

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Hypoteční trh v ČR

Pavel Pospíšil

© 2022 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Pavel Pospíšil

Ekonomika a management

Název práce

Hypoteční trh v ČR

Název anglicky

Mortgage market in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zhodnotit nabídku hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí v České republice a na základě zjištěných informací navrhnout pro vybrané fiktivní domácnosti nejvýhodnější hypoteční úvěr.

Metodika

Bakalářská práce bude rozdělena na teoretickou a analytickou část. Teoretická část bude zpracována na základě studia odborných knižních publikací, internetových zdrojů, datových databází a konzultace s odborníky vybraných bank. Podkladové údaje pro zpracování závěrečné práce budou čerpany z relevantních zdrojů – ČNB, ČSÚ, Ministerstva financí a Eurostatu. V analytické části práce bude provedeno zhodnocení a komparace nabídek hypotečních úvěrů vybraných bankovních institucí. V bakalářské práci budou dále využity metody finanční matematiky a statistické metody. Přínosem práce bude návrh optimální varianty hypotečních úvěrů pro modelovou domácnost.

Doporučený rozsah práce
30-40 stran textu bez příloh

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, hypotéka, úroková sazba, LTV, anuita, splátka úvěru, fixace, cena nemovitosti, hypoteční trh, banka, úrok

Doporučené zdroje informací

JUREČKA, V. *Makroekonomie*. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0251-8.
PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-3.
POLOUČEK, S. *Bankovnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-491-9.
RADOVÁ, J. – DVOŘÁK, P. – MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.
REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.
SMRČKA, L. *Osobní a rodinné finance (svět rodinných financí – jak spořit a rozmnožovat majetek)*. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-41-2.
SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
SYROVÝ, P. – NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada, 2003. ISBN 80-247-0478-1.
VESELÁ, J. *Investování na kapitálových trzích*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-212-4.

Předběžný termín obhajoby
2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce
Ing. Dobroslava Pletichová

Garantující pracoviště
Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 19. 11. 2021
prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.
Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 22. 11. 2021
Ing. Martin Pelikán, Ph.D.
Děkan

V Praze dne 23. 02. 2022

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 15. 3. 2022

Pavel Pospíšil

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval paní Ing. Dobroslavě Pletichové za odborné vedení, cenné rady a trpělivost při zpracování mé bakalářské práce.

Poděkování patří i mé rodině a blízkým za podporu, kterou mi poskytovali během celého studia.

Hypoteční trh v ČR

Abstrakt

Bakalářská práce je zaměřena na hypoteční trh v České republice. Cílem této práce je komparace konkrétních nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí. Na základě předem určených ukazatelů bude doporučena nejvhodnější nabídka pro financování nákupu nemovitosti.

V teoretické části se práce zaměřuje na definici a vývoj hypotečního trhu a úvěrů v České republice. Detailně jsou popsány etapy hypotečního úvěru, jaké musí být zajištění, jak probíhá jeho čerpání a splácení. V práci je také vysvětlena funkce předhypotečního úvěru a princip americké hypotéky.

V analytické části jsou vytvořeny dvě fiktivní domácnosti, které mají zájem o hypoteční úvěr. Na základě jejich požadavků jim byly představeny nabídky od čtyř největších hypotečních bank v České republice. Tyto nabídky jsou následně porovnány a na závěr je vybrána nejvýhodnější nabídka.

Klíčová slova: Hypoteční úvěr, hypotéka, úroková sazba, LTV, anuita, splátka úvěru, fixace, cena nemovitosti, hypoteční trh, banka, úrok

Mortgage market in the Czech Republic

Abstract

The bachelor thesis is focused on the mortgage market in the Czech Republic. The aim of this work is to compare specific offers of mortgage loans from selected banking institutions. Based on predetermined indicators, the most suitable offer for financing the purchase of real estate will be recommended.

The theoretical part focuses on the definition and development of the mortgage market and loans in the Czech Republic. The stages of the mortgage loan, what the security must be, how it is drawn and repaid are described in detail. The thesis also explains the function of a pre-mortgage loan and the principle of an American mortgage.

In the analytical part, two fictitious households that are interested in a mortgage loan are created. Based on their requirements, they were presented with offers from the 4 largest mortgage banks in the Czech Republic. These offers are then compared and at the end the most advantageous offer is selected.

Keywords: mortgage loan, mortgage, interest rate, LTV, annuity, loan repayment, fixation, property price, banking market, bank, interest

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika	11
3 Teoretická východiska	13
3.1 Hypoteční trh v ČR	13
3.2 Historie hypotečních úvěrů	14
3.3 Předhypoteční úvěr.....	15
3.4 Hypoteční úvěr	15
3.4.1 Typy a členění hypotečních úvěrů	16
3.4.2 Etapy hypotečního úvěru	18
3.4.3 Výše hypotečního úvěru	20
3.4.4 Zajištění hypotečního úvěru.....	20
3.4.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru.....	21
3.4.6 Splácení a čerpání hypotečního úvěru	22
3.4.7 Hypoteční zástavní listy	23
3.4.8 Americká hypotéka	23
3.5 Analýza vývoje hypotečního trhu v České republice.....	25
3.5.1 Počátky hypotečního trhu v ČR.....	25
3.5.2 Vývoj hypotečního trhu od roku 2000 do současnosti	26
4 Vlastní práce.....	34
4.1 Nabídky hypotečních úvěrů pro domácnost č. 1	35
4.1.1 Nabídka od České spořitelny, a. s.	35
4.1.2 Nabídka od Hypoteční banky, a. s.	36
4.1.3 Nabídka od Komerční banky, a. s.	37
4.1.4 Nabídka od MONETA Money Bank, a. s.	38
4.2 Nabídka hypotečních úvěrů pro domácnost č. 2	39
4.2.1 Nabídka od České spořitelny, a. s.	39
4.2.2 Nabídka od Hypoteční banky, a. s.	40
4.2.3 Nabídka od Komerční banky, a. s.	41
4.2.4 Nabídka od MONETA Money Bank, a. s.	42
5 Výsledky a diskuse	43
5.1 Modelová domácnost č. 1	43
5.2 Modelová domácnost č. 2	44
6 Závěr	45
7 Seznam použitých zdrojů	47

7.1	Knižní zdroje.....	47
7.2	Internetové zdroje.....	47

Seznam grafů

Graf 1 – Srovnání bank podle počtu uzavřených smluv hypotečních úvěrů v roce 2020	32
Graf 2 – Objem hypotečních úvěrů v mld. Kč.....	33
Graf 3 – Úrokové sazby v letech 2020 a 2021	33

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Úroková sazba v období od 1. 1. – 31. 3. 2022	12
Tabulka 2 – Vývoj úrokové sazby, objemu a počtu hypotečních úvěrů v roce 2014.....	30
Tabulka 3 – Nabídka od České spořitelny, a. s.....	35
Tabulka 4 – Nabídka od Hypoteční banky, a. s.....	36
Tabulka 5 – Nabídka od Komerční banky, a. s.....	37
Tabulka 6 – Nabídka od MONETA Money Bank, a. s.....	38
Tabulka 7 – Nabídka od České spořitelny, a. s.....	39
Tabulka 8 – Nabídka od Hypoteční banky, a. s.....	40
Tabulka 9 – Nabídka od Komerční banky, a. s.....	41
Tabulka 10 – Nabídka od MONETA Money Bank, a. s.....	42
Tabulka 11 – Porovnání nabídek pro domácnost č. 1	43
Tabulka 12 - anuitní splátky, domácnost č. 1 Hypoteční banka, a. s.....	43
Tabulka 13 - Porovnání nabídek pro domácnost č. 1	44
Tabulka 14 - anuitní splátky, domácnost č. 2, MONETA Money Bank, a. s.....	44

Seznam použitých zkratk

HZL – Hypoteční zástavní listy

LTV – Loan to value

SJM – Společné jmění manželů

ČR – Česká republika

EU – Evropská unie

DTI – Debt to income

DSTI – Debt service to income

ČNB – Česká národní banka

RPSN – Roční procentní sazba nákladů

ČR – Česká republika

1 Úvod

Každý se jednou ve svém životě ocitne na rozcestí, kde se bude muset rozhodnout, jak bude realizovat vlastní bydlení. Možností, jak získat vlastní bydlení je mnoho. Někdo má jistotu, že zdědí nemovitost po rodinném příslušníkovi, někdo se rozhodne jít cestou podnájmu a někdo chce jít vlastní cestou a koupit si nebo postavit si dům. Nás bude zajímat poslední možnost, a to koupě nebo stavba nemovitosti. Financování stavby nebo její koupi lze uskutečnit dvěma způsoby: našetřit hotovost, což může trvat celý život, jestliže vezmeme v potaz rostoucí ceny nemovitostí. Díky tomu je stále populárnější druhý způsob financování bydlení, a sice z cizích zdrojů, především formou hypotečního úvěru. Právě na toto téma se chci v bakalářské práci zaměřit.

Cílem této práce je seznámit s problematikou hypotečních úvěrů a zhodnotit nabídku hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí. Následně na základě zjištěných informací navrhnout pro fiktivní domácnosti nejvýhodnější hypoteční úvěr.

Teoretická část se bude zabývat charakteristikou hypotečního trhu v ČR a historií hypotečních úvěrů. Dále zde bude charakterizován hypoteční úvěr, popsány etapy hypotečního úvěru, jaké musí být zajištění, jak probíhá jeho čerpání a jak se splácí. V další části budou popsány počátky hypotečního trhu v ČR a následně bude popsán také vývoj hypotečního trhu od roku 2000 do současnosti.

V praktické části si definuji dvě fiktivní domácnosti, pro které zajistím nabídky hypotečních úvěrů od čtyř největších hypotečních bank na českém trhu. Na základě nabídek sestavím komparační tabulky, v nichž zohledním kritéria úroku, měsíční splátky, RPSN a celkové zaplacené částky. Podle těchto kritérií vyberu nejvýhodnější nabídku pro každou domácnost.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce je zhodnocení nabídky hypotečních úvěrů na českém hypotečním trhu. Dílčím cílem je získat nabídku hypotečních úvěrů od čtyř největších hypotečních bank na českém trhu pro dvě fiktivní domácnosti a následný výběr nejvýhodnější varianty.

2.2 Metodika

Pro vypracování teoretické části této práce bude využita metoda sekundárního sběru dat, to je odborná literatura, na jejímž základě budou získány znalosti o českém hypotečním trhu. Pro lepší pochopení problematiky fungování hypotečního trhu a úvěrů budou prostudovány zákony, které vymezují hypoteční úvěry a jsou dostupné na webových stránkách Zakonyprolidi.cz, Ministerstva financí České republiky a ČSÚ. Následně budou vytvořeny dva odlišné profily fiktivních žadatelů o hypoteční úvěr, kterým budou předloženy nabídky od čtyř hypotečních bank. Zvolené bankovní instituce vykazují nejvyšší počet uzavřených smluv na území české republiky. Zvolenými hypotečními bankami budou Česká spořitelna, a. s.; Hypoteční banka, a. s.; Komerční banka, a. s. a MONETA Money Bank, a. s.

V bakalářské práci budou použity metody stěžejní pro její vypracování: metoda deskripce, která má za úkol popis a utřídění konkrétní problematiky – bude použita především v literární rešerši. Metoda simulace bude využita pro vytvoření fiktivních domácností. Analýza dokumentů a komparace bude použita zejména ke stanovení nabídek pro fiktivní domácnosti a pro výběr nejvýhodnější varianty hypotečního úvěru.

Hypoteční úvěry budou porovnávány podle výše RPSN a částky, která bude přeplacena nad rámec výše úvěru. Na závěr budou u nejvýhodnějších variant vypočítány anuitní splátky, výše úmoru a úroku v období fixace.

Výpočet anuitní splátky

$$a = m + ú$$

$$a = U \frac{i * (1 - i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

a ... anuita, splátka (Kč)

m ... velikostní úmor (Kč)

ú ... velikost úroku

U ... výše úvěru (Kč)

i ... úroková sazba (%)

n ... počet období

Pro výpočet splátek a úroků z úvěru budou použity aktuální sazby, tj. v období od 1. 1. 2022 – 31. 3. 2022.

Tabulka 1 - Úroková sazba v období od 1. 1. – 31. 3. 2022

Bankovní instituce	Úroková sazba (%)
Česká spořitelna, a. s.	4,04
Hypoteční banka, a. s.	3,59
Komerční banka, a. s.	4,89
MONETA Money Bank, a. s.	3,99

Zdroj: (1. 3. 2022), aktuální sazby obchodních bank, vlastní zpracování

3 Teoretická východiska

3.1 Hypoteční trh v ČR

Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.¹

Vlastní bydlení je jedna ze základních potřeb člověka. Stejně jako máme potřebu jídla a pití, máme i potřebu někde bydlet. Potřeba vlastního příbytku se netýká pouze mladých lidí, kteří se chtějí odstěhovat od rodičů, sami hospodařit a časem založit rodinu. I když je pravda, že nejčastěji tento problém řeší právě mladí lidé, jelikož ho řeší na počátku své kariéry, nemají dostatečný příjem na pořízení svého bydlení podle představ. A i kdyby měli dostatečný příjem nemají tolik času nashromáždit potřebný kapitál k pořízení bydlení, protože ceny bytů a domů se pohybují v řádu desítek ročních platů. Vlastní bydlení má dvě základní roviny – ekonomickou a sociální. Z pohledu sociálního je to právo na minimální životní úroveň v dané společnosti a z pohledu ekonomického jako investice do majetku a potřebný základ pro uspokojování dalších potřeb.

Hypoteční úvěr je jeden ze základních pilířů k pořízení vlastního bydlení. Hypotéky nebyly na počátku své existence příliš populární a z toho důvodu byly také málo využívány. Jejich využití bránily hlavně vysoké úrokové sazby, které měsíčně mnohem více finančně zatěžovaly dlužníky. Zájem o hypotéky výrazně vzrostl v letech 2005 a 2006, díky historicky nejnižším úrokovým sazbám. To donutilo potencionální zájemce začít uvažovat o hypotečním úvěru ze dvou důvodů. Prvním byl ten, že vklady v bankách byly stále méně výhodné a bylo lukrativnější si peníze za nízký úrok vypůjčit. Druhým důvodem byla ochota obyvatel ČR k zadlužování se. Lidé si zvykají čím dál tím více si peníze půjčovat, což se odráží na počtu zprostředkovaných hypoték, ale i na počtu spotřebitelských úvěrů. Můžeme říci, že hypoteční úvěr je vlastně obrácené spoření. Nejprve si peníze půjčíme, koupíme si za ně nemovitost a až poté splácíme peníze bance. Je tu ale jeden velký rozdíl, zatímco peníze na účtě v bance svou hodnotu ztrácí kvůli inflaci, pořízená nemovitost dlouhodobě na hodnotě roste.

¹ § 28 odst. 3 zákona 190/2004 Sb. o dluhopisech

3.2 Historie hypotečních úvěrů

Úkolem zakládaných úvěrních společenstev bylo pomáhat půjčkami zajišťovanými hypotékou do jedné poloviny ceny půdy. První ústavy spočívaly na principu vzájemnosti a půjčovaly pouze svým členům. Nerovnoměrností v získávání zdrojů a umístění půjček a vtahováním do těchto bankovních obchodů i dalších věřitelů byly stavovský charakter, solidární ručení a úzká členská základna postupně překonány. Tento proces znamenal začátek přechodu k modernějším formám akciových a veřejně právních hypotekárních ústavů. Začal se rozvíjet hypotekární úvěr na zástavu domovního majetku, novostaveb a stavebních parcel.²

V době středověku byla jako zástava přijímána hlavně půda a pole. Dále byly přijímány nemovitosti a stavby sloužící k bydlení, ale i k provozování řemesel. V téhle době vznikaly v Evropě první hypoteční banky a pomalu začalo vzkvétat hypoteční bankovníctví. Hypoteční úvěr se poskytoval již v antice jako forma zajištění půjček. Postupem času se začal hypoteční úvěr rozšiřovat i dále po Evropě a začaly vznikat pozemkové knihy. Podoba, která je blízká dnešnímu hypotečnímu úvěru, se objevila v roce 1769 v Prusku, kdy vzniklo Slezské rytířské úvěrní družstvo. Cenné papíry vydávané členům družstva byly zajištěné nemovitostí. Bytové výstavby se začaly financovat pomocí hypotečních úvěrů v polovině 19. století. Jedna z největších hypotečních bank Crédit Foncier de France byla založena v roce 1852. Tato instituce byla první, jež začala vydávat zástavní listy. Měla výhradní právo vydávat emise zástavních listů a kromě toho je sama prodávala v sériích na trhu. Zájemcům o hypotéku vyplácela peníze v hotovosti. Dle tohoto formátu se začaly budovat banky jako akciové společnosti v celé Evropě.

V Čechách vznikla první fungující hypoteční banka v druhé polovině 19. století, přesněji v roce 1865. Jednalo se o Hypoteční banka Království českého v Praze. Poskytovala hypotéky pro domovní a pozemkový majetek. V meziválečném období u nás fungovalo bankovníctví podle vzoru německých a rakouských bank, které fungovaly jako veřejnoprávní ústavy. Hypoteční úvěry se poskytovaly také obcím a městům. Hypotéka byla zajištěna nemovitostí s vyznačeným zástavním právem v pozemkových knihách.

² POLIDAR, Vojtěch. *Management bank a bankovních obchodů*. Ekopress, 1999, 34 s. ISBN 80-86119-11.

Nominální hodnota hypotečních zástavních listů nesměla přesáhnout 60 % ceny zastavených nemovitostí.

3.3 Předhypoteční úvěr

Tento typ úvěrů úzce souvisí s hypotečním úvěrem. Jak je poznat již z názvu, jedná se o úvěr, který banka poskytne zájemci o hypoteční úvěr ještě před tím, než má nemovitost, kterou může ručit. V praxi navazuje převážně jeden úvěr na druhý a je ošetřen v jedné společné smlouvě.

Předhypoteční úvěr není zajištěn zástavním právem. K zajištění slouží jiné zajišťovací metody jako například ručitelské prohlášení nebo směnky. Banky předpokládají, že předhypoteční úvěr bude splacen běžnou hypotékou po zanesení nemovitosti do katastru i se zástavním právem. Délka předhypotečního úvěru je nejčastěji 1–2 roky. Výše takového úvěru může dosahovat i výše běžné hypotéky. Úroková sazba je vyšší než u běžného hypotečního úvěru a klient splácí jen úroky a jistina se splatí z následné hypotéky. Předhypoteční úvěr lze použít nejen na financování výstavby nemovitosti, ale i na koupi nemovitosti, na financování rekonstrukce nemovitosti, ke koupi spoluvlastnického podílu apod.

3.4 Hypoteční úvěr

Podle naší právní úpravy (zákon č. 84/1995 Sb.) se hypotečním úvěrem rozumí úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území ČR nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajišťováno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území ČR.³

V minulosti se hypoteční úvěry poskytovaly pouze na investici do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu nebo pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. V dnešní době již tato podmínka neplatí a hypotéky jsou vlastně všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

Výhodou pro klienty je to, že tyto úvěry mají díky zdrojům z vydaných HZL lepší podmínky než spotřebitelské úvěry a také lepší parametry než americké hypotéky.

³ SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada, 2003. Osobní a rodinné finance. ISBN 80-247-0478-1.

Investicí do nemovitostí se zejména rozumí:

- koupě nemovitosti,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů – SJM, vypořádání dědictví atd.),
- stavební pozemek,
- nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka),
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci,
- bytový dům, provozní dům,
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.),
- případně podnikatelské objekty,

Poskytování hypotečních úvěrů licencovanou bankou spadá do činností dle §1 odst.1 zákona o bankách č. 21/1992Sb. Činnost vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti dle §1 odst.1 výše jmenovaného zákona. To znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka, pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů.⁴

3.4.1 Typy a členění hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se dělí podle různých kritérií, což pomáhá bankám při sledování a analýze portfolií, při posuzování a vykazování těchto úvěrů dle jednotlivých kategorií a sledování konkrétních skupin úvěrů. Dělení může být celá řada, avšak k základnímu rozlišení úvěrů patří: podle účelu, dokládání příjmu, typu splácení a dle typu úročení.

a) Dle účelu

Hypoteční úvěry v současné době lze dělit podle účelu:

- Účelový – je základním a nejčastějším typem hypotečního úvěru. Může být poskytnut na investice do nemovitosti nebo na výstavbu či pořízení nemovitosti.

⁴ Finance.cz [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>

Splácení účelového úvěru probíhá zajištěním zástavního práva k této nebo jiné nemovitosti, zpravidla na území ČR.

- Neúčelový (tzv. americká hypotéka) – nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa.
- Kombinace (tzv. australská hypotéka) – je charakteristická tím, že čím více peněz si půjčíte, tím nižší bývá vaše úroková sazba. Tato hypotéka je také zajímavá tím, že často platíte malý, nebo dokonce žádný poplatek za jeho sjednání. Australskou hypotékou obvykle můžete financovat nejen nemovitost, ale i její rekonstrukci a vybavení. Lze tak výhodně kombinovat účelový a neúčelový hypoteční úvěr.

b) Dle dokládání příjmu

- S dokládáním příjmu – hypotéka s dokládáním příjmu je základním typem účelového hypotečního úvěru.
- Bez dokládání příjmu – hypoteční úvěr bez dokládání příjmu se vyznačuje tím, že žadatel nemusí prokazovat svůj příjem z minulosti. Úvěr je schválen zpravidla na základě čestného prohlášení, že je žadatel schopen splácet svůj úvěr.

c) Dle typu splácení

- Anuitní splácení – je nejčastějším typem pro splácení hypotečních úvěrů. Při sjednání hypotéky se vypočte měsíční anuita, která je během celé doby fixace neměnná. Poměr splátek jistiny a úroku se v průběhu splácení mění. Ze začátku je větší část splátky tvořena úrokem a postupem doby se úroková část snižuje a jistina začíná tvořit vyšší část splátky hypotéky.
- Progresivní splácení – je způsob splácení hypotéky, kde na začátku splácení klient hradí nižší splátku, než na konci – banka spolu s klientem tedy sází na růst jeho příjmů. Výše splátek je sjednána pro celý rok jako konstantní a v následujícím období se výše splátky zvyšuje. Tento koeficient růstu je „výrobní tajemství“ bank – nejedná se o stálý

výpočet, ale o výpočet, který vždy reflektuje situaci v dané bance a na trhu, resp. predikuje vývoj situace klienta, potažmo vývoj inflace.⁵

- Degresivní splácení – jedná se o opak progresivního splácení hypotečního úvěru.

d) Dle typu úročení

- S odloženou splátkou jistiny (kombinovaná hypotéka) – hypotéka s tímto úročením je charakteristická tím, že kombinuje hypoteční úvěr a další produkt, kterým si klient spoří (např. penzijní připojištění, stavební spoření, kapitálové životní pojištění, IŽP, investice do OPF). Klient platí po celou dobu splácení jen úroky, nesplácí jistinu. Zároveň jsou posílány finanční prostředky do dalšího spořicího produktu. Ve chvíli, kdy se uspořená částka rovná jistině je možné hypoteční úvěr splatit najednou.
- S fixací úrokové sazby – hypoteční úvěr s fixovanou úrokovou sazbou se úročí po zvolenou dobu stejným úrokem. Doba fixace si klient může zvolit na 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo až 30 let. Pokud si klient vybere například tříletou fixaci, má na následující tři roky zajištěn ten samý úrok, jaký byl v době, ve které hypotéku získal.
- S plovoucí sazbou (float) – splácení hypotéky (hypotečního úvěru) s plovoucí sazbou je typické tím, že splátka takovéto hypotéky se skládá ze splátky jistiny a úroků odvozených od úrokové sazby PRIBOR a úroků navýšených o marži banky. Měsíční splátka hypotéky s plovoucí sazbou se mění v závislosti na této proměnlivé úrokové sazbě.⁶

3.4.2 Etapy hypotečního úvěru

Vyřizování hypotečního úvěru lze rozdělit na tři etapy, přičemž existují ještě důležité faktory, které vyřízení ovlivňují. Třemi základními etapami vyřízení hypotečního úvěru jsou etapy před podáním žádosti, po podání žádosti o úvěr a etapa po vyčerpání úvěru.

⁵ *Banky.cz* [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/progresivni-splaceni-hypoteky/?ref=copy>

⁶ *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/kombinovany-uver-s-plovouci-sazbou-splaceni/>

1. etapa – před podáním žádosti

Nejdůležitějším prvním krokem je výběr příslušné banky. Klient by měl při výběru brát v potaz výši úroku z poskytnutého úvěru a délku její garantované doby. Je velmi pravděpodobné, že klient bude muset navštívit více bank, než se pro některou z nich stane vhodným klientem.

Při první schůzce je klient seznámen se základními informacemi o úvěru. Dále při této schůzce obdrží seznam všech dokladů, které jsou potřebné pro schválení úvěru. Klientovi by měl být sdělen orientační výpočet, zda je schopen hypoteční úvěr splácet.

Když klient doloží všechny potřebné podklady, včetně dokladů o výši příjmů, vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí úvěru.

2. etapa – po podání žádosti

Po podání žádosti si banka nechá určitý čas na zpracování žádosti. Pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient je seznámen se smluvními dokumenty.

Po splnění podmínek (např. vinkulace pojistek, zapsání zástavního práva do katastru nemovitostí – někdy postačuje pouze podání návrhu na tento zápis) může klient začít čerpat úvěr. V průběhu čerpání, což může být v případě stavby i rok a déle, splácí klient bance pouze úroky z vyčerpané částky.⁷

3. etapa – po vyčerpání úvěru

Po vyčerpání úvěru klient obdrží oznámení o ukončení čerpání a definitivní výši anuitní splátky, pokud je úvěr splácen tímto způsobem, a začne splácet úroky a umořovat jistinu.

Při uzavírání hypotéky si klient sjednává taktéž tzv. fixaci úrokové sazby. Pokud je fixace např. 5 let, úrok se může změnit až po uplynutí pětiletého období. Před změnou úrokové sazby je klient bankou informován a má možnost částečně nebo úplně úvěr splatit bez sankcí.

⁷ Finance.cz [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>

V případě neúčelové hypotéky, která spadá pod režim zákona o spotřebitelském úvěru (č. 321/2001 Sb.), lze kdykoli učinit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru.⁸

3.4.3 Výše hypotečního úvěru

Při poskytování hypotečních úvěrů si banky podle svých interních pravidel stanovují minimální a maximální výši hypoték. Dle zákona je minimální výše hypotečního úvěru stanovena na 100 000 Kč. Z logického uvážení je však jasné, že maximem může být hodnota nemovitosti, která slouží jako zástava.

Podle Radové je maximální výše hypotečního úvěru limitována následujícími faktory:

- výše disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru – hypoteční úvěr musí být primárně splácen z příjmů klienta, které musejí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti
- cena zástavy, resp. výše tzv. zadlužitelné části – hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy, obvykle je dokonce požadováno, aby cena zástavy převyšovala cenu úvěru. U nás jsou hypoteční úvěry poskytovány maximálně do 70% ceny zastavované nemovitosti
- v případě účelového hypotečního úvěru – cena financovaného předmětu – hypoteční úvěr je nejčastěji poskytován jako účelový úvěr k financování pořízení nemovitosti, a tudíž jeho výše nesmí cenu této nemovitosti přesáhnout.⁹

3.4.4 Zajištění hypotečního úvěru

Hlavní podmínka pro poskytnutí hypotéky je její zajištění zástavním právem k nemovitosti. Zastavovaná nemovitost může být přímo předmětem úvěru, kdy je hypotéka čerpána na její koupi, rekonstrukci nebo výstavbu, případně se může jednat o jinou či jiné nemovitosti, které se dají do zástavy.

Další z podmínek je, že se musí nemovitost nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořící Evropský hospodářský prostor.

⁸ *Finance.cz* [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>

⁹ RADOVÁ, Jarmila. DVOŘÁK, Petr a MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. Str 183

Hypoteční úvěr podle zákona může být maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, tzn., že hypotéka musí být zajištěna nemovitostí minimálně na 143 %. Pokud by banka poskytla úvěr od větší výše, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší. V dnešní době se můžeme setkat s výší účelových úvěrů do 70, 80, 85, 90 nebo dokonce až do výše 100 %.

Na nemovitosti, které slouží pro zajištění úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby. Na nemovitost se dále nesmí vázat žádné věcné břemeno bránící užívání. Nemovitost musí být v zásadě celá. Na druhé straně lze také do zástavy poskytnout rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsána v katastru nemovitostí, a na niž je čerpán úvěr.

Odhad ceny zastavované nemovitosti stanovuje sama banka. Banky zpravidla mají vlastní seznam odhadců, u nichž je nutné odhad ceny nemovitosti zajistit. Odhad ceny se vypočítává podle obvyklých cen, za které se nemovitosti prodávají v dané lokalitě na trhu.¹⁰

3.4.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr spojený s nemovitostí vytváří příznivé podmínky pro to, aby se choval jako úvěr s dlouhou dobou splatnosti. V bankovníctví platí pravidlo, které je léty vyzkoušené, a sice že doba, na kterou je úvěr poskytnut, by neměla přesáhnout dobu životnosti objektu, který je z úvěru pořizován. Například při pořízení nemovitosti je typická dlouhá doba životnosti na rozdíl třeba od typických komerčních úvěrů zaměřených na úvěrovou podporu podnikatelských aktivit. Samotná doba splatnosti hypotečního úvěru by neměla být delší než je doba, po kterou bude klient schopen splácet hypoteční úvěr. Z toho vyplývá, že by klient měl být v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku, bylo by potřeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka. Splatnost se tedy pohybuje od 5 do 45 let.¹¹

U hypotečního úvěru platí pravidlo, že čím delší je doba splatnosti, tím je nižší splátka a tím se zvyšuje dostupnost hypotečních úvěrů. Ideální doba splácení hypotéky se pohybuje od 25 do 30 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a nákladů na úvěr. Většinou banky

¹⁰ SŮVOVÁ, Helena. PAVELKA, František. DEGEN, Zdeněk. NĚMCOVÁ, Lidmila a NÁLEVKOVÁ, Ludmila. *Specializované bankovníctví*, Bankovní institut, 1997, 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

¹¹ SŮVOVÁ, Helena. PAVELKA, František. DEGEN, Zdeněk. NĚMCOVÁ, Lidmila a NÁLEVKOVÁ, Ludmila. *Specializované bankovníctví*, Bankovní institut, 1997, 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

preferují dobu splatnosti v násobcích 5 let, ale je možné se dohodnout i na jiné době splatnosti. Doba splatnosti závisí hlavně na klientovi.

3.4.6 Splácení a čerpání hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru se odvíjí od způsobu jeho čerpání.

Hypoteční úvěr lze čerpat:

- jednorázově
- postupně

Jednorázové čerpání se používá nejčastěji, když klient z úvěru financuje koupení již existující nemovitosti. Dále je tato možnost užívána v případě, že je hypotékou splácen již existující úvěr.

V druhém případě se peníze čerpají postupně. Tato možnost se využívá tehdy, pokud je financována výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti. V tomto případě se úvěr čerpá postupně dle toho, jak jsou při stavbě nebo rekonstrukci finanční prostředky potřeba. Je zde podmínka, že pokud je financovaná nemovitost rovněž i zástavou, nesmí hodnota poskytnutého hypotečního úvěru přesáhnout zastavitelnou hodnotu.

Splácení hypotečních úvěrů je téměř totožné jako jejich čerpání. Hypoteční úvěry se dají splácet jednorázově, postupně, nebo kombinací obou možností.

Jednorázové splácení se nevyužívá tak často. V ojedinělých případech se využívá ve spojitosti s pojištěním nebo stavebním spořením. U jednorázového splácení klient platí po celou dobu hypotéky pouze úroky. Úvěr je splatný k určitému datu, ke kterému klient získává jednorázovou platbu z životního pojištění nebo stavebního spoření, z níž hypoteční úvěr splatí. Výhodou jednorázového splácení je, že úroky hypotečního úvěru mohou být použity ke snížení základu daně.

Nejrozšířenější metodou splácení hypotečního úvěru je splácení postupné. Obvykle se splácí formou pravidelných konstantních měsíčních anuit. Po dobu, po kterou je fixována úroková sazba z úvěru, zůstává výše anuit konstantní. Pokud by se změnila úroková sazba, bude se samozřejmě měnit odpovídajícím způsobem i výše anuity. Mezi další varianty splácení patří

progresivní či degresivní splácení, které nejsou v praxi příliš obvyklé. Tyto dva druhy splácení se vyskytují spíše u podnikatelských hypotečních úvěrů.¹²

3.4.7 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

Hypoteční zástavní listy jsou dluhové cenné papíry, které emitují hypoteční banky za účelem zisku finančních prostředků na poskytování hypoték. Jmenovitá hodnota HZL je kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádně krytí mohou být použity pouze finanční prostředky z hypoték, které nepřesahují LTV 70 %. Dále jsou HZL kryty tzv. náhradním krytím, což jsou vysoce likvidní a bonitní prostředky jako hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u ČNB.

Toto kvalitní krytí dělá z HZL jedny z nejbezpečnějších cenných papírů a jsou vhodné pro konzervativní investory a také pro investory bez zkušeností s investováním na kapitálových trzích.

HZL je možno (obvykle již v nominální hodnotě 10 000 Kč) zakoupit na vybraných pobočkách emitující banky nebo na veřejných kapitálových trzích (burza, RM-System). K nákupu je zapotřebí mít s sebou občanský průkaz, případně výpis z majetkového účtu Střediska cenných papírů. Pokud HZL pořizuje právnická osoba, musí s sebou mít výpis z obchodního rejstříku. Nákupní ceny zástavních listů se stanovují v závislosti na vyhlášené úrokové sazbě a situaci na kapitálovém trhu. Zaplatit za HZL je možné buď hotově nebo převodem z účtu.¹³

3.4.8 Americká hypotéka

Americká hypotéka je úvěr, který je zajištěn nemovitostí (dům či byt v osobním vlastnictví). Peníze, které klient obdrží od banky mohou být použity na cokoliv a není potřeba prokazovat účel. Úroková sazba u americké hypotéky bývá zpravidla vyšší, než je u klasického hypotečního

¹² DVORÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X.

¹³ *Finance.cz* [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>

úvěru na bydlení, ale nižší než u klasického bankovního úvěru. Minimální výše úvěru bývá většinou 200 000 Kč. Tento typ hypoték je v podstatě spotřebitelský úvěr, který je zajištěn nemovitostí. Svůj název americká hypotéka získala z toho důvodu, že je velice oblíbená v USA.

Pro banku je tento typ hypotéky mnohem rizikovější než klasická hypotéka. Z toho důvodu požaduje po klientovi vyšší zajištění a maximální výše úvěru je omezena. (např. banka klientovi poskytne pouze 5 000 000 Kč, ačkoliv hodnota zastavené nemovitosti je 50 000 000 Kč. Maximální délka americké hypotéky je také kratší než u klasické hypotéky.

Americká hypotéka se začala v ČR poskytovat v roce 2004, protože vznikl nový zákon o dluhopisech, který rozšířil účelovost použití hypotečního úvěru. Klasický hypoteční úvěr bylo do dubna 2004 možné použít zásadně na investice do nemovitosti. V současné době je možné si vzít americkou hypotéku také na koupi auta, vybavení domácnosti, dovolenou, rozjezd podnikání či splacení jiných úvěrů atd. Na zastavenou nemovitost nesmí být zástavní právo třetí osoby, výjimkou je zástava ve prospěch úvěru ze stavebního spoření nebo úvěru poskytnutého Státním fondem rozvoje bydlení na družstevní byt. Zastavovaná nemovitost se může nacházet kdekoliv na území EU, ale v praxi banky většinou požadují, aby se nemovitost nacházela na území ČR.

Výhody a nevýhody americké hypotéky:

Výhodou americké hypotéky je nižší úroková sazba, než má běžný spotřebitelský úvěr (díky zástavě nemovitosti je riziko pro banku nižší), má delší dobu splatnosti (15 až 20 let) a je zde možnost půjčit si vyšší částku.

Nevýhodou americké hypotéky může být skutečnost, že za zapůjčené peníze se ručí právě nemovitostí a v případě platební neschopnosti existuje riziko její ztráty (např. pokud se při koupi auta s americkou hypotékou klient dostane do platební neschopnosti, přijde o dům). Také zde platí, že pokud se u americké hypotéky zvolí vyšší fixace, tím vyšší bude úroková sazba. Nevýhodou je, že nelze čerpat státní podporu, ani si odčítat úroky z daní, a to ani v případě, že bude využita na financování nemovitosti.

Americká hypotéka má také relativně vysoké poplatky od 0,25 % do 1 % za schválení žádosti a za vedení účtu.

3.5 Analýza vývoje hypotečního trhu v České republice

V této kapitole se zaměřím na vývoj hypotečního trhu v ČR, přičemž nejprve bude popsána historie vývoje na počátku hypotečního trhu v tuzemsku. Poté bude analyzován vývoj hypotečního trhu od roku 2000 do současnosti a budou vysvětleny trendy a novinky v poskytování úvěrů, jak se měnily postupem času.

3.5.1 Počátky hypotečního trhu v ČR

Hypoteční úvěry mají v ČR poměrně dlouhou historii. První hypoteční úvěry, se kterými souvisí HZL, se objevily na území Slezska v 18. století. Odtud se později rozšířily do dalších zemí. Obrovský význam měly hypoteční úvěry v době rozvoje zemědělství, obchodu a průmyslu v polovině 19. století, kdy hypotéky představovaly dostupnou možnost získání finančních prostředků.

První hypoteční bankou na našem území byla Hypoteční banka Království českého, jež byla založena roku 1865. S nástupem Protektorátu Čechy a Morava se hospodářský rozvoj v českých zemích zastavil cca na 10 let a hypoteční sektor byl téměř zlikvidován. Vývoj hypotečního bankovníctví byl po 2. světové válce násilně přerušena nástupem komunismu na více než 50 let, proto byli občané s problematikou hypoték mnohem méně obeznámeni než s klasickým spořitelnictvím v podobě vkladních knížek. Hypoteční bankovníctví bylo znovu obnoveno až v roce 1990, ale první hypoteční úvěr byl poskytnut až v roce 1995. Od roku 1995 se obliba hypotečních úvěrů jako zdrojů k financování bydlení, výrazně zvýšila. Zhruba od roku 2000 dochází v oblasti hypoték k obrovskému nárůstu objemu a ke vzniku nových hypotečních produktů na přání klientů.

Hypotéky mají i v českých zemích dlouhou tradici. Jejich historie se píše od dob mocnářství. Na území Rakouska vznikaly veřejné peněžní ústavy od 2. poloviny 19. století podle vzoru pruských Landes-Pfandbrief-Anstalten. Mezi první bankovní instituce, které poskytovaly úvěry, které by se daly označit jako hypoteční, patřil Haličský pozemkový úvěrní spolek (založen roku 1841). Nejvýznamnější však byla Hypoteční banka království, podle které vznikly i další domy, zejména Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav v Opavě (1869) a Hypoteční banka markrabství moravského (1876). Hypoteční trh na našem území byl násilně zlikvidován během neblahých událostí první poloviny 20. století. První a druhá světová válka,

zejména období Protektorátu, zasadily hypotečnímu trhu ničující ránu. Následná léta komunistické totality dílo zkázy dokonala.¹⁴

Zpočátku byl hypoteční trh velmi malý a neohrabaný. Chyběla hlavně osvěta mezi potencionálními klienty. Hypoteční úvěry byly pro tehdejší občany naší země zcela neznámé, nečitelné a řada lidí se jich pochopitelně bála. První bankou, která odstartovala novou epochu hypotečního trhu, byla Českomoravská hypoteční banka.¹⁵

3.5.2 Vývoj hypotečního trhu od roku 2000 do současnosti

V této části bakalářské práce je popsán vývoj hypotečního trhu podle jednotlivých let

Hypoteční úvěry v roce 2000

V roce 2000 byl vysoký zájem o hypoteční úvěry, protože stále pokračovalo snižování úrokových sazeb. Zatímco v roce 1999 se pohybovala úroková sazba na průměrných 10,3 %, klesly sazby v roce 2000 na 8,8 %, později až na 8,4 %. Velký vliv na český hypoteční trh mělo značné zesílení konkurence na trhu. V tomto roce vstoupily na trh další tři hypoteční banky a současně stále zůstávala státní podpora ve výši 4 %, což znamenalo snížení úrokového zatížení hypotečních úvěrů pod 5 %. V neposlední řadě měla vliv na poptávku po hypotečních úvěrech stále se snižující hranice příjmů pro získání úvěru.

Hypoteční úvěry v roce 2001

Vývoj hypotečního trhu pokračoval v tendencích z let minulých a zaznamenal znatelný nárůst objemu hypoték. Tento růstový trend byl posílen snížením úrokových sazeb na hodnotu okolo 7 %. Důvodem snížení bylo kromě vývoje peněz na trhu také opatření České spořitelny, a.s., vyplývající z programu TOP bydlení, v rámci něhož jsou úrokové sazby dotovány. Nevýhodou nízkých úroků bylo snížení státní podpory ze 4 % na 2 %.

¹⁴ Hypoteční úvěry napříč historií. *Hypindex* [online]. Praha: Fincentrum a. s, 2017 [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

¹⁵ Hypoteční úvěry napříč historií. *Hypindex* [online]. Praha: Fincentrum a. s, 2017 [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

Hypoteční úvěry v roce 2002

Rok 2002 byl z pohledu objemu hypoték mimořádně úspěšný. Mohla za to stále se snižující úroková sazba a také nová forma státní finanční podpory pro mladé žadatele do 36 let na starší bydlení. Hypoteční úvěry posílily svoji pozici na trhu a stal se z nich běžný nástroj pro financování bydlení. V tomto roce byly na trh uvedeny také nové produkty (např. hypoteční úvěr do výše 100 % LTV).

Hypoteční úvěry v roce 2003

V roce 2003 – opět jako v předchozích letech – zájem o hypoteční úvěry stoupl. Meziroční nárůst nových hypotečních úvěrů činil 49 % v počtu a 51 % v objemu. Průměrná výše jednoho hypotečního úvěru se zvedla o 7 % na 1,15 mil. Kč. Důvodů, kvůli kterým byl zájem opět vyšší bylo několik. Jednou z hlavních příčin byla obava ze zdražení nemovitostí po vstupu do EU a také opět pokles úrokových sazeb. Velký vliv mělo také zvyšování reálných mezd a nevyřešená deregulace nájemného. S poklesem úrokových sazeb došlo opět ke změně státní podpory, která u nového bydlení klesla na 0 % a u staršího na 2 % z původních 4 %.

Hypoteční úvěry v roce 2004

I v roce 2004 na českém trhu vzrostla poptávka po hypotečních úvěrech. Na růstu trhu se podílely především úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry. Meziroční nárůst nově poskytnutých úvěrů hypoték činil 30 % v počtu a 43 % v objemu. Průměrná hypotéka pro fyzické osoby činila 1,268 mil. Kč. Za růstem zájmu o hypoteční úvěry stála zejména pokles úrokové sazby na 4,7 %. Dalším důvodem byl růst reálných mezd a tím i rozšíření okruhu lidí, kteří si mohli hypotéku dovolit a zadlužit se. Jako další faktor pro zvýšený zájem o hypotéky byl, že lidé začali nakupovat nemovitosti za účelem pronájmu a očekávání možného nárůstu cen nemovitostí. Na trh také vstoupil nový produkt, tzv. bezúčelové (americké) hypotéky. V souvislosti se vstupem do EU vznikla také možnost hypotečních úvěrů pro cizince. Jako poslední faktor ovlivňující nárůst objemu hypotečních úvěrů bych uvedl inovaci v podobě možnosti fixace úrokové sazby na 1 rok až 30 let.

Hypoteční úvěry v roce 2005

V roce 2005 dále pokračoval nárůst bytové zástavby, čímž se zvýšil i celkový objem hypotečních úvěrů téměř o 43 % a dosáhl tak 327,6 mld. Kč. Hypoteční banky poskytly v ČR v tomto roce celkem 52 388 hypotečních úvěrů ve výši 98 320 mil. Kč. Nárůst v počtu hypoték je 25 %. V roce 2005 také banky začaly poskytovat hypotéky žadatelům, kteří zatím neměli dostatečný příjem (např. studenti VŠ), pokud jejich spolužadatelé byli rodiče. Banky v tomto případě očekávaly, že mladí lidé začnou brzy vydělávat.

Hypoteční úvěry v roce 2006 a 2007

V letech 2006 i 2007 se úrokové sazby držely stále velmi nízko. Dařilo se rovněž developerským projektům a objemy hypoték byly na svém maximu. Na konci roku 2007 se úroková sazba začala postupně zvedat a pohybovala se okolo 5,4 %. Ke konci roku 2007 bylo uzavřeno nově cca 86 tis. hypotečních smluv se smluvní jistinou 184,05 mld. Kč.

Hypoteční trh v roce 2008

V roce 2008 dolehla na český hypoteční trh americká hypoteční krize. Začátkem roku počet i objem hypoték stoupl, ale ke konci roku již nastal útlum.

Hypoteční trh v roce 2009 a 2010

V těchto dvou letech na hypoteční trh v ČR dolehla ekonomická nejistota a hypoteční krize, které se projeví i v ostatních státech jako je USA, Německo, Velká Británie atd. Většina bank pozastavila financování 100 % LTV hypotečních úvěrů a hypoték bez dokládání příjmu. Téměř se také zastavily developerské projekty a nová výstavba.

Hypotečního trhu v roce 2011

Objem hypotečních úvěrů poskytnutých obyvatelstvu na konci roku 2011 dosáhl 659 mld. Kč. Tempo meziroční změny se téměř nezměnilo a představuje nárůst o 9 % oproti roku 2010. I v roce 2011 klesala úroková sazba. Na konci období se zastavila na 3,56 %, tzn. že v průběhu roku klesla o 0,7 %. V roce 2011 bylo poskytnuto 70 tisíc hypotečních úvěrů, což znamenalo nárůst oproti roku 2010 o 41 %. Průměrná výše hypotečního úvěru se rovnala 1,68 mil. Kč.

Hypoteční trh v roce 2012

Rok 2012 patřil k nejúspěšnějším v poskytování hypotečních úvěrů. Banky poskytly v tomto roce přes 73,8 tisíc hypoték v celkové výši 123,2 mld Kč. V průměru bylo vypůjčeno 1,61 mil. Kč na jeden hypoteční úvěr. Hypoteční trh rostl díky nízkým úrokovým sazbám a nízkým cenám nemovitostí.¹⁶

Nízké úrokové sazby byly podpořeny několika impulsy. Jedním z hlavních byl pokles 2T repo sazby z 0,75 % na 0,05 %. Diskontní sazba z 0,25 % na 0,05 % a lombardní sazba z 1,75 % na 0,25 %. Dalším důvodem bylo předhánění bank v tom, která nabídne lepší úrok.

Hypoteční trh v roce 2013

V tomto roce činil objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů 155 mld. Kč, což bylo o 28 % více než v předchozím roce. Byl také překonán o 12 miliard korun, nejúspěšnější rok 2007. Tyto vysoké objemy byly spojeny s nízkými úrokovými sazbami, které se držely okolo 2,95 % a na konci roku 2013 lehce stouply na 3,09 %. Hypoteční trh navázal na v pořadí čtvrtý rok růstu s příznivými úroky a stabilními cenami nemovitostí.

Hypoteční trh v roce 2014

V roce 2014 klesla úroková sazba na historické minimum činila 2,44 % a ČR zažila druhý nejlepší rok na hypotečním trhu. Hypoteční banky poskytly hypotéky v objemu 144 mld Kč. V tomto roce se také naplnily předpoklady o oživení trhu s nemovitostmi. Na oživení se podílely zejména nízké úrokové sazby.

¹⁶ Rok 2012 byl pro hypoteční trh rokem mimořádným. *Finparada* [online]. Praha: Finparáda - finance na dlani, 2013 [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/1164-Rok-2012-Zlaty-rok-ceskeho-hypotecniho-trhu.aspx>

Tabulka 2 – Vývoj úrokové sazby, objemu a počtu hypotečních úvěrů v roce 2014

Měsíc	Objem (tis.)	Počet uzavřených smluv (ks)	Úroková sazba (%)
Leden	6,964	4225	3,08 %
Únor	9,519	5842	3,01 %
Březen	13,796	8270	2,93 %
Duben	11,914	7193	2,88 %
Květen	13,423	8103	2,81 %
Červen	15,205	8938	2,76 %
Červenec	14,12	8352	2,72 %
Srpen	11,187	6515	2,65 %
Září	13,831	8302	2,54 %
Říjen	12,825	7724	2,51 %
Listopad	12,482	7351	2,45 %
Prosinec	14,39	7995	2,37 %
Celkem	149,656	88 810	X

Zdroj: (hypindex.cz, nedatováno), vlastní zpracování

V roce 2014 také platilo: co měsíc, to nižší úroková sazba. Objemy hypotečních úvěrů v tomto roce klesly na 149,39 mld. Kč. Díky nízkým úrokovým sazbám si sjednalo v roce 2014 hypoteční úvěr 88 810 domácností. Nejvyšší objemy hypoték byly v měsíci červnu, v němž bylo sjednáno 8 938 úvěrů za 15,2 mld. Kč.

Hypoteční trh v roce 2015

Objem nově poskytnutých úvěrů v roce 2015 překročil 87 mld. Kč a byl ve srovnání s rokem 2014 o 20,2 % nižší. Počet smluv, které byly v roce 2015 uzavřeny činil 47,5 tis., což představuje meziroční zpomalení tempa růstu o 7,1 %. Průměrná úroková sazba činila 2,14 %, nejnižší úroková sazba 2,05 % pak byla v červnu tohoto roku.

Hypoteční trh v roce 2016

V roce 2016 dosáhly úrokové sazby na nejnižší hodnoty a banky poskytly největší objemy hypoték. Sazba klesla v listopadu na 1,77 % a průměrná výše hypotečního úvěru stoupla na 1,97 mil. Kč. Počet nově sjednaných hypotečních úvěrů byl téměř 115 000 a objem nově poskytnutých úvěrů vzrostl o 22 %.

V roce 2016 nastala změna v zákonu o spotřebitelských úvěrech, která vstoupila v platnost 1.12.2016. Zákon o spotřebitelském úvěru nově upravoval oblast předčasného splácení úvěrů, byly provedeny změny v oblasti odpovědnosti poskytovatelů úvěrů a v oblasti informování spotřebitele.

Hypoteční trh v roce 2017

V roce 2017 bylo sjednáno 109 618 hypotečních úvěrů, což je pouze o 4932 méně než v roce 2016. I přes to, že se úroková sazba v roce 2017 vyšplhala až na 2,19 %, zájem o hypotéky nijak zvlášť neklesl. Objem sjednaných hypoték v tomto roce byl 225,8 mld. Kč. Průměrná výše hypotečního úvěru činila 2 153 542 Kč.

V dubnu roku 2017 ČNB vydala doporučení ve kterém omezila poskytování hypoték. ČNB v něm nedoporučovala poskytovat hypotéky nad 90 % LTV a omezuje i hypotéky nad LTV 80 %. Takových nově uzavřených hypoték můžou banky poskytnout jen 15 procent.

Hypoteční trh v roce 2018

Rok 2018 se nesl ve znamení zvyšování úrokových sazeb a regulací ze strany ČNB. Česká národní banka zvýšila sazby v roce 2018 celkem 5krát a průměrná sazba činila 2,55 % oproti 2,02 % v roce 2017. Bylo sjednáno 99 477 hypotečních úvěrů o objemu 218,4 mld. Kč.

Hypoteční trh v roce 2019

V roce 2019 se hypoteční trh vyrovnával s regulacemi ČNB a zaznamenal nejhorší výsledky za posledních 5 let. Objem poskytnutých hypoték klesl téměř o 17 %. Průměrná úroková sazba stoupla na 2,68 %. Průměrná výše hypotečního úvěru se v listopadu roku 2019 vyšplhala na 2,5 mil. Kč. Nejsilnějším měsícem byl listopad, kdy se sjednalo 7305 hypoték a celkový objem byl 18,3 mld Kč.

Hypoteční trh v roce 2020

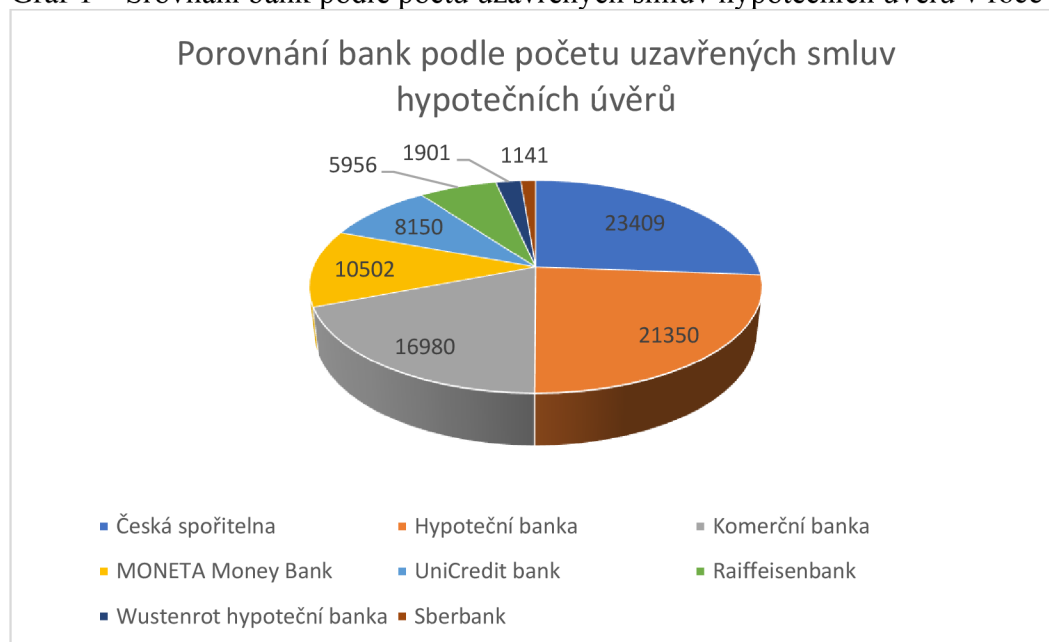
Rok 2020 byl rekordní hypoteční rok, i přes koronavirovou krizi. Objemy překročily 250 miliard korun a průměrná úroková sazba klesla na 2,2 %. Byly poskytnuty úvěry v objemu

254,02 miliard korun. Průměrná výše hypoték se zvýšili o 40 % oproti roku 2019 na 2 966 150 Kč.

V dubnu tohoto roku také centrální banka zrušila DTI (poměr celkového dluhu žadatele a výše jeho čistého ročního příjmu) a od července pak i limit ukazatele DSTI (poměr měsíční splátky dluhu k čistému příjmu). V tomto roce dále došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí.

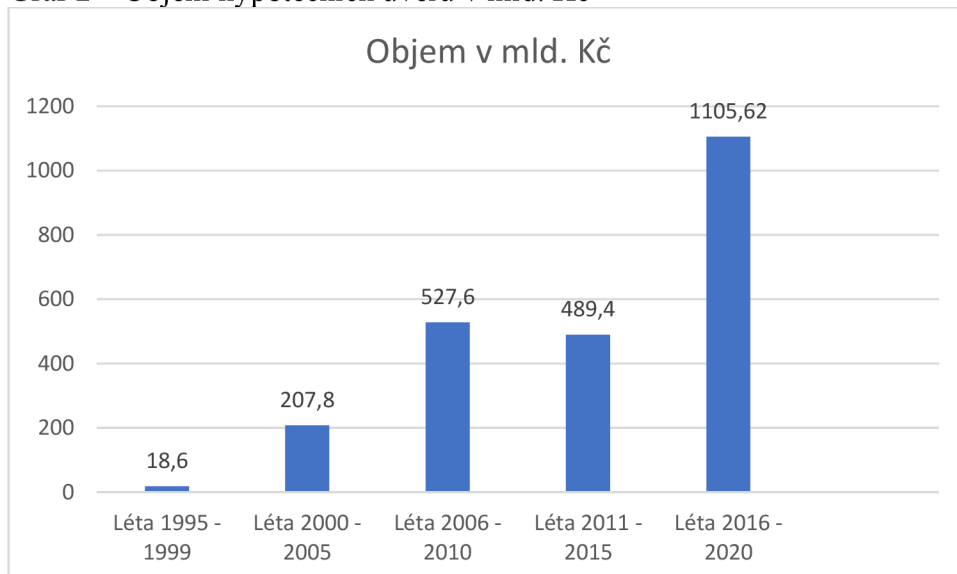
Z grafu č. 1 vyplývá, že největší podíl na hypotečním trhu zastupuje Česká spořitelna, a. s., druhá je Hypoteční banka, a. s., třetí Komerční banka, a. s. a čtvrtá MONETA Money Bank, a. s.

Graf 1 – Srovnání bank podle počtu uzavřených smluv hypotečních úvěrů v roce 2020



Zdroj: (peníze.cz, 2020), vlastní zpracování

Graf 2 – Objem hypotečních úvěrů v mld. Kč

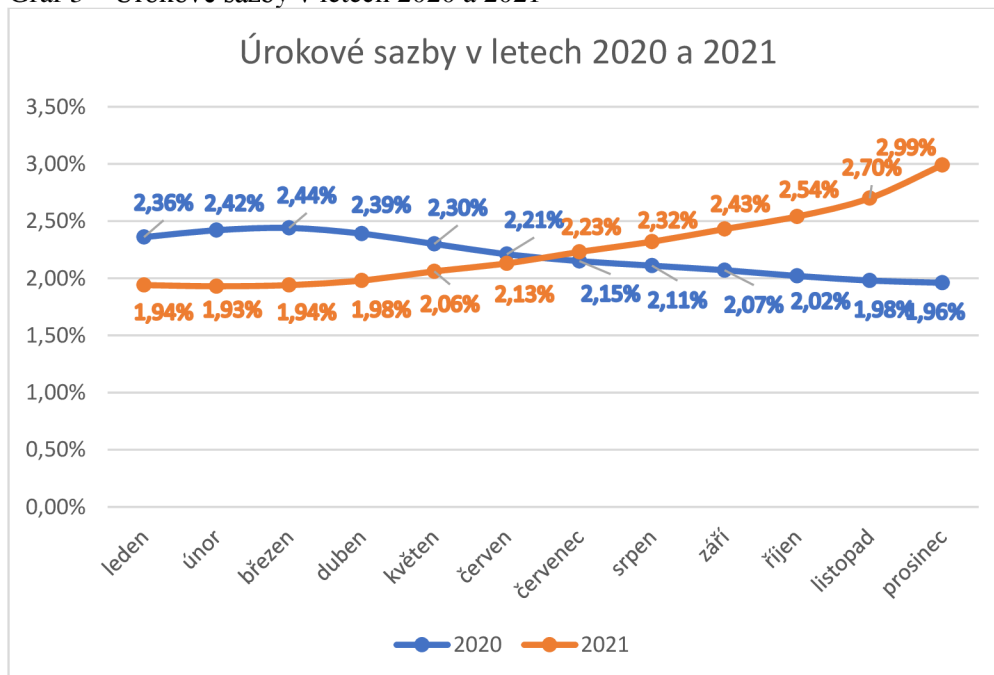


Zdroj: (hypindex.cz, nedatováno), vlastní zpracování

Hypoteční trh v roce 2021

V prvním pololetí roku 2021 banky sjednaly hypotéky za rekordních 224 mld Kč. Průměrná úroková sazba se zvýšila na 2,13 %. V tomto pololetí překonaly objemy hypoték celoroční objemy z roku 2020. V červnu si lidé půjčili na hypoteční úvěry celkem 44,5 mld. Kč. Průměrná výše hypotečního úvěru v roce 2021 činila 3 161 080 Kč

Graf 3 – Úrokové sazby v letech 2020 a 2021



Zdroj: (hypindex.cz, nedatováno), vlastní zpracování

4 Vlastní práce

Pro porovnání nabídky hypoték od čtyř největších poskytovatelů jsem si stanovil definice dvou rozdílných domácností v jiných životních kapitolách.

Domácnost č. 1

Mladý pár by si rád zažádal o hypotéku. Muži je 27 let, ženě 26 let. Pár zatím nemá žádné děti. Muž pracuje jako obchodní zástupce v nejmenované firmě, jeho čistý příjem je 28 000 Kč. Žena si vydělá 20 000 Kč čisté měsíční mzdy a oba mají pracovní smlouvu na dobu neurčitou. Nyní žijí u rodičů, kde mají k dispozici celé patro s kuchyní i se sociálním zařízením. Chtějí si nechat postavit dům na pozemku v hodnotě cca 2 000 000 Kč, který jim darují rodiče. Požadují úvěr 3 500 000 Kč, jejich úspory jsou 500 000 Kč. Kromě běžných životních výdajů nemají žádné další půjčky. Do zástavy mohou dát pozemek a nemovitost kterou si na něm postaví. Klienti jsou ochotni si u dané banky zřídit běžný účet. Hypotéku by chtěli splatit do 30 let s pětiletou fixací a 80 % LTV.

Domácnost č. 2

Manželé by si rádi zažádali o hypotéku. Muži je 35 let, ženě 32 let a mají dvě děti, z nichž staršímu je osm let, mladšímu jsou roky tři. Z tohoto důvodu by si chtěli pořídit větší byt 4+kk, aby se do něho všichni pohodlně vešli. Muž pracuje jako IT specialista a jeho čistý měsíční příjem je 45 000 Kč, žena je zaměstnána jako zdravotní sestra v ordinaci obvodního lékaře a její plat činí 28 000 Kč čistého. Požadují hypoteční úvěr ve výši 4 500 000 Kč, přičemž mají naspořeno 1 000 000 Kč. Klienti mají běžné životní výdaje + nájem ve výši 15 000 Kč. Do zástavy jsou ochotni dát byt, který si koupí v hodnotě okolo 5 100 000 Kč. Klienti si přejí splatit hypotéku do 25 let s 10letou fixací a 80 % LTV.

4.1 Nabídky hypotečních úvěrů pro domácnost č. 1

Pro domácnost č. 1 jsem zvolil čtyři banky, které mají největší podíl na trhu. Nabídky budou od České spořitelny, Hypoteční banky, Komerční banky a MONETA Money Bank. V žádné z nabídek není zahrnuto pojištění, které by úrokovou sazbu ještě snížilo.

4.1.1 Nabídka od České spořitelny, a. s.

Česká spořitelna nabídla modelové domácnosti č. 1 hypoteční úvěr ve výši 3 500 000 Kč s fixací na 5 let a dobou splácení 30 let. Základní úroková sazba činí 4,84 %, po započítání slevy 0,5 % za využívání běžného účtu České spořitelny je pak výsledná sazba 4,34 %. Měsíční splátka činí 17 402 Kč s RPSN 4,43 %. Rodina celkově zaplatí 6 264 720 Kč a přeplatí 2 764 720 Kč.

Tabulka 3 – Nabídka od České spořitelny, a. s.

Typ produktu	Účelová hypotéka
Výše úvěru	3 500 000 Kč
Výše vlastních zdrojů	500 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	4 375 000 Kč
Fixace	5 let
Doba splatnosti	30 let
Základní úroková sazba	4,84 %
Úroková sazba	4,34 %
Výše měsíční splátky	17 402 Kč
LTV	80 %
RPSN	4,43 %
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Celková zaplacená částka	6 264 720 Kč

Zdroj: (csas.cz, 20.2.2022), vlastní zpracování

4.1.2 Nabídka od Hypoteční banky, a. s.

Hypoteční banka nabídla první rodině hypotéku dle jejich požadavků. Tedy 3 500 000 Kč na 30 let s 5letou fixací. Základní úroková sazba je 4,69 % a úroková sazba po slevách 0,9 % za splnění podmínek banky je 3,79 %. Výše měsíční splátky činí 16 288 Kč a rodina celkově zaplatí 5 863 680 Kč, tzn., že přeplatí o 2 363 680 Kč.

Tabulka 4 – Nabídka od Hypoteční banky, a. s.

Typ produktu	Účelová hypotéka
Výše úvěru	3 500 000 Kč
Výše vlastních zdrojů	500 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	4 375 000 Kč
Fixace	5 let
Doba splatnosti	30 let
Základní úroková sazba	4,69 %
Úroková sazba	3,79 %
Výše měsíční splátky	16 288 Kč
LTV	80 %
RPSN	3,86 %
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Celková zaplacená částka	5 863 680 Kč

Zdroj: (hypotečníbanka.cz, 20.2.2022), vlastní zpracování

4.1.3 Nabídka od Komerční banky, a. s.

Komerční banka poskytla nabídku domácnosti č. 1 na 3 500 000 Kč s následujícími parametry. Doba splatnosti úvěru je 30 let, fixace 5 let. Základní úroková sazba je 5,29 %. Komerční banka nenabízí žádné dodatečné slevy na úroku, tudíž je i výsledný úrok 5,29 %. Měsíční splátka činí 19 437 Kč, roční procentní sazba nákladů je 5,86 %. Domácnost splatí celkově 7 311 821 Kč a přeplatí zapůjčenou částku o 3 811 821 Kč.

Tabulka 5 – Nabídka od Komerční banky, a. s.

Typ produktu	Účelová hypotéka
Výše úvěru	3 500 000 Kč
Výše vlastních zdrojů	500 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	4 375 000 Kč
Fixace	5 let
Doba splatnosti	30 let
Základní úroková sazba	5,29 %
Úroková sazba	5,29 %
Výše měsíční splátky	19 437 Kč
LTV	80 %
RPSN	5,86 %
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Celková zaplacená částka	7 311 821 Kč

Zdroj: (kb.cz, 20.2.2022), vlastní zpracování

4.1.4 Nabídka od MONETA Money Bank, a. s.

MONETA Money Bank vystavila nabídku na 3 500 000 Kč, s pětiletou fixační dobou a dobou splatnosti 30 let. Úrok je 4,19 % a stejně jako Komerční banka neposkytuje žádné slevy na úroku. Výše měsíční splátky je 17 095 Kč. Roční procentní sazba je stanovena na 4,28 %. Celkem domácnost zaplatí 6 170 515 Kč a přeplatí půjčenou částku o 2 670 515 Kč.

Tabulka 6 – Nabídka od MONETA Money Bank, a. s.

Typ produktu	Účelová hypotéka
Výše úvěru	3 500 000 Kč
Výše vlastních zdrojů	500 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	4 375 000 Kč
Fixace	5 let
Doba splatnosti	30 let
Základní úroková sazba	4,19 %
Úroková sazba	4,19 %
Výše měsíční splátky	17 095 Kč
LTV	80 %
RPSN	4,28 %
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Celková zaplacená částka	6 170 515 Kč

Zdroj: (moneta.cz, 20.2.2022), vlastní zpracování

4.2 Nabídka hypotečních úvěrů pro domácnost č. 2

Stejně jako pro domácnost č. 1 jsem i pro domácnost č. 2 vybral stejné čtyři banky, které mají největší podíl na trhu. Nabídky budou od České spořitelny, Hypoteční banky, Komerční banky a MONETA Money Bank. V žádné z nabídek není zahrnuto pojištění, které by úrokovou sazbu ještě snížilo.

4.2.1 Nabídka od České spořitelny, a. s.

Česká spořitelna nabídla modelové domácnosti č. 2 hypoteční úvěr ve výši 4 500 000 Kč s fixací na 10 let a dobou splácení 25 let. Základní úroková sazba činí 4,54 % a po slevě 0,5 % za využívání běžného účtu České spořitelny je výsledná sazba 4,04 %. Měsíční splátka činí 23 852 Kč s RPSN 5 %. Rodina celkově zaplatí 8 586 720 Kč a přeplatí 4 086 720 Kč.

Tabulka 7 – Nabídka od České spořitelny, a. s.

Typ produktu	Účelová hypotéka
Výše úvěru	4 500 000 Kč
Výše vlastních zdrojů	1 000 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	5 625 000 Kč
Fixace	10 let
Doba splatnosti	25 let
Základní úroková sazba	4,54 %
Úroková sazba	4,04 %
Výše měsíční splátky	23 852 Kč
LTV	80 %
RPSN	5,00 %
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Celková zaplacená částka	8 586 720 Kč

Zdroj: (csas.cz, 20.2.2022), vlastní zpracování

4.2.2 Nabídka od Hypoteční banky, a. s.

Hypoteční banka nabídla druhé rodině hypotéku dle jejich požadavků. Tedy 4 500 000 Kč na 25 let s 10letou fixací. Základní úroková sazba je 4,49 % a úroková sazba po slevách 0,9 % za splnění podmínek banky je 3,59 %. Výše měsíční splátky činí 22 745 Kč a rodina celkově zaplatí 8 188 200 Kč a přeplatí o 3 688 200 Kč.

Tabulka 8 – Nabídka od Hypoteční banky, a. s.

Typ produktu	Účelová hypotéka
Výše úvěru	4 500 000 Kč
Výše vlastních zdrojů	1 000 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	5 625 000 Kč
Fixace	10 let
Doba splatnosti	25 let
Základní úroková sazba	4,49 %
Úroková sazba	3,59 %
Výše měsíční splátky	22 745 Kč
LTV	80 %
RPSN	4,57 %
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Celková zaplacená částka	8 188 200 Kč

Zdroj: (hypotečníbanka.cz, 20.2.2022), vlastní zpracování

4.2.3 Nabídka od Komerční banky, a. s.

Komerční banka poskytla nabídku domácnosti č. 2 na 4 500 000 Kč s následujícími parametry. Doba splatnosti úvěru je 25 let, fixace je 10 let. Základní úroková sazba je 4,89 %. Komerční banka nenabízí žádné dodatečné slevy na úroku, tudíž je i výsledný úrok 4,89 %. Měsíční splátka činí 26 064 Kč. Roční procentní sazba nákladů je 5,47 %. Domácnost splatí celkově 8 152 497 Kč a přeplatí zapůjčenou částku o 3 652 497 Kč.

Tabulka 9 – Nabídka od Komerční banky, a. s.

Typ produktu	Účelová hypotéka
Výše úvěru	4 500 000 Kč
Výše vlastních zdrojů	1 000 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	5 625 000 Kč
Fixace	10
Doba splatnosti	25
Základní úroková sazba	4,89 %
Úroková sazba	4,89 %
Výše měsíční splátky	26 064 Kč
LTV	80 %
RPSN	5,47 %
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Celková zaplacená částka	8 152 497 Kč

Zdroj: (kb.cz, 20.2.2022), vlastní zpracování

4.2.4 Nabídka od MONETA Money Bank, a. s.

MONETA Money Bank vystavila nabídku na 4 500 000 Kč, s desetiletou fixační dobou a dobou splatnosti 25 let. Úrok je 3,99 % a stejně jako Komerční banka neposkytuje žádné slevy na úroku. Výše měsíční splátky je 23 728 Kč, roční procentní sazba je stanovena na 4,07 %. Celkem domácnost zaplatí 7 137 337 Kč a přeplatí půjčenou částku o 2 637 337 Kč.

Tabulka 10 – Nabídka od MONETA Money Bank, a. s.

Typ produktu	Účelová hypotéka
Výše úvěru	4 500 000 Kč
Výše vlastních zdrojů	1 000 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	5 625 000 Kč
Fixace	10
Doba splatnosti	25
Základní úroková sazba	3,99 %
Úroková sazba	3,99 %
Výše měsíční splátky	23 728 Kč
LTV	80 %
RPSN	4,07 %
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Celková zaplacená částka	7 137 337 Kč

Zdroj: (moneta.cz, 20.2.2022), vlastní zpracování

5 Výsledky a diskuse

Výhodnost předložených nabídek bude porovnána pomocí komparačních tabulek, ve kterých bude zohledněna úroková sazba, měsíční splátka, roční procentní sazba nákladů a celková zaplacená částka bance. Na základě těchto kritérií bude vybrána nejvýhodnější nabídka. Pro nejvýhodnější nabídku zpracuji také splátkový kalendář, ze kterého bude patrné, jak funguje anuitní splácení.

5.1 Modelová domácnost č. 1

U modelové domácnosti č. 1 je nejvýhodnější nabídka od Hypoteční banky. Jak můžeme z tabulky číslo 10 vidět, u Hypoteční banky klienti mají nejnižší měsíční splátku, což je dáno nejnižším úrokem ze všech nabídek a díky slevě 0,9 % za splnění podmínek. Nejnižší je také RPSN, z čehož vyplývá, že celková zaplacená částka je pouze 1,67krát vyšší než počáteční jistina. V tabulce č. 11 můžeme vidět anuitní splátky za prvních 10 let hypotečního úvěru, tedy za období fixace.

Tabulka 11 – Porovnání nabídek pro domácnost č. 1

	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka (Kč)	RPSN (%)	Celková zaplacená částka (Kč)
Česká spořitelna, a. s.	4,34	17 402	4,43	6 264 720
Hypoteční banka, a. s.	3,79	16 288	3,86	5 863 680
Komerční banka, a. s.	5,29	19 437	5,86	7 311 821
MONETA Money Bank, a. s.	4,19	17 095	4,28	6 170 515

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 12 - anuitní splátky, domácnost č. 1 Hypoteční banka, a. s.

Rok	Splátka (Kč)	Úmor (Kč)	Úrok (Kč)	Jistina (Kč)
0				3 500 000,00
1	195 456,00	62 806,00	132 650,00	3 437 194,00
2	195 456,00	65 186,35	130 269,65	3 372 007,65
3	195 456,00	67 656,91	127 799,09	3 304 350,74
4	195 456,00	70 221,11	125 234,89	3 234 129,64
5	195 456,00	72 882,49	122 573,51	3 161 247,15
6	195 456,00	75 644,73	119 811,27	3 085 602,42
7	195 456,00	78 511,67	116 944,33	3 007 090,75
8	195 456,00	81 487,26	113 968,74	2 925 603,49
9	195 456,00	84 575,63	110 880,37	2 841 027,86
10	195 456,00	87 781,04	107 674,96	2 753 246,81

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Modelová domácnost č. 2

V případě druhé domácnosti není volba nejlepší nabídky tak jednoznačná jako tomu bylo u domácnosti č. 1. Zde záleží na preferencích domácnosti, jestli je ochotna přijmout o 983 Kč vyšší měsíční splátku, ale splatit celkově méně, nebo ušetřit měsíčně 983 Kč, ale celkově díky vyššímu RPSN zaplatit o 1 050 863 Kč více. Za mě osobně bych se přiklonil k nabídce od MONETA Money Bank, u níž klienti měsíčně zaplatí více, což jim vzhledem k jejich příjmu nemusí vadit, ale celkově přeplatí jen o 2 637 337 Kč. Jak můžeme vidět, oproti domácnosti č. 1 je nejvýhodnější nabídka od jiné banky, což je způsobeno tím, že je jiná délka fixace a kratší doba splatnosti, čímž je nižší nákladovost úvěru. V příložené tabulce č. 13 můžeme vidět roční anuitní splátky v období 5leté fixace.

Tabulka 13 - Porovnání nabídek pro domácnost č. 1

	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka (Kč)	RPSN (%)	Celková zaplacená částka (Kč)
Česká spořitelna, a. s.	4,04	23 852	5,00	8 586 720
Hypoteční banka, a. s.	3,59	22 745	4,57	8 188 200
Komerční banka, a. s.	4,89	26 064	5,47	8 152 497
MONETA Money Bank, a. s.	3,99	23 728	4,07	7 137 337

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 14 - anuitní splátky, domácnost č. 2, MONETA Money Bank, a. s.

Rok	Splátka (Kč)	Úmor (Kč)	Úrok (Kč)	Jistina (Kč)
0				4 500 000,00
1	284 736,00	105 186,00	179 550,00	4 394 814,00
2	284 736,00	109 382,92	175 353,08	4 285 431,08
3	284 736,00	113 747,30	170 988,70	4 171 683,78
4	284 736,00	118 285,82	166 450,18	4 053 397,96
5	284 736,00	123 005,42	161 730,58	3 930 392,54

Zdroj: vlastní zpracování

6 Závěr

V úvodní části práce byla zmíněna definice a charakteristika hypotečního trhu v České republice. Byla zde přiblížena historie hypotečních úvěrů a vysvětlen princip fungování předhypotečního úvěru. Následně byly popsány členění, etapy hypotečního úvěru a parametry, které je potřeba znát při žádosti o hypoteční úvěr.

Na závěr teoretické části byl zachycen vývoj českého hypotečního trhu, který se datuje již od poloviny 19. století. V analýze českého hypotečního trhu byl podrobněji popsán vývoj od roku 2000 do současnosti. Zmíněny byly důležité události, které se s vývojem ekonomiky v rámci hypotečních úvěrů udály. V rámci této části byl zachycen i vývoj objemů hypotečních úvěrů.

V poslední části práce byly za pomoci simulace vytvořeny dvě modelové domácnosti, pro které byly podle předem stanovených kritérií sestaveny kalkulace hypotečních úvěrů. Pro vytvoření nabídek byly vybrány čtyři největší hypoteční banky na českém trhu podle počtu uzavřených smluv. Vybrané banky poskytují nabídky jen na základě rodného čísla, z toho důvodu byly nabídky sestaveny pouze na základě obecných informací sdělených od bankéřů a informací dostupných na webových stránkách. Následně byla provedena podrobná analýza jednotlivých nabídek hypotečních bank.

Komparace nabídek byla provedena dle měsíční splátky, úrokové sazby, RPSN a celkové částky, kterou by klient zaplatil za celou dobu trvání hypotečního úvěru. Z tohoto porovnání bylo zjištěno, že pro modelovou domácnost č.1 byla nabídka od Hypoteční banky, a.s. dominantní na základě všech kritérií. Pro druhou modelovou domácnost byla nejvýhodnější nabídka od MONETA Money Bank, a. s., a to v případě RPSN. Jestliže by tato modelová domácnost preferovala spíše nižší měsíční splátku před výší celkového přeplacení, byla by opět nejvýhodnější nabídka od Hypoteční banky, a. s. Vzhledem dostačujícím příjmům domácnosti č. 2 je nejvhodnější uzavřít hypoteční úvěr u bankovní společnosti MONETA Money Bank, a. s.

Bakalářská práce by měla usnadnit těm, kteří žádají o úvěr či hypoteční úvěr orientaci v této problematice. Každá banka má odlišně stanovené podmínky sjednání úvěru (výše vlastních zdrojů, minimální výše příjmu domácnosti a počet členů v domácnosti) a předložené nabídky

pro klienta jsou také rozdílné (výše úrokové sazby, RPSN, minimální doba splatnosti). Znalost pojmů úzce souvisejících s výše zmíněnou problematikou je nezbytná, protože výše úrokové sazby není jediným a klíčovým ukazatelem při hodnocení nabídky úvěrů.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Knižní zdroje

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X.

JUREČKA, V. *Makroekonomie*. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0251-8.

PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-3.

POLIDAR, Vojtěch. *Management bank a bankovních obchodů*. Ekopress, 1999, 34 s. ISBN 80-86119-11.

POLOUČEK, S. *Bankovníctví*. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-491-9.

RADOVÁ, J. – DVOŘÁK, P. – MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.

SMRČKA, L. *Osobní a rodinné finance (svět rodinných financí – jak spořit a rozmnožovat majetek)*. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-41-2.

SŮVOVÁ, Helena. PAVELKA, František. DEGEN, Zdeněk. NĚMCOVÁ, Lidmila a NÁLEVKOVÁ, Ludmila. *Specializované bankovníctví*, Bankovní institut, 1997, 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

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

SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada, 2003. *Osobní a rodinné finance*. ISBN 80-247-0478-1.

VESELÁ, J. *Investování na kapitálových trzích*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-212-4.

7.2 Internetové zdroje

Banky.cz [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/progresivni-splaceni-hypoteky/?ref=copy>

Csas.cz [online]. [cit. 2022-03-02]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

Finance.cz [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>

Finance.cz [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z:
<https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>

Finance.cz [online]. [cit. 2022-02-22]. Dostupné z:
<https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>

Finparada.cz [online]. Praha: Finparáda - finance na dlani, 2013 [cit. 2022-02-22]. Dostupné z:
<http://www.finparada.cz/1164-Rok-2012-Zlaty-rok-ceskeho-hypotecniho-trhu.aspx>

HOVORKA, Jiří. *Penize.cz* [online]. 2021, 9.2.2021 [cit. 2022-03-02]. Dostupné z:
<https://www.penize.cz/hypoteky/424250-nejvetsi-hypotecni-banky-rekordni-rok-ma-noveho-krale>

Hypindex.cz [online]. [cit. 2022-02-10]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/#graf00>

Hypindex.cz [online]. 2017, 29.8.2017 [cit. 2022-02-04]. Dostupné z:
<https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/2-mesice-sobe-bankam-klesaji-objemy-hypotek-proc/>

Hypotečnibanka.cz [online]. [cit. 2022-02-02]. Dostupné z:
<https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>

Hypoteční úvěry napříč historií. Hypindex [online]. Praha: Fincentrum a. s, 2017 [cit. 2022-02-22]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

Kb.cz [online]. [cit. 2022-03-02]. Dostupné z:
<https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

KRŮTA, David. *Hypindex.cz* [online]. 2017, 14.3.2017 [cit. 2022-02-04]. Dostupné z:
<https://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

LUKEŠOVÁ, Monika. *Hypindex.cz* [online]. 2015, 22.1.2015 [cit. 2022-02-08]. Dostupné z:
<https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-2014-prumerna-sazba-2-7-procenta-a-objemy-skoro-150-mld-kc/>

LUKEŠOVÁ, Monika. *Hypindex.cz* [online]. 2016, 21.1.2016 [cit. 2022-02-08]. Dostupné z:
<https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-v-roce-2015-prumerna-urokova-sazba-2-14-a-objemy-pres-190-mld-kc/>

LUKEŠOVÁ, Monika. *Hypindex.cz* [online]. 2017, 19.1.2017 [cit. 2022-02-15]. Dostupné z:
<https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-2016-bourlivy-rok-plny-rekordu-prumerna-sazba-187/>

LUKEŠOVÁ, Monika. *Hypindex.cz* [online]. 2017, 23.1.2017 [cit. 2022-01-24]. Dostupné z:
<https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-2017-prumerna-sazba-vzrostla-202-zajem-nekles/>

LUKEŠOVÁ, Monika. *Hypindex.cz* [online]. 2019, 17.1.2019 [cit. 2022-01-24]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-2018-prisnejsi-podminky-a-vyssi-sazby-zmrazily-zajem-o-hypoteky/>

Moneta.cz [online]. [cit. 2022-03-02]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

OSTATEK, Libor. *Hypindex.cz* [online]. 2010, 18.11.2010 [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

SVAČINA, Luboš. *Golemfinance.cz* [online]. 2021, 14.12.2021 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://golemfinance.cz/2021/12/14/objem-poskytnutych-uveru-na-bydleni-se-blizi-500-miliardam-kc/>

SVAČINA, Luboš. *Golemfinance.cz* [online]. 2022, 19.1.2022 [cit. 2022-25-0]. Dostupné z: <https://golemfinance.cz/2022/01/19/rust-hypotecnich-sazeb-ochlazuje-zajem-o-hypoteky/>

SVAČINA, Luboš. *Golemfinance.cz* [online]. 2022, 3.2.2022 [cit. 2022-03-02]. Dostupné z: <https://golemfinance.cz/2022/02/03/hypoteky-se-v-lednu-posunuly-bliz-k-5-procentum-co-se-sazbami-udela-zitra-cnb/>

ZÁMEČNÍK, Tomáš. *Hypindex.cz* [online]. 2013, 12.2.2013 [cit. 2022-02-08]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-2012-sazba-v-prumeru-3-51/>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. *Hypindex.cz* [online]. 2020, 23.1.2020 [cit. 2022-01-24]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-2019-regulace-srazila-hypotecni-trh-o-petinu/>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. *Hypindex.cz* [online]. 2021, 15.11.2021 [cit. 2022-01-24]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-rijen-2021-hypotecni-trh-se-pripravuje-na-skokovy-propad/>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. *Hypindex.cz* [online]. 2021, 21.1.2021 [cit. 2022-02-15]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-2020-rekordni-rok-potvrzen/>