti.

Tabulka 2 – hodnoty pro hypoteční úvěr ČS do 70 % hodnoty nemovitosti

Úroková sazba (p. a.), (v %)	+ 2,29
Orientační splátka (v Kč)	7 276

Zdroj: vlastní práce autorky, dle hypoteční kalkulačky (2014)

Tabulka 3 – hodnoty pro hypoteční úvěr ČS do 85 % hodnoty nemovitosti

Úroková sazba (p. a.), (v %)	+ 2,29
Orientační splátka (v Kč)	8 835

Zdroj: vlastní práce autorky, dle hypoteční kalkulačky (2014)

Tabulka 4 – hodnoty pro hypoteční úvěr ČS do 100 % hodnoty nemovitosti

Úroková sazba (p. a.), (v %)	+ 4,19
Orientační splátka (v Kč)	12 321

Zdroj: vlastní práce autorky dle hypoteční kalkulačky (2014)

Hodnoty úrokové sazby a orientační splátky se v jednotlivých tabulkách liší, a to z důvodu vyššího plnění. Úvěr do 70 % hodnoty nemovitosti vyžaduje nižší plnění než do 85 % nebo 100 % hodnoty nemovitosti. Hodnoty úrokové sazby a orientační splátky se proto zvyšují. Úroková sazba u úvěru do 70 % a 85 % hodnoty nemovitosti se pohybuje od 2,29 % p. a., u úvěru do 100 % hodnoty nemovitosti je to od 4,79 % p. a. Orientační splátka je u prvního příkladu 7 276 Kč měsíčně, u druhého příkladu 8 835 Kč měsíčně, nejvyšší plnění vyžaduje úvěr do 100 % hodnoty nemovitosti, třetí příklad má proto orientační splátku 12 321 Kč měsíčně.

Hodnoty, které hypoteční kalkulátor zobrazuje, jsou pouze orientační. Pro přesné hodnoty je potřeba sjednat si schůzku s hypotečním specialistou, který udá ke konkrétnímu případu skutečné údaje.

4.3 Hypoteční úvěr Hypoteční banky

Hypoteční úvěr od Hypoteční banky (HB), je vhodný při koupi nemovitosti do osobního či družstevního vlastnictví i spoluvlastnického podílu, výstavbě, rekonstrukci, modernizaci i opravě nemovitosti, ke koupi pozemku i rekreačního objektu, dále pak k refinancování dřívějších úvěrů. U tohoto úvěru není problém kombinovat všechny zmíněné účely, včetně vypořádání majetkových poměrů.

Banka hypotéku poskytne fyzickým osobám starším 18 let, pokud jejich věk ke dni konečné splatnosti úvěru nepřesáhne 70 let, s českým občanstvím nebo alespoň povolením k pobytu, má-li bankou uznatelné příjmy a vlastní nebo se po realizaci investice stane vlastníkem nemovitosti, kterou je možné zastavit ve prospěch banky a je pojištěna proti živelným a jiným rizikům. Žádat o úvěr mohou maximálně 4 osoby ze dvou domácností. Spolužadatelé jsou manželé, rodiče a děti, druh a družka i lidi bez příbuzenského vztahu.

K investici je vhodný byt, stavební pozemek, chata, chalupa, nebytové jednotky bytového domu, polyfunkční nebo administrativní budovy či nemovitě příslušenství, např. bazén, krb, oplocení.

Minimální výše úvěru, kterou banka žadateli poskytne, je stanovena na 300 000 Kč. Maximální výše úvěru není stanovena, lze poskytnout úvěr až do 100 % hodnoty nemovitosti. Jak vysoký úvěr klient získá, záleží na mnoha okolnostech – jeho bonitě, příjmu apod.

Peníze budou odeslány bezhotovostním převodem na účet klienta okamžitě po uzavření smlouvy. Je možné čerpat jednorázově celou částku, nebo postupně po dobu jednoho roku.

Splátky úvěru lze rozložit u 70 % úvěru na 5 až 40 let, u 85 % či 100 % úvěru pouze do 30 let, dle situace. Úrokovou sazbu lze zafixovat na 1, 3, 5, 7, 10 i více let. Výhodou úvěru jsou slevy z úrokové sazby ve výši 0,1 % při zřízení nového účtu u ČSOB, 0,1 % v případě splácení úvěru z účtu ČSOB a 0,1 % při sjednání pojištění úvěru a majetku. Úroková sazba je garantovaná nikoli minimální.

K vyřízení hypotéky je potřeba doložit příjmy za poslední 3 měsíce, u podnikatelů za 6 měsíců, dále smlouvu / dohodu o převodu členských práv a povinností a doklad o členství převodce v bytovém družstvu. Banka nepožaduje doložení faktur v případě výstavby či rekonstrukce nemovitosti. Banka nabízí i vyřízení výpisu z katastru nemovitostí. Není problém sjednat jakákoliv pojištění např. pojištění schopnosti splácet, pojištění nemovitosti i pojištění domácnosti (Hypotecníbanka.cz, citováno online: 16. 10. 2014).

Hypoteční kalkulačka

Hypoteční kalkulačka, viz obrázek 3, umožňuje v první řadě nastavit, na co potřebuje klient půjčit. Na výběr má osm možností – koupě bytu do osobního vlastnictví, družstevního bytu, rodinného domu, pozemku, rekreačního objektu, stavbu či rekonstrukci, refinancování, zaplacení čehokoliv. Po zvolení účelu je klient přesměrován na výpočet bonity, kde zadá informace o své osobě, rodinné situaci a příjmech. Po vyplnění těchto informací se klient dostane k výpočtu hypotéky, kde zvolí hodnotu nemovitosti, výši úvěru, dobu splatnosti a fixaci. Po vyplnění všech polí získá klient přehled o budoucí měsíční splátce a úrokové sazbě. Klient se na této stránce dozví i informace o maximální výši úvěru, o kterou může zažádat, tato částka se liší dle výše hypotečního plnění (70 %, 85 %, 100 %).

The screenshot shows a mortgage calculator interface with the following elements:

- Radio buttons for loan type: "Chci úvěr na nemovitost" (selected) and "Chci úvěr na cokoli (kromě nemovitosti)".
- Input field for "Cena nemovitosti" (Property price) set to 2 000 000 Kč.
- Slider and input field for "Výše úvěru" (Loan amount) set to 1 400 000 Kč (70% LTV).
- Slider and dropdown for "Doba splácení" (Term) set to 20 let.
- Section "Fixace:" with radio buttons for terms: 1 rok (3,69%), 3 roky (2,59%), 5 let (2,59%), 7 let (2,69%), 10 let (3,79%), 15 let (4,29%), 20 let (4,29%), 25 let (4,29%), 30 let (4,29%). The 5 let option is selected.
- Summary box on the right: "Měsíční splátka 7 480 Kč" at "při úroku 2,59 % p. a." with a link for "Prohlášení k závaznosti informací".

Obrázek 3 – vzhled hypoteční kalkulačky HB

Zdroj: (Hypotecníbanka.cz – hypoteční kalkulačka, 19. 10. 2014)

V níže uvedených tabulkách (č. 5, 6, 7) jsou uvedeny hodnoty úrokové sazby a orientační splátky, které klient získá u teoretického příkladu. Úvěr je na nemovitost v hodnotě 2 000 000 Kč, se splatností do 20 let a úrokovou sazbou fixovanou po dobu 5 let. V jednotlivých tabulkách se hodnoty liší dle výše zvoleného úvěru.

V tabulce č. 5, jsou zobrazeny hodnoty pro úvěr do výše 70 %, v tabulce č. 6 do výše 85 % a v tabulce č. 7 do výše 100 % hodnoty nemovitosti.

Tabulka 5 – hodnoty hypotečního úvěru HB do 70 % hodnoty nemovitosti

Úroková sazba (p. a.), (v %)	+ 2,59
Orientační splátka (v Kč)	7 480

Zdroj: vlastní práce autorky, dle hypoteční kalkulačky (2014)

Tabulka 6 – hodnoty hypotečního úvěru HB do 85 % hodnoty nemovitosti

Úroková sazba (p. a.), (v %)	+ 2,69
Orientační splátka (v Kč)	9 167

Zdroj: vlastní práce autorky, dle hypoteční kalkulačky (2014)

Tabulka 7 – hodnoty hypotečního úvěru HB do 100 % hodnoty nemovitosti

Úroková sazba (p. a.), (v %)	+ 3,79
Orientační splátka (v Kč)	11 899

Zdroj: vlastní práce autorky, dle hypoteční kalkulačky (2014)

Hodnoty uvedené v tabulkách vykazují rozdíl ve výši úrokové sazby i výši měsíční splátky. Úroková sazba se u úvěru do 70 % hodnoty nemovitosti pohybuje od 2,59 % p. a., u úvěru do 85 % je to o desetinu více, tedy 2,69 % p. a. a u úvěru do 100 % je to sazba od 3,79 % p. a. Výše měsíční splátky se zvyšuje v závislosti na výši hypotečního úvěru, čím vyšší úvěrové plnění tím vyšší splátka. Orientační splátka je v první tabulce 7 480 Kč měsíčně, v druhé tabulce 9 167 Kč měsíčně a ve třetí 11 899 Kč měsíčně.

Hodnoty, které orientační výpočet na míru zobrazuje, jsou pouze orientační. Pro přesné hodnoty je potřeba sjednat si schůzku s hypotečním specialistou, který udá ke konkrétnímu případu skutečné údaje.

4.4 Hypoteční úvěr Komerční banky

Hypoteční úvěr Komerční banky (KB) je určen občanům ČR i cizincům s trvalým pobytem nebo průkazem k povolení k pobytu v ČR, starším 18 let, pokud jejich věk ke dni konečné splatnosti úvěru nepřesáhne 65 let. Žadatelem mohou být až čtyři osoby ze dvou domácností, manželé vystupují jako spolužadatelé.

Účely úvěru se mohou vzájemně kombinovat, úvěr je určen k investicím do nemovitosti, koupi / stavbě / dostavbě / rekonstrukci či opravě nemovitosti, kterou může být byt, dům, chata, chalupa, garáž i pozemek, vypořádání spoluvlastnických i dědických nároků k nemovitosti, konsolidaci dřívějších úvěrů i refundaci zaplacené investice klientem novější než 1 rok. Úvěrem lze proplatit i vedlejší náklady vzniklé s investicí do nemovitosti, mohou činit až 50 % rozsahu úvěru. Úvěrové zajištění je zaopatřeno vždy zástavním právem k nemovitosti, která se nachází na území ČR a je pojištěna, pojistné je vázáno ve prospěch KB.

Minimální výše úvěru je stanovena na 200 000 Kč a maximální je omezena 85 % u Hypotečního úvěru Klasik nebo 100 % u Hypotečního úvěru Plus z celkové ceny zastavených nemovitostí, kterou určí banka, objemem investice do nemovitosti (kupní cena, náklady apod.), ale i schopností klienta splácet, tedy jeho bonitou.

Doba splatnosti je omezena na 5 – 30 let nebo 5 – 8 let v případě splácení úvěru ze stavebního spoření Modré pyramidy stavební spořitelny. Splácení úvěru probíhá měsíčně formou anuitních splátek. K dispozici je jednorázové nebo postupné splácení, v případě splácení pomocí kapitálového životního pojištění nebo stavebního spoření Modré pyramidy. Úvěr lze čerpat jednorázově i postupně, počínaje devět měsíců od podepsání smlouvy a konče 24 měsíců po ukončení smlouvy. Je možné si vybrat ze dvou způsobů čerpání úvěru. Na výběr je účelové, kdy klient doloží konkrétní doklady prokazující účel čerpání, nebo zálohové, kdy klient nedokládá konkrétní účetní doklady. Druhé zmíněné je možné do 100 % hodnoty nemovitosti, ne více než 5 000 000 Kč.

Úroková sazba je pevná po období účinnosti podmínek stanovených ve smlouvě, ty je možno sjednat na dobu 1 – 10 let nebo až 15 let. Na výši úrokové sazby má velký vliv uzavřené životní pojištění, pokud je sjednáno u Komerční

pojišťovny, umožňuje slevu 0,2 %. Další možnou slevou je 0,2 % v případě zaslání příjmu na účet KB a 0,2 % v případě „doživotní“ věrnosti.

K řádnému vyřízení úvěru je potřeba donést podklady obsahující informace, co se bude prostřednictvím hypotéky pořizovat, výši kupní ceny, výši doložitelných příjmů a výši vlastních prostředků. Klient bude k vyřízení potřebovat doklad identifikující klienta, doklad vztahující se k příjmům, doklad vztahující se k objektu zástavy, doklad vztahující se k výdajům a závazkům a doklad vztahující se ke koupi.

U úvěru je možné ihned čerpat peněžní prostředky po doložení pouze návrhu na vklad zástavního práva. Banka nabízí úplnou úvěrovou péči na jednom kontaktním místě (Kb.cz, citováno online: 15. 10. 2014).

Hypoteční kalkulačka

Hypoteční kalkulačka Komerční banky, viz obrázek 4, je určena k modelaci různorodých variant úvěru poskytovaného bankou. Je potřeba zvolit cenu nemovitosti, naspořenou částku, dobu splácení, dobu platnosti úrokové sazby a věk klienta. Po nastavení všech bodů kalkulačky se zobrazí výše hypotečního úvěru, nejnižší možná úroková sazba, orientační měsíční splátka a cena měsíčního poplatku za pojištění schopnosti splácet.



Obrázek 4 – vzhled hypoteční kalkulačky KB

Zdroj: (Kb.cz – hypoteční kalkulačka, citováno online: 20. 10. 2014)

V níže uvedených tabulkách (č. 8, 9, 10) jsou vyobrazeny hodnoty úrokové sazby a orientační splátky u teoretického příkladu hypotečního úvěru. Úvěr

je na nemovitost v hodnotě 2 000 000 Kč, se splatností do 20 let a úrokovou sazbou fixovanou po dobu 5 let. V jednotlivých tabulkách se hodnoty liší dle výše zvoleného úvěru. V tabulce č. 8, jsou zobrazeny hodnoty pro úvěr do výše 70 %, v tabulce č. 9 do výše 85 % a v tabulce č. 10 do výše 100 % hodnoty nemovitosti.

Tabulka 8 – hodnoty hypotečního úvěru KB do 70 % hodnoty nemovitosti

Úroková sazba (p. a.), (v %)	+ 2,79
Orientační splátka (v Kč)	7 618

Zdroj: vlastní práce autorky, dle hypoteční kalkulačky (2014)

Tabulka 9 – hodnoty hypotečního úvěru KB do 85 % hodnoty nemovitosti

Úroková sazba (p. a.), (v %)	+ 2,79
Orientační splátka (v Kč)	9 500

Zdroj: vlastní práce autorky, dle hypoteční kalkulačky (2014)

Tabulka 10 – hodnoty hypotečního úvěru KB do 100 % hodnoty nemovitosti

Úroková sazba (p. a.), (v %)	+ 3,79
Orientační splátka (v Kč)	11 899

Zdroj: vlastní práce autorky, dle hypoteční kalkulačky (2014)

Hodnoty, úrokové sazby, orientační splátky i splátky pojištění schopnosti splácet se v jednotlivých tabulkách liší. Nejnížší hodnoty jsou obsaženy v úvěru do 70 % hodnoty nemovitosti, střední hodnoty v úvěru do 85 % hodnoty nemovitosti, nejvyšší hodnoty obsahuje úvěr do 100 % hodnoty nemovitosti. Úroková sazba u úvěru do 70 % a 85 % hodnoty nemovitosti se pohybuje od 2,79 % p. a., u úvěru do 100 % hodnoty nemovitosti je to o procento více, tedy 3,79 % p. a. Výše měsíční splátky se zvyšuje v závislosti na výši hypotečního úvěru.

Hodnoty, které hypoteční kalkulátor zobrazuje, jsou pouze orientační. Pro přesné hodnoty ke konkrétnímu případu je potřeba sjednat si schůzku s hypotečním specialistou.

4.5 Komparace úvěrových produktů

K porovnání hypotečních úvěrů vybraných bank byla zvolena Hypotéka České spořitelny (ČS), Hypotéka od Hypoteční banky (HB) a Hypoteční úvěr Komerční banky (KB).

Úvěry jsou srovnány na základě možnosti výše úvěru, úvěrové hodnoty, doby splatnosti v letech, úrokové sazby, možnosti fixace v letech a z hlediska poplatků spojených s hypotečním úvěrem. Uvedená kritéria obsahuje tabulka č. 11, na str. 38 – 39.

Hypoteční banka jako jediná z výše uvedených bank nabízí úvěr s poplatky a standardní úrokovou sazbou nebo úvěr bez poplatků za vedení a správu úvěru a dalších poplatků s vyšší úrokovou sazbou. Tu tvoří standardní úroková sazba a fixní odchylka, která se nemění po celou dobu splácení. Díky tomu se snižují počáteční náklady. Tato možnost je nabízena na byt v osobním vlastnictví, pozemek, dům nebo stavbu s fixací na 3 a více let. V tabulce č. 11 je uvedena verze s poplatky a nižší úrokovou sazbou.

Z hlediska výše úvěru jsou na tom všechny tři banky podobně, minimální výši mají banky od 200 000 Kč, hypoteční banka od 300 000 Kč. Maximální výše je stanovena bankou a to většinou do 100 % hodnoty nemovitosti, u ČS je tato částka omezena maximálně na 7 000 000 Kč.

Banky nabízejí splatnost od 5 do 30 let, pouze Hypoteční banka nabízí u úvěru do 70 % prodloužení této doby až na 40 let. Úrokovou sazbu lze zafixovat u všech bank od 1 do 10 let, KB nabízí možnost fixace až 15 let a HB i 20 či 30 let.

Poplatky za vedení byly hromadně rušeny během roku 2013 (Peníze.cz, citováno online: 7. 11. 2014). HB ve verzi s poplatky, která je uvedena v tabulce č. 11 požaduje poplatek za vedení 150 Kč měsíčně, pokud by klient požádal o úvěr bez poplatků, tento poplatek by nebyl účtován.

Úroková sazba, která je velkým rozhodujícím aspektem, se v sazebníkových hodnotách liší od těch skutečných. V sazebníku uvádí ČS úrokovou sazbu při pětileté fixaci od 2,69 %, HB od 2,79 % u 70 % úvěru, 2,89 % u 85 % úvěru a 3,99 % u 100 %, KB poté 2,39 % u úvěru Klasik a 3,59 % u úvěru Plus.

Banky si účtují i další poplatky. Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti si neúčtuje ČS ani HB v případě verze bez poplatků, jinak 3 900 Kč, a KB 2 900 Kč. Poplatek za analýzu rizik a hodnoty zajištění bytové jednotky si neúčtuje u expresní analýzy HB, u standardní analýzy 3 700 Kč, KB si účtuje za expresní analýzu 1 000 Kč nebo za standardní analýzu 3 500 Kč a ČS si účtuje za expresní analýzu 500 Kč a za standardní analýzu 3 900 Kč. Poplatky za první čerpání úvěru nemá žádná z bank, za druhé a další čerpání si ČS a HB účtují 500 Kč.

Dle údajů uvedených v tabulce č. 11 ze str. 38 – 39 nelze přesně zhodnotit, který úvěrový produkt je nejvýhodnější. Kdyby tomu tak bylo, stačilo by, aby existoval pouze ten nejvýhodnější a ostatní by nemusely být poskytovány. Jelikož existuje velké množství nabízených úvěrů, má potencionální klient velké spektrum možností vybrat si právě nejprínosnější pro něho.

Tabulka 11 – srovnání hypotečních úvěrů, k 6. 11. 2014

Název banky	Česká spořitelna, a. s.	Hypoteční banka, a. s.	Komerční banka, a. s.
Název produktu	Hypotéka České spořitelny	Hypotéka	Hypoteční úvěr
Minimální výše úvěru (v tis. Kč)	200	300	200
Maximální výše úvěru (v tis. Kč)	7 000	Stanoveno bankou	Stanoveno bankou
Úvěr do hodnoty nemovitosti (v %)	70, 85 a 100	70, 85 a 100	Až 85 (Klasik)
			Až 100 (Plus)
Doba splatnosti (v letech)	5 – 30	5 – 40 (do 70 %)	5 – 30
		5 – 30	
Fixace úrokové sazby (v letech)	1 – 5 nebo 10	1, 3, 5, 7, 10, 15 nebo 20 let	1 – 10 nebo 15
Mimořádná splátka	Bez poplatku při změně úrokové sazby	Bez poplatku při změně úrokové sazby	Bez poplatku při změně úrokové sazby
Poplatek za vedení (v Kč)	Zdarma	150	Zdarma

Název banky	Česká spořitelna, a. s.	Hypoteční banka, a. s.	Komerční banka, a. s.
Úroková sazba fixovaná po dobu 5 let (p. a.) (v %)	Od 2,69	2,79 (do 70 %)	2,39 (Klasik)
		2,89 (do 85 %)	
		3,99 (do 100 %)	3,59 (Plus)
Garance úrokové sazby na 30 dní	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr (v Kč)	Zdarma	3 900	2 900
Analýza rizik a hodnoty zajištění rodinného domu (v Kč)	Expres: 500	Expres: zdarma	Expres: 1 000
	Standard: 3 900	Standard: 3 700	Standard: 3 500
Poplatek za první čerpání úvěru	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Poplatek za druhé a další čerpání úvěru (v Kč)	500	500	Zdarma

Pozn.: sazby a částky uvedené v tabulce, se mohou lišit od skutečných právě nabízených sazeb a částek, z důvodu akčních nabídek na vysoce konkurenčním bankovním trhu

Zdroj: vlastní práce autorky, dle sazebníků / ceníků bank (Csas.cz, Hypotecnibanka.cz, Kb.cz, citováno online: 6. 11. 2014)

4.6 Modelový příklad

Ke konstatování závěru, který úvěrový produkt je nejvýhodnější, je užito modelového příkladu, na němž je ukázáno, který úvěrový produkt je právě nejpříznivější pro modelovou domácnost. Ta je vytvořena pomocí odpovědí z dotazníkového šetření, pouze příjem rodiny je upraven k lepší orientaci v rozdílnostech kalkulací.

Modelovou domácnost, rodinu Horákovu, tvoří středoškolsky vzdělaní rodiče, šestadvacetiletý otec Martin, pětadvacetiletá matka Kamila a pětiletá dcera Evelína. Otec pracuje jako manažer ve firmě zabývající se zemědělskými stroji a jeho příjem je ve výši 30 000 Kč hrubého, matka pracuje ve stejné firmě jako asistentka ředitele a její příjem je ve výši 28 000 Kč hrubého. Pětiletá dcera navštěvuje mateřskou školu a chodí do baletu s ročním školným 6 000 Kč. Rodina bydlí v podkrovním bytě 3+1 o rozloze 100 m² v Příbrami, který má možnost odkoupit za 2 000 000 Kč. Rodina má naspořeno 400 000 Kč a prarodiče jsou ochotni přispět částkou 200 000 Kč. V tabulce č. 12 je zobrazena počáteční bilance domácnosti. Rodině po zaplacení všech výdajů započítaných v tabulce zbude 10 007 Kč.

Tabulka 12 – bilance domácnosti bez hypotečního úvěru

Čisté příjmy (v Kč)		Výdaje (v Kč)	
Otec	23 857	Nájem s poplatky	11 000
Matka	21 350	Spoření	3 500
		Pojištění	2 000
		Jídlo, odívání, cestovné	12 700
		Balet	6 000
Celkem	45 207	Celkem	35 200

Zdroj: vlastní práce autorky (2014)

Rodina potřebuje úvěr ve výši 70 % hodnoty nemovitosti, díky naspořené částce a díky příspěvku od prarodičů. Čisté příjmy rodiny jsou ve výši 45 207 Kč a čisté měsíční výdaje vypočítané bankou činí 16 645 Kč. Rodina dosáhne bez problémů na úvěr od všech uvedených bankovních institucí.

Nejvýhodnějším úvěrem od ČS je pro rodinu Horákovu úvěr Hypodny 2,49 %, viz obrázek 5. Rodině byl vykalkulován úvěr na 30 let, s pětiletou fixací, anuitní měsíční splátkou ve výši 5 551 Kč a úrokovou sazbou 2,49 % p. a., což je nejnižší sazba, na kterou se rodina u banky může dostat. Úroky budou v závěru vyšší z důvodů jiného typu úročení.

Nabídka Hypotéky České spořitelny - Hypodny 2,49%

I. Možnosti úvěru

Maximální možná výše úvěru: 5 002 000 Kč	Je poskytnutí úvěru reálné? <input checked="" type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
---	--

II. Vaše údaje

Jméno a příjmení: Martin Horák	Počet žadatelů: 2
Čistý měsíční příjem žadatelů: 45 207 Kč	Měsíční závazky žadatelů: 0 Kč

III. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru: koupě	Očekávaná hodnota zast. nemovitosti: 2 000 000 Kč
Výše úvěru: 1 400 000 Kč	Podíl úvěru na zajištění (LTV): 70%
Splatnost úvěru: 30 let	Doba fixace úrokové sazby: 5
Úroková sazba: 2,49%	Měsíční splátka úvěru: 5 551 Kč

Doba splatnosti v letech	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč:	24 863	13 215	9 353	7 437	6 300	5 551

Výchozí úroková sazba 2,49% **Úroková sazba je ZDARMA garantována do 9.1.2015**

Úvěr bude splácen vždy poslední den v měsíci

IV. Ceny

Ceny vybraných služeb Hypotéky

Celková cena za služby	0 Kč
Měsíční ceny za služby	0 Kč
Cena za správu úvěru (Poplatkové prázdniny)	ZDARMA

Pokud nemáte uzavřené pojištění nemovitosti, rádi Vám jej rychle a jednoduše zajistíme při sjednání Vaší hypotéky

Obrázek 5 – kalkulace hypotečního úvěru od ČS, k 11. 11. 2014

Zdroj: Bratovanov, konzult. 11. 11. 2014

Od Hypoteční banky je nejvýhodnějším úvěrem pro rodinu úvěr na nákup nemovitosti, do 70 % LTV¹, verze bez poplatků, tedy s vyšší úrokovou sazbou, viz obrázek 7. Na sazbu poskytuje banka akci „Pěkná hypotéka“, viz příloha 3, která sazbu snižuje. Rodině je nabídnut úvěr na 30 let s 360 splátkami ve výši 5 745 Kč a s fixací po dobu 5 let. Základní úroková sazba je stanovena na 2,99 % p. a., při zřízení pojištění a apocítání slevové akce na úrokovou sazbu se rodina Horáková dostane na sazbu 2,19 % p. a.

Orientační propočet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru				
Účel úvěru	Nákup nemovitosti			
Typ úvěru	Hypotéka do 70 % LTV Bez poplatků			
Financování investičního záměru				
Celkový investiční záměr	0 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč	
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	1 400 000 Kč	
Úvěr				
Požadovaná výše úvěru	1 400 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	5 568 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	70 %	Minimální hodnota zajištění	2 000 000 Kč	
Délka úvěru / Počet splátek	30 let / 360			
Úroková sazba				
Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlednutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 10.11.2014 do 10.12.2014 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.		
Základní úroková sazba	2,99 % p.a.	Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zajemce předá kompletní Žadost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.		
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,20 % p.a.			
Výsledná úroková sazba	2,79 % p.a.			
(Složení odchylek: Inkaso z ČSOB - -0,10, Nový klient ČSOB - -0,10)				
Celková výše měsíční splátky				
Splátka úvěru	5 745 Kč			
Pojištění úvěru	Neuvedeno			
Splátka vč. pojištění	5 745 Kč			
Poplatky				
Zpracování úvěru	0 Kč	Sleva 100 %		
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky			
Správa úvěru měsíčně	0 Kč/měs.	Sleva 100 %		
Finanční situace klienta				
Celkové měsíční výdaje	16 645 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	45 207 Kč	
z toho životní minimum	16 645 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	23 827 Kč	
Povinná měsíční rezerva	1 437 Kč	Zůstatek příjmů	21 380 Kč	
Varianty splátky pro porovnání				
		25 let	30 let	35 let
3 roky fixace	Úroková sazba	2,79 % pa	2,79 % pa	2,79 % pa
	Měsíční splátka úvěru	6 487 Kč	5 745 Kč	5 225 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	24 755 Kč	23 827 Kč	23 177 Kč
5 let fixace	Úroková sazba	2,79 % pa	2,79 % pa	2,79 % pa
	Měsíční splátka úvěru	6 487 Kč	5 745 Kč	5 225 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	24 755 Kč	23 827 Kč	23 177 Kč

Obrázek 6 – kalkulace hypotečního úvěru od HB, k 11. 11. 2014

Zdroj: Bratovanov, konzult. 11. 11. 2014

¹ loan to value – poměr mezi hypotékou a zástavní hodnotou

Nejvýhodnějším úvěrem od KB je pro rodinu úvěr Klasik, se splatností 20 let a fixací na 5 let, u kterého je měsíční splátka 7 757 Kč a úroková sazba 2,99 % p. a., viz obrázek č. 6. Úvěr zahrnuje i další poplatky, za zpracování, vyhodnocení rizik, vystavení příslibu, čerpání úvěru a další, které navyšují prvotní výdaje na úvěr.

Předběžné posouzení hypotečního úvěru Komerční banky, a.s.

Údaje týkající se Vámi požadovaného hypotečního úvěru:

Hypoteční úvěr Klasik

Celková cena objektu úvěru:	2 000 000 Kč	Žadatel:	Martin Horák
Vlastní prostředky:	600 000 Kč		
Požadovaná výše úvěru	1 400 000 Kč		
Doba splatnosti úvěru:	20 let		
Platnost úrokové sazby:	5 let		
Předpokládaná výše zajištění:	2 000 000 Kč		
Úrokový bonus	NE		
Domicilace plateb u KB:	ANO		
Pojištění	NE		

Úroková sazba:	2,99 % p.a.	Garance úrokové sazby je 30 kalendářních dnů od data nabídky úrokové sazby klientovi*
Splátka úvěru:	7 757 Kč měsíčně	

Pro informaci uvádíme další varianty výše měsíčních splátek a max. výše úvěru při daných splatnostech:

5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
25 150 Kč	13 512 Kč	9 661 Kč	7 757 Kč	6 632 Kč	5 895 Kč

Hodnocení bonity klienta nebylo zpracováno

Příkladný výčet cen souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru a dalších cen za poskytované bankovní služby a za úkony s bankovními službami souvisejícími, které Komerční banka, a.s. účtuje v souladu se Sazebníkem vydávaným Komerční bankou, a.s.

Cena za zpracování hypotečního úvěru	2 900 Kč
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou	
bytová jednotka	3 500 Kč
rodinný dům	4 500 Kč
ostatní (nerezidenční objekty, developerské projekty apod.)	individuálně
Cena za vystavení příslibu	2 000 Kč
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500 Kč
Poplatek za nedočerpání úvěru ***)	5% z výše nedočerpané části úvěru
Cena za správu úvěrového účtu	zdarma
Cena za flexibilitu úvěru	99 Kč měsíčně
Cena za změnu podmínek smlouvy z podnětu klienta(dodatek)	4 000 Kč
Cena za změnu podmínek smlouvy v příslibu	500 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu v elektronické formě	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu v papírové formě	20 Kč
Zaslání 1. upomínky při neprovedení splátky	100 Kč
Potvrzení o výši zůstatku na úvěrovém účtu	1 500 Kč

Obrázek 7 – kalkulace hypotečního úvěru od KB, k 11. 11. 2014

Zdroj: Bratovanov, konzult. 11. 11. 2014

4.6.1 Výsledky modelového příkladu

Pro rodinu Horákovu je nejvýhodnějším úvěrem úvěr od Hypoteční banky, kde získá úvěr s nejnižší úrokovou sazbou 2,19 % p. a., která je oproti sazbě ČS nižší o 0,3 % a oproti KB dokonce o 0,8 %. U České spořitelny by se rodina Horáková dostala na vyšší přeplacení z důvodu jiného způsobu úročení.

Měsíční anuitní splátka úvěru je u HB ve výši 5 745, která je oproti ČS vyšší o 194 Kč a oproti KB nižší o 2 012 Kč, respektive o 150 Kč. Přestože je měsíční splátka oproti splátce úvěru České spořitelny vyšší, je úvěr výhodnější.

I dle poplatků je pro rodinu nejvýhodnější HB. U banky nejsou poplatky účtovány, neboť byl zvolen úvěr bez poplatků s vyšší úrokovou sazbou. Ta byla snížena díky akci „Pěkná hypotéka“, viz příloha 3.

V tabulce č. 13 je zobrazena konečná bilance domácnosti, která zahrnuje i splátku navrhnutého úvěru. Konečná bilance rodiny vykazuje, že rodina je i po započítání měsíční splátky úvěru v plusu ve výši 4 262 Kč.

Tabulka 13 – konečná bilance domácnosti s navrhnutým úvěrem

Čisté příjmy (v Kč)		Výdaje (v Kč)	
Otec	23 857	Nájem s poplatky	11 000
Matka	21 350	Spoření	3 500
		Pojištění	2 000
		Jídlo, odívání, cestovné	12 700
		Balet	6 000
		Hypoteční úvěr	5 745
Celkem	45 207	Celkem	40 945

Zdroj: vlastní práce autorky (2014)

5 Závěr

V ČR je bankovníctví rozšířeným sektorem. Díky tomu existuje nepřehledné množství možností jak si půjčit peníze. Půjčku lze získat nejen u institucí bankovního charakteru, ale i nebankovního tzv. lichvářského charakteru. Velké množství institucí má v ČR zastoupení, díky čemuž si potenciální klient může vybrat kde a za jakých podmínek si peníze půjčí. Tato práce je zaměřena na produkty bankovního sektoru, na jejich souhrnné charakterizování. K analýze byly na základě dotazníkového šetření vybrány hypoteční úvěry, které jsou dle výsledků dotazníkového šetření mezi respondenty nejžádanějším druhem úvěrových produktů. Banky byly vybrány na základě největšího zastoupení na českém trhu. Vybrané banky zaujímají až 2/3 českého trhu.

Pro klienta je nejvýhodnější žádat o úvěr banku, u které má založený osobní účet, jelikož banka mu většinou nabídne lepší podmínky na základě jeho bonity, než banka jiná. Klient může získat lepší úrokovou sazbu i jiné výhody.

Tato práce obsahuje srovnání hypotečních úvěrů od České spořitelny, a. s. (ČS), Československé obchodní banky, a. s., resp. Hypoteční banky, a. s. (HB) a Komerční banky, a. s. (KB). Produkty byly srovnány na základě možnosti výše úvěru, úvěrové hodnoty, doby splatnosti v letech, úrokové sazby, možnosti fixace v letech a z hlediska poplatků spojených s hypotečním úvěrem, které si banky účtují.

Dle tabulky č. 11 – srovnání hypotečních úvěrů, na str. 38 –39, nebylo možné jednoznačně určit, který úvěrový produkt je nejvýhodnějším pro klienta, poněvadž kdyby se tak stalo, stačilo by, aby existoval pouze ten jeden hypoteční produkt. Každý klient má jiné předpoklady pro získání úvěru, a proto je pro každého klienta vhodný jiný produkt. Díky tomu, že je sektor bankovníctví dostatečně rozšířen a existuje mnoho bankovních společností, které produkty nabízejí a mnoho produktů, které jsou nabízeny, může si klient vybrat produkt právě nejvýhodnější pro něho.

K určení nejvýhodnějšího produktu v této práci byl zvolen příklad modelové rodiny, která potenciálně žádá o úvěr. Rodina byla vytvořena na základě dotazníkového šetření, ze kterého byl zjištěn věk, příjem i nejvyšší dosažené vzdělání členů domácnosti i jaký druh úvěru rodina požaduje, jeho výši i další podrobnosti.

K sestavení rodiny byly využity nejčtenější odpovědi – věk do 26 let, středoškolské vzdělání, hypoteční úvěr nad 1 000 000 Kč na koupi / renovaci nemovitosti, pouze u příjmu rodiny bylo využito méně čtené odpovědi (místo do 20 000 Kč do 45 000 Kč) k lepší orientaci v rozdílnostech kalkulací. Při komparaci bylo zjištěno, že pro tuto modelovou rodinu je právě nejpříznivější úvěr Hypoteční banky.

HB umožňuje rodině nabídnout nejvýhodnější úvěr, co se úrokové sazby i poplatků týče. HB nabízí úrokovou sazbu nižší o 0,3 % p. a. oproti ČS a o 0,8 % p. a. oproti KB. Prvotní poplatky nejsou účtovány, z důvodu zvolení úvěru bez poplatků s vyšší úrokovou sazbou, oproti ČS a KB. Měsíční anuitní splátka úvěru je oproti KB nižší o 2 012 Kč respektive o 150 Kč, oproti úvěru ČS je vyšší o 194 Kč, ale i přesto je úvěr Hypoteční banky nejvýhodnějším úvěrem.

Úvěrové produkty je potřeba hodnotit komplexně, dle řady kritérií. Pouze jedno kritérium nemůže rozhodnout o tom, který produkt je nejlepší. Zjištěné informace se mohou od reálných lišit. Každá banka může svému klientovi poskytnout lepší podmínky, než které uvádí v sazebnících na svých internetových stránkách či v tištěných brožurách. Konkrétní informace poskytnou klientovi hypoteční specialisté jednotlivých bankovních institucí.

Citovaná literatura

- BANKOVNÍ INSTITUT: *Bankovníctví v České republice*, 4. vydání, Praha, Bankovní institut vysoká škola, 2000, 349s., ISBN: 80-7265-035-1.
- HARTLOVÁ, V., SOLDÁNOVÁ M., SVOBODOVÁ, J., ŽLEBKOVÁ, M.: *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost*, 1. vydání, Praha, Fortuna, 2004, 200s., ISBN: 80-7168-900-9.
- KALABIS, Z.: *Základy bankovníctví*, 1. vydání, Brno, Bizbooks, 2012, 168s., ISBN: 978-80-265-0001-8.
- KROH, M.: *Jak si vzít úvěr*, 1. vydání, Praha, GRADA Publishing, 1999, 160s., ISBN: 80-7169-617-X.
- PAVELKA, F., BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R.: *Úvěrové obchody*, 1. vydání, Praha, Bankovní institut vysoká škola, 2001, 279s., ISBN: 80-7265-037-8.
- RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J.: *Finanční matematika pro každého*, 7. vydání, Praha, GRADA Publishing, 2009, 296s., ISBN: 978-80-247-3291-6.
- SEKERKA, B.: *Banky a bankovní produkty*, 1. vydání, Praha, Miroslav Háša PROFESS, 1997, 532s., ISBN: 80-85235-51-X.
- Slabikář finanční gramotnosti*, 2. vydání, Praha, COFET, 2011, 416s., ISBN: 978-80-9043-96-1-0.
- ŠIMÁNKOVÁ, J., SYROVÝ, P., ŠÍMA, J.: *Jak na úvěry*, 1. vydání, Praha, ASPI, 2004, 104s., ISBN: 80-7257-015-7.

Internetové zdroje

Bankovnipoplatky.cz [online]. Úročení – jak je to s počtem dní v roce?. © 2005 - 2014 [cit. 2014-04-23]. Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/uroceni---jak-je-to-s-poctem-dni-v-roce-16623.html>

Banky.cr [online]. Banky v ČR. © 2014 [cit. 2014-11-21]. Dostupné z: <http://www.banky.cr/>

Csas.cz [online]. Ceník. © ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. 2014 [cit. 2014-11-06]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/cenik-d00019488>

Csas.cz [online]. Hypoteční kalkulačka. © ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. 2014 [cit. 2014-10-18]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/hc?_nfpb=true&_pageLabel=calc_hc

Csas.cz [online]. Hypotéka České spořitelny. © ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. 2013 [cit. 2014-10-17]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00019160>

Csas.cz [online]. Profil České spořitelny. © ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. 2013 [cit. 2014-04-22]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>

Csob.cz [online]. O společnosti ČSOB. © ČSOB. 2014 [cit. 2014-04-22]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>

Dumfinanci.cz [online]. SARKISYAN, Inna. Typy bankovních úvěrů. 2007-07-10 [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: <http://dumfinanci.cz/clanky/187-typy-bankovnich-uveru/>

Finance.cz [online]. BUČKOVÁ, V. Bonita klienta – jak a proč ji banky zjišťují?. 2011-11-06 [cit. 2014-04-10]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji-/>

Finance.cz [online]. Poplatky a způsob výplaty. Finance media [cit. 2014-04-17]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/poplatky/>.

Financnistrategie.cz [online]. Úroková sazba. 2012-06-21 [cit. 2014-03-28]. Dostupné z: <http://www.financnistrategie.cz/urokova-sazba/>.

Hypotecnibanka.cz [online]. Hypoteční kalkulačka. © Hypoteční banka, a. s., člen FS ČSOB, 2014 [cit. 2014-10-19]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypotecni-kalkulacka/>

Hypotecnibanka.cz [online]. Hypotéky. © © Hypoteční banka, a. s., člen FS ČSOB, 2014 [cit. 2014-10-16]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

Hypotecnibanka.cz [online]. Pěkná hypotéka. © © Hypoteční banka, a. s., člen FS ČSOB, 2014 [cit. 2014-11-17]. <https://www.hypotecnibanka.cz/kampane/pekna-hypoteka/>

Hypotecnibanka.cz [online]. Profil banky. © © Hypoteční banka, a. s., člen FS ČSOB, 2014 [cit. 2014-04-22]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/profil-banky/>

Hypotecnibanka.cz [online]. Sazebník poplatků: Sazebník poplatků pro fyzické osoby. © Hypoteční banka, a. s., člen FS ČSOB, 2014 [cit. 2014-11-06]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>

Jaknafinance.cz [online]. Největší banky v ČR. [cit. 2014-11-22]. Dostupné z: <http://www.jaknafinance.eu/nejvetsi-banky-v-cr/>

Kalkulackahypoteky.cz [online]. Co je fixace úrokové sazby?. [cit. 2014-04-11]. Dostupné z: <http://www.kalkulackahypoteky.cz/faq/fixace-urokove-sazby/>

Kb.cz [online]. Hypoteční kalkulačka. © Komerční banka – Société Générale Group. 2014 [cit. 2014-10-20]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-line-kalkulacky/hypotecni-kalkulacka.shtml>

Kb.cz [online]. Hypoteční kalkulačka. © Komerční banka – Société Générale Group. 2014 [cit. 2014-10-15]. Dostupné z:

<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/hypotecni-uver.shtml>

Kb.cz [online]. O nás. © Komerční banka – Société Générale Group. 2014

[cit. 2014-04-22]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

Kb.cz [online]. Sazebník. © Komerční banka – Société Générale Group. 2014

[cit. 2014-11-06]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20141119-sazebnik-1-obcane.pdf?20141023122057>

Kurzy.cz [online]. Hypotéky. © 2000-2014 [cit. 2014-04-20]. Dostupné z:

<http://www.kurzy.cz/hypoteky/>

Mesec.cz [online]. Jak se v bankách počítají úroky?. © 1998–2014 [cit. 2014-04-25].

Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jak-se-v-bankach-pocitaji-uroky/>

Mesec.cz [online]. Překlenovací úvěry. © 1998–2014 [cit. 2014-04-13]. Dostupné z:

<http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/preklenovaci-uvery/>

Mesec.cz [online]. ZÁMEČNÍK, Petr. Desetník: Máme se o 7 % lépe?: Procento vs. procentní bod. 2004-02-15 [cit. 2014-04-24]. Dostupné z:

<http://www.mesec.cz/clanky/desetnik-mame-se-o-7-lepe/>

Penize.cz [online]. Banky ruší poplatky za vedení úvěrů. © 2000-2014

[cit. 2014-11-07]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/bankovni-poplatky/260226-banky-rusi-poplatky-za-vedeni-uveru>

Penize.cz [online]. Kontokorentní úvěry. © 2000-2014 [cit. 2014-04-06]. Dostupné

z: <http://www.penize.cz/kontokorentni-uvery>

Penize.cz [online]. Na co můžete použít peníze z úvěru stavebního spoření. © 2000-

2014 [cit. 2014-04-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/80269-na-co-muzete-pouzit-penize-z-uveru-staveniho-sporeni>

Pujcky-uvery-exekuce.cz [online]. Co je to RPSN - roční procentuální sazba nákladů půjčky nebo úvěru. © 2012 [cit. 2014-03-22]. Dostupné z: <http://www.pujcky-uvery-exekuce.cz/pujcky-informace/rpsn.html>.

Solidni-uvery.cz [online]. Sankce a úroky z prodlení. © 2011-2014 [cit. 2014-03-25].
Dostupné z: http://www.solidni-uvery.cz/sankce_uroky_z_prodleni/

Solidni-uvery.cz [online]. Spotřebitelský úvěr s ručením i bez ručitele. © 2011 - 2014
[cit. 2014-04-05]. Dostupné z: http://www.solidni-uvery.cz/spotrebitelsky_uver_financni_pujcka/

Uspory.cz [online]. Účelová a neúčelová hypotéka. © 2010-2014 [cit. 2014-04-05].
Dostupné z: <http://www.uspory.cz/clanky/slovník-pojmu/ucelova-a-neucelova-hypoteka>

Vyplnto.cz [online]. Moje průzkumy. © 2014. Dostupné z:
<http://www.vyplnto.cz/moje-pruzkumy/?did=41060>

Osobní konzultace

BRATOVANOV, A.: Osobní konzultace – kalkulace hypotečních úvěrů. Praha,
11. 11. 2014

Seznam grafů, obrázků a tabulek

Graf 1 – Zvolili byste k financování svých potřeb v dnešní době úvěrový produkt bankovní instituce, v případě nedostatku vlastních finanční prostředků?	23
Graf 2 – Jaký úvěrový produkt byste si u bankovní instituce vybrali k financování svých potřeb?	24
Graf 3 – Za jakým účelem jste zvolili k financování svých potřeb právě zvolený úvěr?.....	24
Graf 4 – Jak vysokou částku byste si byli ochotni půjčit?	24
Graf 5 – Jakou dobu splatnosti byste byli ochotni akceptovat?.....	25
Graf 6 – Jaká úroková sazba by vám vyhovovala více?	25
Graf 7 – Jaký je váš průměrný měsíční příjem?	25
Graf 8 – Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?	26
Graf 9 – Do jaké věkové kategorie se řadíte?	26
Obrázek 1 – vyrovnávací funkce bank	11
Obrázek 2 – vzhled hypoteční kalkulačky ČS	28
Obrázek 3 – vzhled hypoteční kalkulačky HB	31
Obrázek 4 – vzhled hypoteční kalkulačky KB	34
Obrázek 5 – kalkulace hypotečního úvěru od ČS, k 11. 11. 2014.....	41
Obrázek 6 – kalkulace hypotečního úvěru od HB, k 11. 11. 2014	42
Obrázek 7 – kalkulace hypotečního úvěru od KB, k 11. 11. 2014	43
Tabulka 1 – časová období úrokových sazeb	17
Tabulka 2 – hodnoty pro hypoteční úvěr ČS do 70 % hodnoty nemovitosti	29
Tabulka 3 – hodnoty pro hypoteční úvěr ČS do 85 % hodnoty nemovitosti	29

Tabulka 4 – hodnoty pro hypoteční úvěr ČS do 100 % hodnoty nemovitosti	29
Tabulka 5 – hodnoty hypotečního úvěru HB do 70 % hodnoty nemovitosti	32
Tabulka 6 – hodnoty hypotečního úvěru HB do 85 % hodnoty nemovitosti	32
Tabulka 7 – hodnoty hypotečního úvěru HB do 100 % hodnoty nemovitosti	32
Tabulka 8 – hodnoty hypotečního úvěru KB do 70 % hodnoty nemovitosti	35
Tabulka 9 – hodnoty hypotečního úvěru KB do 85 % hodnoty nemovitosti	35
Tabulka 10 – hodnoty hypotečního úvěru KB do 100 % hodnoty nemovitosti.....	35
Tabulka 11 – srovnání hypotečních úvěrů, k 6. 11. 2014.....	38
Tabulka 12 – bilance domácnosti bez hypotečního úvěru	40
Tabulka 13 – konečná bilance domácnosti s navrhnutým úvěrem	44

Seznam použitých zkratk

ČR – Česká republika

ČS – Česká spořitelna

ČSOB – Československá obchodní banka

FO – fyzická osoba

HB – Hypoteční banka

KB – Komerční banka

LTV (loan to value) – poměr mezi hypotékou a zástavní hodnotou

Kč – koruna česká

PO – právnická osoba

RPSN – Roční procentní sazba nákladů

SOLUS – zájmové sdružení právnických osob

Seznam příloh

Příloha 1 – Formulář dotazníku

Příloha 2 – Největší bankovní instituce v ČR a jejich základní charakteristika

Příloha 3 – „Pěkná hypotéka“ od HB

Příloha 1

Formulář dotazníku

- 1. Zvolili byste k financování svých potřeb v dnešní době úvěrový produkt bankovní instituce, v případě nedostatku vlastních finančních prostředků?**
 - A. ANO
 - B. NE

- 2. Jaký úvěrový produkt byste si u bankovní instituce vybrali k financování svých potřeb?**
 - A. Spotřebitelský úvěr
 - B. Hypoteční úvěr
 - C. Kontokorentní úvěr

- 3. Za jakým účelem jste zvolili k financování svých potřeb právě zvolený úvěr?**
 - A. Nákup/renovace nemovitosti
 - B. Nákup/renovace movitých věcí

- 4. Jak vysokou částku byste si byli ochotni půjčit?**
 - A. Do 10 tis.
 - B. Do 100 tis.
 - C. Do 1 mil.
 - D. Nad 1 mil.

- 5. Jakou dobu splatnosti byste byli ochotni akceptovat?**
 - A. Do 1 roku
 - B. 4 – 5 let
 - C. Nad 5 let

- 6. Jaká úroková sazba by vám vyhovovala více?**
 - A. Fixovaná
 - B. Variabilní

Příloha 1

7. Jaký je výš průměrný měsíční příjem?

- A. Do 10 tis.
- B. Do 20 tis.
- C. Do 45 tis.
- D. Nad 45 tis.

8. Jaké je vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

- A. Základní
- B. Středoškolské
- C. Vysokoškolské

9. Do jaké věkové kategorie se řadíte?

- A. Do 26 let
- B. Od 27 do 45 let
- C. Od 45 výše

Zdroj: vlastní práce autorky, 2014

Příloha 2

Největší bankovní instituce v ČR a jejich základní charakteristika

Mezi tři největší poskytovatele patří Česká spořitelna (ČS), Hypoteční banka (HB) a Komerční banka (KB). Podíl tří největších hypotečních ústavů činí cca 80 % všech poskytnutých hypoték. Tyto bankovní instituce tvoří zhruba 2/3 českého bankovního trhu. (Banky.cr, citováno online: 21. 11. 2014)

Mezi největší, nejstarší a nejvýznamnější patří Česká spořitelna, a. s. Druhou bankou, která se řadí do TOP 3, je Československá obchodní banka, a. s., jejíž dceřinou společností je Hypoteční banka, a. s. Ta se specializuje na hypoteční úvěry, jejichž je největším poskytovatelem. Dále je největším emitentem hypotečních zástavních listů v ČR. Trojici dotváří Komerční banka, a. s., která též patří mezi největší a nejvýznamnější banky nejen v ČR, ale i ve střední a východní Evropě. (Jaknafinance.cz, citováno online: 22. 11. 2014)

Česká spořitelna, a. s.

Kořeny České spořitelny sahají do roku 1825, kdy svoji činnost odstartovala Spořitelna česká. V roce 1992 byla přejmenovaná a vznikla akciová společnost Česká spořitelna, která je momentálně největší bankou na trhu. Své produkty poskytuje především drobným klientům, menším firmám, obcím a městům. Silné postavení má i na trhu s cennými papíry. Od roku 2000 je členem skupiny Erste Group.

Služeb České spořitelny využívá 5,3 milionů klientů, poskytla přes 3,2 milionů platebních karet, její síť disponuje 651 pobočkami a v provozu má více jak 1509 bankomatů a platbomatů. (Csas.cz, citováno online: 22. 4. 2014)

Hypoteční banka, a. s.

Hypoteční banka se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám, více jak šest let je jedničkou na českém hypotečním trhu. Banka vznikla v lednu 1991 jako univerzální banka regionálního charakteru. O čtyři roky později získala povolení k poskytování hypotečních úvěrů a tím se stala první specializovanou bankou na hypotéky. V roce 2000 se majoritním vlastníkem banky stala Československá obchodní banka, a. s., která je také jediným akcionářem a tím jí je umožněno poskytovat veškeré služby spřízněných společností pod svou značkou.

Příloha 2

Hypoteční banka je dceřinou společností Československé obchodní banky, a. s. (ČSOB). ČSOB úvěry přímo neposkytuje, respektive prodává je „pod svou střechou“, ale jsou zapsané v Hypoteční bance, a. s. (Hypotecnibanka.cz, 2014)

ČSOB působí na českém trhu jako univerzální banka, která byla založena státem v roce 1964. Její hlavní činností bylo poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a velkoměnových operací. Roku 1999 proběhla privatizace a majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, člen skupiny KBC. O rok později převzala Investiční a poštovní banku (IPB).

Své produkty poskytuje především drobným klientům, menším podnikům, korporátním a institucionálním klientům. Obsluhování jsou prostřednictvím poboček ČSOB, Era Finančních center a na obchodních místech Poštovní spořitelny. Služeb ČSOB využívá přes 3 miliony klientů, disponuje 249 pobočkami ČSOB, 73 Era Finančních center a přes 3 200 obchodních míst České pošty. V provozu má 914 bankomatů. (Csob.cz, citováno online: 22. 4. 2014)

Komerční banka, a. s.

Komerční banka vznikla roku 1990 vyčleněním od bývalé Státní banky československé, o dva roky později se stala akciovou společností. Roku 1995 vstoupila na mezinárodní kapitálové trhy vydáním globálních depozitních certifikátů.

Komerční banka je mateřskou společností Skupiny KB, také je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale, ta se ujala manažerské kontroly nad KB roku 2001. Řadí se mezi přední bankovní instituce jak v České republice tak ve střední i východní Evropě.

Tato banka má širokou nabídku retailového, podnikového a investičního bankovníctví, díky husté síti poboček, vlastním distribučním sítím a moderním on-line službám jsou tyto služby bezproblémově dostupné. Nedílnou součástí těchto služeb je individuální osobní přístup, k němuž se řadí i produkty připravované na míru dle požadavků klienta. (Kb.cz, citováno online: 22. 4. 2014)

„Pěkná hypotéka“ od HB

Pěknější „Pěkná hypotéka“

od 3. listopadu 2014

Vážení obchodní přátelé,

za pěkného počasí je podzim krásným a nejbarevnějším ročním obdobím. A když k tomu zkrátíte cestu domů Vaším klientům, pěknější už být nemůže ☺

Právě proto jsme nyní upravili „Pěknou hypotéku“. Od 3. listopadu snižujeme úrokovou sazbu na 2,19% p.a. a nově je možné zvolit délku fixace na 3 roky!

Ostatní parametry zůstávají i nadále v platnosti. Jedná se tedy o hypotéku bez poplatků, nad 1 milion Kč, do 70% zástavní hodnoty nemovitosti, se sjednaným inkasem splátky z účtu ČSOB/Era a pojištěním úvěru od ČSOB Pojišťovny.



NEPŘEHLEDNĚTE! Od 3. listopadu 2014 snižujeme úrokové sazby u všech nabízených fixací o 0,10 % p.a.! Úrokové sazby u úvěrů s variabilními sazbami P Plus a M Plus a u produktů Americká hypotéka a Předhypoteční úvěr zůstávají stejné.

VÍTE ŽE? Pro rychlou orientaci na neznámém místě nebo zkrácení si cesty domů můžete na Vašem chytrém mobilním telefonu využít aplikaci **Mapy.cz!** Kromě přehledného designu je v aplikaci možnost stažení offline mapových podkladů. Nyní tedy můžete využívat kvalitní mapy České republiky bez nutnosti připojení k internetu!

Detailní informace najdete na [Informatoriu](https://portal.hypotecnibanka.cz/informatorium) nebo na Vaší pobočce Hypoteční banky.
<https://portal.hypotecnibanka.cz/informatorium>



2014_020



Zdroj: (Hypotecnibanka.cz, citováno online: 17. 11. 2014)