

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Bakalářská práce

Poplatky vázané na hypoteční úvěr u jednotlivých peněžních ústavů

Vypracoval: Pavel Heller

Vedoucí práce: Mgr. Klára Vocetková

České Budějovice 2017

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Pavel HELLER**
Osobní číslo: **E14114**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Poplatky vázané na hypoteční úvěr u jednotlivých peněžních ústavů**
Zadávací katedra: **Katedra aplikované matematiky a informatiky**

Zásady pro vypracování:

Při uzavírání půjčky je obvykle velmi obtížné porovnat nabídky jednotlivých poskytovatelů pouze podle roční úrokové sazby. Často jsou vyžadovány různé dodatečné platby. Roční procentní sazba nákladů má umožnit spotřebiteli lépe vyhodnotit výhodnost či nevýhodnost poskytovaného úvěru. Cílem práce bude porovnat inzerované úrokové sazky vybraného úvěru, sazby RPSN a konečné sazby u jednotlivých peněžních ústavů.

Metodický postup:

1. Studium potřebné literatury související s hypotečním úvěrem.
 2. Sběr informací o hypotečním úvěru u vybraných peněžních ústavů.
 3. Vlastní analytická část - porovnání jednotlivých úrokových sazeb hypotečního úvěru.
 4. Interpretace výsledků.
-

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná
Seznam odborné literatury:

1. CIPRA, T. (2006). *Finanční a pojistné vzorce*. Praha: Grada Publishing.
2. RADOVÁ, J., DVORÁK, P., & MÁLEK J. (2013). *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada.
3. ŠULISTA, M., NÝDL, V., & AKEHURST-MOORE G. (2014). *Introduction to financial and actuarial mathematics*. České Budějovice: Jihočeská univerzita, Ekonomická fakulta.
4. TLUSTÝ, P., T. MRKVIČKA, & M. ŠULISTA. The Annual Percentage Rate - Complexity and Ambiguity. In: *Inproforum 2015*. České Budějovice: Jihočeská univerzita, Ekonomická fakulta.
5. Metodiky jednotlivých bank.

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Klára Vocetková
Katedra aplikované matematiky a informatiky
Datum zadání bakalářské práce: 15. ledna 2016
Termín odevzdání bakalářské práce: 15. dubna 2017


doc. Ing. Ladislav Štolár, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 III
370 05, České Budějovice


prof. RNDr. Petr Tlustý, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 8. února 2016

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to - v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 14. dubna 2017

Pavel Heller

Poděkování

Touto cestou děkuji všem zaměstnancům finančních institucí za jejich pomoc, ochotu a trpělivost. Dále děkuji vedoucí mé bakalářské práce Mgr. Kláře Vocetkové, za její odborné vedení, cenné rady a trpělivost.

Obsah

1 Úvod.....	3
2 Úvěr.....	4
2.1 Dělení úvěrových produktů	4
2.2 Smlouva o úvěru.....	5
3 Hypoteční úvěr	7
3.1 Stanovení výše hypotečního úvěru	9
3.2 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování	10
3.3 Splácení hypotečního úvěru.....	11
4 Úročení	13
4.1 Jednoduché úročení	13
4.1.1 Jednoduché úročení předlhůtní	13
4.1.2 Jednoduché úročení polhůtní	14
4.2 Složené úročení.....	15
4.3 Smíšené úročení.....	16
4.4 Normy úročení podle dní.....	16
5 Úrok.....	18
5.1 Úroková míra.....	18
5.2 Roční procentní sazba nákladů	19
6 Metodika.....	22
7 Modelové příklady	23
7.1 Modelový příklad 1	23
7.2 Modelový příklad 2	23
8 Jednotlivé banky a jejich nabídky	24
8.1 Equa bank	24
8.1.1 Představení Equa bank.....	24

8.1.2 Nabídka Equa bank	25
8.2 Raiffeisenbank	28
8.2.1 Představení Raiffeisenbank	28
8.2.2 Nabídka Raiffeisenbank	29
8.3 mBank.....	32
8.3.1 Představení mBank	32
8.3.2 Nabídka mBank	34
8.4 Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS)	37
8.4.1 Představení ČMSS	37
8.4.2 Nabídka ČMSS	38
8.5 Moneta Money Bank	41
8.5.1 Představení Moneta Money Bank	41
8.5.2 Nabídka Moneta Money Bank	42
9 Komparace nabídek.....	46
9.1 Vyhodnocení modelového příkladu 1	46
9.2 Vyhodnocení modelových příkladů.....	47
9.3 Komparace údajů o RPSN poskytnutých institucemi s vlastním výpočtem	49
10 Závěr.....	51
11 Summary	52
12 Přehled použité literatury	53
13 Seznam tabulek, grafů a log	56

1 Úvod

Hypoteční úvěry využívá velké množství lidí na financování svých bytových potřeb. Na trhu je k nalezení mnoho institucí, bankovních i nebankovních, které hypoteční úvěry poskytují. Inzerované nabídky těchto institucí bývají často neúplné. Na hypoteční úvěr se váže velké množství poplatků, které navyšují úrokovou míru, a žadatel splácí větší částku, než si původně myslel.

Na internetových stránkách bankovních i nebankovních institucí poskytujících hypoteční úvěry bývá k nalezení kalkulačka pro orientační výpočet hypotečního úvěru. Tato kalkulačka však nezohledňuje všechny faktory a proto také není přesná. Do výpočtu nejdou totiž zadat všechny skutečnosti, které mohou podmínky hypotečního úvěru měnit.

Vzhledem k velkému množství nabídek je tedy pro žadatele složité porovnat všechny nabídky a vybrat z nich tu nejlepší.

Cílem této práce je porovnat nabídky vybraných institucí podle úrokové sazby a RPSN (roční procentní sazba nákladů), a zjistit, které dodatečné poplatky se na hypoteční úvěr vážou.

První část této práce obsahuje zpracované teoretické znalosti, které poté budou využity v druhé části práce. V první části práce je definován úvěr, dělení úvěrových produktů, hypoteční úvěr, splácení hypotečního úvěru, úročení a úrok.

Druhá část je zaměřena na sběr informací a jejich vyhodnocení u jednotlivých vybraných finančních institucí. Hypoteční úvěry jsou porovnány podle nabízených úrokových sazeb a výsledných RPSN. V závěru práce je vyhodnocena nejvýhodnější nabídka z analyzovaných finančních institucí.

2 Úvěř

„Úvěř lze z ekonomického hlediska charakterizovat jako způsob vyrovnání disproporce mezi přebytkem finančních prostředků u jedněch ekonomických subjektů a jejich dočasným nedostatkem u druhých“ (Zeman, 2008).

Dvořák (2005) a Polouček (2006) se shodují, že úvěry tvoří u komerčních bank rozhodující část aktiv. Polouček (2006) dále dodává, že poskytování úvěrů je jednou ze základních činností bank.

Úvěry jsou celkem málo likvidní a současně velmi rizikovou částí aktiv. Vynahrazují to ovšem vysokými výnosy. Pro komerční banky jsou totiž úrokové platby hlavním zdrojem příjmů. Výše úroků u úvěru odpovídá tomu, jak je úvěř rizikový a likvidní. Centrální banka reguluje množství poskytovaných úvěrů (Polouček, 2006).

Úvěry můžeme rozdělit do dvou základních typů. Těmito typy jsou úvěry obchodní a úvěry finanční. Obchodní úvěř je nejčastěji využíván při nakupování zboží nebo služeb na splátky. Obchodní úvěř má totiž podobu odložení placení ceny. Druhý typ úvěru, finanční úvěř, je postaven na půjčení peněžních prostředků na určitou dobu. Finančním úvěrem může být myšlen hypoteční úvěř, spotřebitelský úvěř, finanční leasing, nebo peněžní půjčka (Liška, Elek & Marek, 2014).

Podle Zemana (2008) jsou úvěry brány jako jeden z největších a nejdůležitějších obchodů bank. Je to způsobeno tím, že přináší vyšší zisk než ostatní aktiva. Na druhou stranu mohou být velmi rizikové, pokud jsou poskytovány nerozváženě.

2.1 Dělení úvěřových produktů

Všeobecně existuje mnoho hledisek, podle kterých můžeme úvěry dělit. Rozčlenění úvěřových produktů se liší nejen mezistátně, ale dokonce i mezi jednotlivými bankami. Dvořák (2005) dělí úvěřové produkty do těchto šesti skupin:

1) Podle příjemce úvěru:

- a) stát, veřejnoprávní subjekty a municipality,
- b) fyzické osoby,
- c) podnikatelské subjekty (ty se dále mohou členit dle odvětví a velikosti).

2) Podle doby splatnosti úvěru:

- a) krátkodobé (s dobou splatnosti do jednoho roku),

- b) střednědobé (s dobou splatnosti od jednoho roku do pěti let),
- c) dlouhodobé (s dobou splatnosti delší než pět let).

3) Podle formy poskytování úvěru:

- a) závazkové úvěry a záruky: banka se pouze zaručuje, že v případě potřeby splní závazek za klienta. Nejedná se tedy o bezprostřední získání finančních prostředků,
- b) peněžní úvěry: skutečné poskytnutí likvidních peněz v hotovosti, nebo v bezhotovostní formě.

4) Podle účelu použití:

- a) účelové (účel použití je vymezen ve smlouvě),
- b) neúčelové (není vymezen žádný účel, na který by se měly finanční prostředky použít).

5) Podle měny, ve které je poskytnut:

- a) tuzemská měna,
- b) zahraniční měna.

6) Podle způsobu zajištění:

- a) zajištěné (je sjednána určitá forma zajištění),
- b) nezajištěné (poskytnuty bez zajištění).

2.2 Smlouva o úvěru

Smlouva o úvěru se uzavírá mezi dvěma stranami. Těmito stranami jsou věřitel a dlužník. Věřitel smlouvou stvrzuje, že dlužníkovi poskytne peněžní prostředky, jejichž hodnota je také stanovena ve smlouvě. Dlužník smlouvou stvrdí, že zapůjčené peněžní prostředky vrátí a zaplatí sjednaný úrok za půjčení těchto prostředků (Dvořák, 2005).

Jako náležitosti smlouvy o úvěru uvádí Dvořák (2005) tyto:

- určení smluvních stran,
- výše úvěru a druh měny, ve které je tento úvěr poskytnut,
- doba, ve které může dlužník úvěr od věřitele čerpat,
- doba splatnosti a způsob, jakým bude úvěr splácen,
- účel úvěru (pokud se jedná o úvěr účelový),
- zajištění úvěru,

- výše úrokové sazby a způsob jejího stanovení.

Smlouva o úvěru zaniká podle Dvořáka (2005) z těchto důvodů:

- splněním smlouvy (v tomto případě se jedná o splacení úvěru),
- dohodou mezi dlužníkem a věřitelem,
- výpovědí,
- odstoupením od smlouvy, ke kterému může dojít z těchto důvodů:
 - a) dlužník použije úvěr v rozporu s účelem stanoveným ve smlouvě,
 - b) dlužník je v prodlení se splácením více než dvou splátek, nebo jedné splátky déle než tři měsíce,
 - c) úvěr nelze použít na účel, který je stanovený ve smlouvě.

3 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je podle zákona o dluhopisech č.190/2004 § 28 odstavec 3 definován jako: „*úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“

Název hypoteční úvěr je odvozen od slova hypotéka, jehož významem je zástavní právo k nemovitosti (Pavelka, 1995).

Aby úvěr mohl být brán jako hypoteční, musí splnit současně dvě náležitosti. Těmi jsou použití na investování do nemovitostí a zajištění úvěru zástavou k nemovitosti (Pavelka, 1995).

Hypoteční úvěr může být použit na pořízení nemovitosti nebo na investici do ní. Investicí do nemovitosti může být myšlena například oprava nemovitosti. Dále může být využit na výstavbu domu, nebo získání staveb s nebytovými účely.¹ V tomto případě bývá úroková sazba nižší, a to díky spolehlivému zajištění úvěru (Rejnuš, 2014).

Jako další druh hypotečního úvěru uvádí Rejnuš (2014) takzvanou „Americkou hypotéku“. Tento druh hypotečního úvěru je neúčelový. U tohoto druhu úvěru bývá používána vyšší úroková sazba.

Hypotéky mohou být vystaveny buď přímo dlužníkem, nebo případně třetí osobou, která ručí úvěrující bance za dlužníka. Tento závazek dává bance právo na to, aby v případě nesplnění podmínek ze strany dlužníka uspokojila své pohledávky ze zastavené nemovitosti. Hypotéka vždy musí být vystavena na konkrétní nemovitost (Pavelka, 1995).

Pavelka (1995) uvádí, že hypoteční úvěry jsou různého druhu a liší se z různých hledisek. Těmito hledisky jsou:

- hledisko času,
- hledisko úvěrovaného objektu,
- hledisko úvěrovaného subjektu.

Z hlediska času:

- a) krátkodobý: jako krátkodobé úvěry chápeme úvěry, které mají splatnost kratší než jeden rok,

¹ Prostorem s nebytovými účely mohou být například garáže, prodejny, sklady, kanceláře a další.

- b) střednědobý: tyto hypoteční úvěry mají obvykle splatnost delší než jeden rok, ale kratší než pět let,
- c) dlouhodobý: dlouhodobé hypoteční úvěry mají splatnost delší než pět let.

Nejčastějšími hypotečními úvěry jsou dlouhodobé hypoteční úvěry. Je to způsobeno tím, že dlouhodobé úvěry nabízejí nižší měsíční splátku a to je pro domácnosti velmi lákavé (Crelin, 2016).

Z hlediska úvěrovaného objektu:

- a) na bytové účely,
- b) na nebytové účely.

Z hlediska úvěrovaného subjektu:

- a) pro fyzické nebo právnické osoby,
- b) pro podnikatelské nebo nepodnikatelské subjekty.

Radová, Dvořák & Málek (2007) uvádějí, že existují tři důležité oblasti, které musí být žadatelem splněny, aby mu byl hypoteční úvěr poskytnut. Těmito oblastmi jsou:

- bonita klienta, ukazující ekonomickou a právní způsobilost klienta k přijetí a následnému splácení hypotečního úvěru,
- kvalita investičního zájmu, který bude klient z poskytnutých prostředků financovat,
- cena nemovitosti, kterou klient poskytl jako zástavu, a vhodnost této nemovitosti k zástavě.

Jednou z možností náhradního krytí hypotečního úvěru jsou hypoteční zástavní listy. Jedná se o dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrový výnos bývají plně kryty pohledávkami z hypotečního úvěru. Název „hypoteční zástavní list“ nesmí nést žádné jiné cenné papíry. Vydávat tyto listy může jedině banka, která splňuje zvláštní právní předpisy, jež upravují činnost bank v ČR (Liška, Elek & Marek, 2014).

Dále Liška, Elek & Marek (2014) uvádějí, že hypoteční zástavní listy je možné jedním emitentem vydat maximálně do výše deseti procent jmenovité hodnoty, a to jen:

- hotovostí,
- vklady u České národní banky (ČNB),
- cennými papíry a státními dluhopisy, které vydala ČNB,

- vklady vedené u centrální banky státu, který je členem Evropské unie,
- cennými papíry a státními dluhopisy, které vydal členský stát Evropské unie.

3.1 Stanovení výše hypotečního úvěru

Maximální výše hypotečního úvěru má určité limity. Tyto limity se vztahují na hypoteční úvěry jednorázové, i s postupným čerpáním. K postupnému čerpání většinou dochází při financování nově budované nemovitosti. Při tomto čerpání je důležité, aby bylo zabezpečeno splnění limitu při každé dílčí části úvěru, zároveň musí hypoteční úvěr umožnit dokončení nemovitosti. Za těchto podmínek je potom možné odvodit minimální cenu stavěné nemovitosti (Radová, Dvořák & Málek, 2007).

Radová, Dvořák & Málek (2007) uvádějí pro stanovení výše hypotečního úvěru tyto tři limity:

- výše disponibilních (použitelných) zdrojů použitelných ke splácení úvěru,
- cena zástavy,
- hodnota financovaného předmětu.

U hypotečního úvěru se předpokládá, že bude primárně splácen z příjmů dlužníka, které musejí mít takovou výši, aby z nich bylo možné hypoteční úvěr včas a řádně splatit, a proto se stanovuje limit výše disponibilních zdrojů použitelných ke splácení úvěru (Radová, Dvořák & Málek, 2007).

Druhým limitem je cena zástavy. Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k určité nemovitosti. Výše hypotečního úvěru nesmí přesahovat cenu zástavy. Obvykle se dokonce požaduje, aby výše ceny zástavy byla vyšší než výše hypotečního úvěru. Hypoteční úvěry jsou poskytovány pouze do výše 70 až 100% z ceny zastavené nemovitosti, kterou stanoví banka na základě znaleckého posudku (Liška, Elek & Marek, 2014).

Posledním limitem, který se využívá v případě, že jde o účelový hypoteční úvěr, je hodnota financovaného předmětu. Hypoteční úvěr je zpravidla poskytován jako úvěr účelový. Ten slouží k financování pořízení nemovitosti, a proto jeho výše nesmí cenu této nemovitosti přesahovat (Radová, Dvořák & Málek, 2007).

3.2 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování

Stát podporuje hypoteční úvěrování hned několika různými formami a tím zvýhodňuje podmínky jejich poskytování. V základu se dělí státní finanční podpory hypotečních úvěrů na tři formy (Radová, Dvořák & Málek, 2007).

Radová, Dvořák & Málek (2007) považují za základní formy tyto:

- příspěvek k úrokům,
- možnost odečtení ze základu daně z příjmů částku rovnající se úrokům za zdaňovací období,
- osvobození úroků z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu.

Státní podpora ve formě příspěvku k úrokům je stanovována jako rozdíl mezi výší měsíční anuitní splátky (viz podkapitola 3.3 Splácení hypotečního úvěru), která je brána při snížené úrokové sazbě o výši státní podpory, a výší měsíční anuitní splátky, která je brána při běžné úrokové sazbě banky. Výše této podpory a způsob jejího poskytování zaznamenávaly v uplynulých letech určité změny, a proto v současné době existují hypoteční úvěry s odlišnými formami státní finanční podpory. Například v roce 2005 poskytoval stát, za dodržení určitých podmínek, podporu na koupi staršího bytu lidem mladším 36 let², a to do částky 800 000 korun, nebo na koupi rodinného domu s jedním bytem do částky 1 500 000 korun (Radová, Dvořák & Málek, 2007).

Možnost odečtení úroků z hypotečního úvěru od základu daně vstoupila v platnost 1. ledna 1998 a to novelou zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů. Odečíst lze pouze úroky, které byly sniženy o státní příspěvek a zaplacené poplatníkem v daném zdaňovacím období z hypotečního úvěru použitého na financování bytových potřeb.³ Aby poplatník mohl využívat tento odpočet, musí hypoteční úvěr řádně splácet a předmět bytové potřeby užívat pro své trvalé bydlení nebo bydlení rodinných příslušníků. Maximální částka, o kterou může poplatník snížit základ daně, může být za zdaňovací období 300 000 korun (Kroh, 1999).

Přínos odpočtu zaplacených úroků závisí na třech různých aspektech. Prvním aspektem je velikost zaplacených úroků, druhým aspektem pak výše daňového základu a třetím sazba daně z příjmu. Tento přínos se u hypotečního úvěru mění v průběhu splatnosti v závislosti na změně struktury anuity: klesá podíl, který připadá na úroky, a roste podíl

² Podpora se poskytuje, jen pokud není tato osoba vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu, bytového domu nebo rodinného domu.

³ Zákon o daních z příjmů plně vymezuje bytové potřeby.

úmorový (viz podkapitola 3.3 Splácení hypotečního úvěru) (Radová, Dvořák & Málek, 2007).

Osvobození úroků z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu se může pozitivně projevit na výši úrokové sazby z úvěrů. Je to způsobeno tím, že se snižují náklady na refinancování úvěrů (Radová, Dvořák & Málek, 2007).

3.3 Splácení hypotečního úvěru

Splácení úvěru bývá také označováno jako jeho umořování. Umořování probíhá podle splátkového kalendáře, nebo také umořovacího plánu. Splátkový kalendář je v podstatě harmonogram, na kterém se shodli dlužník s věřitelem. Jeho obsahem je pořadí, popřípadě termíny plateb splátek (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

Výše splátek hypotečního úvěru je dána výší poskytnutého úvěru spolu s dobou splatnosti a úrokovou sazbou. Hypoteční úvěry jsou obvykle spláceny konstantními pravidelnými splátkami (Radová, Dvořák & Málek, 2007).

Radová, Dvořák & Málek (2007) uvádějí vzorec pro výpočet měsíční splátky:

$$a_{p.m.} = \frac{HU * i_{p.m.} * (1 + i_{p.m.})^{n*12}}{(1 + i_{p.m.})^{n*12} - 1}$$

kde: $a_{p.m.}$ je měsíční výše splátky

$i_{p.m.}$ je měsíční úroková sazba vyjádřená desetinným číslem

HU značí výši hypotečního úvěru

n je doba splatnosti v rocích

Ze vzorce lze vyvodit, že čím delší bude doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší bude splátka. Naopak bude-li výše splátky růst, tím vyšší bude úroková sazba z hypotečního úvěru. O významnějším poklesu splátky lze hovořit, jen pokud je doba splatnosti dostatečně dlouhá (Radová, Dvořák & Málek, 2007).

Radová, Dvořák & Málek (2007) a Šoba, Širůček & Ptáček (2013) se shodují, že splátka se skládá ze dvou částí. Těmito částmi jsou část úroková a část úmorová.

Úmorová část splátky, nebo také úmor, je ta část splátky, která představuje postupné splácení vypůjčené částky. Jde tedy o umořování jistiny. Součet úmorové části všech splátek se rovná vypůjčené částce (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

Úroková část splátky, nebo také úrok, je ta část splátky, která představuje úrok za období, které uplynulo od předchozí splátky. Úroková část je závislá na zbývajícím výši úvěru v tomto období a úrokové sazbě, která je ve správném formátu k danému období (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

Zeman & Meluzín (2008), Šoba, Širůček & Ptáček (2013) a Radová, Dvořák & Málek (2007) se shodují, že při splácení úvěru je možné se setkat se dvěma základními přístupy. Prvním přístupem je splácení úvěru stejnými splátkami a druhým je splácení úvěru nestejnými splátkami.

Splácení úvěru stejnými splátkami je též označováno jako anuitní splácení. Tento typ splácení je využíván hlavně u hypotečních a spotřebitelských úvěrů. Je pro něj typické, že při splácení úvěru dochází ve splátce ke změně - a to k poklesu úrokové části a současně k nárůstu úmorové části. Při splácení hypotečního úvěru dochází k tomu, že dlužník na počátku úvěru splácí především úrokovou část. Tato situace se ale postupně mění a ke konci splácení dochází k tomu, že splátka je skoro celá tvořena z úmorové části. Tento princip má několik dopadů. Prvním je dopad na daňové odpočty, ve kterých na začátku odečítáme nejvíc, a částka těchto odpočtů postupně klesá. Druhým dopadem je zpočátku pomalý pokles výše úvěru (Syrový, 2009).

Splácení úvěru nestejnými splátkami bývá také označováno jako kapitálové splácení. Tento typ splácení bývá většinou využíván u podnikatelských investičních úvěrů. U splácení nestejnými splátkami je typické, že úmorová část každé splátky je dopředu známa. Může být v každé splátce stejná, nebo může narůstat či klesat podle předem ustanovených podmínek. Pokud dojde k tomu, že úmorová část bude po celou dobu stejná, bude se snižovat velikost celkové splátky. Je to zapříčiněno poklesem úrokové části, která s ubývajícím výši úvěru klesá (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

4 Úročení

Úročení můžeme zjednodušeně označit jako způsob výpočtu úroku. Díváme se na něj ze dvou hledisek. Buď podle délky doby splatnosti, nebo podle toho, kdy se vyplácí nebo splácí úroky. Podle délky doby splatnosti rozlišujeme tři druhy úročení:

- a) jednoduché úročení,
- b) složené úročení,
- c) smíšené úročení.

Jednoduché úročení se používá, pokud je doba splatnosti kratší nebo rovna jednomu roku. Složené úročení se použije, když je doba splácení delší než jeden rok. Smíšené úročení se využívá, jen když doba splatnosti není vyjádřena celočíselnou hodnotou úrokového období (Šnoriková, 2014).

Podle doby vyplácení úroků rozlišujeme úročení na předlhůtní a polhůtní. Předlhůtní úročení znamená, že je úrok připsán (vyplacen) na začátku daného úrokovacího období. U polhůtního úročení dochází ke stejnému jevu, akorát na konci úrokovacího období (Šnoriková, 2014).

4.1 Jednoduché úročení

U tohoto typu úročení se úroky počítají pouze ze základního kapitálu a ne i z úroků, které byly připsány za uplynulé úrokovací období. Je to způsobeno tím, že jednoduché úročení se používá v případech, když je počet úrokovacích období menší než jedna. U jednoduchého úročení se aplikuje princip aritmetické posloupnosti (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

Čámský (2005), Šoba, Širůček & Ptáček (2013) a Zeman & Meluzín (2008) se shodují, že jednoduché úročení se dělí na tyto dva druhy:

- jednoduché úročení předlhůtní neboli anticipativní,
- jednoduché úročení polhůtní neboli dekursivní.

4.1.1 Jednoduché úročení předlhůtní

O anticipativním (předlhůtním) úročení hovoříme, dochází-li k připisování nebo placení úroků na počátku úrokovacího období. Tyto úroky jsou vypočítávány pomocí takzvané

„předlhůtní úrokové sazby“. Nejčastěji se tento druh úročení využívá při diskontování („odúročování“) směnek (Zeman & Meluzín, 2008).

Šoba, Širůček & Ptáček (2013) dodávají, že další možností použití předlhůtního jednoduchého úročení je factoring. Při factoringu dochází k diskontování, přičemž je vypočtena aktuální současná hodnota, která je vyplacena majiteli. Tato cena se počítá na základě těchto tří faktorů:

- budoucí hodnota aktiva v době splatnosti,
- předlhůtní úroková sazba,
- zbývající doba do splatnosti.

Čámský (2005) jako vzorec pro výpočet jednoduchého předlhůtního úročení uvádí tento:

$$K_t = K_1 * [1 + I * (t - 1)]$$

Kde: K_t je hodnota kapitálu v čase

K_1 je kapitál splatný za jeden rok

I je úroková sazba v setinách p. a. (viz kapitola 5 Úrok)

t je doba úročení

4.1.2 Jednoduché úročení polhůtní

Tento druh úročení je většinou známější než jednoduché úročení předlhůtní. O dekursivním neboli polhůtním úročení hovoříme, pokud je doba splatnosti jeden rok, nebo kratší, a úroky jsou připisovány na konci úrokovacího období. Pokud dojde k tomu, že je doba splatnosti delší než jeden rok, počítá se úrok pouze z počátečního kapitálu. Z toho plyne, že nedochází k počítání úroků z úroků (Šnoriková, 2014).

Šoba, Širůček & Ptáček (2013) dodávají, že toto úročení se používá převážně u termínovaných vkladů, spořicíh účtů a úvěrů.

Jako vzorec pro výpočet jednoduchého polhůtního úročení uvádějí Šulista, Nýdl & More tento:

$$A = P * (1 + r * t)$$

Kde: A je zúročená částka
 P je současná hodnota, jistina
 r je roční úroková míra udávána v p. a.
 t je doba úročení v letech

4.2 Složené úročení

Šnoriková (2014), Radová, Dvořák & Málek (2007), Cipra (2005), a Šoba, Širůček & Ptáček (2013) se shodují na tom, že o složeném úročení lze hovořit, pokud je doba úročení delší než jeden rok. Dále se shodují, že tento druh úročení je založen na principu, kdy se připisují úroky k původnímu kapitálu a v dalším období se úročí již zúročený kapitál. Tento princip se dá nazvat „připisováním úroků z úroků“.

Na faktu o připisování úroků z úroků je postavený hlavní rozdíl mezi jednoduchým a složeným úročením. I kdyby totiž u jednoduchého úročení byla doba úročení delší než jeden rok, nikdy by nemohlo dojít k připisování úroků z úroků. To je možné jen u složeného úročení (Šnoriková, 2014).

Radová, Dvořák & Málek (2007) a Šoba, Širůček & Ptáček (2014) se shodují, že složené úročení je možné rozdělit stejně jako jednoduché na předlhůtní a polhůtní. Ovšem v praxi nejsou známy žádné případy využití předlhůtního složeného úročení. Využívá se tedy jen polhůtní složené úročení, kde jsou úroky připisovány na konci úrokovacího období. Šoba, Širůček & Ptáček (2014) dále dodávají, že důležitým faktorem při výpočtu složeného úročení je formát úrokového období. Tomu se musí přizpůsobit veškeré veličiny na něm závislé.

U složeného úročení je typický exponenciální (násobný) nárůst kapitálu, na rozdíl od jednoduchého úročení, kde je tento nárůst lineární (přímočarý) (Šnoriková, 2014).

Pro složené úročení uvádí Šulista, Nýdl & Moore (2014) tento vzorec:

$$A = P * \left(1 + \frac{r}{f} \right)^k$$

Kde: A je zúročená částka
 P je současná hodnota kapitálu
 r je úroková míra v p. a.

- f je frekvence úročení
 k je celkový počet úrokovacích období

4.3 Smíšené úročení

Smíšené úročení vzniká kombinací úročení jednoduchého a složeného. Využívá se u střednědobých a dlouhodobých úvěrů. V tomto případě se jednoduché úročení týká pouze prvního a posledního roku, který jsou neúplné (Cipra, 2005).

Jako vzorec pro výpočet smíšeného úročení uvádí Šulista, Nýdl & Moore (2014) tento vzorec:

$$A = P * (1 + r * t_1) * (1 + \frac{r}{f})^k * (1 + r * t_2)$$

- Kde: A je zúročená částka neboli budoucí hodnota
 P je současná hodnota
 r je nominální úroková míra
 t_1 je doba od začátku úročení do začátku prvního úrokovacího období, které je celé
 f je frekvence úročení
 k je počet celých úrokovacích období
 t_2 je období od posledního celého úrokovacího období do konce doby úročení

4.4 Normy úročení podle dní

Ve finanční matematice je využíváno třech různých standardů, které se od sebe liší jen nepatrně, a to počtem dní v měsíci v čitateli a počtem dní v roce ve jmenovateli (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

Jedná se o standard německý, francouzský a anglický (Šulista, Nýdl & Moore, 2014).

Německý standard je označován 30E/360. Zkratka 30E značí, že každý měsíc má ve výpočtu 30 dní bez ohledu na to, jestli je to leden, který má 31 dní, nebo únor s 28 dny. Ve jmenovateli je počítáno s tím, že každý rok má jen 360 dní. U tohoto standardu tedy nezáleží na tom, který je skutečně měsíc a zda je přestupný rok (Radová, Dvořák & Málek, 2007).

Francouzský standard se vypočítá jako podíl, kdy v čitateli počítáme se skutečným počtem dní v daném měsíci a ve jmenovateli, stejně jako ve standardu německém, s 360 dny v roce. U tohoto standardu už je tedy důležité, pro který měsíc ho počítáme. Proto se značí ACT/360 (Šulista, Nýdl & Moore, 2014).

Anglický standard se značí ACT/365. V čitateli počítá stejně jako francouzský standard se skutečným počtem dní v měsíci. Ve jmenovateli tento standard zohledňuje přestupný rok. Tudíž v přestupném roce se ve jmenovateli nachází 366 dní, a pokud rok není přestupný, tak 365 dní (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

Při počítání s jednotlivými standardy se můžeme dobrat k lehce odlišnému výsledku. Tyto rozdíly jsou ale pouze minimální (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

5 Úrok

Crelin (2016) a Čámský (2005) se shodují, že na úrok lze nahlížet ze dvou různých pohledů. Jedná se o pohled ze strany věřitele a ze strany dlužníka. Při pohledu ze strany věřitele, který poskytl dočasně svůj kapitál dlužníkovi, se jedná o odměnu. U dlužníka na úrok nahlížíme jako na určitou cenu, kterou musí zaplatit věřiteli za to, že získal jeho kapitál. Výše úroku je vyjádřena úrokovou sazbou.

Úroková sazba je procentuální vyjádření úroku z původní hodnoty kapitálu. Je to veličina, kterou si přímo určuje subjekt. Například to může být obchodní banka. U úrokové sazby je důležité sledovat, k jakému časovému období se vztahuje. Toto časové období nazýváme „úrokové období“ (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

Úrokové období je údaj o době, kdy se pravidelně připisuje úrok, který byl mezi stranami sjednán. Z pravidla je tomu tak buď na začátku, nebo na konci období. Úrokové období je značeno zkratkami, kdy se používají první písmena z latinských názvů (Šnoriková, 2014).

Mezi využívaná úroková období uvádí Šnoriková (2014) tyto:

- per annum (p. a.) = roční,
- per semestre (p. s.) = pololetní,
- per quartale (p. q.) = čtvrtletní,
- per mensem (p. m.) = měsíční,
- per diem (p. d.) = denní.

Čámský (2005) navíc uvádí úrokovací období „per septimanam“, neboli týdenní, značené zkratkou p. sept.

5.1 Úroková míra

Šoba, Širůček & Ptáček (2013) se shodují s Radovou, Dvořákem & Málkem (2007), že úroková míra je úrok vyjádřený v procentech z hodnoty kapitálu za určité časové období. Radová, Dvořák & Málek (2007) dále uvádějí, že úrokovou míru můžeme rozdělit do několika druhů. Přesněji do těchto čtyř:

- a) nominální úroková míra,
- b) efektivní úroková míra,
- c) vnitřní výnosové procento,
- d) zvažovaná úroková míra, požadovaná výnosnost.

Pavelka (2007) se shoduje s Ciprou (2005), že nominální úroková míra nám udává procentní přírůstek z hodnoty zapůjčených peněžních prostředků. Můžeme ji vypočítat tak, že vydělíme výši úroku danou sumou peněz a převedeme na procenta. Bývá uvedena v úvěrové smlouvě, nebo jinak zaznamenána v platném dokumentu. V některých případech může být tiše respektována oběma stranami.

Šnoriková (2014) a Čámský (2005) se shodují, že efektivní úroková míra je uměle vypočtená úroková míra, která nám pomáhá při porovnávání různých nominálních úrokových měr, které jsou za stejné období, ale s odlišnou četností připisování úroků. Je to úroková míra, která nám poskytne za jedno úrokovací období takový úrok, který se rovná získanému úroku u nominální úrokové míry s čtenější frekvencí připisování úroků. Efektivní úroková míra je založena na myšlence, že hodnota částky splatné je na konci stejná a to v obou případech.

Vnitřní výnosové procento, jinak také označované jako vnitřní míra výnosu⁴, je zvláštním druhem úrokové míry. Jedná se v podstatě o uvažovanou úrokovou míru, při které se hodnota investice rovná současné hodnotě výnosů v budoucnu. U dlouhodobých cenných papírů tuto míru nazýváme výnosnost do doby splatnosti⁵ (Cipra, 2005).

Zvažovaná úroková míra, požadovaná výnosnost, se používá při diskontování, respektive akumulování peněžních toků. Slovní spojení požadovaná výnosnost se používají hlavně u cenných papírů. Jsou dva způsoby jejího stanovení. Prvním způsobem je, že subjekt má nějaké peníze a investuje je. Tím ztrácí možnost uložit peníze do banky, kde by se mu úročily. V tomto případě za požadovanou výnosnost dosadíme úrokovou míru z tohoto účtu. Druhou možností je, pokud subjekt peníze nemá, na danou investici si půjčit. V tomto případě za požadovanou úrokovou míru dosadíme úrokovou míru z dané půjčky (Radová, Dvořák & Málek, 2007).

5.2 Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů, zkráceně RPSN, je jedním z mnoha ekonomických ukazatelů pro porovnání úrovně platebních podmínek úvěru. Pomocí tohoto ukazatele můžeme posoudit nákladovost a výhodnost či nevýhodnost daného úvěru. Podle zákona č. 145/2010 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou poskytovatelé povinni informovat spo-

⁴ Z anglického Internal Rate of Return (IRR)

⁵ Z anglického Yield to Maturity (YTM)

třebitele o výši RPSN. V tomto zákoně o spotřebitelském úvěru je dále definováno, u jakých úvěrů a při jakých okamžicích musí být tento ukazatel uváděn. Česká obchodní inspekce zajišťuje kontrolu nad plněním tohoto zákona (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

Pro výpočet ukazatele roční procentní sazby nákladů se používá několik základních parametrů. Mezi tyto parametry patří výše úvěru, výše splátek, údaj o datu, kdy byl úvěr poskytnut, informace o poplatcích a informace o splatnosti splátek a poplatků (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

Jako příklad poplatků, které mají vliv na celkovou splatnou částku a musíme je zohlednit při výpočtu RPSN, uvádí Šnoriková (2014) tyto poplatky:

- poplatek za uzavření smlouvy,
- poplatek za posouzení žádosti spotřebitele o úvěr,
- poplatek za přijetí platby úvěru,
- poplatek za vedení účtu,
- poplatek za převedení finančních prostředků,
- poplatek za záruku nebo pojištění proti neschopnosti splácet,
- poplatek za správu úvěru,
- odkupní cena při leasingu.

Ukazatel roční procentní sazby nákladů bývá často zaměňován za roční úrokovou sazbu. Tyto dva ukazatele jsou od sebe ale velmi odlišné. Ke každému z úvěrů totiž patří jak ukazatel RPSN, tak ukazatel roční úrokové míry. Roční úroková míra se týká jen nákladů na zapůjčení dané částky, kdežto RPSN zahrnuje veškeré poplatky spojené s úvěrem (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

RPSN je hlavním ukazatelem, kterým by se spotřebitel měl řídit při vybírání vhodného úvěru. Tento ukazatel totiž zhodnotí celkovou nákladovost úvěru, která je u každého úvěru jiná a neřídí se žádnou úměrou k výši splátek nebo úrokové sazby. Jak již v názvu můžeme vidět, jedná se o hodnoty, které jsou udávány v ročním formátu, tedy p. a., což nám zaručuje jednoduchou vzájemnou srovnatelnost. Spotřebitel má možnost být bezplatně seznámen s výši roční procentní sazby nákladů (Liška, Elek & Marek, 2014).

Sice všeobecně platí, že čím vyšší roční procentní sazba nákladů, tím méně výhodný úvěr pro spotřebitele, ale ne vždy tomu tak skutečně musí být. Je to způsobeno tím, že při výpočtu RPSN se zohledňuje u každé platby okamžik jejího vydání individuálně, což znamená, že je aplikována časová hodnota (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

Podle Šoby, Širůčka & Ptáčka (2013) má na výši RPSN vliv:

- způsob čerpání úvěru a jeho výše,
- výše veškerých poplatků spojených s poskytnutím úvěru,
- okamžiky, kdy jsou jednotlivé platby hrazeny.

Hodnota roční procentní sazby nákladů může nabývat velmi rozdílných hodnot. Při různých příležitostech může být dokonce ve výši 0%, nicméně může dosahovat i desítek, stovek až tisíců procent (Šoba, Širůček & Ptáček, 2013).

6 Metodika

Cílem bakalářské práce je poskytnutí základních informací o hypotečních úvěrech a poplatcích, jež jsou na tento typ úvěru vázány, a to u vybraných finančních institucí.

Bakalářská práce zahrnuje literární přehled o problematice úvěrů a hypotečních úvěrů. Dále je zde uveden přehled jednotlivých nabídek finančních institucí a porovnání mezi danými institucemi.

Pro tuto bakalářskou práci byly vybrány dvě velké banky, dvě menší banky a jedna nebankovní instituce. Vybranými institucemi jsou Equa bank, Raiffeisenbank, mBank, Českomoravská stavební spořitelna a Moneta Money Bank.

Původně bylo do vyhodnocování nabídek zahrnuto více finančních institucí, ale z důvodu jejich neochoty či podmínkách o poskytování informací, byl tento počet eliminován.

Pro jednodušší srovnání nabídek institucí byly vytvořeny dva modelové příklady, které stanovují, jak ekonomicky silný subjekt žádá o hypoteční úvěr, o jak vysoký hypoteční úvěr žádá a jak dlouho ho plánuje splácet. Tyto modelové příklady byly každou finanční institucí vyhodnoceny podle jejich interní metodiky a výsledky tohoto vyhodnocení byly zaznamenány do bakalářské práce.

K vyhodnocení modelových příkladů a získání potřebných informací sloužily osobní nebo e-mailové konzultace se zaměstnanci finančních institucí.

Každá finanční instituce posuzuje bonitu žadatele a následné udělení hypotečního úvěru odlišně. Proto v situacích, kdy dojde k neudělení hypotečního úvěru je modelový příklad přepočítán tak, aby byl žadateli hypoteční úvěr poskytnut.

U všech vybraných finančních institucí je sazba RPSN zároveň i sazbou konečnou.

V závěru práce je proveden přepočet výsledných sazeb RPSN. Sazby jsou přepočteny pomocí funkce ÚROKOVÁ MÍRA a EFFECT v programu MS EXCEL. Do tohoto výpočtu je zahrnuta výše splátky, výše hypotečního úvěru, počet splátek a dodatečné platby k hypotečnímu úvěru.

7 Modelové příklady

Pro snazší komparaci (porovnání) nabídek jednotlivých institucí byly vytvořeny dva modelové příklady. Tyto modelové příklady jsou zcela fiktivní.

7.1 Modelový příklad 1

V tomto příkladu je žadatelem o hypoteční úvěr jednatel, muž ve věku 25 let. Jeho disponibilní měsíční příjem činí 19 000 Kč. Žadatel si chce koupit byt v panelovém domě, který je v osobním vlastnictví a jeho cena je vyčíslena na 2 900 000 Kč. Část ceny bytu bude hrazena z úspor žadatele a zbytek z hypotečního úvěru. Výše hypotečního úvěru je 2 000 000 Kč. Žadatel plánuje hypoteční úvěr splácet anuitně po dobu 20 let. Zároveň plánuje dobu fixace úrokové míry na 5 let.

7.2 Modelový příklad 2

V tomto příkladu je žadatelem čtyřčlenná rodina složená ze dvou dospělých, kteří jsou manželé, a jejich dvou dětí. Muž je ve věku 29 let a žena ve věku 28 let. Jejich děti jsou ve věku 10 a 8 let. Disponibilní příjem domácnosti činí 29 000 Kč. Muž se podílí na tomto disponibilním příjmu 19 000 Kč a žena 10 000 Kč. Žadatelé si chtějí koupit byt v panelovém domě, který je v osobním vlastnictví a jeho cena je vyčíslena na 2 900 000 Kč. Výše hypotečního úvěru je 2 000 000 Kč a zbytek ceny bytu je hrazen z úspor žadatelů. Žadatelé plánují splácet hypoteční úvěr anuitně po dobu 20 let s dobou fixace úrokové míry 5 let.

8 Jednotlivé banky a jejich nabídky

8.1 Equa bank

Obrázek 1: Logo Equa bank



(Zdroj: Logo Equa bank, © 2001-2017)

8.1.1 Představení Equa bank

Equa bank působí na českém trhu již od roku 1994. Tehdy byla známá jako IC Banka. V roce 2007 byla tato banka prodána italské bankovní skupině Banco Popolare. V závislosti na tomto prodeji došlo také ke změně jména na Banco Popolare Česká republika a. s.. V roce 2011 převedla italská bankovní skupina akcie na anglický investiční fond Equa Group Limited se sídlem na Maltě. Ve stejný den, kdy došlo k převodu, došlo i ke změně jména na dnes již známou Equa bank (měšes.cz, 2017).

Equa bank má po celé České republice 59 poboček, ve kterých se stará o více než 250 000 klientů. Tato banka získává každoročně mnoho ocenění. Naposledy v roce 2016 již po třetí obhájila Cenu veřejnosti v soutěži Zlatá koruna a také uspěla v soutěži „Finparáda.cz – Finanční produkt 2016“ (Equa bank, 2017).

Equa bank nabízí tyto produkty:

- běžný účet,
- spořicí účet,
- půjčky,
- mikro půjčky,
- hypoteční úvěry,
- spotřebitelské úvěry,
- termínovaný vklad,
- cestovní pojištění,
- pojištění karty a osobních věcí.

8.1.2 Nabídka Equa bank

V následující tabulce 1 jsou zobrazeny jednotlivé poplatky vázané na hypoteční úvěr nabízený u Equa bank.

Tabulka 1: Poplatky vázané na hypoteční úvěr u Equa bank

Poplatek za poskytnutí hypotéky	0 Kč
Poplatek za vedení a správu hypotéky	0 Kč
Poplatek za vedení běžného účtu	0 Kč
Poplatek za předčasné splacení	Maximálně součet výše úroků do konce doby fixace
Poplatek za vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí	0 Kč
Poplatek za povolení vkladu do katastru	1 000 Kč
Poplatek za zaslání pokynu výmazu z katastru	1 500 Kč
Náklady na ověření podpisů	30 Kč
Poplatky za výpis nebo opis z katastru	300 Kč

(Zdroj: interní data Equa bank, vlastní zpracování)

Všechny poplatky zaznamenané v předchozí tabulce jsou zahrnuty do výpočtu roční procentní sazby nákladů. RPSN je zároveň konečnou sazbou banky.

Jako jediné omezení pro získání hypotečního úvěru má společnost Equa bank věkovou hranici. Žadatel musí být v den splacení hypotečního úvěru mladší 70 let.

S hypotékou dále bývají spojované náklady, které mohou, ale nemusí, ovlivňovat výši roční procentní sazby nákladů. Příkladem je poplatek za odhad ceny nemovitosti. Poplatek je ve výši 3 900 Kč za byt a 4 900 Kč za rodinný dům. Tento poplatek je jednorázový, a pokud si žadatel nechá udělat odhad bankou, započítá se do RPSN.

V 99 % případů si žadatel nechá vyhotovit odhad ceny nemovitosti sám, aby se vyhnul tomuto poplatku.

Specifickým poplatkem je pojištění schopnosti splácet. Jedná se o poplatek, který snižuje riziko, jež banka podstupuje, a proto poskytuje pojištěným zákazníkům slevu z úrokové sazby ve výši 0,2 %. Jestliže se zákazník rozhodne využít této nabídky, platí navíc měsíční poplatek ve výši 660 Kč, který je připočítáván každý měsíc ke splátce hypotečního úvěru.

Společnost Equa bank nabízí žadatelům o hypoteční úvěr slevu 0,3 % z úrokové sazby a to v případě aktivního využívání jejich běžného účtu. Aktivní využívání účtu znamená buď případ, že zákazník zaplatí platební kartou jakoukoliv sumu alespoň třikrát za měsíc, nebo je jeho měsíční příjem na účtu alespoň ve výši 10 000 Kč.

Další výhodnou nabídkou od Equa bank je tzv. „Bonus k hypotéce“. Žadatel od banky dostane jako bonus za uzavření smlouvy částku 5 000 Kč, která není nijak započítána ve výpočtu RPSN, ani nezvyšuje dlužnou částku.

Vyhodnocení modelového příkladu 1

Výsledky uvedené v následující tabulce vycházejí z údajů v modelovém příkladu 1. Tabulka zobrazuje nabídku od společnosti Equa bank.

Tabulka 2: Vyhodnocení modelového příkladu 1 u Equa bank

Úroková míra	1,99 % p. a.
RPSN	2,69 % p. a.
Měsíční splátka	10 108 Kč
Požadovaný měsíční příjem	17 591 Kč
Celková splacená částka	2 583 410 Kč

(Zdroj: interní data Equa bank, vlastní zpracování)

V tomto případě by byl žadateli hypoteční úvěr poskytnut. Čistý příjem žadatele je vyšší než bankou požadovaný měsíční příjem.

Vyhodnocení modelového příkladu 2

Výsledky uvedené v následující tabulce vycházejí z údajů v modelovém příkladu 2. Tabulka zobrazuje nabídku od společnosti Equa bank.

Tabulka 3: Vyhodnocení modelového příkladu 2 u Equa bank

Úroková míra	1,99 % p. a.
RPSN	2,69 % p. a.
Měsíční splátka	10 108 Kč
Požadovaný měsíční příjem	31 431 Kč
Celková splacená částka	2 583 410 Kč

(Zdroj: interní data Equa bank, vlastní zpracování)

V tomto případě by žadatelé hypoteční úvěr nedostali. Je to způsobeno tím, že požadovaný měsíční příjem převyšuje čistý příjem domácnosti. Manželé mají dvě děti, které musí zaopatřit, a proto je požadovaný měsíční příjem tak vysoký. Tuto situaci lze řešit dvěma způsoby. Jedním způsobem je změna pracovního místa a s tím spojené dosažení vyššího čistého příjmu za měsíc. Druhým způsobem je prodloužení doby splácení hypotečního úvěru. Následující tabulka zobrazuje druhý způsob, kdy by doba splácení byla prodloužena na 27 let.

Tabulka 4: Vyhodnocení modelového příkladu 2 po úpravě u Equa bank

Úroková míra	1,99 % p. a.
RPSN	2,66 % p. a.
Měsíční splátka	7 984 Kč
Požadovaný měsíční příjem	28 966 Kč
Celková splacená částka	2 799 687 Kč

(Zdroj: interní data Equa bank, vlastní zpracování)

8.2 Raiffeisenbank

Obrázek 2: Logo Raiffeisenbank



Banka inspirovaná klienty

(Zdroj: Logo Raiffeisenbank, © 1993-2017)

8.2.1 Představení Raiffeisenbank

Raiffeisenbank působí na českém trhu od roku 1993 a nabízí široké spektrum služeb soukromé i firemní klientele. Po celé České republice má 130 poboček a klientských center, kde také poskytuje poradenské služby pro podnikatele, firmy a jednotlivce. Raiffeisenbank je podle celkových aktiv pátou největší bankou u nás. Banka se hlavně zaměřuje na vysokou kvalitu služeb, aktivní správu financí a profesionální poradenství (Raiffeisenbank, 2017).

Raiffeisenbank se také zaměřuje na veřejně prospěšné aktivity, které zahrnují vzdělávací, charitativní i kulturní projekty. Tato společenská odpovědnost je výsledkem firemní kultury, hodnot a strategie firmy. Odměnou za tento přístup byl pro Raiffeisenbank bronzový certifikát v rámci ocenění Top odpovědná firma v roce 2015 (Raiffeisenbank, 2017).

Skupina Raiffeisen používá jako znak a ochrannou známku dvě zkřížené koňské hlavy. Tento znak je symbolem ochrany rodin shromážděných pod jednou střechou před životním ohrožením a zlem (Raiffeisenbank, 2017).

Majoritním vlastníkem banky je rakouská finanční instituce s názvem Raiffeisenbank International AG (Raiffeisenbank, 2017).

Raiffeisenbank nabízí tyto produkty:

- běžný účet,
- spořicí účet,
- jistotní účet,

- kreditní karta,
- půjčka,
- hypoteční úvěr,
- termínovaný vklad,
- stavební spoření.

8.2.2 Nabídka Raiffeisenbank

V následující tabulce 5 jsou zobrazeny jednotlivé poplatky vázané na hypoteční úvěr nabízený u Raiffeisenbank.

Tabulka 5: Poplatky vázané na hypoteční úvěr u Raiffeisenbank

Poplatek za poskytnutí hypotéky	0 Kč
Poplatek za vedení a správu hypotéky	0 Kč
Poplatek za vedení běžného účtu	0 Kč
Poplatek za předčasné splacení	Maximálně do výše nesplacených úroků
Poplatek za vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí	0 Kč
Poplatek za povolení vkladu do katastru	1 000 Kč
Poplatek za zaslání pokynu výmazu z katastru	1 500 Kč
Poplatek za výpis z katastru	350 Kč

(Zdroj: interní data Raiffeisenbank, vlastní zpracování)

Všechny poplatky, vázané na hypoteční úvěr u Raiffeisenbank, zaznamenané v předchozí tabulce jsou zahrnuty do výpočtu RPSN. Roční procentní sazba nákladů je zároveň konečnou sazbou banky.

Raiffeisenbank nabízí svým klientům možnost, že mohou každý rok v den, kdy hypoteční úvěr získali, předčasně splatit částku až do výše 25 % hypotečního úvěru.

Pokud dlužník využije této nabídky, nemusí platit poplatek za předčasné splacení.

Věková hranice pro získání hypotečního úvěru u Raiffeisenbank je 70 let zákazníka v době splacení úvěru

U Raiffeisenbank jsou na hypoteční úvěr vázány pouze poplatky za zápis a výmaz v katastru nemovitostí a za výpis z něj. Odhad ceny nemovitosti si zařizuje každý žadatel sám, a proto tento poplatek není zahrnut do výpočtu roční procentní sazby nákladů. Toto malé množství poplatků způsobuje, že se výše úrokové míry a RPSN významně neliší.

Společnost Raiffeisenbank nabízí svým klientům možnost slevy z úrokové míry 1 % za aktivní využívání jejího běžného účtu. Aktivním využíváním se rozumí to, že součet příchozích plateb na účet je ve výši alespoň 15 000 Kč měsíčně a že zákazník provede každý měsíc alespoň tři odchozí transakce.

Další výhodou, kterou klient může získat, je sleva, za uzavření pojištění schopnosti splácet přímo u Raiffeisenbank. Toto pojištění není započítáno do výše splátky a záleží na klientovi, které všechny případy si bude chtít pojistit. Pokud tuto podmínku splní, dostane slevu ve výši 0,2 % z úrokové míry.

Vyhodnocení modelového příkladu 1

Výsledky uvedené v následující tabulce vycházejí z údajů v modelovém příkladu 1. Tabulka zobrazuje nabídku od společnosti Raiffeisenbank.

Tabulka 6: Vyhodnocení modelového příkladu 1 u Raiffeisenbank

Úroková míra	1,99 % p. a.
RPSN	2,00 % p. a.
Měsíční splátka	10 108 Kč
Požadovaný měsíční příjem	22 009 Kč
Celková splacená částka	2 496 594 Kč

(Zdroj: interní data Raiffeisenbank, vlastní zpracování)

V tomto případě by žadateli hypoteční úvěr nebyl poskytnut. Jeho měsíční příjem je nižší než bankou požadovaný. Pro klienta by bylo nejlepším řešením prodloužit dobu splácení hypotečního úvěru a to na 22 let. Tento případ popisuje následující tabulka 7.

Tabulka 7: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 1 u Raiffeisenbank

Úroková míra	1,99 % p. a.
RPSN	2,00 % p. a.
Měsíční splátka	9 361 Kč
Požadovaný měsíční příjem	18 722 Kč
Celková splacená částka	2 547 902 Kč

(Zdroj: interní data Raiffeisenbank, vlastní zpracování)

V případě prodloužení doby splácení by již za normálních okolností byl žadateli hypoteční úvěr poskytnut. Jeho měsíční příjem by již převyšoval bankou požadovaný měsíční příjem.

Vyhodnocení modelového příkladu 2

Výsledky uvedené v následující tabulce vycházejí z údajů v modelovém příkladu 2. Tabulka zobrazuje nabídku od společnosti Raiffeisenbank.

Tabulka 8: Vyhodnocení modelového příkladu 2 u Raiffeisenbank

Úroková míra	1,99 % p. a.
RPSN	2,00 % p. a.
Měsíční splátka	10 108 Kč
Požadovaný měsíční příjem	31 220 Kč
Celková splacená částka	2 496 594 Kč

(Zdroj: interní data Raiffeisenbank, vlastní zpracování)

V tomto případě by žadatelům hypoteční úvěr nebyl poskytnut. Jejich měsíční příjem nepřevyšuje bankou požadovaný měsíční příjem. Jednou z možností žadatelů je zvýšit příjem domácnosti. Druhým a snazším řešením je prodloužit dobu splácení. V tomto případě by se jednalo o prodloužení na 30 let. Tento případ zobrazuje následující tabulka.

Tabulka 9: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 2 u Raiffeisenbank

Úroková míra	1,99 % p. a.
RPSN	2,00 % p. a.
Měsíční splátka	7 382 Kč
Požadovaný měsíční příjem	28 191 Kč
Celková splacená částka	2 758 318 Kč

(Zdroj: interní data Raiffeisenbank, vlastní zpracování)

V této situaci již dochází k převýšení požadovaného měsíčního příjmu, a tudíž by došlo k udělení hypotečního úvěru.

8.3 mBank

Obrázek 3: Logo mBank



(Zdroj: Logo mBank, © 2016)

8.3.1 Představení mBank

Tato finanční instituce vstoupila na český trh v roce 2007. Původně byla známa v Polsku, kde vystupovala pod názvem BRE Bank. Nyní patří do německé skupiny Commerzbank. Společnost mBank má dva typy kontaktních míst. Těmito místy jsou Finanční centra a mKiosky, jenž jsou malé stánky, na kterých jsou zákazníkům posky-

továny jen základní služby. Ve Finančních centrech jsou již zákazníkům nabízeny veškeré služby, například sjednání hypotečního úvěru. V současné době má mBank více než půl milionu zákazníků. Při svém vstupu na český trh přinesla mBank jako první banka v České republice nový samostatný model, ve kterém si každý zákazník sám spravuje pomocí internetového bankovníctví, své bankovní operace (mBank, 2017).

Společnost mBank nabízí tyto produkty:

- běžný účet,
- spořicí účet,
- termínovaný vklad,
- hypoteční úvěr,
- spotřebitelský úvěr,
- kreditní kartu,
- cestovní pojištění,
- pojištění domácnosti.

8.3.2 Nabídka mBank

V následující tabulce 10 jsou zobrazeny jednotlivé poplatky vázané na hypoteční úvěr nabízený u mBank.

Tabulka 10: Poplatky vázané na hypoteční úvěr u mBank

Poplatek za poskytnutí hypotéky	0 Kč
Poplatek za vedení a správu hypotéky	0 Kč
Poplatek za vedení běžného účtu	0 Kč
Poplatek za předčasné splacení	Maximálně součet výše nesplacených úroků
Poplatek za vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí	0 Kč
Poplatek za povolení vkladu do katastru	1 000 Kč
Poplatek za zaslání pokynu výmazu z katastru	1 500 Kč
Poplatek za výpis nebo opis z katastru	300 Kč

(Zdroj: interní data mBank, vlastní zpracování)

Všechny poplatky, které jsou uvedeny v předchozí tabulce, jsou zahrnuty do výpočtu roční procentní sazby nákladů. RPSN je zároveň konečnou sazbou banky.

Společnost mBank nabízí svým žadatelům možnost zažádat si o hypoteční úvěr, který ovšem musí celý splatit před tím, než dosáhnou věkové hranice 70 let.

U společnosti mBank nejsou u hypotečního úvěru do výpočtu RPSN zahrnovány téměř žádné poplatky. Jediné poplatky, které ovlivňují výši tohoto ukazatele, jsou poplatky na katastru nemovitostí. Proto mezi výší úrokové sazby a RPSN je jen nepatrný rozdíl.

Dále svým klientům nabízí možnost mimořádného splacení až 25 % dlužné částky zdarma.

Pro žadatele, kteří mají u mBank založený běžný účet a aktivně ho využívají, nabízí společnost slevu 0,5 % z úrokové míry. Tímto aktivním využíváním se rozumí, že klient má na běžném účtu každý měsíc příjem alespoň 15 000 Kč. Nejsou zde žádné nároky na odchozí platby či platby u obchodníků.

Další slevu na úrokové míře nabízí mBank, pokud má žadatel sjednané pojištění schopnosti splácet. Při splnění této podmínky dostane žadatel slevu 0,25 % z úrokové míry.

Vyhodnocení modelového příkladu 1:

Výsledky uvedené v následující tabulce vycházejí z údajů v modelovém příkladu 1. Tabulka zobrazuje nabídku od společnosti mBank.

Tabulka 11: Vyhodnocení modelového příkladu 1 u mBank

Úroková míra	1,74 % p. a.
RPSN	1,75 % p. a.
Měsíční splátka	9 873 Kč
Požadovaný měsíční příjem	22 800 Kč
Celková splacená částka	2 369 578 Kč

(Zdroj: interní data mBank, vlastní zpracování)

V tomto případě by žadateli hypoteční úvěr nebyl poskytnut. Jeho čistý měsíční příjem je nižší, než bankou požadovaný příjem. Nejjednodušším možným řešením je prodloužit dobu splácení. Následující tabulka zobrazuje výsledek pro dobu splácení prodlouženou na 30 let.

Tabulka 12: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 1 u mBank

Úroková míra	1,74 % p. a.
RPSN	1,75 % p. a.
Měsíční splátka	7 135 Kč
Požadovaný měsíční příjem	19 600 Kč
Celková splacená částka	2 568 626 Kč

(Zdroj: interní data mBank, vlastní zpracování)

V tomto případě by žadateli stále nebyl hypoteční úvěr poskytnut. Požadovaný měsíční příjem je o 600 Kč vyšší než žadatelův skutečný měsíční příjem. Pokud by žadatel k sobě neměl ještě spolužadatele, bylo by nejlepším možným řešením, při těchto podmínkách, vzít si hypoteční úvěr pouze na 1 950 000 Kč. Splátka by se potom změnila na 6 957 Kč měsíčně.

Vyhodnocení modelového příkladu 2:

Výsledky uvedené v následující tabulce vycházejí z údajů v modelovém příkladu 2. Tabulka zobrazuje nabídku od společnosti mBank.

Tabulka 13: Vyhodnocení modelového příkladu 2 u mBank

Úroková míra	1,74 % p. a.
RPSN	1,75 % p. a.
Měsíční splátka	9 873 Kč
Požadovaný měsíční příjem	30 650 Kč
Celková splacená částka	2 369 578 Kč

(Zdroj: interní data mBank, vlastní zpracování)

V tomto případě by žadatelům hypoteční úvěr nebyl poskytnut, neboť jejich měsíční příjem je menší, než měsíční příjem bankou požadovaný. Řešením této situace je prodloužení doby splácení na 25 let. Tento případ zobrazuje následující tabulka.

Tabulka 14: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 2 u mBank

Úroková míra	1,74 % p. a.
RPSN	1,75 % p. a.
Měsíční splátka	8 266 Kč
Požadovaný měsíční příjem	28 126 Kč
Celková splacená částka	2 467 866 Kč

(Zdroj: interní data mBank, vlastní zpracování)

Za těchto okolností by žadatelům hypoteční úvěr byl poskytnut. Měsíční příjem domácnosti je vyšší, než příjem, který požaduje banka.

8.4 Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS)

Obrázek 4: Logo ČMSS



(Zdroj: Logo ČMSS, © 2017)

8.4.1 Představení ČMSS

Českomoravská stavební spořitelna byla založena v roce 1993. ČMSS je mezi lidmi spíše známá jako „Liška“. Toto označení si vysloužili díky podobě televizní reklamy. V rámci České republiky jde o největší stavební spořitelnu. Od jejího založení bylo uzavřeno přes 5,6 milionu smluv o stavebním spoření. Z počátku se zabývala pouze stavebním spořením, postupem času však začala svým zákazníkům nabízet široké spektrum finančních služeb. Od roku 2000 spadá Českomoravská stavební spořitelna pod Skupinu ČSOB (Českomoravská stavební spořitelna, 2017).

Skupina ČSOB má na českém trhu finančních služeb velké postavení. Díky kombinaci značek ČSOB, Era, Poštovní spořitelna, Hypoteční banka a ČMSS má Skupina ČSOB silné zastoupení v různých segmentech finančního trhu (Českomoravská stavební spořitelna, 2017).

Českomoravská stavební spořitelna nabízí tyto produkty:

- stavební spoření,
- hypoteční úvěr,
- životní pojištění,
- doplňkové penzijní spoření,
- pojištění majetku a odpovědnosti,
- běžný účet.

8.4.2 Nabídka ČMSS

V následující tabulce 15 jsou zobrazeny jednotlivé poplatky vázané na hypoteční úvěr nabízený u Českomoravské stavební spořitelně.

Tabulka 15: Poplatky vázané na hypoteční úvěr u ČMSS

Poplatek za poskytnutí hypotéky	0 Kč
Poplatek za vedení a správu hypotéky	0 Kč
Poplatek za vedení běžného účtu	0 Kč
Poplatek za předčasné splacení	Maximálně součet výše úroků
Poplatek za vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí	0 Kč
Poplatek za povolení vkladu do katastru	1 000 Kč
Poplatek za zaslání pokynu výmazu z katastru	1 500 Kč
Poplatek za ocenění bytu	3 900 Kč
Poplatek za ocenění rodinného domu	4 900 Kč
Poplatek za ocenění ostatních typů nemovitostí	9 900 Kč

(Zdroj: interní data ČMSS, vlastní zpracování)

Všechny poplatky uvedené v předchozí tabulce jsou zahrnuty do výpočtu roční procentní sazby nákladů. Roční procentní sazba nákladů je zároveň konečnou sazbou banky.

Jak je z tabulky patrné, Českomoravská stavební spořitelna si vždy nechává udělat své ocenění nemovitosti, a proto je tento poplatek přímo vázán na hypoteční úvěr.

Jako jediné omezení pro získání hypotečního úvěru má Českomoravská stavební spořitelna věkovou hranici. Žadatel nesmí být starší 70 let v době, kdy splatí hypoteční úvěr.

Vedení běžného účtu nabízí Českomoravská stavební spořitelna u banky ČSOB, a to z důvodu, že spadá do skupiny ČSOB. Vedení tohoto účtu je zdarma.

Českomoravská stavební spořitelna nabízí žadatelům o hypoteční úvěr množství slev z úrokové sazby. Pokud je výše hypotečního úvěru od 2 do 3 milionů, dostane žadatel slevu ve výši 0,3 % z úrokové sazby. Další sleva je ve výši 0,1 %, a to pokud se jedná o nového klienta ČSOB. Další slevy, a to ve výši 0,1 % může žadatel dosáhnout, pokud bude splácet hypoteční úvěr z běžného účtu vedeného u ČSOB.

Vyhodnocení modelového příkladu 1

Tabulka 16: Vyhodnocení modelového příkladu 1 u ČMSS

Úroková míra	1,89 % p. a.
RPSN	2,43 % p. a.
Měsíční splátka	10 014 Kč
Požadovaný měsíční příjem	20 411 Kč
Celková splacená částka	2 536 742 Kč

(Zdroj: interní data ČMSS, vlastní zpracování)

V tomto případě by žadateli hypoteční úvěr nebyl poskytnut. Požadovaný měsíční příjem je vyšší o 1 411 Kč než skutečný měsíční příjem žadatele. Tuto situaci lze nejspíše vyřešit prodloužením doby splatnosti na 24 let. Následující tabulka zobrazuje výsledné hodnoty.

Tabulka 17: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 1 u ČMSS

Úroková míra	1,89 % p. a.
RPSN	2,43 % p. a.
Měsíční splátka	8 497 Kč
Požadovaný měsíční příjem	18 718 Kč
Celková splacená částka	2 627 831 Kč

(Zdroj: interní data ČMSS, vlastní zpracování)

Za těchto okolností by žadateli hypoteční úvěr byl poskytnut.

Vyhodnocení modelového příkladu 2

Tabulka 18: Vyhodnocení modelového příkladu 2 u ČMSS

Úroková míra	1,89 % p. a.
RPSN	2,43 % p. a.
Měsíční splátka	10 014 Kč
Požadovaný měsíční příjem	42 548 Kč
Celková splacená částka	2 536 742 Kč

(Zdroj: interní data ČMSS, vlastní zpracování)

V tomto případě by žadatelům hypoteční úvěr poskytnut nebyl. Měsíční příjem domácnosti zdaleka nedosahuje požadovaného měsíčního příjmu. U tohoto případu by řešením nebylo ani prodloužení doby splatnosti. Maximální doba splácení hypotečního úvěru u Českomoravské stavební spořitelny je 40 let. Požadovaný měsíční příjem při této době splácení by činil 29 684 Kč. Z tohoto důvodu by žadatelům hypoteční úvěr nebyl udělen vůbec. Jedinou možností žadatelů je zvýšení disponibilního měsíčního příjmu.

8.5 Moneta Money Bank

Obrázek 5: Logo Moneta Money Bank



(Zdroj: Logo Moneta Money Bank, © 2017)

8.5.1 Představení Moneta Money Bank

Moneta Money Bank byla založena již v roce 1998, působila však pod názvem GE Capital Bank a.s. V roce 2005 vstoupila na český trh mezinárodní skupina General Electric a dostala se do podvědomí pod názvem GE Money Bank. Tehdy získala část krachující Agrobanky a převzala tak její kompletní pobočkovou síť. V současné době se jedná o čtvrtou největší banku v České republice. Od 1. května 2016 se GE Money Bank změnila na dnes již známou Moneta Money Bank, a to z důvodu, že se mateřská společnost General Electric rozhodla odejít z českého trhu. Moneta Money Bank se snaží navázat na stabilitu a důvěryhodnost jakou měla GE Money Bank (Moneta Money Bank, 2017).

Moneta Money Bank nabízí tyto produkty:

- běžný účet,
- spořicí účet,
- termínovaný vklad,
- půjčky,
- hypoteční úvěr,
- pojištění osobních věcí a karty,
- cestovní pojištění,
- rizikové životní pojištění,
- povinné ručení.

8.5.2 Nabídka Moneta Money Bank

V následující tabulce 19 jsou zobrazeny jednotlivé poplatky vázané na hypoteční úvěr nabízený u Moneta Money Bank.

Tabulka 19: Poplatky vázané na hypoteční úvěr u Moneta Money Bank

Poplatek za poskytnutí hypotéky	0 Kč
Poplatek za vedení a správu hypotéky	0 Kč
Poplatek za čerpání hypotečního úvěru	50 Kč
Poplatek za vedení běžného účtu	0 Kč
Poplatek za předčasné splacení	Součet nesplacených úroků, maximálně do výše 50 000 Kč
Poplatek za vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí	0 Kč
Poplatek za povolení vkladu do katastru	1 000 Kč
Poplatek za zaslání pokynu výmazu z katastru	1 500 Kč
Náklady na ověření podpisů	30 Kč
Poplatky za výpis nebo opis z katastru	0 Kč

(Zdroj: interní data Moneta Money Bank, vlastní zpracování)

Všechny poplatky, které jsou zaznamenány v předchozí tabulce, jsou zahrnuty do výpočtu RPSN. To je zároveň konečnou sazbou banky.

Podmínkou společnosti Moneta Money Bank je, že žadatel nesmí být v den splacení hypotečního úvěru starší 70 let.

Moneta Money Bank nepožaduje od svých žadatelů poplatek za odhad nemovitosti, ani poplatek za výpis z katastru nemovitostí. Další výhodou pro žadatele je možnost slevy

z úrokové sazby, pokud si sjedná pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr u společnosti BNP Paribas Cardif Pojišťovny a.s. Pokud tak učiní, dostane žadatel slevu 0,2 % z úrokové sazby.

Jako další výhodu nabízí Moneta Money Bank slevu 0,5 % z úrokové míry, a to pokud žadatel aktivně využívá běžný účet vedený u Moneta Money Bank. Jako aktivní využívání se považuje, pokud jsou měsíční příjmy na účtu vyšší než 15 000 Kč.

Vyhodnocení modelového příkladu 1:

Výsledky uvedené v následující tabulce vycházejí z údajů v modelovém příkladu 1. Tabulka zobrazuje nabídku od společnosti Moneta Money Bank.

Tabulka 20: Vyhodnocení modelového příkladu 1 u Moneta Money Bank

Úroková míra	1,79 % p. a.
RPSN	1,99 % p. a.
Měsíční splátka	10 108 Kč
Požadovaný měsíční příjem	23 384 Kč
Celková splacená částka	2 529 374 Kč

(Zdroj: interní data Moneta Money Bank, vlastní zpracování)

V tomto případě by žadateli hypoteční úvěr nebyl poskytnut. Měsíční příjem žadatele nepřevyšuje bankou požadovaný měsíční příjem. Nejjednodušší možností pro žadatele je prodloužit dobu splatnosti, a to na 30 let. Výsledky by byly následující.

Tabulka 21: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 1 u Moneta Money Bank

Úroková míra	1,79 % p. a.
RPSN	1,99 % p. a.
Měsíční splátka	7 184 Kč
Požadovaný měsíční příjem	18 201 Kč
Celková splacená částka	2 648 173 Kč

(Zdroj: interní data Moneta Money Bank, vlastní zpracování)

Za těchto okolností by již žadateli hypoteční úvěr byl poskytnut.

Vyhodnocení modelového příkladu 2:

Výsledky uvedené v následující tabulce vycházejí z údajů v modelovém příkladu 2.

Tabulka zobrazuje nabídku od společnosti Moneta Money Bank.

Tabulka 22: Vyhodnocení modelového příkladu 2 u Moneta Money Bank

Úroková míra	1,79 % p. a.
RPSN	1,99 % p. a.
Měsíční splátka	10 108 Kč
Požadovaný měsíční příjem	34 268 Kč
Celková splacená částka	2 529 374 Kč

(Zdroj: interní data Moneta Money Bank, vlastní zpracování)

V tomto případě by došlo k neudělení hypotečního úvěru žadatelům. Měsíční příjem domácnosti není pro banku v dostatečné výši. Aby žadatelé hypoteční úvěr získali, museli by prodloužit dobu splácení. Následující tabulka zobrazuje stav při době splácení 30 let.

Tabulka 23: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 2 u Moneta Money Bank

Úroková míra	1,79 % p. a.
RPSN	1,99 % p. a.
Měsíční splátka	7 184 Kč
Požadovaný měsíční příjem	28 605 Kč
Celková splacená částka	2 648 173 Kč

(Zdroj: interní data Moneta Money Bank, vlastní zpracování)

9 Komparace nabídek

Úkolem této kapitoly je porovnání jednotlivých nabídek institucí. Nejprve budou srovnány nabídky pro modelový příklad 1, a dále nabídky pro modelový příklad 2. Srovnávacími faktory jednotlivých nabídek budou nabízená úroková míra a výsledné RPSN. Ke komparaci budou sloužit data získaná ve dvou velkých bankách, dvou menších bankách a v nebankovní společnosti. Těmi jsou Moneta Money Bank, Raiffeisenbank, Equa bank, mBank a Českomoravská stavební spořitelna.

9.1 Vyhodnocení modelového příkladu 1

Následující tabulka je tvořena z údajů obsažených v předchozí kapitole o jednotlivých nabídkách institucí. V následující tabulce 24 je zaznamenána úroková sazba a RPSN, které je u všech vybraných finančních institucí zároveň i sazbou konečnou. Tyto hodnoty jsou klíčové pro dosažení cíle této práce a jejich porovnání je následně zobrazeno v grafu 1.

Tabulka 24: Komparace jednotlivých nabídek pro modelový příklad 1

Finanční instituce	Úroková sazba	RPSN
Equa bank	1,99 %	2,69 %
Raiffeisenbank	1,99 %	2,00 %
mBank	1,74 %	1,75 %
ČMSS	1,89 %	2,43 %
Moneta Money Bank	1,79 %	1,99 %

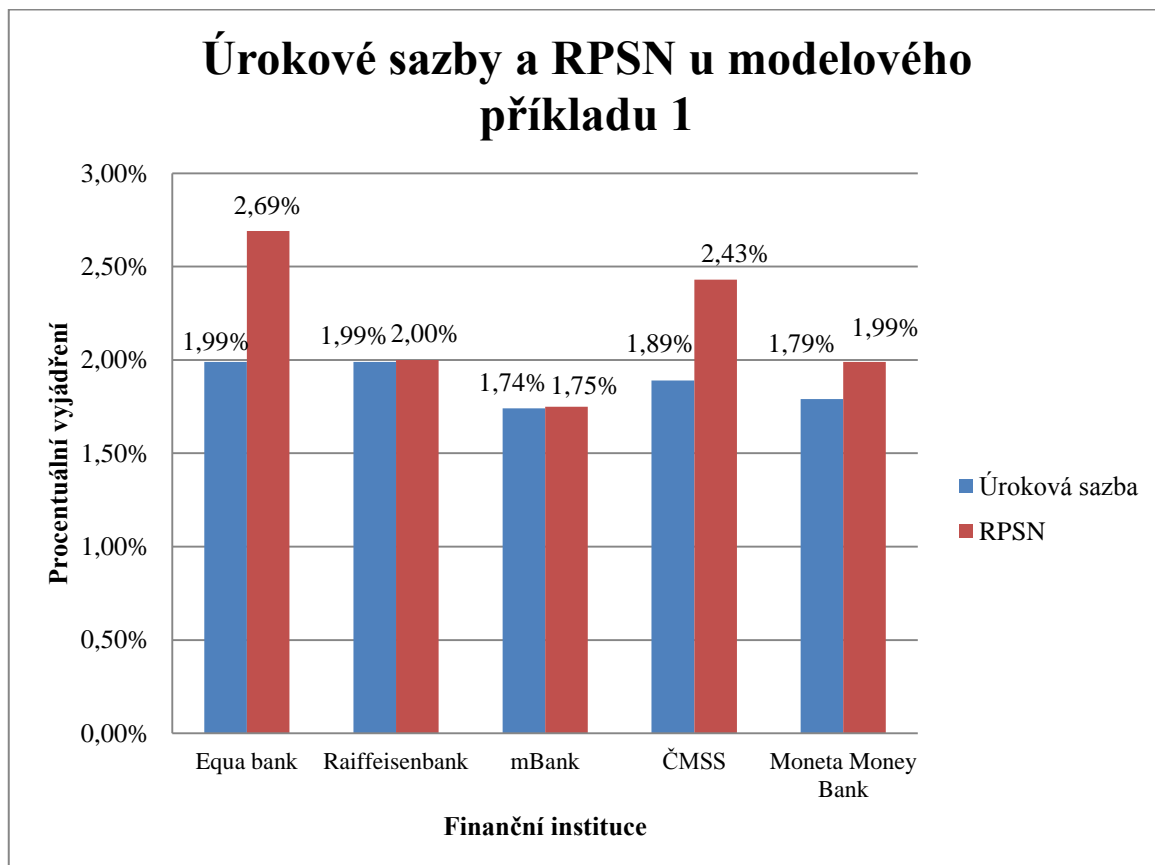
(Zdroj: interní data bank, vlastní zpracování)

Z tabulky je patrné, že nejnižší úroková míra je nabízena v mBank a to 1,74 %. Na druhém místě se nachází Moneta Money Bank s 1,79 %. Na třetím místě je Českomoravská stavební spořitelna s 1,89 %. O čtvrté a páté místo se dělí Equa bank s Raiffeisenbank a to s hodnotou 1,99 %.

V tabulce si také lze všimnout, že rozdíl mezi úrokovou sazbou a RPSN není ve stejných poměrech. Tento rozdíl záleží na jednotlivých finančních institucích. Podle RPSN se na prvním místě stále drží mBank s 1,75 %. Na druhém místě je opět Moneta Money Bank s 1,99 %. V tomto případě lze vidět rozdílnou nákladovost hypotečních

úvěřů u různých finančních institucí. Zatímco u mBank došlo k navýšení od úrokové míry pouze o 0,01 % u Moneta Money Bank došlo k navýšení o 0,2 %. Na třetím místě je ČMSS vystřídána Raiffeisenbank a to s 2,00 %. ČMSS se nachází na čtvrtém místě s 2,43 %. Jako poslední se s 2,69 % umístila Equa bank.

Graf 1: Výše úrokové sazby a RPSN pro modelový příklad 1



(Zdroj: vlastní zpracování)

Tento graf odráží data uvedená v předchozí tabulce. Z grafu je patrné porovnání úrokových sazeb a RPSN, které je u všech bank zároveň sazbou konečnou, což bylo hlavním cílem práce.

U modelového příkladu 2 bylo dosaženo stejných hodnot jako u modelového příkladu 1. V tomto případě je výše úrokové sazby a roční procentní sazby nákladů, která je zároveň i sazbou konečnou, stejná jako v modelovém příkladu jedna a graf s porovnáním je tudíž zcela totožný.

9.2 Vyhodnocení modelových příkladů

U prvního modelového příkladu z porovnání vychází, že Equa bank má nejvyšší sazbu RPSN a to 2,69 %. Zajímavostí ale je, že by jako jediná banka skutečně žadateli, který

je uveden v modelovém příkladu 1, poskytla hypoteční úvěr v takové výši s dobou splatnosti 20 let. U ostatních bank by žadatel musel buď zvýšit disponibilní příjem domácnosti, nebo prodloužovat dobu splatnosti. Jednotlivě by to bylo u Raiffeisenbank na 22 let, u Českomoravské stavební spořitelny na 24 let, u Moneta Money Bank na 30 let. U společnosti mBank by nemělo vliv na poskytnutí úvěru prodloužení doby splatnosti na 30 let. Žadatel by musel snížit částku hypotečního úvěru na 1 950 000, aby mu byla hypotéka poskytnuta na 30 let.

V případě, že by došlo k prodloužení doby splatnosti, nezmění se u modelového příkladu 1 ani výše nabízené úrokové sazby, ani výše RPSN, která je i sazbou konečnou.

U modelového příkladu 2 by žadatelům, za jinak stávajících podmínek, nebyl hypoteční úvěr poskytnut u žádné z vybraných finančních institucí. Vždy by muselo dojít k prodloužení doby splatnosti, nebo zvýšení disponibilního příjmu domácnosti. Při prodloužení doby splatnosti by byly výsledky následující. U mBank by došlo k prodloužení na 25 let, u Equa bank na 27 let, u Moneta Money Bank a Raiffeisenbank na 30 let. U Českomoravské stavební spořitelny by žadatelé nedostali hypoteční úvěr ani při prodloužení na 40 let.

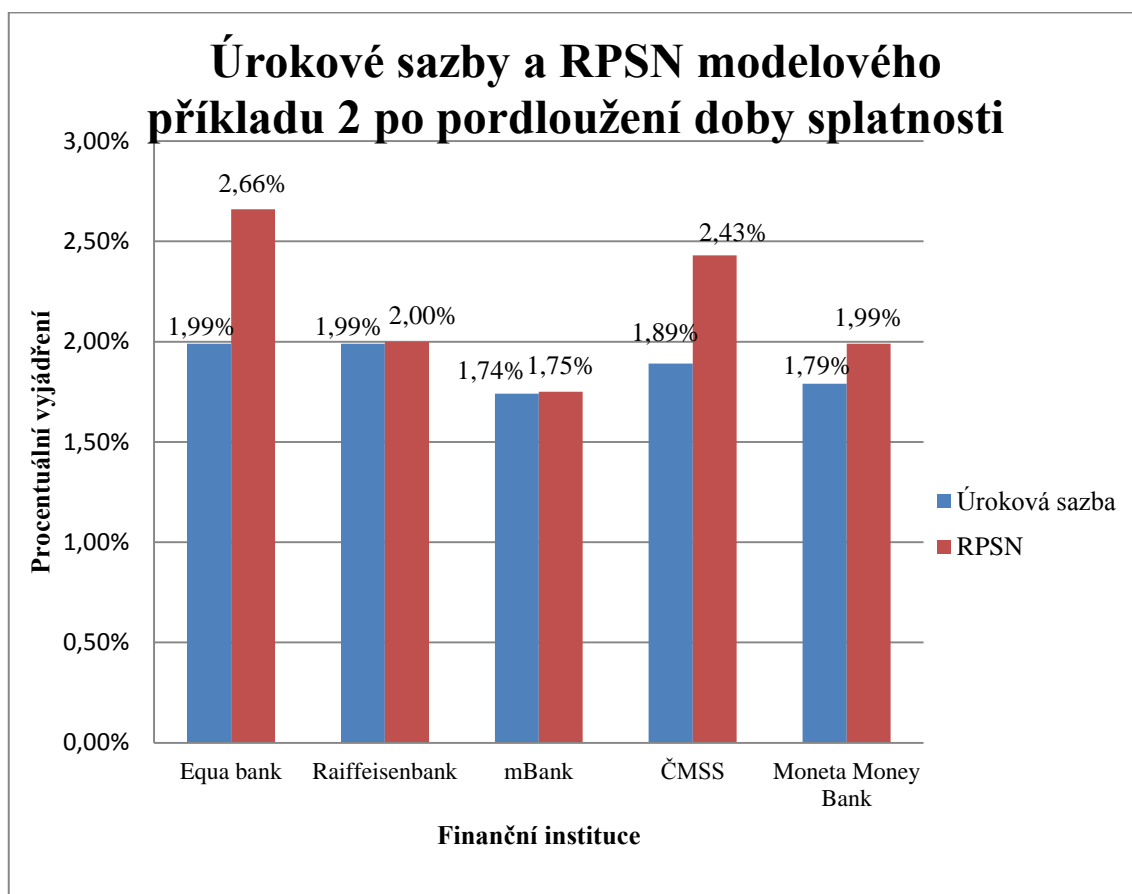
Pokud by nastala u modelového příkladu 2 změna, a to v podobě prodloužení doby splatnosti, byla by nabídka institucí totožná s nabídkou původní. K jediné změně by došlo na straně Equa bank. Výše RPSN by se snížila o 0,03 %, tedy na 2,66 %. Jednotlivé nabídky institucí při prodloužení doby splatnosti zobrazuje následující tabulka.

Tabulka 25 Komparace jednotlivých nabídek pro modelový příklad 2 po úpravě doby splatnosti

Finanční instituce	Úroková sazba	RPSN	Počet let
Equa bank	1,99 %	2,66 %	27 let
Raiffeisenbank	1,99 %	2,00 %	30 let
mBank	1,74 %	1,75 %	25 let
ČMSS	1,89 %	2,43 %	20 let
Moneta Money Bank	1,79 %	1,99 %	30 let

(Zdroj: interní data bank, vlastní zpracování)

Graf 2: Výše úrokové sazby a RPSN u modelového příkladu 2 po prodloužení doby splatnosti



(Zdroj: vlastní zpracování)

Tento graf zobrazuje data z tabulky 25, která vyjadřuje, k jaké změně úrokové míry a RPSN by došlo, kdyby byla prodloužena doba splácení v modelovém příkladu 2.

Z těchto faktů jasně vyplývá, že finanční instituce mají, co se týče úrokových sazeb a RPSN, pro různé žadatele stejné podmínky. Rozdílné je jejich hodnocení bonity klienta a následné udělování či neudělování hypotečních úvěrů.

9.3 Komparace údajů o RPSN poskytnutých institucemi s vlastním výpočtem

Následující kapitola porovnává hodnoty RPSN získané od pracovníků finančních institucí s vlastními výpočty RPSN. K výpočtům byl využit MS EXCEL, do kterého byla vložena data získaná ve finančních institucích. Výpočet byl proveden pomocí funkce ÚROKOVÁ MÍRA a EFFECT.

Tabulka 26 Porovnání získaného a vypočítaného RPSN

Finanční instituce	RPSN získané	RPSN vypočtené	Odchylka
Equa bank	2,69 %	2,045 %	- 0,645 %
Raiffeisenbank	2,00 %	2,024 %	0,024 %
mBank	1,75 %	1,769 %	0,019 %
ČMSS	2,43 %	1,941 %	- 0,489 %
Moneta Money Bank	1,99 %	2,022 %	0,032 %

(Zdroj: Interní data institucí, vlastní zpracování)

Tabulka 26 obsahuje hodnoty RPSN získaného ve finančních institucích, RPSN vypočítaného a rozdíl mezi těmito hodnotami. K těmto viditelným rozdílům dochází v důsledku odlišných metod výpočtu RPSN. Největší rozdíl v sazbě získané a vypočítané je u Equa bank a u ČMSS. Tento rozdíl může být způsoben dalšími poplatky, které jsou skryté či rozdílnou metodou výpočtu.

10 Závěr

Jako cíl této bakalářské práce bylo stanoveno porovnání úrokových sazeb, ročních procentních sazeb nákladů a konečných sazeb u hypotečních úvěrů nabízených různými finančními institucemi.

První část bakalářské práce obsahuje základní informace o dané problematice. Nachází se zde informace o úvěrech, hypotečních úvěrech, úročení, úrokové sazbě a RPSN.

Druhá část této práce obsahuje stanovené modelové příklady, které byly použity v jednotlivých finančních institucích pro získání potřebných údajů. V těchto modelových příkladech byl definován jak žadatel, tak parametry hypotečního úvěru, o který žádá. Druhá část bakalářské práce také obsahuje seznámení s finančními institucemi, které poskytly informace pro zpracování. Tyto informace jsou nedílnou součástí této části. Dále je z poskytnutých informací sestaveno porovnání a následné vyhodnocení aktuální situace. Toto porovnání je založeno na výši úrokové sazby a RPSN, které je u všech institucí zároveň i sazbou konečnou. V závěru druhé části byly porovnány nabízené sazby RPSN s vlastními výpočty tohoto ukazatele. K vlastním výpočtům byly využity funkce ÚROKOVÁ MÍRA a EFFECT v programu MS EXCEL. V těchto výpočtech bylo dokázáno, že si banky musejí účtovat ještě další skryté poplatky, o kterých se nikde nezmiňují. Další možností je jiná metodika výpočtu této sazby.

V prvním modelovém příkladu byl žadatelem jednatel a v druhém žádala o hypoteční úvěr čtyřčlenná rodina. Parametry hypotečního úvěru byly pro oba příklady stejné. Odlišnost byla ve výši disponibilního příjmu a v počtu vyživovaných osob. Pro oba tyto příklady byly výsledné sazby stejné. Podle úrokové míry se na prvním místě umístila mBank a na posledním místě Raiffeisenbank společně s Equa bank. Podle RPSN, které je zároveň sazbou konečnou, se na prvním místě udržela mBank a na posledním místě se umístila Equa bank.

U nabídek je velmi důležité, zda si žadatel nechá udělat odhad ceny nemovitosti sám, nebo si ho zařizuje banka sama.

Pro potencionální žadatele je důležité nechat si udělat nabídku na hypoteční úvěr od více finančních institucí a následně tyto nabídky porovnat. Po takovémto porovnání si může žadatel vybrat nejméně nákladný hypoteční úvěr.

11 Summary

In these days most people need to take a mortgage loan when they want to buy a place to live. It is because they don't have enough money. When people want to take a mortgage loan, they have to monitor many factors.

The interest rate isn't the only factor that matters. When closing the mortgage loan, it's usually very difficult to compare offers from various financial institutions only by annual interest rate. It depends on several factors. One of these factors may be additional payments and charges.

The annual percentage rate of charge is most commonly used for a good comparison. The annual percentage rate of charge allows the customer to evaluate better the advantages or disadvantages of provided mortgage loan. The aim of this work is to compare the advertised interest rate of mortgage loan and annual percentage rate of charge. The comparison is based on information obtained from interviews with bank employees.

Key words: annual percentage rate of charge, interest rate, bank fees, additional payments

12 Přehled použité literatury

Knižní zdroje:

Cipra, T. (2005). *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. 2. vydání. Praha: Ekopress s. r. o.

Čámský, F. (2005). *Finanční matematika*. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko – správní fakulta.

Kroh, M. (1999). *Jak si vzít úvěr*. Praha: Grada

Liška, P., Elek, Š. & Marek, K. (2014). *Bankovní obchody*. Praha: Wolters Kluwer.

Pavelka, F. (1995). *Hypoteční úvěry*. Praha: PP Agency.

Pavelka, T. (2007). *Makroekonomie základní kurz*. 3. vydání. Slaný: Melandrium

Radová, J., Dvořák, P. & Málek, J. (2007). *Finanční matematika pro každého*.

6. vydání Praha: Grada.

Rejnuš, O. (2014). *Finanční trhy*. 4. vydání. Praha: Grada

Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení*. 5. vydání. Praha: Grada

Šnoriková, M. (2014). *Jak na finanční matematiku... Aneb jak se nenechat okrást*. Ostrava: Ostravská univerzita.

Šoba, O., Širůček, M. & Ptáček, R. (2013). *Finanční matematika v praxi*. Praha: Grada

Šulista, M., Nýdl, V. & Moore, G. (2014). *Úvod do finanční a pojistné matematiky / Introduction to financial and actuarial mathematics*. 2. vydání. České Budějovice: Jihočeská univerzita, Ekonomická fakulta.

Zeman, V. & Meluzín, T. (2008). *Bankovníctví 1. díl*. Brno: Vysoké učení technické, Podnikatelská fakulta.

Zeman, V. (2008). *Bankovníctví 2. díl*. Brno: Vysoké učení technické, Podnikatelská fakulta.

Internetové zdroje:

Crelin, J. (2016) Mortgage Loan. [online]. In *Salem Press Encyclopedia*. [cit. 2017-02-22]. Dostupné z WWW: [http://eds.b.ebscohost.com/eds/detail/detail?sid=1484ab3e-6325-4ef4-abfe-](http://eds.b.ebscohost.com/eds/detail/detail?sid=1484ab3e-6325-4ef4-abfe-31aaa13a01f4%40sessionmgr102&vid=2&hid=113&bdata=Jmxhbmc9Y3Mmc2l0ZT11ZHMtbGl2ZQ%3d%3d#AN=100259585&db=ers)

[31aaa13a01f4%40sessionmgr102&vid=2&hid=113&bdata=Jmxhbmc9Y3Mmc2l0ZT11ZHMtbGl2ZQ%3d%3d#AN=100259585&db=ers](http://eds.b.ebscohost.com/eds/detail/detail?sid=1484ab3e-6325-4ef4-abfe-31aaa13a01f4%40sessionmgr102&vid=2&hid=113&bdata=Jmxhbmc9Y3Mmc2l0ZT11ZHMtbGl2ZQ%3d%3d#AN=100259585&db=ers)

Českomoravská stavební spořitelna, O ČMSS. *Českomoravská stavební spořitelna a.s.* [online] 2017 [cit. 2017-03-01]. Dostupné z WWW: <https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>

Equa bank a.s. *Měšes.cz*. [online] 2017 [cit. 2017-02-20]. Dostupné z WWW: <http://www.mesec.cz/adresar/equa-bank/>

Equa bank, O nás. *Equa bank a.s.* [online] 2017 [cit. 2017-02-20]. Dostupné z WWW: <https://www.equabank.cz/o-nas>

MBank, O nás. *MBank S.A.* [online] 2017 [cit. 2017-02-26]. Dostupné z WWW: <https://www.mbank.cz/o-nas/o-bance/>

Moneta Money Bank, O nás. *Moneta Money Bank a.s.* [online] 2017 [cit. 2017-03-01]. Dostupné z WWW: <https://www.moneta.cz/o-nas>

Raiffeisenbank, O nás. *Raiffeisenbank, a. s.* [online]. 2017 [cit. 2017-02-19]. Dostupné z WWW: <https://www.rb.cz/o-nas/o-spolecnosti/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>

Zákon o dluhopisech. *Zakonyprolidi.cz* [online]. 2004-2016 [cit. 2017-01-02]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

Internetové zdroje – loga bank:

Logo ČMSS. *Českomoravská stavební spořitelna a.s.* [online]. © 2017. [cit. 2017-03-16]. Dostupné z WWW: <https://www.cmss.cz/o-nas/zpravodaj>

Logo Equa bank. *Equa bank a.s.* [online]. © 2001-2017. [cit. 2017-03-16]. Dostupné z WWW: <https://www.equabank.cz/files/1febb83e.png>

Logo mBank. *mBank a.s.* [online]. © 2016. [cit. 2017-03-16]. Dostupné z WWW: <http://media.mbank.eu/1387/cs/presskit/819?file=579658>

Logo Moneta Money Bank. *Moneta Money Bank a.s.* [online]. © 2017. [cit. 2017-03-16]. Dostupné z WWW: <https://www.moneta.cz/servis-pro-media/loga-spolecnosti>

Logo Raiffeisenbank. *Raiffeisenbank a.s.* [online]. © 1993-2017. [cit. 2017-03-16]. Dostupné z WWW: <https://www.rb.cz/pictures/onas/raiffeisenbank-logo.jp>

13 Seznam tabulek, grafů a log

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Poplatky vázané na hypoteční úvěr u Equa bank	25
Tabulka 2: Vyhodnocení modelového příkladu 1 u Equa bank.....	26
Tabulka 3: Vyhodnocení modelového příkladu 2 u Equa bank.....	27
Tabulka 4: Vyhodnocení modelového příkladu 2 po úpravě u Equa bank.....	27
Tabulka 5: Poplatky vázané na hypoteční úvěr u Raiffeisenbank	29
Tabulka 6: Vyhodnocení modelového příkladu 1 u Raiffeisenbank	30
Tabulka 7: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 1 u Raiffeisenbank.....	31
Tabulka 8: Vyhodnocení modelového příkladu 2 u Raiffeisenbank	31
Tabulka 9: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 2 u Raiffeisenbank.....	32
Tabulka 10: Poplatky vázané na hypoteční úvěr u mBank.....	34
Tabulka 11: Vyhodnocení modelového příkladu 1 u mBank	35
Tabulka 12: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 1 u mBank	36
Tabulka 13: Vyhodnocení modelového příkladu 2 u mBank	36
Tabulka 14: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 2 u mBank	37
Tabulka 15: Poplatky vázané na hypoteční úvěr u ČMSS.....	38
Tabulka 16: Vyhodnocení modelového příkladu 1 u ČMSS	39
Tabulka 17: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 1 u ČMSS	40
Tabulka 18: Vyhodnocení modelového příkladu 2 u ČMSS	40
Tabulka 19: Poplatky vázané na hypoteční úvěr u Moneta Money Bank	42
Tabulka 20: Vyhodnocení modelového příkladu 1 u Moneta Money Bank.....	43
Tabulka 21: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 1 u Moneta Money Bank.....	44
Tabulka 22: Vyhodnocení modelového příkladu 2 u Moneta Money Bank.....	44
Tabulka 23: Vyhodnocení upraveného modelového příkladu 2 u Moneta Money Bank.....	45
Tabulka 24: Komparace jednotlivých nabídek pro modelový příklad 1	46

Tabulka 25 Komparace jednotlivých nabídek pro modelový příklad 2 po úpravě doby splatnosti 48

Tabulka 26 Porovnání získaného a vypočítaného RPSN..... 50

Seznam grafů:

Graf 1: Výše úrokové sazby a RPSN pro modelový příklad 1 47

Graf 2: Výše úrokové sazby a RPSN u modelového příkladu 2 po prodloužení doby splatnosti 49

Seznam obrázků:

Obrázek 1: Logo Equa bank 24

Obrázek 2: Logo Raiffeisenbank 28

Obrázek 3: Logo mBank..... 32

Obrázek 4: Logo ČMSS..... 37

Obrázek 5: Logo Moneta Money Bank 41