

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Hypoteční trh v České republice

Autor: Veronika ŠMOLCOVÁ

Vedoucí práce: Ing. Dobroslava PLETICHOVÁ

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Veronika Šmolcová

Ekonomika a management

Název práce

Hypoteční trh v České Republice

Název anglicky

Mortgage market in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zhodnotit hypoteční trh v ČR, vč. rizik spojených s poskytnutím hypotečního úvěru. Dílčím cílem je seznámit potenciálního žadatele o hypoteční úvěr s nabídkou významných bank na českém trhu.

Metodika

Závěrečná práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části budou vysvětleny odborné pojmy z oblasti finanční gramotnosti s využitím relevantních zdrojů dat, tj. České národní banky, Českého statistického úřadu, Ministerstva financí České republiky a Eurostatu.

Analytická část práce bude zaměřena na možnosti financování nemovitosti z cizích zdrojů a dostupnosti hypotečních úvěrů na bankovním trhu v ČR. V bakalářské práci bude využita metoda sekundárního sběru dat, metoda analýzy dokumentu, metody finanční matematiky, metoda deskripce a komparace.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran textu bez příloh

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, hypotéka, investice, banka, fixace, úroková sazba, katastr nemovitostí, klient, investor, pojištění, splácení, trvalé následky, daň, platba, investice, inflace

Doporučené zdroje informací

- Aktuální sazby hypoték: Sazby nad 5 %. A bude hůř. [online]. Hypoindex.cz, Copyright © 2022 [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-s-by-rostou-a-hned-tak-se-nezastavi/>
- Daň z nabytí nemovitých věcí [online]. Finanční správa [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci>
- Druhy hypoték. [online]. Hypotéka, hypotéky a hypoteční kalkulačka. [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <http://hypoteka-hypoteky.cz/druhy-hypotek/>
- Finance.cz – daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn [online]. [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>
- KUKALOVÁ, G. – MORAVEC, L. – ŠULCOVÁ-SEIDLOVÁ, M. – ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE. KATEDRA OBCHODU A FINANČÍ. *Systém a správa daní v ČR*. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2020. ISBN 978-80-213-3014-6.
- Nahlížení do katastru nemovitostí ONLINE. [online]. Výpis z katastru nemovitostí. [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <http://www.katastr.net/vypis-z-katastru-nemovitosti-online>
- REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů*. Praha: Grada Publishing, 2016. ISBN 978-80-247-5871-8
- SPÁČIL, J. *Věcná práva : věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8.
- SYROVÝ, P. – TYL, T. *Osobní finance : řízení financí pro každého*. Praha: Grada Publishing, 2020. ISBN 978-80-271-2886-0.
- VOCHOZKA, Marek. *Finance podniku: komplexní pojetí*. Praha: Grada Publishing, 2021. Finanční řízení. ISBN 978-80-271-3267-6
-

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Dobroslava Pletichová

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 4. 3. 2022

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 4. 3. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 05. 03. 2022

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 literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 08. 03. 2022

Vlastnoruční podpis autora

Poděkování

Nejdříve bych ráda poděkovala vedoucí mé bakalářské práce Ing. Dobroslavě Pletichové za podnětné rady a odbornou pomoc, kterou mi poskytovala při zpracování mé bakalářské práce a za čas, který mi věnovala. Současně bych chtěla poděkovat všem respondentům, kteří mně poskytli rozhovory za účelem zpracování jejich životních příběhů. Především bych chtěla poděkovat své rodině a přátelům, kteří mě v psaní této práce podporovali a věřili ve mě, protože bez jejich pomoci a podpory by nebylo možné tuto práci dokončit.

Hypoteční trh v České republice

Abstrakt

Bakalářská práce, která nese název „Hypoteční trh v České republice“ se zaměřuje na hypoteční úvěry a jejich analýzu na trhu v České republice. Ve svém začátku se zabývá základem hypotečních úvěrů, definicí a jednotlivými druhy hypotečních úvěrů. Následně vysvětluje možnosti investování k těmto úvěrům.

Analytická část se věnuje realizaci hypotečního úvěru, dat získávaných pro posouzení klienta, výběru optimální varianty hypotečního úvěru, přehled všech dokumentů potřebných pro získání úvěru, splnění všech podmínek pro dokončení hypotéky, přehled možných pojištění, rizik, následných kroků pro řádné splácení hypotéky a přehled bank v ČR, který pomůže při refinancování hypotéky na konci fixační doby.

Klíčová slova

Anuita, hypoteční úvěr, hypotéka, inflace, investice, investor, katastr nemovitostí, splátka dluhu, úmor, úrok, úroková sazba

Mortgage market in the Czech Republic

Abstract

The bachelor thesis, which is entitled "Mortgage Market in the Czech Republic", focuses on mortgage loans and their analysis in the Czech market. In its beginning it deals with the background of mortgage loans, definition and different types of mortgage loans. It then explains the investment options for these loans.

The analytical part deals with the implementation of a mortgage loan, the data obtained for the assessment of the client, the selection of the optimal mortgage loan option, an overview of all the documents required to obtain a loan, the fulfillment of all the conditions for the completion of the mortgage, an overview of possible insurances, risks, follow-up steps for proper repayment of the mortgage and an overview of banks in the Czech Republic that will help in refinancing the mortgage at the end of the fixing period.

Keywords

Annuity, mortgage loan, mortgage, inflation, investment, investor, land registry, debt repayment, mortgage, interest, interest rate

Obsah

1. Úvod	12
2. Cíl práce a metodika	13
2.1. Cíl práce	13
2.2. Metodika	13
3. Hypoteční úvěry v ČR.....	14
3.1. Zákon o hypotečním úvěru.....	14
3.2. Hypoteční úvěr – definice.....	14
3.3. Nebankovní hypoteční úvěr	14
3.4. Hypoteční úvěry v bankách	15
3.5. Druhy hypotečních úvěrů	15
3.5.1. Hypoteční úvěr na výstavbu (opravu) či pořízení nemovitosti.....	16
3.5.2. Variabilní hypotéka.....	16
3.5.3. Účelová hypotéka	16
3.5.4. Neúčelová hypotéka	16
3.5.5. Americká hypotéka	17
3.5.6. Australská hypotéka	17
3.5.7. Bankovní hypotéka	17
3.5.8. Nebankovní hypotéka.....	17
3.5.9. Offsetová hypotéka	17
3.5.10. Hypotéka na bydlení.....	18
3.5.11. Zelená hypotéka	18
3.5.12. Novomanželská hypotéka.....	18
3.6. Investiční strategie	18
3.7. Investiční riziko	19
4. Realizace hypotečního úvěru.....	19
4.1. Bonita klienta.....	20
4.2. Jak hypotéka funguje.....	21
4.3. Výběr banky a bankovního poradce	21
4.3.1. Hypoteční úvěr od banky.....	22
4.3.2. Finanční poradci	22
4.3.3. Webové stránky.....	22
4.4. Dokumenty k hypotéce	22
4.5. Poplatky při vyřízení hypotéky	23
4.6. Úvěrový rámec.....	23

4.7.	Fixace úrokové sazby.....	23
4.7.1.	Krátká fixace je levnější.....	24
4.7.2.	Krátká fixace je rizikovější.....	24
4.7.3.	Fixace dle potřeby likvidity.....	25
4.7.4.	Konec fixace.....	26
4.8.	Výpis z katastru nemovitostí:.....	26
4.8.1.	Pozemky.....	27
4.8.2.	Parcely.....	27
4.8.3.	Stavby.....	27
4.8.4.	Budovy.....	27
4.8.5.	Jednotky.....	27
4.9.	Zápisy do katastru nemovitostí.....	28
4.9.1.	Podání návrhu na vklad zástavního práva.....	28
4.9.2.	Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí.....	28
4.10.	Správa cizího majetku – vznik a zánik.....	29
4.10.1.	Vznik.....	29
4.10.2.	Zánik.....	29
4.11.	Pojištění nemovitosti a vinkulace ve prospěch banky.....	29
4.12.	Splácení hypotečního úvěru.....	30
4.12.1.	Anuitní splácení.....	30
4.12.2.	Progresivní splácení.....	30
4.12.3.	Degresivní splácení.....	31
4.12.4.	Kombinované splácení (hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny).....	31
4.13.	Nesplácení hypotečního úvěru.....	31
4.14.	Pracovní neschopnost.....	32
4.15.	Převod hypotéky na jinou osobu.....	32
4.16.	Hypotéka a smrt jednoho z manželů.....	33
4.16.1.	Zajištění podle výše úvěru.....	33
4.16.2.	Zajištění na násobek příjmů.....	33
4.16.3.	Zajištění celého plánu.....	34
4.17.	Trvalé následky úrazu u dětí.....	35
4.18.	Riziko smrti.....	35
4.18.1.	Požadavky na pojistku.....	35
4.18.2.	Pojištění do doby finanční nezávislosti.....	35
4.18.3.	Pojistky s klesající pojistnou částkou.....	35

4.18.4.	Pojistky bez spořeni	37
4.19.	Invalidita	37
4.20.	Trvalé následky úrazu	38
4.21.	Spotřebitelský úvěr	39
4.21.1.	Druhy spotřebitelských úvěrů:	39
4.22.	Inflace	40
4.22.1.	Cena úvěrů vůči inflaci	40
4.23.	RPSN	41
4.24.	Efektivní úroky hypoték	41
4.25.	Úvěry na vlastní bydlení	41
4.26.	Druhy rizik	44
4.26.1.	Dlouhá splatnost	44
4.26.2.	Krátká splatnost	44
4.26.3.	Riziková varianta	44
4.27.	Jak správně zvolit výšku úvěru	45
4.28.	Daň z nabytí nemovitých věcí	47
4.29.	Daň z nemovitých věcí	47
4.30.	Předčasné splácení hypotečního úvěru	48
4.31.	Půjčky	48
4.32.	Refinancování hypotečního úvěru	49
4.33.	Česká národní banka (ČNB)	49
4.34.	Porovnání nabídek hypotečních úvěrů nejznámějších bank v ČR s největším podílem na trhu	49
4.34.1.	Česká spořitelna	50
4.34.2.	ČSOB, a.s.	50
4.34.3.	Komerční banka, a.s.	50
4.34.4.	MONETA Money Bank, a.s.	51
4.34.5.	Fio Banka, a.s.	51
5.	Výsledky a diskuse	52
6.	Závěr	53
	Prameny a seznam použité literatury	54
	Legislativa	54
	Monografie	54
	Internetové zdroje	54
	Seznam obrázků	56

Seznam tabulek.....	56
Seznam grafů.....	56
Seznam příkladů.....	56

1. Úvod

Otázka bydlení a financování nemovitosti z cizích zdrojů, např. formou hypotečního úvěru, je jedna z nejčastějších, která se člověku za život naskytne a nemusí to být jen jednou. Proto by na ni každý z nás měl znát odpověď. Není snadné se zorientovat v neskutečném množství nabídek, které se nám v bankovních institucích a na hypotečních trzích nabízí. Každá banka má úplně jiná kritéria, podle kterých není jednoduché si hypoteční úvěr vybrat bez finanční gramotnosti či znalostí z oboru financí.

Většina osob v dnešní době shání bydlení ve vlastním bytě či domě většinou mezi pětadvacátým až pětatřicátým rokem života, kdy se chtějí usadit a zakládat rodinu. Žádost o hypoteční úvěr je následkem toho, že většina osob si uvědomuje, že placení vysokého nájemného v pronajatém bytě, který se každým rokem zvyšuje, nevede k dlouhodobému rozumnému východisku, hlavně pro rodinu s dětmi. Proto se raději rozhodne investovat své finance k nákupu vlastního bydlení na celý život. Z důvodu zvyšující se inflace v ČR Česká národní banka stále zvyšuje úrokové sazby u hypotečních úvěrů, které určují výši splátky hypotéky, což lidem stěžuje pořídit si vlastní bydlení. Eurostat nám ukazuje svou nejnovější statistiku, ve které v bohatých evropských zemích je více rozšířené bydlet v nájmu a hypotékou se vůbec nezabývat. Oproti tomu v chudších zemích je naopak rozšířené pořídit si své vlastní bydlení.

Navýšení úrokových sazeb Českou národní bankou vede ke zvyšování splátek u hypoték, a proto si lidé raději zvolí cestu k získání bydlení prostřednictvím nájmu, neboť na splátky hypotečních úvěrů nemají finanční prostředky.

2. Cíl práce a metodika

2.1. Cíl práce

Cílem bakalářské práce je zhodnotit hypoteční trh v ČR, včetně rizik spojených s poskytnutím hypotečního úvěru. Dílčím cílem je seznámit potenciálního žadatele o hypoteční úvěr s nabídkou významných bank na českém trhu.

2.2. Metodika

Závěrečná práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části budou vysvětleny základy hypotečních úvěrů a jejich druhy. Následně si nastíníme investiční strategii u hypoték.

Analytická část práce bude nejprve zaměřena na zahájení realizace hypotečního úvěru, výběru vhodné banky, přípravu potřebných dokumentů a informací ohledně fixace úrokové sazby. Zmíníme také kroky spojené s úspěšným získáním hypotéky a informace ohledně katastru nemovitostí. Následně se zaměří na splácení úvěru, u kterého se využijí vzorce z finanční matematiky např. $(a) = \text{úrok} + \text{úmor}$, $\text{úrok} = (\text{jistina} \times \text{sazba} \times \text{čas}) / 100 \times 360$.

Ve finální části budou přiblíženy poplatky, které vznikají v průběhu čerpaného hypotečního úvěru.

3. Hypoteční úvěry v ČR

3.1. Zákon o hypotečním úvěru

Zákon o hypotečních úvěrech upravuje zákon č. 257/2016 Sb. Hypoteční úvěr lze specifikovat jako spotřebitelský úvěr na bydlení.

Hypoteční úvěr lze využívat k:

- a) Nabytí a k zachování nebo vypořádání práv k movitým a nemovitým věcem
 - b) K úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu
 - c) K nabytí účasti právnické osoby, která má za účelem získat práva k využívání bytu či rodinného domu
 - d) K připojení k veřejným sítím nebo změny stavby podle stavebního zákona
 - e) K úhradě nákladů spojených se získáním úvěru, půjčky, nebo jiné finanční služby
 - f) Ke splácení úvěru nebo poskytnutí stavební
 - g) Ke splácení úvěru nebo poskytnutí stavební spořitelnou upravující stavební spoření
- (1)

3.2. Hypoteční úvěr – definice

Hypoteční úvěr je určen především občanům ČR, fyzickým osobám, kteří jsou starší 18 let, nebo cizím státním příslušníkům:

- a) Občan ČR s trvalým pobytem na území ČR
- b) Občan ČR s trvalým pobytem mimo ČR
- c) Občan státu EU s platným cestovním pasem, s povolením nebo průkazem o přechodném trvalém pobytu vydaným ČR nebo dokladem, který prokazuje trvání pracovního vztahu na území ČR (Zaměstnanecký poměr nebo OSVČ)
- d) Občan z třetí země, který má povolení k trvalému pobytu na území ČR (1)

3.3. Nebankovní hypoteční úvěr

Nebankovní hypoteční úvěr je úvěr, kde jsou stejně jako u hypotéky, peníze použity na nákup nebo opravu nemovitosti a nemovitost je zastavena. Je nabízena společnostmi, která není banka. Obvykle je úvěr poskytnut s větší benevolencí, ale vyššími úroky. (2)

3.4. Hypoteční úvěry v bankách

Úrokové sazby se v bankách prudce zvedají, ale prozatím je ve výraznějších zvyšování brzdí konkurence. Dalšímu zvyšování sazeb se ale v dalších měsících nevyhneme, neboť zájem o hypoteční úvěr je stále k máni, i přes to, jak nás zasáhl COVID-19 v této době zasáhl. Navzdory rostoucím sazbám banky neočekávají výrazný pokles zájmu o hypoteční úvěry. (9)

Tabulka č. 1: Minimální nabídkové úrokové sazby bank (%) k 1. 2. 2022

Banka	Fixace rok	1	Fixace roky 3	Fixace 5 let	LTV
Air Bank	—	—	—	4,49** ¹⁾	do 80 %
Banka Creditas	—	—	4,39	4,29	do 80 %
Česká spořitelna	5,24**	—	4,74**	4,64**	do 80 %
ČSOB	5,49**	—	4,99**	4,69**	od 70 do 80 %
Equa Bank	—	—	4,49	4,49	do 80 %
Fio banka	4,08	—	4,08	3,98	do 80 %
Hypoteční banka	5,49**	—	4,99**	4,69**	od 70 do 80 %
Komerční banka	5,29**	—	5,09**	4,89**	do 80 %
mBank	5,29**	—	5,09**	4,89**	do 80 %
Moneta Money Bank	4,39	—	4,39	4,19*	do 80 %
Raiffeisenbank	4,99	—	4,69	4,59	od 70 do 80 %
Sberbank	4,29**	—	4,29**	4,19**	do 80 %
UniCredit Bank	—	—	4,39**	4,29**	do 80 %

Zdroj: Aktuální sazby hypoték – Hypoindex.cz

3.5. Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry mají dva základní druhy, a to účelový a neúčelový. Je ale nutné podotknout, že ne každá banka má hypoteční úvěry stejné jako jiné banky. Existuje mnoho druhů hypotečních úvěrů, které si níže popíšeme. (10)

3.5.1. Hypoteční úvěr na výstavbu (opravu) či pořízení nemovitosti

„Klasický“ hypoteční úvěr se poskytuje účelově na financování výstavby (opravy) či zakoupení předem určené nemovitosti. Úroková sazba bývá vzhledem k poměrně spolehlivému zajištění spíše nižší, přičemž může být po celou dobu trvání úvěrového vztahu fixní, variabilní nebo kombinovaná, nejčastěji zpočátku po několik let pevná a posléze variabilní. (7)

3.5.2. Variabilní hypotéka

Variabilní hypotéka není pro každého. Spíše pro odvážné dobrodruhy, kteří se nebojí zariskovat a nebojí se, že v případě překotného růstu ekonomiky jim banka navýší neúnosné úroky. Stejně jako všude, existují i mezi variabilními hypotékami a těmi s fixní úrokovou sazbou různé varianty. Několik bank nabízí, že v případě, že by úroková sazba vzrostla prudce nahoru, tak si ji klient může ihned zafixovat – převést variabilní hypotéku na běžnou s fixačním obdobím např. na 5 let. Obvykle to může provést pouze jednou. Výhoda variabilní hypotéky je v tom, že díky tomu, že nemá žádné fixační období, tak ji může kdykoliv refinancovat. Banky však omezily to, že u nich musí zůstat minimálně 1 rok až 3 roky. Až uplyne toto období, můžete hypotéku refinancovat kdykoliv. (2)

3.5.3. Účelová hypotéka

Tato hypotéka je jedna z nejvíce využívaných hypoték. Značí se jako úvěr, který je účelně předem stanovený na nějaký druh nemovitosti, jako je koupě bytu nebo domu, je tedy pevně vázána na investici do nemovitosti. Před zažádáním o hypoteční úvěr je nutné doložit příjmy žadatele a poskytnout tak záruku, jedná se o zástavu kupované nemovitosti. (10)

3.5.4. Neúčelová hypotéka

Tento hypoteční úvěr se využívá nejen ke koupi nemovitosti samotné, ale také čehokoliv, co do své domácnosti budeme chtít pořídit, přičemž můžeme zastavit jakoukoliv nemovitost a nemusí to být nemovitost, o kterou se hypotečním úvěrem žádá. (10)

3.5.5. Americká hypotéka

Jedná se o poskytnutí úvěru na cokoliv. Zařazuje se do neúčelové hypotéky, kdy musí žadatel doložit potvrzení o příjmu, stejně jako u účelové hypotéky je nutná zástava nemovitosti. Tuto hypotéku může poskytnout bankovní tak i nebankovní subjekt. Na rozdíl od běžné půjčky nebo spotřebitelského úvěru nabízí tato hypotéka výhodný úrok. (10)

3.5.6. Australská hypotéka

Tato hypotéka je kombinací předchozích variant, jakož je hypotéka účelová a americká. Lze ji využít jak pro nákup nemovitosti, pro rekonstrukci daného subjektu tak i pro nákup nábytku a dalšího vybavení pro nemovitost. Úroková sazba této hypotéky klesá s rostoucí výší půjčky. (10)

3.5.7. Bankovní hypotéka

Tuto hypotéku nabízí všechny banky či spořitelny. Řada těchto bank nabízí bonusy a výhody jako je poskytnutí úvěru zdarma. Bankovní hypotéka je podmíněna doložením příjmu od žadatele a banky důkladně kontrolují, zda žadatel o úvěr není uveden v rejstříku dlužníků. (10)

3.5.8. Nebankovní hypotéka

Je řešením pro případy, kdy banka zamítne úvěr žadateli z nejrůznějších důvodů. Jedná se většinou o soukromé firmy nebo leasingové společnosti. Funguje to tak, že žadatel je schopen dosáhnout na úvěr ve výši 75% ceny zastavované nemovitosti. Vlastní-li dům, pozemek či byt, může dosáhnout až na 100% potřebné hodnoty. (10)

3.5.9. Offsetová hypotéka

Je výhodná zejména pro podnikatele, jedná se o úvěr, jehož součástí je spořicí účet, kde si může žadatel spořit peníze, které může využít na cokoliv a neplatí tak žádné úroky z této částky. Úspory tak snižují úroky. (10)

3.5.10. Hypotéka na bydlení

Je jedna z nejrozšířenějších hypoték v ČR, kterou využívá celá řada mladých domácností. Nabízí ji nejen banky, ale také mnoho finančních institucí. (10)

3.5.11. Zelená hypotéka

Jinými slovy se jedná o ekologické bydlení. Součástí tohoto úvěru je využití dotace Nová zelená úsporám. Nemovitost, o kterou se jedná, musí splňovat podmínky úspory energie pro vytápění a využívání ekologických materiálů při stavbě domu a je určen především pro fyzické osoby nikoli právnické. (10)

3.5.12. Novomanželská hypotéka

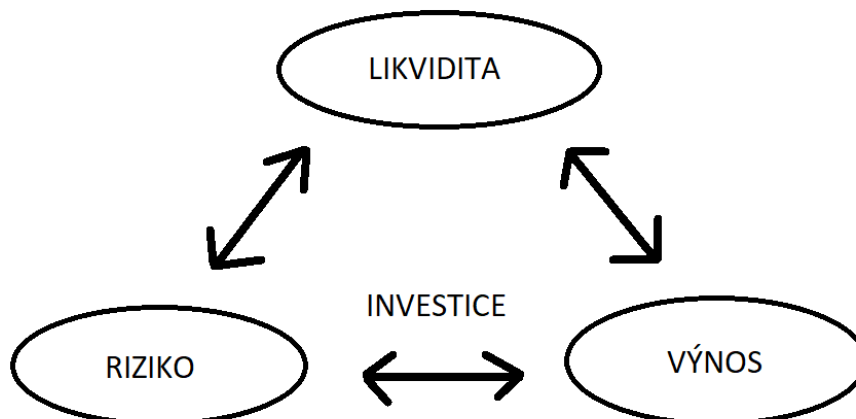
Je vhodnou alternativou pro mladé páry, která je dostupná pro oba do výše věku 36 let. Příjmy obou manželů se sčítají, což vede k výhodnějším podmínkám pro hypotéku. (10)

3.6. Investiční strategie

Aby byl investor kupující nemovitost schopen dosáhnout předem stanovených investičních cílů, měl by mít zpracovanou investiční strategii, jež bude obsahovat nejrůznější kroky k docílení této skutečnosti. Je třeba zdůraznit, že investiční strategie se mnohdy rozumí nejen určení investičních cílů, ale rovněž i postupy, jak stanovených cílů dosáhnout. Každá investiční příležitost musí být ze strany investora posuzována s ohledem na níže uvedené faktory. Konkrétně se jedná o:

- a) Očekávané investiční riziko
- b) Očekávaný investiční výnos
- c) Očekávaný důsledek likvidity (6)

Obrázek č. 1: Magický trojúhelník investování



Zdroj: VOCHOZKA Marek, 2021

Z výše uvedeného obrázku č. 1 je zřejmé, že v praxi docílení všech třech vrcholů je současně většinou nereálné. Zpravidla tedy nelze dosáhnout maximálního výnosu a zároveň maximální likvidity za účasti co nejmenšího rizika. Je tedy čistě na rozhodnutí investora, jakou cestu si nakonec zvolí. Investoři, kteří mají kladný vztah k riziku, volí tedy vysoké riziko, velký výnos a vysokou likviditu. Naopak investoři, kteří se bojí riskovat, volí mnohdy raději nižší riziko, jenž je spojeno s nižším výnosem a nižší likviditou. (6)

3.7. Investiční riziko

Realizace jakékoliv investice je vždy spojena s jistou mírou rizika. Konkrétně se může jednat o živelnou pohromu, změnou úrokových sazeb, změnou poptávky, politickou nestabilitu apod. Obecně lze riziko definovat jako nejistý vývoj od výsledků očekávaných. (6)

4. Realizace hypotečního úvěru

Nejdůležitějším bodem pro realizaci hypotečního úvěru je si zvolit banku, která poskytne klientovi přijatelnou výši úrokové sazby a podmínky, které budou klientovi vyhovovat.

Klient se seznámí se smluvními dokumenty a jakmile splní podmínky, může hypoteční úvěr začít čerpat. V průběhu čerpání, které může trvat v případě stavby rok a déle, splácí klient bance úroky z vyčerpané částky. Když klient úvěr vyčerpá, obdrží oznámení o ukončení čerpání hypotečního úvěru a definitivní výši anuitní splátky, pokud splácí tímto

způsobem, poté následuje splácení úroků a umořování jistiny. Při uzavření hypotéky si klient sjedná fixaci úrokové sazby, která může být 5 nebo 10 let. Pokud má klient fixaci na 5 let, může si ji změnit za 5 let. Než bude následovat změna úrokové sazby, klient obdrží od banky informaci, že má možnost částečně nebo úplně splatit úvěr bez sankcí, nebo opětovně úrokovou sazbu uzavřít na dalších 5 let. (11)

4.1. Bonita klienta

Bonita klienta je vypočítána na základě příjmu klienta, a to i renty, platební morálky u jiných půjček, věku, pohlaví, dosaženého vzdělání, profese, rodinného stavu, počtu dětí, které živí a dalších parametrů. Bonitu zkoumá především banky v případě, že klient požádá o úvěr. Na základě bonity klienta se bankovní společnost rozhodne, zda klientovi úvěr poskytne, či zamítne. Čím lepší je bonita klienta, tím je pro banku méně rizikový. (2)

Bonitu můžete zvýšit těmito způsoby:

- a) Přizváním úvěrového spolu-žadatele (např. manželka)
- b) Přizváním dalšího ručitele (někdo další, kdo je ochotný také ručit)
- c) Poskytnout veškeré dokumenty, které hovoří ve prospěch vyšší bonity (například majetek či další příjmy, o kterých banka ještě neví)
- d) Snížením úvěrového rámce na kreditní kartě či kontokorentu

Tabulka č. 2: Kritéria pro stanovení bonity klienta

<i>Co rozhoduje o výši bonity</i>	<i>Poznámka</i>
Trvalé příjmy	Čím vyšší, tím lépe
Výdaje	Čím nižší, tím lépe
Věk	Čím mladší, tím lépe
Pohlaví	Muži mají větší tendenci nesplácet
Dosažené vzdělání	Čím vyšší, tím lépe
Profese	Například doktoři jsou na tom lépe
Rodinný stav a počet dětí	Čím méně závazků, tím lépe
Informace o žadateli v registrech SOLUS	Nejlépe žádné negativní záznamy
Datum čerpání úvěru	Čím dřívější, tím lépe
Lokalita	Větší města jsou horší kvůli vyšším nákladům

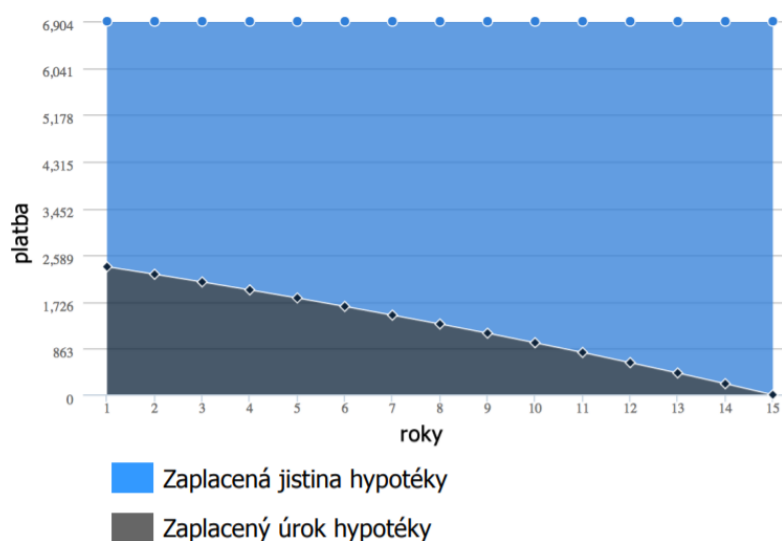
Zdroj: PAPOUŠEK Václav, 2022

Pokud bonita klienta nedosahuje požadované míry, musí přizvat osobu, která bude v hypotečním úvěru zainteresovaná. Tomuto procesu se říká přizvání úvěrového ručitele či spolužadatele. Taková osoba je zainteresovaná tak, že též ručí svým majetkem. (2)

4.2. Jak hypotéka funguje

Při platbě splátky se nejdříve umořuje větší část úroku a postupem času se úrok snižuje, až nakonec vrací klient téměř jenom půjčené peníze. To znázorňuje graf plateb č. 1 hypotéky. (2)

Graf č. 1: Porovnání zaplacených úroků a jistiny u hypotečního úvěru (Kč)



Zdroj: PAPOUŠEK Václav, 2022

To je díky tomu, že výše úroku je vypočtena z nezaplacené části hypotéky, která se snižuje, když je postupem času jistina splácena. Na začátku je část s úrokem vyšší, protože je vypočten z více peněz – větší jistiny. (2)

4.3. Výběr banky a bankovního poradce

Zatímco výběr hypotéky může být velmi neosobní záležitost, kdy klient prohledává internetové stránky bank a představuje si, jak by jejich produkty pasovaly na jejich případ, počítá své úspory, příjmy a náklady, aby měl představu, kolik si může půjčit a hledá svou vysněnou realitu, tak výběr finančního poradce a posléze banky se může stát velmi osobní. (2)

4.3.1. Hypoteční úvěr od banky

Některé banky v hypotékách excelují svými nízkými úrokovými sazbami a přístupem, jiné zase skvělým servisem. Klient by měl nejdříve navštívit několik větších i menších banka a podle toho se rozhodnout, která banka mu vyhovuje svými nabídkami. (2)

4.3.2. Finanční poradci

Obvykle nabízí výběr všech velkých bank, které provizi vyplácí, ale ve skutečnosti mají většinou oblíbené tak čtyři banky. Jejich provize se pohybuje okolo 1 % z výše klientova úvěru. Úzké vztahy poradců s bankami umožňují to, že kromě osobnějšího přístupu může klient získat i lepší podmínky. Ti nejlepší se obvykle znají s řediteli poboček bank a díky vysokým objemům jejich finančně poradenské společnosti zařídí lepší podmínky. Lidí, kteří nabízí finanční poradenství je velké množství. (2)

4.3.3. Webové stránky

Pomocnou ruku při zřízení hypotečního úvěru nabízí i internet. Webových stránek, které srovnají hypotéky nabídky je mnoho. Pokud ale klient chce to nejlepší, musí hledat stránky, které nepatří žádné bance ani finančně poradenské skupině. Vždy seznam nezávislých hypotečních poradců, kteří buď pracují sami na sebe nebo jsou většinou z méně známých a menších společností. (2)

4.4. Dokumenty k hypotéce

Doklady o příjmech:

- a) U zaměstnanců je to mzdový list nebo páska za posledních 6 měsíců až 2 roky, potvrzení zaměstnavatele o průměrné příjmu.
- b) U podnikatelů je to živnostenský list, potvrzení o placení zdravotního a sociálního pojištění, daňové přiznání za poslední dva roky, případně dokumenty k jakémukoliv jinému příjmu.
- c) Doklady o výdajích smlouva ke stavebnímu spoření, penzijnímu připojištění, případně k dalším úvěrům, smlouvy k pojištění.
- d) Doklady k nemovitosti kupní smlouva či jiný doklad o nabytí nemovitosti, výpis z katastru nemovitostí mladší jak 3 měsíce, snímek z katastrální mapy mladší než 1

rok, odhad ceny nemovitosti, pojistná smlouva k nemovitosti, stavební povolení v případě stavby a mnoho dalších dokladů. (2)

4.5. Poplatky při vyřízení hypotéky

- a) Ocenění nemovitosti
- b) Poplatek za schválení či vyřízení hypotéky
- c) Poplatek za správu úvěru
- d) Poplatek za čerpání úvěru
- e) Poplatek za ukončení hypotéky
- f) Další poplatky – vedení účtu, nadstandardní služby (2)

4.6. Úvěrový rámec

Úvěrový rámec je limit, ve kterém si klient může na svou kreditní kartu nebo kontokorentu půjčovat. Pokud má tento limit velký, při výpočtu bonity se mu přičítají záporné body, tudíž se může stát, že mu hypoteční úvěr zamítnou. Případně je nejlepší zrušit kontokorent a kreditní kartu. (2)

4.7. Fixace úrokové sazby

Fixace úrokové sazby je jedním z nejdůležitějších parametrů hypotéky, který je potřeba, aby si klient velmi dobře rozmyslel na začátku plánování. V tomto období nelze měnit úroková sazba, ale také není možné, aby klient hypotéku splatil bez sankce, nemůže tak bez sankce ani nemovitost prodat. U hypotéky znamená fixace to, že si klient zvolí období, ve kterém bude platit stejný úrok, a bude ho mít garantován po celé období. Fixace dává záruku toho, že klient bude vědět, kolik bude činit měsíční splátka hypotéky.

Na konci období fixace se domlouvá další období a výše splátek, se kterou lze hýbat, jak si klient bude moci stanovit. Pokud může splácet více, zkrátí si tak dobu splácení. Pokud potřebuje splátky snížit, doba splácení hypotéky se prodlouží.

Po skončení fixace je možnost úvěr u většiny bank splatit nebo vydat vyšší splátku. Pokud je kratší doba fixace, tím nižší je úroková sazba. Délka fixace se vždy sjedná při podpisu úvěrové smlouvy, lze ji tedy sjednat na krátké nebo dlouhé období. (4)

4.7.1. Krátká fixace je levnější

Krátké peníze jsou levnější než dlouhé peníze. To platí pro investice i pro úvěry. V oblasti investic to znamená, že fondy dluhopisové vynášejí více než fondy peněžního trhu. Fondy dluhopisové kupují instrumenty s delší dobou splatnosti, fondy peněžního trhu kupují instrumenty s kratší dobou splatnosti. (4)

4.7.2. Krátká fixace je rizikovější

Krátká fixace je výnosnější, ale je rizikovější. (4)

Příklad č. 1: Nárůst splátky u hypotéky s roční fixací úrokové sazby

Hypotéka na 2 mil. Kč s dobou splatnosti 30 let, s úrokovou sazbou 4 % p. a. a s roční fixací.

Jak by se změnila splátka úvěru, pokud by se po roce zvýšila úroková sazba na 6 % p. a.?

Tabulka č. 3: Nárůst splátky u hypotéky s roční fixací

	1. Období	2. Období
Výše úrokové sazby	4,00 % p. a.	6,00 % p. a.
Výše splátky	9 548,00 Kč	11 926,00 Kč
Nárůst / pokles splátky (Kč)		2 378,00 Kč
Nárůst splátky (%)		24,9 %
Nárůst úrokové sazby za 1. rok (%)		24,9 %

Zdroj: Syrový Petr a Tyl Tomáš, 2020

Pokud by se změnila úroková sazba o 2procentní body, znamenalo by to nárůst splátky z původní výše 9 548 Kč na novou splátku 11 926 Kč. To je nárůst splátky o 2 378 Kč za jediný rok.

Splátka hypotéky přitom činí zpravidla největší část rodinného rozpočtu. Pokud by se splátka zvýšila cca o $\frac{1}{4}$ znamenalo by to pro mnoho rodin problémy.

Volba fixace úrokové sazby je v tomto ohledu podobná jako postup u volby pojištění. Pokud jsme na tom finančně dobře nás neohrozí, nemusíme si pojistku kupovat.

Nárůst úrokových sazeb v delším časovém horizontu není tolik bezpečný. I kdyby sazby vzrostly ještě více, náš rozpočet to nezruinuje. (4)

Příklad č. 2: Nárůst splátky u hypotéky s delší fixací

Mějme opět úvěr ve výši 2 mil. Kč se splatností 30 let se sazbou 4 %. Tentokrát ale na 5 let. Co by se stalo, kdyby za 5 let vzrostly sazby o 4procentní body na 8 % p. a.?

Zdroj: Osobní finance: řízení financí pro každého

Tabulka č. 4: Změna splátky po změně sazby

	1. Období	2. Období
Výše sazby pro příští fix	4,00 %	8,00 %
Výše splátky	9 548,00 Kč	13 962,00 Kč
Nárůst / pokles splátky (Kč)		4 413,00 Kč
Nárůst / pokles splátky (%)		46,20 %
Nárůst / pokles (p. a.)		7,90 %

Zdroj: Syrový Petr a Tyl Tomáš, 2020

V tomto případě by splátka vzrostla dokonce o 4 413 Kč, to je o 46 %. Přesto by tento nárůst byl pro rodinný rozpočet přijatelnější. Zvýšený náklad je rozložen do 5 let. Průměrný roční nárůst je 7,9 % p. a.

Nárůst úrokových sazeb hypoték o 4procentní body by bylo způsobeno vysokou inflací. Kdyby byla vysoká inflace, rostla by cena všeho, co z rodinného rozpočtu platíme. Nárůst splátky o 7,9 % p. a. by byl zcela nebo alespoň z podstatné části absorbován inflací. (4)

4.7.3. Fixace dle potřeby likvidity

Roční (krátká) fixace se nedoporučuje v těchto případech:

- Staví se nemovitost a nebude zkolaudováno. Mnoho lidí nechce mít během výstavby problémy ještě s hypotečním úvěrem. Proto se doporučuje volit taková fixace, aby změna sazby nepotkala až po kolaudaci.
- Hrozí, že klienti neprokážou své příjmy. Toto se týká spíše podnikatelů. Zde je vysoké riziko, že příští rok nebude firma v zisku.

Dlouhá fixace se nedoporučuje v případě, že se jedná o přechodné řešení. (4)

4.7.4. Konec fixace

Pokud končí fixace úrokové sazby, banka nabídne sazbu novou. Nejlepší způsob, jak se připravit na změnu úrokové sazby je to, že se připraví aktuální nabídky bank, jejich úrokové sazby a poplatky. Pokud se banka nebude ochotna domluvit na rozumné úrokové sazbě, je tedy lepší primárně odejít ke konkurenci. (4)

4.8. Výpis z katastru nemovitostí:

Výpis z katastru nemovitostí značí veřejnou listinu, ve které se prokazuje stav dané nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. Je označený číslem listu vlastnictví a musí být opatřený datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem a podpisem zaměstnance úřadu a kolkem s doloženou úhradou správního poplatku. (12)

Katastr je tvořen dvěma základními částmi – evidencí vybraných nemovitých věcí a evidencí věcných, případě jiných zákonem stanovených práv k těmto věcem. V minulosti byly tyto základní obsahové celky vedeny odděleně – údaje o nemovitostech byly obsahem pozemkového katastru, který byl veden primárně pro fiskální účely, zatímco údaje o právech k nemovitostem byly zapisovány do pozemkových knih. Současný katastr nemovitostí je masivním informačním systémem veřejné správy. Většina údajů katastru je vedena a je dostupná v elektronické podobě. (5)

Jsou zde evidovány vybrané typy nemovitých věcí. Katastrální zákon obsahuje uzavřený výčet nemovitých věcí, jsou jimi:

- a) Pozemky
- b) Budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby
- c) Budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční číslo nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby
- d) Jednotky vymezené podle občanského zákoníku nebo podle zákona
- e) Práva a stavby
- f) Další nemovitosti, pokud to o nich stanoví jiný právní předpis (5)

4.8.1. Pozemky

Pozemky tvoří přibližně 80 % nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí – jsou tedy nejpočetnější a nejvýznamnější skupinou nemovitostí. Z hlediska evidence v katastru nemovitostí jsou prvotní, základní nemovitosti, prostřednictvím které jsou evidovány všechny ostatní typy nemovitých věcí. (5)

4.8.2. Parcely

Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány v podobě parcel. Parcelou se rozumí takový pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. (5)

4.8.3. Stavby

Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou pouze stavby vybraného typu, které zároveň splňují podmínku, že nejsou součástí pozemku ani součástí práva stavby – jsou tedy samostatnými věcmi v právním smyslu. (5)

4.8.4. Budovy

Budovami se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. (5)

4.8.5. Jednotky

V katastru nemovitostí jsou evidovány dva typy jednotek – jednotky vymezené podle občanského zákoníku a jednotky vymezené podle zákona, kterým se upravují spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Občanský zákoník tudíž neprovedl transformaci bytového vlastnictví na bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku. (5)

4.9. Zápisy do katastru nemovitostí

Zápisy do katastru jsou prováděny odlišnými postupy v závislosti na to, jaký údaj je do katastru zapisován. Z tohoto hlediska můžeme zápisy do katastru rozdělit do následujících kategorií:

- c) Zápisy týkajících se práv
- d) Zápisy jiných údajů
- e) Zápisy upozornění (5)

4.9.1. Podání návrhu na vklad zástavního práva

Zástavní právo neboli vlastnické právo je zapisováno do katastru nemovitostí formou vkladu. Řízení může být zahájeno na základě žádosti zástavce, věřitele nebo soudního exekutora. Po přijetí návrhu na vklad zástavního práva je třeba doložit katastrálnímu úřadu smlouvu zástavní a uhradit správní poplatek. Zástavní smlouva je nezbytný dokument pro návrh na vklad.

Stává se, že klient často odmítá zástavní smlouvu podepsat, požaduje mít nejdříve peníze na bankovním účtu, než svou nemovitost zastaví. Taková to situace se tedy řeší předhypotečním úvěrem, bankovní úschovou peněz nebo dočasnou zástavou jiné nemovitosti, kterou klient vlastní.

Pokud se tedy bude financovat hypotečním úvěrem, mělo by být ve smlouvě uvedeno, že na nemovitosti bude provedeno zástavní právo.

Zástavní smlouvu vypracovává banka, která zařizuje klientovi hypotéku. Banka vyplatí peníze do úschovy na základě vložení zástavní smlouvy na katastr. (13)

4.9.2. Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí

K výmazu práva z katastru nemovitostí dochází za stejných podmínek. Zástavní právo zaniká v okamžiku splacení hypotéky a o splacení celé částky vydává banka potvrzení, tzv. kvitanci. Majitel musí podat návrh na výmaz zástavního práva k příslušnému katastru nemovitostí. K samostatnému výmazu zástavního práva musí být předloženo jako vkladová listina podle zákona o katastru nemovitostí potvrzení o zániku zástavního práva. Potvrzení o zániku vydává jako zástavní věřitel banka. (13)

4.10. Správa cizího majetku – vznik a zánik

Smyslem úpravy cizího majetku je poskytnout podpůrná pravidla pro správu cizího majetku, především pak ve vztahu ke zvláštní úpravě svěřeneckého fondu. (5)

4.10.1. Vznik

Správa cizího majetku vzniká tehdy, je-li zde na jedné straně osamostatněné jmění, označované jako fond, a na druhé straně stanovený účel, za nímž má být tento fond spravován. Fond tvoří věc nebo soubor věcí svěřeným správcí, aby je spravoval za určitých podmínek odděleně od svého vlastního majetku, a dluhy, které váznou, na tomto majetku nebo vznikly v souvislosti s jeho správou. (5)

4.10.2. Zánik

Dojde-li k dosažení účelu správy, popřípadě odpadne-li tento účel či je zmařen, správa cizího majetku zaniká, protože pro její pokračování zde není již žádný důvod. Správa může být zřízena na omezenou dobu, přičemž jejím uplynutím též zaniká. Od zániku správy je nutné odlišovat ukončení výkonu funkce správce cizího majetku. Okamžik ukončení výkonu funkce správce může spadat v jedno s ukončením existence spravovaného fondu. (5)

4.11. Pojištění nemovitosti a vinkulace ve prospěch banky

U pojištění majetku je situace relativně jednoduchá. Pojistka musí být na takovou částku, abychom si mohli danou věc pořídit znovu. Vždy je při pojišťování majetku lepší, když si zvolíme co nejvyšší limity pojištění. Kdybychom chtěli zvolit nižší limity pojištění, nemusí to při nějaké škodě stačit. U pojištění majetku je finančně mnohem výhodnější, když je sjednána spoluúcast, Spoluúcast pojištění zlevní. (4)

Vinkulace pojištění je služba, kterou využívá banka jako způsob ochrany věci, na kterou dlužníkovi půjčil. Váže se na výplaty pojistného plnění ve prospěch banky pojištěného.

Může být provedena se souhlasem pojištěného. Zrušit vinkulaci je možné pouze se souhlasem subjektu. Účinnost nebo její zrušení nastává akceptací pojišťovnou. Každá banka nebo jiný věřitel má své vlastní formuláře pro vinkulaci pojištění. (14)

Žádost o vinkulaci by měla obsahovat následující údaje:

- a) Číslo pojistné smlouvy
- b) Osobní údaje pojistníka
- c) Osobní údaje pojištěného (pokud je odlišný od pojistníka)
- d) Určení předmětu, z jehož pojištění je případné pojistné plnění vinkulováno
- e) Ve prospěch, koho bude případné pojistné plnění vinkulováno
- f) Číslo úvěrové smlouvy
- g) Podpis pojistníka a pojištěného (14)

4.12. Splácení hypotečního úvěru

Existuje mnoho možností, jak můžeme splácet hypoteční úvěr. Klient se domluví s bankou, jaký hypoteční úvěr bude splácet dle určených podmínek. Klient může splácet těmito splátkami: (15)

4.12.1. Anuitní splácení

Tento typ je pro splácení hypotečního úvěru nejčastějším. Zahrnuje úrokovou část i splátku jistiny. V tomto druhu splácení se na počátku splácí více úroky a méně jistina, v průběhu se tento postup otočí a splácí se více jistina a méně úroky. Klient tak splácí po celou dobu úvěru stejnou splátku. U tohoto splácení můžeme využít jednoduchý vzorec:

$$\text{anuita (a)} = \text{úrok} + \text{úmor}$$

Po skončení splácení banka přehodnotí hypoteční úvěr podle aktuálních podmínek a navrhne klientovi novou úrokovou sazbu pro další fixní období. Klient s ní může souhlasit i nesouhlasit. Pokud nesouhlasí, může svůj hypoteční úvěr refinancovat u jiné banky, které mohou mít přijatelnější podmínky. (15)

4.12.2. Progresivní splácení

V tomto typu splácení hypotečního úvěru se klientovi po dobu splácení hypotéky splátka zvyšuje. Měsíční splátka je po dobu jednoho roku ve stejné výši. V dalším období se zvyšuje o pevně daný koeficient růstu.

Tento typ také umožňuje poskytnout hypoteční úvěr mladším klientům, kteří mají menší příjmy.

4.12.3. Degresivní splácení

Jedná se o typ splácení, ve kterém se klientovi po dobu splácení hypotečního úvěru splátka snižuje. Měsíční splátka je po dobu jednoho roku stejně vysoká, avšak v následujícím období se snižuje o pevný koeficient poklesu. Při splatnosti bude v počátku splátka vyšší než u Anuitní splátky. Na konci splácení budou splátky nižší.

Pro tento druh splácení se klienti rozhodují, když chtějí finančně zatížit splácení na začátku období, naopak na konci úvěru chtějí splátky snížit. (15)

4.12.4. Kombinované splácení (hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny)

Pokud se klient rozhodne odložit splátku jistiny, platí pouze úroky z úvěru. Pokud odklad skončí, začne klient anuitně splácet při kratší splatnosti. V okamžiku splácení jistiny začne splátka růst. Odklad využívají klienti, kteří mají úvěr spojený s investicemi, kde jistinu nesplácejí. Na místo toho chtějí investovat do dalšího produktu jako je stavební spoření, penzijní spoření, životní pojištění, nebo investice do podílových fondů. Splácení úvěru s plovoucí sazbou je typické tím, že splátka se skládá ze splátky jistiny a úroků odvozených od úrokové sazby. (15)

4.13. Nesplácení hypotečního úvěru

Ve chvíli, kdy domácnost nezvládá splácet hypoteční úvěr, většina bank postupuje tak, že kontaktuje klienta, že splátka nebyla uhrazena. Pokud ani poté domácnost splátku úvěru neuhradí, banka pošle dopis, v němž vyzve dlužníka k její úhradě. Pokud i na tuto výzvu nebude dlužník reagovat, banka dlužníka telefonicky kontaktuje a pokusí se spolu najít řešení situace.

Mezi nejčastěji využívané možnosti patří dočasné snížení splátek, to lze maximálně po dobu 1 roku. Další varianta je dočasné odložení splátek, maximálně po dobu 1 roku. Třetí možnost je jednání s bankou o prodloužení doby splácení hypotečního úvěru a snížení hypotečních splátek. Úplně poslední možností je prodej nemovitosti a splacení

dlužné částky. Existují banky, které pohledávku vymáhají samy bez komunikace s dlužníkem. (24)

4.14. Pracovní neschopnost

Pokud klienta poskytne pracovní neschopnost, přijde o výplatu, ale stále bude pobírat nemocenské dávky. Měsíční ztráta příjmu je tedy: příjem – nemocenská, pokud je klient nemocný delší dobu, musí ztrátu násobit počtem měsíců. Nejdelsí nemoc, se kterou se v plánování počítá, je 1 rok. Pokud by zdravotní problémy byly ještě horší a trvaly by déle, nastupovala by invalidita. Zpravidla se nedoporučuje uzavírat pojištění pracovní neschopnosti. Doporučuje se řešit toto riziko vlastní likvidní rezervou. Pokud ale rezervy nejsou k dispozici, pak je pojištění pracovní neschopnosti nutné. Toto pojištění se doporučuje např. u člověka, který má hypoteční úvěr a na účtu nemá skoro žádné peníze, případně tam již čerpá kontokorent. Pokud bude měsíc bez práce, bude mít problém, jak zaplatit splátku hypotečního úvěru.

V mnoha případech je lepší neplatit pojištění a ušetřené peníze raději investovat. Pojištění pracovní neschopnosti může stát např. 300 Kč měsíčně. Pojistné plnění je přitom 500 Kč na den, tedy 15 000 Kč na měsíc. Pojišťovna například až od 29. dne.

Když se pojištění nebude platit, 300 Kč měsíčně se ponechá, za rok má 3 600 Kč a za 5 let je to 18 000 Kč. To znamená, že kdyby klient byl během těchto 5 let nemocný, bude na svém. Když klient pojištění nebude platit 20 let, ušetří tak 72 000 Kč. Takto ale může uvažovat pouze v případě, že má dostatečně velké rezervy na to, aby pokryl případnou ztrátu příjmu z důvodu nemoci. (4)

4.15. Převod hypotéky na jinou osobu

Při rozvodu bývá převod partnerské hypotéky nejaktuálnější. Před převodem se musí vyřídit tyto náležitosti:

- a) Souhlas banky, která úvěr původně schválila. Než banka ke změně přistoupí, musí si prověřit člověka, na kterého se hypotéka převádí. Naštěstí ale není potřeba dokládat nový odhad nemovitosti.
- b) Potvrzení, že nový klient splňuje všechny podmínky hypotéky. Osoba, která převezme hypoteční úvěr musí prokázat vyšší příjmů. To lze udělat mzdovým výměrem nebo daňovým přiznáním. Pokud se jedná o nového klienta banky, musí

se počítat s ověřením totožnosti, proto je třeba dodat občanský průkaz, cestovní pas nebo řidičský průkaz. (23)

4.16. Hypotéka a smrt jednoho z manželů

Pokud zemře jeden z manželů, vše zůstane z hlediska hypotéky při starém, ale povinnost splácet dluh nekončí. Spoludlužníci či pozůstalí musí ve splátkách pokračovat, a to i v případě, že ještě neskončilo dědické řízení. Banka v této situaci přihlásí svou pohledávku do dědického řízení, jehož výsledek určí, kdo má dluhy splácet. Ne vždy to musí být jeden z manželů, mohou to být i dospělé děti. (22)

4.16.1. Zajištění podle výše úvěru

Jedním z velmi jednoduchých přístupů je volba zajištění podle výše hypotečního úvěru. Člověk, který má hypoteční úvěr, dostane takovou pojistku, která zajistí dostatek peněz na splácení hypotéky. Rodina tak má postaráno o střechu nad hlavou a ostatní výdaje musí pokrýt z druhého příjmu a ze sirotčích nebo vdovských důchodů.

Výhodou tohoto postupu je jeho jednoduchost. Nemusí zde nic počítat, nic zohledňovat. Další výhodou je, že často platí vztah: vyšší příjmy = vyšší úvěr = vyšší zajištění.

Tento postup také zapadá do logického myšlení mnoha lidí. Ti si vzpomenou na pojištění právě díky hypotečního úvěru. Dokud neměli žádný úvěr, pojištění neřeší. Jakmile si berou úvěr, najednou vidí potřebu se pojišťovat, protože chápou rizikovost vlastní situace. (4)

4.16.2. Zajištění na násobek příjmů

Další jednoduché pravidlo je zajišťovat např. na 3 až 5násobek ročního příjmu. Tento postup dobře diferencuje potřebu zajištění mezi manžely, kde jeden má vyšší příjem a druhý nižší. Ten s vyšším příjmem má vyšší pojistku. Určení pojistné částky podle příjmů vychází z úvahy, že vyšší příjmy znamenají vyšší výdaje a vyšší závazky. (4)

4.16.3. Zajištění celého plánu

Klient by měl mít dostatek prostředků na pokrytí:

- a) Běžných výdajů rodiny, a to až do důchodu (resp. do finanční nezávislosti). Běžné výdaje rodiny v případě úmrtí klesají.
- b) Splácení dluhů
- c) Splnění cílů (např. cíle spojené se vzděláním dětí nebo finanční nezávislost pozůstalého manžela)

Tímto se zpravidla určí, kolik bude rodina potřebovat finančních prostředků. Má tak zajištěno, že bude mít dost peněz na své živobytí a že nebude muset drasticky snižovat životní úroveň. Také má zajištěno, že bude mít dost peněz na splácení dluhů a splnění svých cílů.

Když jeden z manželů v rodině zemře, je rodina již zajištěna nějakými zdroji, které budou fungovat i v případě úmrtí, a těmito zdroji jsou:

- a) Příjem pozůstalého manžela
- b) Sociální dávky
- c) Pasivní příjmy
- d) Naspořený majetek, který se dá v případě úmrtí použít

Rodina tak bude potřebovat tím vyšší zajištění, čím:

- a) Vyšší budou její běžné výdaje
- b) Vyšší budou dluhy
- c) Dražší budou cíle (studia dětí)
- d) Nižší bude příjem pozůstalého partnera (který by výdaje sám neutáhl)
- e) Nižší jsou další (pasivní) příjmy
- f) Nižší je další majetek - firma, finanční majetek, nemovitý majetek na pronájem (4)

4.17. Trvalé následky úrazu u dětí

Pojišťování dětí pro případ trvalých následků úrazu je další důležitou věcí. Děti nemohou ztratit příjem, ale přesto je potřeba je pojišťovat. Pokud dítě utrpí vážný úraz, který bude mít vážné trvalé následky, bude to pro rodinu znamenat:

- a) Zvýšení výdajů – na léčbu nebo zdravotní pomůcky
- b) Snížení příjmů – pokud bude potřeba se o dítě starat

Trvalé následky úrazu mohou znamenat, že si nikdy nebude moci vydělávat a že dítě bude odkázáno pouze na státní sociální systém. (4)

4.18. Riziko smrti

4.18.1. Požadavky na pojistku

Je potřeba taková pojistka, která rodině zajistí dostatečný kapitál i v případě, že někdo zemře. Ať zemře přirozenou smrtí nebo smrtí úrazem. Pojišťuje se do doby, dokud bude klient finančně závislý na vlastním příjmu. To znamená, dokud nebude finančně nezávislý nebo do doby odchodu do důchodu.

Potřeba pojistné ochrany v čase klesá podle toho, jak roste majetek. Je tedy potřeba pojistka bez spoření, kde se snižuje pojistná ochrana. Na spoření máme jiné produkty. (4)

4.18.2. Pojištění do doby finanční nezávislosti

Pojištění má chránit pro případ ztráty příjmů. Má chránit v době, kdy na příjmech jsou závislé další osoby, nebo když se splácí úvěry. Jakmile má klient dost kapitálu, aby z něj mohl čerpat rentu, pojištění nepotřebuje, ani když by byl v důchodu. (4)

4.18.3. Pojistky s klesající pojistnou částkou

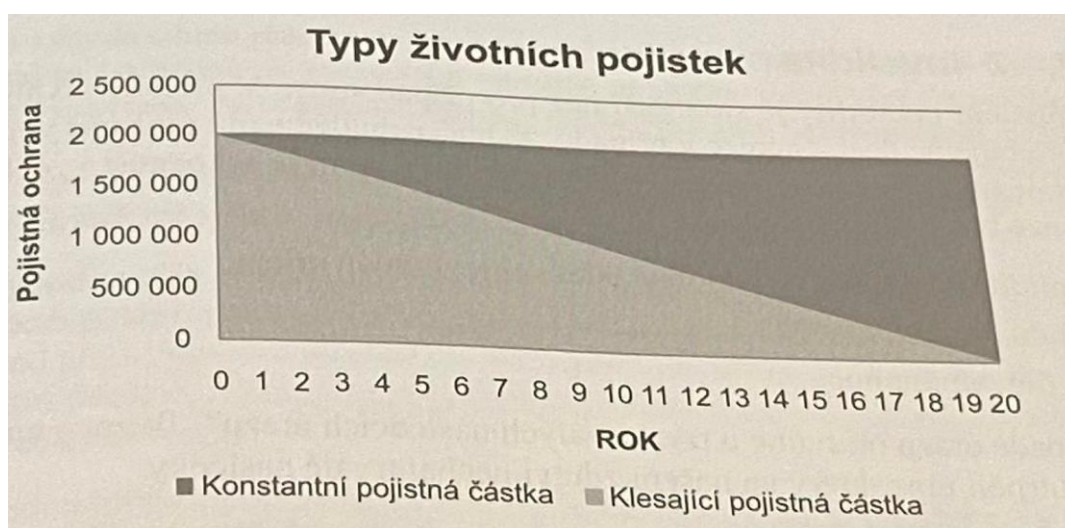
Postupem doby budujeme majetek a splácíme úvěry. Tím pádem klesá potřeba pojistné ochrany.

Jak tyto pojistky fungují (viz graf).

- Sjednáme pojistku s pojistnou částkou např. na 2 mil. Kč na dobu 20 let
1. rok máme pojistné krytí 2 mil. Kč
- Každý rok pojistné krytí klesá o 100 000 Kč
- Poslední rok je krytí už pouze 100 000 Kč

Pojistka s klesající pojistnou částkou je daleko levnější než pojistka s konstantní pojistnou částkou.

Graf. č. 2: Pojistky s konstantní a s klesající pojistnou částkou



Zdroj: Syrový Petr a Tyl Tomáš, 2020

Kdybychom si sjednali pojistku s konstantní pojistnou částkou 2 mil. Kč na 20 let, nesla by pojišťovna i za 20 let plné riziko 2 mil. Kč. My budeme o 20 let starší, takže pro ni budeme daleko rizikovější.

Pojistky s klesající pojistnou částkou jsou levnější právě pro to, že ve vyšším věku už budeme pojištěni na menší pojistnou částku. (4)

4.18.4. Pojistky bez spoření

Preference rizikové životní pojistky před spořicími produkty. Pojistky jsou z důvodu pojistné ochrany a na investice jsou jiné produkty.

Pro investice si klient umí najít jiné a lepší produkty, než je životní pojištění. Investování přes pojištění mívá větší náklady než investování napřímo. Pojišťujeme se přes pojišťovnu, investujeme přes investiční společnost.

U pojistek je také zapotřebí mít rozumnou flexibilitu. Není jisté, že daný pojistný produkt bude špičkový v příštích 5, 10 nebo 20 letech. Je možné, že přijdou jiné produkty, které budou lepší a levnější. Riziková životní pojistka jednoduše umožňuje změnit pojišťovnu. Pokud bude klient mít pojistku se spořením, bude se mu pojišťovna měnit hůře. Kvůli pojistce bude muset měnit i investice. (4)

4.19. Invalidita

Pojištění invalidity je složitější než pro případ smrti. V případě invalidity potřebujeme dostat peníze v případě, že buď nebudeme mít možnost vydělávat peníze kvůli našemu zdravotnímu stavu, nebo naše schopnost vydělávat peníze bude nějak omezena. Invalidita může nastat, podobně jako smrt z důvodu úrazu nebo nemoci. V případě úrazu mluvíme o tzv. „trvalých následujících úrazu“. To znamená, že jsme utrpěli úraz, které na našem zdraví nechal trvalé následky. Může se stát, že utrpíme trvalé následky, ale přesto nebudeme splňovat podmínky přiznání státního invalidního důchodu a nebudeme ani moci pobírat rentu z pojištění invalidity. Trvalé následky nás mohou velmi výrazně limitovat v naší schopnosti vydělávat peníze.

Plnění z pojištění invalidity nastává zpravidla v okamžiku, kdy je pojištěnému přiznán státní invalidní důchod. Podmínky přiznání invalidního důchodu se ale u jednotlivých pojišťoven liší. Někde je pouze podmínka přiznání invalidního důchodu od státu, jinde je navíc potřeba přezkoumání od lékaře pojišťovny.

Pojistní plnění invalidity má dvě podoby:

- a) Vyplacení fixní částky (např. 1. mil. Kč)
- b) Vyplacení renty (např. 10 000 Kč měsíčně)

Varianta s měsíční rentou více odpovídá logice pojištění. Pojištění máme pro to, aby krylo výpadek příjmu. Pojišťovna tak doplňuje příjem klienta. Díky tomu klient dokáže platit úvěry nebo náklady na živobytí.

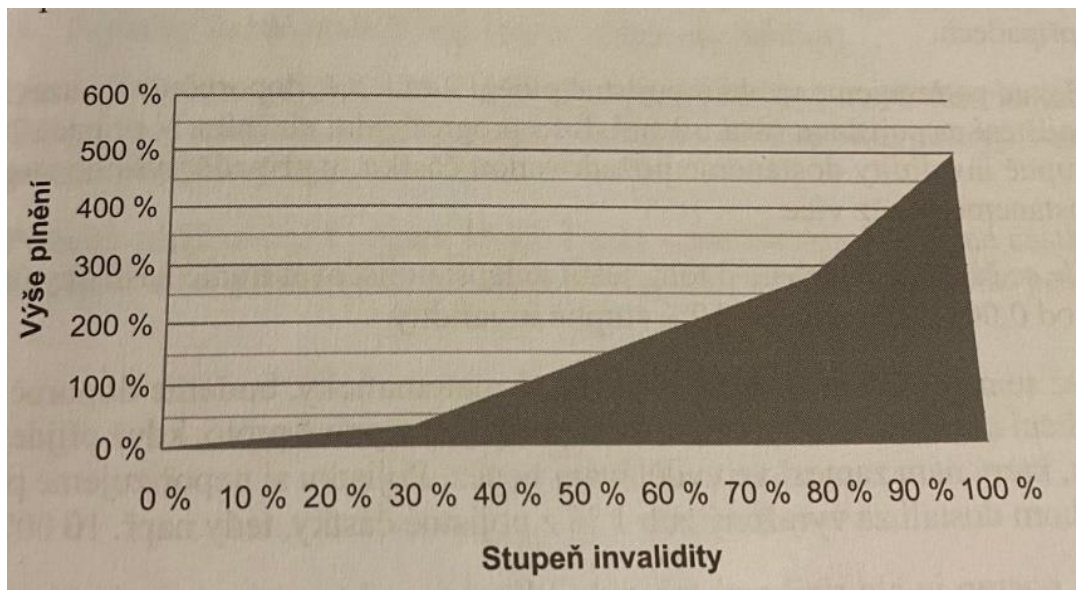
Další výhoda tohoto přístupu je, že se jedná o klesající pojistnou částku. Pokud se pojistíme na 10 000 Kč měsíčně na dobu 10 let, nese na počátku pojišťovna riziko, že vyplatí 1,2 mil. Kč. Nevýhodou této varianty je, že může být pouze dočasná. Pojišťovna bude vyplácet plnění, pokud bude invalidní důchod trvat. Pokud klient o invalidní důchod přijde, pojišťovna přestane rentu vyplácet. Je zde tedy riziko, že klient přijde o státní důchod, o rentu pojišťovny a zároveň nebude schopen pracovat za předchozí mzdu.

Výhodou fixní pojistné částky je skutečnost, že o vyplacenou částku už nepřijde. Pokud je pojistnému přiznán invalidní důchod, pojišťovna vyplatí plnění. (4)

4.20. Trvalé následky úrazu

Pojištění trvalých následků úrazu je pojistka, kde pojistný dostává vysoké pojistné plnění při malém placeném pojistném.

Graf č. 3: Progresivní plnění z pojištění trvalých následků úrazu



Zdroj: Syrový Petr a Tyl Tomáš, 2020

Pojistné plnění se standartně odvíjí od stupně invalidity. Pojišťovna má ve svých podmínkách podrobně popsáno a oceněno, jakému úrazu přísluší, jaký stupeň invalidity. (4)

4.21. Spotřebitelský úvěr

Tento typ úvěru je poskytovaný soukromým osobám a domácnostem za účelem nákupu spotřebních předmětů, služeb, pořízení nebo stavby bytu nebo domu. Je poskytován na základě písemné smlouvy, která mimo jiná smluvní ustanovení obsahuje podmínky, poskytnutí, čerpání a splácení úvěru.

4.21.1. Druhy spotřebitelských úvěrů:

- a) Kontokorentní, poskytované formou rámce na běžném účtu
- b) Revolvingové, spojené s kreditními kartami
- c) Koupě zboží na splátky
- d) Hypoteční, dlouhodobé určené k financování koupě či vybudování bytu nebo rodinného domu

Vybrané subjekty, které jsou oprávněné poskytovat spotřebitelské úvěry:

- a) Banky
- b) Spořitelní a úvěrní družstva
- c) Platební instituce a zahraniční platební instituce
- d) Instituce elektronických peněz a zahraniční instituce elektronických peněz
- e) Nebankovní poskytovatele spotřebitelského úvěru

Spotřebitelský úvěr musí být vždy na základě písemné smlouvy, jejíž součástí jsou podmínky pro poskytnutí, čerpání a splácení úvěru. Platí také, že celou řadu informací poskytovatel nebo zprostředkovatel spotřebitelského úvěru musí poskytnout v dostatečném předstihu ještě před uzavřením samotné smlouvy. (4)

4.22. Inflace

Inflace je obecně definována jako růst cenové hladiny, charakterizuje míru znehodnocování měny v přesně vymezeném časovém období. Jde o oslabení reálné hodnoty (kupní síly) dané měny vůči zboží a službám, které spotřebitel kupuje. Pokud je v ekonomice přítomna inflace spotřebitelských cen, pak na nákup zboží a služeb spotřebitel potřebuje čím dál více jednotek měny dané země.

Míra inflace je měřena pomocí přírůstku indexu spotřebitelských cen. V praxi je inflace v oblasti spotřebitelských cen měřena jako přírůstek tzv. indexu spotřebitelských cen.

Pokles inflace je označován jako deflace. V případě, že většina cen v ekonomice delší dobu klesá, hovoříme o deflaci.

Inflaci v České republice propočítává Český statistický úřad (ČSÚ), který aktuální hodnoty zveřejňuje na svých webových stránkách. (8)

4.22.1. Cena úvěrů vůči inflaci

Inflace znehodnocuje úspory střadatelům, ale pomáhá i splácet úvěry. Vždy, když se klient rozhodne pro úvěr, zajímá ho, kolik bude inflace. Zda je např. efektivní úrok úvěru

5,28 % p. a. a zda je očekávaná inflace 3 % p. a. Je reálná úroková sazba hypotéky 2,28 % p. a. Za úvěr by klient zaplatil pouze 2,28 % p. a. (4)

4.23. RPSN

Znamená roční procentní sazbu nákladů. Jsou to celkové náklady spotřebitelského úvěru pro spotřebitele, které jsou vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru. Podle zákona musí RPSN obsahovat nejen úrok, který zaplatí dlužník podle úrokové sazby, ale také všechny další náklady na spotřebitelský úvěr jako je například poplatek za přípravu smlouvy, poplatky za správu úvěru, poplatky za vedení platebního účtu nebo za pojištění neschopnosti splácet. (8)

4.24. Efektivní úroky hypoték

U hypotečních úvěrů se neuvádí RPSN. Tento parametr nejde spočítat přesně, jako je tomu v případě klasických spotřebitelských úvěrů. Poplatky, které se platí u hypotečního úvěru nám efektivní úrok hypotéky zvednou, zvedají efektivní úrok pouze o desetiny procenta. Poplatek za vyřízení úvěru není velká položka, podobné je to i u poplatku za vedení účtu. (4)

4.25. Úvěry na vlastní bydlení

Nikdy neřešíme pouze bydlení odděleně od všech ostatních částí plánu bydlení. Vždy řešíme bydlení v kontextu dalších částí plánu. Vždy se na bydlení musíme dívat v souvislosti se zajištěním majetku a příjmů, vytvářením likviditní rezervy nebo budováním majetku. Úvěr ovlivňuje pravidelné investice, budování majetku a zajištění majetku a příjmu.

Úvěry s dlouhou splatností mají nižší splátku a ponechávají dost zdrojů pro splnění dalších cílů. Volné prostředky lze rozdělit mezi splácení úvěrů, pravidelné investice na důchod a na pojištění příjmů. (4)

Tabulka č. 5: Porovnání doby splatnosti a investování úvěru na dobu 20 let a 30 let

	Doba splatnosti	
	20 let	30 let
Splátka úvěru	13 199 Kč	10 736 Kč
Investovaná částka od 1. roku do 20. roku	0 Kč	2 463 Kč
Investovaná částka od 21. roku do 30. roku	13 199 Kč	2 463 Kč
Celková měsíční platba	13 199 Kč	13 199 Kč
Očekávané zhodnocení investovaných prostředků	7 %	7 %
Naspořená částka na konci období po 30 letech	2 284 566 Kč	3 004 401 Kč

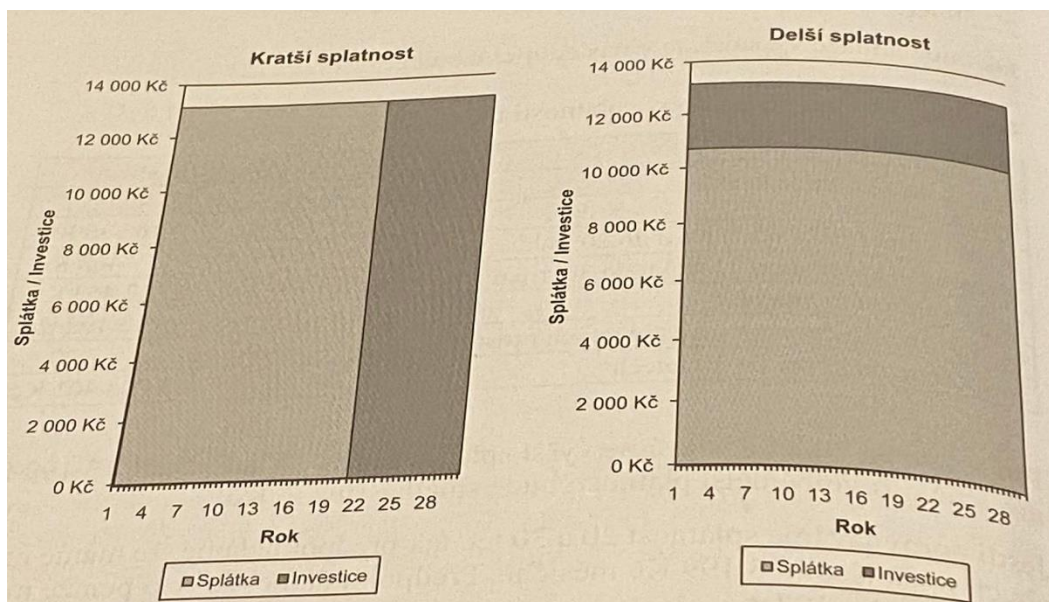
Zdroj: Syrový Petr a Tyl Tomáš, 2020

Při splatnosti úvěru 20 let vychází vyšší splátku úvěru, tj. 13 199 Kč měsíčně. Při volbě delší splatnosti bude činit splátka 10 736 Kč. Pokud porovnáme dobu splatnosti 20 a 30 let, tak je předpoklad, že budeme schopni splácet 13 199 Kč měsíčně. Předpokládáme, že tyto peníze máme volné po dobu 30 let.

S touto částkou můžeme naložit takto:

- a) Při splatnosti 20 let budeme 20 let splácet úvěr. Po jeho splacení budeme mít tyto peníze volné a budeme je moci pravidelně investovat.
 - b) Při splatnosti 30 let budeme splácet 10 736 Kč měsíčně a zároveň pravidelně investovat částku 2 463 Kč.
 - c) V obou případech tak uplatníme stejnou částku 13 199 Kč po stejnou dobu 30 let.
- (4)

Graf č. 4: Rozložení plateb v případě kratší a delší splatnosti úvěru



Zdroj: Syrový Petr a Tyl Tomáš, 2020

V případě dlouhé splatnosti budeme investovat 2 463 Kč po dobu 30 let. Toto je klasická ukázka pravidelné investice do akciových instrumentů. Investujeme celkem malou částku po hodně dlouhou dobu. Za 30 let budeme mít více peněz, pokud zvolíme delší splatnost úvěru. Očekávaný rozdíl je přibližně 700 000 Kč v budoucí hodnotě.

Při delší splatnosti a nižší splátce zůstávají finanční prostředky pro pravidelné investice, ale na druhou stranu pomaleji klesá výše úvěru. (4)

Tabulka č. 6: Porovnání výše úvěru a naspořené částky za 5 a 10 let

	Situace za 5 let		Situace za 10 let	
	Splatnost 20 let	Splatnost 30 let	Splatnost 20 let	Splatnost 30 let
Výše úvěru	-1 669 097,00 Kč	-1 836 575,00 Kč	-1 244 430,00 Kč	-1 626 841,00 Kč
Hodnota investice	0,00 Kč	176 311,00 Kč	0,00 Kč	426 253,00 Kč

Zdroj: Syrový Petr a Tyl Tomáš, 2020

Za 5 let budeme mít naspořeno cca 176 000 Kč, za 10 let dokonce přes 426 000 Kč. To jsou prostředky, které mohou posloužit jako rezerva nebo jako zdroj pro splnění jiných cílů. (4)

4.26. Druhy rizik

4.26.1. Dlouhá splatnost

- a) Nízká splátka znamená nízké závazky, nízké povinnosti. Je snazší těmto nižším povinnostem dostát.
- b) Máme prostor pro tvorbu rezerv, budujeme majetek. (4)

4.26.2. Krátká splatnost

- a) Vysoká splátka znamená vyšší závazky. I když se rodinnému rozpočtu nebude dařit, budeme muset platit tyto vysoké splátky.
- b) Máme nižší úvěr, máme také nižší vlastní zdroje. Nemáme rezervy, kam by se dalo sáhnout v případě nouze. (4)

I z tohoto pohledu je delší splátka méně riziková. Nabízí rodinnému rozpočtu větší svobodu. Dlouhá splatnost umožňuje přestoupit na druhou variantu. Kdyby bylo třeba, lze část hypotéky splatit a zbavit se tak aktiv i části úvěru. Tato varianta se však spíše používá, když by úrokové sazby úvěrů se zvětšily. Zde můžeme použít vzorec: $\text{Úrok} = (\text{jistina} \times \text{sazba} \times \text{čas}) / 100 \times 360$. (4)

4.26.3. Riziková varianta

Za 30 let splácení hypotéky budeme mít naspořeno více finančních prostředků než v případě splácení hypotéky na kratší dobu. Jedná se o dlouhodobou investici na 30 let. V takto dlouhém horizontu akciové trhy zažijí mnoho problémů, ale i růstů. V minulosti se jim podařilo vždy porazit náklady na hypotéku.

Jedná se o pravidelné investice. Pravidelná investice nám pomáhá průměrovat nákupní cenu. Nepočítá se s čistě akciovou investicí, ale se smíšenou investicí. Jak se budeme přibližovat konci investičního období, budeme postupně přestupovat z akcií do dluhopisů.

Delší splatnost nám umožňuje pravidelně investovat po dobu 30 let. Krátká splatnost nám umožňuje investovat velkou částku, ale pouze na dobu 10 let. Na finančním trhu bude pouze 10 let. Dlouhá hypotéka nám umožňuje profitovat z kapitálových trhů 30 let. (4)

4.27. Jak správně zvolit výšku úvěru

Příklad č. 3: Jak vysokou hypotéku je nejlepší si vybrat?

Potřebujeme financovat nemovitost za 2,5 mil. Kč. Máme vlastní zdroje ve výši 1,5 mil. Kč a rozhodujeme se, jak velkou hypotéku použít. Žadatel je 45 let a můžeme počítat s 20letou hypotékou. Zvažujeme tedy varianty:

- a) Použít menší část vlastních zdrojů – pouze 500 000 Kč a velký úvěr
- b) Použít všechny vlastní zdroje – 1 500 000 Kč a co nejmenší úvěr

Tabulka č. 7: Možnosti financování nemovitosti ve výši 2,5 mil. Kč

	Velká hypotéka	Malá hypotéka
Vlastní hotovost	500 000,00 Kč	1 500 000,00 Kč
Výše hypotéky (Kč)	2 000 000,00 Kč	1 000 000,00 Kč
Výše hypotéky (%)	80,00 %	40,00 %
Úroková sazba (% p. a.)	5,00	5,00

Zdroj: Syrový Petr a Tyl Tomáš, 2020

Jednotlivé varianty, jak zaplatit cenu 2,5 mil. Kč jsou uvedeny v tabulce č. 7. Velká hypotéka znamená, že 80 % záměru financujeme z úvěru. U takto vysokých hypoték banky zpravidla nedávají vyšší úrokové sazby, proto v obou případech tedy počítáme se stejnou úrokovou sazbou. (4)

Tabulka č. 8: Možnosti investic v případě použití větší nebo menší hypotéky

	Velká hypotéka	Malá hypotéka
Splátka hypotéky	13 199,00 Kč	6 600,00 Kč
Jednorázová investice (úspora vlastních prostředků)	1 000 000,00 Kč	0,00 Kč
Pravidelná investice (úspora díky měsíční splátce)	0,00 Kč	66,00 Kč

Zdroj: Syrový Petr a Tyl Tomáš, 2020

Velká hypotéka znamená velkou splátku úvěru, a tedy prostor pro pravidelnou investici. Můžeme pravidelně investovat 6 600 Kč měsíčně. Nemáme ale žádné jednorázové investice. Vlastní peníze jsme použili na nákup nemovitosti a snížení úvěru. Můžeme tedy počítat pouze s očekávanými výnosy. Není jistota, že se nám očekávaných výnosů podaří dosáhnout.

Je zde ale také opačné riziko. Můžeme dosáhnout i vyšších výnosů, než jsou výnosy očekávané. Jestliže naše očekávání opíráme o průměr historických hodnot, lehce se může stát, že dopadne hůře nebo také lépe. Rizika fungují na obě strany.

Velká hypotéka nám dává více kapitálu, se kterým je možné pracovat. Může nám sloužit například jako rezerva. Ta se nám hodí zejména v případě výstavby nemovitosti nebo v případě rekonstrukcí. Mnoha lidem se stane, že si udělají rozpočet na stavbu nebo rekonstrukci a pak zjistí, že potřebují daleko více peněz. Pokud si vezmou vyšší hypotéku, mají zvýšené náklady odkud pokrýt. Pokud mají malou hypotéku a mají vlastní zdroje, bude se jim situace řešit hůř.

Závěry, ke kterým jsme došli, platí pro všechny dobré dluhy, kde jsou náklady na úvěr nižší než očekávaný výnos investic, tím výhodnější je využití dobrých dluhů. U investic samozřejmě počítáme s očekávaným výnosem, ne skutečným. Skutečný budoucí výnos neznáme. Je zde samozřejmě riziko, že naše investice nedosáhnou očekávaného výnosu. Čím nižší jsou náklady na úvěr, tím je jejich využití bezpečnější. Je totiž větší šance, že investice překonají tyto náklady. (4)

4.28. Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí byla upravována zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytých nemovitých věcí. Dne 26. 9. 2020 došlo na základě účinnosti zákona č. 386/2020 Sb., která ruší zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Daň z nabytí nemovitých věcí je zrušena ve všech případech, kdy právní účinky vkladu do katastru nemovitostí vzniknou dne 26. 9. 2020 a později. (21)

Právo stavby je věc nemovitá a speciální věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka, může být zřízeno bezúplatně i za úplatu, lze smluvně nabývat či převádět a jeho úplatné nabytí je předmětem daně. Právo „mít stavbu“ zahrnuje právo stavby na pozemku ještě nezastavěném vybudovat nebo již zřízenou stavbu převzít a „mít“ (zejména za účelem rekonstrukce, modernizace a dalšího využití).

4.29. Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Účelem daně z nemovitých věcí je zdanění pozemků, staveb a bytů (jednotek) nacházejících se na území České republiky.

Z hlediska příjmů obce je daň z nemovitých věcí daní svěřenou, a to znamená, že příjemcem výnosu z daně nemovitých věcí je vždy ta obec, na jejímž území se zdaňovaná nemovitá věc nachází. Specifikem daně z nemovitých věcí jsou koeficienty pro úpravu sazby a úpravu vypočtené daňové povinnosti, které souvisejí s částečnou daňovou pravomocí obcí.

Daň z nemovitých věcí lze rozdělit na dvě podskupiny: daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Uvedené podskupiny daně z nemovitých věcí se rozlišují, zejména v případě stanovení základu daně, sazby a při použití koeficientů, které mohou modifikovat základ daně, sazbu nebo vypočtenou daň. (3)

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky, které jsou evidované v katastru nemovitostí.

Předmětem daně z nemovitých věcí nejsou:

- a) Pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb (plocha pozemku, na které stojí zdanitelná stavba)
- b) Lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy a lesy zvláštního určení
- c) Vodní plochy s výjimkou rybníku sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb
- d) Pozemky určené na obranu ČR (vojenské újezd apod.)
- e) Pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich. (3)

4.30. Předčasné splácení hypotečního úvěru

Většina bank v České republice své klienty trestají za to, že chtějí úvěr splatit předčasně před koncem fixačního období. Záleží na tom, o jakou banku se jedná a co je napsáno ve smlouvě. Může to však být i 14 % p. a. ročně z doplaceného obnosu a počtu zbývajících let do fixace. Česká republika patří v pokutě za předčasné splacení v Evropě mezi rekordmany. (2)

4.31. Půjčky

Lidmi je často za hypotéku považována i tzv. americká hypotéka. Jedná se však o běžný úvěr, který nabízí nižší úrokové sazby než běžná půjčka díky tomu, že do zástavy dá klient svoji nemovitost. Vypůjčené peníze může použít na cokoliv. Pokud je klient v situaci, kdy platí své závazky a nabízí se tzv. konsolidace nebo refinancování půjček, je jisté, že klientu se sníží měsíční splátka, ale bude své závazky splácet déle a v konečném důsledku zaplatí více. (2)

4.32. Refinancování hypotečního úvěru

Doklady potřebné pro refinancování:

- a) 2x doklad totožnosti
- b) Zástavní smlouvu a smlouvu o hypotečním úvěru
- c) Výpis z katastru nemovitostí a snímek z katastrální mapy
- d) Vyčíslení aktuální dlužné jistiny
- e) Příslib o vymazání zástavního práva k nemovitosti a zrušení vinkulace
- f) Fotografie nemovitosti (interiér, exteriér)
- g) Odhad nemovitosti

A to rozhodně není vše. Konkrétní seznam vždy klientovi dodá finanční poradce či pracovník v bance. Refinancování by měl klient začít řešit nejméně 6 měsíců předem, ideálně však klidně už rok dopředu. (2)

4.33. Česká národní banka (ČNB)

Česká národní banka je ústřední bankou České republiky a je upraven Zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance a její role vyplývá z Ústavy České republiky. Vykonává dohled nad finančním trhem a je orgánem příslušným k řešení finanční krize. S vlastním majetkem včetně devizových rezerv hospodaří Česká národní banka s odbornou péčí. Do její činnosti lze zasahovat pouze na základě zákona.

Hlavním cílem České národní banky je péče o cenovou stabilitu. Dosažením a udržením cenové stability přispívá ČNB k vytváření podmínek pro udržitelný hospodářský růst. Předpokladem účinnosti měnových nástrojů vedoucích k cenové stabilitě je nezávislost centrální banky. (8)

4.34. Porovnání nabídek hypotečních úvěrů nejznámějších bank v ČR s největším podílem na trhu

Do porovnání jsem zahrnuji pět největších bank, které poskytují hypoteční úvěry a jsou tak mezi klienty nejznámější a nejvyužívanější. Patří sem bezesporu Česká spořitelna, ČSOB, Komerční banka, MONETA Money Bank a Fio Banka.

4.34.1. Česká spořitelna

Česká spořitelna je banka, která má nejdelší tradici na českém trhu. Vždy šlo o to naučit lidi hospodařit a zajistit jim přístup k prosperitě. Služby poskytují jednotlivcům, malým a středním podnikům, městům a obcím. Financují je však i velké korporace a poskytují služby v oblasti finančních trhů. Z jejich produktů a služeb jsou jedničkami na českém trhu.

Posilují finanční gramotnost a jsou partnery několika VŠ. Od samých začátků podporují rozvoj svého okolí a místních komunit. Usilují o zkvalitnění školství, podporují seniory, lidi s mentálním postižením a věnují se prevenci drogových závislostí. Svůj přístup a své služby přizpůsobují lidem s různým druhem handicapu. (16)

4.34.2. ČSOB, a.s.

Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB), působí jako univerzální banka v České republice. Banka poskytuje své služby klientům fyzickým osobám, malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům. V bankovníctví v ČR působí tato banka pod základními obchodními značkami ČSOB (pobočky) a Poštovní spořitelna (Finanční centra a obchodní místa České pošty). ČSOB, a.s. svým zákazníkům nabízí širokou škálu bankovních produktů a služeb, včetně produktů a služeb ostatních společností skupiny ČSOB. Je tvořena bankou a společnostmi, s nimiž je banka propojena. Zahrnuje strategické společnosti v ČR ovládané přímo či nepřímo ČSOB, které nabízejí finanční služby, a to Hypoteční banku, ČSOB Pojišťovnu, ČSOB Stavební spořitelnu, ČSOB Penzijní společnost, ČSOB Leasing, ČSOB Factoring a Patria Finance. Staví na pevném a dlouhodobém partnerství s každým klientem, jak v oblasti osobních a rodinných financí, tak ve financování malých a středních firem nebo v korporátním financování. Pečlivě naslouchá potřebám svých klientů a nabízí jim vždy to nejvhodnější řešení. (17)

4.34.3. Komerční banka, a.s.

Komerční banka vznikla v roce 1990 vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé na území ČR. Schválením jednoho z jejich projektů vládou se státní peněžní ústav Komerční banky transformoval na akciovou společnost. Hlavním majitelem

akcií KB zůstávají Fondy národního majetku ČR a SR. Akcie KB byly zařazeny do kuponové privatizace. Komerční banka v roce 2019 umožnila jako jedna z prvních českých bank svým klientům platit prostřednictvím služby Apple Pay. Klientům představili na českém trhu průlomovou kreditní kartu 4U. (18)

4.34.4. MONETA Money Bank, a.s.

MONETA Money Bank, a.s. byla založena v roce 1998 jako GE Capital Bank, kdy americká korporace General Electric (GE) vstoupila se svou divizí GE Capital Bank na český trh. V roce 2016 vznikl nový název banky, a to je MONETA Money Bank. S novým názvem MONETA Money Bank získala opravdovou, silnou a jednoznačně rozpoznatelnou identitu, ryze česká bankovní instituce. Navazuje na stabilitu a důvěryhodnost GE Money Bank a umožňuje bance se dále rozvíjet. V dubnu 2020 MONETA Money Bank, a. s. zdvojnásobila svůj podíl na hypotečním trhu a vstoupila na trh stavebního spoření akvizicí Wüstenrot – stavební spořitelny a Wüstenrot hypoteční banky. V červenci 2020 došlo k přejmenování stavební spořitelny na MONETA Stavební spořitelna a 1. 1. 2021 byla dokončena fúze hypoteční banky, která se stala součástí MONETA Money Bank. (19)

4.34.5. Fio Banka, a.s.

Skupina mladých a talentovaných studentů Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy se snažili proniknout do světa finančních operací. Rozhodli se proto založit firmu na obchodování s cennými papíry. V roce 1993 založili Finanční institut skupiny Fio. Díky úspěšnému řízení se z Fio stala stabilní společnost, a dokonce také největší český on-line broker. Rozšiřování finančních služeb a dynamický vývoj zajistil další úspěchy. Dalším důležitým faktem byla určitě koupě mimoburzovního trhu RM-SYSTÉM v roce 2006. Fio Banka, a.s. tak začala poskytovat investiční a bankovní služby po celé České republice. Postupně se dostala do stavu, kdy bylo logické změnit Finanční institut na banku. (20)

5. Výsledky a diskuse

Bakalářská práce Hypoteční trh v ČR se zabývá informacemi a realizací hypotéky. V dnešní době je velice rozšířené pořídit si vlastní bydlení přes hypoteční úvěr od banky. Tato praktika pořídit si nemovitost je několik let na vzestupu a zájem stále neklesá.

V roce 2019 nás zasáhla pandemie COVID-19 a od té doby současně začaly růst úrokové sazby. Navzdory tomuto růstu úrokových sazeb se klienti snaží získat hypoteční úvěr, i když ceny nemovitostí nejsou poměrně nízké a stále rostou, a proto se zvyšují i měsíční splátky. Každý měsíc stoupá počet sjednaných úvěrů na bydlení a celkový objem hypoték za rok 2020 dosáhl na absolutní rekord ve vyřizování hypoték, přestože kvůli koronavirové epidemii a vládním opatřením řada podniků ukončila svoji činnost, mnoho lidí ztratilo své zaměstnání, zájem o hypoteční úvěr na bydlení stále roste. Lidé mají obavy, že zatímco nyní ještě na hypoteční úvěr dosáhnou, za pár měsíců už tak tomu být nemusí. Dalšímu zvyšování úrokových sazeb se totiž v dalších měsících nevyhneme, neboť zájem o hypoteční úvěr stále poroste, i přes to, jak nás COVID-19 v této době zasáhl. Navzdory rostoucím sazbám kvůli inflaci v ČR banky neočekávají výrazný pokles zájmu o hypoteční úvěry.

Bohužel ani přes vysoký zájem o hypoteční úvěr nezabráníme nárůstu úrokových sazeb, vzhledem se stále rostoucí inflaci v ČR, což povede k většímu nárůstu měsíčních splátek za hypotéku, s čímž zároveň bude klesat rozpočet u jednotlivých rodin.

6. Závěr

Hypoteční trh je téma velmi rozsáhlé a stále se vyvíjející. Klienti mají náročné požadavky ohledně ceny nemovitosti, úrokových sazeb a podmínek, které jim jsou vybranou bankou navrženy, a to vše v závislosti na rostoucí životní úrovni.

Úvodní část byla zaměřena na definici hypotečního úvěru, charakteristiku a vysvětlení základních parametrů. V této části bylo důležité seznámit žadatele o hypotéku s nabídkou úvěrů. Následně byl popisován postup při vyřízení žádosti o hypoteční úvěr, jeho průběh vyřizování, možná rizika, které mohou nastat při kompletaci a další parametry, které je nutné znát při uvažování o získání hypotečního úvěru.

V poslední části této práce jsem uvedla příklady, které byly aplikovány na praktických ukázkách ze života potencionálního klienta. Příklady byly prováděny dle měsíční splátky úvěru, délky úvěru, úrokové sazby a výslednou částku, kterou by klienti splatili za celou dobu trvání hypotečního úvěru. V závěru práce byly představeny neznámější a nejvyužívanější banky v České republice.

Na základě této analýzy byla zvýšena obecná gramotnost klientů v oblasti hypotečních úvěrů, jejich účelovost a rizikovost. Díky těmto vědomostem jsem dospěla k následujícím doporučením a návrhům.

Navrhuji si vždy rozmyslet reálné možnosti při výběru nemovitosti, kterou budeme pořizovat, aby cena byla v možnostech splácení. Dalším důležitým krokem je si prostudovat úrokové sazby u vybraných bank a jejich podmínky při realizaci úvěru. Nejdůležitější částí je výběr správné banky, která by mohla pomoci s vyřízením důležitých podkladů, například přepsání nemovitosti. Při tomto postupu je vždy větší šance získat hypotéku s lepšími podmínkami splácení, či nižšími úrokovými sazbami, což může mít v dlouhodobém měřítku velký vliv na osobní finance a zajištění rodiny.

Před skončením fixačního období doporučuji provést postup srovnání úrokových sazeb u vybraných bank opětovně, protože je možnost převést hypotéku k jiné bance za lepších podmínek, což může ušetřit více finančních prostředků v delším časovém období. Většina bank se snaží klienty udržet na své straně, a proto svým klientům mohou připravit přijatelnější podmínky pro novou fixační dobu.

Prameny a seznam použité literatury

Legislativa

1. Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru

Monografie

2. PAPOUŠEK, Václav. *Hypotéka 2022 – doplněno a aktualizováno*. Brno, 2022
3. KUKALOVÁ, Gabriela, Lukáš MORAVEC a Marta ŠULCOVÁ-SEIDLOVÁ. *Systém a správa daní v ČR*. Vydání čtvrté. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2020. ISBN 978-80-213-3014-6.
4. SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 3. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2886-0
5. SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.
6. VOCHOZKA, Marek. *Finance podniku: komplexní pojetí*. Praha: Grada Publishing, 2021. Finanční řízení. ISBN 978-80-271-3267-6.
7. REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů*. Praha: Grada Publishing, 2016. ISBN 978-80-247-5871-8.
8. BERANOVÁ, Markéta a Daniela PFEIFEROVÁ. *Finance v České republice*. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2020. ISBN 978-80-213-3068-9.

Internetové zdroje

9. *Aktuální sazby hypoték: Sazby nad 5 %. A bude hůř*. [online]. Hypoindex.cz, Copyright © 2022 [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-s-by-rostou-a-hned-tak-se-nezastavi/>
10. *Druhy hypoték*. [online]. Hypotéka, hypotéky a hypoteční kalkulačka. [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <http://hypoteka-hypoteky.cz/druhy-hypotek/>
11. *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn* [online]. [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>

12. *Nahlížení do katastru nemovitostí ONLINE*. [online]. Vypis z katastru nemovitostí. [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <http://www.katastr.net/vypis-z-katastru-nemovitosti-online>
13. *Srovnání Maklěů.cz. - hodnocení a recenze realitek v ČR* [online]. Návrh na vklad zástavního práva, Copyright © 2021 [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.srovnani-makleru.cz/blog-jak-spravne-podat-navrh-na-vklad-zastavniho-prava-54/>
14. *Vinkulace pojistné smlouvy-nejší nabídka online pojištění v ČR*. [online]. Pojištění.cz, Copyright © 2021 [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.pojisteni.cz/navody/vinkulace-smlouvy>
15. *Typy splácení hypotečního úvěru (hypotéky)*. [online]. Kurzy.cz, pol. s r.o., [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>
16. *Kdo jsme-Česká spořitelna*. [online]. Česká spořitelna, a. s., Copyright © 2021 [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>
17. *O ČSOB a skupině*. [online]. ČSOB, Copyright © 2021 [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>
18. *Historie společnosti KB*. [online]. Komerční banka, Copyright © 2021 [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/kb-historie>
19. *Historie* [online]. MONETA Money Bank, Copyright © 2021 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/historie>
20. *Fio banka – ryze česká banka s tradicí*. [online]. Fio Banka, [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/fio-banka>
21. *Daň z nabytí nemovitých věcí* [online]. Finanční správa [cit. 11.02.2022]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci>
22. *Hypotéka a krizové situace: Jak je řešit?* E15.cz - Byznys, politika, ekonomika, finance, události [online]. Copyright © 2018 [cit. 12.02.2022]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/bydlime/hypoteka-a-krizove-situace-jak-je-resit-1346009>
23. *Jak na převod hypotéky na jinou osobu?* | MONETA Money Bank [online]. Copyright © 2022, [cit. 12.02.2022]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/blog/jak-na-prevod-hypoteky-na-jinou-osobu>
24. *Co dělat, když dojdou peníze na splácení hypotéky* E15.cz. - Byznys, politika, ekonomika, finance, události [online]. Copyright © 2019 [cit. 12.02.2022].

Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/vydelavame/co-delat-kdyz-dojdou-penize-na-splaceni-hypoteky-1362852>

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Magický trojúhelník investování

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Minimální nabídkové úrokové sazby bank (%) k 1. 2. 2022

Tabulka č. 2: Kritéria pro stanovení bonity klienta

Tabulka č. 3: Nárůst splátky u hypotéky s roční fixací

Tabulka č. 4: Změna splátky po změně sazby

Tabulka č. 5: Porovnání doby splatnosti a investování úvěru na dobu 20 let a 30 let

Tabulka č. 6: Porovnání výše úvěru a naspořené částky za 5 a 10 let

Tabulka č. 7: Možnosti financování nemovitosti ve výši 2,5 mil. Kč

Tabulka č. 8: Možnosti investic v případě použití větší nebo menší hypotéky

Seznam grafů

Graf č. 1: Porovnání zaplacených úroků a jistiny u hypotečního úvěru (Kč)

Graf. č. 2: Pojistky s konstantní a s klesající pojistnou částkou

Graf č. 3: Progresivní plnění z pojištění trvalých následků úrazu

Seznam příkladů

Příklad č. 1: Nárůst splátky u hypotéky s roční fixací

Příklad č. 2: Nárůst splátky u hypotéky s delší fixací

Příklad č. 3: Jak vysokou hypotéku je nejlepší si vybrat?