

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Hypoteční trh v České republice

Tereza Macounová

© 2023 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tereza Macounová

Podnikání a administrativa

Název práce

Hypoteční trh v České republice

Název anglicky

Mortgage market in the Czech republic

Cíle práce

Hlavním cílem bakalářské práce je výběr nejlepšího hypotečního úvěru pro dvě dané fiktivní domácnosti. Výběr se realizuje na základě předem určených kritérií, podle kterých budou následně vyhodnoceny nabídky vybraných bank. Nejvhodnější nabídka se vyhodnotí pomocí vícekritériální analýzy variant na základě stanovených vah vybraných kritérií.

Dílčím cílem práce bude celková analýza trhu bank, které nabízejí hypoteční úvěry.

Metodika

Bakalářská práce se skládá ze dvou částí, a to z teoretické a praktické.

V Teoretické části, za pomoci volně dostupných odborných zdrojů, publikací a odborných článků, jsou vysvětleny pojmy z bankovní terminologie, průběh sjednání hypotečního úvěru a výčet výhod a nevýhod hypotečního úvěru.

Praktická část se soustředí na výběr vhodné nabídky hypotečního úvěru pro fiktivní domácnosti. Vybrané banky budou převážně hodnoceny na základě jejich podmínek (měsíční splátka, RPSN, úrok, poplatky,...). Základní použitou metodou je vícekritériální analýza variant, pomocí které bude vybrána nejvhodnější nabídka pro konkrétní fiktivní domácnost. Dále bude v práci pužita metoda komparace jednotlivých bankovních produktů. K analýze trhu bank bude využita rovněž analýza časových řad.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Anuita, banka, hypoteční úvěr, LTV, splátka, úmor, úroková sazba

Doporučené zdroje informací

ČERNOHORSKÝ, J. – TEPLÝ, P. *Základy financí*. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.
JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.
MÁLEK, P. – OŠKRDALOVÁ, G. – VALOUCH, P. – MASARYKOVA UNIVERZITA. EKONOMICKO-SPRÁVNÍ
FAKULTA. *Osobní finance*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7.
PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN
80-901486-7-3.
SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Kamila Veselá, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 29. 8. 2022

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 01. 02. 2023

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 15.3. 2023

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala paní Ing. Kamile Veselé, Ph.D. za cenné rady, připomínky a vstřícnost při odborných konzultacích, které mi poskytovala v průběhu zpracovávání bakalářské práce. Mé poděkování též patří společnosti Frenkee, která mi poskytla podklady k vytvoření nabídek a následně přispěla ke konečné komparaci hypotečních úvěrů.

Hypoteční trh v České republice

Abstrakt

Cílem práce je analýza trhu hypotečního úvěru.

Teoretická práce je zaměřena na charakteristiku hypotečního úvěru a na pojmy z bankovní terminologie, které úzce souvisí s hypotečními úvěry. Dále práce přiblíží druhy hypotečních úvěrů a podmínky, které žadatel o hypoteční úvěr musí splnit. Na závěr teoretické části je udělán výčet výhod a nevýhod hypotečních úvěrů.

Praktická část se soustředí na analýzu bank, které nabízí hypoteční úvěry na českém trhu. Na základě analýzy je vybráno pět bank, mezi nimiž dochází k vzájemné komparaci na základě aktuálních nabídek. Na závěr za použití vícekritériální analýzy variant je vyhodnocena vhodnost jednotlivých nabídek pro fiktivní domácnosti.

Klíčová slova: Anuita, Banka, Hypoteční úvěr, LTV, Splátka, Úmor, Úroková sazba,

Mortgage market in the Czech Republic

Abstract

The aim of the thesis is the analysis of the mortgage loan market.

The theoretical work is focused on the characteristics of a mortgage loan and terms from banking terminology that are closely related to mortgage loans. Furthermore, the work will describe the types of mortgage loans and the conditions that the applicant for a mortgage loan must meet. At the end of the theoretical part, a list of the advantages and disadvantages of mortgage loans is made.

The practical part focuses on the analysis of banks that offer mortgage loans on the Czech market. Based on the analysis, five banks are selected, between which a mutual comparison takes place based on current offers. Finally, using a multi-criteria analysis of variants, the suitability of individual offers for fictitious households is evaluated.

Keywords: Amortization, Annuity, Bank, Interest rate, LTV, Mortgage loan, Repayment

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Cíl práce a metodika	12
2.1 Cíl.....	12
2.2 Metodika	12
3 Teoretická východiska	14
3.1 Definice hypotečního úvěru	14
3.2 Základní pojmy hypotečních úvěrů.....	14
3.2.1 Anuita.....	14
3.2.2 Úmor	15
3.2.3 RPSN (Roční procentní sazba nákladů).....	15
3.2.4 Úrok	15
3.2.5 Úroková míra	15
3.2.6 Fixace.....	16
3.2.7 Jistina hypotéky	16
3.2.8 LTV (Loan To Value).....	16
3.2.9 DTI (Debt To Income).....	17
3.2.10 DSTI (Debt Service To Income).....	18
3.2.11 Vinkulace	18
3.2.12 Refinancování hypotečního úvěru	18
3.2.13 Čerpání hypotečního úvěru	19
3.2.14 Zástavní právo k nemovitosti.....	19
3.2.15 Hypoteční zástavní listy.....	20
3.2.16 Zástavní hodnota nemovitosti.....	21
3.3 Typy hypotečních úvěrů.....	22
3.3.1 Dle účelu	22
3.3.2 Dle dokládání příjmů	22
3.3.3 Dle způsobu splácení	23
3.3.4 Dle typu úročení.....	25
3.3.5 Ostatní typy hypotečních úvěrů	26
3.4 Podmínky pro získání hypotečního úvěru.....	27
3.4.1 Věk.....	28
3.4.2 Bonita.....	28
3.4.3 Příjem.....	28
3.4.4 Záznamy v registrech dlužníků.....	29
3.4.5 Hodnota zástavy.....	29
3.4.6 Pobyť v ČR.....	30

3.5	Výhody a nevýhody zřízení hypotečního úvěru.....	31
3.5.1	Výhody:.....	31
3.5.2	Nevýhody:.....	31
4	Praktická část	32
4.1	Analýza trhu bank	32
4.1.1	Česká spořitelna	33
4.1.2	Hypoteční banka	34
4.1.3	Komerční banka	35
4.1.4	Moneta Money Bank.....	36
4.2	Výběr vhodné banky pro dvě rozlišné fiktivní domácnosti	37
4.3	Fiktivní domácnost A	38
4.4	Fiktivní domácnost B	44
4.5	Finální výběr.....	49
5	Závěr.....	51
6	Seznam použitých zdrojů.....	53
6.1	Seznam použité literatury	53
6.2	Seznam použitých internetových zdrojů	53
7	Seznam rovnic, tabulek, grafů a obrázků	58
7.1	Seznam rovnic	58
7.2	Seznam tabulek.....	58
7.3	Seznam grafů.....	59
7.4	Seznam obrázků	59

1 Úvod

Pořízení vlastního bydlení je jednou ze základních potřeb každého jedince, ale dosáhnout na ni vlastními prostředky je v dnešní době prakticky nemožné. Proto většina domácností chápe hypoteční úvěr jako možnost získat vlastní bydlení. Většina lidí má ale hypoteční úvěr spojený s pořízením nemovitosti či s rekonstrukcí vlastního bydlení. Banky ale nabízejí několik typů hypotečních úvěrů, kterými lze financovat téměř cokoliv.

Český trh nabízí velké množství poskytovatelů hypotečních úvěrů. Poskytovateli jsou myšleny banky, které jsou si velice jisté velkým zájmem o poskytování úvěrů, a proto nabízejí různé výhodné nabídky. Takovou výhodnou nabídkou může být výhodnější úrok, který nabízejí banky svým stálým klientům. Stálým klientem je myšlen ten, kdo má u dané banky již sjednaný jiný finanční produkt (běžný účet, penzijní spoření, ...)

Jak už bylo řečeno v předešlém odstavci, poskytovatelů hypotečních úvěrů je na trhu opravdu veliké množství, a proto se může zdát nemožné vybrat toho vhodného. Na začátku je velmi důležité provést analýzu trhu a pečlivě prostudovat veškeré podmínky, které jednotlivé banky nabízejí. Pokud by to člověk neudělal, může se stát, že uzavře smlouvu s nepříznivými podmínkami. Klient tak zaplatí zbytečně více, než by bylo nezbytně nutné.

Proto při výběru vhodného hypotečního úvěru musí klient zvážit všechny možné varianty. Nejedná se totiž o krátkodobý úvazek nýbrž o úvazek, který klient může splácet značnou část života. Proto je potřeba si zajistit finance po celou dobu splácení i v případě, kdy klient nebude schopen řádně splácet. V těchto případech je dobré mít finanční rezervu pro tyto případy a vyhnout se tak nepříjemnostem.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl

Hlavním cílem této práce je výběr nejlepšího hypotečního úvěru pro dvě dané fiktivní domácnosti. Výběr se realizuje na základě předem určených kritérií (úroková míra, RPSN, měsíční splátka, preference žadatele, ...), podle kterých budou následně vyhodnoceny nabídky vybraných bank. Nejvhodnější nabídka se vyhodnotí pomocí vícekritériální analýzy variant na základě stanovených vah vybraných kritérií.

Dílním cílem práce bude celková analýza trhu bank, které nabízejí hypoteční úvěry.

2.2 Metodika

Bakalářská práce se skládá ze dvou částí, a to z teoretické a praktické.

V první části teoretické práce je definován pojem hypoteční úvěr jako celek. Za pomoci volně dostupných zdrojů, publikací a odborných článků, jsou vysvětleny pojmy z bankovní terminologie k pochopení problematiky hypotečních úvěrů. Následně teoretická část zahrnuje vyjmenování jednotlivých druhů hypotečních úvěrů, a jsou zde zmíněny podmínky, které musí žadatel o hypoteční úvěr splnit při jeho sjednávání. Na závěr je proveden výčet výhod a nevýhod spojených s pořízením hypotečního úvěru.

Praktická část je zaměřená na analýzu pěti vybraných hypotečních bank nacházejících se na území České republiky. Banky byly zvoleny na základě největších tržních podílů z celkového objemu, jak splacených, tak nově sjednaných hypotečních úvěrů za rok 2021. Vybrané banky jsou krátce představeny a následně jsou z nich vytvořeny aktuální nabídky podle parametrů fiktivních domácností. U obou domácností nabídky vybraných bank obsahují stejné parametry jakou jsou roční úroková míra, náklady na zpracování, RPSN, cena pojištění ZP, doba fixace a LTV. Jediné, co se liší je délka splácení, a to z důvodu výše úvěru a účelu úvěru. Nabídky jsou zpracovány pomocí internetové společnosti Frenkee, která spolupracuje s ověřenými bankovními institucemi a nabízí finanční služby.

V předposlední kapitole jsou sestaveny dvě fiktivní domácnosti, které se od sebe vzájemně liší předmětem hypotečního úvěru a požadavky. U obou domácností je analyzována jak finanční, tak životní situace. Dále jsou u obou domácností provedeny výpočty ukazatelů DTI

a DSTI, a to z důvodu, jestli obě domácnosti nebudou předlužené a budou schopny splácet. Výběr požadavků se stanovil na základě informací z rozhovorů klientů. První domácnost preferuje RPSN a měsíční anuitu, zatímco druhá domácnost preferuje roční úrokovou míru a náklady na zpracování. Na základě vícekritériální analýzy variant dochází ke komparaci jednotlivých nabídek bankovních institucí. Za pomoci bodovací metody dochází k určení kritérií vah, jak moc na daném kritériu domácnosti záleží. Každé kritérium je ohodnoceno hodnotou 0-10 podle preferencí. Za použití metody váženého součtu dochází k finálnímu výběru výsledných variant pro obě domácnosti na základě jejich požadavků.

V konečné fázi práce je zhodnocen výběr hypotečního úvěru pro jednotlivou domácnost a odvozen závěr.

3 Teoretická východiska

V teoretické části bude nejprve vysvětlen pojem hypoteční úvěr. Dále zde budou vyjmenovány základní pojmy, které úzce souvisí s hypotečním úvěrem a budou se v práci vyskytovat. V neposlední řadě zde budou popsány podmínky pro získání hypotečního úvěru a na závěr výčet výhod a nevýhod sjednání hypotečního úvěru.

3.1 Definice hypotečního úvěru

Hypotečním úvěrem rozumíme základní finanční produkt, který je poskytován bankovními či nebankovními subjekty. Jedná se o dlouhodobý úvěr, který je využíván na nákup, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti. Splácení hypotečního úvěru je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Zástavní právo musí být zapsáno v katastru nemovitostí. (Pavelka, Opltová, 2003, str. 19)

Hypoteční úvěr je definován v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. *„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.* (Zákon č. 190/2004 Sb. – Zákon o dluhopisech)

Hypoteční úvěr se řídí několika zákony. Prvním, a zároveň nejdůležitějším, je zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který definuje pojmy z oblasti hypotečních institucí. Dalším zákonem je zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., který vyšel v platnost roku 2016. Tento zákon nahradil zákon č. 145/2010 Sb. z důvodů striktnějších povinností poskytovatelů vůči spotřebitelům, kdy poskytovatelé mají povinnost důkladněji prověřovat potencionální žadatele o úvěr. (Ministerstvo financí České republiky, 2022)

3.2 Základní pojmy hypotečních úvěrů

3.2.1 Anuita

Anuita je pravidelná měsíční splátka hypotečního úvěru. Odvádí se pravidelně, a to z účtu majitele hypotečního úvěru příslušné bankovní instituci, u které je sjednán hypoteční úvěr.

Anuitní splátka v sobě zahrnuje dvě složky, a to splátku jistiny (úmor) a odměnu za půjčení peněz (úrok). První složka, tedy úmor, je částka, o kterou se sníží dluh. Druhá složka, tedy úrok, je platba bance za půjčení peněz. Výše anuitní splátky zůstává konstantní a mění se poměr úmoru a úroku. (Banky.cz, 2022)

3.2.2 Úmor

Úmor je pravidelná splátka jistiny, díky které se snižuje výše dlužné částky. U bezúročných úvěrů je splátka rovna nule, a to z toho důvodu, že klient neplatí kromě sjednané splátky nic navíc. (Komerční banka, 2022)

3.2.3 RPSN (Roční procentní sazba nákladů)

Jedním z nejdůležitějších pojmů, se kterým se lze setkat u sjednávání hypotečního úvěru, je RPSN. Jedná se o roční procentní sazbu nákladů. Hodnota RPSN má klientovi umožnit lépe zhodnotit výhodnost či nevýhodnost úvěru. Její hodnota bývá vyšší než hodnota úrokové míry. Je to způsobeno tím, že zahrnuje všechny náklady spojené s pořízením hypotečního úvěru za celou dobu splácení do jednoho kalendářního roku. Příkladem takových nákladů, které zahrnuje RPSN, jsou poplatky za vedení účtu, zřízení účtu a další. Klient, který tak vybírá vhodnou banku, u které chce sjednat hypoteční úvěr ví, kolik bance ročně zaplatí. (MONETA Money bank, 2022)

3.2.4 Úrok

Úrokem rozumíme rozdíl mezi půjčenou částkou a finální částkou. Jedná se o peněžitou odměnu věřiteli, který poskytl půjčku dlužníkovi. (Málek, 2010)

3.2.5 Úroková míra

Úroková míra neboli úroková sazba vyjadřuje navýšení částky za stanovené období v procentech. Poskytovatelé hypotečních úvěrů nejčastěji udávají úrokovou sazbu za období jednoho roku (zkratka p. a.).

Úroková míra je ovlivněna několika aspekty, a to typem hypotéky, LTV, dobou fixace úrokovou sazbou, bonitou klienta a dalšími. Z ekonomického hlediska může být také ovlivněna ekonomickou situací státu a mírou inflace. Hypoteční banky nabízejí svým stálým klientům nižší úrokové sazby, pokud jsou držitelem například běžného účtu, spoření či pojištění. (Mečířová, 2018)

Úroková sazba se vypočítá dle ČNB (2022) z následujícího vzorce:

Rovnice 1 Výpočet úrokové sazby

$$r = \left[\frac{100 + R}{100 + i} - 1 \right] * 100$$

r = reálná úroková míra (v %)

R = nominální úroková míra (v %)

i = skutečná, respektive očekávaná inflace (v %)

3.2.6 **Fixace**

Fixace je období, kdy klient má pevně stanovenou úrokovou sazbu a výši splátek. Většinou je fixace sjednána na určité období, ve které je přesně stanoveno, kolik se bude platit. Nejčastější fixace u bank jsou 3 roky, 5 let a 7 let. Zpravidla platí, že čím delší období fixace je, tím vyšší je úroková sazba. (MONETA Money bank, 2022)

Před skončením fixačního období je důležité se obrátit na banku a řešit úrokovou sazbu pro další období. (MONETA Money bank, 2022)

3.2.7 **Jistina hypotéky**

Jistina hypotéky je vypůjčená částka od banky. V této částce nejsou zahrnuty poplatky ani úroky. Jednoduše je to částka, kterou banka klientovi vypůjčí. Klient ji splácí, a navíc k ní splácí úrok a další poplatky spojené s pořízením hypotečního úvěru. (MONETA Money bank, 2022)

3.2.8 **LTV (Loan To Value)**

Loan To Value (úvěr k hodnotě) je dalším pojmem, se kterým se lze setkat při sjednání hypotečního úvěru. Jedná se o poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti. Banky díky ukazateli určí maximální výši hypotéky, kterou lze klientovi nabídnout. Zde platí, že čím nižší LTV je, tím nižší je úroková míra sjednané hypotéky. (Banky.cz, 2022)

ČNB v dubnu 2022 vydala, že banky nebudou moci poskytovat úvěry s LTV vyšším než 80 %, tedy nad 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Pro žadatele mladší 36 let platí hranice 90 % v případě nákupu vlastního bydlení. (ČNB, 2022)

Z toho vyplývá, že klient musí při sjednávání hypotečního úvěru pokrýt část svými vlastními prostředky. Dříve banky poskytovaly úvěry do výše 100 % LTV. To se změnilo v roce 2016, kdy ČNB vydala zpřísnění týkající se těchto podmínek při sjednávání hypotečního úvěru. (ČNB, 2022)

Rovnice 2 Výpočet ukazatele LTV

$$LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100$$

Příklad: Jan Novák 40 let, cena nemovitosti, kterou si chce pořídit do osobního vlastnictví, je 4 500 000,- Kč. Maximální částku, kterou mu banka půjčí, je 3 600 000,- Kč.

Výpočet LTV:

$$3\,600\,000 / 4\,500\,000 \times 100$$

LTV činí 80 %, tedy maximální část, kterou je banka ochotna poskytnout Janu Novákovi.

3.2.9 DTI (Debt To Income)

Ukazatel DTI je poměr výše celkového příjmu zadlužení o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. (ČNB, 2022)

ČNB v dubnu 2022 vydala informace týkající se DTI. Poskytovatelé hypotečních úvěrů budou povinni dodržovat limity příjmového ukazatele DTI. Ukazatel DTI bude činit 8,5násobek pro lidi nad 36 let. Žadatelé mladší 36 let mohou dlužit 9,5násobek svého čistého platu. Při překročení této nastavené hranice totiž hrozí, že klient nebude schopen splatit úvěr. (ČNB, 2022)

Rovnice 3 Výpočet ukazatele DTI

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

3.2.10 DSTI (Debt Service To Income)

Ukazatel DSTI je zjednodušeně řečeno procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o hypoteční úvěr. (ČNB, 2022)

Od dubna 2022 jsou bankovní instituce povinny dodržovat horní hranici ukazatele DSTI maximálně na 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele. Pro žadatele mladší 36 let platí 50 % čistého měsíčního příjmu. (ČNB, 2022)

Ve výjimečných situacích může banka schválit hypoteční úvěr s vyššími limity. Zákon stanovuje, že 5 % všech nově poskytnutých hypoték nemusí limity ukazatelů DTI a DSTI splňovat, pokud je bankovní instituce přesvědčena, že žadatel úvěr bez problému splatí. (Srovnejto.cz, 2022)

Rovnice 4 Výpočet ukazatele DSTI

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

3.2.11 Vinkulace

Pojem vinkulace je pevně spjata s pojištěním. Znamená to tedy, že výnosy z pojistného plnění jsou převedeny na třetí osobu. Když se něco stane s pojištěnou věcí, dostává od banky peníze ten, na koho je vinkulace napsána. V případě hypotečního úvěru je vinkulace napsána na banku.

Při sjednávání hypotečního úvěru banka požaduje souhlas na přepsání vinkulace na jejich stranu. V případě, že by došlo ke škodě na nemovitosti, banka použije získané peníze z vinkulace na splacení hypotečního úvěru. Majitel nemovitosti dostane od banky pouze zbytek pojistného plnění. (MONETA Money Bank, 2020)

3.2.12 Refinancování hypotečního úvěru

Pokud klientovi skončí fixační období, má dvě možnosti se rozhodnout, co bude následovat dále.

První možností zpravidla bývá sjednání nových podmínek u banky, která mu poskytla hypoteční úvěr. Ve většině případech se stává, že klient nesouhlasí s novými podmínkami, a proto je tu druhá možnost. (Česká spořitelna, 2022)

Druhou možností je refinancování hypotečního úvěru. Jedná se o sjednání nového úvěru od jiné banky, kterým splatí starý závazek, a poté splácí pouze nový úvěr. Tuto možnost většinou klient volí tehdy, když mu jiná banka nabídne výhodnější podmínky týkající se úrokové míry, měsíční splátky, nižších poplatků či kratší doby splatnosti sjednaného úvěru. (Česká spořitelna, 2022)

3.2.13 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru lze rozlišovat dvojím způsobem, a to jednorázové nebo postupné. Jednorázové čerpání úvěru lze využít u nákupu nemovitostí, refinancování hypotečních úvěrů či vypořádání majetkových poměrů. Postupné čerpání úvěru se využívá na výstavbu či rekonstrukci. (Finance.cz, 2022)

S čerpáním hypotečního úvěru lze začít, pokud jsou splněny podmínky pro čerpání v úvěrové smlouvě. Jedna z nejdůležitějších podmínek je návrh na vklad zástavního práva společně se zástavní smlouvou podaný na katastru nemovitostí. (Finance.cz, 2022)

Čerpání hypotéky je vždy bezhotovostní, což znamená, že příslušná banka zašle peníze na zadaný účet. Účelové úvěry jsou komplikovanější, a to v tom, že banky požadují podklady k čerpání úvěru. Takovým podkladem bývá například kupní smlouva nebo dodavatelská faktura. (Finance.cz, 2022)

3.2.14 Zástavní právo k nemovitosti

Hypoteční úvěry musí být zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Zástava slouží v případě, kdy dlužník není schopný splácet úvěr. I přes upomínky banky a exekutora kdy klient stále nesplácí, dochází k exekuci nemovitosti a zbývající dluh je srovnán prodejem nemovitosti. Zástavní právo musí být zřízeno k celé nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí. Pokud nemovitost je ve spoluvlastnictví více osob, zástavní smlouvu podepíší všichni spoluvlastníci zastavované nemovitosti. V případě manželů podepíší oba. Existuje i možnost zastavení nemovitosti, která není ve vlastnictví klienta, tedy žadatele o hypoteční

úvěr. I v tomto případě, pokud fyzická osoba je v manželské sňatku, musí být podepsáni oba manželé. (Srový, 2009)

Problém může nastat při financování družstevního bytu pomocí hypotečního úvěru. Z hlediska účelu je to možné. Hypoteční úvěr neslouží pouze ke koupi bytu, ale je možnost jej použít na koupi družstevního podílu. Problém tedy nastává při zajištění hypotečního úvěru, protože družstevním bytem se nedá ručit v případě sjednání hypotečního úvěru. Proto klient musí dát do zástavy jinou nemovitost, která je v osobním vlastnictví. (Srový, 2009)

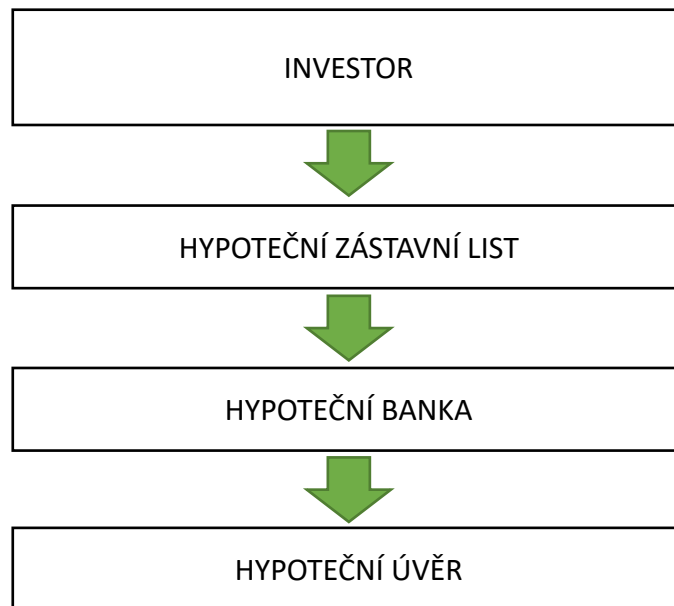
3.2.15 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy se řadí do kategorie dluhopisů. Jsou emitovány hypotečními bankami. Na evidenci dohlíží Česká národní banka. Jejich cílem je získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Pro jejich krytí jmenovité hodnoty mohou být použity jen pohledávky, které nepřevyšují 70 % ceny, zastavených nemovitostí. (Kurzy.cz, 2022)

Hypoteční zástavní listy jsou jedním z nejvíce bezpečných cenných papírů. Z pohledu odborníků je to vhodný způsob k investování pro lidi, kteří nemají větší zkušenosti s investováním anebo pro ty, kteří nechtějí podstupovat větší riziko investování. Hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečního úvěru a zároveň jsou zajištěny zástavním právem nemovitosti. Díky těmto dvěma aspektům mají stejnou jistotu jako vkladní knížka nebo státní dluhopisy. Nutno ale dodat, že vynesou svému majiteli vyšší výnos. Reálný výnos je ovlivněn inflací. (Finance.cz, 2022)

Další výhodou bývá, že úrok, který je obdržen je fixní a nepodléhá dani z příjmu. Zde je i výhodou likvidita. Jelikož se jedná o veřejně obchodovatelné cenné papíry, lze je kdykoliv prodat, a to zpět emitentovi (bance) nebo prostřednictvím pověřené osoby na burze cenných papírů. (Finance.cz, 2022)

Obrázek 1 Schéma fungování hypotečních zástavních listů



Zdroj: Vlastní zpracování

3.2.16 Zástavní hodnota nemovitosti

Zástavní hodnotu nemovitosti určuje interní nebo externí odhadce příslušné banky. Z této hodnoty banka vychází u poskytování hypotečního úvěru. Důležité je zmínit to, že odhad se ne vždy musí rovnat tržní ceně nemovitosti. Poté banka podle svých směrnic a kritérií poměruje zástavní hodnotu k hodnotě částky, která byla požadována pro poskytnutí hypotečního úvěru. (Banky.cz, 2022)

Jestliže se zjistí, že výše zástavní hodnoty nemovitosti je nižší než pořizovací cena, má klient celkem 3 možnosti. Jednou z možností je zástava jiné nemovitosti, další je dofinancování chybějící části z vlastních zdrojů a poslední je dofinancování chybějící části za pomoci dalšího úvěru. Klient má povinnost udržovat zastavenou nemovitost v takovém stavu, aby nedošlo ke snížení odhadnuté hodnoty. (Černochová, 2017)

3.3 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry rozdělujeme do několik skupin a to:

- hypoteční úvěry dle účelu,
- hypoteční úvěry dle dokládání příjmů,
- hypoteční úvěry dle typu splácení,
- hypoteční dle úvěry typu úročení.

3.3.1 Dle účelu

Základní rozdělení hypotečních úvěrů je na účelové a neúčelové.

3.3.1.1 Účelový hypoteční úvěr

Nejčastější a nejvíce využívaný hypoteční úvěr je účelová hypotéka. Z názvu je patrné, že se jedná o úvěr, který má předem daný účel (např. koupi nemovitosti, výstavba, rekonstrukce). Nutností pro získání úvěru je doložení bance, že úvěr byl opravdu využit ke sjednanému účelu. U účelového hypotečního úvěru mají banky zajištěno zástavní právo k dané nemovitosti. Výhodou účelového hypotečního úvěru bývá především nižší úroková sazba, ale také větší výše úvěru, kterou banka může poskytnout svému klientovi. (Kurzycz, 2022)

3.3.1.2 Neúčelový hypoteční úvěr tzv. Americká hypotéka

Neúčelová hypotéka, nebo taky jinak řečeno americká hypotéka, je hypotéka na cokoliv. Klient tak nemusí bance, u které žádá o úvěr, dokládat na co bude úvěr využit. Poskytovateli jsou, jak bankovní subjekty, tak i nebankovní subjekty. Americká hypotéka funguje na podobném principu jako spotřebitelský úvěr až na to, že je zde nižší úrok. Finanční prostředky může klient využít na cokoliv (např. dovolená, koupě auta, nákup nemovitosti, ...). Neúčelová hypotéka mívá vyšší úrokovou sazbu, kratší splatnost a nižší LTV, což bývá hlavním rozdílem mezi neúčelovou a účelovou hypotékou. (Janda, 2011)

3.3.2 Dle dokládání příjmů

Poskyvatelé hypotečních úvěrů, kteří nabízejí hypoteční úvěry, mají ze zákona povinnost posoudit u každého žadatele schopnost splácet. Aby žadatel uspěl, musí doložit potvrzení

o příjmu. U zaměstnance je to potvrzení o příjmu od zaměstnavatele. Podnikatelé dokládají výši příjmů na základě podaného daňového přiznání. Banky dále posuzují všechny pravidelné výdaje, které příjem snižují. Jedná se zejména o splátky dalších úvěrů, leasing či alimony. (Měšec, 2022)

3.3.2.1 S dokládáním příjmů

Klasickým typem účelové hypotéky je hypoteční úvěr s dokládáním příjmů. Na základě žádosti o hypoteční úvěr banka posoudí, zda žadatel je schopen splácet dluh. (Kurzycz, 2022)

3.3.2.2 Bez dokládání příjmů

Pokud žadatel není schopen doložit příjmy, tak je tu hypoteční úvěr bez doložení příjmů. Namísto potvrzení o příjmu žadatel podepisuje čestné prohlášení nebo dokumenty, které dokládají finanční zdroje či majetek dotyčné osoby. Zkrátka jedná se většinou o žadatele, kteří mají příjmy z legální činnosti, ale nechtějí přiznávat plnou výši, protože by museli platit vyšší daň z příjmu, sociální a zdravotní pojištění. (Janda, 2013)

Poskytovatelé nabízejí hypotéky bez dokládání příjmů dlouhodobým bezproblémovým klientům, u kterých mají jistotu jejich finanční situace a platební historie. (Janda, 2013)

3.3.2.3 Hypotéka bez doložení příjmů pro dlouhodobé bonitní klienty

Hypotéka je poskytnuta bez navýšení úrokové míry a bez dalších zbytečných poplatků. (Kurzycz, 2022)

3.3.3 Dle způsobu splácení

Dále můžeme rozlišovat hypoteční úvěry dle typu splácení, a to na progresivní, degresivní a anuitní.

3.3.3.1 Progresivní splácení

Progresivní typ splácení funguje tak, že klient na začátku platí menší měsíční splátky, které se mu postupně zvyšují. Měsíční splátka je v prvním roce stejná, ale další rok se zvýší o pevný koeficient růstu. Výpočet koeficientu se u bank liší a závisí na tom řada faktorů, jako je současná ekonomická situace nebo inflace. Výhodou progresivního splácení spočívá v tom, že díky menším splátkám na začátku úvěru, zbydou klientovi peníze na vybavení

nemovitosti. Pro mladé žadatele, kteří jsou teprve na začátku svého kariérního růstu, je tento typ hypotečního úvěru vhodný, protože jsou na začátku menší splátky než u jiných úvěrů. (Zámečník, 2011)

3.3.3.2 Degresivní splácení

Degresivní splácení je opak progresivního. V degressivním splácení se klientovi výše splátky snižuje. V prvním roce je výše měsíční splátky nejvyšší a postupem času se snižuje o pevný koeficient poklesu. Zde má klient možnost platit až dvojnásobek běžné anuitní splátky. Čím více bude klient posílat nad rámec anuitní splátky, tím rychleji bude umořena hodnota nesplacené jistiny. Tento typ je vhodný pro klienty, kteří vědí, že nejvíce finančních prostředků mají na začátku úvěru. (Zámečník, 2011)

3.3.3.3 Anuitní splácení

Anuitní splácení je nejčastějším typem splácení hypotéky. Jedná se o splácení anuitní splátkou, která v sobě zahrnuje úrokovou část a splátku jistiny. Klient splácí po celou dobu stejnou měsíční splátku úvěru. Jediné, co se mění, je výše úroku a jistiny. Tento druh splácení je vhodný pro klienty, kteří si nemohou dovolit vysoké splátky. Nevýhodou je, že klient většinou přeplatí na úrocích. (Pokorný, 2022)

K výpočtu splátky potřebujeme tyto hodnoty:

- ⇒ Jistina – vypůjčená částka od banky
- ⇒ Sazba – výše úrokové sazby
- ⇒ Čas – počet splátek

Rovnice 5 Výpočet splátky

$$s = \frac{V * \frac{i}{12}}{1 - (1 + \frac{i}{12})^{-12 * n}}$$

V = výše úvěru

i = úroková sazba

n = doba splácení (Karlín.mff.cuni.cz, 2020)

Př. Klient si od banky vypůjčil 3 200 000,- Kč, úroková sazba činila 3,45 % p. a. a splácení potrvá 35 let (420 měsíců)

Rovnice 6 Výpočet splátky

$$s = \frac{3\,200\,000 * \frac{3,45}{12 * 100}}{1 - \left(1 + \frac{3,45}{12 * 100}\right)^{-12*35}} = 13\,133,-\text{Kč}$$

Klient by v tomto případě platil měsíčně 13 133,- Kč.

3.3.4 Dle typu úročení

Poslední rozdělení hypotečních úvěrů je dle typu úročení.

3.3.4.1 Hypoteční úvěr s fixací úrokové míry

Z názvu je patrné, že se jedná o hypoteční úvěr s pevnou úrokovou mírou. Klient si tak sám může zvolit, na jak dlouho chce mít fixní úrokovou míru. Fixace úrokové míry se vyplatí tehdy, pokud předpokládáme růst úrokové míry. Za předpokladu poklesu úrokové míry se vyplatí fixace na kratší období. (Kurzycz, 2022)

Podle zvolené délky fixace se odvíjí úroková míra. Zpravidla platí, že čím delší fixační období je, tím vyšší je úroková míra. Důvodem bývá, že pro banku je složitější odhadnout výši úrokové míry do budoucna. Naopak pro klienta bývá výhodou, že kdyby došlo k prudkému zvýšení úrokové míry, jeho se to nedotkne. (Kurzycz, 2022)

3.3.4.2 Hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny

Hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny, někdy taky známý jako „kombinovaná hypotéka“, je charakteristický tím, že je kombinován hypotečním úvěrem a dalším produktem. Dalším produktem je myšleno penzijní pojištění, stavební spoření a jiné. Tím si klient vytváří rezervu. Klient tak platí pouze úroky, ne jistinu. Zároveň jsou posílány peníze do toho druhého. Až se uspořené částka bude rovnat jistině, je možné splatit jednorázově úvěr. (Kurzycz, 2022)

3.3.5 Ostatní typy hypotečních úvěrů

3.3.5.1 Australská hypotéka

Australský hypoteční úvěr je založen na principu degresivního výpočtu úrokové sazby. Je to tedy kombinace dvou variant hypotečních úvěrů a to, americké hypotéky a účelové hypotéky.

U zmíněného druhu hypotečního úvěrů je nutno zmínit, že funguje tak, že čím více si klient půjčí, tím získá levnější úrokovou sazbu. Australskou hypotéku lze využít, jak na nákup nemovitosti, rekonstrukci, tak i na vybavení domácnosti. Typickým rysem této hypotéky bývají nulové poplatky za sjednání. (MONETA Money Bank, 2020)

3.3.5.2 Offsetová hypotéka

Offsetovou hypotéku lze také najít pod názvem hypotéka se započtením úspor. Tento druh hypotéky je vhodný pro žadatele, kteří budou disponovat velkým množstvím finančních prostředků. Tyto finanční prostředky klient má na běžném nebo na spořicímu účtu. V případě, kdy žadatel vloží peněžní prostředky na offsetový účet, banka mu tento vklad sníží o splátku hypotéky. (Kurzycz, 2022)

Př: žadatel má nesplacenou jistinu hypotéky 3 000 000,- a na svůj účet vloží 100 000,-, to znamená, že úroky se mu počítají z částky 2 900 000,- (3 000 000-100 000). (Kurzycz, 2022)

3.3.5.3 Kombinovaná hypotéka

Kombinovaná hypotéka je založena na principu sjednání dvou produktů. Většinou se jedná o investice ve formě pojištění, podílového fondu, či hypotečního úvěru. Zásadní rozdíl proti běžnému hypotečnímu úvěru spočívá v tom, že klient splácí bance pouze úroky nikoliv jistinu. Peníze, které vkládá do investičního produktu, slouží na umoření dluhu a není možné s nimi disponovat. Jedná se o nevýhodný druh hypotečního úvěru, protože nedochází k postupnému umořování jistiny a úroky jsou placeny z původního dluhu. Další nevýhodou je, že pokud dojde k velkému poklesu investic, banka „vystoupí“. V praxi to znamená, že klient začíná splácet jistinu a s ní i úroky. Problém bývá v tom, že splácí od úplného začátku, takže to, co splácel předtím, se jednoduše vymaže. (Kohout, 2013)

3.3.5.4 Zelená hypotéka

Z názvu je patrné, že zelená hypotéka je hypotéka na ekologické bydlení. Největší výhodou zelené hypotéky je možnost dotace v programu Zelená úsporám. Výše úvěru se tak o dotaci sníží a klient ušetří peníze. Předmětem zelené hypotéky je nemovitost splňující podmínky úspor energie, využití obnovitelných zdrojů a využití ekologických materiálů na stavbu. Tento typ hypotečního úvěru je především pro fyzické osoby. (Uspory.cz, 2022)

3.3.5.5 Hypotéka bez registru

Hypotéka bez registru je výhodná pro klienty, kteří mají záznam v registru dlužníků. Při sjednávání této hypotéky není nahlíženo do registru dlužníků. Je tedy možné, aby hypotéku dostali i klienti, kteří splácí už jinou půjčku, a na získání běžného hypotečního úvěru by nedosáhli. Výhodou je, že ji lze využít na cokoliv. Další výhodou jsou zde i úrokové sazby oproti bankovním, nebankovním a neúčelovým úvěrům. (Kurzycz, 2022)

3.3.5.6 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr řadíme ke krátkodobým účelovým úvěrům, které bývají zpravidla sjednávány na dobu 12 měsíců. Jeho typickým znakem je, že zde nefunguje zástavní právo. Proto si jej lze pořídit i v případě, kdy klient nemá možnost zastavit nemovitost. Taková situace může nastat při pořizování družstevního bytu. Úvěr je využíván do doby, než bude možnost přepsat nemovitost na žadatele o předhypoteční úvěr a spolu s tím se i předhypoteční úvěr transformuje na klasickou hypotéku. Při sjednávání úvěru se sepisuje smlouva o budoucím předhypotečním úvěru, z něhož se následně úvěr splatí. (Muller, 2016)

Po vyřízení všech povinností spojených se začátkem čerpaní úvěru, platí klient pouze úroky. Úroková sazba bývá ve většině případů vyšší než úrok u klasické hypotéky. Vzhledem k velmi krátkému intervalu by úroky neměly být hlavním kritériem při rozhodování. Po ukončení úvěru začíná klient platit jistinu hypotéky. (Muller, 2016)

3.4 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

Všechno má svá pravidla a získání hypotečního úvěru není výjimkou. V dnešní době není tak jednoduché získat úvěr. Je to způsobeno i neustále se zpřísnujícími podmínkami, které stanovuje ČNB komerčním bankám.

3.4.1 Věk

Jednou z prvních a zároveň nejsnazších podmínek je věk.

Minimální věková hranice pro získání hypotečního úvěru, je 18 let. Horní věková hranice už je složitější na určení, protože každá banka to může mít jinak, ale obecně platí, že hypotéku dostávají převážně lidi v aktivním věku. Je-li žadatel v důchodu, moc velké šance na získání hypotečního úvěru nemá. (Banky.cz, 2022)

Lze se orientovat podle doby, dokdy se má splatit hypoteční úvěr. Obvykle to bývá do 67 let, ve výjimečných případech do 70 let. Pokud je žadatel okolo 60 let, musí se připravit na rychlé splácení kvůli kratší splatnosti hypotéky. (Banky.cz, 2022)

3.4.2 Bonita

Bankovní hodnocení, které bance říká, zda je žadatel schopen na základě jeho příjmů a výdajů splácet včas a po celou dobu trvání hypotečního úvěru. Důležitým parametrem pro vyhodnocení bonity jsou záznamy v registrech dlužníků a další půjčky, které žadatel splácí. Banka následně tuto skutečnost promítne do rizikové marže úrokové míry poskytovaného úvěru. (Černohorský, 2011)

3.4.3 Příjem

Další důležitou podmínkou je příjem žadatele ale nikde není napsáno, jaký musí být. Záleží na výši hypotéky, doby splatnosti a úrokové sazbě. (Banky.cz, 2022)

Dalším vodítkem mohou být pokyny ČNB. Podle nich nesmí výše splátky překročit 50 % čistého měsíčního příjmu. Zároveň už ale klient nemusí řešit poměr celkové výše dluhu vůči příjmu. Tuto podmínku centrální banka v dubnu 2020 zrušila. (Banky.cz, 2022)

Základní příjmy, které banka uznává:

- mzda, kterou dostáváte v zaměstnání,
- příjmy z podnikání,
- různé druhy důchodu (například starobní, invalidní, vdovský či sirotčí),
- příjmy ze současného i budoucího pronájmu,
- rodičovský příspěvek,
- výživné na dítě,

- výsluhový příspěvek,
- diety¹,
- odměna pěstouna,
- renta,

Pokud příjmy pochází z brigád, kde se jedná o dohodu o provedení práce (DPP) nebo dohodu o provedení činnosti (DPČ), může se stát, že banka nebude ochotna úvěr poskytnout. (Banky.cz, 2022)

Žadatel o úvěr musí příjmy bance prokázat. U zaměstnanců většinou stačí potvrzení o výši příjmů, u podnikatelů se dokládá daňové priznání zpravidla za poslední dva roky. (Banky.cz, 2022)

3.4.4 Záznamy v registrech dlužníků

Pokud žadatel chce získat hypoteční úvěr, nesmí mít velké záznamy v registrech dlužníků, jako jsou BRKI (bankovní registr klientských informací), NRKI (nebankovní registr klientských informací) a SOLUS, a to za posledních 3-5 let. (Banky.cz, 2022)

Pokud klient vlastní menší záznamy, typu zapomenutí úhrady pár set korun, pak je stále možnost hypotéku získat. Musí však počítat s vyšším úrokem. Naopak pokud je klient v insolvenci či jsou na něj uvalené exekuce, může se stát, že hypoteční úvěr nezíská. (Banky.cz, 2022)

3.4.5 Hodnota zástavy

U sjednání hypotečního úvěru musí klient počítat, že bude muset ručit nemovitostí. Výše hypotečního úvěru se odráží od hodnoty zástavy. Podle ČNB Vám banky půjčí maximálně 90 % z ceny nemovitosti, kterou ručíte. (Banky.cz, 2022)

Je zde také možnost ručení více nemovitostmi najednou. Klient tak může získat vyšší půjčku. Nebo pokud nedostačuje hodnota jedné nemovitosti na požadovaný úvěr. Pokud žadatel nedisponuje druhou nemovitostí, může dát do zástavy dům rodičů. V tomto případě je banka ochotna půjčit žadateli až 100 % z kupní ceny nemovitosti. (Porovnej24.cz, 2022)

¹ Z pohledu bank se jedná o „doplňkové příjmy“ např: cestovní náhrady.

Pokud tedy klient neručí více nemovitostmi, musí nejméně 10 % zaplatit ze svého. Důležité je také neopomenout, že s pořízením nemovitosti jsou spojené další náklady, jako například:

- provize realitní kanceláři (obvykle 3–5 % z ceny nemovitosti),
- poplatky za notáře či advokáta.

3.4.6 Pobyť v ČR

Pro občany České republiky je to jen formalita, ale pro cizince už ne. Aby cizinec mohl získat hypoteční úvěr na našem území, musí mít v ČR:

- alespoň přechodný pobyt, pokud jsou občany jiného státu Evropské unie,
- trvalý pobyt, pokud jsou z jiné země.

Výjimka může nastat u občanů Slovenské republiky. Některé bankovní subjekty nepožadují doložení trvalého nebo přechodného pobytu. (Banky.cz, 2022)

3.5 Výhody a nevýhody zřízení hypotečního úvěru

S pořízením jakékoliv půjčky, či jiného bankovního produktu, tak i s hypotečním úvěrem je spjata řada výhod a nevýhod. Proto před samotným sjednáním úvěru je důležité důkladně projít a zvážit daná pro a proti.

3.5.1 Výhody:

- zisk vlastního bydlení,
- nemovitost, na kterou je udělen hypoteční úvěr, můžete upravovat, rekonstruovat, ...
- nemovitost lze pronajímat, a měsíční nájem pokryje měsíční splátky hypotečního úvěru,
- rychlá možnost získání finančních prostředků,
- možnost fixace úrokové míry na určitou dobu,
- možnost rozložení splátek v delším časovém úseku,
- relativně nízká úroková sazba v porovnání se spotřebitelským úvěrem,
- možnost daňového odpočtu,
- využití nemovitosti jako investice do budoucna,
- možnost získání hypotečního úvěru i k rekonstrukci či k rozestavěné nemovitosti,
- v případě dvou žadatelů je možnost získat vyšší obnos půjčených peněz, a zároveň lepší podmínky,
- zajištění na stáří a pro své děti.

3.5.2 Nevýhody:

- přísné podmínky k získání hypotečního úvěru,
- složitý proces sjednávání,
- nutné sjednat pojištění zastavované nemovitosti, které ale požadují všechny banky,
- nutná zástava nemovitosti,
- vedlejší výdaje na opravu a údržbu nemovitosti,
- poplatky spojené s vyřazením hypotečního úvěru,
- možnost fixace úrokové míry pouze po dobu fixačního období,
- nutnost mít naspořeno alespoň 10 % z hodnoty zástavy nemovitosti.

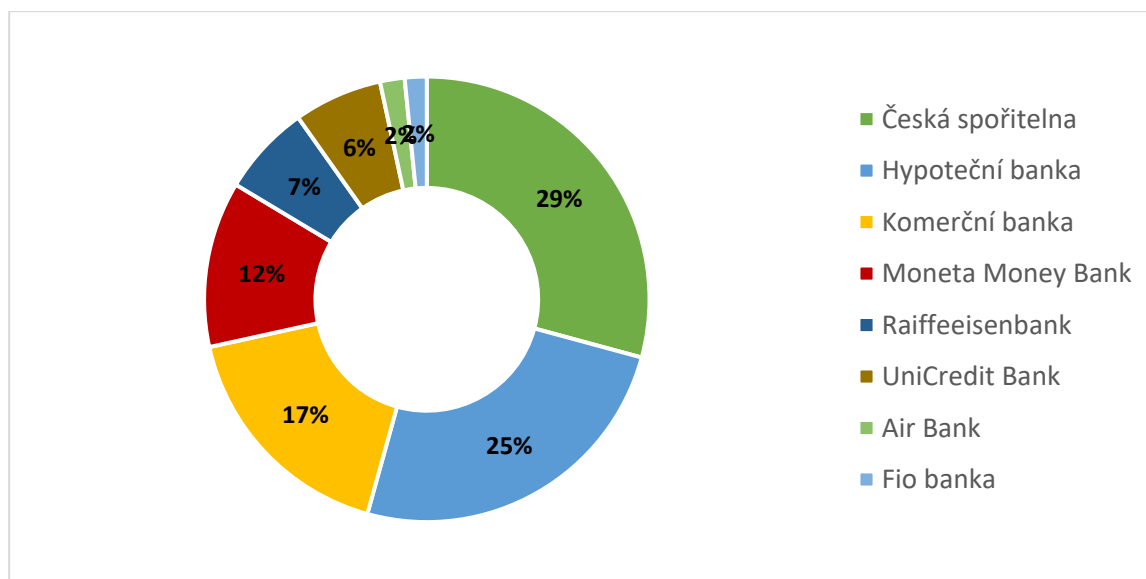
4 Praktická část

V praktické části bude analyzován hypoteční trh v České republice za rok 2021. Následně pomocí fiktivních domácností bude vytvořen průzkum aktuálních nabídek vybraných bank. Na základě vybraných bank dojde k vzájemné komparaci jednotlivých nabídek a následně k výběru nejvhodnější varianty.

4.1 Analýza trhu bank

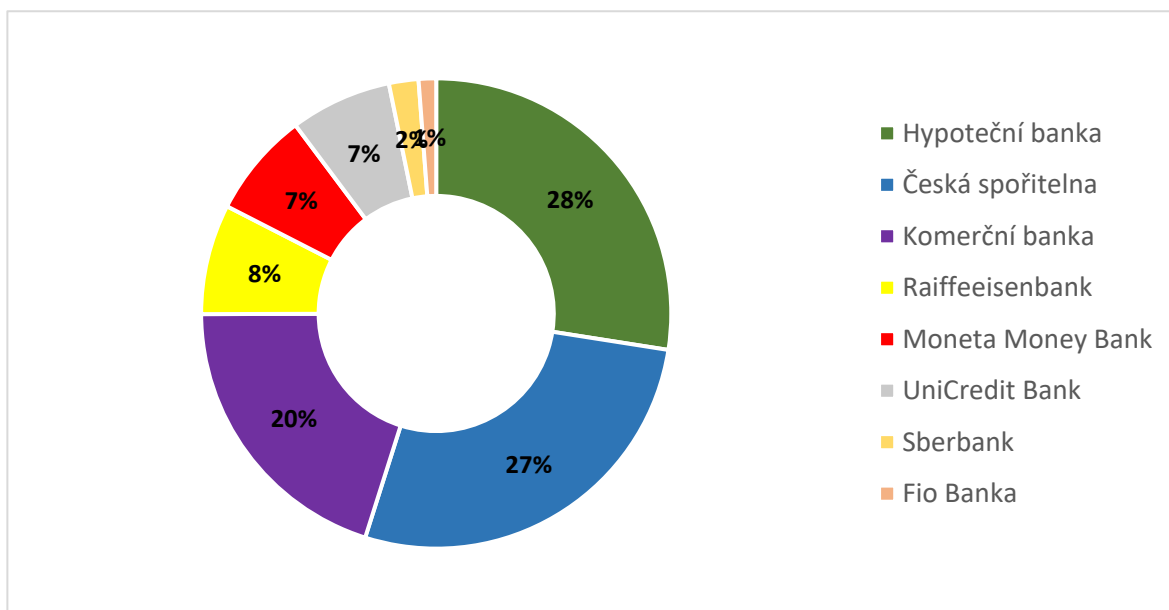
Hypoteční úvěr je v České republice každým rokem velice vyhledávaný a žádaný produkt, a proto není divu, že na trhu figuruje velké množství bank. Rozložení hypotečního trhu na základě prodaných hypoték v roce 2021 je zřejmý z grafu 1, a rozložení hypotečního trhu na základě objemu splácených hypoték v roce 2021 je zřejmý z grafu 2.

Graf 1 Pořadí bank podle prodaných hypoték v roce 2021 v %



Zdroj: ministerstvo pro místní rozvoj, v případě Air Bank a Fiobanky pak samy, vlastní zpracování

Graf 2 Pořadí bank podle objemu splacených hypoték v roce 2021 v %



Zdroj: ministerstvo pro místní rozvoj, v případě Air Bank a Fiobanky pak samy, vlastní zpracování

Díky výše uvedeným grafům bude práce zaměřena na 5 hypotečních bank, která mají každý rok velký podíl na celkovém objemu jak sjednaných, tak splacených hypotečních úvěrů u nás.

Na základě předešlých grafů dojde ke komparaci mezi následujícími bankami:

- Česká spořitelna,
- Hypoteční banka,
- Komerční banka,
- Moneta Money Bank,
- Raiffeisenbank.

4.1.1 Česká spořitelna

Česká spořitelna je nejdéle sloužící bankou u nás na trhu. V současné době poskytuje služby 4,5 milionu klientům. Česká spořitelna necílí pouze na fyzické osoby, ale také na právnické osoby, velké korporace, města a obce. Od roku 2000 je součástí nadnárodní skupiny Erste Group Bank. (Česká spořitelna, 2022)

Vznik České spořitelny sahá až na začátek 19. století. Původní označení pro banku bylo *Spořitelna česká*. Později došlo ke sloučení *Městské spořitelny pražské*, *Městské spořitelny*

na královských Vinohradech a Spořitelny české. V roce 1969 došlo k rozdělení na Českou státní spořitelnu a Slovenskou státní spořitelnu. Česká spořitelna změnila svou právní formu v roce 1992 na akciovou společnost. Od té doby nese současný název – Česká spořitelna, a.s. (DUO finance, 2022)

Ke konci června 2022 má Česká spořitelna aktiva celkem 1 843,8 mld. Kč. Přes devět tisíc zaměstnanců, necelých čtyři sta poboček a 1756 bankomatů a transakčních terminálů. (Česká spořitelna, 2022)

Nabídka hypotečních úvěrů od České spořitelny:

- **Hypotéka České spořitelny,**
- **Americká hypotéka,**
- **Refinancování hypotéky,**
- **Hypoúvěr od Buřinky.**

Dále banka nabízí možnost pojištění schopnosti splácet hypotéku.

4.1.2 Hypoteční banka

Hypoteční banka byla založena v roce 1991 pod názvem Agrobanka. Původním sídlem byl Hradec Králové později se banka přestěhovala do Prahy. Během let banka změnila několikrát svůj název, ale roku 1998 se název ustálil na Českomoravská hypoteční banka, a.s. Současný název nese banka od roku 2009. (DUO finance, 2022)

Hypoteční banka byla jako první, která v roce 1995 získala oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy. V roce 2000 získala majoritní podíl Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB). V pozdějších letech se banka stala mateřskou společností. (Hypoteční banka, 2017)

V České republice můžete navštívit banku ve 30 pobočkách, ale zároveň banka nabízí možnost využití poboček svých partnerů – ČMMS, ČSOB a Poštovní spořitelny. Ke konci roku 2021 měla banka aktiva ve výši 361,3 mld Kč. Zajímavým faktem je, že ke konci roku 2020 banka měla přes 300 zaměstnanců, ale koncem roku 2021 jich měla pouze necelých sto. (Hypoteční banka, 2022)

Nabídka hypotečních úvěrů od Hypoteční banky:

- **Hypotéka na bydlení,**
- **Hypotéka na úsporné bydlení,**
- **Hypotéka pro mladé do 36 let,**
- **Refinancování,**
- **Americká hypotéka.**

Kromě hypotečních úvěrů banka také nabízí dva druhy pojištění, a to pojištění hypotéky a pojištění bydlení. Při pojištění hypotéky si klient může zvolit ze tří variant.

První varianta se jmenuje *Pro jistotu*, která kryje případ úmrtí a invaliditu 3. stupně (limit do 5 mil Kč).

Druhá varianta *Pro zdraví* je kombinací první varianty a pojištění pracovní neschopnosti (limit 50 tis. Kč na jednu úvěrovou splátku).

Třetí varianta *Pro práci* je kombinací první varianty a pojištění ztráty příjmu (limit 50 tis. Kč na jednu úvěrovou splátku). (Hypoteční banka, 2022)

4.1.3 **Komerční banka**

Komerční banka vznikla v roce 1990 vyčleněním ze Státní banky československé, tehdy vedené jako peněžní ústav. V roce 1992 se peněžní ústav transformoval na akciovou společnost. Majitelem akcií se stal Fond národního majetku ČR, který později akcie uvolnil do kupónové privatizace. Banka sídlí v Praze, kde má mimo jiné 3 centrály. Z většiny je vlastněna francouzskou finanční skupinou *Société Générale*. Od roku 2006 banka vlastní podíl ve stavební spořitelně *Modrá pyramida*. (DUO finance, 2022)

Od začátku června 2022 Komerční banka a Moneta Money Bank nově sdílejí své bankomatové sítě po celém území České republiky. Komerční banku je možno navštívit ve více jak 216 pobočkách. V České republice nalezneme přes 863 bankomatů + 558 bankomatů Moneta Money Bank. (Komerční banka, 2022)

Nabídka hypotečních úvěrů od Komerční banky:

- **Klasická hypotéka**

- ⇒ *Hypotéka 2v1* – se skládá ze dvou částí: Účelová (peníze použijete na pořízení nemovitosti nebo rekonstrukci) a Neúčelová (peníze použijete na cokoliv).
- ⇒ *Hypotéka na refinancování.*
- ⇒ *Hypotéka bez nemovitosti* – možnost získat hypotéku bez nemovitosti, výběr nemovitosti až po dobu tří let.
- ⇒ *Štafetová hypotéka* – možnost převést hypotéku na jinou osobu.
- ⇒ *Flexibilní hypotéka* – možnost odložit splátky až na 3 měsíce nebo jejich snížení o 50 %.
- ⇒ *Hypotéka Dozadu* – možnost zpětného proplacení nákladů až 3 roky zpětně.
- ⇒ *Hypotéka se zálohovým čerpáním* – možnost získat finance na stavbu či rekonstrukci svépomocí na základě rozpočtu, bance nemusíte dokazovat faktury. (Komerční banka, 2022)

- **Předhypoteční úvěr,**

- **Americká hypotéka,**

- **Hypotéka na novostavbu od developera.**

Komerční banka také mimo jiné nabízí pojištění majetku a pojištění schopnosti splácet.
(Komerční banka, 2022)

4.1.4 **Moneta Money Bank**

Svůj původ má MONETA Money Bank v nadnárodní společnosti General Electric. V roce 1990 společnost General Electric koupila část krachující Agrobanky, a.s. GE. V té době nesla název GE Capital Bank, a.s. O pár let později se banka přejmenovala na GE Capital Bank, a.s., jak jsme ji znali do roku 2016. Velká změna přišla v roce 2015, kdy se General Electric rozhodl opustit český trh a prodat část svých divizí. Na začátku května 2016 se změnil název banky na MONETA Money bank, který zůstal až do teď.
(DUO finance, 2022)

MONETA Money Bank má v současnosti přes 1,4 miliónu klientů a díky tomu je čtvrtým největším bankovním ústavem v ČR. První pokus o sloučení Monety a AirBank vznikl už na podzim roku 2018. Banky se ale nedohodli na ceně. Na konci roku 2021 akcionáři Monety

na valné hromadě schválili záměr fúze s institucemi PPF (AirBank, HomeCredit). Díky fúzi tak vznikne třetí největší banka u nás a zároveň největší banka ovládaná českými majiteli. Po převzetí AirBank v roce 2022 bude mít banka dokonce přes dva milióny klientů. (MONETA Money Bank, 2022)

MONETA Money Bank se neskládá pouze z banky, ale tvoří ji MONETA Leasing a MONETA Auto. V roce 2021 došlo ke sloučení MONETA Money Bank a Wüstenrot hypoteční bankou, díky sloučení získala Moneta i Wüstenrot stavební spořitelnu. Moneta má u nás přes 154 poboček a 558 bankomatů. (MONETA Money Bank, 2022)

Nabídka hypotečních úvěrů od Moneta Money Bank:

- **Klasická hypotéka,**
- **Živnostenská hypotéka,**
- **Refinancování hypotéky,**
- **Americká hypotéka.**

4.2 Výběr vhodné banky pro dvě rozlišné fiktivní domácnosti

V této části dojde k vzájemné komparaci vybraných hypotečních bank pro dvě rozlišné fiktivní domácnosti. Fiktivní domácnosti se od sebe vzájemně odlišují různými potřebami, ať už je to předmět hypotečního úvěru nebo reference. Domácnosti jsou vytvořeny na základě aktuálních potřeb a upraveny tak, aby došlo k objektivnímu porovnání.

Mezi kritéria, která budou při výběru zohledňována u obou fiktivních domácností, patří:

- měsíční anuita,
- roční úroková míra,
- náklady na zpracování (obsahuje administrativní poplatky spojené s vyřízením, poplatky za čerpání úvěru a poplatky za odhad nemovitosti),
- roční procentní sazba nákladů (RPSN),
- cena pojištění ZP.

Doba fixace je u obou domácností nastavena na 5 let z důvodů nejvýhodnější úrokové míry na trhu.

4.3 Fiktivní domácnost A

První fiktivní domácností jsou manželé Karel Novák a Simona Nováková.

Karlovi je 30 let, má vystudovanou VŠE, a hned po škole začal pracovat jako učitel matematiky a fyziky na osmiletém gymnáziu. Jeho čisté měsíční příjmy dosahují výše 49 000,- Kč. Karel má vedený běžný účet u Komerční banky.

Simoně je 29 let, vystudovala střední obchodní školu, kterou zakončila maturitní zkouškou. Během studia pracovala brigádně pro malou českou firmu zabývající se účetnictvím. Po absolvování střední školy jí nabídli stálou pracovní pozici účetní. Její čisté měsíční příjmy dosahují výše 37 000,- Kč. Simona má vedený běžný účet u České spořitelny.

Manželé zatím nevychovávali žádné děti. Nemají dluhy ani půjčky. Vlastní jeden automobil, protože Karel má firemní vůz. Manželé nyní bydlí u rodičů Simony, a rozhodli se pořídit vlastní bydlení nedaleko Prahy. Výše měsíčních výdajů manželů Novákových dosahuje hodnoty 38 000,- Kč.

Manželé vlastní společný spořicí účet vedený u České spořitelny, kam každý měsíc posílají 15 000,- Kč. Nyní mají na spořicím účtu 1 300 000,- Kč.

Předmětem hypotečního úvěru bude rodinný dům v celkové hodnotě 5 875 000,- Kč. Výše hypotečního úvěru bude 4 700 000,- Kč, což činí 80 % LTV.

Tabulka 1 Výdaje společné domácnosti za měsíc

Seznam položek	Částka
Potraviny	3 000 Kč
Oblečení a obuv	4 000 Kč
Voda, elektřina, plyn	2 000 Kč
Auto	2 500 Kč
Telefon, internet	1 500 Kč
Dovolená	5 000 Kč
Narozeniny, svátky	3 000 Kč
Finanční produkty	15 000 Kč
Ostatní výdaje	2 000 Kč
Celkem	38 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příjmy Karla a Simony dohromady činí 86 000,- Kč a měsíční výdaje 38 000,- Kč. Po odečtení příjmů a výdajů manželům zbývá 48 000,- Kč. V této situaci by na splátku hypotéky dosáhli u jakékoliv banky. Každý měsíc budou mít volné prostředky ve výši 48 000,- Kč. Manželé splňují parametr DTI. Parametr DSTI splňují i za předpokladu, že by dle aktuálních nabídek spláceli nejvyšší splátku.

Rovnice 7 Výpočet parametru DTI pro žadatele mladší 36 let

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

$$4,55 = \frac{4\,700\,000}{1\,032\,000}$$

Rovnice 8 Výpočet parametru DSTI pro žadatele mladší 36 let

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

$$34,51 \% = \frac{29\,677}{86\,000} \times 100$$

Následující tabulka zobrazuje konkrétní nabídku u jednotlivých bank. Pro výběr nejlepší varianty se použije vícekritériální analýza variant. Protože výše, doba splácení, fixace a LTV jsou stejné, bude se porovnávat podle požadavků manželů měsíční anuita, RPSN, roční úroková míra, náklady na zpracování a cena pojištění ZP. Pro manžele Novákovi jsou nejdůležitějšími kritérii RPSN a měsíční anuita. Přejí si, aby se výše měsíční anuity pohybovala pod 30 000,- Kč a RPSN nepřesáhlo hranici 7 %.

Tabulka 2 Komparace vybraných bank

Banka	Česká spořitelna	MONETA Money Bank	Komerční banka	Raiffeisenbank	Hypoteční banka
Výše úvěru	4 700 000 Kč	4 700 000 Kč	4 700 000 Kč	4 700 000 Kč	4 700 000 Kč
LTV	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
Doba fixace	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Délka splácení	30 let	30 let	30 let	30 let	30 let
Měsíční anuita	28 864 Kč	29 677 Kč	28 149 Kč	28 451 Kč	27 547 Kč
Roční úroková míra	6,14 %	6,49 %	5,99 %	6,09 %	5,79 %
Náklady na zpracování	6 400 Kč	4 500 Kč	7 400 Kč	1 900 Kč	1 900 Kč
RPSN	6,43 %	6,70 %	6,18 %	6,27 %	5,95 %
Cena pojištění ZP	2 454 Kč	2 668 Kč	1 175 Kč	0 Kč	1 540 Kč
Zůstatek po fixaci	4 381 054 Kč	4 399 209 Kč	4 373 014 Kč	4 378 391 Kč	4 362 049 Kč

Zdroj: Finanční poradce Frenkee, vlastní zpracování

Z tabulky můžeme vyčíst, že nejnižší měsíční anuitu a stejně tak RPSN nabízí Hypoteční banka. Pro výpočet se nejdříve sestaví tabulka 3. V tabulce 3 se stanoví, zdali se bude používat minimalizační nebo maximalizační kritérium.

Tabulka 3 Stanovení kritérií

Banka	Česká spořitelna	MONETA Money Bank	Komerční banka	Raiffeisenbank	Hypoteční banka	
Měsíční anuita	28 864 Kč	29 677 Kč	28 149 Kč	28 451 Kč	27 547 Kč	MIN
Roční úroková míra	6,14 %	6,49 %	5,99 %	6,09 %	5,79 %	MIN
Náklady na zpracování	6 400 Kč	4 500 Kč	7 400 Kč	1 900 Kč	1 900 Kč	MIN
RPSN	6,43 %	6,70 %	6,18 %	6,27 %	5,95 %	MIN
Cena pojištění ZP	2 454 Kč	2 668 Kč	1 175 Kč	0 Kč	1 540 Kč	MIN

Zdroj: Finanční poradce Frenkee, vlastní zpracování

Dále je nutné vytvořit další tabulku pro zjištění vah kritérií. Váha je číselné vyjádření, jak moc na daném kritériu záleží. Zpravidla platí, že čím vyšší číselné vyjádření, tím silnější preference. Součet vah se musí vždy rovnat jedné. Pro určení se využila bodovací metoda. Zvolená metoda spočívá v přiřazení bodů každému kritériu. Stupnice může mít libovolný rozsah, ale zde byla zvolena stupnice v rozsahu 1–10. Čím více bodů, tím silnější preference. Přiřazené body se sečetli a vznikla celková suma. Jednotlivé body se vydělí celkovou sumou, a vzniknou váhy. Pro manžele Novákovi je nejdůležitějším kritériem *RPSN a Měsíční anuita*, a proto obě kritéria dostaly hodnotu 10. Naopak je pro manžele nejméně důležité kritérium pojištění, a tak dostalo Hodnotu 3.

Tabulka 4 Výpočet vah pomocí bodovací metody

Měsíční anuita	Roční úroková míra	Náklady na zpracování	RPSN	Cena pojištění ZP	
10	4	8	10	3	35 ²
0,28571429	0,11428571	0,22857143	0,28571429	0,08571429	
0,29	0,11	0,23	0,29	0,09	

Zdroj: Vlastní zpracování

² Součet prvního řádku

Pro výběr nejlepší varianty se použije metoda váženého součtu. Metoda je založena na maximalizaci lineární funkce užitku. Nejprve je určena ideální hodnota H s ohodnocením (h_1, h_2, \dots, h_n) a bazální hodnota D s ohodnocením (d_1, d_2, \dots, d_n) . Užitek ideální hodnoty je 1 a bazální hodnoty 0. Výsledné užítky pro konkrétní varianty se pohybují v rozmezí těchto hodnot. Je vytvořena standardizovaná matice R, jejíž prvky jsou získané pomocí vzorce:

Rovnice 9 Vzorec pro vytvoření standardizované matice R

$$r_{ij} = \frac{y_{ij} - d_j}{h_j - d_j}$$

kde r_{ij} značí standardizovanou hodnotu i -té varianty j -tého kritéria.

Pro jednotlivé varianty se vypočte celkový užitek i -té varianty $u(y_i)$ jako vážený součet dílčích užiteků a příslušných vah:

Rovnice 10 Výpočet agregované funkce užitku pro jednotlivé varianty

$$u(y_i) = \sum_{j=1}^k v_j * r_{ij}$$

Kde v_j je váha j -tého kritéria. (Friebeľová & Klicnarová, 2007, s. 45)

Výslednou variantou je pro nás hodnota s nejvyšším celkovým užitekem, kterému odpovídá *Hypoteční banka*.

Tabulka 5 Výběr vhodné varianty metodou pořadí

	Měsíční anuita	Roční úroková míra	Náklady na zpracování	RPSN	Cena pojištění ZP
H	27 547 Kč	5,79 %	1 900 Kč	5,95 %	0 Kč
D	29 677 Kč	6,49 %	7 400 Kč	6,70 %	2 668 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Banky	Měsíční anuita	Roční úroková míra	Náklady na zpracování	RPSN	Cena pojištění ZP	Skalární součin	Pořadí
Česká spořitelna	0,38	0,50	0,53	0,36	0,08	0,378	4.
MONETA Money Bank	0	0	0,42	0	0	0,084	5.
Komerční banka	0,72	0,71	0	0,69	0,56	0,546	3.
Raiffeisenbank	0,58	0,57	1	0,57	1	0,7413	2.
Hypoteční banka	1	1	1	1	0,42	0,9056	1.

Zdroj: Vlastní zpracování

4.4 Fiktivní domácnost B

Druhou fiktivní domácností je živnostník Tomáš Tlustý. Tomáš se rozhodl pořídit nový osobní automobil a zvolil americkou hypotéku, a to z důvodu, že u americké hypotéky nemusí dokazovat účel.

Tomášovi je 34 let, je rozvedený a bezdětný. Má výuční list v oboru automechanik, po vyučení začal podnikat jako OSVČ. Vlastní malý rodinný domek nedaleko Prahy, kde provozuje i svou činnost automechanika. Cena rodinného domku byla stanovena odhadcem na 6 340 000,- Kč. Celkové čisté příjmy dle daňového přiznání za rok 2021 činily 650 000,- Kč. Jeho roční výdaje, které zahrnují i jeho podnikání, činí 300 000,-. Tomáš má běžný účet vedený u Komerční banky, kde i mimo jiné má vedený spořicí účet. Na spořicím účtu má v současnosti našetřeno 270 000,- Kč. Tomáš nemá dluhy ani jiné úvěry.

Předmětem hypotečního úvěru bude nový osobní automobil ve výši 690 000,- Kč. Výše úvěru bude 552 000,- Kč, což činí 80 % LTV.

Tabulka 6 Výdaje společné domácnosti za rok

Seznam položek	Částka
Potraviny	7 000 Kč
Oblečení a obuv	5 000 Kč
Voda, elektřina, plyn	8 000 Kč
Auto	12 000 Kč
Telefon, internet	4 500 Kč
Dovolená	15 000 Kč
Narozeniny, svátky	5 000 Kč
Finanční produkty	30 000 Kč
Ostatní výdaje (včetně podnikání)	213 500 Kč
Celkem	300 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Příjmy Tomáše dohromady činily za rok 2021 650 000,- Kč a roční výdaje 300 000,- Kč. Po odečtení příjmů a výdajů Tomášovi zbývá 350 000,- Kč ročně. V této situaci by na splátku hypotéky dosáhl u jakékoliv banky. Každý měsíc bude mít volné prostředky ve výši 29 167,- Kč. Tomáš splňuje parametry DTI. Parametr DSTI splňuje i za předpokladu, že by dle aktuálních nabídek splácel nejvyšší splátku.

Rovnice 11 Výpočet parametru DTI pro žadatele mladší 36 let

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

$$0,85 = \frac{552\,000}{650\,000}$$

Rovnice 12 Výpočet parametru DSTI pro žadatele mladší 36 let

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

$$15,25 \% = \frac{8\,259}{54\,166} \times 100$$

Následující Tabulka zobrazuje konkrétní nabídku u jednotlivých bank. Pro výběr nejlepší varianty se použije metoda vícekritériální analýzy variant. Základními kritérii budou měsíční anuita, RPSN, roční úroková míra, náklady na zpracování a cena pojištění ZP. Pro Tomáše je nejdůležitějším kritériem *Roční úroková míra* a *Náklady na zpracování*. Přeje si, aby roční úroková míra nepřesáhla 7 % a náklady na zpracování byly co nejnižší.

Tabulka 7 Komparace vybraných bank

Banka	Česká spořitelna	MONETA Money Bank	Komerční banka	Raiffeisenbank	Hypoteční banka
Výše úvěru	552 000 Kč	552 000 Kč	552 000 Kč	552 000 Kč	552 000 Kč
LTV	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
Doba fixace	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Délka splácení	7 let	7 let	7 let	7 let	7 let
Měsíční anuita	8 151 Kč	8 259 Kč	8 061 Kč	8 141 Kč	8 008 Kč
Roční úroková míra	6,24 %	6,73 %	5,99 %	6,29 %	5,79 %
Náklady na zpracování	6 400 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč	1 900 Kč	1 900 Kč
RPSN	6,94 %	7,26 %	6,43 %	6,59 %	6,08 %
Cena pojištění ZP	693 Kč	743 Kč	138 Kč	0 Kč	448 Kč
Zůstatek po fixaci	182 935 Kč	184 959 Kč	181 904 Kč	183 141 Kč	181 080 Kč

Zdroj: Finanční poradce Frenkee, vlastní zpracování

Pro výpočet se nejprve sestaví tabulka, která ukáže, zdali se bude používat maximalizační kritérium či minimalizační kritérium.

Tabulka 8 Stanovení kritérií

Banka	Česká spořitelna	MONETA Money Bank	Komerční banka	Raiffeisenbank	Hypoteční banka	
Měsíční anuita	8 151 Kč	8 259 Kč	8 061 Kč	8 141 Kč	8 008 Kč	MIN
Roční úroková míra	6,24 %	6,73 %	5,99 %	6,29 %	5,79 %	MIN
Náklady na zpracování	6 400 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč	1 900 Kč	1 900 Kč	MIN
RPSN	6,94 %	7,26 %	6,43 %	6,59 %	6,08 %	MIN
Cena pojištění ZP	693 Kč	743 Kč	138 Kč	0 Kč	448 Kč	MIN

Zdroj: Finanční poradce Frenkee, vlastní zpracování

Pro Tomáše je nejdůležitějším kritériem RPSN a Náklady na zpracování, a proto obě kritéria dostaly hodnotu 10. Naopak je pro Tomáše nejméně důležité kritérium Cena pojištění ZP, a tak dostalo hodnotu 3.

Tabulka 9 Výpočet vah pomocí bodovací metody

Měsíční anuita	Roční úroková míra	Náklady na zpracování	RPSN	Cena pojištění ZP	
8	10	10	6	3	37 ³
0,21621621	0,27027027	0,27027027	0,16216216	0,08108108	
0,22	0,27	0,27	0,16	0,08	

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro výběr nejlepší varianty se použije metoda váženého součtu. Metoda je založena na maximalizaci lineární funkce užitku. Nejprve je určena ideální hodnota H s ohodnocením (h_1, h_2, \dots, h_n) a bazální hodnota D s ohodnocením (d_1, d_2, \dots, d_n) . Užitek ideální hodnoty je 1 a bazální hodnoty 0. Výsledné užítky pro konkrétní varianty se pohybují v rozmezí těchto hodnot. Je vytvořena standardizovaná matice R, jejíž prvky jsou získané pomocí vzorce:

Rovnice 13 Vzorec pro vytvoření standardizované matice R

$$r_{ij} = \frac{y_{ij} - d_j}{h_j - d_j}$$

kde r_{ij} značí standardizovanou hodnotu i -té varianty j -tého kritéria.

Pro jednotlivé varianty se vypočte celkový užitek i -té varianty $u(y_i)$ jako vážený součet dílčích užiteků a příslušných vah:

Rovnice 14 Výpočet agregované funkce užitku pro jednotlivé varianty

$$u(y_i) = \sum_{j=1}^k v_j * r_{ij}$$

Kde v_j je váha j -tého kritéria. (Friebelová & Klicnarová, 2007, s. 45)

Výslednou variantou je pro nás hodnota s nejvyšším celkovým užitekem, kterému odpovídá *Hypoteční banka*.

³ Součet prvního řádku

Tabulka 10 Výběr vhodné varianty metodou pořadí

	Měsíční anuita	Roční úroková míra	Náklady na zpracování	RPSN	Cena pojištění ZP
H	8 008 Kč	5,79 %	1 900 Kč	6,08 %	0 Kč
D	8 259 Kč	6,73 %	6 400 Kč	7,26 %	743 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Banky	Měsíční anuita	Roční úroková míra	Náklady na zpracování	RPSN	Cena pojištění ZP	Skalární součin	Pořadí
Česká spořitelna	0,43	0,52	0	0,27	0,07	0,2838	4.
MONETA Money Bank	0	0	0,42	0	0	0,1134	5.
Komerční banka	0,79	0,79	0,42	0,70	0,81	0,6773	2.
Raiffeisenbank	0,47	0,47	1	0,57	1	0,6715	3.
Hypoteční banka	1	1	1	1	0,40	0,952	1.
Váhy	0,22	0,27	0,27	0,16	0,08		

Zdroj: Vlastní zpracování

4.5 Finální výběr

V dnešní době je hypoteční úvěr stále aktuální téma, a to i z důvodu, že pořízení vlastní nemovitosti je jednou ze základních uspokojení potřeb. Na českém trhu lze narazit na spoustu poskytovatelů hypotečních úvěrů, a díky této skutečnosti se může zdát velice obtížné v tomto prostředí zorientovat. Nejdůležitější je celková analýza nabídek, které jednotlivé banky nabízejí. Díky sestavení fiktivních domácností, pro které byly porovnávány jednotlivé nabídky, se ukázalo, že na českém trhu s hypotečními úvěry je možné narazit na nabídky s odlišnými podmínkami. V důsledku nesprávného výběru hypotečního úvěru tak může klient přepлатit nejen na úrocích, ale i na poplatcích s ním spojeným.

Největším lákadlem pro žadatele o hypoteční úvěr bývá nízká úroková sazba. Klienti by neměli vybírat vhodný hypoteční úvěr jenom na základě nejnižší úrokové sazby, jelikož s hypotečním úvěrem jsou také spojeny různé poplatky, které mohou razantně zvýšit konečnou částku. Hlavním druhem poplatků bývají poplatky za zřízení a správu hypotečního úvěru.

V případě **fiktivní domácnosti A**, kterou tvořil manželský pár s cílem pořízení vlastního bydlení, se jednalo o klasický hypoteční úvěr. Manželský pár plánuje hypotéku na 30 let s výší úvěru 4 700 000,- Kč. Jejich požadavky se týkaly nejnižší měsíční splátky a nejnižší sazby RPSN. Jejich výběr požadavků byl stanoven na základě rozhovorů s klienty.

Na základě provedené vícekriteriální analýzy variant, pomocí metody váženého součtu, vychází pro manželský pár nejlépe úvěr od Hypoteční banky, což splňuje požadavky manželů, protože si stanovili splátku na 30 000,- Kč a RPSN na 7 %. Hypoteční banka nabízí úvěr se splatností 30 let za měsíční splátku 27 547,- Kč a RPSN 5,95 %, což lze ve srovnání s ostatními nabídkami považovat za nejvýhodnější. Úroková míra činí 5,79 %, a i zde se jedná o nejvýhodnější sazbu, kterou lze na trhu nalézt.

Je nutné také zmínit, že úroková sazba je podmíněna sjednáním životního pojištění, za které si banka účtuje 1 540,- Kč. Pojištění zahrnuje ochranu rodiny v případě, že by hlavní žadatel o úvěr v průběhu splácení zemřel, či by utrpěl vážné zranění. Vážným zraněním je myšleno, že by došlo ke vzniku invalidity III. stupně. V takovém případě by banka pokryla 100 % zbývající části hypotečního úvěru a rodině by nemovitost zůstala v osobním vlastnictví.

V tomto případě se nejedná o nejnižší cenu, ale manželé jsou ochotni částku zaplatit, protože do budoucna plánují děti a chtějí být chráněni.

Nutné náklady na zpracování činí 1 900,- Kč. Jsou zde zahrnuty poplatky za administrativu, poplatky spojené s čerpáním úvěru a poplatky za odhad nemovitosti. Hypoteční banka, která pro manžele Novákovy vyšla nejlépe, nabízí nejnižší náklady na zpracování a splňuje jejich požadavky. Po skončení fixačního období bude výše splatné jistiny 4 362 049,- Kč.

Druhou **fiktivní domácností B** byl podnikatel Tomáš, jehož předmětem hypotečního úvěru bylo pořízení osobního automobilu v pořizovací ceně 690 000,- Kč. Tomáš plánuje hypotéku na 7 let s výší úvěru 552 000,- Kč. Jeho požadavky se týkaly nízké roční úrokové míry a nízkých nákladů na zpracování. Výběr požadavků též vycházel z rozhovorů s klienty. Podnikatel Tomáš sjednává úvěr na nízkou částku, a proto je pro něj nejpodstatnější úroková míra a náklady s ním spojené.

Na základě vícekritériální analýzy variant, pomocí metody váženého součtu, vyšla nejlépe pro Tomáše Hypoteční banka, která splňuje jeho požadavky, protože si stanovil úrokovou míru na 7 % a náklady na zpracování, co nejnižší. Hypoteční banka nabízí úvěr se splatností 7 let za měsíční splátku 8 008,- Kč a RPSN 6,08 %, což lze ve srovnání s ostatními nabídkami považovat za nejvýhodnější sazbu. Úroková míra od Hypoteční banky činí 5,79 %, a i v tomto případě se jedná o nejvýhodnější sazbu, kterou lze na trhu nalézt.

Úroková sazba je zde podmíněna sjednáním životního pojištění, za které si Hypoteční banka účtuje 448,- Kč, což je v porovnání s ostatními nabídkami poměrně vysoká částka, a i když je Tomáš rozvedený je ochotný tuto částku zaplatit.

Náklady na zpracování činí 1 900,- Kč. Jsou zde zahrnuty poplatky za administrativu, poplatky spojené s čerpáním úvěru a poplatky za odhad nemovitosti. Hypoteční banka, která pro podnikatele Tomáše vyšla nejlépe, splňuje veškeré požadavky, které si stanovil. Při využití podmínek od Hypoteční banky bude po konci fixačního období výše splatné jistiny 181 080,31,- Kč.

5 Závěr

Hlavním cílem práce byla analýza trhu hypotečních úvěrů u nás.

V teoretické části se charakterizoval pojem hypoteční úvěr, následně byly vysvětleny pojmy z bankovní terminologie k pochopení problematiky. V teoretické části došlo k vyjmenování jednotlivých druhů hypotečních úvěrů. Zároveň byly popsány podmínky, které žadatel musí splnit při žádání o hypoteční úvěr. V poslední kapitole byl shrnut výčet výhod a nevýhod při sjednávání hypotečního úvěru.

V praktické části se přešlo na dva konkrétní případy, kdy manželský pár Novákoví žádají o klasickou hypotéku na vlastní bydlení, zatímco podnikatel Tomáš žádá o americkou hypotéku na pořízení nového osobního automobilu. Nejdříve byla zjištěna jejich životní a finanční situace. Poté došlo ke stanovení požadavků, které vycházely z rozhovorů s klienty, aby došlo k objektivnímu porovnání. U manželského páru byla definována měsíční splátka a RPSN, zatímco u podnikatele Tomáše byla definována roční úroková sazba a náklady na zpracování.

Na základě analýzy trhu bylo vybráno pět bank, které dosahovaly největších tržních podílů z celkového objemu, jak nově sjednaných, tak splacených hypotečních úvěrů za rok 2021. Vybrané banky sloužily k finální komparaci jejich aktuálních nabídek a následně k vybrání nejvýhodnější nabídky pro sestavené fiktivní domácnosti. Manželský pár se rozhodl o maximální výši úvěru 4 700 000,- Kč na 30 let a podnikatel Tomáš se rozhodl o maximální výši úvěru 552 000,- Kč na 7 let.

V případě manželského páru byla zvolena jako první banka Česká spořitelna z důvodů dlouhé působnosti na trhu. Česká spořitelna nabídla měsíční splátku ve výši 28 864,- Kč a RPSN 6,43 %. Druhou bankou byla MONETA Money Bank. U Monety by měsíční splátka činila 29 677,- Kč a RPSN by činilo 6,70 %. Třetí vybranou bankou byla Komerční banka, která nabídla měsíční splátku ve výši 28 149,- Kč a RPSN 6,18 %. Předposlední byla zvolena Raiffeisenbank s měsíční splátkou ve výši 28 451,- Kč a 6,27 %. Poslední bankou byla zvolena Hypoteční banka z důvodu specializace na hypoteční úvěry. Hypoteční banka se nakonec ukázala jako nejvýhodnější. Nabídla měsíční splátku ve výši 27 547,- Kč a RPSN 5,95 %.

V případě podnikatele Tomáše byly zvoleny stejné banky jako u předchozí domácnosti. První banka byla Česká spořitelna, která nabídla úrok ve výši 6,42 % a náklady na zpracování 6 400,- Kč. U Monety úrok činil 6,73 % a náklady na zpracování 4 500,- Kč. Třetí vybranou bankou byla Komerční banka, která podnikateli nabídla úrok ve výši 5,99 % a náklady na zpracování 4 500,- Kč. Raiffeisenbank nabídla úrok ve výši 6,29 % a náklady na zpracování 1 900,- Kč. Poslední zvolenou bankou byla Hypoteční banka, která se ukázala nejvýhodněji i v případě podnikatele Tomáše, s úrokem ve výši 5,79 % a náklady na zpracování 1 900,- Kč.

Nabídky jednotlivých bank se porovnaly pomocí vícekritériální analýzy variant. Pro určení kritérií vah se použila bodovací metoda a výsledná varianta se zvolila za použití metody váženého součtu. Výsledkem u obou domácností byla Hypoteční banka.

6 Seznam použitých zdrojů

6.1 Seznam použité literatury

ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ, 2011. Základy financí. 1. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-3669-3

FRIEBELOVÁ, Jana; KLICNAROVÁ, Jana. 2007. Rozhodovací modely pro ekonomy. V Českých Budějovicích: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Ekonomická fakulta. ISBN 978-80-7394-035-5.

JANDA, Josef. Spořit nebo investovat? Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9

KOHOUT, Pavel, 2013. Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého. 1. vyd. Brno: BizBooks. Partners (BizBooks). ISBN 978-80-265-0127-5.

MÁLEK, P. – OŠKRDALOVÁ, G. – VALOUCH, P. – MASARYKOVA UNIVERZITA. EKONOMICKO-SPRÁVNÍ FAKULTA. Osobní finance. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7

MÁLEK, P. – OŠKRDALOVÁ, G. – VALOUCH, P. – MASARYKOVA UNIVERZITA. EKONOMICKO-SPRÁVNÍ FAKULTA. Osobní finance. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7

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

6.2 Seznam použitých internetových zdrojů

BANKY.CZ, 2022. Co je to anuita? Banky.cz [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/anuita/>

BANKY.CZ, 2022. LTV: DEFINICE LTV [online]. [cit. 2020-06-07]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ltv/>

BANKY.CZ, 2022. PODMÍNKY PRO ZÍSKÁNÍ HYPOTÉKY 2020 [online]. [cit. 2020-06-07]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

ČERNOCHOVÁ, Ilona, 2017. Zástavní hodnota nemovitosti [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/realitni-slovník/zastavni-hodnota-nemovitosti/>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2020. LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr? [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostnipolitika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2022. DTI – Nebudu předlužený? [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostnipolitika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html> 73

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2022. DSTI – Zvládnou splácet? [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostnipolitika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

ČESKÁ SPOŘITELNA, 2022. Refinancování hypotéky aneb Co dělat, když vám končí fixace [online]. [cit. 2022-09-12]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/refinancovani-hypoteky-aneb-co-delat-kdyz-vamkonci-fixace>

ČESKÁ SPOŘITELNA, 2022. O České spořitelně [online]. [cit. 2022-09-12]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

DUO FINANCE, 2022. Česká spořitelna – největší česká banka [online]. [cit. 2022-09-12]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/ceska-sporitelna>

DUO FINANCE, 2022. Moneta Money Bank – banka, která se osamostatnila [online]. [cit. 2022-09-12]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/moneta-money-bank>

DUO FINANCE, 2020. Komerční banka – přední bankovní instituce v ČR [online]. [cit. 2022-09-12]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/komercni-banka>

Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn [online]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>

HYPOTEČNÍ BANKA, 2017. Rok 2016: přelomový rok v oblasti hypoték [online]. [cit. 2022-09-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskovezpravy/obchodni-vysledky-cr/rok-2016-prelomovy-rok-v-oblasti-hypotek/>

Hypotéka – Hypotéka a dokládání příjmů - Měšec.cz. Srovnání a online prodej finančních produktů na Měšec.cz - Chytře na osobní finance [online]. Copyright © 2012 [cit. 27.07.2022]. Dostupné z: <https://prodej.mesec.cz/hypoteky/texty/hypoteka-a-dokladani-prijmu/>

KARLIN.MFF.CUNI.CZ, Anuitní splátka. [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: https://www2.karlin.mff.cuni.cz/~portal/fin_mat/?page=anuita

KOMERČNÍ BANKA, 2019. *Historie KB* [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/kb-historie>

KOMERČNÍ BANKA, 2020. *Úmor* [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-u/umor>

KURZYCZ, 2022. Typy hypoték (hypotečních úvěrů) [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

KURZYCZ, 2022. hypoteční zástavní list [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-zastavni-list/>

KURZYCZ, 2022. *Typy hypoték (hypotečních úvěrů)* [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

Ministerstvo financí ČR: Oddělení 3603 - Retailové finanční služby a ochrana [online]. [cit. 2022-10-10]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelskeuvery/zakladni-informace>

MEČÍŘOVÁ, Lucie, 2018. Co ovlivňuje výši úroků u půjček? [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/509704-vyse-urokove-sazby/>

MONETA MONEY BANK, 2022. Co je jistina? [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-jistina>

MONETA MONEY BANK, 2022. Co je vinkulace [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-vinkulace>

Moneta.cz: Co je RPSN. Moneta.cz [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/co-je-rpsn->

MONETA MONEY BANK, 2022. Co je fixace [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-fixace-u-hypoteky>

MONETA MONEY BANK, 2020. MONETA dokončila akvizici Wüstenrot – stavební spořitelny a Wüstenrot hypoteční banky. MONETA Money Bank [online]. Praha [cit. 2022–09-12]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/servis-pro-media/tiskovezpravy/detail/moneta-dokoncila-akvizici-wustenrot-stavebni-sporitelny-a-wustenrothypotecni-banky>

MULLER, Roman, 2016. Co je a k čemu se využívá „Předhypoteční úvěr“ [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/co-je-a-k-cemu-se-vyuzivapredhypotecni-uver/>

POKORNÝ, Ondřej, 2022. *Jaké jsou druhy a typy hypoték?* [online]. [cit. 2022-08-18]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/druhy-a-typy-hypotek>

POROVNEJ24.CZ, 2020. Ručení další nemovitostí při hypotéce: jaké jsou výhody a úskalí tohoto řešení? [online]. [cit. 2022-06-07]. Dostupné z: <https://www.porovnej24.cz/clanky/ruceni-nemovitosti-pri-hypotece>

Ukazatel DTI a DSTI. Srovnejto.cz [online]. 2022 [cit. 2022-06-21]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/slovník-pojmu/pujcky-a-uvery/ukazatel-dti/>

USPORY.CZ. Zelená hypotéka. [online]. [cit. 2022-06-25]. Dostupné z: <https://www.uspory.cz/slovník-pojmu/hypoteky/zelena-hypoteka>

Výroční zpráva 2021: Hypoteční banka [online]. [cit. 2022-10-10]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/zpravy-o-hospodareni-dokumenty/2021/>

Výroční zpráva 2021: Komerční banka [online]. [cit. 2022-10-10]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/pro-investory/vykazy-a-vysledky/vyrocní-a-pololetní-zpravy>

Výroční zpráva 2021: Moneta Money Bank [online]. [cit. 2022-10-10]. Dostupné z: <https://investors.moneta.cz/financni-vysledky>

Výroční zpráva 2021: Česká spořitelna [online]. [cit. 2022-10-10]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/hospodarske-vysledky>

Zákon č. 190/2004 Sb. | 2004 | Ministerstvo financí ČR. Ministerstvo financí ČR [online]. 2005 [cit. 07.06.2022]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2004/zakon-c-190-2004-sb-3572/>

ZÁMEČNÍK, Petr, 2011. Jak splácet hypotéku? [online]. [cit. 2022-07-28]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/jak-splacet-hypoteku/>

7 Seznam rovnic, tabulek, grafů a obrázků

7.1 Seznam rovnic

Rovnice 1 Výpočet úrokové sazby.....	16
Rovnice 2 Výpočet ukazatele LTV	17
Rovnice 3 Výpočet ukazatele DTI.....	17
Rovnice 4 Výpočet ukazatele DSTI.....	18
Rovnice 5 Výpočet splátky	24
Rovnice 6 Výpočet splátky	25
Rovnice 7 Výpočet parametru DTI pro žadatele mladší 36 let.....	39
Rovnice 8 Výpočet parametru DSTI pro žadatele mladší 36 let.....	39
Rovnice 9 Vzorec pro vytvoření standardizované matice R.....	42
Rovnice 10 Výpočet agregované funkce užitku pro jednotlivé varianty	42
Rovnice 11 Výpočet parametru DTI pro žadatele mladší 36 let.....	45
Rovnice 12 Výpočet parametru DSTI pro žadatele mladší 36 let.....	45
Rovnice 13 Vzorec pro vytvoření standardizované matice R.....	47
Rovnice 14 Výpočet agregované funkce užitku pro jednotlivé varianty	47

7.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 Výdaje společné domácnosti za měsíc.....	38
Tabulka 2 Komparace vybraných bank	40
Tabulka 3 Stanovení kritérií.....	41
Tabulka 4 Výpočet vah pomocí bodovací metody.....	41
Tabulka 5 Výběr vhodné varianty metodou pořadí	43
Tabulka 6 Výdaje společné domácnosti za rok.....	44
Tabulka 7 Komparace vybraných bank	46
Tabulka 8 Stanovení kritérií.....	46
Tabulka 9 Výpočet vah pomocí bodovací metody.....	47
Tabulka 10 Výběr vhodné varianty metodou pořadí	48

7.3 Seznam grafů

Graf 1 Pořadí bank podle prodaných hypoték v roce 2021 v %	32
Graf 2 Pořadí bank podle objemu splacených hypoték v roce 2021 v %	33

7.4 Seznam obrázků

Obrázek 1 Schéma fungování hypotečních zástavních listů.....	21
--	----