

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Hypoteční úvěry v České republice

Václav Zamrazil

© 2021 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Václav Zamrazil

Hospodářská politika a správa
Podnikání a administrativa

Název práce

Hypoteční úvěry v České republice

Název anglicky

Mortgage loans in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zanalyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího hypotečního produktu pro modelové klienty se záměrem financovat nemovitost k vlastnímu bydlení.

Metodika

V teoretické části budou popsány základní pojmy v souvislosti s hypotečním bankovníctvím na základě prostudování odborné literatury a internetových zdrojů.

V praktické části bude analyzován vývoj hypotečních úvěrů. Využitím výsledků dotazníkového šetření budou sestaveny modelové případy žadatelů o hypoteční úvěr. Na základě komparace hypotečních úvěrů vybraných bank bude fiktivním klientům doporučen nejvhodnější hypoteční produkt k financování nemovitosti.

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 1/2020 – 3/2020

Detailní metodika práce dokončení druhé části literární rešerše: 4/2020 – 5/2020

Vlastní práce – analytická část: 6/2020 – 9/2020

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2020 – 11/2020

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2020

Doporučený rozsah práce

35 – 45 stran

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, úroková sazba, bankovní instituce, bonita, fiktivní klient.

Doporučené zdroje informací

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, 2010. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal servis. ISBN 978-80-254-6779-4.

PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-0.

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

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava, 2007. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha: Oeconomica. ISBN 978-80-245-1180-1.

REJNUŠ, O. *Finanční trhy : učebnice s programem na generování cvičných testů*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2016. ISBN 978-80-247-5871-8.

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

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 30. 10. 2020

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 5. 11. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 23. 02. 2021

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 12. 3. 2021

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval panu Ing. Michalu Steiningerovi, Ph.D. za odborné rady, podporu, trpělivost a cenné připomínky, kterými výrazně přispěl k vypracování a zkvalitnění této bakalářské práce.

Hypoteční úvěry v České republice

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá hypotečními úvěry v České republice. Cílem teoretické části je vysvětlení základních pojmů v souvislosti s hypotečním bankovníctvím na základě prostudované odborné literatury a internetových zdrojů. Teoretická část také obsahuje aktuální doporučení od České národní banky a podmínky, kterými by se měly obchodní banky při poskytování hypotečních úvěrů řídit. Cílem praktické části bakalářské práce je analýza vývoje hypotečních úvěrů v ČR a doporučení nejvýhodnějších hypotečních produktů fiktivním klientům. Na základě nejčastějších odpovědí v dotazníkovém šetření byly vytvořeny tři modelové příklady fiktivních žadatelů a bylo vybráno pět bankovních institucí. Ve sledovaném období od ledna 2016 do prosince 2020 se průměrná úroková sazba pohybovala v rozmezí 1,77 – 3 % p.a. V prosinci 2020 byla průměrná úroková sazba 1,96 % p.a., což je její nejnižší hodnota od prosince 2016. Průměrná výše hypotečních úvěrů se zvýšila od ledna 2016 do prosince 2020 o 827 000 Kč. Přestože banky poskytly v roce 2020 o 22 131 hypotečních produktů méně, celkový objem půjčených peněz byl oproti roku 2016 vyšší o 27,342 mld. Kč. Na základě komparativní analýzy byl doporučen prvnímu fiktivnímu klientovi (úvěr na 6,5 mil. Kč, fixace 10 let, splatnost 25 let) hypoteční produkt Klasik od Raiffeisenbank s úrokovou sazbou 2,15 % p.a. a měsíční splátkou 28 027,67 Kč. Druhému fiktivnímu klientovi (úvěr na 4,2 mil. Kč, fix. 7 let, splatnost 30 let) byl navržen hypoteční produkt Hypotéka od Air Bank s úrokovou sazbou 2,09 % p.a. a měsíční splátkou 15 713,73 Kč. Hypotéka od Air Bank byla také nejvýhodnějším hypotečním produktem pro třetího fiktivního klienta (úvěr 1,7 mil. Kč, fix. 5 let, splatnost 15 let). Na základě požadavků třetího klienta byla bankou nabídnuta nejvýhodnější úroková sazba 1,99 % p.a. a měsíční splátka ve výši 10 931,82 Kč. Vybrané hypoteční úvěry splňovaly požadavky fiktivních klientů (výši úvěru, délku fixace a splatnosti, výši měsíční splátky). Není možné najít žádný universální hypoteční produkt, vždy je nutné vycházet z konkrétních požadavků klientů.

Klíčová slova: Hypoteční úvěr, úroková sazba, klient, banka, finance, bydlení, měsíční splátka, splatnost, RPSN, ČNB.

Mortgage loans in the Czech Republic

Abstract

The bachelor thesis deals with mortgage loans in the Czech Republic. The aim of the theoretical part is to explain the basic concepts relevant to mortgage banking on the basis of studied professional literature and verified internet sources. The theoretical part also contains current recommendations from the Czech National Bank and the conditions that commercial banks should follow when providing mortgage loans. The aim of the practical part of the bachelor thesis is to analyze the development of mortgage loans in the Czech Republic and recommend the most advantageous mortgage products to fictitious clients. Based on the most frequent answers in a questionnaire survey, three model examples of fictitious applicants were created and five banking institutions were selected. In the observed period from January 2016 to December 2020, the average interest rate ranged from 1.77 to 3 % p.a. In December 2020, the average interest rate was 1.96 % p.a., which is the lowest value since December 2016. By December 2020 the average mortgage loan has also risen by 827 000 CZK. Although banks provided 22 131 fewer mortgage products in 2020, the total volume of borrowed money was 27,342 billion CZK higher than in 2016. Based on a comparative analysis, the first fictitious client (6,5 million CZK loan, loan maturity of 25 years, 10-year fixation) was recommended a mortgage product Klasik from Raiffeisenbank with an interest rate of 2.15 % p.a. and a monthly payment of 28 027,67 CZK. The second fictitious client (4,2 million CZK loan, loan maturity of 30 years, 7-year fixation) was recommended a mortgage product Mortgage from Air Bank with an interest rate of 2.09 % p.a. and a monthly payment of 15 713,73 CZK. The mortgage from Air Bank was also the most advantageous mortgage product for the third fictitious client (1,7 million CZK loan, loan maturity of 15 years, 5-year fixation). Due to the requirements of the third client, the bank offered the most advantageous interest rate of 1.99 % p.a. and a monthly payment of 10 931,82 CZK. Selected mortgage loans met the requirements of all fictitious clients (loan amount, length of fixation and loan maturity, the monthly payment amount). It is impossible to find a universal mortgage product; it is always necessary to take specific client requirements into account.

Keywords: Mortgage loan, interest rate, client, bank, finance, housing, monthly payment, loan maturity, RPSN, CNB.

Obsah

Úvod.....	13
Cíl práce a metodika	14
1 Hypoteční úvěr	16
1.1 Charakteristika hypotečního úvěru	16
1.1.1 Účelovost	16
1.1.2 Zajištění.....	17
1.1.3 Poměr výše úvěru k hodnotě zajištění.....	18
1.1.4 Úroková sazba.....	18
1.1.5 RPSN.....	20
1.1.6 Splátka, splatnost	20
1.1.7 Čerpání úvěru	24
1.1.8 Bonita klienta	24
1.1.9 Úvěrové registry.....	25
1.1.10 Smlouva o úvěru	25
1.2 Hypoteční zástavní listy	26
1.3 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování	26
1.4 Doporučení České národní banky	27
1.5 Další formy financování vlastního bydlení.....	28
1.5.1 Spotřebitelský úvěr	28
1.5.2 Úvěr ze stavebního spoření	29
2 Vlastní práce	32
2.1 Dotazníkové šetření.....	32
2.2 Fiktivní žadatelé o hypoteční úvěr – modelové příklady	51
2.2.1 Fiktivní klient 1 – mladý manželský pár.....	52
2.2.2 Fiktivní klient 2 – mladý muž.....	53
2.2.3 Fiktivní klient 3 – starší manželský pár	54
2.3 Charakteristika vybraných bank a jejich vybraných hyp. produktů.....	56
2.3.1 Česká spořitelna	56
2.3.2 Československá obchodní banka	57
2.3.3 Komerční banka	58
2.3.4 Air Bank.....	59
2.3.5 Raiffeisenbank	60
2.4 Komparativní analýza hypotečních úvěrů od jednotlivých bank.....	61
2.4.1 Porovnání hypotečních úvěrů – mladý manželský pár	62

2.4.2	Porovnání hypotečních úvěrů – mladý muž.....	64
2.4.3	Porovnání hypotečních úvěrů – starší manželský pár	65
2.4.4	Shrnutí komparativní analýzy	67
2.5	Analýza vývoje hypotečních úvěrů	67
	Závěr.....	71
	Seznam použitých zdrojů.....	73
	Přílohy	77

Seznam obrázků

Obrázek 1 – Rozdělení splátky na úrok a úmor [Kč].....	22
Obrázek 2 – Výpočet hypotečního produktu od ČS (Excel fce. PLATBA) – ml. manžel. pár	85

Seznam grafů

Graf 1 – Jaký je počet žadatelů o hypoteční úvěr?.....	33
Graf 2 – Jaký je vztah mezi žadateli?.....	34
Graf 3 – Kolik Vám je let?	35
Graf 4 – Jaké je Vaše dosažené vzdělání?.....	36
Graf 5 – Kolik máte vyživovaných dětí?	37
Graf 6 – Jaký je účel Vašeho hypotečního úvěru?	38
Graf 7 – Jaký je Váš záměr k získání hypotečního úvěru?	39
Graf 8 – O jaký typ nemovitosti se v souvislosti s hypotečním úvěrem jedná?	40
Graf 9 – V jakém kraji se nemovitost nachází?	41
Graf 10 – Jaký je Váš zdroj příjmů?	42
Graf 11 – Jaká je průměrná výše Vašich čistých měsíčních příjmů?.....	43
Graf 12 – Jaká je průměrná výše Vašich měsíčních výdajů?	44
Graf 13 – Ve kterém bankovním domě máte v současnosti vedený běžný účet?	45
Graf 14 – Jaké výše by měl dosahovat Váš hypoteční úvěr?	46
Graf 15 – Jaká je Vaše procentuální výše vlastních zdrojů z plánované investice do vlastního bydlení?	47
Graf 16 – V jaké výši byste si představoval/a měsíční splátku hyp. úvěru?	48
Graf 17 – Jaká by měla být délka splatnosti Vašeho hypotečního úvěru?	49

Graf 18 – Jaká by měla být podle Vás délka fixačního období úrokové sazby?	50
Graf 19 – Jaké kritérium má pro Vás při výběru vhodného hypotečního úvěru největší váhu?	51
Graf 20 – Vývoj průměrné úrok. sazby hyp. úvěrů 1. 1. 2016 – 31. 12. 2020	68
Graf 21 – Vývoj průměrné výše hyp. úvěrů 1. 1. 2016 – 31. 12. 2020.....	69

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Fiktivní klient 1 – mladý manželský pár.....	52
Tabulka 2 – Fiktivní klient 2 – mladý muž.....	54
Tabulka 3 – Fiktivní klient 3 – starší manželský pár	55
Tabulka 4 – Česká spořitelna – Hypotéka	57
Tabulka 5 – Československá obchodní banka – ČSOB Hypotéka	58
Tabulka 6 – Komerční banka – Flexibilní hypotéka.....	59
Tabulka 7 – Air Bank – Air Bank Hypotéka	59
Tabulka 8 – Raiffeisenbank – Hypotéka na bydlení – Klasik.....	60
Tabulka 9 – Porovnání hypotečních úvěrů – mladý manželský pár	63
Tabulka 10 – Porovnání hypotečních úvěrů – mladý muž.....	65
Tabulka 11 – Porovnání hypotečních úvěrů – starší manželský pár.....	66
Tabulka 12 – Poskytnuté hypoteční úvěry od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2020.....	70
Tabulka 13 – Výpočet hypotečního produktu od ČS – ml. manželský pár	86
Tabulka 14 – Výpočet hypotečního produktu od ČSOB – ml. manželský pár.....	86
Tabulka 15 – Výpočet hypotečního produktu od RB – ml. manželský pár	87
Tabulka 16 – Výpočet hypotečního produktu od KB – ml. manželský pár.....	87
Tabulka 17 – Výpočet hypotečního produktu od Air Bank – ml. manžel. pár	88
Tabulka 18 – Výpočet hypotečního produktu od ČS – mladý muž.....	89
Tabulka 19 – Výpočet hypotečního produktu od ČSOB – mladý muž	89
Tabulka 20 – Výpočet hypotečního produktu od RB – mladý muž.....	90
Tabulka 21 – Výpočet hypotečního produktu od KB – mladý muž	90
Tabulka 22 – Výpočet hypotečního produktu od Air Bank – mladý muž	91
Tabulka 23 – Výpočet hypotečního produktu od ČS – st. manželský pár	92
Tabulka 24 – Výpočet hypotečního produktu od ČSOB – st. manželský pár	92
Tabulka 25 – Výpočet hypotečního produktu od RB – st. manželský pár.....	93

Tabulka 26 – Výpočet hypotečního produktu od KB – st. manželský pár.....	93
Tabulka 27 – Výpočet hypotečního produktu od Air Bank – st. manželský pár	94
Tabulka 28 – Splátkový kalendář hyp. úvěru od RB – ml. manžel. pár	95
Tabulka 29 – Splátkový kalendář hyp. úvěru od Air Bank – mladý muž.....	102
Tabulka 30 – Splátkový kalendář hyp. úvěru od Air Bank – st. manžel. pár.....	111

Seznam použitých zkratk

ČNB	Česká národní banka
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
DTI	Debt to Income
DSTI	Debt Service To Income
KB	Komerční banka
Kč	Koruna česká
LTV	Loan To Value
p.a.	per annum
RB	Raiffeisenbank
RPSN	roční procentní sazba nákladů

Úvod

Každý člověk v životě musí řešit otázku bydlení. Pořízení vlastního bydlení může být pro mnoho lidí splněným snem. V České republice lidé obvykle využívají následující formy bydlení: vlastnické, nájemní (a podnájemní), družstevní (nájemní) a jiné formy bydlení (např. sdílené bydlení). V případě pořízení vlastního bydlení lidé nevyhazují peníze jen tak pro nic, platí za něco, co bude jednou v budoucnu jejich. Na rozdíl od nájemního bydlení, kde lidé platí obvykle určitou částku měsíčně za byt, který si vlastně jen půjčují.

Cena vlastního bydlení se však v dnešní době pohybuje až v řádech několika milionů korun, což není částka, kterou by lidé byli schopni získat okamžitě. Lidé, kteří chtějí dosáhnout na vlastní dům či byt, mohou financovat bydlení několika způsoby. V momentě, kdy člověk hledá obydlí pro sebe nebo svou rodinu, je vhodné si vše hned zpočátku dobře promyslet a zvážit na jakou formu bydlení je schopen dosáhnout. V potaz člověk musí brát především výši budoucích nákladů na bydlení, vlastní příjem a dosavadní úspory. Patříčný vliv na rozhodování může mít také zdravotní a rodinný stav.

Tato bakalářská práce se bude věnovat především hypotečním úvěrům, což je v dnešní době jednou z nejčastějších cest, jak získat relativně rychle finance pro vlastní bydlení.

Práce představuje potenciálním žadatelům aktuální podmínky, jaké potřebují pro získání hypotečního úvěru a ukazuje jim, co je potřeba zvážit při výběru hypotečního úvěru. Porovnání hypotečních úvěrů u vybraných bankovních domů v České republice i komparace s dalšími formami financování nemovitosti může lidem pomoci najít vhodný produkt pro financování vlastního bydlení.

Cíl práce a metodika

Cíl práce

Cílem bakalářské práce je zanalyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího hypotečního produktu pro modelové klienty se záměrem financovat nemovitost k vlastnímu bydlení. Dílčím cílem je vysvětlit problematiku hypotečních úvěrů, a to charakteristikou jednotlivých pojmů, které s nimi souvisejí. Dalším dílčím cílem je analýza vývoje hypotečních úvěrů v ČR za období let 2016–2020.

Metodika

Teoretická část bakalářské práce se zaměří na představení hypotečních úvěrů. Budou popsány základní pojmy v souvislosti s hypotečním bankovníctvím na základě prostudování odborné literatury a internetových zdrojů. Tato část bakalářské práce přináší aktuální legislativní rámec, včetně popisu státní finanční podpory a doporučení České národní banky pro získání hypotečních úvěrů. Teoretická část se bude zabírat také dalšími formami financování vlastního bydlení a jejich srovnáním s hypotečními úvěry.

V praktické části bakalářské práce bude provedeno dotazníkové šetření, na jehož základě budou vytvořeny tři modelové příklady fiktivních klientů, kteří žádají o hypoteční úvěr. Dotazníkový výzkum se vytvoří prostřednictvím on-line platformy Survio.com. Tento dotazník se poté dostane mezi lidi za pomoci sociálních sítí typu Instagram a Facebook. Celkový počet respondentů by měl dosáhnout minimálně 50. Charakteristika fiktivního klienta bude vycházet z výsledků odpovědí v dotazníku, který se složí z 19 otázek. Všechny odpovědi na otázky z dotazníkového šetření se následně graficky znázorní a popíšu. Podle nejčastějších odpovědí se také vybere pět nejčastěji používaných bankovních institucí v České republice. Z nabídek, jež tyto banky mají umístěné na svých webových stránkách, budou vybrány jejich hypoteční produkty. Charakterizovány budou nejen bankovní instituce, ale i již zmíněné jejich hypoteční produkty. Jednotlivé hypoteční produkty vybraných bank budou následně porovnány prostřednictvím komparativní analýzy. Komparativní analýza bude založena na porovnávání určitých parametrů, jimiž jsou zejména výše úrokové sazby, fixace úrokové sazby, výše měsíční splátky a celková splatná částka. Výše úrokových sazeb se zjistí na webových stránkách daných bank tak, aby odpovídaly

parametrům modelových příkladů. Měsíční splátka a celková splatná částka budou vypočítány prostřednictvím funkce Platba v Excelu.

V praktické části bakalářské práce bude také provedena analýza vývoje hypotečních úvěrů v ČR za období let 2016–2020 na základě zjištěných dat z internetových zdrojů.

Na konci bakalářské práce bude provedeno shrnutí, které bude vycházet zejména z praktické ale i z teoretické části. Budou shrnuty vývojové tendence hypotečních úvěrů v ČR. Na základě komparativní analýzy hypotečních úvěrů bude fiktivním klientům doporučen nejvhodnější hypoteční produkt k financování nemovitosti.

1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je v České republice považován za jeden z nejlepších finančních produktů, jehož prostřednictvím lze financovat vlastní bydlení.

Řadí se mezi nejstarší druhy bankovních úvěrů, jejichž poskytnutí je založeno na zástavě nemovitosti. K základním rysům hypotečního úvěru patří to, že je úzce spojen s investicí do nemovitosti a jehož následné splácení je zajištěno zástavním právem. Investicí do nemovitosti se rozumí např. její modernizace, rekonstrukce, výstavba či její samotná koupě. S principem dnešních hypotečních úvěrů, založených na zástavě nemovitosti, se v České republice lze setkat od poloviny 90. let 20. století, kdy byla provedena novela zákona o dluhopisech. Úvěr se stává hypotečním v okamžiku, kdy dochází ke vzniku právních účinků zástavního práva (Polouček, 2013, s. 234, 237).

V souvislosti s hypotečním úvěrem se objevuje velmi používaný pojem hypotéka. Z pohledu bank zastává hypotéka hned několik významů. Za původní význam hypotéky lze považovat vklad zástavního práva k nemovitosti na katastr nemovitostí. V dnešním bankovním světě se termín hypotéka chápe spíše jako samotná úvěrová pohledávka, kterou si bankovní instituce nárokuje od dlužníka (Kašparovská, 2005, s. 51).

1.1 Charakteristika hypotečního úvěru

V této části bakalářské práce bude představen hypoteční úvěr v širším pojetí. Mezi základní pojmy související s hypotečním úvěrem se řadí účelovost, zajištění, úroková sazba, splátka a splatnost, čerpání úvěru, smlouva o úvěru, bonita dlužníka, úvěrové registry, pojem LTV, RPSN.

1.1.1 Účelovost

V dnešní době existuje hypotéka účelová a bezúčelová. U obou typů tohoto hypotečního úvěru se ovšem musí ručit nemovitostí.

U účelové hypotéky striktně platí, že musí být využita na výdaje, které úzce souvisejí s bydlením. Je možné ji využít např. ke koupi stavebního pozemku či nemovitosti, které jsou určeny k bydlení, ale i k investici do bytu, jež klient hodlá pronajímat.

Neúčelová hypotéka neboli tzv. americká hypotéka je finanční produkt, který nemá předem určený účel půjčky. Přináší klientům finanční prostředky, které lze využít prakticky na nákup jakéhokoliv zboží či služeb, aniž by bance museli klienti sdělovat důvod půjčky. Tento typ hypotéky se může využít k pořízení nového auta, založení vlastní firmy či s ní lze financovat vlastní studia. Neúčelová hypotéka je obvykle v porovnání s účelovou hypotékou o něco méně výhodná, klient zde musí počítat s vyšší úrokovou sazbou a kratší dobou splatností. Nevýhodou bezúčelové hypotéky jsou vyšší poplatky. Tento druh hypotečního úvěru přináší klientům možnost investovat své peníze do téměř čehokoliv, ale žadatel musí ručit nemovitostí stejně jako u účelové hypotéky, které se bude tato bakalářská práce věnovat především. (Srový, 2009, s. 30, 31).

1.1.2 Zajištění

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Bankovní instituce považují nemovitosti za nejkvalitnější zajišťovací nástroj, jenž slouží k zajištění hypotečních úvěrů. K velkým výhodám nemovitostí patří v porovnání s jinými zajišťovacími prostředky jejich vlastnosti. Nemovitosti se mohou pyšnit svojí dlouhodobou životností a hodnotou, která klesá kvůli opotřebení jen velmi pomalu. V případě pozemků jejich cena spíše roste. Nemovitosti mají oproti movitým věcem výhodu také v tom, že nestárnou tak rychle a jsou nepřenosné.

Zástavní právo k nemovitosti vzniká sepsáním zástavní smlouvy a jejím následným vkladem do katastru nemovitostí. Účastník smlouvy, který nechal dát nemovitost do zástavy, se nazývá zástavní dlužník. Z účastníka smlouvy, jenž má právo na odškodnění při neplnění dlužnických povinností, se stává zástavní věřitel (Pavelka, Opltová, 2003, s. 66,67).

Zastavovaná nemovitost musí ležet na území České republiky či na území států Evropské unie. Na této nemovitosti nesmí být zástavní právo třetí osoby nebo věcné břemeno, které by bránilo v užívání. Klient musí dát do zástavy celou nemovitost, jelikož ručení pouze určitou částí nemovitosti není bankovními institucemi akceptováno. Bankovní instituce vyžadují od klientů k řádnému zajištění hypotečního úvěru také pojištění zastavené nemovitosti. Jestliže klient není dostatečně bonitní nebo je staršího věku, bude bankovní instituce požadovat dalšího spoludlužníka nebo ručitele (finance.cz, cit. 31. 7. 2020).

1.1.3 Poměr výše úvěru k hodnotě zajištění

Ukazatel LTV neboli v angličtině „Loan To Value“ je poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Výše tohoto ukazatele se udává v procentech. Po posouzení hodnoty nemovitosti slouží LTV jako kritérium, kterým se banka řídí při poskytnutí hypotečního úvěru klientovi. V dnešní době bankovní instituce poskytují hypoteční úvěry až do výše 90 % LTV. Nejčastěji banky však vyžadují po klientovi naspořenou částku ve výši 20 % z hodnoty nemovitosti, bankovní domy poté klientům poskytují osmdesátiprocentní hypotéku. Pokud se klient rozhodne pořídit rodinný dům např. v hodnotě 4 mil. Kč a banka má ve svých směrnících, že může financovat tento typ nemovitosti pouze do výše 80 % LTV, tak banka může poskytnout hypoteční úvěr maximálně ve výši 3,2 mil. Kč. Obecně platí pravidlo, že čím větší finanční částku žadatel chce půjčit oproti hodnotě nemovitosti, tak tím méně výhodnou úrokovou sazbu banky nabídnou (banky.cz, cit. 25. 7. 2020).

V případě pořízení rekreační nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru banky půjčí klientovi nižší částku peněz oproti hodnotě zastavené nemovitosti než u nemovitosti určených k trvalému bydlení. Při pořízení chaty či chalupy se ukazatel LTV pohybuje okolo 50–60 %, jelikož banky považují rekreační nemovitosti za více rizikové než domy určené k trvalému bydlení (Janda, 2013, s. 82).

1.1.4 Úroková sazba

Úroková sazba se vyjadřuje v procentech. Říká o kolik peněz navíc bude muset dlužník zaplatit věřiteli nad vypůjčený objem peněz.

Úroková sazba, za kterou jsou nám banky ochotny poskytnout hypoteční úvěr, záleží na několika daných faktorech. Mezi tyto faktory patří účel úvěru, výše zajištění úvěru, doba fixace a bonita dlužníka.

Hypoteční úvěry poskytnuté za účelem pořízení vlastního bydlení mají nižší úrokové sazby než jiné úrokové produkty. Hypoteční úvěry s sebou nesou malé riziko, majitel v tomto případě obvykle nechce přijít o „střechu nad hlavou“, a proto si je bankovní domy mohou dovolit poskytovat levněji. Bezúčelové úvěrové produkty jsou pro banku více riskantní, a tak nabízí tyto produkty s vyšší úrokovou sazbou (Syrův, 2009, s. 31).

Mezi další významné faktory, jež ovlivňují výši úrokové sazby patří doba fixace. Výše úrokové sazby se bude lišit na základě doby fixace, po kterou chce mít klient jistotu, že se daná sazba nezmění, ať už je to na 1 rok, 3 roky či na 5 let. V poslední době se hypoteční úvěry mohou sjednat i s delší fixační dobou a to na 8 a 10 let. Obvykle platí, že čím delší je doba jistoty neměnné sazby, tím více bude muset klient zaplatit. Z toho plyne, že čím delší je doba fixace, tím vyšší je úroková sazba, ačkoli záleží na tržní situaci. Aktuální úrokovou sazbu s různou délkou fixace je možné si prohlédnout vždy na webových stránkách bankovních institucí (Srový, 2009, s. 31).

Po skončení fixace bude klientovi nabídnuta bankovní institucí nová úroková sazba, o které může klient s bankou vyjednávat. Při konci fixačního období úrokové sazby může klient změnit banku, ve které bude dále čerpat hypoteční úvěr, tak aby získal lepší úrokovou sazbu. Toto převedení hypotečního úvěru z aktuální banky do nové banky se nazývá refinancování.

Refinancování hypotečního úvěru se vyplatí provést pouze v případě, že jiná banka nabídne klientovi mnohem výhodnější podmínky, než má u stávající banky. Zajistit si novou a výhodnou úrokovou sazbu lze prostřednictvím refinancování 12 měsíců před tím, než skončí fixační období. Některé banky dokonce nabízejí možnost refinancování až 24 měsíců před koncem fixačního období (banky.cz, cit. 15. 8. 2020).

V momentě, kdy se klient rozhodne refinancovat svůj hypoteční úvěr u jiné banky, musí si připravit stejné dokumenty, které měl při pořízení úvěru. Neboť bonita klienta musí být ze zákona prověřena i ze strany nové banky, i když klient do onoho okamžiku splácel svůj hypoteční úvěr řádně. Refinancování je u většiny bankovních institucí zdarma. Případné poplatky se objeví pouze v souvislosti s katastrem nemovitostí, kdy klient musí zaplatit za výmaz zástavního práva aktuální (původní) banky a vklad zástavního práva banky, do které přichází (banky.cz, cit. 15. 8. 2020).

Na výši úrokové sazby má vliv i výše zajištění úvěru. Bankovní instituce nabízejí pro hypoteční úvěry rozdílné úrokové sazby podle procentuální výše ceny nemovitosti. Hodnotu bytu či domu banky určují na základě odhadu nemovitosti. Banky zpravidla nepůjčují celou výši ceny nemovitosti, ale poskytují určité procento odhadní ceny ze zastavené nemovitosti, a tak žadatel musí často použít na financování nemovitosti i vlastní peněžní prostředky.

Jestliže by banka půjčila na nemovitost celou částku, tak by banka nesla riziko poklesu ceny této nemovitosti. Pokles cen nemovitostí by mohl být způsoben krizí na realitním trhu. Banka by v tomto případě neměla hypoteční úvěr dostatečně zajištěn. Čím nižší je tedy půjčka oproti zastavené nemovitosti, tím nižší bude úroková sazba (Syrový, 2009, s. 32, 33).

Úroková sazba našeho hypotečního úvěru také záleží na „kvalitě dlužníka“ neboli jeho bonitě. Jestliže banka nevyžaduje prokazování příjmů dlužníka, chce za to vyšší úrokovou sazbu hypotečního úvěru a lepší zajištění, kterým se myslí zástava s vyšší hodnotou, než je požadovaná hodnota půjčky. V momentě, kdy banky usoudí, že je klient dostatečně „kvalitní“ dlužník, mohou mu případně snížit úrokovou sazbu (Syrový, 2009, s. 33).

1.1.5 RPSN

Roční procentní sazba nákladů (RPSN) je považována za velmi důležitý parametr při porovnání výhodnosti jednotlivých hypotečních úvěrů u různých bankovních institucí. Je to procentuální číslo, jež dává klientovi důležitou informaci o tom, kolik z dlužné částky bude muset každý rok zaplatit věřiteli. Hodnotu RPSN musí banka klientovi na základě zákona poskytnout. Roční procentní sazba nákladů v sobě zahrnuje nejen úrokovou sazbu, ale i ostatní poplatky, které se pojí s poskytnutím daného úvěru. Mezi zmíněné ostatní poplatky se řadí např. poplatky za vedení běžného i úvěrového účtu či poplatky za urgentní čerpání atd. Lákavá nabídka hypotečního úvěru s nízkou úrokovou sazbou nemusí být tedy po zjištění RPSN až tak výhodná, jak se mohla na první pohled zdát (Kantnerová, 2016, s. 118, 119).

1.1.6 Splátka, splatnost

Splátka hypotečního úvěru je tvořena dvěma částmi, a to ze splátky vlastního dluhu neboli jistiny (úmor) a ze splátky úroků. Hypoteční úvěr lze splácet několika způsoby, mezi něž patří anuitní, progresivní a degresivní splácení. Progresivní a degresivní splácení je v dnešní době méně používaným typem splácení hypotečního úvěru oproti anuitnímu, kterému se tato bakalářská práce věnuje především.

U progresivního splácení je zpočátku splátka nižší a až poté začíná stoupat. Tento typ splácení je vhodný pro lidi, kteří očekávají, že jejich příjmy budou v budoucnu růst.

Značnou výhodou progresivního splácení je to, že v počátečních fázích klient nepotřebuje vysoké příjmy, neboť jsou splátky poměrně nízké (Kalabis, 2012, s. 133, 134).

Degresivní splácení lze považovat za přesný opak oproti progresivnímu splácení. Zpočátku hypotečního úvěru musí klient bance splácet vysokou částku, která se postupným splácením snižuje. Tento typ splácení je naopak vhodný pro starší lidi, kteří počítají s tím, že se jejich příjmy budou snižovat, což může být zapříčiněno např. odchodem do důchodu (Kalabis, 2012, s. 133, 134).

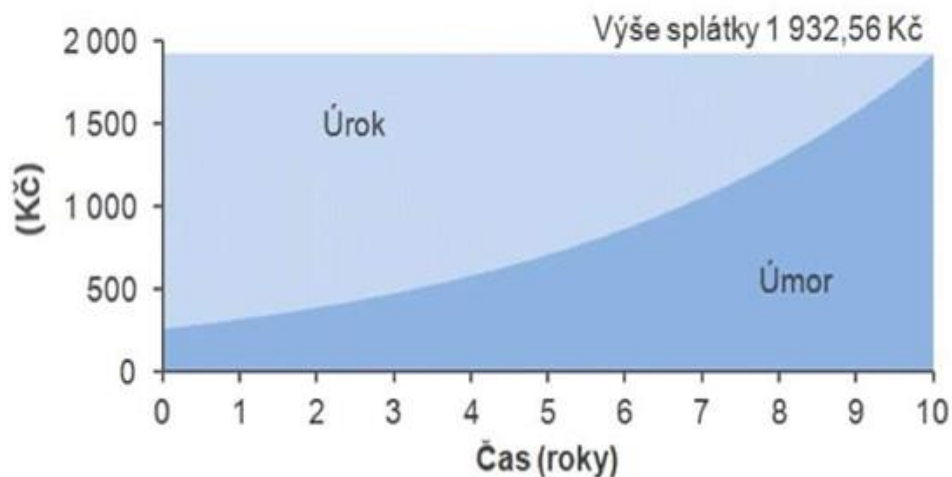
System anuitních (lineárních) splátek je nejčastějším způsobem splácení hypotečního úvěru. Výše splátky po celou dobu trvání úvěru jsou konstantní. Mění se pouze poměr mezi splátkou úroku a jistiny. Ze začátku je hlavní část splátky tvořena úroky, tato část úroků s přibývajícím časem splácení úvěru klesá na úkor splátky jistiny. Anuitní splátka se určí podle úrokové sazby, výše úvěru a doby splatnosti. K jejímu rychlejšímu a snazšímu výpočtu lze také použít kalkulačku hypotečních bank, jež je k dispozici na jejich webových stránkách (Syrův, 2009, s. 34, 36).

Jeden z používaných vzorců pro výpočet výše anuitní splátky je (stavebky.cz, cit. 3. 8. 2020):

$$a = U p \left(1 + \frac{1}{(p + 1)^n - 1} \right)$$

- Kde a je výše splátky
 U je výše úvěru (kladné číslo)
 p je úroková sazba za období
 n je počet období

Obrázek 1 – Rozdělení splátky na úrok a úmor [Kč]



Zdroj: stavebky.cz, cit. 3. 8. 2020

Na obrázku 1 lze vidět, že výše anuitní splátky je stále stejně vysoká. V tomto obrázku je její hodnota 1 932,56 Kč. Klesající tendenci mají placené úroky, jež klesají souběžně s výší úvěru. Výše úroků se tedy odvíjí od toho, co dlužník stále ještě nesplatil z jeho úvěru. S klesajícími úroky zbývá z anuitní splátky stále více prostředků pro splacení jistiny. Tím se splácení úvěru pořád zrychluje a jeho výše stále rychleji klesá (Syrový, 2009, s. 37).

Za optimální dobu splácení hypotečního úvěru je považována doba okolo 20 let. Banky poskytují zpravidla hypoteční úvěry se splatností od 5 do 30 let. V průběhu splácení hypotečního úvěru by žadatel měl být v produktivním věku, jestliže tomu tak není, tak banky obvykle vyžadují přibrání mladšího spoludlužníka k danému úvěru.

Možnosti splacení hypotečního úvěru

Mezi možnostmi splacení hypotečního úvěru patří předčasné zaplacení hypotečního úvěru či mimořádná splátka. Pravidla pro použití těchto možností upravil zákon o spotřebitelském úvěru 257/2016 Sb., který nabyl účinnosti v prosinci roku 2016. Od tohoto data je možné využívat služeb ve formě předčasného splacení či mimořádné splátky u hypotečních úvěrů prakticky kdykoliv. Banky také určují podmínky, za kterých lze předčasné splatit bez poplatků. Nárok na předčasné, ať už částečné nebo kompletní, splacení

hypotečního úvěru zdarma má klient ke konci fixačního období či do 3 měsíců od stanovení nové fixace. Klient svůj hypoteční úvěr může splatit také předčasně, pokud se nachází v těžké životní situaci, jež mu znemožňuje řádně splácet svůj úvěr. Těžkou životní situaci se myslí např. vážná zdravotní nemoc nebo úmrtí spoludlužníka (banky.cz, cit. 21. 8. 2020).

Splacení hypotečního úvěru je možné i prostřednictvím tzv. mimořádné splátky, která je za určitých podmínek také zcela zdarma. K tomu, aby mimořádná splátka byla zcela zdarma, musí proběhnout 1 měsíc před výročím uzavření smlouvy. Podle zákona lze splatit každý rok mimořádně až 25 % z celkové výše hypotečního úvěru. U mimořádné splátky je tedy nutné si dávat pozor na její výši, aby nepřekročila maximálně povolených 25 % z celkové výše úvěru, ale i na její termín, kdy byla podána. Jestliže klient poruší jednu z těchto podmínek, smí od něj banka požadovat poplatky pouze za náklady, které jí vznikly v souvislosti s mimořádnou splátkou. Klient tak může zdarma hypoteční úvěr mimořádně splatit již po 4 letech od uzavření úvěrové smlouvy (gpf.cz, cit. 21. 8. 2020).

V roce 2019 Česká národní banka stanovila, co vše si bankovní instituce mohou u klientů s předčasným splacením či mimořádnou splátkou, u nichž nebylo dodrženo podmínek, započítat mezi poplatky. Bankovní instituce si mohou nárokovat poplatky za administrativní náklady (poštovné, tisk a kopírování dokumentů), telefonní poplatky, mzdu zaměstnance, který zpracoval žádost atd. Naopak si nesmějí účtovat poplatky za provizi za zprostředkování úvěru či snížení úrokových sazeb.

Narizení, která vyplývají ze zákona o spotřebitelském úvěru, platí i pro hypoteční úvěry, jež byly uzavřeny před 1. prosincem 2016, ale za podmínky, že u těchto hypotečních úvěrů došlo k refinancování či refixaci po tomto datu (banky.cz, cit. 21. 8. 2020).

Odložené splácení

Jestliže klient není schopen řádně splácet svůj hypoteční úvěr, může se se svou úvěrující bankou dohodnout na případné možnosti odkladu splátek po určitou dobu. V průběhu doby odloženého splácení klient nesplácí věřiteli jistinu úvěru, ale platí pouze úroky z úvěru. Po skončení doby odkladu splátek bude výše splátky vyšší než předtím, jelikož byly po určitou dobu spláceny právě jen úroky z úvěru a na úmor hypotečního úvěru tak zbývalo méně času (Janda, 2013, s. 99).

V souvislosti však se zhoršenou ekonomickou situací, kterou zapříčinila pandemie nemoci COVID-19, byl v dubnu 2020 vládou České republiky schválen nový zákon, týkající

se odloženého splácení hypotečního úvěru. O odklad splátek hypotečního úvěru může požádat každý, kdo si sjednal či čerpal daný úvěr před 26. březnem 2020. Fyzické osoby, které požádají o odklad splátek hypotečního úvěru, nemusí po stanovenou dobu splácet jistinu ani úroky z úvěru. Klient může požádat o odložení splátek hypotečního úvěru na 3 nebo 6 měsíců. Po uplynutí doby, kdy klient využívá možnosti odloženého splácení, by výše měsíční splátky měla být v původně stanovené výši. Ke změně by ovšem mělo dojít u doby splatnosti hypotečního úvěru, která by měla být delší. Klient by měl mít na paměti, že se dlužná částka po dobu odloženého splácení stále úročí. Za daný odklad splátek v budoucnu tedy zaplatí. Odložené splácení se nemá projevit v negativních úvěrových registrech (finance.cz, cit. 21. 7. 2020).

1.1.7 Čerpání úvěru

Jestliže bankovní domy schválí žádost o hypoteční úvěr, může klient po zápisu zástavního práva v katastru nemovitostí začít daný úvěr čerpat. U některých bankovních institucí je možno čerpat daný hypoteční úvěr dříve, než dojde k samotnému zápisu zástavního práva v katastru nemovitostí. Důvodem je to, že zápis zástavního práva na některých katastrálních úřadech trvá někdy až 2 měsíce. Klient může svůj hypoteční úvěr čerpat jednorázově či několikanásobně. Několikanásobné čerpání je používáno pro výstavbu či rekonstrukci nemovitosti. Po přidělení hypotečního úvěru může klient vyčerpat úvěr pouze do určité doby, jež se pohybuje okolo půl roku až roku a půl (Srový, Novotný, 2003, s. 73).

1.1.8 Bonita klienta

Bonitou klienta se rozumí schopnost řádně splácet svůj závazek vůči bance. Klient, jenž požádá o hypoteční úvěr, musí bankovní instituci prokázat dostačující výši čistých příjmů. Tyto čisté příjmy musí být v takové výši, aby klient byl schopen splácet hypoteční úvěr a své ostatní závazky. Z těchto čistých příjmů by mu měla zůstat také dostatečná část na obživu, která se posuzuje od výše životního minima. Dále by mu také měly zůstat prostředky na rezervu, jež je stanovena bankou daným procentem z životního minima nebo měsíční splátky.

Banka u klienta s příjmy ze závislé činnosti požaduje potvrzení o příjmech, které spadají do období za posledních 6 měsíců až 2 let. U příjmů z podnikání bankovní dům

vyžaduje předložení daňového přiznání, obvykle za poslední 2 zdaňovací období. Potvrzení o příjmech ze závislé činnosti by nemělo být starší déle než 30 dní (Syrový, Novotný, 2003, s. 72, 73).

1.1.9 Úvěrové registry

Úvěrové registry představují databáze, jejichž účelem je poskytnutí informací o klientech, které jsou následně použity při rozhodování o poskytnutí úvěru. Na základě těchto údajů mohou bankovní instituce zamezit poskytnutí úvěru tzv. nebonitním klientům. Z určitého hlediska lze členit registry na pozitivní a negativní. Negativní úvěrové registry se zabírají pouze klienty se špatnou platební morálkou u již poskytnutého úvěru. Kdežto pozitivní úvěrové registry obsahují pozitivní, tak i negativní údaje o platební morálce všech klientů s poskytnutým úvěrem. Z daných úvěrových registrů můžou bankovní instituce vyčíst identifikační údaje a bonitu klienta. Dále obsahují informace o úvěrové historii klienta, ze které lze vyčíst např. jaký typ úvěru a u které banky čerpal či pořád čerpá. Jestli řádně splácel či splácí poskytnutý úvěr. Současně může obsahovat informace i o osobách, které se zaručily za poskytnutý úvěr. Nalézat se v pozitivním úvěrovém registru přináší klientovi určité výhody. Mezi takové výhody se řadí i to, že při zažádání o další úvěr má klient šanci na vyšší částku i výhodnější úrokovou sazbu. Do negativního úvěrového registru se klient může dostat už jen tím, že dluží malou částku a má zpoždění se splácením (Kalabis, 2012, s. 124).

1.1.10 Smlouva o úvěru

Všechny bankovní úvěry jsou poskytovány na základě smlouvy o úvěru. Jinak tomu není ani u hypotečních úvěrů, které jsou poskytovány prostřednictvím hypoteční smlouvy. Hypoteční smlouva musí být vyhotovena v písemné podobě a musí obsahovat určité náležitosti, podobně jako kterákoliv jiná smlouva. K základním náležitostem smlouvy o úvěru patří určení jednotlivých smluvních stran. Bankovní instituce se v tomto případě stává osobou úvěrující a klient osobou úvěrovanou. Ve smlouvě o úvěru musí být uvedena výše daného úvěru a měna, ve které bude úvěr vyplacen. Dále v ní musí být uvedena doba splatnosti i způsob jakým dlužník bude úvěr splácet. Jestliže doba splatnosti nebude ve smlouvě o úvěru uvedena, tak banka může požádat dlužníka o splacení peněz prakticky kdykoliv. Dlužník je v tomto případě povinen splatit svůj úvěr do 1 měsíce od té doby, co

ho o to banka požádala. Nesmí zde chybět ani uvedení lhůty, ve které dlužník musí daný úvěr vyčerpat. Součástí smlouvy o úvěru je i výše úrokové sazby a její fixace. Dále je ve smlouvě k nalezení zajištění úvěru, které slouží bance jako záruka k uhrazení pohledávky v momentě, kdy dlužník řádně nesplácí svůj úvěr. K tomu, aby hypoteční smlouva byla platná, musí být stvrzena podpisem ze strany klienta i banky (Kantnerová, 2016, s. 103, 104).

1.2 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy představují dluhové cenné papíry. Hypoteční banka získává prostřednictvím vydávání hypotečních zástavních listů dostatečnou výši finančních zdrojů k poskytování hypotečních úvěrů klientům. Banka se tímto stává dlužníkem a klient, který si u ní daný dluhopis koupil, se stává věřitelem. Hypoteční banka bude v průběhu určité doby vyplácet majiteli hypotečního zástavního listu úroky, které se s daným dluhopisem pojí. Po uplynutí stanovené doby se hypoteční banka zavazuje vrátit veškeré peníze, které klient do dluhopisu investoval. Hodnota hypotečních zástavních listů je plně kryta z pohledávek z hypotečních úvěrů, které banka poskytla svým klientům. Hypoteční zástavní listy jsou z tohoto důvodu považovány za jedny z nejbezpečnějších cenných papírů (Kantnerová, 2016, s. 98).

1.3 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování

Téměř všude na světě je v dnešní době možné vidět, jak státní instituce podporují hypoteční financování. V České republice jsou k dispozici určité formy státní podpory, které nám pomáhají k financování vlastního bydlení (Kašparovská, 2005, s. 56).

V České republice lze využít jako formu státní finanční podpory odpočet úroků z hypotečního úvěru od základu daně z příjmu od 1. 1. 1998. Základ daně lze snížit o úhrnnou částku úroků, která nesmí přesahovat 300 000 Kč u poplatníků ve stejné domácnosti. Onu formu státní podpory může uplatňovat pouze fyzická osoba, která čerpá a řádně splácí hypoteční úvěr. Tato fyzická osoba musí být nejen vlastníkem tohoto předmětu bytových potřeb, ale musí jej využívat i ke svému trvalému bydlení či bydlení potomků nebo případně prarodičů (Radová, Dvořák, Málek, 2013, s. 190).

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) začalo od 15. 8. 2018 prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení poskytovat mladým lidem zvýhodněný úvěr k pořízení či opravě vlastního bydlení.

O zvýhodněný úvěr může požádat člověk (mmr.cz, cit. 6. 7. 2020):

- žijící v manželství či registrovaném partnerství, který zároveň nedosáhl 36 let ke dni podání žádosti o úvěr
- nežijící v manželství či registrovaném partnerství, který zároveň nedosáhl 36 let ke dni podání žádosti o úvěr a zároveň trvale pečuje o dítě, jež nedovršilo 15 let v den podání žádosti o úvěr

Výše poskytnutého úvěru záleží na záměru realizace. V případě modernizace bytu nám MMR poskytne max. 300 000 Kč, u koupě bytu může žadatel získat až 1,2 milionu Kč. Jedná-li se o koupi či stavbu rodinného domu, lze získat max. 2 miliony Kč. Doba splatnosti tohoto úvěru je stanovena na 20 let, ve výjimečných případech až 25 let (mmr.cz, cit. 6. 7. 2020).

1.4 Doporučení České národní banky

Česká národní banka se snaží zamezit riziku, jež je spojeno s poskytováním hypotečních úvěrů, prostřednictvím sady pravidel. O zavedení či zrušení doporučení rozhoduje Česká národní banka na základě projednání finanční stability v České republice dvakrát do roka. Mezi tato doporučení spadají zejména ukazatelé LTV, DTI a DSTI, které budou následně představeny.

Komerční banky by se měly těmito ukazateli a jejich limity v případě žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru klientovi řídit. Česká národní banka využívá tyto ukazatele od roku 2015. ČNB chce limity pro tyto ukazatele používat pouze v době, kdy se zvyšují rizika pro finanční stabilitu v České republice. V situacích, kdy se klienti a banky nacházejí v nelehké ekonomické situaci, má ČNB v plánu limity těchto ukazatelů zmírňovat či dokonce zrušit, což v souvislosti s koronavirovou krizí provedla. ČNB je toho názoru, že obchodní banky a klienti jsou si sami vědomi případného rizika, a tak nejsou omezení nutná (cnb.cz, cit. 16. 8. 2020).

Limit u ukazatele DTI, vyjadřující poměr mezi celkovou výší zadluženosti žadatele o úvěr a jeho ročním čistým příjmem, byl zrušen k 1. dubnu 2020.

Po červnovém projednání finanční stability v roce 2020 se ČNB rozhodla pro zrušení limitu ukazatele DSTI. Reaguje tím také na zhoršenou ekonomickou situaci, kterou zapříčinila pandemie nemoci COVID-19. Ukazatel DSTI slouží k vyjádření poměru mezi celkovou výší měsíčních splátek všech úvěrů a čistým měsíčním příjmem žadatele, jenž chce získat hypoteční úvěr. Dne 1. dubna 2020 ČNB doporučila bankám, aby ukazatel DSTI nepřesahoval 50 %, toto doporučení ČNB tak netrvalo dlouhou dobu (penize.cz, cit. 16. 8. 2020).

ČNB v červnu roku 2020 nadále doporučuje bankovním institucím limit u ukazatele LTV maximálně ve výši 90 %, přičemž bankovní instituce mohou poskytovat hypoteční úvěry s vyšší hodnotou v 5 % všech svých úvěrů (cnb.cz, cit. 16. 8. 2020).

V říjnu 2018 byly zavedeny Českou národní bankou velmi přísné podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů, které doporučovaly, aby výše dluhu žadatele nepřekračovala devítinásobek jeho ročního čistého příjmu (DTI) a klient by neměl na splátku dlužné částky vynaložit více jak 45 % svého měsíčního čistého příjmu (DSTI) (cnb.cz, cit. 17. 8. 2020).

O tom, jestli dojde ke znovuzavedení či zrušení dalších limitů, může ČNB rozhodnout na základě aktuální ekonomické situace ve finančním sektoru.

1.5 Další formy financování vlastního bydlení

Tato kapitola se věnuje dalším možnostem financování vlastního bydlení, mezi které se řadí především spotřebitelský úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Tyto finanční produkty budou srovnány s hypotečním úvěrem.

1.5.1 Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelské neboli spotřební úvěry slouží k financování spotřebních předmětů a služeb, jimiž jsou např. cestování, studium či bydlení. Spotřebitelské úvěry se mohou rozdělit stejně jako hypoteční úvěry na účelové a neúčelové, liší se výší úrokové sazby a dobou splatnosti. Tento typ úvěrů poskytují vedle bankovních domů i nebankovní

instituce. Účelové spotřebitelské úvěry nabízejí bankovní instituce přibližně s cca 10% vyšší úrokové sazby, neúčelové spotřebitelské úvěry dokonce s cca 15% vyšší úrokové sazby. Nebankovní instituce mohou nabízet své služby a zboží s mnohem vyšší úrokovou sazbou.

Při pořizování určitého zboží na splátky je velmi snadné sjednat si spotřebitelský úvěr u nebankovní instituce a získat tak od ní zboží okamžitě bez komplikovaného podepisování smluv jako u komerční banky. Spotřebitelské úvěry jsou v dnešní době považovány za drahé a nevýhodné úvěry. Při rozhodování, zda si vzít spotřebitelský úvěr, je potřeba sledovat zejména termín RPSN, který klientovi ukazuje výhodnost daného úvěru (Kantnerová, 2016, s. 106).

Hlavní výhodou spotřebitelského úvěru oproti hypotečnímu úvěru je, že klient nemusí za svůj úvěr ručit nemovitostí. Spotřebitelský úvěr se obvykle sjednává na kratší dobu a na menší finanční částku než u hypotečních úvěrů, a tak je i sjednání spotřebního úvěru méně komplikované. Zpravidla pořízení spotřebitelského úvěru není spojeno s doplňkovými produkty, které vyžadují bankovní instituce při podepisování hypotéky. Mezi velké nevýhody spotřebitelského úvěru patří méně výhodná úroková sazba a nemožnost odečíst si zaplacené úroky od základu daně z příjmu.

Při výběru vhodného úvěrového produktu musí klient zvážit veškeré podmínky a promyslet, který aktuální produkt na trhu je pro něj výhodnější.

1.5.2 Úvěr ze stavebního spoření

K možnostem financování vlastního bydlení patří vedle hypotečního úvěru také úvěr ze stavebního spoření. Už ze samotného názvu úvěru je patrné, že tento typ úvěru je spojen s finančním produktem stavebního spoření. Stavební spoření se skládá ze dvou fází, a to fáze spořicí a následné dobrovolné fáze úvěrové. Fáze spoření není nijak omezená, ale její délka by měla být v ideálním případě minimálně 6 let, po kterých klientovi vzniká nárok na vyplacení státní podpory. Stát ke klientovým vlastním vkladům přispívá penězi navíc prostřednictvím tzv. státní podpory. Výše státní podpory je v současné době max. 2 000 Kč za rok, přičemž celkový vklad klienta za jeden rok musí činit alespoň 20 000 Kč. Úvěrová fáze není pro klienta povinná, klient může smlouvu o stavebním spoření ukončit kdykoliv.

Pokud klient chce získat úvěr ze stavebního spoření, musí se stavební spořitelnou uzavřít smlouvu. Mezi základní podmínky, na kterých se musí klient se stavební spořitelnou dohodnout ve smlouvě, jsou mimo jiné cílová částka, úroková sazba u vkladů či případně

minimální výše ukládané měsíční částky. Jednotlivé bankovní instituce, které se nazývají v tomto případě stavebními spořitelny, nabízí různé podmínky včetně odlišných poplatků za vedení účtu či za uzavření smlouvy o stavebním spoření (Janda, 2013, s. 102–104).

Po fázi spoření klient může uzavřít úvěrovou smlouvu, musí se však prokázat dostatečnými příjmy, které zaručují řádné splácení úvěru.

Při výběru stavební spořitelny patří k důležitým volbám stanovení cílové částky, jež je tvořena vklady účastníka stavebního spoření, úroky, státní podporou a také případným úvěrem. Výše úvěru je dána rozdílem mezi cílovou částkou a penězi uspořeny na účtu. Kvůli tomuto omezení je vhodné využívat tento produkt spíše na rekonstrukci bydlení než na pořizování vlastního bydlení. Menší finanční obnos peněz, který jsou stavební spořitelny ochotny poskytnout, nestačí zpravidla na koupi vlastní nemovitosti (Lukáš, Kielar, 2014, s. 38).

Úvěr ze stavebního spoření slouží, stejně jako hypoteční úvěr, k financování vlastního bydlení. Tyto dvě varianty úvěrů se však liší svými parametry, přičemž rozdíly u těchto parametrů mohou být pro někoho buďto výhodné nebo nevýhodné. Mezi výhody stavebního spoření patří možnost financovat z úvěru pořízení vlastního bydlení, ale také financovat rekonstrukci nemovitosti či další investice spojené s bydlením např. kanalizace, přípojka plynu. V případě využití pouze spořicí fáze klient může použít naspořenou částku na cokoliv. Stavební spoření přináší spořicí a úvěrový produkt dohromady. Výhodou spořicí fáze je, že veškeré naše vklady u stavební spořitelny jsou pojištěny. Vklady jsou také úročeny pevnou úrokovou sazbou, kterou nemůže ovlivnit aktuální ekonomická situace. Stavební spoření je tak bráno jako bezpečný produkt k ukládání peněz. Nevýhodou spořicí fáze je nemožnost manipulovat s vlastními penězi bez sankcí (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 44, 45).

V případě úvěru ze stavebního spoření je úroková sazba po celou dobu splácení neměnná. U hypotečního úvěru je úroková sazba fixována obvykle od 3 do 7 let. Úvěr ze stavebního spoření lze doplatit prakticky kdykoliv a bez jakékoliv sankce, což je při porovnání s hypotečním úvěrem značnou výhodou. Stejně jako u hypotečního úvěru, tak i u úvěru ze stavebního spoření lze odečíst úroky z úvěru od základu daně z příjmu. Maximální částka úroků, o kterou si lze snížit základ daně z příjmu, je u obou úvěrů stejná a činí 300 tisíc Kč (finance.cz, cit. 26. 8. 2020).

Pokud má klient v plánu si pořídit vlastní bydlení co nejrychleji a nemá založené žádné stavební spoření, nezbývá mu prakticky nic jiného, než si vzít hypoteční úvěr. A to proto, že přidělení úvěru ze stavebního spoření je možné až po 2 letech spoření. V tomto případě lze využít překlenovací úvěr, který má obdobné podmínky jako úvěr hypoteční. Překlenovací úvěr je určen pouze k financování bydlení, je nutné mít zajištění a je zpravidla zatížen vyšší úrokovou sazbou (Janda, 2013, s. 107, 108).

Finanční produkt stavební spoření přináší klientovi bezpečné spoření a možnost využít úvěr určený na financování bydlení. Výše úvěru ze stavebního spoření je však omezená, a tak tento produkt nelze využít u pořizování dražšího vlastního bydlení.

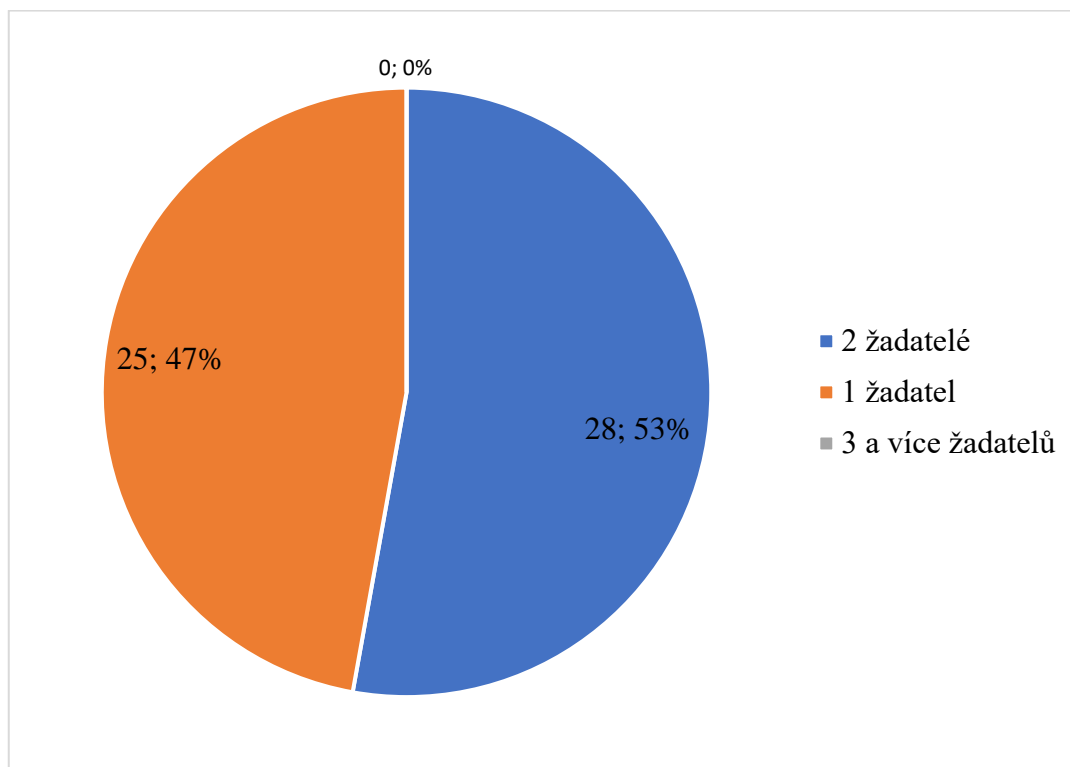
2 Vlastní práce

Praktická část bakalářské práce se bude zabírat analýzou vývoje hypotečních úvěrů v ČR za období let 2016–2020. Dále se praktická část bude zabývat výzkumem, jenž se uskuteční prostřednictvím dotazníkového šetření. Tato část bakalářské práce se bude věnovat i charakteristice jednotlivých bankovních institucí, jež budou vybrány podle dotazníku, a jejich aktuální nabídky na trhu hypotečních úvěrů. Na základě nejčastějších odpovědí v dotazníkovém šetření se následně vytvoří tři modelové příklady fiktivních klientů, kteří žádají o hypoteční úvěr. U modelových příkladů bude následně provedena komparativní analýza hypotečních úvěrů u vybraných bank a doporučen nejvýhodnější hypoteční úvěr potenciálním klientům.

2.1 Dotazníkové šetření

Dotazník byl vytvořen prostřednictvím internetové stránky survio.com. Účelem dotazníkového šetření bylo zjištění zájmů potenciálních žadatelů o hypoteční úvěr k financování nemovitosti. Respondenti vyplňovali dotazník pomocí přímého odkazu, který byl umístěn na sociálních sítích, a to na Facebooku či Instagramu. Dotazník byl zcela anonymní a byl zpřístupněn po dobu 1,5 měsíce. Skládal se z 19 otázek, u kterých z větší části šlo vybírat pouze jednu odpověď. U vybraných otázek bylo možné zaškrtnout i více odpovědí, i proto se u takových otázek neshoduje celkový počet respondentů s celkovým počtem vyplnění dotazníku. Na základě nejčastějších odpovědí v daném dotazníku byly následně vytvořeny tři modelové příklady fiktivních klientů, kteří žádají o hypoteční úvěr. Dotazník byl vyplněn celkem 53 respondenty. Všechny odpovědi respondentů na dané otázky jsou znázorněny prostřednictvím grafického znázornění, a to v grafu 1–19. Celý dotazník je k nahlédnutí v příloze 1.

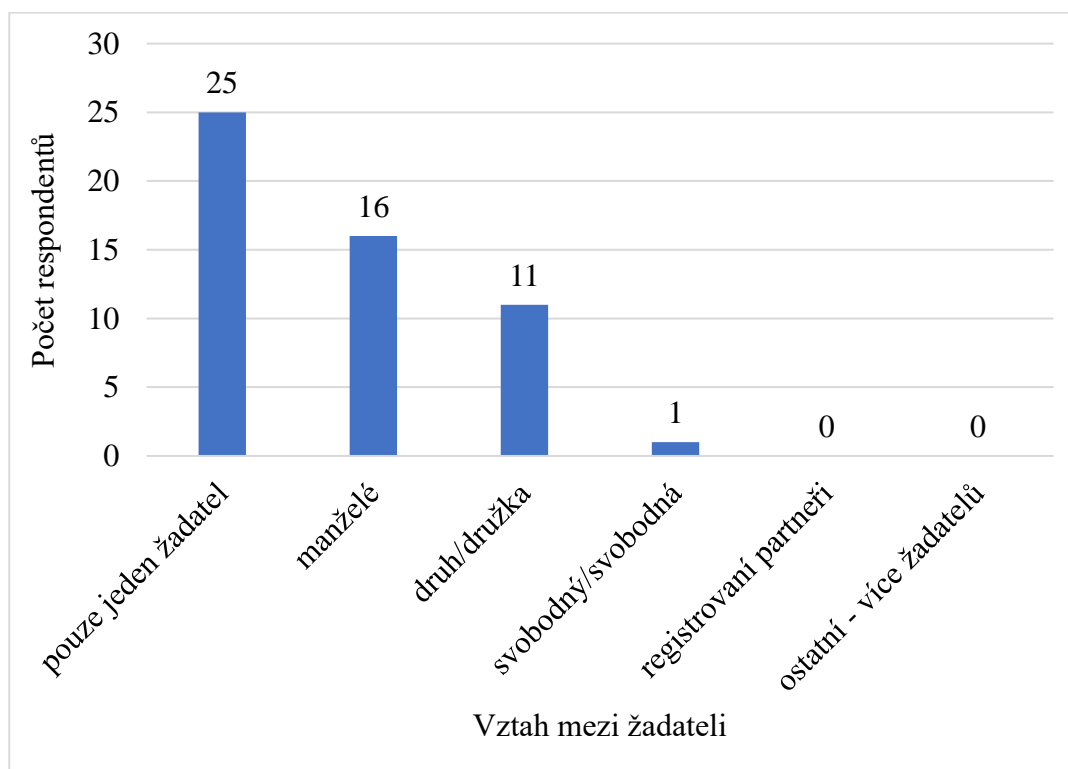
Graf 1 – Jaký je počet žadatelů o hypoteční úvěr?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

První otázka se zaměřila na počet žadatelů o hypoteční úvěr. O hypoteční úvěr by dle odpovědí žádalo 53 % respondentů ve dvojici a 47 % respondentů samostatně. Další varianta se třemi a více žadateli zůstala nevyužita, viz graf 1.

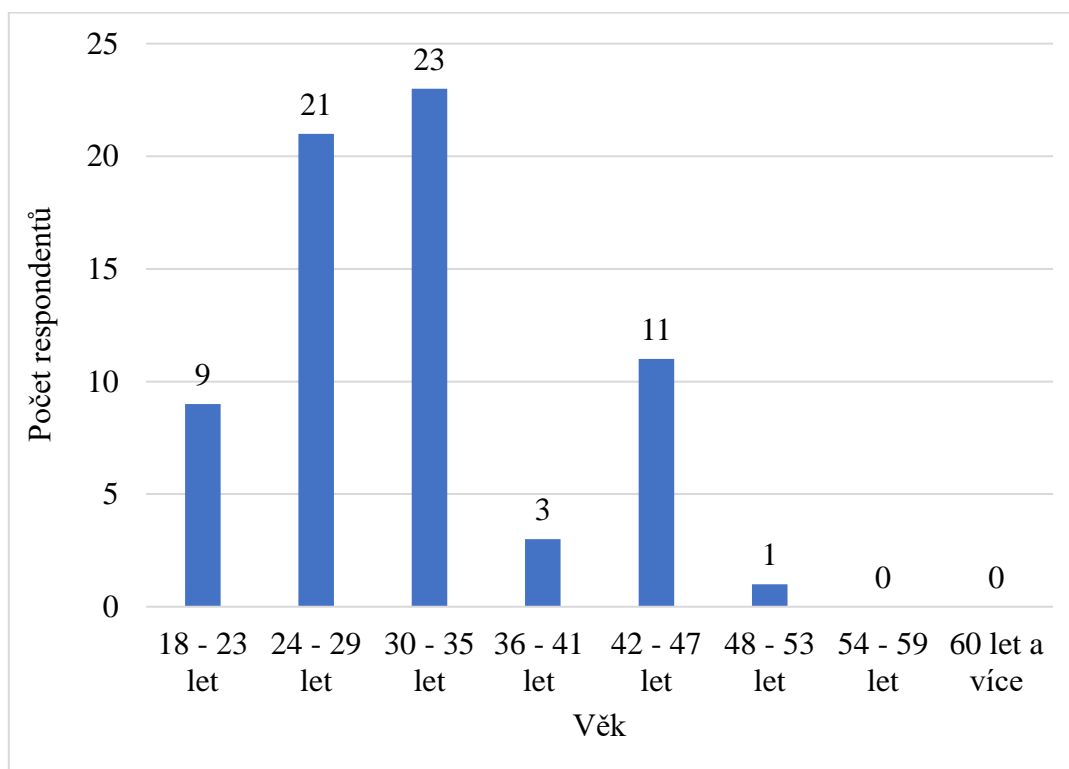
Graf 2 – Jaký je vztah mezi žadateli?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

Druhá otázka navazovala na otázku první a zabírala se případným vztahem mezi žadateli. Účastníci dotazníkového šetření, kteří zaškrtnuli v předchozí otázce variantu se dvěma žadateli, se zde rozdělili na manžele, druh/družka a svobodný/svobodná. Největší podíl se dvěma žadateli tvoří manželé se 30 % respondentů, viz graf 2. V 21 % případů respondenti vybrali variantu druh/družka. Pouze jednou byla zvolena varianta svobodný/svobodná. Ostatní možnosti nebyly respondenty vybrány.

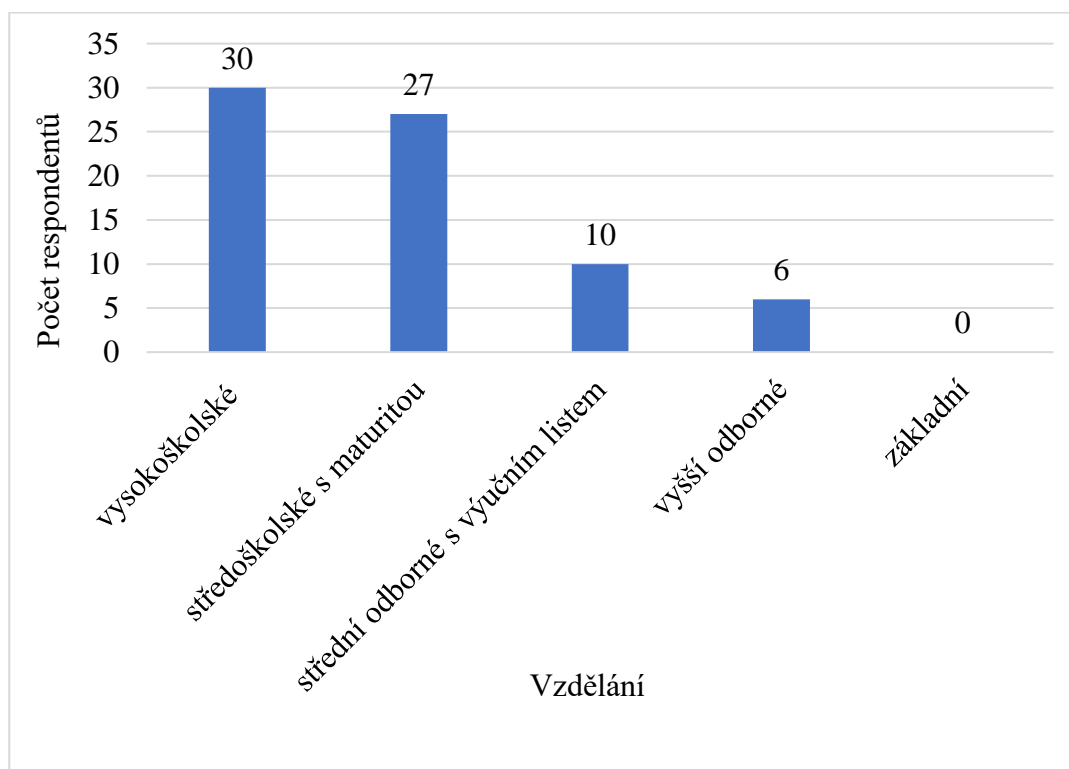
Graf 3 – Kolik Vám je let?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

U třetí otázky se zjišťovalo věkové rozmezí respondentů. V případě více žadatelů o hypoteční úvěr se zaškrtovalo věkové rozmezí u obou z nich, i proto nesouhlasí celkový počet respondentů s celkovým počtem vyplnění dotazníků. Na následujícím grafu 3 lze vidět, že nejvíce respondentů tvořila skupina lidí ve věku 30–35 let. Toto věkové rozmezí zaškrtovalo v dotazníku 34 % dotázaných. 31 % respondentů uvedlo jako svůj věk možnost 24–29 let. Z grafu 3 je patrné, že třetí nejčastější skupinu v tomto dotazníku tvoří lidé ve věku 42–47 let. Tuto skupinu zvolilo 16 % respondentů. Na čtvrtém místě se umístila skupina respondentů ve věku 18–23 let, jejichž počet činil 13 %. Věkové rozmezí 36–41 let vyplnili v této otázce pouze 4,5 % lidí. Nejmenší skupinu představovali respondenti ve věku 48–53 let s pouhým jediným vyplňujícím.

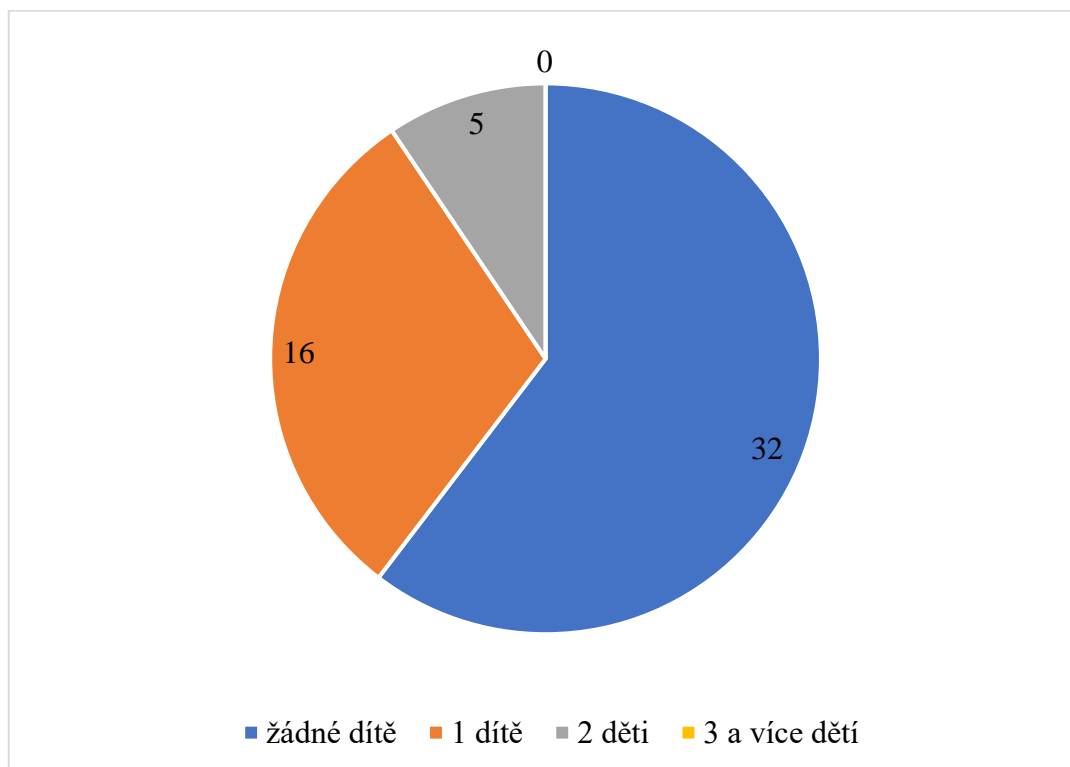
Graf 4 – Jaké je Vaše dosažené vzdělání?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

V následující čtvrté otázce znázorněné v grafu 4 byli respondenti dotazováni na jejich dosažené vzdělání. Mezi respondenty se nacházelo 41 % lidí, kteří dosáhli na vysokoškolský titul. 37 % dotázaných zaškrtnulo v nabídce středoškolské vzdělání s maturitou. Jako třetí nejvíce rozšířené vzdělání mezi respondenty bylo střední odborné s výučním listem. Toto vzdělání označilo za své 14 % respondentů. Variantu s vyšším odborným vzděláním vybralo 8 % respondentů. Nikdo neuvěděl, že má pouze základní vzdělání.

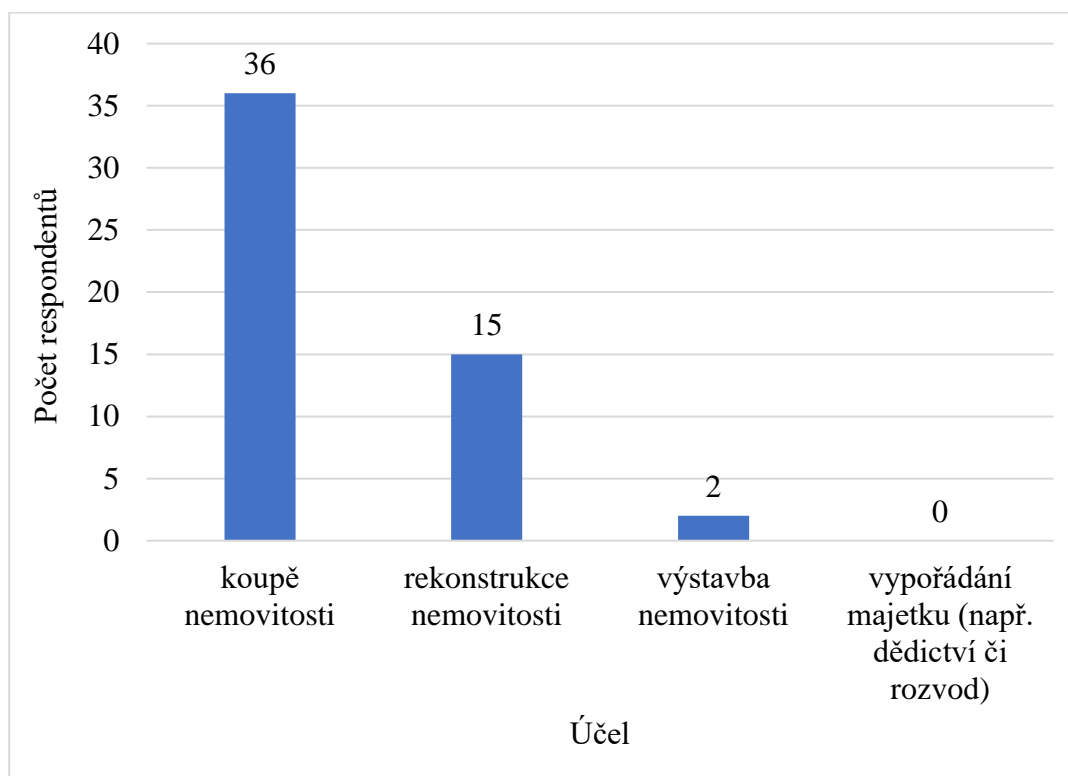
Graf 5 – Kolik máte vyživovaných dětí?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

V páté otázce se zjišťoval případný počet vyživovaných dětí. Na následujícím grafu 5 lze vidět, že většina dotázaných dětí nemá. Variantu bez dětí zaškrtnulo v této otázce konkrétně 60,5 % účastníků. Druhou nejčastější volbou respondentů byla varianta s jedním dítětem. Tuto možnost vybralo 30 % lidí. Možnost se dvěma dětmi zvolilo 9,5 % dotazovaných. Variantu tři a více dětí nikdo z respondentů nevybral.

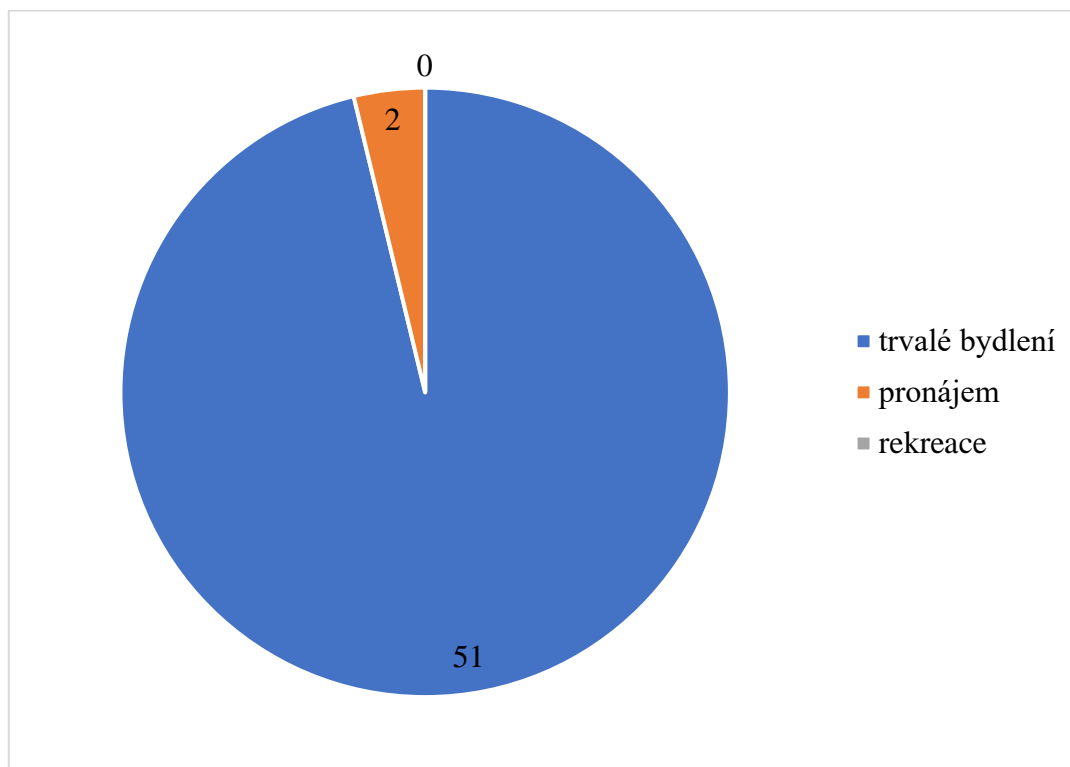
Graf 6 – Jaký je účel Vašeho hypotečního úvěru?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

Otázka číslo 6 se zabírala účelem hypotečního úvěru. Z grafu 6 lze vyzorovat, že hlavní prioritou respondentů bylo využití hypotečního úvěru ke koupi nemovitosti. Tento účel hypotečního úvěru zvolilo hned 68 % respondentů. Druhou nejčastější odpovědí dotazovaných byla rekonstrukce nemovitosti. Tuto možnost vybralo 28 % respondentů. Výstavbu nemovitosti jako účel hypotečního úvěru zvolili pouze 4 % respondentů. Variantu s vypořádáním majetku nevyužil nikdo z respondentů.

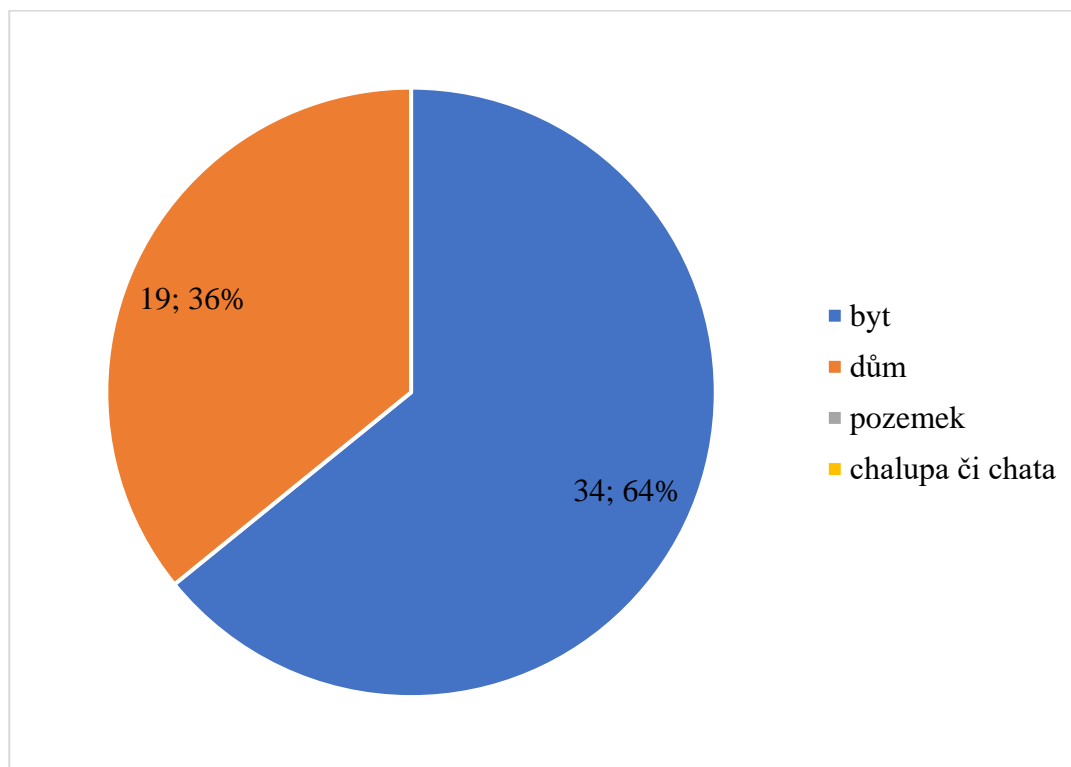
Graf 7 – Jaký je Váš záměr k získání hypotečního úvěru?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

Účastníci dotazníkového šetření v sedmé otázce vybírali záměr k získání hypotečního úvěru. V tomto případě respondenti vybírali v drtivé většině případů záměr trvale bydlet. Tuto možnost zvolilo hned 96 % dotazovaných z celkových 53, viz graf 7. K pronájmu by svůj hypoteční úvěr využili jen 4 % respondentů. Rekreaci jako svůj záměr by k získání hypotečního úvěru dle odpovědí nikdo nevyužil.

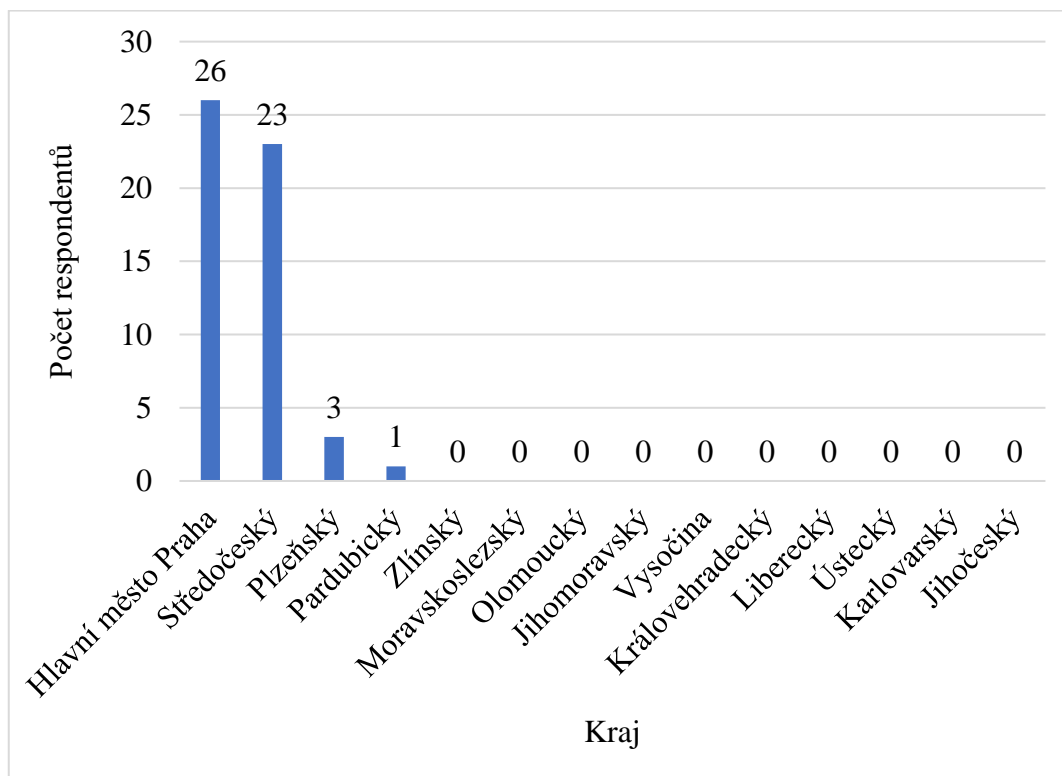
Graf 8 – O jaký typ nemovitosti se v souvislosti s hypotečním úvěrem jedná?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

V otázce číslo 8 se měli respondenti rozhodnout, na jakou nemovitost chtějí využít svůj hypoteční úvěr. Z následujícího grafu 8 lze vidět, že respondenti zvolili pouze dvě možnosti, a to byt a dům. U této otázky se na prvním místě nejčastějších odpovědí objevila varianta s bytem, který by si vybralo 64 % dotázaných. O dům by mělo zájem 36 % respondentů.

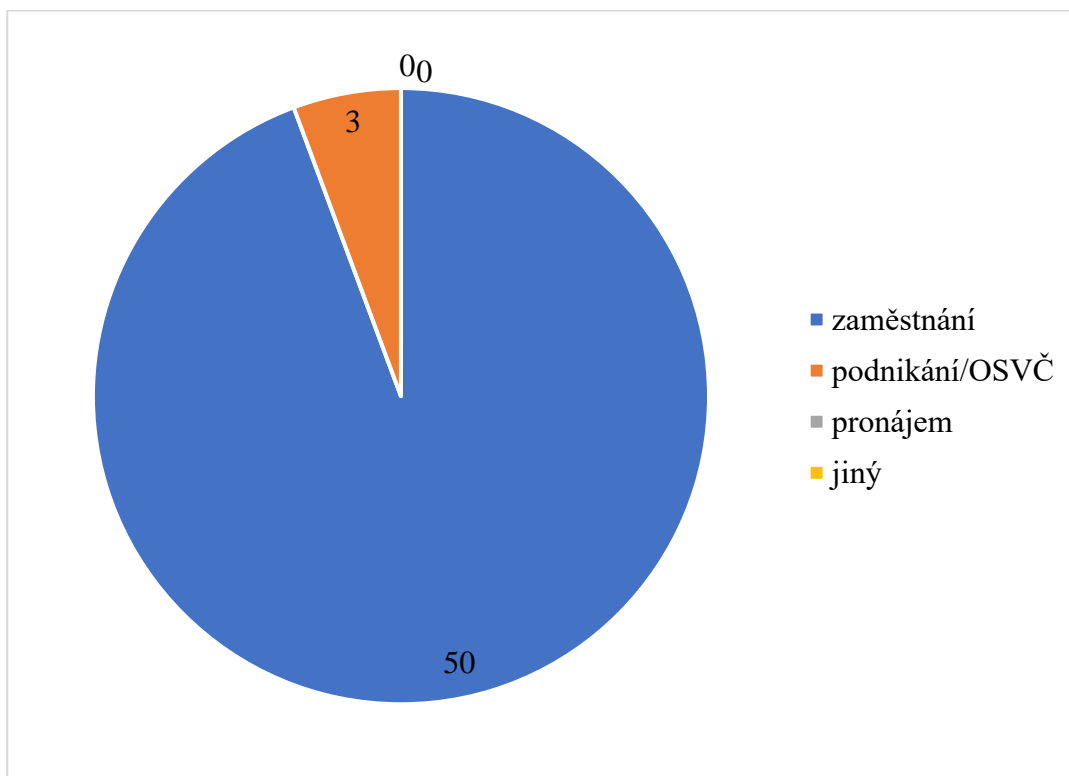
Graf 9 – V jakém kraji se nemovitost nachází?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

Devátou otázkou dotazníkového šetření se zjišťoval kraj, v němž by se nemovitost měla nacházet. Z grafu 9 je patrné, že u této otázky dominoval zejména kraj Hlavní město Praha a kraj Středočeský. Hlavní město Prahu zaškrtnulo v dotazníku celkem 49 % respondentů, Středočeský kraj se objevil v odpovědích ve 43 % případů. Tyto dva kraje dále doplňovaly kraje Plzeňský a Pardubický. Financovat nemovitost, jež se nachází v Plzeňském kraji, prostřednictvím hypotečního úvěru by chtělo 6 % respondentů. Možnost financovat nemovitost se sídlem v Pardubickém kraji byla vyplněna pouze v jediném případě.

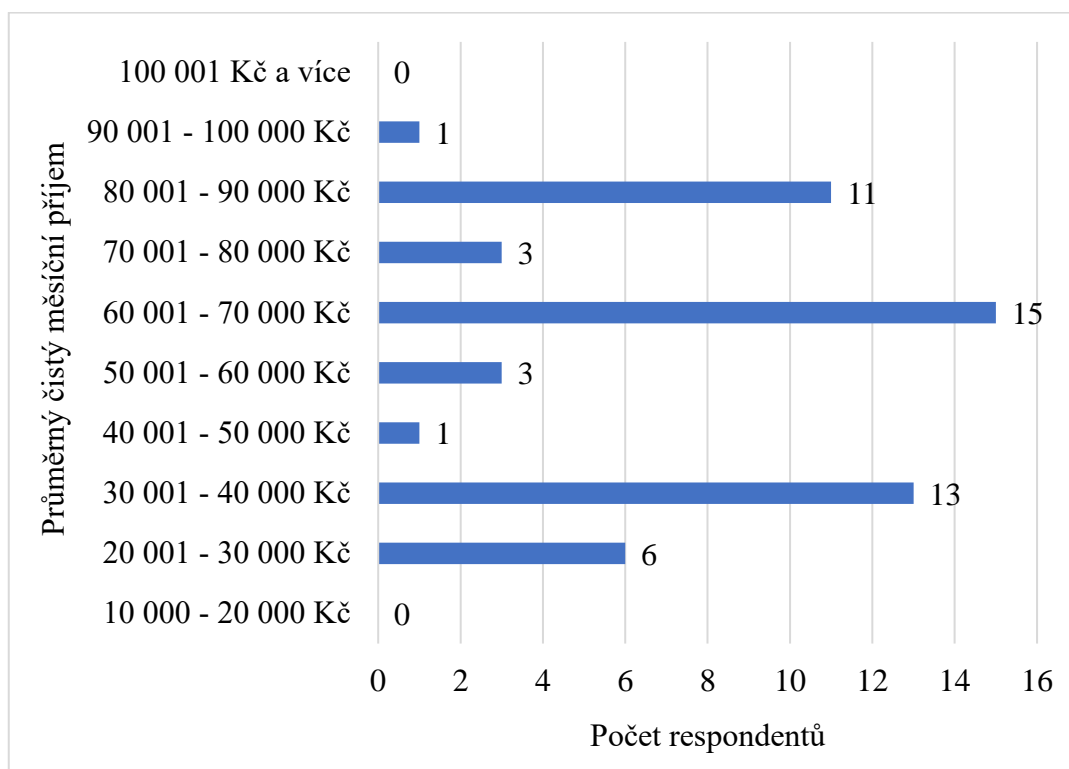
Graf 10 – Jaký je Váš zdroj příjmů?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

Otázka číslo 10 řešila zdroj příjmů žadatele o hypoteční úvěr. Na grafu 10 je vidět, že za zdroj příjmů respondenti nejčastěji volili zaměstnání. Tato odpověď byla zvolena v 94 % případů. S pouhými 6 % odpovědí se umístila varianta podnikání/OSVČ. Zdroj příjmu jako je např. pronájem či jiný typ příjmu ne zvolil nikdo z respondentů.

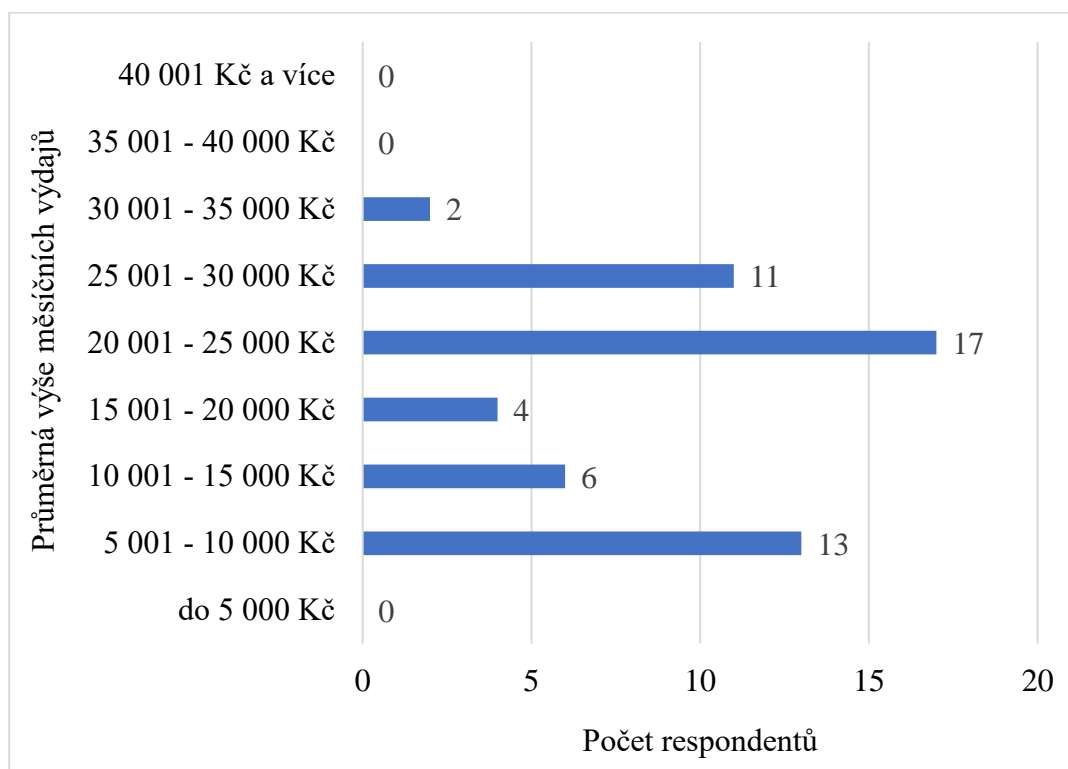
Graf 11 – Jaká je průměrná výše Vašich čistých měsíčních příjmů?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

Jedenáctá otázka zjišťovala průměrnou výši čistých měsíčních příjmů. V grafu 11 lze zpozorovat patrnou různorodost odpovědí respondentů. Nejčastější odpovědí respondentů byla průměrná výše čistých měsíčních příjmů, která se pohybovala v rozmezí 60 001 – 70 000 Kč. Tuto odpověď ve svém dotazníku vyplnilo 28 % respondentů. Na druhé pozici se umístilo rozmezí ve výši 30 001 – 40 000 Kč s celkovým počtem 25 % respondentů. Třetí nejčastější volbou respondentů byla varianta s průměrnými čistými měsíčními příjmy ve výši 80 001 – 90 000 Kč, přičemž tuto variantu zvolilo 21 % respondentů. Celkem 11 % respondentů vyplnilo dotazník se zaškrtnutím možnosti, která se týkala rozmezí mezi 20 001 – 30 000 Kč. Varianty s rozmezím ve výši 70 001 – 80 000 Kč a 50 001 – 60 000 Kč byly vyplněny v obou případech třikrát. Jedenkrát byly taktéž vyplněny shodně možnosti s průměrnými čistými měsíčními příjmy ve výši 90 001 – 100 000 Kč a 40 001 – 50 000 Kč. Varianty s výši 10 000 – 20 000 Kč či 100 001 a více nebyly vybrány respondenty ani v jednom případě.

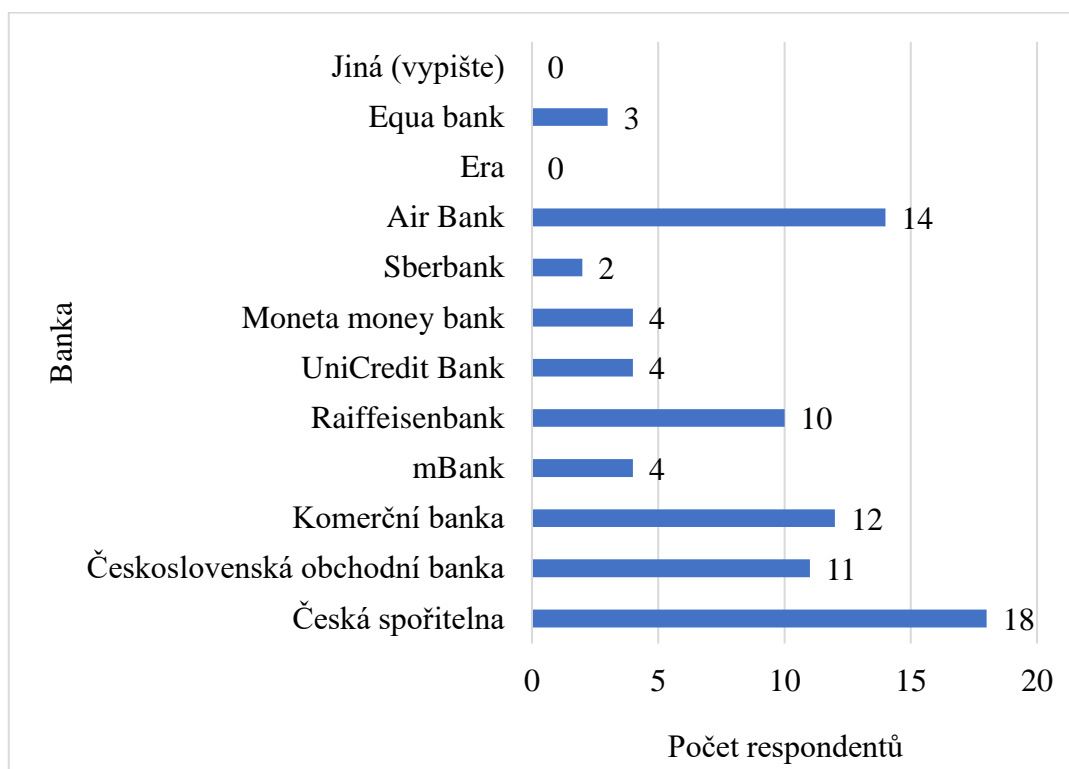
Graf 12 – Jaká je průměrná výše Vašich měsíčních výdajů?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

V otázce číslo 12 odpovídali respondenti na otázku, jaké výše dosahují jejich průměrné měsíční výdaje. Nejvíce volenou možností byly měsíční výdaje, jež se pohybovaly v rozmezí 20 001 – 25 000 Kč, viz graf 12. Tuto možnost vybralo 32 % respondentů. 24,5 % respondentů označilo ve svém dotazníku za odpověď 5 001 – 10 000 Kč. Celkem 21 % respondentů odpovědělo, že jejich výdaje dosahují 25 001 – 30 000 Kč za měsíc. Čtvrtou nejčastější odpovědí byly měsíční výdaje ve výši 10 001 – 15 000 Kč. Možnost průměrných měsíčních výdajů ve výši 15 001 – 20 000 Kč zaškrtili ve svém dotazníku 7,5 % respondentů. Pouze dva respondenti zvolili variantu měsíčních výdajů ve výši 30 001 – 35 000 Kč. Nikdo z celkových 53 respondentů nevybral možnost 35 000 – 40 000 Kč či 40 000 Kč a více. Průměrné měsíční výdaje do 5 000 Kč také z respondentů nikdo neměl.

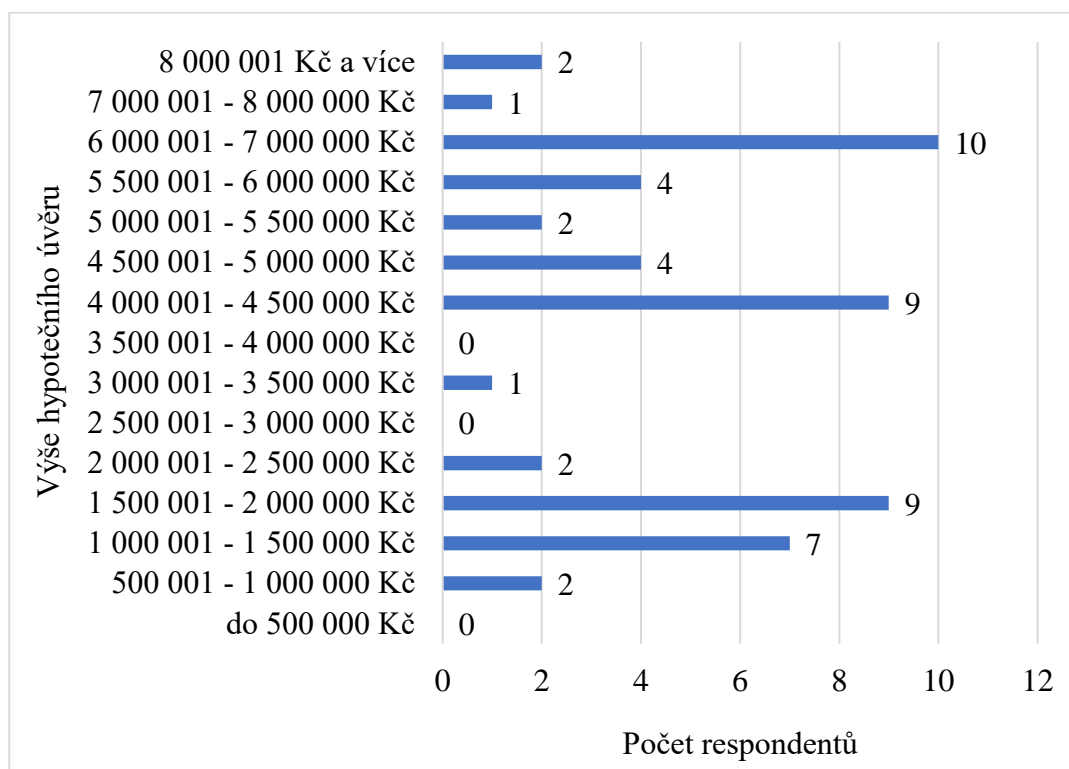
Graf 13 – Ve kterém bankovním domě máte v současnosti vedený běžný účet?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

Třináctá otázka dotazníku se zabývala bankami, v nichž mají respondenti vedeny své běžné účty. Na základě výsledků této otázky byly vybrány bankovní instituce, u kterých si následně budou fiktivní klienti sjednávat své hypoteční úvěry. V případě více žadatelů bylo možno vybírat banku u obou z nich, a proto bylo získáno 82 odpovědí. Nejčastěji byla respondenty zvolena Česká spořitelna s celkem 22 % odpovědí, což jen potvrzuje, že Česká spořitelna má nejvíce klientů v České republice. Celkem 17 % respondentů zvolilo za svou banku Air Bank. Z grafu 13 je zřejmé, že služeb Komerční banky využívá na 14,5 % účastníků dotazníkového šetření. U Československé obchodní banky má vedený běžný účet 13,5 % respondentů. Pátou nejčastější bankou mezi dotazovanými byla Raiffeisenbank, která v dotazníku nasbírala 12 % hlasů. Bankovní domy jako jsou Moneta Money Bank, UniCredit Bank či mBank byly zaškrtnuty respondenty shodně 4krát. O jeden hlas méně si vysloužila Equa Bank. Banku Sberbank vybrali pouze dva vyplňující. Banka Era zůstala u respondentů, kteří se zúčastnili tohoto dotazníkového šetření, bez povšimnutí.

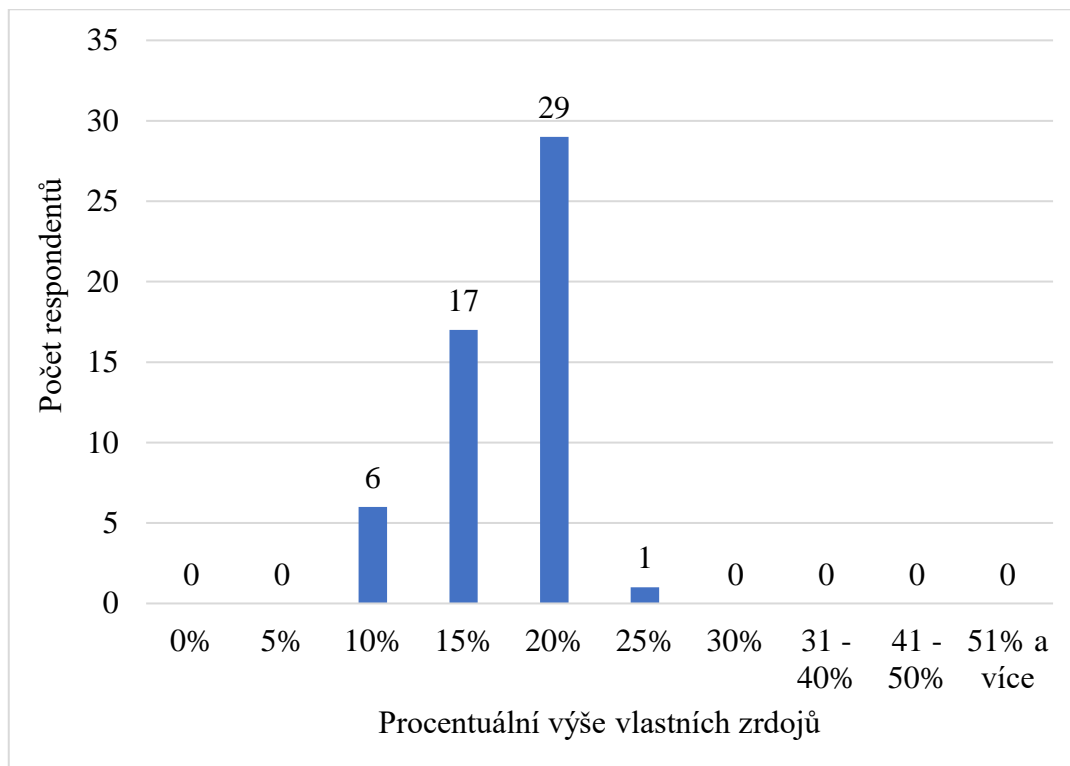
Graf 14 – Jaké výše by měl dosahovat Váš hypoteční úvěr?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

V otázce číslo 14 se řešila požadovaná výše hypotečního úvěru. Nejčastější volbou byla finanční výše, která se pohybovala mezi 6 000 001 – 7 000 000 Kč. Tuto výši hypotečního úvěru vyplnilo ve svém dotazníku celkem 19 % respondentů. Na grafu 14 lze vidět, že výši hypotečního úvěru pohybující se v rozmezí 1 500 001 – 2 000 000 Kč a 4 000 001 – 4 500 000 by zvolil shodný počet respondentů, a to devět. Čtvrtou nejčastější volbou mezi dotazujícími byla 1 000 001 – 1 500 000 Kč (13 %). Stejný počet nasbíraly taktéž varianty 4 500 001 – 5 000 000 Kč a 5 500 001 – 6 000 000 Kč. Obě varianty byly zvoleny v této otázce 4krát. Výše hypotečních úvěrů jako jsou 500 001 – 1 000 000 Kč, 2 000 001 – 2 500 000 Kč, 5 000 001 – 5 500 000 Kč či 8 000 001 Kč a více byly v dotazníkovém šetření zvoleny 2krát. Nejméně žádanými variantami se staly 3 000 001 – 3 500 000 Kč a 7 000 001 – 8 000 00 Kč. Z následujícího grafu 14 je dále patrné, že možnosti jako jsou do 500 000 Kč, 2 500 001 – 3 000 000 Kč a 3 500 001 – 4 000 000 Kč si nikdo z dotazovaných nevybral.

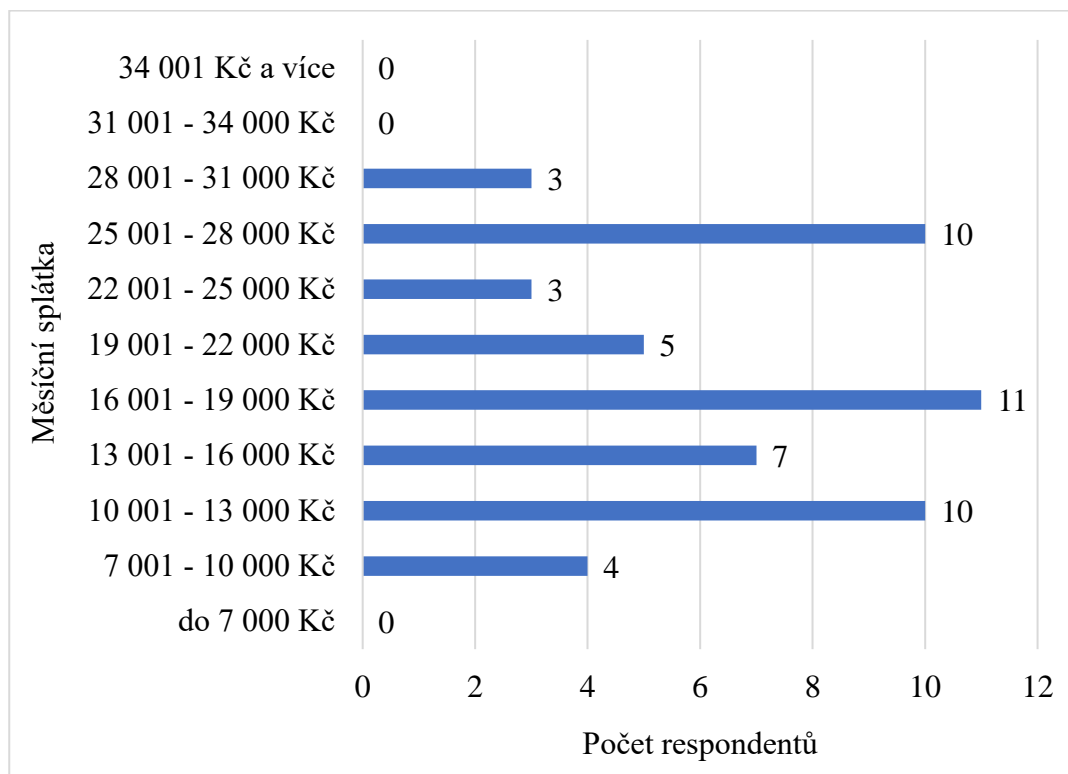
Graf 15 – Jaká je Vaše procentuální výše vlastních zdrojů z plánované investice do vlastního bydlení?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

Následující patnáctá otázka se věnuje procentuální výši vlastních zdrojů z plánované investice do vlastního bydlení. Z odpovědí na tuto otázku plyne, že největší počet žadatelů o hypoteční úvěr má našetřeno právě 20 % z hodnoty plánované investice, viz graf 15. Vlastní zdroje ve výši 20 % zvolilo 55 % respondentů. V žebříčku nejčastějších odpovědí byla na druhém místě vybrána 15% výše vlastních zdrojů se 32 % respondentů. 11 % respondentů uvedlo, že má naspořeno 10 % z hodnoty plánované investice do vlastního bydlení. Pouze jeden respondent má naspořeno 25 % z hodnoty plánované investice. Ostatní možnosti této otázky zůstaly bez využití.

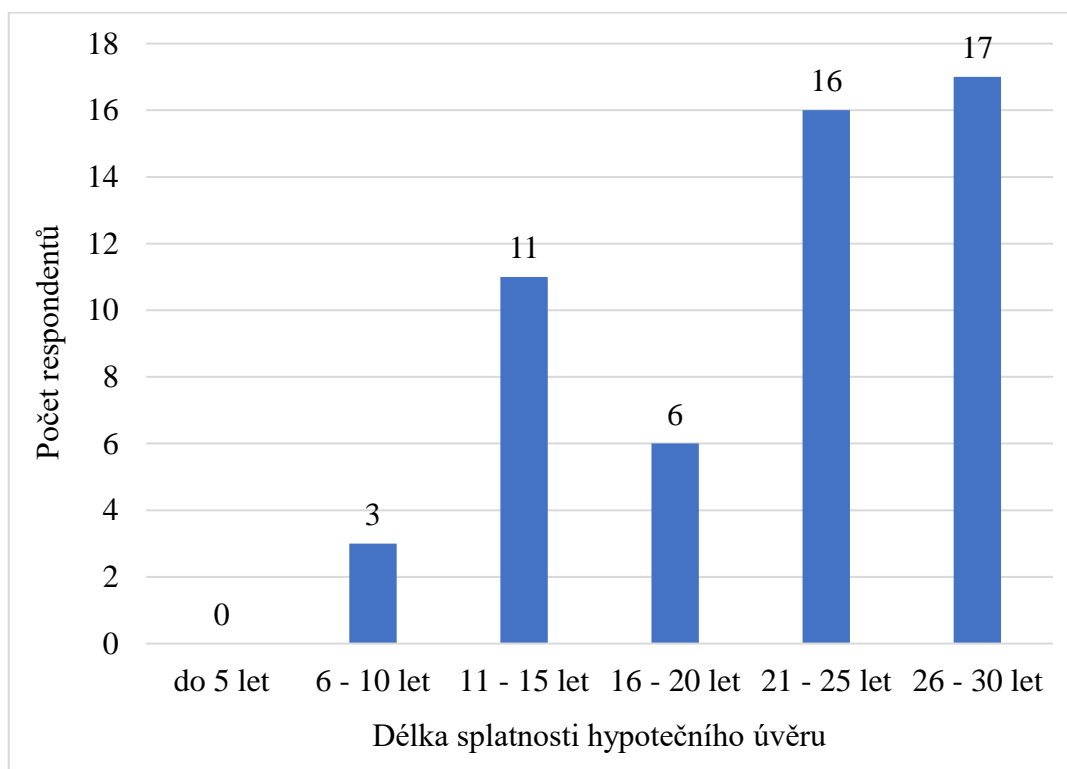
Graf 16 – V jaké výši byste si představoval/a měsíční splátku hyp. úvěru?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

Šestnáctá otázka se zabývala výší měsíční splátky, kterou by si žadatelé o hypoteční úvěr představovali splácet. Měsíční splátku ve výši 16 001 – 19 000 Kč by rádi spláceli respondenti v 21 % případů. Splácet měsíčně částku 25 001 – 28 000 Kč či 10 001 – 13 000 Kč by bylo ochotno u obou variant shodně deset (19 %) respondentů. Dle grafu 16 se čtvrtou nejčastější odpovědí (13 %) dotazovaných stalo měsíční splácení v rozmezí 13 001 – 16 000 Kč. 9,5 % respondentů by zvolilo za svoji měsíční splátku 19 001 – 22 000 Kč. Představu o měsíční splátce ve výši 7 001 – 10 000 Kč mělo 7,5 % respondentů. Dotazovaní v této otázce zaškrtnuli z dané nabídky měsíčních splátek možnost 22 001 – 25 000 Kč v 5,5 % případů. Se stejným počtem (5,5 %) zvolení skončila i měsíční splátka v rozmezí 28 001 – 31 000 Kč. Ostatní možnosti nikdo z respondentů nevyužil.

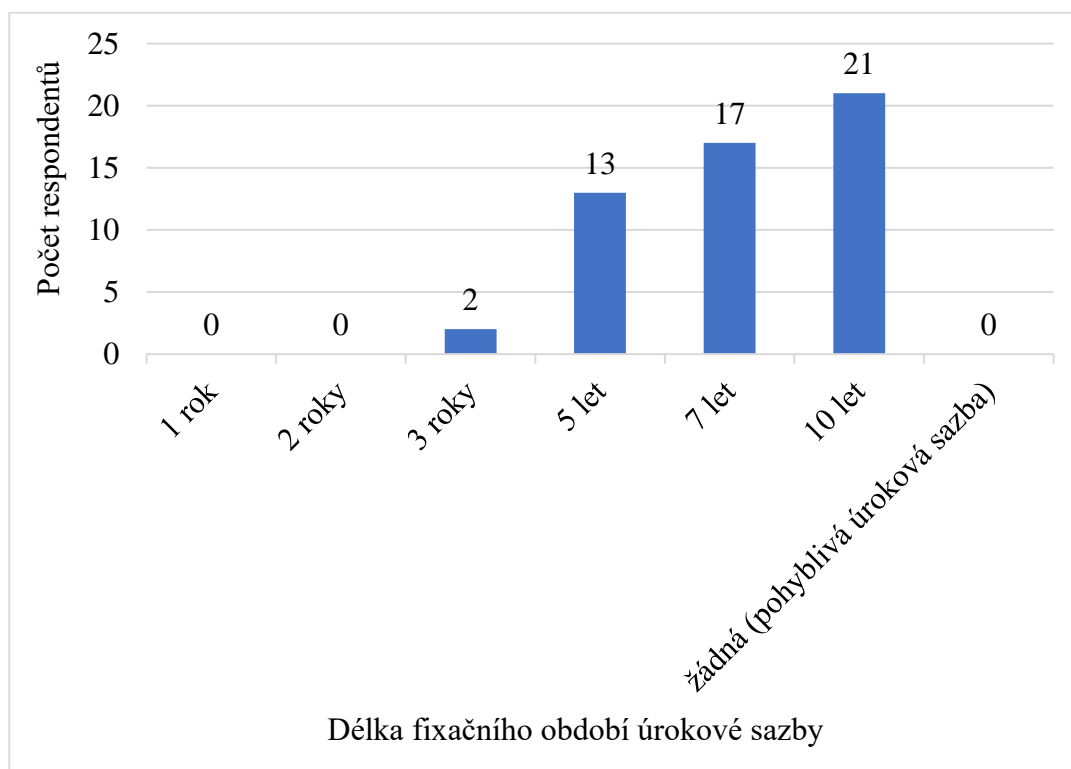
Graf 17 – Jaká by měla být délka splatnosti Vašeho hypotečního úvěru?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

V sedmnácté otázce se případní žadatelé o hypoteční úvěr měli rozhodnout, jaká by měla být podle nich délka splatnosti jejich úvěru. Z grafu 17 je patrné, že nejvíce by dotazovaní chtěli splácet svůj hypoteční úvěr po dobu 26–30 let. Tuto dobu by zvolilo 32 % respondentů. O jednoho méně (30 %) respondentů získala doba splacení na 21–25 let. Třetí nejčastěji odpovídanou variantou byla délka splatnosti 11–15 let s celkovým počtem 21 % respondentů. Délku splatnosti v rozmezí 16–20 let zvolilo 11 % dotazovaných. Naopak od šesti do deseti let by svůj hypoteční úvěr rádo splácelo pouze 6 % potenciálních žadatelů. Možnost splatit hypotéku do pěti let v dotazníku nikdo nevyplnil.

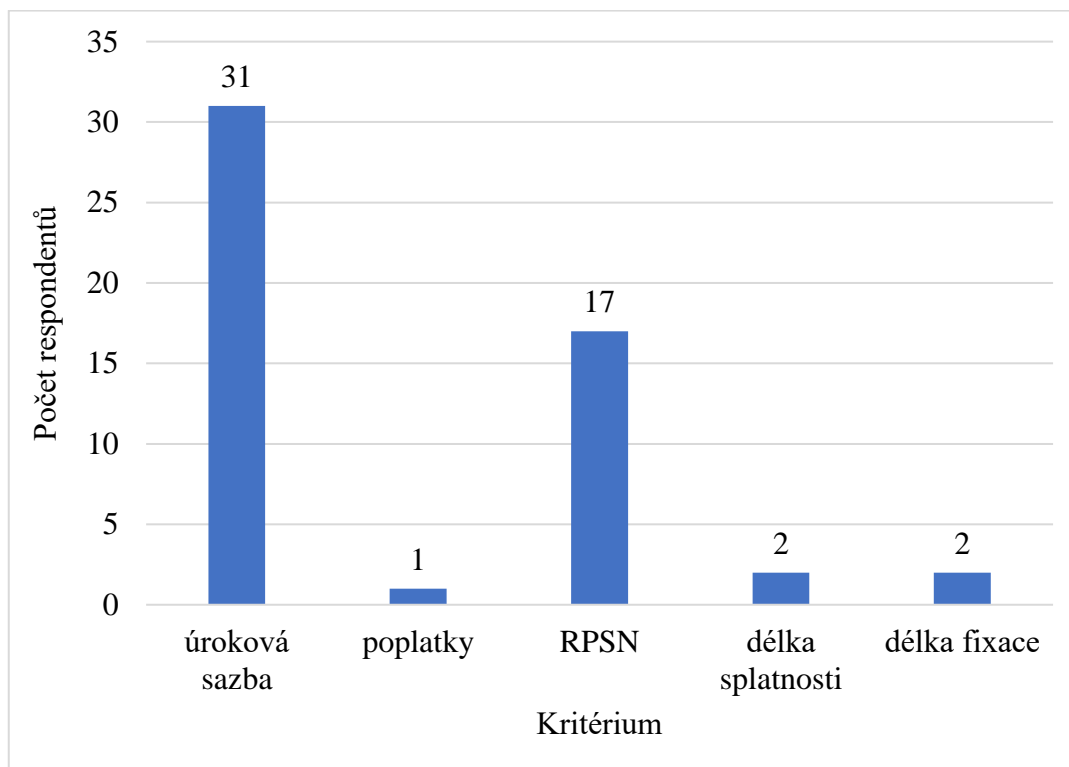
Graf 18 – Jaká by měla být podle Vás délka fixačního období úrokové sazby?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

V otázce číslo 18 řešili respondenti ideální délku fixačního období úrokové sazby u případného hypotečního úvěru. Z grafu 18 lze vidět, že délku fixačního období úrokové sazby na 10 let si vybralo celkem 40 % respondentů. O tři roky kratší fixační dobu úrokové sazby zvolilo 32 % respondentů. Naopak s pětiletou délkou fixačního období úrokové sazby by bylo spokojeno 24,5 % respondentů. Nejméně vybíranou variantou byla tříletá fixační doba, jež získala 3,5 % hlasů.

Graf 19 – Jaké kritérium má pro Vás při výběru vhodného hypotečního úvěru největší váhu?



Zdroj: vlastní šetření, 2020

Otázka č. 19 měla zjistit, jakému kritériu dávají respondenti největší váhu při výběru hypotečního úvěru. Za nejdůležitější kritérium dle grafu 19 považují respondenti úrokovou sazbu, kterou zvolilo 58,5 % respondentů. Dále dotazovaní věnují největší pozornost ukazateli RPSN, jež zvolilo celkem 32 % respondentů. Délce fixace a splatnosti přiřkládají účastníci dotazníku stejnou váhu. Každá z těchto možností byla zaškrtnuta v dotazníku 2krát. Pouze jeden ze všech respondentů, kteří vyplňovali tento dotazník, dával největší váhu poplatkům.

2.2 Fiktivní žadatelé o hypoteční úvěr – modelové příklady

Na základě dotazníkového šetření byly vytvořeny tři modelové příklady fiktivních klientů, kteří žádají o hypoteční úvěr. Fiktivním žadatelům bude doporučen vhodný hypoteční úvěr podle nabídky jednotlivých bank, které byly vybrány prostřednictvím dotazníkového průzkumu. Následující podkapitoly se budou zabývat bližší charakteristikou

potenciálních žadatelů o hypoteční úvěr. Charakteristika vychází z daného dotazníkového šetření, které je popsáno níže.

2.2.1 Fiktivní klient 1 – mladý manželský pár

První modelový příklad tvoří mladý manželský pár bez dětí. Manželé jsou ve věku 32 a 34 let. Mají vysokoškolské vzdělání, přičemž oba členové domácnosti pracují jako zaměstnanci. Chtějí si pořídit nový byt 3+kk v Praze. Na tento byt si chtějí půjčit 6 500 000 Kč, přičemž už mají naspořeno 1 625 000 Kč, což tvoří 20 % z hodnoty daného bytu. Jejich průměrné čisté měsíční příjmy dosahují dohromady cca 85 000 Kč. Jejich měsíční výdaje se pohybují okolo 27 000 Kč měsíčně. Tento hypoteční úvěr by byli ochotni splácet ve výši 25 001 – 28 000 Kč měsíčně. Mladý manželský pár by rád splácel hypoteční úvěr nejvýše 25 let. Jejich upřednostňovaná délka fixačního období je 10 let z důvodu dnešních výhodných úrokových sazeb.

Manželé jsou ve věku 32 a 34 let, což spadá do kategorie 30–35 let, již si v dotazníku vybralo 34 % respondentů. Oba manželé mají vysokoškolské vzdělání, které bylo v dotazníkovém šetření u 41 % lidí, což bylo také nejčastější odpovědí. Výše hypotečního úvěru, stanovená na 6 500 000 Kč, je prostřední hodnotou z rozmezí 6 000 001 – 7 000 000 Kč.

Tabulka 1 – Fiktivní klient 1 – mladý manželský pár

Cena nemovitosti	8 125 000 Kč
Účel hypotečního úvěru	koupě bytu
Naspořená částka, (v %)	1 625 000 Kč, (20 %)
Výše hypotečního úvěru	6 500 000 Kč
LTV	80 %
Doba splatnosti	25 let
Doba fixace úrokové sazby	10 let
Věk	32, 34 let
Měsíční příjem	85 000 Kč
Měsíční výdaje	27 000 Kč
Měsíční splátka	25 001 – 28 000 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Toto rozmezí ve svém dotazníku vybralo celkem 19 % respondentů. 20% výši vlastních zdrojů zvolilo v dotazníkovém šetření 55 % dotazovaných. Průměrné čisté měsíční příjmy byly stanoveny ve výši 85 000 Kč, což je opět prostřední hodnotou z rozmezí 80 001 – 90 000 Kč, již zaškrtnulo v dotazníku 21 % respondentů. Měsíční výdaje, stanovené na 27 000 Kč měsíčně, jsou v takové finanční výši, která spadá v dotazníkovém šetření do možnosti s výdaji od 25 001 do 30 000 Kč měsíčně. Tuto možnost vybralo shodně 21 % respondentů. Variantu splácet měsíčně hypoteční úvěr ve výši 25 001 – 28 000 Kč by bylo ochotno 19 % dotazovaných. Zvolená doba splácení hypotéky na 25 let spadá do varianty splácení od 21 do 25 let, kterou v dotazníku vybralo 30 % dotazovaných. Fixační úrokovou sazbu, jež je dána v modelovém příkladu na 10 let, zvolilo v dotazníkovém výzkumu 40 % respondentů. Pro lepší přehlednost v modelovém příkladu je sestavena Tabulka 1 – Fiktivní klient – mladý manželský pár.

2.2.2 Fiktivní klient 2 – mladý muž

Druhý modelový příklad tvoří mladý muž ve věku 27 let. Absolvent vysoké školy pracující jako zaměstnanec. Muž je bezdětný. Má vybraný na bydlení starší byt 2+1 v Praze. Cena tohoto bytu byla odhadnuta na 5 250 000 Kč. Chtěl by zažádat o hypoteční úvěr ve výši 4 200 000 Kč. Procentuální výše vlastních zdrojů tvoří 20 % z hodnoty nemovitosti, což je 1 050 000 Kč. Jeho průměrné čisté měsíční příjmy jsou zhruba 38 000 Kč. Na měsíčních výdajích vynaloží cca 8 000 Kč. Je ochoten splácet měsíčně hypotéku v rozmezí 16 001 – 19 000 Kč. Dobu splácení úvěru by si představoval cca na 30 let, přičemž by chtěl mít délku fixačního období na 7 let.

Muž ve věku 27 let byl vybrán podle druhé nejčastější odpovědi z dotazníku, jež odpovídá 31 % hlasů se zaškrtnutou volbou věku 24–29 let. Výše hypotečního úvěru (4 200 000 Kč) splňující rozmezí 4 000 001 – 4 500 000 Kč zvolilo v dotazníkovém šetření 17 % respondentů. Jelikož respondenti volili 20% výši vlastních zdrojů v absolutní většině, tak i druhý modelový příklad má právě tuto procentuální výši vlastních zdrojů. Průměrné čisté měsíční příjmy v rozmezí 30 001 – 40 000 Kč byly druhou nejvíce vybíranou odpovědí z dané nabídky možností u otázky, jež se potenciálního žadatele ptala na výši jeho průměrných čistých měsíčních příjmů. Na základě toho jsou stanoveny měsíční příjmy mladého muže ve výši 38 000 Kč. Téměř 25 % respondentů v dotazníku zaškrtnulo výši svých měsíčních výdajů od 5 001 – 10 000 Kč, a proto jsou měsíční výdaje mladého muže

stanoveny ve výši 8 000 Kč. Výše měsíční splátky, kterou by si mladý muž zhruba představoval splácet, se pohybuje v rozmezí 16 001 – 19 000 Kč. Představu o této výši měsíční splátky mělo v dotazníku 21 % dotazovaných. Podle výsledků z dotazníkového výzkumu byla stanovena taktéž doba splácení hypotečního úvěru na 30 let, jež spadá do možnosti doby splácení od 26 do 30 let. Tato možnost si vysloužila mezi odpověďmi respondentů 32 procentních bodů. Délka fixačního období úrokové sazby je na základě výsledků z dotazníku stanovena na 7 let. Danou délku fixace úrokové sazby zvolilo 32 % respondentů. Pro lepší přehlednost modelového příkladu je sestavena Tabulka 2 – Fiktivní klient – mladý muž.

Tabulka 2 – Fiktivní klient 2 – mladý muž

Cena nemovitosti	5 250 000 Kč
Účel hypotečního úvěru	koupě bytu
Naspořená částka, (v %)	1 050 000 Kč, (20 %)
Výše hypotečního úvěru	4 200 000 Kč
LTV	80 %
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace úrokové sazby	7 let
Věk	27 let
Měsíční příjem	38 000 Kč
Měsíční výdaje	8 000 Kč
Měsíční splátka	16 001 – 19 000 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

2.2.3 Fiktivní klient 3 – starší manželský pár

Třetí variantou modelového příkladu je starší manželský pár s jedním potomkem. Manželé dosahují věku 43 a 46 let. Jeden z manželů má vystudovanou střední školu zakončenou s maturitní zkouškou, druhý z manželského páru má střední odborné vzdělání s výučním listem. Manželé plánují rekonstrukci svého domu, jenž se nachází ve Středočeském kraji. Chtějí si vzít hypoteční úvěr ve výši 1 700 000 Kč. Hodnota této nemovitosti před rekonstrukcí byla odhadnuta na částku 2 500 000 Kč. Výše plánované rekonstrukce domu má dosahovat 2 000 000 Kč. Manželé mají naspořenou finanční částku 300 000 Kč, to je 15 % z hodnoty plánované rekonstrukce nemovitosti. Společné průměrné

čisté měsíční příjmy manželů jsou cca 65 000 Kč. Jejich měsíční výdaje se pohybují zhruba na částce 23 000 Kč. Mohou si dovolit splácet měsíčně cca 10 001 – 13 000 Kč. Svůj hypoteční úvěr by rádi spláceli nanejvýš 15 let. Fixační dobu úrokové sazby si manželé představují na 5 let.

Manželé, kteří jsou ve věku 43 a 46 let, spadají do kategorie 42–47 let, což tvoří 16 % dotazovaných, což je třetí nejčastější odpověď. Středoškolské vzdělání s maturitou uvedlo v dotazníku 37 % respondentů a střední odborné vzdělání s výučním listem odpovědělo 14 % dotazovaných. Variantu hypotečního úvěru ve výši 1 500 001 – 2 000 000 Kč zaškrtilo v dotazníku 17 % respondentů, a proto třetí fiktivní klient žádá o hypotéku ve výši 1 700 000 Kč, což je částka, která spadá do daného finančního rozmezí. Dále je v tomto modelovém příkladu použita 15% výše vlastních zdrojů. To je druhá nejčastěji vybíraná možnost po 20% výši vlastních zdrojů, konkrétně ji v dotazníkovém výzkumu zvolilo 32 procentních bodů dotazovaných.

Tabulka 3 – Fiktivní klient 3 – starší manželský pár

Cena nemovitosti	2 500 000 Kč
Účel hypotečního úvěru	rekonstrukce domu
Naspořená částka, (v %)	300 000 Kč, (15 %)
Výše hypotečního úvěru	1 700 000 Kč
LTV	68 %
Doba splatnosti	15 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Věk	43, 46 let
Měsíční příjem	65 000 Kč
Měsíční výdaje	23 000 Kč
Měsíční splátka	10 001 – 13 000 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Průměrné čisté měsíční příjmy ve výši 65 000 Kč odpovídají průměrné hodnotě z rozmezí 60 001 – 70 000 Kč měsíčních příjmů. Variantu s tímto rozmezím vybralo 28 % respondentů. Měsíční výdaje, stanovené ve výši 23 000 Kč, spadají do varianty měsíčních výdajů od 20 001 do 25 000 Kč, kterou zaškrtilo ve svém dotazníku 32 % dotazovaných. Z odpovědí 19 % respondentů plyne, že by byli ochotni splácet svůj úvěr měsíčně ve výši od 10 001 do 13 000 Kč. Tato varianta měla o dva procentní body méně než nejčastěji volená

odpověď odpovídajících. Doba splácení byla vybrána z rozmezí 21–25 let na konkrétně 25 let. Splácení hypotečního úvěru v rozmezí 21–25 let vybralo za svou odpověď 30 % respondentů. Fixace úrokové sazby na 5 let se umístila mezi odpověďmi v dotazníku na třetím místě (15 % dotazovaných). Pro lepší přehlednost modelového příkladu je sestavena Tabulka 3 – Fiktivní klient – starší manželský pár.

2.3 Charakteristika vybraných bank a jejich vybraných hyp. produktů

Na základě výsledků z dotazníkového šetření bylo vybráno pět nejvíce využívaných bankovních institucí mezi respondenty. Česká spořitelna se umístila mezi bankovními domy v počtu zvolení na prvním místě, přičemž si ji vybralo 22 % respondentů. Druhou nejčastěji volenou bankou byla Air Bank, již si vybralo 17 % odpovídajících. Z dotazníku dále plyne, že služby Komerční banky využívá 14,5 % dotazovaných. U Československé obchodní banky vede svůj účet 13,5 % respondentů. Pátou nejčastější bankou, kterou lidé v daném dotazníku zaškrtili, se stala Raiffeisenbank. Zvolilo ji 12 % dotazovaných.

Nejčastěji zvolené bankovní domy z dotazníkového průzkumu budou následně popsány. Charakteristika bank může potenciálním klientům pomoci se rozhodnout, kde si vzít hypoteční úvěr.

V této kapitole budou také u jednotlivých vybraných bank charakterizovány hypoteční produkty a zobrazeny pro větší přehlednost v tabulkách. Hypoteční úvěry budou poté komparovány v kapitole následující.

2.3.1 Česká spořitelna

Česká spořitelna (ČS) je bankou s dlouholetou tradicí v České republice. Od roku 2018 je jejím absolutním vlastníkem rakouská obchodní banka Erste Group Bank. Česká spořitelna má vedoucí pozici v mnoha oblastech tuzemského bankovníctví. Tato bankovní instituce je na základě počtu klientů největší bankou na našem území. Její služby využívá zhruba 4,5 milionů klientů. Česká spořitelna disponuje nejširší sítí bankomatů v České republice.

Česká spořitelna se k červnu 2020 nacházela na druhé pozici v poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám, přičemž její podíl na trhu v této oblasti činil 26 %.

Dále tato banka nabízí doplňkové finanční služby prostřednictvím svých dceřiných společností, a to např. v oblasti leasingu, factoringu, penzijního připojištění či stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření (csas.cz, cit. 13. 11. 2020).

V dnešní době Česká spořitelna nabízí svůj produkt Hypotéka se sazbou od 2,14 % ročně pro pětiletou a pro osmiletou fixační dobu. Česká spořitelna dále poskytuje několik variant fixační doby, a to na 1–4 roky a na 10, 15 a 20 let. Na první byt poskytuje hypoteční úvěr ve výši až 90 % z hodnoty nemovitosti (max. 5 milionů Kč). Klienti ČS mohou získat slevy na úrokové sazby ve výši 0,5 % p. a., pokud splácí hypotéku z účtu u této banky. Maximální výše, o kterou může klient žádat u této varianty hypotečního úvěru, je stanovena na 25 milionů Kč. Nabízený hypoteční produkt od České spořitelny lze splácet až 30 let. Pro lepší přehlednost hypotečního produktu je sestavena Tabulka 4 – Česká spořitelna – Hypotéka (csas.cz, cit. 12. 11. 2020).

Tabulka 4 – Česká spořitelna – Hypotéka

Název produktu	Hypotéka
Fixace úrokové sazby	1–5, 8, 10, 15 let
Úroková sazba	od 2,14 % p.a. (5letá fixace)
Doba splatnosti	od 5 do 30 let
Výhoda	na první byt až 90 % LTV (max. 5 mil. Kč)

Zdroj: vlastní šetření, 2020; csas.cz, cit. 12. 11. 2020

2.3.2 Československá obchodní banka

Československá obchodní banka (ČSOB) je bankovní institucí působící na českém trhu od roku 1964. ČSOB vlastní belgická finanční skupina, která sídlí v Bruselu. Tato finanční skupina je v České republice tvořena mimo jiné dále Poštovní spořitelnou, Hypoteční bankou, Českomoravskou stavební spořitelnou, ČSOB pojišťovnou atd. ČSOB je univerzální obchodní banka v ČR, která poskytuje široké spektrum bankovních produktů a služeb. ČSOB a.s. uzavírá hypoteční úvěry jako samostatný zprostředkovatel jménem poskytovatele Hypoteční banky a.s., člena skupiny ČSOB (csob.cz, cit. 13. 11. 2020).

ČSOB nabízí svým klientům hypoteční produkt ČSOB Hypotéka s úrokovou sazbou od 1,99 % p.a. s fixací na 3 roky a od 2,09 % p.a. s fixací na 5 let. Dále tato banka nabízí ještě fixaci na 1 rok a 7 let. Splátnost u toho produktu lze nastavit na 5–30 let. U ČSOB

Hypotéky lze využít možnost Pohodových splátek, u nichž je možné snížení měsíčních splátek úvěru až o 30 %. Možnost využít Pohodové splátky je však možné pouze při nenadálých rodinných situacích či narození dítěte. ČSOB Hypotéka také umožňuje klientům použít až 30 % na zařízení domácnosti ke kupované nemovitosti. Zmíněné informace lze najít také v Tabulce 5 – Československá obchodní banka – ČSOB Hypotéka (csob.cz, cit. 12. 11. 2020).

Tabulka 5 – Československá obchodní banka – ČSOB Hypotéka

Název produktu	ČSOB Hypotéka
Fixace úrokové sazby	1,3,5 a 7 let
Úroková sazba	od 1,99 % p.a. (3letá fixace) od 2,09 % p.a. (5letá fixace)
Doba splatnosti	od 5 do 30 let
Výhoda	Pohodové splátky, 30 % z úvěru na zařízení domácnosti

Zdroj: vlastní šetření, 2020; csob.cz, cit. 12. 11. 2020

2.3.3 Komerční banka

Komerční banka (KB) je bankovní dům, jenž působí na českém území od roku 1990. Většinovým vlastníkem Komerční banky je francouzská bankovní skupina Sociétés Générale. V České republice využívá její služby zhruba 1,7 milionů klientů (kb.cz, cit. 13. 11. 2020). V roce 2020 získala ocenění od amerického časopisu Global Finance, který ji ohodnotil jako „Nejbezpečnější banka ve střední a východní Evropě“ (kb.cz, cit. 14. 11. 2020).

Komerční banka nabízí několik variant hypotečních produktů např. hypotéku, kterou lze převést z rodičů na děti a obráceně. Hypoteční produkt KB Flexibilní hypotéka umožňuje si snížit výši měsíčních splátek až o 50 % či přerušit splácení hypotečního úvěru na 3 měsíce. Tato bankovní instituce nabízí možnost si půjčit až 800 000 Kč na cokoliv za stejnou úrokovou sazbu. Komerční banka poskytuje hypoteční úvěry s úrokovou sazbou od 2,29 % p.a. Nabízí fixaci úrokové sazby na 1–10 let a na 15 let. Splatnost daného hypotečního produktu lze nastavit až na 30 let. Propaguje snížení úrokové sazby s pojištěním od Komerční pojišťovny. Popsané informace lze nalézt opět v Tabulce 6 – Komerční banka – Flexibilní hypotéka (kb.cz, cit. 12. 11. 2020).

Tabulka 6 – Komerční banka – Flexibilní hypotéka

Název produktu	Flexibilní hypotéka
Fixace úrokové sazby	1–10, 15 let
Úroková sazba	od 2,29 % p.a. (5letá fixace)
Doba splatnosti	od 5 do 30 let
Výhoda	800 000 Kč na cokoliv za stejnou úrokovou sazbu

Zdroj: vlastní šetření, 2020; kb.cz, cit. 12. 11. 2020

2.3.4 Air Bank

Air Bank patří do skupiny PPF Petra Kellnera a vlastní ji nizozemská společnost Home Credit. Tato bankovní instituce je v České republice relativně krátce, a to sice od roku 2011, přesto si získala do dnešní doby cca 800 000 klientů. První hypoteční úvěry se objevily u tohoto bankovního domu až v roce 2015. V roce 2019 získala Air Bank řadu ocenění např. Banka roku či Banka zákazníků (airbank.cz, cit. 12. 11. 2020).

Bankovní instituce poskytuje klientům svůj hypoteční produkt Air Bank Hypotéka, jenž začíná nabízet s úrokovou sazbou od 1,99 % p.a. (pro úvěry od 1,5 milionu Kč a výše). U Air Bank Hypotéky lze stanovit délku fixačního období úrokové sazby na 5, 7 a 10 let. Maximální výše hypotečního úvěru u tohoto produktu je 30 milionů Kč. Splátnost hypotéky je možné si rozložit od 1 roku do 30 let.

Tabulka 7 – Air Bank – Air Bank Hypotéka

Název produktu	Air Bank Hypotéka
Fixace úrokové sazby	5, 7 a 10 let
Úroková sazba	od 1,99 % p.a. (5letá fixace)
Doba splatnosti	od 1 do 30 let
Výhoda	Chytrá rezerva

Zdroj: vlastní šetření, 2020; airbank.cz, cit. 4. 12. 2020

Výhodou u této hypotéky je také možnost využití tzv. Chytré rezervy, do které si klient může uložit naspořené peníze. O peníze, které si klient do ní uloží, si sníží částku, z níž se počítá úrok. Klient tak bude méně splácet na úrocích, a tak může splatit svůj hypoteční úvěr o několik let dříve. Banka také nabízí možnost si zažádat o tento hypoteční

produkt prostřednictvím internetu. Pro lepší přehlednost hypotečního produktu byla sestavena Tabulka 7 – Air Bank – Air Bank Hypotéka (airbank.cz, cit. 4. 12. 2020).

2.3.5 Raiffeisenbank

Raiffeisenbank (RB) je bankovní institucí, která působí na českém trhu od roku 1993. Jejím většinovým majitelem je skupina Raiffeisen z Rakouska. Na základě celkových aktiv ji patří 5. místo mezi největšími bankovními domy v České republice. Ostatně jako předešlé banky, také Raiffeisenbank nabízí širokou škálu svých produktů a služeb jak fyzickým osobám, tak i firmám a podnikatelům (rb.cz, cit. 12. 11. 2020).

Raiffeisenbank nabízí několik druhů hypoték. Zajímavou volbou pro klienty může být Hypotéka naruby, která klientovi zjistí, kolik si lze od banky půjčit na nemovitost, aniž by byla předem vybraná. Nejoblíbenější variantou hypotečního úvěru u této bankovní instituce je Hypotéka na bydlení – Klasik. Maximální výše hypotečního úvěru, o který může klient žádat, je u tohoto druhu hypotéky 20 milionů Kč. Dobu splácení je možné nastavit na 5 až 30 let. Dále je u této varianty hypotéky možné použít až 20 % z hypotečního úvěru na cokoliv. Klient má na výběr mezi fixní a pohyblivou úrokovou sazbou. Raiffeisenbank v tomto případě nabízí fixační dobu úrokové sazby na 1–7 let a také na 10 a 15 let. Úroková sazba začíná na 2,09 % p.a. Dle webu banky je výhodou této hypotéky její vyřízení do tří dnů. Zmíněné informace o daném produktu lze také najít v Tabulce 8 – Raiffeisenbank – Hypotéka na bydlení – Klasik (rb.cz, cit. 13. 11. 2020).

Tabulka 8 – Raiffeisenbank – Hypotéka na bydlení – Klasik

Název produktu	Hypotéka na bydlení – Klasik
Fixace úrokové sazby	1–7, 10 a 15 let
Úroková sazba	od 2,09 % p.a. (5letá fixace)
Doba splatnosti	od 5 do 30 let
Výhoda	20 % z hypotečního úvěru na cokoliv

Zdroj: vlastní šetření, 2020; rb.cz, cit. 13. 11. 2020

Jednotlivé bankovní domy nabízí na webových stránkách klientům možnost probrat hypoteční úvěr s individuální úrokovou sazbou a individuálními podmínkami. Zvýhodněné

podmínky financování nabízí bankovní instituce také u developerských projektů (kb.cz, cit. 12. 11. 2020; csas.cz, cit. 25. 1. 2021; rb.cz, cit. 25. 1. 2021).

2.4 Komparativní analýza hypotečních úvěrů od jednotlivých bank

V této kapitole bude provedena komparativní analýza jednotlivých hypotečních produktů vybraných bank u každého modelového příkladu zvlášť. Mezi vybrané banky, které byly již zmíněny v předešlé kapitole, patří Česká spořitelna, Československá obchodní banka, Komerční banka, Air Bank a Raiffeisenbank. Komparativní analýza bude probíhat na základě porovnání určitých parametrů hypotečních produktů. Mezi tyto parametry spadá výše měsíční splátky, celková splatná částka hypotečního úvěru, výše úrokové sazby a délka fixační doby.

Pro modelové příklady byly zjištěny na webových stránkách vybraných bank úrokové sazby pro konkrétní částky úvěrů. Na základě těchto úrokových sazeb jsou vypočítávány měsíční splátky.

Měsíční splátka se vypočítala prostřednictvím finanční funkce PLATBA v Excelu. Určená doba splatnosti hypotečního úvěru byla převedena z počtu let na měsíce, a to vynásobením 12, tak aby byl zřejmý celkový počet měsíčních splátek. Celková splatná částka úvěru se následně vypočítala tak, že se měsíční splátka vynásobila celkovým počtem měsíčních splátek. Stejný postup výpočtů se aplikuje u každého hypotečního produktu ve všech modelových příkladech. Podrobnější popis výpočtů se nachází v příloze 2, v tabulkách 13–27. K lepšímu přehledu o datumu splatnosti či výše měsíční splátky, jež se skládá z úroků a jistiny, slouží splátkový kalendář neboli amortizační plán. Splátkový kalendář je vytvořen pro doporučovanou variantu hypotečního úvěru u každého modelového příkladu. Amortizační plány jsou přiloženy v příloze 3, a to v tabulkách 28–30.

K získání přesnějších hodnot měsíční splátky a celkové splatné částky by sloužil ukazatel roční procentní sazba nákladů (RPSN). Nicméně některé banky neuvádí výši tohoto ukazatele na svých webových stránkách a ani po komunikaci s danými bankami se tento ukazatel nepodařil získat. Ze získaných ukazatelů RPSN lze však vyčíst, že ve většině případů platí pravidlo, že čím nižší je úroková sazba, tím nižší je i ukazatel RPSN. V tomto směru by výpočty na základě úrokové sazby neměly ovlivnit volbu nejvýhodnější varianty

hypotečního úvěru. Modelové příklady v této komparativní analýze však s ukazatelem RPSN nepracují, RPSN by výši daných splátek klientům mírně zvýšila.

2.4.1 Porovnání hypotečních úvěrů – mladý manželský pár

Tato komparativní analýza se zabývá modelovým příkladem číslo 1, který představuje mladý manželský pár, jenž si chce zažádat o hypoteční úvěr ve výši 6 500 000 Kč s fixací ideálně na 10 let a splatností na cca 25 let. Výši měsíční splátky si poté manželský pár představuje v rozmezí cca 25 001 – 28 000 Kč.

Z tabulky 9 vyplývá, že nejlepší možnou variantou hypotečního produktu je Hypotéka na bydlení – Klasik od bankovní instituce Raiffeisenbank. Tato banka nabízí v porovnání s ostatními vybranými bankami nejvýhodnější úrokovou sazbu, a to 2,15 % p.a. Měsíční splátka, která je vypočítána právě na základě výše úrokové sazby, činí u Raiffeisenbank 28 027,67 Kč. Z tabulky 9 lze dále vyčíst, že celková splatná částka u hypotečního produktu Klasik dosahuje výše 8 408 300,67 Kč. Fiktivní klient tedy v tomto případě přeplatí půjčenou částku na úrocích o 1 908 300,67 Kč.

Po bance Raiffeisenbank poskytují druhý nejvýhodnější hypoteční produkt banky ČSOB a Air Bank, které jsou až na délku fixace úrokové sazby téměř identické. ČSOB je totiž jediná mezi danými bankovními domy, jež nabízí maximální délku fixační doby úrokové sazby na 7 let. Obě banky operují s úrokovou sazbou 2,19 % p.a. a měsíční splátkou 28 155,74 Kč, což je o 128,07 Kč více než u Raiffeisenbank. V konečném důsledku u ČSOB a Air Bank mladý manželský pár zaplatí celkem 8 446 721,9 Kč, to je o 38 420,52 Kč více než u RB. Česká spořitelna, u níž má dle výsledků z dotazníkového šetření svůj běžný účet 22 % respondentů, nabízí čtvrtý nejvýhodnější hypoteční produkt. ČS nabízí mladému manželskému páru svůj hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 2,24 % p.a. a měsíční splátkou 28 316,31 Kč. Při pohledu na tabulku 9 je také zřejmé, že nejméně výhodný produkt lze u tohoto modelového příkladu sjednat u bankovní instituce Komerční banka. Při srovnání flexibilní hypotéky od KB a Hypotéky na bydlení – Klasik od RB je možné spatřit značný rozdíl u výše úrokové sazby, která u KB dosahuje až 2,29 % p.a. Podle výše této úrokové sazby by mladý manželský pár zaplatil za svůj úvěr celkem 8 543 231,01 Kč, což je o 134 930,34 Kč více než u hypotečního produktu, jež nabízí RB.

Na základě výsledků komparativní analýzy lze doporučit fiktivnímu klientovi, tedy mladému manželskému páru, hypoteční produkt s názvem Hypotéka na bydlení – Klasik

od bankovní instituce Raiffeisenbank. Tento hypoteční úvěr je v porovnání s ostatními druhy hypotečních úvěrů od jednotlivých vybraných bank nejvýhodnější. Požadovanou výši měsíční splátky tento hypoteční úvěr sice přesahuje o 27,67 Kč, nicméně podle ostatních požadavků, jež jsou pro klienta důležité, je toto nejlepší varianta hypotečního úvěru, jakou může získat.

Tabulka 9 – Porovnání hypotečních úvěrů – mladý manželský pár

Parametry/ banka	ČS (Hypotéka)	ČSOB (ČSOB Hypotéka)	KB (Flexibilní hypotéka)	Air Bank (Air Bank Hypotéka)	RB (Hypotéka na bydlení - Klasik)
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	6 500 000	6 500 000	6 500 000	6 500 000	6 500 000
Doba splácení (v letech)	25	25	25	25	25
Doba fixace úrokové sazby (v letech)	10	7	10	10	10
Úroková sazba (v %)	2,24	2,19	2,29	2,19	2,15
RPSN (v %)	–	–	2,83	2,22	2,2
Měsíční splátka (v Kč)	28 316,31	28 155,74	28 477,44	28 155,74	28 027,67
Celková splatná částka (v Kč)	8 494 894,29	8 446 721,19	8 543 231,01	8 446 721,19	8 408 300,67
Přeplaceno (v Kč)	1 994 894,29	1 946 721,19	2 043 231,01	1 946 721,19	1 908 300,67

Zdroj: vlastní šetření, 2021; csas.cz, cit. 12. 11. 2020; csob.cz, cit. 12. 11. 2020; kb.cz, cit. 12. 11. 2020; airbank.cz, cit. 4. 12. 2020; rb.cz, cit. 13. 11. 2020

2.4.2 Porovnání hypotečních úvěrů – mladý muž

Následná komparativní analýza se zaobírá druhým modelovým příkladem, jež tvoří fiktivní klient, mladý muž, který si chce půjčit 4 200 000 Kč. Přál by si splácet úvěr cca 30 let a mít 7letou fixaci úrokové sazby. Byl by rád za měsíční splátku ve výši 16 001 – 19 000 Kč.

Z tabulky 10 je zřejmé, že fixace úrokové sazby je u ČS jiná, a to z toho důvodu, že tato bankovní instituce nenabízí právě požadovanou 7letou fixaci. Fixace úrokové sazby u této banky je stanovena na nejbližší vyšší možnou délku fixace, tedy na 8 let.

Z tabulky 10 dále vyplývá, že Česká spořitelna nabízí druhou nejnižší úrokovou sazbu z daných bank, a to 2,14 % p.a. S uvedenou úrokovou sazbou se výše měsíční splátky vyšplhá na 15 819,71 Kč a celková splatná částka na 5 695 094,08 Kč. Při porovnání hypotéky od ČS a ČSOB lze vidět v tabulce 10, že výše úrokové sazby u ČS je menší o 0,04 % než u ČSOB. Měsíční splátka u ČSOB dosahuje 15 926,11 Kč, což je o 106,4 Kč větší hodnota než u měsíční splátky ČS. Hypoteční produkt od ČS lze tedy označit za výhodnější. Rozdíl mezi hypotečním úvěrem, který nabízí ČS a RB je velmi malý. Měsíční splátka u RB vychází o 21,24 Kč více a celková splatná částka pak o 7 648,71 Kč více než u ČS. Hypoteční úvěr poskytující RB vychází tedy lépe než hypoteční produkt od ČSOB, avšak vychází o něco méně výhodněji než úvěr od ČS. Při komparaci úrokových sazeb lze očividně usoudit, že nejméně výhodným hypotečním úvěrem je ten, který opět nabízí Komerční banka. KB nabízí klientovi nejméně výhodnou úrokovou sazbu, a to 2,29 % p.a. S touto úrokovou sazbou se výše měsíční splátky vyšplhá na 16 140,16 Kč a celková splatná částka na 5 810 456,63 Kč. Banka Air Bank, která získala v dotazníkovém šetření u respondentů druhý největší počet hlasů po ČS, nabízí klientovi nejnižší úrokovou sazbu z vybraných bank, a to 2,09 % p.a. Měsíční splátka je tak při porovnání u tohoto bankovního domu nižší o 105,98 Kč než u ČS. Zároveň je také nižší celková splatná částka o 38 153,05 Kč.

Na základě komparace jednotlivých hypotečních produktů vychází pro mladého muže nejvýhodněji Hypotéka od Air Bank. Má nejnižší úrokovou sazbu a celkovou splatnou částku ze všech vybraných bank. Měsíční splátka se dokonce podařila stlačit pod hranici 16 001 Kč, a to na 15 713,73 Kč. Hypoteční úvěr tak splňuje všechny podmínky klienta, přičemž by měsíčně splácel o 287,27 Kč méně než by sám očekával.

Tabulka 10 – Porovnání hypotečních úvěrů – mladý muž

Parametry/ banka	ČS (Hypotéka)	ČSOB (ČSOB Hypotéka)	KB (Flexibilní hypotéka)	Air Bank (Air Bank Hypotéka)	RB (Hypotéka na bydlení - Klasik)
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000
Doba splácení (v letech)	30	30	30	30	30
Doba fixace úrokové sazby (v letech)	8	7	7	7	7
Úroková sazba (v %)	2,14	2,19	2,29	2,09	2,15
RPSN (v %)	–	–	2,82	2,12	2,2
Měsíční splátka (v Kč)	15 819,71	15 926,11	16 140,16	15 713,73	15 840,95
Celková splatná částka (v Kč)	5 695 094,08	5 733 397,89	5 810 456,63	5 656 941,03	5 702 742,79
Přeplaceno (v Kč)	1 495 094,08	1 533 397,89	1 610 456,63	1 456 941,03	1 502 742,79

Zdroj: vlastní šetření, 2021; csas.cz, cit. 12. 11. 2020; csob.cz, cit. 12. 11. 2020; kb.cz, cit. 12. 11. 2020; airbank.cz, cit. 4. 12. 2020; rb.cz, cit. 13. 11. 2020

2.4.3 Porovnání hypotečních úvěrů – starší manželský pár

Třetí modelový příklad, u kterého je provedena komparativní analýza, je starší manželský pár, jenž si chce vzít hypotéku ve výši 1 700 000 Kč, s 15letou dobou splácení a 5letou fixací úrokové sazby. Výše měsíční splátky by se měla pohybovat od 10 001 do 13 000 Kč.

Z tabulky 11 lze vyčíst, že nejméně výhodnou úrokovou sazbu (2,29 % p.a.) poskytuje Komerční banka, tím pádem klient zaplatí nejvyšší měsíční částku, a to 11 168,13 Kč. Z tabulky 11 je patrné, že druhou nejhorší úrokovou sazbu nabízí Raiffeisenbank. Jejich

hypoteční produkt propaguje s úrokovou sazbou 2,19 % p.a. a celkovou splatnou částkou 1 996 022,06 Kč. Úrokovou sazbou 2,14 % p.a. nabízí Česká spořitelna. Celková splatná částka za úvěr u ČS dosahuje částky 1 988 924,92 Kč. Při komparaci hypotečních úvěrů od RB a ČS vychází o něco málo lépe ten od ČS, u něž lze ušetřit oproti úvěru z RB celkem 7 097,14 Kč, finanční rozdíl je tak oproti RB minimální.

Tabulka 11 – Porovnání hypotečních úvěrů – starší manželský pár

Parametry/ banka	ČS (Hypotéka)	ČSOB (ČSOB Hypotéka)	KB (Flexibilní hypotéka)	Air Bank (Air Bank Hypotéka)	RB (Hypotéka na bydlení - Klasik)
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000
Doba splácení (v letech)	15	15	15	15	15
Doba fixace úrokové sazby (v letech)	5	5	5	5	5
Úroková sazba (v %)	2,14	2,09	2,29	1,99	2,19
RPSN (v %)	–	–	3,34	2,07	2,3
Měsíční splátka (v Kč)	11 049,58	11 010,24	11 168,13	10 931,82	11 089,01
Celková splatná částka (v Kč)	1 988 924,92	1 981 843,50	2 010 263,52	1 967 727,90	1 996 022,06
Přeplaceno (v Kč)	288 924,92	281 843,50	310 263,52	267 728	296 022,06

Zdroj: vlastní šetření, 2021; csas.cz, cit. 12. 11. 2020; csob.cz, cit. 12. 11. 2020; kb.cz, cit. 12. 11. 2020; airbank.cz, cit. 4. 12. 2020; rb.cz, cit. 13. 11. 2020

Z tabulky 11 dále vyplývá, že ČSOB poskytuje klientovi možnost úrokové sazby 2,09 % p.a., což je o něco málo nižší než úroková sazba u ČS. Měsíční splátka a celková splatná částka u ČSOB jsou tak výhodnější než ty, které by měl klient u ČS. Měsíční splátka

ČSOB, stanovená v hodnotě 11 010,24 Kč, je však o 78,42 Kč vyšší než u měsíční splátky Air Bank, která přichází s nejlepší nabídkou hypotečního produktu mezi vybranými bankami. S úrokovou sazbou 1,99 % p.a. se dokázala Air Bank jako jediná dostat u měsíční splátky pod hranici 11 000 Kč, konkrétně na částku 10 931,82 Kč. Celková splatná částka u Air Bank, jež dosahuje výše 1 967 727,90 Kč, je tak výhodnější o 14 115,6 Kč než celková splatná částka úvěru u bankovní instituce ČSOB.

Po provedení komparativní analýzy vychází u tohoto modelového příkladu nejvýhodněji hypoteční produkt od Air Bank. Tento hypoteční produkt nejlépe splňuje požadované podmínky staršího manželského páru. Jednou z oněch podmínek je i výše měsíční splátky, která spadá do požadovaného rozmezí.

2.4.4 Shrnutí komparativní analýzy

Na základě komparativní analýzy byly doporučeny fiktivním klientům dle jejich požadavků zmíněné nejvýhodnější hypoteční produkty. Jak je možné vidět z komparace, finanční rozdíly v celkové splatné částce jsou kvůli podobné úrokové sazbě velmi malé, a tak při rozhodování o nejvhodnějším hypotečním úvěru mohou také hrát pro klienta roli výhody u vybraných bank. Tyto výhody jsou popsány v charakteristice vybraných hypotečních produktů. Záleží tak na subjektivním pohledu klienta, nelze doporučit universální hypoteční produkt, který by byl vhodný pro všechny klienty.

2.5 Analýza vývoje hypotečních úvěrů

V této kapitole budou popsány hlavní vývojové tendence hypotečních úvěrů v České republice, a to prostřednictvím grafického znázornění vývoje průměrné úrokové sazby a průměrné výše hypotečního úvěru. Dále se tato kapitola bude věnovat vývoji celkového počtu a objemu hypotečních úvěrů. Vývoj hypotečních úvěrů bude vycházet z poskytnutých údajů za posledních pět let, a to od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2020

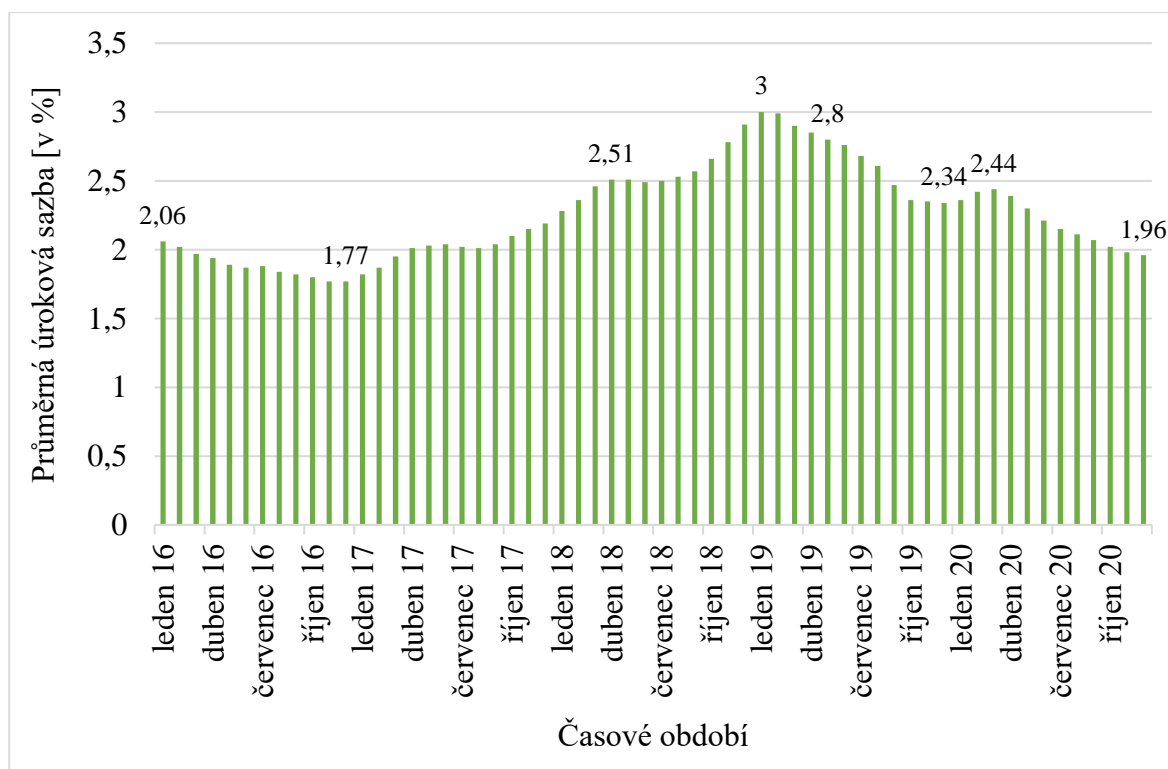
Na grafu 20 je možné vidět, jak se vyvíjela průměrná úroková sazba od počátku roku 2016 do konce roku 2020. Průměrná úroková sazba, jejíž hodnota byla na začátku roku 2016 lehce nad hranicí 2 % p.a., začala mírným tempem klesat, a to až do prosince 2016, kdy se její hodnota snížila na pouhých 1,77 % p.a. Cena peněz byla v daném období velmi nízká,

samotné banky se tak na základě velké konkurence mezi obchodními bankami snažily poskytovat své úvěry co nejlevněji.

Následné zvýšení průměrné úrokové sazby ovlivnila ČNB zavedením určitých intervencí, které byly v podobě doporučení (LTV, DTI, DSTI) či v podobě zvýšení úrokové sazby pro půjčky komerčních bank (repo sazba). ČNB zavedla tato opatření, jelikož banky poskytovaly peníze velmi rizikově, tudíž se obávala, že by se mohla opakovat situace z roku 2008, kdy ze stejného důvodu nastala finanční krize (cnb.cz, cit. 3. 3. 2021).

V grafu 20 lze tak vidět rostoucí tendenci průměrné úrokové sazby od ledna 2017 do ledna 2019, kdy se úroková sazba vyšplhala až na 3 % p.a. S výjimkou začátku roku 2020, kdy se průměrná úroková sazba mírně zvyšovala, lze vidět v grafu 20 klesající tendenci této úrokové sazby od února 2019 až do prosince 2020.

Graf 20 – Vývoj průměrné úrokové sazby hyp. úvěrů 1. 1. 2016 – 31. 12. 2020



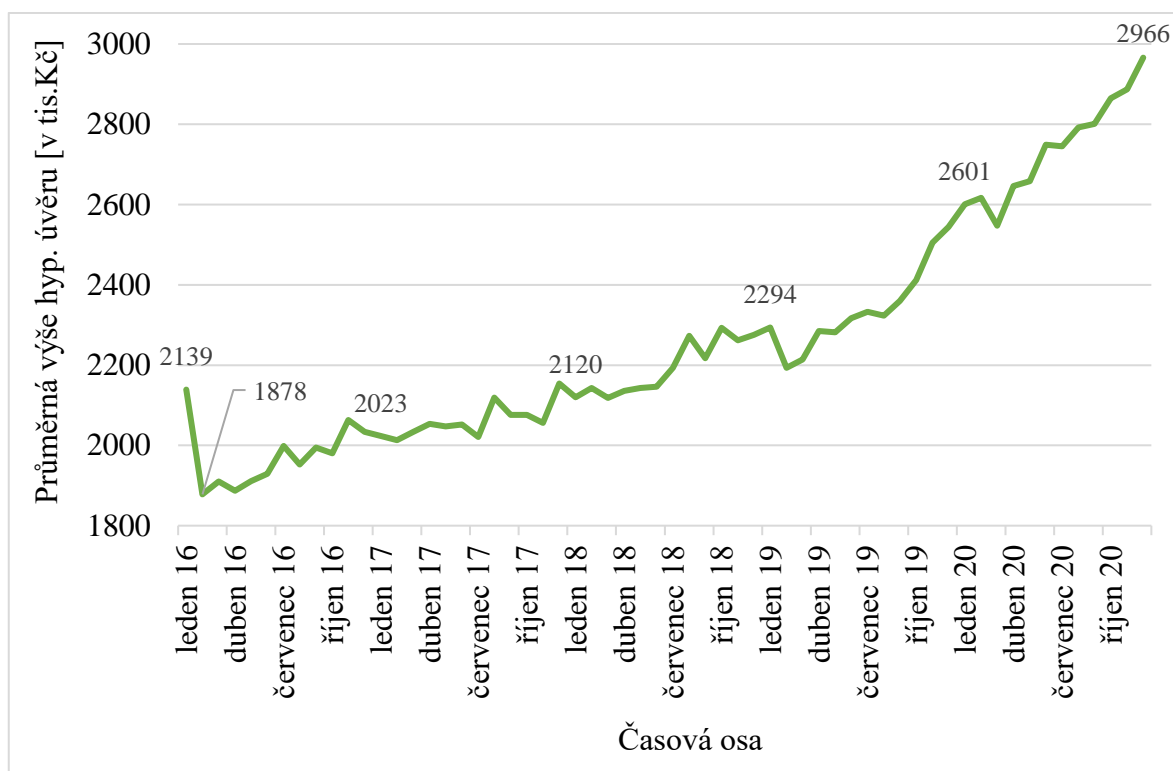
Zdroj: vlastní zpracování, 2021; hypoindex.cz, cit. 10. 2. 2021

Pokles úrokové sazby v roce 2020 byl také způsoben tím, že ČNB zrušila limity pro ukazatele DTI a DSTI a zvýšila limit pro ukazatel LTV z 80 na 90 %, a tím umožnila více lidem si vzít hypoteční úvěr. Průměrná výše této úrokové sazby se tak ke konci roku

2020 držela pod hranicí 2 % p.a., a to na hodnotě 1,96 % p.a. Úroková sazba tak byla v tomto období nejvýhodnější od prosince 2016.

Z grafu 21 lze vypožorovat, že v lednu 2016 dosahovala průměrná výše hypotečního úvěru 2 139 000 Kč. Následující měsíc, tedy v únoru 2016, došlo ke snížení této průměrné výše hypotečního úvěru na částku 1 878 000 Kč, avšak od března 2016 je v grafu 21 také možno vidět její pozvolný růst s menšími výkyvy až do prosince 2020. V prosinci 2020 dosahovala průměrná výše hypotečního úvěru 2 966 000 Kč, to je o 827 000 Kč více než v lednu 2016. Růst průměrné výše hypotečního úvěru úzce souvisí s růstem poptávky po vlastním bydlení a rostoucí průměrnou mzdou. Průměrná výše hypotečního úvěru se tedy za posledních pět let razantně zvýšila.

Graf 21 – Vývoj průměrné výše hyp. úvěrů 1. 1. 2016 – 31. 12. 2020



Zdroj: vlastní zpracování, 2021; hypoindex.cz, cit. 10. 2. 2021

Z tabulky 12 je zřejmé, že největší počet hypotečních úvěrů za posledních pět let byl poskytnut občanům v roce 2016. Za rok 2016 bylo poskytnuto celkem 111 520 hypotečních úvěrů v celkové výši 218,290 mld. Kč. Z tabulky 12 dále vyplývá, že celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů měl od roku 2016 do roku 2019 klesající tendenci. V roce

2019 bylo poskytnuto klientům pouze 75 544 hypotečních produktů, jejichž celková hodnota činila 175,626 mld. Kč. Bankovní instituce tak poskytly za rok 2019 o 35 976 hypotečních produktů méně než v roce 2016. Lze tedy předpokládat, že příčinou úbytku poskytnutých hypotečních úvěrů byla zřejmě méně výhodná úroková sazba, která na začátku roku 2019 atakovala hranici 3 % p.a., viz graf 20.

Počet poskytnutých hypotečních úvěrů se v roce 2020 následně zvýšil, a to na celkový počet 89 389 hypotečních produktů za rok. Hodnota poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2020 činila 245,633 mld. Kč. Při porovnání s rokem 2016 je tedy patrné, že v roce 2020 bylo poskytnuto o 22 131 hypotečních produktů méně, avšak celková výše hypotečních úvěrů naopak činila o 27,342 mld. Kč více. Z toho může vyplývat, že lidé jsou nuceni si půjčovat větší obnos peněz, a to z důvodu neustále rostoucích cen nemovitostí. Tomuto tvrzení odpovídá i zvyšující se průměrná výše hypotečního úvěru klienta, kterou je možné vidět v předchozím grafu 21.

Tabulka 12 – Poskytnuté hypoteční úvěry od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2020

Období	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
k 31.12.2016	111 520	218 290 717
k 31.12.2017	105 448	216 699 625
k 31.12.2018	96 257	210 602 183
k 31.12.2019	75 544	175 626 095
k 31.12.2020	89 389	245 633 038

Zdroj: vlastní zpracování, 2021; mmr.cz, cit. 10. 2. 2021

Závěr

Na základě analýzy vývoje hypotečních úvěrů bylo zjištěno, že se průměrná výše hypotečních úvěrů zvýšila od ledna 2016 do prosince 2020 o 827 000 Kč. Odpovídá tomu také zvýšený celkový objem půjčených peněz na bydlení. Lze tak usuzovat, že klienti potřebovali na pořízení nemovitostí větší obnos finančních prostředků, v roce 2020 si lidé sjednali hypoteční úvěry v celkové výši 245,633 mld. Kč.

Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů se od roku 2016 do roku 2019 postupně snižoval. V roce 2020 se naopak celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů zvýšil. Přestože bankovní instituce poskytly v roce 2020 o 22 131 hypotečních produktů méně, celkový objem půjčených peněz byl oproti roku 2016 vyšší o 27,342 mld. Kč.

Ve sledovaném období 2016 až 2020 byla průměrná úroková sazba na nejnižších hodnotách v období od března 2016 do března 2017, kdy se pravidelně držela pod hranicí 2 % p.a. Poté se úroková sazba pohybovala od 2 do 3 % p.a. Klesající tendenci úrokových sazeb lze pozorovat po vypuknutí pandemie COVID-19. V prosinci 2020 byla průměrná úroková sazba 1,96 % p.a., což je tak její nejnižší hodnota od prosince 2016.

Aktuální čísla z roku 2020 o hypotečních úvěrech lze přisoudit velmi výhodné úrokové sazbě, zmírněným opatřením od ČNB, a to zrušení limitu ukazatelů DTI a DSTI či zvýšení limitu z 80 na 90 % LTV, a ochotě lidí investovat do vlastního bydlení, které v době pandemie neztrácí na finanční hodnotě.

Podle komparativní analýzy byl třem fiktivním klientům doporučen nejvýhodnější hypoteční produkt z nabídky vybraných bank. Mezi vybrané banky patří Česká spořitelna, Československá obchodní banka, Komerční banka, Air Bank a Raiffeisenbank.

Prvním fiktivním klientem je mladý manželský pár, který si chce vzít hypoteční úvěr na částku 6 500 000 Kč, s dobou splatností na 25 let a fixací úrokové sazby na 10 let. Nejvhodnější variantou hypotečního úvěru pro daného klienta je hypoteční produkt s názvem Hypotéka na bydlení – Klasik od bankovní instituce Raiffeisenbank. Banka poskytovala tento hypoteční produkt s úrokovou sazbou 2,15 % p.a., přičemž by klient musel splácet měsíčně částku 28 027,67 Kč. Celkově by pak za svůj úvěr zaplatil 8 408 300,67 Kč.

Druhým fiktivním klientem se stal mladý muž, jenž se rozhodl financovat vlastní bydlení za pomoci hypotečního úvěru ve výši 4 200 000 Kč. Rád by úvěr splácel maximálně po dobu 30 let se 7letou fixační dobou úrokové sazby. U tohoto modelového příkladu vyšla

nejlépe Hypotéka od Air Bank, jež nabízela nejnižší úrokovou sazbu ze všech, a to 2,09 % p.a. Stanovená výše úrokové sazby by mladému muži zajistila měsíční splátku ve výši 15 713,73 Kč a celkovou splatnou částku v hodnotě 5 656 941,03 Kč.

Třetí fiktivní klient představuje starší manželský pár, který si vybral způsob financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru ve výši 1 700 000 Kč. Rád by splácel nanejvýš 15 let a měl 5letou fixaci úrokové sazby. Po komparaci hypotečních produktů u tohoto modelového příkladu vzešla jako nejlepší možnost Hypotéka od Air Bank. Tato bankovní instituce jako jediná z vybraných bank nabídla úrokovou sazbu pod 2 % p.a. S touto úrokovou sazbou by klient splácel 10 931,82 Kč měsíčně, celkově by klient přeplatil za 15 let půjčenou částku o 267 728 Kč.

Klientům byly doporučeny hypoteční produkty dle jejich požadavků, hlavní roli pro výběr nejvýhodnějšího hypotečního úvěru hrála úroková sazba, která odpovídala délce fixačního období úrokové sazby, době splatnosti a výši půjčené částky.

Pokud chce klient získat výhodný hypoteční úvěr a neplatit více, než musí, měl by se určitým způsobem seznámit s tematikou hypotečních úvěrů či se poradit např. s hypotečním poradcem. Není možné najít žádný universální hypoteční produkt, který by vyhovoval všem klientům, vždy je nutné vycházet z jejich konkrétních požadavků.

Seznam použitých zdrojů

Literatura

- JANDA, Josef. 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada. 176 s. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.
- KALABIS, Zbyněk. 2012. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.
- KANTNEROVÁ, Liběna, 2016 *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckovy ekonomické učebnice. 213 s. ISBN 978-80-7400-595-4.
- KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. 2003. *Banky a bankovní obchody*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 105 s. ISBN 80-7157-652-2.
- LUKÁŠ, Vojtěch a KIELAR Petr. 2014. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress. 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.
- PAVELKA, František a OPTLOVÁ Radka. 2003. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
- POLOUČEK, Stanislav. 2013 *Bankovníctví*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, Beckovy ekonomické učebnice. 480 s. ISBN 978-80-7400-491-9.
- RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK Petr a MÁLEK Jiří. 2013. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada. Finance (Grada). 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
- SYROVÝ, Petr. 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada. Osobní a rodinné finance. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- SYROVÝ, Petr a NOVOTNÝ Martin. 2003. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada. Osobní a rodinné finance. 171 s. ISBN 80-247-0478-1.
- VICHNAROVÁ, Lenka a NOVÁKOVÁ Jolana. 2007. *Financování bydlení*. Brno: ERA. Stavíme. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Internetové zdroje

- AIRBANK.cz, *O první bance, kterou můžete mít rádi* [online]. c2020 [cit. 2020-11-12]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/o-air-bank/>

AIRBANK.cz, *Hypotéka* [online]. c2020 [cit. 2020-12-04]. Dostupné z:

<https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>

BANKY.cz, *LTV* [online]. c2020 [cit. 2020-07-25]. Dostupné z:

<https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ltv/>

BANKY.cz, *Refinancování hypotéky* [online]. c2020 [cit. 2020-08-15]. Dostupné z:

<https://www.banky.cz/refinancovani-hypoteky/>

BANKY.cz, *JAK NA PŘEDČASNÉ SPLACENÍ HYPOTÉKY? 4 MOŽNOSTI, KDY HO MÁTE ZDARMA* [online]. 30. 6. 2020 [cit. 2020-08-21]. Dostupné z:

<https://www.banky.cz/clanky/predcasne-splaceni-hypoteky/>

CNB.cz, *ČNB částečně uvolňuje limity na hypotéky, snižuje proticyklickou kapitálovou rezervu* [online]. 18. 6. 2020 [cit. 2020-08-16]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu>

CNB.cz, *ČNB zavádí nové limity na hypotéky* [online]. 12. 6. 2018 [cit. 2020-08-17].

Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zavadi-nove-limity-na-hypoteky?fbclid=IwAR2E8espUeMNCjReaLLWJphJYwAAQZ-48T3z5TwNjnPq0PlykqWBRK2ZdJo>

CNB.cz, *Doporučení – Limity pro poskytování hypotečních úvěrů* [online]. c2021 [cit.

2021-03-03]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnosti-politika/doporuzeni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/>

CSAS.cz, *Česká spořitelna, Všeobecná prezentace o finanční skupině ČS* [online]. c2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z:

https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/vseobecna_prezentace.pdf

CSAS.cz, *Hypotéka* [online]. c2020 [cit. 2020-11-12]. Dostupné z:

<https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

CSAS.cz, *Developerské projekty* [online]. c2021 [cit. 2021-01-25]. Dostupné z:

https://www.csas.cz/cs/o-nas/developerske-projekty?fbclid=IwAR0hBxD0z7wY4xCR7NPvNVOWxOOXGc9B6BnusvmHEkMaDwmgWYJ2in_qDg

CSOB.cz, *O ČSOB a skupině* [online]. c2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z:

<https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>

CSOB.cz, *Hypotéka* [online]. c2020 [cit. 2020-11-12]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>

FINANCE.cz, *Zajištění hypotečního úvěru*. [online]. c2020 [cit. 2020-07-31]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>

FINANCE.cz, *Poslanci schválili odklad splátek hypoték a úvěrů. Jak a kdy žádat?* [online]. Michal Bureš, 8. 4. 2020 [cit. 2020-07-21]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/531873-odklad-splatek-u-hypotek/>

FINANCE.cz, *Hypotéka vs. úvěr ze stavebního spoření* [online]. Michal Bureš, 28. 4. 2018 [cit. 2020-08-26]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/508317-stavebko-vs-hypoteka/>

GPF.cz, *Na kolik vás přijde předčasné splacení hypotéky?* [online]. 20. 5. 2020 [cit. 2020-08-21]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/na-kolik-vas-vyjde-predcasne-splaceni-hypoteky>

HYPOINDEX.cz, *Fincentrum Hypoindex - vývoj* [online]. c2020 [cit. 2021-02-10]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

KB.cz, *Historie KB* [online]. c2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/vse-o-kb/kb-historie>

KB.cz, *Komerční banka potvrdila pozici nejbezpečnější banky ve střední a východní Evropě* [online]. 22. 10. 2020 [cit. 2020-11-14]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pro-media/tiskove-zpravy-2020/komercni-banka-potvrdila-pozici-nejbezpecnejsi-ban>

KB.cz, *Hypotéka* [online]. c2020 [cit. 2020-11-12]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

MMR.cz, *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Půjčky pro mladé* [online]. 15. 8. 2018 [cit. 2020-07-06]. Dostupné z: <https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/pujcky-pro-mlade-mlade>

MMR.cz, *Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypotečních bank* [online]. 31. 12. 2020 [cit. 2021-02-10]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/acf6f42d-2b7e-4d97-a136-de1f28eb0e1c/Hypotecni-uvery-poskytnute-od-pocatku-cinnosti-hypotecnich-bank,-k-31-12-20-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

PENIZE.cz, *Hypotéky budou dostupnější, ČNB ruší další omezení* [online]. Jiří Hovorka, 18. 6. 2020 [cit. 2020-08-16]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/417444-hypoteky-budou-dostupnejsi-cnb-rusi-dalsi-omezeni>

RB.cz, *Seznamte se s Raiffeisenbank a.s.* [online]. c2020 [cit. 2020-11-12]. Dostupné z:

<https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>

RB.cz, *Hypotéka na bydlení* [online]. c2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z:

<https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni>

RB.cz, *Developerské projekty* [online]. c2021 [cit. 2021-01-25]. Dostupné z:

<https://www.rb.cz/firmy/financovani/projektove-financovani/developerske-projekty>

STAVEBKY.cz, *Anuitní splátky* [online]. b. r. [cit. 2020-08-03]. Dostupné z:

<https://www.stavebky.cz/anuitni-splatka/>

Přílohy

Příloha 1 – Dotazníkové šetření

Příloha 2 – Výpočty jednotlivých hypotečních úvěrů

Příloha 3 – Splátkové kalendáře nejvýhodnějších bank

Příloha 1 – Dotazníkové šetření

Dobrý den,

rád bych Vás touto formou poprosil o vyplnění následujícího dotazníku. Dotazník je na téma hypoteční úvěry v ČR a je zcela anonymní. Jeho vyplnění Vám nezabere více než několik minut.

Dotazník je určen pro lidi, kteří uvažují o financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru. Vyplnění dotazníku bude sloužit k vytvoření fiktivního žadatele o hypoteční úvěr v mé bakalářské práci.

U některých otázek je možné vybrat z nabízených možností více odpovědí.

Dotazník zahrnuje možnost vyplnění, ve které může žádat o hypoteční úvěr více žadatelů.

Mnohokrát Vám děkuji za Vaši spolupráci.

Václav Zamrazil

1) Jaký je počet žadatelů o hypoteční úvěr?

- vyberte jednu odpověď
 - 1
 - 2
 - 3 a více

2) Jaký je vztah mezi žadateli?

- v případě jednoho žadatele vyberte odpověď pouze jeden žadatel
 - pouze jeden žadatel
 - svobodný/svobodná
 - manželé
 - druh/družka
 - registrovaní partneři
 - ostatní – více žadatelů

3) Kolik Vám je let?

- v případě více žadatelů vyberte věk u obou z nich
- 18–23 let
- 24–29 let
- 30–35 let
- 36–41 let
- 42–47 let
- 48–53 let
- 54–59 let
- 60 let a více

4) Jaké je Vaše dosažené vzdělání?

- v případě více žadatelů vyberete vzdělání u obou z nich
- vysokoškolské
- vyšší odborné
- středoškolské s maturitou
- střední odborné s výučním listem
- základní

5) Kolik máte vyživovaných dětí?

- vyberte jednu odpověď
- žádné
- 1
- 2
- 3
- 3 a více

6) Jaký je účel Vašeho hypotečního úvěru?

- vyberte jednu odpověď
- koupě nemovitosti
- rekonstrukce nemovitosti
- výstavba nemovitosti
- vypořádání majetku (např. dědictví či rozvod)

7) Jaký je Váš záměr k získání hypotečního úvěru?

- vyberte jednu odpověď
- trvalé bydlení

- rekreace
- pronájem

8) O jaký typ nemovitosti se v souvislosti s hypotečním úvěrem jedná?

- vyberte jednu odpověď
 - dům
 - byt
 - chalupa či chata
 - pozemek

9) V jakém kraji se nemovitost nachází?

- vyberte jednu odpověď
 - Hlavní město Praha
 - Středočeský kraj
 - Jihočeský kraj
 - Plzeňský kraj
 - Karlovarský kraj
 - Ústecký kraj
 - Liberecký kraj
 - Královehradecký kraj
 - Pardubický kraj
 - Kraj Vysočina
 - Jihomoravský kraj
 - Olomoucký kraj
 - Moravskoslezský kraj
 - Zlínský kraj

10) Jaký je Váš zdroj příjmů?

- v případě více žadatelů uveďte zdroj příjmu hlavního z nich
 - zaměstnání
 - podnikání/OSVČ
 - pronájem
 - jiný

11) Jaká je průměrná výše Vašich čistých měsíčních příjmů?

- např. čistý měsíční příjem od zaměstnavatele nebo na daňovém priznání,
- v případě více žadatelů uveďte součet jejich měsíčních příjmů

- 10 000 – 20 000 Kč
- 20 001 – 30 000 Kč
- 30 001 – 40 000 Kč
- 40 001 – 50 000 Kč
- 50 001 – 60 000 Kč
- 60 001 – 70 000 Kč
- 70 001 – 80 000 Kč
- 80 001 – 90 000 Kč
- 90 001 – 100 000 Kč
- 100 001 Kč a více

12) Jaká je průměrná výše Vašich měsíčních výdajů?

- v případě více žadatelů uveďte součet jejich měsíčních výdajů
 - do 5 000 Kč
 - 5 001 – 10 000 Kč
 - 10 001 – 15 000 Kč
 - 15 001 – 20 000 Kč
 - 20 001 – 25 000 Kč
 - 25 001 – 30 000 Kč
 - 30 001 – 35 000 Kč
 - 35 001 – 40 000 Kč
 - 40 001 Kč a více

13) Ve kterém bankovním domě máte v současnosti vedený běžný účet?

- běžný účet je účet, na který si klient ukládá peníze; účet sloužící pro platební styk
- v případě více žadatelů vyberte banku u obou z nich
 - Česká spořitelna
 - ČSOB
 - KB
 - mBank
 - Raiffeisenbank
 - UniCredit Bank
 - Moneta Money Bank
 - Sberbank

- Air Bank
- Era
- Equa bank
- Jiná (vypište)

14) Jaké výše by měl dosahovat Váš hypoteční úvěr?

- pozn. výše hypotečního úvěru + vlastní zdroje = cena nemovitosti (rekonstrukce, koupě)
- vyberte jednu odpověď
 - do 500 000 Kč
 - 500 001 – 1 000 000 Kč
 - 1 000 001 – 1 500 000 Kč
 - 1 500 001 – 2 000 000 Kč
 - 2 000 001 – 2 500 000 Kč
 - 2 500 001 – 3 000 000 Kč
 - 3 000 001 – 3 500 000 Kč
 - 3 500 001 – 4 000 000 Kč
 - 4 000 001 – 4 500 000 Kč
 - 4 500 001 – 5 000 000 Kč
 - 5 000 001 – 5 500 000 Kč
 - 5 500 001 – 6 000 000 Kč
 - 6 000 001 – 7 000 000 Kč
 - 7 000 001 – 8 000 000 Kč
 - 8 000 001 Kč a více

15) Jaká je Vaše procentuální výše vlastních zdrojů z plánované investice do vlastního bydlení?

- pozn. výše hypotečního úvěru + vlastní zdroje = cena nemovitosti (rekonstrukce, koupě)
- vyberte jednu odpověď
 - 0 %
 - 5 %
 - 10 %
 - 15 %
 - 20 %

- 25 %
- 30 %
- 31–40 %
- 41–50 %
- 51 % a více

16) V jaké výši byste si představoval/a měsíční splátku hypotečního úvěru?

- vyberte jednu odpověď
 - do 7 000 Kč
 - 7 001 – 10 000 Kč
 - 10 001 – 13 000 Kč
 - 13 001 – 16 000 Kč
 - 16 001 – 19 000 Kč
 - 19 001 – 22 000 Kč
 - 22 001 – 25 000 Kč
 - 25 001 – 28 000 Kč
 - 28 001 – 31 000 Kč
 - 31 001 – 34 000 Kč
 - 34 001 Kč a více

17) Jaká by měla být podle Vás délka splatnosti Vašeho hypotečního úvěru?

- vyberte jednu odpověď
 - 5 let
 - 6–10 let
 - 11–15 let
 - 16–20 let
 - 21–25 let
 - 26–30 let

18) Jaká by měla být podle Vás délka fixačního období úrokové sazby?

- vyberte jednu odpověď
 - 1 rok
 - 2 roky
 - 3 roky
 - 5 let
 - 7 let

- 10 let
- Žádná (pohyblivá úroková sazba)

19) Jaké kritérium má pro Vás při výběru vhodného hypotečního úvěru největší váhu?

- vyberte jednu odpověď
 - úroková sazba
 - poplatky
 - RPSN
 - délka splatnosti
 - délka fixace

Příloha 2 – Výpočty jednotlivých hypotečních úvěrů

Měsíční splátka je vypočítána u všech hypotečních úvěrů prostřednictvím finanční funkce PLATBA v Excelu. Způsob výpočtu splátky úvěru je založen na anuitním splácení.

Na obrázku 2 lze vidět názornou ukázkou výpočtu měsíční splátky v Excelu. Stejným způsobem se postupuje u všech hypotečních produktů.

Obrázek 2 – Výpočet hypotečního produktu od ČS (Excel fce. PLATBA) – ml. manžel. pár

Argumenty funkce ? X

PLATBA		
Sazba	C6/12	= 0,001866667
Pper	C4*12	= 300
Souč_hod	6500000	= 6500000
Bud_hod		= číslo
Typ		= číslo

= -28316,31431

Vypočte splátku půjčky na základě konstantních splátek a konstantní úrokové sazby.

Bud_hod je budoucí hodnota nebo hotovostní bilance, kterou chcete dosáhnout po splacení poslední platby. Jestliže tento argument nezádáte, bude jeho hodnota 0 (nula).

Výsledek = -28316,31431

[Nápověda k této funkci](#) OK Zrušit

[Nápověda k této funkci](#) OK Zrušit

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Mladý manželský pár

Česká spořitelna

Celkový počet splátek: 25 (roky) * 12 (měsíce) = 300

Celková splatná částka: 28 316,31431 (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= 8 494 894,29 Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
 $(2,24 \% / 100) / 12 = 0,001866666$

Tabulka 13 – Výpočet hypotečního produktu od ČS – ml. manželský pár

Banka	ČS
Výše hypotečního úvěru	6 500 000,00 Kč
Doba splacení v letech (C4)	25
Celkový počet splátek	300
Úroková sazba (C6)	2,24 % p.a.
Měsíční splátka	28 316,31 Kč
Celková splatná částka	8 494 894,29 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Československá obchodní banka

Celkový počet splátek: 25 (roky) * 12 (měsíce) = 300

Celková splatná částka: 28 155,74 (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= 8 446 721,19 Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
 $(2,19 \% / 100) / 12 = 0,001825$

Tabulka 14 – Výpočet hypotečního produktu od ČSOB – ml. manželský pár

Banka	ČSOB
Výše hypotečního úvěru	6 500 000,00 Kč
Doba splacení v letech	25
Celkový počet splátek	300
Úroková sazba	2,19 % p.a.
Měsíční splátka	28 155,74 Kč
Celková splatná částka	8 446 721,19 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Raiffeisenbank

Celkový počet splátek: 25 (roky) * 12 (měsíce) = 300

Celková splatná částka: $28\,027,67$ (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= $8\,408\,300,67$ Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
 $(2,15 \% / 100) / 12 = 0,001791667$

Tabulka 15 – Výpočet hypotečního produktu od RB – ml. manželský pár

Banka	RB
Výše hypotečního úvěru	6 500 000,00 Kč
Doba splacení v letech	25
Celkový počet splátek	300
Úroková sazba	2,15 % p.a.
Měsíční splátka	28 027,67 Kč
Celková splatná částka	8 408 300,67 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Komerční banka

Celkový počet splátek: 25 (roky) * 12 (měsíce) = 300

Celková splatná částka: $28\,477,44$ (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= $8\,543\,231,01$ Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
 $(2,29 \% / 100) / 12 = 0,001908333$

Tabulka 16 – Výpočet hypotečního produktu od KB – ml. manželský pár

Banka	KB
Výše hypotečního úvěru	6 500 000,00 Kč
Doba splacení v letech	25
Celkový počet splátek	300
Úroková sazba	2,29 % p.a.
Měsíční splátka	28 477,44 Kč
Celková splatná částka	8 543 231,01 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Air Bank

Celkový počet splátek: 25 (roky) * 12 (měsíce) = 300

Celková splatná částka: 28 155,74 (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek) = 8 446 721,19Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:

$(2,19 \% / 100) / 12 = 0,001825$

Tabulka 17 – Výpočet hypotečního produktu od Air Bank – ml. manžel. pár

Banka	Air Bank
Výše hypotečního úvěru	6 500 000,00 Kč
Doba splacení v letech	25
Celkový počet splátek	300
Úroková sazba	2,19 % p.a.
Měsíční splátka	28 155,74 Kč
Celková splatná částka	8 446 721,19 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Mladý muž

Česká spořitelna

Celkový počet splátek: 30 (roky) * 12 (měsíce) = 360

Celková splatná částka: 15 819,71 (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek) = 5 695 094,08 Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:

$(2,14 \% / 100) / 12 = 0,001783333$

Tabulka 18 – Výpočet hypotečního produktu od ČS – mladý muž

Banka	ČS
Výše hypotečního úvěru	4 200 000,00 Kč
Doba splacení v letech	30
Celkový počet splátek	360
Úroková sazba	2,14 % p.a.
Měsíční splátka	15 819,71 Kč
Celková splatná částka	5 695 094,08 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Československá obchodní banka

Celkový počet splátek: 30 (roky) * 12 (měsíce) = 360

Celková splatná částka: 15 926,11 (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= 5 733 397,89 Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
 $(2,19 \% / 100) / 12 = 0,001825$

Tabulka 19 – Výpočet hypotečního produktu od ČSOB – mladý muž

Banka	ČSOB
Výše hypotečního úvěru	4 200 000,00 Kč
Doba splacení v letech	30
Celkový počet splátek	360
Úroková sazba	2,19 % p.a.
Měsíční splátka	15 926,11 Kč
Celková splatná částka	5 733 397,89 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Raiffeisenbank

Celkový počet splátek: 30 (roky) * 12 (měsíce) = 360

Celková splatná částka: $15\,840,95$ (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= $5\,702\,742,79$ Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
 $(2,15 \% / 100) / 12 = 0,001791667$

Tabulka 20 – Výpočet hypotečního produktu od RB – mladý muž

Banka	RB
Výše hypotečního úvěru	4 200 000,00 Kč
Doba splacení v letech	30
Celkový počet splátek	360
Úroková sazba	2,15 % p.a.
Měsíční splátka	15 840,95 Kč
Celková splatná částka	5 702 742,79 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Komerční banka

Celkový počet splátek: 30 (roky) * 12 (měsíce) = 360

Celková splatná částka: $16\,140,16$ (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= $5\,810\,456,63$ Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
 $(2,29 \% / 100) / 12 = 0,001908333$

Tabulka 21 – Výpočet hypotečního produktu od KB – mladý muž

Banka	KB
Výše hypotečního úvěru	4 200 000,00 Kč
Doba splacení v letech	30
Celkový počet splátek	360
Úroková sazba	2,29 % p.a.
Měsíční splátka	16 140,16 Kč
Celková splatná částka	5 810 456,63 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Air Bank

Celkový počet splátek: 30 (roky) * 12 (měsíce) = 360

Celková splatná částka: 15 713,73 (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= 5 656 941,03 Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
(2,09 % / 100) / 12 = 0,001741667

Tabulka 22 – Výpočet hypotečního produktu od Air Bank – mladý muž

Banka	Air Bank
Výše hypotečního úvěru	4 200 000,00 Kč
Doba splacení v letech	30
Celkový počet splátek	360
Úroková sazba	2,09 % p.a.
Měsíční splátka	15 713,73 Kč
Celková splatná částka	5 656 941,03 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Starší manželský pár

Česká spořitelna

Celkový počet splátek: 15 (roky) * 12 (měsíce) = 180

Celková splatná částka: 11 049,58 (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= 1 988 924,92 Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
(2,14 % / 100) / 12 = 0,001783333

Tabulka 23 – Výpočet hypotečního produktu od ČS – st. manželský pár

Banka	ČS
Výše hypotečního úvěru	1 700 000,00 Kč
Doba splacení v letech	15
Celkový počet splátek	180
Úroková sazba	2,14 % p.a.
Měsíční splátka	11 049,58 Kč
Celková splatná částka	1 988 924,92 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Československá obchodní banka

Celkový počet splátek: 15 (roky) * 12 (měsíce) = 180

Celková splatná částka: 11 010,24 (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= 1 981 843,50 Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
(2,09 % / 100) / 12 = 0,001741667

Tabulka 24 – Výpočet hypotečního produktu od ČSOB – st. manželský pár

Banka	ČSOB
Výše hypotečního úvěru	1 700 000,00 Kč
Doba splacení v letech	15
Celkový počet splátek	180
Úroková sazba	2,09 % p.a.
Měsíční splátka	11 010,24 Kč
Celková splatná částka	1 981 843,50 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Raiffeisenbank

Celkový počet splátek: 15 (roky) * 12 (měsíce) = 180

Celková splatná částka: 11 089,01 (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= 1 996 022,06 Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
 $(2,19 \% / 100) / 12 = 0,001825$

Tabulka 25 – Výpočet hypotečního produktu od RB – st. manželský pár

Banka	RB
Výše hypotečního úvěru	1 700 000,00 Kč
Doba splacení v letech	15
Celkový počet splátek	180
Úroková sazba	2,19 % p.a.
Měsíční splátka	11 089,01 Kč
Celková splatná částka	1 996 022,06 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Komerční banka

Celkový počet splátek: 15 (roky) * 12 (měsíce) = 180

Celková splatná částka: 11 168,13 (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= 2 010 263,52 Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
 $(2,29 \% / 100) / 12 = 0,001908333$

Tabulka 26 – Výpočet hypotečního produktu od KB – st. manželský pár

Banka	KB
Výše hypotečního úvěru	1 700 000,00 Kč
Doba splacení v letech	15
Celkový počet splátek	180
Úroková sazba	2,29 % p.a.
Měsíční splátka	11 168,13 Kč
Celková splatná částka	2 010 263,52 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Air Bank

Celkový počet splátek: 15 (roky) * 12 (měsíce) = 180

Celková splatná částka: 10 931,82 (měsíční splátka v Kč) * 300 (celkový počet splátek)
= 1 967 727,90 Kč

Roční úroková sazba převedena na měsíční úrokovou sazbu v desetinném čísle:
(1,99 % / 100) / 12 = 0,001658333

Tabulka 27 – Výpočet hypotečního produktu od Air Bank – st. manželský pár

Banka	Air Bank
Výše hypotečního úvěru	1 700 000,00 Kč
Doba splacení v letech	15
Celkový počet splátek	180
Úroková sazba	1,99 % p.a.
Měsíční splátka	10 931,82 Kč
Celková splatná částka	1 967 727,90 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2020

Příloha 3 – Splátkové kalendáře nejvýhodnějších bank

Tabulka 28 – Splátkový kalendář hyp. úvěru od RB – ml. manžel. pár

Datum splátky	Měsíce	Splátka	Úrok	Jistina (úmor)	Zůstatek úvěru
0	0	0	0	0	6 500 000,00 Kč
15.12.2020	1	28 027,67 Kč	11 645,83 Kč	16 381,84 Kč	6 483 618,16 Kč
15.01.2021	2	28 027,67 Kč	11 616,48 Kč	16 411,19 Kč	6 467 206,98 Kč
15.02.2021	3	28 027,67 Kč	11 587,08 Kč	16 440,59 Kč	6 450 766,39 Kč
15.03.2021	4	28 027,67 Kč	11 557,62 Kč	16 470,05 Kč	6 434 296,34 Kč
15.04.2021	5	28 027,67 Kč	11 528,11 Kč	16 499,55 Kč	6 417 796,79 Kč
15.05.2021	6	28 027,67 Kč	11 498,55 Kč	16 529,12 Kč	6 401 267,67 Kč
15.06.2021	7	28 027,67 Kč	11 468,94 Kč	16 558,73 Kč	6 384 708,94 Kč
15.07.2021	8	28 027,67 Kč	11 439,27 Kč	16 588,40 Kč	6 368 120,54 Kč
15.08.2021	9	28 027,67 Kč	11 409,55 Kč	16 618,12 Kč	6 351 502,42 Kč
15.09.2021	10	28 027,67 Kč	11 379,78 Kč	16 647,89 Kč	6 334 854,53 Kč
15.10.2021	11	28 027,67 Kč	11 349,95 Kč	16 677,72 Kč	6 318 176,81 Kč
15.11.2021	12	28 027,67 Kč	11 320,07 Kč	16 707,60 Kč	6 301 469,21 Kč
15.12.2021	13	28 027,67 Kč	11 290,13 Kč	16 737,54 Kč	6 284 731,67 Kč
15.01.2022	14	28 027,67 Kč	11 260,14 Kč	16 767,52 Kč	6 267 964,14 Kč
15.02.2022	15	28 027,67 Kč	11 230,10 Kč	16 797,57 Kč	6 251 166,58 Kč
15.03.2022	16	28 027,67 Kč	11 200,01 Kč	16 827,66 Kč	6 234 338,92 Kč
15.04.2022	17	28 027,67 Kč	11 169,86 Kč	16 857,81 Kč	6 217 481,10 Kč
15.05.2022	18	28 027,67 Kč	11 139,65 Kč	16 888,02 Kč	6 200 593,09 Kč
15.06.2022	19	28 027,67 Kč	11 109,40 Kč	16 918,27 Kč	6 183 674,82 Kč
15.07.2022	20	28 027,67 Kč	11 079,08 Kč	16 948,58 Kč	6 166 726,23 Kč
15.08.2022	21	28 027,67 Kč	11 048,72 Kč	16 978,95 Kč	6 149 747,28 Kč
15.09.2022	22	28 027,67 Kč	11 018,30 Kč	17 009,37 Kč	6 132 737,91 Kč
15.10.2022	23	28 027,67 Kč	10 987,82 Kč	17 039,85 Kč	6 115 698,06 Kč
15.11.2022	24	28 027,67 Kč	10 957,29 Kč	17 070,38 Kč	6 098 627,68 Kč
15.12.2022	25	28 027,67 Kč	10 926,71 Kč	17 100,96 Kč	6 081 526,72 Kč
15.01.2023	26	28 027,67 Kč	10 896,07 Kč	17 131,60 Kč	6 064 395,12 Kč
15.02.2023	27	28 027,67 Kč	10 865,37 Kč	17 162,29 Kč	6 047 232,83 Kč
15.03.2023	28	28 027,67 Kč	10 834,63 Kč	17 193,04 Kč	6 030 039,79 Kč
15.04.2023	29	28 027,67 Kč	10 803,82 Kč	17 223,85 Kč	6 012 815,94 Kč
15.05.2023	30	28 027,67 Kč	10 772,96 Kč	17 254,71 Kč	5 995 561,23 Kč
15.06.2023	31	28 027,67 Kč	10 742,05 Kč	17 285,62 Kč	5 978 275,61 Kč
15.07.2023	32	28 027,67 Kč	10 711,08 Kč	17 316,59 Kč	5 960 959,02 Kč
15.08.2023	33	28 027,67 Kč	10 680,05 Kč	17 347,62 Kč	5 943 611,40 Kč
15.09.2023	34	28 027,67 Kč	10 648,97 Kč	17 378,70 Kč	5 926 232,70 Kč
15.10.2023	35	28 027,67 Kč	10 617,83 Kč	17 409,84 Kč	5 908 822,87 Kč
15.11.2023	36	28 027,67 Kč	10 586,64 Kč	17 441,03 Kč	5 891 381,84 Kč
15.12.2023	37	28 027,67 Kč	10 555,39 Kč	17 472,28 Kč	5 873 909,56 Kč
15.01.2024	38	28 027,67 Kč	10 524,09 Kč	17 503,58 Kč	5 856 405,98 Kč

15.02.2024	39	28 027,67 Kč	10 492,73 Kč	17 534,94 Kč	5 838 871,04 Kč
15.03.2024	40	28 027,67 Kč	10 461,31 Kč	17 566,36 Kč	5 821 304,68 Kč
15.04.2024	41	28 027,67 Kč	10 429,84 Kč	17 597,83 Kč	5 803 706,85 Kč
15.05.2024	42	28 027,67 Kč	10 398,31 Kč	17 629,36 Kč	5 786 077,49 Kč
15.06.2024	43	28 027,67 Kč	10 366,72 Kč	17 660,95 Kč	5 768 416,54 Kč
15.07.2024	44	28 027,67 Kč	10 335,08 Kč	17 692,59 Kč	5 750 723,95 Kč
15.08.2024	45	28 027,67 Kč	10 303,38 Kč	17 724,29 Kč	5 732 999,67 Kč
15.09.2024	46	28 027,67 Kč	10 271,62 Kč	17 756,04 Kč	5 715 243,62 Kč
15.10.2024	47	28 027,67 Kč	10 239,81 Kč	17 787,86 Kč	5 697 455,76 Kč
15.11.2024	48	28 027,67 Kč	10 207,94 Kč	17 819,73 Kč	5 679 636,04 Kč
15.12.2024	49	28 027,67 Kč	10 176,01 Kč	17 851,65 Kč	5 661 784,38 Kč
15.01.2025	50	28 027,67 Kč	10 144,03 Kč	17 883,64 Kč	5 643 900,74 Kč
15.02.2025	51	28 027,67 Kč	10 111,99 Kč	17 915,68 Kč	5 625 985,06 Kč
15.03.2025	52	28 027,67 Kč	10 079,89 Kč	17 947,78 Kč	5 608 037,28 Kč
15.04.2025	53	28 027,67 Kč	10 047,73 Kč	17 979,94 Kč	5 590 057,35 Kč
15.05.2025	54	28 027,67 Kč	10 015,52 Kč	18 012,15 Kč	5 572 045,20 Kč
15.06.2025	55	28 027,67 Kč	9 983,25 Kč	18 044,42 Kč	5 554 000,78 Kč
15.07.2025	56	28 027,67 Kč	9 950,92 Kč	18 076,75 Kč	5 535 924,03 Kč
15.08.2025	57	28 027,67 Kč	9 918,53 Kč	18 109,14 Kč	5 517 814,89 Kč
15.09.2025	58	28 027,67 Kč	9 886,09 Kč	18 141,58 Kč	5 499 673,30 Kč
15.10.2025	59	28 027,67 Kč	9 853,58 Kč	18 174,09 Kč	5 481 499,22 Kč
15.11.2025	60	28 027,67 Kč	9 821,02 Kč	18 206,65 Kč	5 463 292,57 Kč
15.12.2025	61	28 027,67 Kč	9 788,40 Kč	18 239,27 Kč	5 445 053,30 Kč
15.01.2026	62	28 027,67 Kč	9 755,72 Kč	18 271,95 Kč	5 426 781,35 Kč
15.02.2026	63	28 027,67 Kč	9 722,98 Kč	18 304,69 Kč	5 408 476,66 Kč
15.03.2026	64	28 027,67 Kč	9 690,19 Kč	18 337,48 Kč	5 390 139,18 Kč
15.04.2026	65	28 027,67 Kč	9 657,33 Kč	18 370,34 Kč	5 371 768,85 Kč
15.05.2026	66	28 027,67 Kč	9 624,42 Kč	18 403,25 Kč	5 353 365,60 Kč
15.06.2026	67	28 027,67 Kč	9 591,45 Kč	18 436,22 Kč	5 334 929,37 Kč
15.07.2026	68	28 027,67 Kč	9 558,42 Kč	18 469,25 Kč	5 316 460,12 Kč
15.08.2026	69	28 027,67 Kč	9 525,32 Kč	18 502,34 Kč	5 297 957,78 Kč
15.09.2026	70	28 027,67 Kč	9 492,17 Kč	18 535,49 Kč	5 279 422,28 Kč
15.10.2026	71	28 027,67 Kč	9 458,96 Kč	18 568,70 Kč	5 260 853,58 Kč
15.11.2026	72	28 027,67 Kč	9 425,70 Kč	18 601,97 Kč	5 242 251,60 Kč
15.12.2026	73	28 027,67 Kč	9 392,37 Kč	18 635,30 Kč	5 223 616,30 Kč
15.01.2027	74	28 027,67 Kč	9 358,98 Kč	18 668,69 Kč	5 204 947,61 Kč
15.02.2027	75	28 027,67 Kč	9 325,53 Kč	18 702,14 Kč	5 186 245,48 Kč
15.03.2027	76	28 027,67 Kč	9 292,02 Kč	18 735,65 Kč	5 167 509,83 Kč
15.04.2027	77	28 027,67 Kč	9 258,46 Kč	18 769,21 Kč	5 148 740,62 Kč
15.05.2027	78	28 027,67 Kč	9 224,83 Kč	18 802,84 Kč	5 129 937,77 Kč
15.06.2027	79	28 027,67 Kč	9 191,14 Kč	18 836,53 Kč	5 111 101,24 Kč
15.07.2027	80	28 027,67 Kč	9 157,39 Kč	18 870,28 Kč	5 092 230,97 Kč
15.08.2027	81	28 027,67 Kč	9 123,58 Kč	18 904,09 Kč	5 073 326,88 Kč
15.09.2027	82	28 027,67 Kč	9 089,71 Kč	18 937,96 Kč	5 054 388,92 Kč

15.10.2027	83	28 027,67 Kč	9 055,78 Kč	18 971,89 Kč	5 035 417,03 Kč
15.11.2027	84	28 027,67 Kč	9 021,79 Kč	19 005,88 Kč	5 016 411,15 Kč
15.12.2027	85	28 027,67 Kč	8 987,74 Kč	19 039,93 Kč	4 997 371,22 Kč
15.01.2028	86	28 027,67 Kč	8 953,62 Kč	19 074,05 Kč	4 978 297,17 Kč
15.02.2028	87	28 027,67 Kč	8 919,45 Kč	19 108,22 Kč	4 959 188,95 Kč
15.03.2028	88	28 027,67 Kč	8 885,21 Kč	19 142,46 Kč	4 940 046,50 Kč
15.04.2028	89	28 027,67 Kč	8 850,92 Kč	19 176,75 Kč	4 920 869,74 Kč
15.05.2028	90	28 027,67 Kč	8 816,56 Kč	19 211,11 Kč	4 901 658,63 Kč
15.06.2028	91	28 027,67 Kč	8 782,14 Kč	19 245,53 Kč	4 882 413,10 Kč
15.07.2028	92	28 027,67 Kč	8 747,66 Kč	19 280,01 Kč	4 863 133,09 Kč
15.08.2028	93	28 027,67 Kč	8 713,11 Kč	19 314,56 Kč	4 843 818,54 Kč
15.09.2028	94	28 027,67 Kč	8 678,51 Kč	19 349,16 Kč	4 824 469,38 Kč
15.10.2028	95	28 027,67 Kč	8 643,84 Kč	19 383,83 Kč	4 805 085,55 Kč
15.11.2028	96	28 027,67 Kč	8 609,11 Kč	19 418,56 Kč	4 785 666,99 Kč
15.12.2028	97	28 027,67 Kč	8 574,32 Kč	19 453,35 Kč	4 766 213,64 Kč
15.01.2029	98	28 027,67 Kč	8 539,47 Kč	19 488,20 Kč	4 746 725,44 Kč
15.02.2029	99	28 027,67 Kč	8 504,55 Kč	19 523,12 Kč	4 727 202,32 Kč
15.03.2029	100	28 027,67 Kč	8 469,57 Kč	19 558,10 Kč	4 707 644,22 Kč
15.04.2029	101	28 027,67 Kč	8 434,53 Kč	19 593,14 Kč	4 688 051,08 Kč
15.05.2029	102	28 027,67 Kč	8 399,42 Kč	19 628,24 Kč	4 668 422,84 Kč
15.06.2029	103	28 027,67 Kč	8 364,26 Kč	19 663,41 Kč	4 648 759,43 Kč
15.07.2029	104	28 027,67 Kč	8 329,03 Kč	19 698,64 Kč	4 629 060,78 Kč
15.08.2029	105	28 027,67 Kč	8 293,73 Kč	19 733,93 Kč	4 609 326,85 Kč
15.09.2029	106	28 027,67 Kč	8 258,38 Kč	19 769,29 Kč	4 589 557,56 Kč
15.10.2029	107	28 027,67 Kč	8 222,96 Kč	19 804,71 Kč	4 569 752,85 Kč
15.11.2029	108	28 027,67 Kč	8 187,47 Kč	19 840,20 Kč	4 549 912,65 Kč
15.12.2029	109	28 027,67 Kč	8 151,93 Kč	19 875,74 Kč	4 530 036,91 Kč
15.01.2030	110	28 027,67 Kč	8 116,32 Kč	19 911,35 Kč	4 510 125,56 Kč
15.02.2030	111	28 027,67 Kč	8 080,64 Kč	19 947,03 Kč	4 490 178,53 Kč
15.03.2030	112	28 027,67 Kč	8 044,90 Kč	19 982,77 Kč	4 470 195,76 Kč
15.04.2030	113	28 027,67 Kč	8 009,10 Kč	20 018,57 Kč	4 450 177,20 Kč
15.05.2030	114	28 027,67 Kč	7 973,23 Kč	20 054,43 Kč	4 430 122,76 Kč
15.06.2030	115	28 027,67 Kč	7 937,30 Kč	20 090,37 Kč	4 410 032,40 Kč
15.07.2030	116	28 027,67 Kč	7 901,31 Kč	20 126,36 Kč	4 389 906,03 Kč
15.08.2030	117	28 027,67 Kč	7 865,25 Kč	20 162,42 Kč	4 369 743,61 Kč
15.09.2030	118	28 027,67 Kč	7 829,12 Kč	20 198,54 Kč	4 349 545,07 Kč
15.10.2030	119	28 027,67 Kč	7 792,93 Kč	20 234,73 Kč	4 329 310,33 Kč
15.11.2030	120	28 027,67 Kč	7 756,68 Kč	20 270,99 Kč	4 309 039,35 Kč
15.12.2030	121	28 027,67 Kč	7 720,36 Kč	20 307,31 Kč	4 288 732,04 Kč
15.01.2031	122	28 027,67 Kč	7 683,98 Kč	20 343,69 Kč	4 268 388,35 Kč
15.02.2031	123	28 027,67 Kč	7 647,53 Kč	20 380,14 Kč	4 248 008,21 Kč
15.03.2031	124	28 027,67 Kč	7 611,01 Kč	20 416,65 Kč	4 227 591,56 Kč
15.04.2031	125	28 027,67 Kč	7 574,43 Kč	20 453,23 Kč	4 207 138,32 Kč
15.05.2031	126	28 027,67 Kč	7 537,79 Kč	20 489,88 Kč	4 186 648,44 Kč

15.06.2031	127	28 027,67 Kč	7 501,08 Kč	20 526,59 Kč	4 166 121,85 Kč
15.07.2031	128	28 027,67 Kč	7 464,30 Kč	20 563,37 Kč	4 145 558,48 Kč
15.08.2031	129	28 027,67 Kč	7 427,46 Kč	20 600,21 Kč	4 124 958,27 Kč
15.09.2031	130	28 027,67 Kč	7 390,55 Kč	20 637,12 Kč	4 104 321,16 Kč
15.10.2031	131	28 027,67 Kč	7 353,58 Kč	20 674,09 Kč	4 083 647,06 Kč
15.11.2031	132	28 027,67 Kč	7 316,53 Kč	20 711,13 Kč	4 062 935,93 Kč
15.12.2031	133	28 027,67 Kč	7 279,43 Kč	20 748,24 Kč	4 042 187,69 Kč
15.01.2032	134	28 027,67 Kč	7 242,25 Kč	20 785,42 Kč	4 021 402,27 Kč
15.02.2032	135	28 027,67 Kč	7 205,01 Kč	20 822,66 Kč	4 000 579,61 Kč
15.03.2032	136	28 027,67 Kč	7 167,71 Kč	20 859,96 Kč	3 979 719,65 Kč
15.04.2032	137	28 027,67 Kč	7 130,33 Kč	20 897,34 Kč	3 958 822,31 Kč
15.05.2032	138	28 027,67 Kč	7 092,89 Kč	20 934,78 Kč	3 937 887,53 Kč
15.06.2032	139	28 027,67 Kč	7 055,38 Kč	20 972,29 Kč	3 916 915,25 Kč
15.07.2032	140	28 027,67 Kč	7 017,81 Kč	21 009,86 Kč	3 895 905,38 Kč
15.08.2032	141	28 027,67 Kč	6 980,16 Kč	21 047,51 Kč	3 874 857,88 Kč
15.09.2032	142	28 027,67 Kč	6 942,45 Kč	21 085,22 Kč	3 853 772,66 Kč
15.10.2032	143	28 027,67 Kč	6 904,68 Kč	21 122,99 Kč	3 832 649,67 Kč
15.11.2032	144	28 027,67 Kč	6 866,83 Kč	21 160,84 Kč	3 811 488,83 Kč
15.12.2032	145	28 027,67 Kč	6 828,92 Kč	21 198,75 Kč	3 790 290,08 Kč
15.01.2033	146	28 027,67 Kč	6 790,94 Kč	21 236,73 Kč	3 769 053,35 Kč
15.02.2033	147	28 027,67 Kč	6 752,89 Kč	21 274,78 Kč	3 747 778,57 Kč
15.03.2033	148	28 027,67 Kč	6 714,77 Kč	21 312,90 Kč	3 726 465,67 Kč
15.04.2033	149	28 027,67 Kč	6 676,58 Kč	21 351,08 Kč	3 705 114,58 Kč
15.05.2033	150	28 027,67 Kč	6 638,33 Kč	21 389,34 Kč	3 683 725,24 Kč
15.06.2033	151	28 027,67 Kč	6 600,01 Kč	21 427,66 Kč	3 662 297,58 Kč
15.07.2033	152	28 027,67 Kč	6 561,62 Kč	21 466,05 Kč	3 640 831,53 Kč
15.08.2033	153	28 027,67 Kč	6 523,16 Kč	21 504,51 Kč	3 619 327,02 Kč
15.09.2033	154	28 027,67 Kč	6 484,63 Kč	21 543,04 Kč	3 597 783,98 Kč
15.10.2033	155	28 027,67 Kč	6 446,03 Kč	21 581,64 Kč	3 576 202,34 Kč
15.11.2033	156	28 027,67 Kč	6 407,36 Kč	21 620,31 Kč	3 554 582,03 Kč
15.12.2033	157	28 027,67 Kč	6 368,63 Kč	21 659,04 Kč	3 532 922,99 Kč
15.01.2034	158	28 027,67 Kč	6 329,82 Kč	21 697,85 Kč	3 511 225,14 Kč
15.02.2034	159	28 027,67 Kč	6 290,95 Kč	21 736,72 Kč	3 489 488,42 Kč
15.03.2034	160	28 027,67 Kč	6 252,00 Kč	21 775,67 Kč	3 467 712,75 Kč
15.04.2034	161	28 027,67 Kč	6 212,99 Kč	21 814,68 Kč	3 445 898,06 Kč
15.05.2034	162	28 027,67 Kč	6 173,90 Kč	21 853,77 Kč	3 424 044,30 Kč
15.06.2034	163	28 027,67 Kč	6 134,75 Kč	21 892,92 Kč	3 402 151,37 Kč
15.07.2034	164	28 027,67 Kč	6 095,52 Kč	21 932,15 Kč	3 380 219,23 Kč
15.08.2034	165	28 027,67 Kč	6 056,23 Kč	21 971,44 Kč	3 358 247,78 Kč
15.09.2034	166	28 027,67 Kč	6 016,86 Kč	22 010,81 Kč	3 336 236,97 Kč
15.10.2034	167	28 027,67 Kč	5 977,42 Kč	22 050,24 Kč	3 314 186,73 Kč
15.11.2034	168	28 027,67 Kč	5 937,92 Kč	22 089,75 Kč	3 292 096,98 Kč
15.12.2034	169	28 027,67 Kč	5 898,34 Kč	22 129,33 Kč	3 269 967,65 Kč
15.01.2035	170	28 027,67 Kč	5 858,69 Kč	22 168,98 Kč	3 247 798,67 Kč

15.02.2035	171	28 027,67 Kč	5 818,97 Kč	22 208,70 Kč	3 225 589,98 Kč
15.03.2035	172	28 027,67 Kč	5 779,18 Kč	22 248,49 Kč	3 203 341,49 Kč
15.04.2035	173	28 027,67 Kč	5 739,32 Kč	22 288,35 Kč	3 181 053,14 Kč
15.05.2035	174	28 027,67 Kč	5 699,39 Kč	22 328,28 Kč	3 158 724,86 Kč
15.06.2035	175	28 027,67 Kč	5 659,38 Kč	22 368,29 Kč	3 136 356,57 Kč
15.07.2035	176	28 027,67 Kč	5 619,31 Kč	22 408,36 Kč	3 113 948,21 Kč
15.08.2035	177	28 027,67 Kč	5 579,16 Kč	22 448,51 Kč	3 091 499,70 Kč
15.09.2035	178	28 027,67 Kč	5 538,94 Kč	22 488,73 Kč	3 069 010,97 Kč
15.10.2035	179	28 027,67 Kč	5 498,64 Kč	22 529,02 Kč	3 046 481,94 Kč
15.11.2035	180	28 027,67 Kč	5 458,28 Kč	22 569,39 Kč	3 023 912,55 Kč
15.12.2035	181	28 027,67 Kč	5 417,84 Kč	22 609,83 Kč	3 001 302,73 Kč
15.01.2036	182	28 027,67 Kč	5 377,33 Kč	22 650,33 Kč	2 978 652,39 Kč
15.02.2036	183	28 027,67 Kč	5 336,75 Kč	22 690,92 Kč	2 955 961,48 Kč
15.03.2036	184	28 027,67 Kč	5 296,10 Kč	22 731,57 Kč	2 933 229,90 Kč
15.04.2036	185	28 027,67 Kč	5 255,37 Kč	22 772,30 Kč	2 910 457,61 Kč
15.05.2036	186	28 027,67 Kč	5 214,57 Kč	22 813,10 Kč	2 887 644,51 Kč
15.06.2036	187	28 027,67 Kč	5 173,70 Kč	22 853,97 Kč	2 864 790,53 Kč
15.07.2036	188	28 027,67 Kč	5 132,75 Kč	22 894,92 Kč	2 841 895,62 Kč
15.08.2036	189	28 027,67 Kč	5 091,73 Kč	22 935,94 Kč	2 818 959,68 Kč
15.09.2036	190	28 027,67 Kč	5 050,64 Kč	22 977,03 Kč	2 795 982,64 Kč
15.10.2036	191	28 027,67 Kč	5 009,47 Kč	23 018,20 Kč	2 772 964,44 Kč
15.11.2036	192	28 027,67 Kč	4 968,23 Kč	23 059,44 Kč	2 749 905,00 Kč
15.12.2036	193	28 027,67 Kč	4 926,91 Kč	23 100,76 Kč	2 726 804,25 Kč
15.01.2037	194	28 027,67 Kč	4 885,52 Kč	23 142,14 Kč	2 703 662,10 Kč
15.02.2037	195	28 027,67 Kč	4 844,06 Kč	23 183,61 Kč	2 680 478,49 Kč
15.03.2037	196	28 027,67 Kč	4 802,52 Kč	23 225,14 Kč	2 657 253,35 Kč
15.04.2037	197	28 027,67 Kč	4 760,91 Kč	23 266,76 Kč	2 633 986,59 Kč
15.05.2037	198	28 027,67 Kč	4 719,23 Kč	23 308,44 Kč	2 610 678,15 Kč
15.06.2037	199	28 027,67 Kč	4 677,47 Kč	23 350,20 Kč	2 587 327,95 Kč
15.07.2037	200	28 027,67 Kč	4 635,63 Kč	23 392,04 Kč	2 563 935,91 Kč
15.08.2037	201	28 027,67 Kč	4 593,72 Kč	23 433,95 Kč	2 540 501,96 Kč
15.09.2037	202	28 027,67 Kč	4 551,73 Kč	23 475,94 Kč	2 517 026,02 Kč
15.10.2037	203	28 027,67 Kč	4 509,67 Kč	23 518,00 Kč	2 493 508,02 Kč
15.11.2037	204	28 027,67 Kč	4 467,54 Kč	23 560,13 Kč	2 469 947,89 Kč
15.12.2037	205	28 027,67 Kč	4 425,32 Kč	23 602,35 Kč	2 446 345,54 Kč
15.01.2038	206	28 027,67 Kč	4 383,04 Kč	23 644,63 Kč	2 422 700,91 Kč
15.02.2038	207	28 027,67 Kč	4 340,67 Kč	23 687,00 Kč	2 399 013,91 Kč
15.03.2038	208	28 027,67 Kč	4 298,23 Kč	23 729,44 Kč	2 375 284,48 Kč
15.04.2038	209	28 027,67 Kč	4 255,72 Kč	23 771,95 Kč	2 351 512,53 Kč
15.05.2038	210	28 027,67 Kč	4 213,13 Kč	23 814,54 Kč	2 327 697,98 Kč
15.06.2038	211	28 027,67 Kč	4 170,46 Kč	23 857,21 Kč	2 303 840,77 Kč
15.07.2038	212	28 027,67 Kč	4 127,71 Kč	23 899,95 Kč	2 279 940,82 Kč
15.08.2038	213	28 027,67 Kč	4 084,89 Kč	23 942,77 Kč	2 255 998,05 Kč
15.09.2038	214	28 027,67 Kč	4 042,00 Kč	23 985,67 Kč	2 232 012,37 Kč

15.10.2038	215	28 027,67 Kč	3 999,02 Kč	24 028,65 Kč	2 207 983,73 Kč
15.11.2038	216	28 027,67 Kč	3 955,97 Kč	24 071,70 Kč	2 183 912,03 Kč
15.12.2038	217	28 027,67 Kč	3 912,84 Kč	24 114,83 Kč	2 159 797,20 Kč
15.01.2039	218	28 027,67 Kč	3 869,64 Kč	24 158,03 Kč	2 135 639,17 Kč
15.02.2039	219	28 027,67 Kč	3 826,35 Kč	24 201,32 Kč	2 111 437,85 Kč
15.03.2039	220	28 027,67 Kč	3 782,99 Kč	24 244,68 Kč	2 087 193,18 Kč
15.04.2039	221	28 027,67 Kč	3 739,55 Kč	24 288,11 Kč	2 062 905,06 Kč
15.05.2039	222	28 027,67 Kč	3 696,04 Kč	24 331,63 Kč	2 038 573,43 Kč
15.06.2039	223	28 027,67 Kč	3 652,44 Kč	24 375,22 Kč	2 014 198,21 Kč
15.07.2039	224	28 027,67 Kč	3 608,77 Kč	24 418,90 Kč	1 989 779,31 Kč
15.08.2039	225	28 027,67 Kč	3 565,02 Kč	24 462,65 Kč	1 965 316,66 Kč
15.09.2039	226	28 027,67 Kč	3 521,19 Kč	24 506,48 Kč	1 940 810,19 Kč
15.10.2039	227	28 027,67 Kč	3 477,28 Kč	24 550,38 Kč	1 916 259,80 Kč
15.11.2039	228	28 027,67 Kč	3 433,30 Kč	24 594,37 Kč	1 891 665,43 Kč
15.12.2039	229	28 027,67 Kč	3 389,23 Kč	24 638,43 Kč	1 867 027,00 Kč
15.01.2040	230	28 027,67 Kč	3 345,09 Kč	24 682,58 Kč	1 842 344,42 Kč
15.02.2040	231	28 027,67 Kč	3 300,87 Kč	24 726,80 Kč	1 817 617,62 Kč
15.03.2040	232	28 027,67 Kč	3 256,56 Kč	24 771,10 Kč	1 792 846,51 Kč
15.04.2040	233	28 027,67 Kč	3 212,18 Kč	24 815,49 Kč	1 768 031,03 Kč
15.05.2040	234	28 027,67 Kč	3 167,72 Kč	24 859,95 Kč	1 743 171,08 Kč
15.06.2040	235	28 027,67 Kč	3 123,18 Kč	24 904,49 Kč	1 718 266,59 Kč
15.07.2040	236	28 027,67 Kč	3 078,56 Kč	24 949,11 Kč	1 693 317,49 Kč
15.08.2040	237	28 027,67 Kč	3 033,86 Kč	24 993,81 Kč	1 668 323,68 Kč
15.09.2040	238	28 027,67 Kč	2 989,08 Kč	25 038,59 Kč	1 643 285,09 Kč
15.10.2040	239	28 027,67 Kč	2 944,22 Kč	25 083,45 Kč	1 618 201,64 Kč
15.11.2040	240	28 027,67 Kč	2 899,28 Kč	25 128,39 Kč	1 593 073,25 Kč
15.12.2040	241	28 027,67 Kč	2 854,26 Kč	25 173,41 Kč	1 567 899,84 Kč
15.01.2041	242	28 027,67 Kč	2 809,15 Kč	25 218,52 Kč	1 542 681,32 Kč
15.02.2041	243	28 027,67 Kč	2 763,97 Kč	25 263,70 Kč	1 517 417,62 Kč
15.03.2041	244	28 027,67 Kč	2 718,71 Kč	25 308,96 Kč	1 492 108,66 Kč
15.04.2041	245	28 027,67 Kč	2 673,36 Kč	25 354,31 Kč	1 466 754,35 Kč
15.05.2041	246	28 027,67 Kč	2 627,93 Kč	25 399,73 Kč	1 441 354,62 Kč
15.06.2041	247	28 027,67 Kč	2 582,43 Kč	25 445,24 Kč	1 415 909,38 Kč
15.07.2041	248	28 027,67 Kč	2 536,84 Kč	25 490,83 Kč	1 390 418,55 Kč
15.08.2041	249	28 027,67 Kč	2 491,17 Kč	25 536,50 Kč	1 364 882,04 Kč
15.09.2041	250	28 027,67 Kč	2 445,41 Kč	25 582,26 Kč	1 339 299,79 Kč
15.10.2041	251	28 027,67 Kč	2 399,58 Kč	25 628,09 Kč	1 313 671,70 Kč
15.11.2041	252	28 027,67 Kč	2 353,66 Kč	25 674,01 Kč	1 287 997,69 Kč
15.12.2041	253	28 027,67 Kč	2 307,66 Kč	25 720,01 Kč	1 262 277,68 Kč
15.01.2042	254	28 027,67 Kč	2 261,58 Kč	25 766,09 Kč	1 236 511,60 Kč
15.02.2042	255	28 027,67 Kč	2 215,42 Kč	25 812,25 Kč	1 210 699,34 Kč
15.03.2042	256	28 027,67 Kč	2 169,17 Kč	25 858,50 Kč	1 184 840,84 Kč
15.04.2042	257	28 027,67 Kč	2 122,84 Kč	25 904,83 Kč	1 158 936,02 Kč
15.05.2042	258	28 027,67 Kč	2 076,43 Kč	25 951,24 Kč	1 132 984,77 Kč

15.06.2042	259	28 027,67 Kč	2 029,93 Kč	25 997,74 Kč	1 106 987,04 Kč
15.07.2042	260	28 027,67 Kč	1 983,35 Kč	26 044,32 Kč	1 080 942,72 Kč
15.08.2042	261	28 027,67 Kč	1 936,69 Kč	26 090,98 Kč	1 054 851,74 Kč
15.09.2042	262	28 027,67 Kč	1 889,94 Kč	26 137,73 Kč	1 028 714,01 Kč
15.10.2042	263	28 027,67 Kč	1 843,11 Kč	26 184,56 Kč	1 002 529,46 Kč
15.11.2042	264	28 027,67 Kč	1 796,20 Kč	26 231,47 Kč	976 297,99 Kč
15.12.2042	265	28 027,67 Kč	1 749,20 Kč	26 278,47 Kč	950 019,52 Kč
15.01.2043	266	28 027,67 Kč	1 702,12 Kč	26 325,55 Kč	923 693,97 Kč
15.02.2043	267	28 027,67 Kč	1 654,95 Kč	26 372,72 Kč	897 321,25 Kč
15.03.2043	268	28 027,67 Kč	1 607,70 Kč	26 419,97 Kč	870 901,28 Kč
15.04.2043	269	28 027,67 Kč	1 560,36 Kč	26 467,30 Kč	844 433,98 Kč
15.05.2043	270	28 027,67 Kč	1 512,94 Kč	26 514,72 Kč	817 919,25 Kč
15.06.2043	271	28 027,67 Kč	1 465,44 Kč	26 562,23 Kč	791 357,02 Kč
15.07.2043	272	28 027,67 Kč	1 417,85 Kč	26 609,82 Kč	764 747,20 Kč
15.08.2043	273	28 027,67 Kč	1 370,17 Kč	26 657,50 Kč	738 089,70 Kč
15.09.2043	274	28 027,67 Kč	1 322,41 Kč	26 705,26 Kč	711 384,45 Kč
15.10.2043	275	28 027,67 Kč	1 274,56 Kč	26 753,11 Kč	684 631,34 Kč
15.11.2043	276	28 027,67 Kč	1 226,63 Kč	26 801,04 Kč	657 830,30 Kč
15.12.2043	277	28 027,67 Kč	1 178,61 Kč	26 849,06 Kč	630 981,25 Kč
15.01.2044	278	28 027,67 Kč	1 130,51 Kč	26 897,16 Kč	604 084,09 Kč
15.02.2044	279	28 027,67 Kč	1 082,32 Kč	26 945,35 Kč	577 138,74 Kč
15.03.2044	280	28 027,67 Kč	1 034,04 Kč	26 993,63 Kč	550 145,11 Kč
15.04.2044	281	28 027,67 Kč	985,68 Kč	27 041,99 Kč	523 103,11 Kč
15.05.2044	282	28 027,67 Kč	937,23 Kč	27 090,44 Kč	496 012,67 Kč
15.06.2044	283	28 027,67 Kč	888,69 Kč	27 138,98 Kč	468 873,69 Kč
15.07.2044	284	28 027,67 Kč	840,07 Kč	27 187,60 Kč	441 686,09 Kč
15.08.2044	285	28 027,67 Kč	791,35 Kč	27 236,31 Kč	414 449,77 Kč
15.09.2044	286	28 027,67 Kč	742,56 Kč	27 285,11 Kč	387 164,66 Kč
15.10.2044	287	28 027,67 Kč	693,67 Kč	27 334,00 Kč	359 830,66 Kč
15.11.2044	288	28 027,67 Kč	644,70 Kč	27 382,97 Kč	332 447,69 Kč
15.12.2044	289	28 027,67 Kč	595,64 Kč	27 432,03 Kč	305 015,66 Kč
15.01.2045	290	28 027,67 Kč	546,49 Kč	27 481,18 Kč	277 534,47 Kč
15.02.2045	291	28 027,67 Kč	497,25 Kč	27 530,42 Kč	250 004,05 Kč
15.03.2045	292	28 027,67 Kč	447,92 Kč	27 579,74 Kč	222 424,31 Kč
15.04.2045	293	28 027,67 Kč	398,51 Kč	27 629,16 Kč	194 795,15 Kč
15.05.2045	294	28 027,67 Kč	349,01 Kč	27 678,66 Kč	167 116,49 Kč
15.06.2045	295	28 027,67 Kč	299,42 Kč	27 728,25 Kč	139 388,24 Kč
15.07.2045	296	28 027,67 Kč	249,74 Kč	27 777,93 Kč	111 610,31 Kč
15.08.2045	297	28 027,67 Kč	199,97 Kč	27 827,70 Kč	83 782,61 Kč
15.09.2045	298	28 027,67 Kč	150,11 Kč	27 877,56 Kč	55 905,05 Kč
15.10.2045	299	28 027,67 Kč	100,16 Kč	27 927,51 Kč	27 977,54 Kč
15.11.2045	300	28 027,67 Kč	50,13 Kč	27 977,54 Kč	0,00 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2021

Tabulka 29 – Splátkový kalendář hyp. úvěru od Air Bank – mladý muž

Datum splátky	Měsíce	Splátka	Úrok	Jistina (úmor)	Zůstatek úvěru
0	0	0	0	0	4 200 000,00 Kč
13.12.2020	1	15 713,73 Kč	7 315,00 Kč	8 398,73 Kč	4 191 601,27 Kč
13.01.2021	2	15 713,73 Kč	7 300,37 Kč	8 413,35 Kč	4 183 187,92 Kč
13.02.2021	3	15 713,73 Kč	7 285,72 Kč	8 428,01 Kč	4 174 759,92 Kč
13.03.2021	4	15 713,73 Kč	7 271,04 Kč	8 442,68 Kč	4 166 317,23 Kč
13.04.2021	5	15 713,73 Kč	7 256,34 Kč	8 457,39 Kč	4 157 859,84 Kč
13.05.2021	6	15 713,73 Kč	7 241,61 Kč	8 472,12 Kč	4 149 387,72 Kč
13.06.2021	7	15 713,73 Kč	7 226,85 Kč	8 486,87 Kč	4 140 900,85 Kč
13.07.2021	8	15 713,73 Kč	7 212,07 Kč	8 501,66 Kč	4 132 399,19 Kč
13.08.2021	9	15 713,73 Kč	7 197,26 Kč	8 516,46 Kč	4 123 882,73 Kč
13.09.2021	10	15 713,73 Kč	7 182,43 Kč	8 531,30 Kč	4 115 351,43 Kč
13.10.2021	11	15 713,73 Kč	7 167,57 Kč	8 546,15 Kč	4 106 805,28 Kč
13.11.2021	12	15 713,73 Kč	7 152,69 Kč	8 561,04 Kč	4 098 244,24 Kč
13.12.2021	13	15 713,73 Kč	7 137,78 Kč	8 575,95 Kč	4 089 668,29 Kč
13.01.2022	14	15 713,73 Kč	7 122,84 Kč	8 590,89 Kč	4 081 077,40 Kč
13.02.2022	15	15 713,73 Kč	7 107,88 Kč	8 605,85 Kč	4 072 471,55 Kč
13.03.2022	16	15 713,73 Kč	7 092,89 Kč	8 620,84 Kč	4 063 850,72 Kč
13.04.2022	17	15 713,73 Kč	7 077,87 Kč	8 635,85 Kč	4 055 214,87 Kč
13.05.2022	18	15 713,73 Kč	7 062,83 Kč	8 650,89 Kč	4 046 563,97 Kč
13.06.2022	19	15 713,73 Kč	7 047,77 Kč	8 665,96 Kč	4 037 898,01 Kč
13.07.2022	20	15 713,73 Kč	7 032,67 Kč	8 681,05 Kč	4 029 216,96 Kč
13.08.2022	21	15 713,73 Kč	7 017,55 Kč	8 696,17 Kč	4 020 520,79 Kč
13.09.2022	22	15 713,73 Kč	7 002,41 Kč	8 711,32 Kč	4 011 809,47 Kč
13.10.2022	23	15 713,73 Kč	6 987,23 Kč	8 726,49 Kč	4 003 082,98 Kč
13.11.2022	24	15 713,73 Kč	6 972,04 Kč	8 741,69 Kč	3 994 341,29 Kč
13.12.2022	25	15 713,73 Kč	6 956,81 Kč	8 756,91 Kč	3 985 584,38 Kč
13.01.2023	26	15 713,73 Kč	6 941,56 Kč	8 772,17 Kč	3 976 812,21 Kč
13.02.2023	27	15 713,73 Kč	6 926,28 Kč	8 787,44 Kč	3 968 024,77 Kč
13.03.2023	28	15 713,73 Kč	6 910,98 Kč	8 802,75 Kč	3 959 222,02 Kč
13.04.2023	29	15 713,73 Kč	6 895,65 Kč	8 818,08 Kč	3 950 403,94 Kč
13.05.2023	30	15 713,73 Kč	6 880,29 Kč	8 833,44 Kč	3 941 570,50 Kč
13.06.2023	31	15 713,73 Kč	6 864,90 Kč	8 848,82 Kč	3 932 721,68 Kč
13.07.2023	32	15 713,73 Kč	6 849,49 Kč	8 864,23 Kč	3 923 857,44 Kč
13.08.2023	33	15 713,73 Kč	6 834,05 Kč	8 879,67 Kč	3 914 977,77 Kč
13.09.2023	34	15 713,73 Kč	6 818,59 Kč	8 895,14 Kč	3 906 082,63 Kč
13.10.2023	35	15 713,73 Kč	6 803,09 Kč	8 910,63 Kč	3 897 172,00 Kč
13.11.2023	36	15 713,73 Kč	6 787,57 Kč	8 926,15 Kč	3 888 245,85 Kč

13.12.2023	37	15 713,73 Kč	6 772,03 Kč	8 941,70 Kč	3 879 304,15 Kč
13.01.2024	38	15 713,73 Kč	6 756,45 Kč	8 957,27 Kč	3 870 346,88 Kč
13.02.2024	39	15 713,73 Kč	6 740,85 Kč	8 972,87 Kč	3 861 374,01 Kč
13.03.2024	40	15 713,73 Kč	6 725,23 Kč	8 988,50 Kč	3 852 385,51 Kč
13.04.2024	41	15 713,73 Kč	6 709,57 Kč	9 004,15 Kč	3 843 381,36 Kč
13.05.2024	42	15 713,73 Kč	6 693,89 Kč	9 019,84 Kč	3 834 361,52 Kč
13.06.2024	43	15 713,73 Kč	6 678,18 Kč	9 035,55 Kč	3 825 325,98 Kč
13.07.2024	44	15 713,73 Kč	6 662,44 Kč	9 051,28 Kč	3 816 274,69 Kč
13.08.2024	45	15 713,73 Kč	6 646,68 Kč	9 067,05 Kč	3 807 207,65 Kč
13.09.2024	46	15 713,73 Kč	6 630,89 Kč	9 082,84 Kč	3 798 124,81 Kč
13.10.2024	47	15 713,73 Kč	6 615,07 Kč	9 098,66 Kč	3 789 026,15 Kč
13.11.2024	48	15 713,73 Kč	6 599,22 Kč	9 114,50 Kč	3 779 911,65 Kč
13.12.2024	49	15 713,73 Kč	6 583,35 Kč	9 130,38 Kč	3 770 781,27 Kč
13.01.2025	50	15 713,73 Kč	6 567,44 Kč	9 146,28 Kč	3 761 634,99 Kč
13.02.2025	51	15 713,73 Kč	6 551,51 Kč	9 162,21 Kč	3 752 472,78 Kč
13.03.2025	52	15 713,73 Kč	6 535,56 Kč	9 178,17 Kč	3 743 294,61 Kč
13.04.2025	53	15 713,73 Kč	6 519,57 Kč	9 194,15 Kč	3 734 100,45 Kč
13.05.2025	54	15 713,73 Kč	6 503,56 Kč	9 210,17 Kč	3 724 890,29 Kč
13.06.2025	55	15 713,73 Kč	6 487,52 Kč	9 226,21 Kč	3 715 664,08 Kč
13.07.2025	56	15 713,73 Kč	6 471,45 Kč	9 242,28 Kč	3 706 421,80 Kč
13.08.2025	57	15 713,73 Kč	6 455,35 Kč	9 258,37 Kč	3 697 163,43 Kč
13.09.2025	58	15 713,73 Kč	6 439,23 Kč	9 274,50 Kč	3 687 888,93 Kč
13.10.2025	59	15 713,73 Kč	6 423,07 Kč	9 290,65 Kč	3 678 598,28 Kč
13.11.2025	60	15 713,73 Kč	6 406,89 Kč	9 306,83 Kč	3 669 291,45 Kč
13.12.2025	61	15 713,73 Kč	6 390,68 Kč	9 323,04 Kč	3 659 968,40 Kč
13.01.2026	62	15 713,73 Kč	6 374,44 Kč	9 339,28 Kč	3 650 629,12 Kč
13.02.2026	63	15 713,73 Kč	6 358,18 Kč	9 355,55 Kč	3 641 273,58 Kč
13.03.2026	64	15 713,73 Kč	6 341,88 Kč	9 371,84 Kč	3 631 901,74 Kč
13.04.2026	65	15 713,73 Kč	6 325,56 Kč	9 388,16 Kč	3 622 513,57 Kč
13.05.2026	66	15 713,73 Kč	6 309,21 Kč	9 404,51 Kč	3 613 109,06 Kč
13.06.2026	67	15 713,73 Kč	6 292,83 Kč	9 420,89 Kč	3 603 688,17 Kč
13.07.2026	68	15 713,73 Kč	6 276,42 Kč	9 437,30 Kč	3 594 250,86 Kč
13.08.2026	69	15 713,73 Kč	6 259,99 Kč	9 453,74 Kč	3 584 797,13 Kč
13.09.2026	70	15 713,73 Kč	6 243,52 Kč	9 470,20 Kč	3 575 326,92 Kč
13.10.2026	71	15 713,73 Kč	6 227,03 Kč	9 486,70 Kč	3 565 840,23 Kč
13.11.2026	72	15 713,73 Kč	6 210,51 Kč	9 503,22 Kč	3 556 337,01 Kč
13.12.2026	73	15 713,73 Kč	6 193,95 Kč	9 519,77 Kč	3 546 817,23 Kč
13.01.2027	74	15 713,73 Kč	6 177,37 Kč	9 536,35 Kč	3 537 280,88 Kč
13.02.2027	75	15 713,73 Kč	6 160,76 Kč	9 552,96 Kč	3 527 727,92 Kč
13.03.2027	76	15 713,73 Kč	6 144,13 Kč	9 569,60 Kč	3 518 158,32 Kč
13.04.2027	77	15 713,73 Kč	6 127,46 Kč	9 586,27 Kč	3 508 572,06 Kč

13.05.2027	78	15 713,73 Kč	6 110,76 Kč	9 602,96 Kč	3 498 969,09 Kč
13.06.2027	79	15 713,73 Kč	6 094,04 Kč	9 619,69 Kč	3 489 349,41 Kč
13.07.2027	80	15 713,73 Kč	6 077,28 Kč	9 636,44 Kč	3 479 712,97 Kč
13.08.2027	81	15 713,73 Kč	6 060,50 Kč	9 653,23 Kč	3 470 059,74 Kč
13.09.2027	82	15 713,73 Kč	6 043,69 Kč	9 670,04 Kč	3 460 389,70 Kč
13.10.2027	83	15 713,73 Kč	6 026,85 Kč	9 686,88 Kč	3 450 702,82 Kč
13.11.2027	84	15 713,73 Kč	6 009,97 Kč	9 703,75 Kč	3 440 999,07 Kč
13.12.2027	85	15 713,73 Kč	5 993,07 Kč	9 720,65 Kč	3 431 278,42 Kč
13.01.2028	86	15 713,73 Kč	5 976,14 Kč	9 737,58 Kč	3 421 540,84 Kč
13.02.2028	87	15 713,73 Kč	5 959,18 Kč	9 754,54 Kč	3 411 786,30 Kč
13.03.2028	88	15 713,73 Kč	5 942,19 Kč	9 771,53 Kč	3 402 014,77 Kč
13.04.2028	89	15 713,73 Kč	5 925,18 Kč	9 788,55 Kč	3 392 226,22 Kč
13.05.2028	90	15 713,73 Kč	5 908,13 Kč	9 805,60 Kč	3 382 420,62 Kč
13.06.2028	91	15 713,73 Kč	5 891,05 Kč	9 822,68 Kč	3 372 597,94 Kč
13.07.2028	92	15 713,73 Kč	5 873,94 Kč	9 839,78 Kč	3 362 758,16 Kč
13.08.2028	93	15 713,73 Kč	5 856,80 Kč	9 856,92 Kč	3 352 901,24 Kč
13.09.2028	94	15 713,73 Kč	5 839,64 Kč	9 874,09 Kč	3 343 027,15 Kč
13.10.2028	95	15 713,73 Kč	5 822,44 Kč	9 891,29 Kč	3 333 135,86 Kč
13.11.2028	96	15 713,73 Kč	5 805,21 Kč	9 908,51 Kč	3 323 227,35 Kč
13.12.2028	97	15 713,73 Kč	5 787,95 Kč	9 925,77 Kč	3 313 301,58 Kč
13.01.2029	98	15 713,73 Kč	5 770,67 Kč	9 943,06 Kč	3 303 358,52 Kč
13.02.2029	99	15 713,73 Kč	5 753,35 Kč	9 960,38 Kč	3 293 398,15 Kč
13.03.2029	100	15 713,73 Kč	5 736,00 Kč	9 977,72 Kč	3 283 420,42 Kč
13.04.2029	101	15 713,73 Kč	5 718,62 Kč	9 995,10 Kč	3 273 425,32 Kč
13.05.2029	102	15 713,73 Kč	5 701,22 Kč	10 012,51 Kč	3 263 412,81 Kč
13.06.2029	103	15 713,73 Kč	5 683,78 Kč	10 029,95 Kč	3 253 382,86 Kč
13.07.2029	104	15 713,73 Kč	5 666,31 Kč	10 047,42 Kč	3 243 335,45 Kč
13.08.2029	105	15 713,73 Kč	5 648,81 Kč	10 064,92 Kč	3 233 270,53 Kč
13.09.2029	106	15 713,73 Kč	5 631,28 Kč	10 082,45 Kč	3 223 188,09 Kč
13.10.2029	107	15 713,73 Kč	5 613,72 Kč	10 100,01 Kč	3 213 088,08 Kč
13.11.2029	108	15 713,73 Kč	5 596,13 Kč	10 117,60 Kč	3 202 970,48 Kč
13.12.2029	109	15 713,73 Kč	5 578,51 Kč	10 135,22 Kč	3 192 835,27 Kč
13.01.2030	110	15 713,73 Kč	5 560,85 Kč	10 152,87 Kč	3 182 682,40 Kč
13.02.2030	111	15 713,73 Kč	5 543,17 Kč	10 170,55 Kč	3 172 511,84 Kč
13.03.2030	112	15 713,73 Kč	5 525,46 Kč	10 188,27 Kč	3 162 323,57 Kč
13.04.2030	113	15 713,73 Kč	5 507,71 Kč	10 206,01 Kč	3 152 117,56 Kč
13.05.2030	114	15 713,73 Kč	5 489,94 Kč	10 223,79 Kč	3 141 893,78 Kč
13.06.2030	115	15 713,73 Kč	5 472,13 Kč	10 241,59 Kč	3 131 652,18 Kč
13.07.2030	116	15 713,73 Kč	5 454,29 Kč	10 259,43 Kč	3 121 392,75 Kč
13.08.2030	117	15 713,73 Kč	5 436,43 Kč	10 277,30 Kč	3 111 115,45 Kč
13.09.2030	118	15 713,73 Kč	5 418,53 Kč	10 295,20 Kč	3 100 820,25 Kč

13.10.2030	119	15 713,73 Kč	5 400,60 Kč	10 313,13 Kč	3 090 507,12 Kč
13.11.2030	120	15 713,73 Kč	5 382,63 Kč	10 331,09 Kč	3 080 176,03 Kč
13.12.2030	121	15 713,73 Kč	5 364,64 Kč	10 349,09 Kč	3 069 826,95 Kč
13.01.2031	122	15 713,73 Kč	5 346,62 Kč	10 367,11 Kč	3 059 459,84 Kč
13.02.2031	123	15 713,73 Kč	5 328,56 Kč	10 385,17 Kč	3 049 074,67 Kč
13.03.2031	124	15 713,73 Kč	5 310,47 Kč	10 403,25 Kč	3 038 671,42 Kč
13.04.2031	125	15 713,73 Kč	5 292,35 Kč	10 421,37 Kč	3 028 250,05 Kč
13.05.2031	126	15 713,73 Kč	5 274,20 Kč	10 439,52 Kč	3 017 810,52 Kč
13.06.2031	127	15 713,73 Kč	5 256,02 Kč	10 457,71 Kč	3 007 352,82 Kč
13.07.2031	128	15 713,73 Kč	5 237,81 Kč	10 475,92 Kč	2 996 876,90 Kč
13.08.2031	129	15 713,73 Kč	5 219,56 Kč	10 494,16 Kč	2 986 382,73 Kč
13.09.2031	130	15 713,73 Kč	5 201,28 Kč	10 512,44 Kč	2 975 870,29 Kč
13.10.2031	131	15 713,73 Kč	5 182,97 Kč	10 530,75 Kč	2 965 339,54 Kč
13.11.2031	132	15 713,73 Kč	5 164,63 Kč	10 549,09 Kč	2 954 790,45 Kč
13.12.2031	133	15 713,73 Kč	5 146,26 Kč	10 567,47 Kč	2 944 222,98 Kč
13.01.2032	134	15 713,73 Kč	5 127,86 Kč	10 585,87 Kč	2 933 637,11 Kč
13.02.2032	135	15 713,73 Kč	5 109,42 Kč	10 604,31 Kč	2 923 032,81 Kč
13.03.2032	136	15 713,73 Kč	5 090,95 Kč	10 622,78 Kč	2 912 410,03 Kč
13.04.2032	137	15 713,73 Kč	5 072,45 Kč	10 641,28 Kč	2 901 768,75 Kč
13.05.2032	138	15 713,73 Kč	5 053,91 Kč	10 659,81 Kč	2 891 108,94 Kč
13.06.2032	139	15 713,73 Kč	5 035,35 Kč	10 678,38 Kč	2 880 430,56 Kč
13.07.2032	140	15 713,73 Kč	5 016,75 Kč	10 696,98 Kč	2 869 733,59 Kč
13.08.2032	141	15 713,73 Kč	4 998,12 Kč	10 715,61 Kč	2 859 017,98 Kč
13.09.2032	142	15 713,73 Kč	4 979,46 Kč	10 734,27 Kč	2 848 283,71 Kč
13.10.2032	143	15 713,73 Kč	4 960,76 Kč	10 752,96 Kč	2 837 530,75 Kč
13.11.2032	144	15 713,73 Kč	4 942,03 Kč	10 771,69 Kč	2 826 759,06 Kč
13.12.2032	145	15 713,73 Kč	4 923,27 Kč	10 790,45 Kč	2 815 968,61 Kč
13.01.2033	146	15 713,73 Kč	4 904,48 Kč	10 809,25 Kč	2 805 159,36 Kč
13.02.2033	147	15 713,73 Kč	4 885,65 Kč	10 828,07 Kč	2 794 331,29 Kč
13.03.2033	148	15 713,73 Kč	4 866,79 Kč	10 846,93 Kč	2 783 484,35 Kč
13.04.2033	149	15 713,73 Kč	4 847,90 Kč	10 865,82 Kč	2 772 618,53 Kč
13.05.2033	150	15 713,73 Kč	4 828,98 Kč	10 884,75 Kč	2 761 733,78 Kč
13.06.2033	151	15 713,73 Kč	4 810,02 Kč	10 903,71 Kč	2 750 830,08 Kč
13.07.2033	152	15 713,73 Kč	4 791,03 Kč	10 922,70 Kč	2 739 907,38 Kč
13.08.2033	153	15 713,73 Kč	4 772,01 Kč	10 941,72 Kč	2 728 965,66 Kč
13.09.2033	154	15 713,73 Kč	4 752,95 Kč	10 960,78 Kč	2 718 004,89 Kč
13.10.2033	155	15 713,73 Kč	4 733,86 Kč	10 979,87 Kč	2 707 025,02 Kč
13.11.2033	156	15 713,73 Kč	4 714,74 Kč	10 998,99 Kč	2 696 026,03 Kč
13.12.2033	157	15 713,73 Kč	4 695,58 Kč	11 018,15 Kč	2 685 007,88 Kč
13.01.2034	158	15 713,73 Kč	4 676,39 Kč	11 037,34 Kč	2 673 970,55 Kč
13.02.2034	159	15 713,73 Kč	4 657,17 Kč	11 056,56 Kč	2 662 913,99 Kč

13.03.2034	160	15 713,73 Kč	4 637,91 Kč	11 075,82 Kč	2 651 838,17 Kč
13.04.2034	161	15 713,73 Kč	4 618,62 Kč	11 095,11 Kč	2 640 743,06 Kč
13.05.2034	162	15 713,73 Kč	4 599,29 Kč	11 114,43 Kč	2 629 628,63 Kč
13.06.2034	163	15 713,73 Kč	4 579,94 Kč	11 133,79 Kč	2 618 494,84 Kč
13.07.2034	164	15 713,73 Kč	4 560,55 Kč	11 153,18 Kč	2 607 341,66 Kč
13.08.2034	165	15 713,73 Kč	4 541,12 Kč	11 172,61 Kč	2 596 169,06 Kč
13.09.2034	166	15 713,73 Kč	4 521,66 Kč	11 192,06 Kč	2 584 977,00 Kč
13.10.2034	167	15 713,73 Kč	4 502,17 Kč	11 211,56 Kč	2 573 765,44 Kč
13.11.2034	168	15 713,73 Kč	4 482,64 Kč	11 231,08 Kč	2 562 534,35 Kč
13.12.2034	169	15 713,73 Kč	4 463,08 Kč	11 250,64 Kč	2 551 283,71 Kč
13.01.2035	170	15 713,73 Kč	4 443,49 Kč	11 270,24 Kč	2 540 013,47 Kč
13.02.2035	171	15 713,73 Kč	4 423,86 Kč	11 289,87 Kč	2 528 723,60 Kč
13.03.2035	172	15 713,73 Kč	4 404,19 Kč	11 309,53 Kč	2 517 414,07 Kč
13.04.2035	173	15 713,73 Kč	4 384,50 Kč	11 329,23 Kč	2 506 084,84 Kč
13.05.2035	174	15 713,73 Kč	4 364,76 Kč	11 348,96 Kč	2 494 735,88 Kč
13.06.2035	175	15 713,73 Kč	4 345,00 Kč	11 368,73 Kč	2 483 367,15 Kč
13.07.2035	176	15 713,73 Kč	4 325,20 Kč	11 388,53 Kč	2 471 978,63 Kč
13.08.2035	177	15 713,73 Kč	4 305,36 Kč	11 408,36 Kč	2 460 570,27 Kč
13.09.2035	178	15 713,73 Kč	4 285,49 Kč	11 428,23 Kč	2 449 142,03 Kč
13.10.2035	179	15 713,73 Kč	4 265,59 Kč	11 448,14 Kč	2 437 693,90 Kč
13.11.2035	180	15 713,73 Kč	4 245,65 Kč	11 468,07 Kč	2 426 225,82 Kč
13.12.2035	181	15 713,73 Kč	4 225,68 Kč	11 488,05 Kč	2 414 737,77 Kč
13.01.2036	182	15 713,73 Kč	4 205,67 Kč	11 508,06 Kč	2 403 229,72 Kč
13.02.2036	183	15 713,73 Kč	4 185,63 Kč	11 528,10 Kč	2 391 701,62 Kč
13.03.2036	184	15 713,73 Kč	4 165,55 Kč	11 548,18 Kč	2 380 153,44 Kč
13.04.2036	185	15 713,73 Kč	4 145,43 Kč	11 568,29 Kč	2 368 585,15 Kč
13.05.2036	186	15 713,73 Kč	4 125,29 Kč	11 588,44 Kč	2 356 996,71 Kč
13.06.2036	187	15 713,73 Kč	4 105,10 Kč	11 608,62 Kč	2 345 388,09 Kč
13.07.2036	188	15 713,73 Kč	4 084,88 Kč	11 628,84 Kč	2 333 759,25 Kč
13.08.2036	189	15 713,73 Kč	4 064,63 Kč	11 649,09 Kč	2 322 110,15 Kč
13.09.2036	190	15 713,73 Kč	4 044,34 Kč	11 669,38 Kč	2 310 440,77 Kč
13.10.2036	191	15 713,73 Kč	4 024,02 Kč	11 689,71 Kč	2 298 751,06 Kč
13.11.2036	192	15 713,73 Kč	4 003,66 Kč	11 710,07 Kč	2 287 040,99 Kč
13.12.2036	193	15 713,73 Kč	3 983,26 Kč	11 730,46 Kč	2 275 310,53 Kč
13.01.2037	194	15 713,73 Kč	3 962,83 Kč	11 750,89 Kč	2 263 559,64 Kč
13.02.2037	195	15 713,73 Kč	3 942,37 Kč	11 771,36 Kč	2 251 788,28 Kč
13.03.2037	196	15 713,73 Kč	3 921,86 Kč	11 791,86 Kč	2 239 996,42 Kč
13.04.2037	197	15 713,73 Kč	3 901,33 Kč	11 812,40 Kč	2 228 184,02 Kč
13.05.2037	198	15 713,73 Kč	3 880,75 Kč	11 832,97 Kč	2 216 351,05 Kč
13.06.2037	199	15 713,73 Kč	3 860,14 Kč	11 853,58 Kč	2 204 497,47 Kč
13.07.2037	200	15 713,73 Kč	3 839,50 Kč	11 874,23 Kč	2 192 623,24 Kč

13.08.2037	201	15 713,73 Kč	3 818,82 Kč	11 894,91 Kč	2 180 728,34 Kč
13.09.2037	202	15 713,73 Kč	3 798,10 Kč	11 915,62 Kč	2 168 812,72 Kč
13.10.2037	203	15 713,73 Kč	3 777,35 Kč	11 936,38 Kč	2 156 876,34 Kč
13.11.2037	204	15 713,73 Kč	3 756,56 Kč	11 957,17 Kč	2 144 919,17 Kč
13.12.2037	205	15 713,73 Kč	3 735,73 Kč	11 977,99 Kč	2 132 941,18 Kč
13.01.2038	206	15 713,73 Kč	3 714,87 Kč	11 998,85 Kč	2 120 942,33 Kč
13.02.2038	207	15 713,73 Kč	3 693,97 Kč	12 019,75 Kč	2 108 922,58 Kč
13.03.2038	208	15 713,73 Kč	3 673,04 Kč	12 040,68 Kč	2 096 881,89 Kč
13.04.2038	209	15 713,73 Kč	3 652,07 Kč	12 061,66 Kč	2 084 820,24 Kč
13.05.2038	210	15 713,73 Kč	3 631,06 Kč	12 082,66 Kč	2 072 737,58 Kč
13.06.2038	211	15 713,73 Kč	3 610,02 Kč	12 103,71 Kč	2 060 633,87 Kč
13.07.2038	212	15 713,73 Kč	3 588,94 Kč	12 124,79 Kč	2 048 509,08 Kč
13.08.2038	213	15 713,73 Kč	3 567,82 Kč	12 145,91 Kč	2 036 363,18 Kč
13.09.2038	214	15 713,73 Kč	3 546,67 Kč	12 167,06 Kč	2 024 196,12 Kč
13.10.2038	215	15 713,73 Kč	3 525,47 Kč	12 188,25 Kč	2 012 007,87 Kč
13.11.2038	216	15 713,73 Kč	3 504,25 Kč	12 209,48 Kč	1 999 798,39 Kč
13.12.2038	217	15 713,73 Kč	3 482,98 Kč	12 230,74 Kč	1 987 567,65 Kč
13.01.2039	218	15 713,73 Kč	3 461,68 Kč	12 252,04 Kč	1 975 315,60 Kč
13.02.2039	219	15 713,73 Kč	3 440,34 Kč	12 273,38 Kč	1 963 042,22 Kč
13.03.2039	220	15 713,73 Kč	3 418,97 Kč	12 294,76 Kč	1 950 747,46 Kč
13.04.2039	221	15 713,73 Kč	3 397,55 Kč	12 316,17 Kč	1 938 431,28 Kč
13.05.2039	222	15 713,73 Kč	3 376,10 Kč	12 337,62 Kč	1 926 093,66 Kč
13.06.2039	223	15 713,73 Kč	3 354,61 Kč	12 359,11 Kč	1 913 734,55 Kč
13.07.2039	224	15 713,73 Kč	3 333,09 Kč	12 380,64 Kč	1 901 353,91 Kč
13.08.2039	225	15 713,73 Kč	3 311,52 Kč	12 402,20 Kč	1 888 951,71 Kč
13.09.2039	226	15 713,73 Kč	3 289,92 Kč	12 423,80 Kč	1 876 527,91 Kč
13.10.2039	227	15 713,73 Kč	3 268,29 Kč	12 445,44 Kč	1 864 082,47 Kč
13.11.2039	228	15 713,73 Kč	3 246,61 Kč	12 467,11 Kč	1 851 615,36 Kč
13.12.2039	229	15 713,73 Kč	3 224,90 Kč	12 488,83 Kč	1 839 126,53 Kč
13.01.2040	230	15 713,73 Kč	3 203,15 Kč	12 510,58 Kč	1 826 615,95 Kč
13.02.2040	231	15 713,73 Kč	3 181,36 Kč	12 532,37 Kč	1 814 083,58 Kč
13.03.2040	232	15 713,73 Kč	3 159,53 Kč	12 554,20 Kč	1 801 529,38 Kč
13.04.2040	233	15 713,73 Kč	3 137,66 Kč	12 576,06 Kč	1 788 953,32 Kč
13.05.2040	234	15 713,73 Kč	3 115,76 Kč	12 597,96 Kč	1 776 355,36 Kč
13.06.2040	235	15 713,73 Kč	3 093,82 Kč	12 619,91 Kč	1 763 735,45 Kč
13.07.2040	236	15 713,73 Kč	3 071,84 Kč	12 641,89 Kč	1 751 093,56 Kč
13.08.2040	237	15 713,73 Kč	3 049,82 Kč	12 663,90 Kč	1 738 429,66 Kč
13.09.2040	238	15 713,73 Kč	3 027,76 Kč	12 685,96 Kč	1 725 743,70 Kč
13.10.2040	239	15 713,73 Kč	3 005,67 Kč	12 708,05 Kč	1 713 035,64 Kč
13.11.2040	240	15 713,73 Kč	2 983,54 Kč	12 730,19 Kč	1 700 305,46 Kč
13.12.2040	241	15 713,73 Kč	2 961,37 Kč	12 752,36 Kč	1 687 553,10 Kč

13.01.2041	242	15 713,73 Kč	2 939,15 Kč	12 774,57 Kč	1 674 778,53 Kč
13.02.2041	243	15 713,73 Kč	2 916,91 Kč	12 796,82 Kč	1 661 981,71 Kč
13.03.2041	244	15 713,73 Kč	2 894,62 Kč	12 819,11 Kč	1 649 162,60 Kč
13.04.2041	245	15 713,73 Kč	2 872,29 Kč	12 841,43 Kč	1 636 321,17 Kč
13.05.2041	246	15 713,73 Kč	2 849,93 Kč	12 863,80 Kč	1 623 457,37 Kč
13.06.2041	247	15 713,73 Kč	2 827,52 Kč	12 886,20 Kč	1 610 571,16 Kč
13.07.2041	248	15 713,73 Kč	2 805,08 Kč	12 908,65 Kč	1 597 662,52 Kč
13.08.2041	249	15 713,73 Kč	2 782,60 Kč	12 931,13 Kč	1 584 731,39 Kč
13.09.2041	250	15 713,73 Kč	2 760,07 Kč	12 953,65 Kč	1 571 777,74 Kč
13.10.2041	251	15 713,73 Kč	2 737,51 Kč	12 976,21 Kč	1 558 801,52 Kč
13.11.2041	252	15 713,73 Kč	2 714,91 Kč	12 998,81 Kč	1 545 802,71 Kč
13.12.2041	253	15 713,73 Kč	2 692,27 Kč	13 021,45 Kč	1 532 781,26 Kč
13.01.2042	254	15 713,73 Kč	2 669,59 Kč	13 044,13 Kč	1 519 737,13 Kč
13.02.2042	255	15 713,73 Kč	2 646,88 Kč	13 066,85 Kč	1 506 670,28 Kč
13.03.2042	256	15 713,73 Kč	2 624,12 Kč	13 089,61 Kč	1 493 580,67 Kč
13.04.2042	257	15 713,73 Kč	2 601,32 Kč	13 112,41 Kč	1 480 468,27 Kč
13.05.2042	258	15 713,73 Kč	2 578,48 Kč	13 135,24 Kč	1 467 333,02 Kč
13.06.2042	259	15 713,73 Kč	2 555,61 Kč	13 158,12 Kč	1 454 174,90 Kč
13.07.2042	260	15 713,73 Kč	2 532,69 Kč	13 181,04 Kč	1 440 993,87 Kč
13.08.2042	261	15 713,73 Kč	2 509,73 Kč	13 203,99 Kč	1 427 789,87 Kč
13.09.2042	262	15 713,73 Kč	2 486,73 Kč	13 226,99 Kč	1 414 562,88 Kč
13.10.2042	263	15 713,73 Kč	2 463,70 Kč	13 250,03 Kč	1 401 312,85 Kč
13.11.2042	264	15 713,73 Kč	2 440,62 Kč	13 273,11 Kč	1 388 039,75 Kč
13.12.2042	265	15 713,73 Kč	2 417,50 Kč	13 296,22 Kč	1 374 743,53 Kč
13.01.2043	266	15 713,73 Kč	2 394,34 Kč	13 319,38 Kč	1 361 424,15 Kč
13.02.2043	267	15 713,73 Kč	2 371,15 Kč	13 342,58 Kč	1 348 081,57 Kč
13.03.2043	268	15 713,73 Kč	2 347,91 Kč	13 365,82 Kč	1 334 715,75 Kč
13.04.2043	269	15 713,73 Kč	2 324,63 Kč	13 389,10 Kč	1 321 326,66 Kč
13.05.2043	270	15 713,73 Kč	2 301,31 Kč	13 412,41 Kč	1 307 914,24 Kč
13.06.2043	271	15 713,73 Kč	2 277,95 Kč	13 435,77 Kč	1 294 478,47 Kč
13.07.2043	272	15 713,73 Kč	2 254,55 Kč	13 459,18 Kč	1 281 019,29 Kč
13.08.2043	273	15 713,73 Kč	2 231,11 Kč	13 482,62 Kč	1 267 536,68 Kč
13.09.2043	274	15 713,73 Kč	2 207,63 Kč	13 506,10 Kč	1 254 030,58 Kč
13.10.2043	275	15 713,73 Kč	2 184,10 Kč	13 529,62 Kč	1 240 500,95 Kč
13.11.2043	276	15 713,73 Kč	2 160,54 Kč	13 553,19 Kč	1 226 947,77 Kč
13.12.2043	277	15 713,73 Kč	2 136,93 Kč	13 576,79 Kč	1 213 370,98 Kč
13.01.2044	278	15 713,73 Kč	2 113,29 Kč	13 600,44 Kč	1 199 770,54 Kč
13.02.2044	279	15 713,73 Kč	2 089,60 Kč	13 624,12 Kč	1 186 146,42 Kč
13.03.2044	280	15 713,73 Kč	2 065,87 Kč	13 647,85 Kč	1 172 498,56 Kč
13.04.2044	281	15 713,73 Kč	2 042,10 Kč	13 671,62 Kč	1 158 826,94 Kč
13.05.2044	282	15 713,73 Kč	2 018,29 Kč	13 695,43 Kč	1 145 131,50 Kč

13.06.2044	283	15 713,73 Kč	1 994,44 Kč	13 719,29 Kč	1 131 412,22 Kč
13.07.2044	284	15 713,73 Kč	1 970,54 Kč	13 743,18 Kč	1 117 669,03 Kč
13.08.2044	285	15 713,73 Kč	1 946,61 Kč	13 767,12 Kč	1 103 901,92 Kč
13.09.2044	286	15 713,73 Kč	1 922,63 Kč	13 791,10 Kč	1 090 110,82 Kč
13.10.2044	287	15 713,73 Kč	1 898,61 Kč	13 815,12 Kč	1 076 295,70 Kč
13.11.2044	288	15 713,73 Kč	1 874,55 Kč	13 839,18 Kč	1 062 456,53 Kč
13.12.2044	289	15 713,73 Kč	1 850,45 Kč	13 863,28 Kč	1 048 593,25 Kč
13.01.2045	290	15 713,73 Kč	1 826,30 Kč	13 887,43 Kč	1 034 705,82 Kč
13.02.2045	291	15 713,73 Kč	1 802,11 Kč	13 911,61 Kč	1 020 794,21 Kč
13.03.2045	292	15 713,73 Kč	1 777,88 Kč	13 935,84 Kč	1 006 858,37 Kč
13.04.2045	293	15 713,73 Kč	1 753,61 Kč	13 960,11 Kč	992 898,26 Kč
13.05.2045	294	15 713,73 Kč	1 729,30 Kč	13 984,43 Kč	978 913,83 Kč
13.06.2045	295	15 713,73 Kč	1 704,94 Kč	14 008,78 Kč	964 905,04 Kč
13.07.2045	296	15 713,73 Kč	1 680,54 Kč	14 033,18 Kč	950 871,86 Kč
13.08.2045	297	15 713,73 Kč	1 656,10 Kč	14 057,62 Kč	936 814,24 Kč
13.09.2045	298	15 713,73 Kč	1 631,62 Kč	14 082,11 Kč	922 732,13 Kč
13.10.2045	299	15 713,73 Kč	1 607,09 Kč	14 106,63 Kč	908 625,50 Kč
13.11.2045	300	15 713,73 Kč	1 582,52 Kč	14 131,20 Kč	894 494,30 Kč
13.12.2045	301	15 713,73 Kč	1 557,91 Kč	14 155,81 Kč	880 338,48 Kč
13.01.2046	302	15 713,73 Kč	1 533,26 Kč	14 180,47 Kč	866 158,01 Kč
13.02.2046	303	15 713,73 Kč	1 508,56 Kč	14 205,17 Kč	851 952,85 Kč
13.03.2046	304	15 713,73 Kč	1 483,82 Kč	14 229,91 Kč	837 722,94 Kč
13.04.2046	305	15 713,73 Kč	1 459,03 Kč	14 254,69 Kč	823 468,25 Kč
13.05.2046	306	15 713,73 Kč	1 434,21 Kč	14 279,52 Kč	809 188,73 Kč
13.06.2046	307	15 713,73 Kč	1 409,34 Kč	14 304,39 Kč	794 884,34 Kč
13.07.2046	308	15 713,73 Kč	1 384,42 Kč	14 329,30 Kč	780 555,04 Kč
13.08.2046	309	15 713,73 Kč	1 359,47 Kč	14 354,26 Kč	766 200,78 Kč
13.09.2046	310	15 713,73 Kč	1 334,47 Kč	14 379,26 Kč	751 821,52 Kč
13.10.2046	311	15 713,73 Kč	1 309,42 Kč	14 404,30 Kč	737 417,22 Kč
13.11.2046	312	15 713,73 Kč	1 284,33 Kč	14 429,39 Kč	722 987,83 Kč
13.12.2046	313	15 713,73 Kč	1 259,20 Kč	14 454,52 Kč	708 533,31 Kč
13.01.2047	314	15 713,73 Kč	1 234,03 Kč	14 479,70 Kč	694 053,61 Kč
13.02.2047	315	15 713,73 Kč	1 208,81 Kč	14 504,92 Kč	679 548,70 Kč
13.03.2047	316	15 713,73 Kč	1 183,55 Kč	14 530,18 Kč	665 018,52 Kč
13.04.2047	317	15 713,73 Kč	1 158,24 Kč	14 555,48 Kč	650 463,04 Kč
13.05.2047	318	15 713,73 Kč	1 132,89 Kč	14 580,84 Kč	635 882,20 Kč
13.06.2047	319	15 713,73 Kč	1 107,49 Kč	14 606,23 Kč	621 275,97 Kč
13.07.2047	320	15 713,73 Kč	1 082,06 Kč	14 631,67 Kč	606 644,30 Kč
13.08.2047	321	15 713,73 Kč	1 056,57 Kč	14 657,15 Kč	591 987,15 Kč
13.09.2047	322	15 713,73 Kč	1 031,04 Kč	14 682,68 Kč	577 304,47 Kč
13.10.2047	323	15 713,73 Kč	1 005,47 Kč	14 708,25 Kč	562 596,21 Kč

13.11.2047	324	15 713,73 Kč	979,86 Kč	14 733,87 Kč	547 862,34 Kč
13.12.2047	325	15 713,73 Kč	954,19 Kč	14 759,53 Kč	533 102,81 Kč
13.01.2048	326	15 713,73 Kč	928,49 Kč	14 785,24 Kč	518 317,58 Kč
13.02.2048	327	15 713,73 Kč	902,74 Kč	14 810,99 Kč	503 506,59 Kč
13.03.2048	328	15 713,73 Kč	876,94 Kč	14 836,78 Kč	488 669,80 Kč
13.04.2048	329	15 713,73 Kč	851,10 Kč	14 862,63 Kč	473 807,18 Kč
13.05.2048	330	15 713,73 Kč	825,21 Kč	14 888,51 Kč	458 918,67 Kč
13.06.2048	331	15 713,73 Kč	799,28 Kč	14 914,44 Kč	444 004,22 Kč
13.07.2048	332	15 713,73 Kč	773,31 Kč	14 940,42 Kč	429 063,81 Kč
13.08.2048	333	15 713,73 Kč	747,29 Kč	14 966,44 Kč	414 097,37 Kč
13.09.2048	334	15 713,73 Kč	721,22 Kč	14 992,51 Kč	399 104,86 Kč
13.10.2048	335	15 713,73 Kč	695,11 Kč	15 018,62 Kč	384 086,24 Kč
13.11.2048	336	15 713,73 Kč	668,95 Kč	15 044,77 Kč	369 041,47 Kč
13.12.2048	337	15 713,73 Kč	642,75 Kč	15 070,98 Kč	353 970,49 Kč
13.01.2049	338	15 713,73 Kč	616,50 Kč	15 097,23 Kč	338 873,27 Kč
13.02.2049	339	15 713,73 Kč	590,20 Kč	15 123,52 Kč	323 749,74 Kč
13.03.2049	340	15 713,73 Kč	563,86 Kč	15 149,86 Kč	308 599,88 Kč
13.04.2049	341	15 713,73 Kč	537,48 Kč	15 176,25 Kč	293 423,64 Kč
13.05.2049	342	15 713,73 Kč	511,05 Kč	15 202,68 Kč	278 220,96 Kč
13.06.2049	343	15 713,73 Kč	484,57 Kč	15 229,16 Kč	262 991,80 Kč
13.07.2049	344	15 713,73 Kč	458,04 Kč	15 255,68 Kč	247 736,12 Kč
13.08.2049	345	15 713,73 Kč	431,47 Kč	15 282,25 Kč	232 453,87 Kč
13.09.2049	346	15 713,73 Kč	404,86 Kč	15 308,87 Kč	217 145,00 Kč
13.10.2049	347	15 713,73 Kč	378,19 Kč	15 335,53 Kč	201 809,47 Kč
13.11.2049	348	15 713,73 Kč	351,48 Kč	15 362,24 Kč	186 447,23 Kč
13.12.2049	349	15 713,73 Kč	324,73 Kč	15 389,00 Kč	171 058,23 Kč
13.01.2050	350	15 713,73 Kč	297,93 Kč	15 415,80 Kč	155 642,43 Kč
13.02.2050	351	15 713,73 Kč	271,08 Kč	15 442,65 Kč	140 199,79 Kč
13.03.2050	352	15 713,73 Kč	244,18 Kč	15 469,54 Kč	124 730,24 Kč
13.04.2050	353	15 713,73 Kč	217,24 Kč	15 496,49 Kč	109 233,76 Kč
13.05.2050	354	15 713,73 Kč	190,25 Kč	15 523,48 Kč	93 710,28 Kč
13.06.2050	355	15 713,73 Kč	163,21 Kč	15 550,51 Kč	78 159,77 Kč
13.07.2050	356	15 713,73 Kč	136,13 Kč	15 577,60 Kč	62 582,17 Kč
13.08.2050	357	15 713,73 Kč	109,00 Kč	15 604,73 Kč	46 977,44 Kč
13.09.2050	358	15 713,73 Kč	81,82 Kč	15 631,91 Kč	31 345,54 Kč
13.10.2050	359	15 713,73 Kč	54,59 Kč	15 659,13 Kč	15 686,40 Kč
13.11.2050	360	15 713,73 Kč	27,32 Kč	15 686,40 Kč	0,00 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2021

Tabulka 30 – Splátkový kalendář hyp. úvěru od Air Bank – st. manžel. pár

Datum splátky	Měsíce	Splátka	Úrok	Jistina (úmor)	Zůstatek úvěru
0	0	0	0	0	1 700 000,00 Kč
11.12.2020	1	10 931,82 Kč	2 819,17 Kč	8 112,65 Kč	1 691 887,35 Kč
11.01.2021	2	10 931,82 Kč	2 805,71 Kč	8 126,11 Kč	1 683 761,24 Kč
11.02.2021	3	10 931,82 Kč	2 792,24 Kč	8 139,58 Kč	1 675 621,65 Kč
11.03.2021	4	10 931,82 Kč	2 778,74 Kč	8 153,08 Kč	1 667 468,57 Kč
11.04.2021	5	10 931,82 Kč	2 765,22 Kč	8 166,60 Kč	1 659 301,97 Kč
11.05.2021	6	10 931,82 Kč	2 751,68 Kč	8 180,15 Kč	1 651 121,82 Kč
11.06.2021	7	10 931,82 Kč	2 738,11 Kč	8 193,71 Kč	1 642 928,11 Kč
11.07.2021	8	10 931,82 Kč	2 724,52 Kč	8 207,30 Kč	1 634 720,81 Kč
11.08.2021	9	10 931,82 Kč	2 710,91 Kč	8 220,91 Kč	1 626 499,90 Kč
11.09.2021	10	10 931,82 Kč	2 697,28 Kč	8 234,54 Kč	1 618 265,36 Kč
11.10.2021	11	10 931,82 Kč	2 683,62 Kč	8 248,20 Kč	1 610 017,16 Kč
11.11.2021	12	10 931,82 Kč	2 669,95 Kč	8 261,88 Kč	1 601 755,28 Kč
11.12.2021	13	10 931,82 Kč	2 656,24 Kč	8 275,58 Kč	1 593 479,71 Kč
11.01.2022	14	10 931,82 Kč	2 642,52 Kč	8 289,30 Kč	1 585 190,40 Kč
11.02.2022	15	10 931,82 Kč	2 628,77 Kč	8 303,05 Kč	1 576 887,36 Kč
11.03.2022	16	10 931,82 Kč	2 615,00 Kč	8 316,82 Kč	1 568 570,54 Kč
11.04.2022	17	10 931,82 Kč	2 601,21 Kč	8 330,61 Kč	1 560 239,93 Kč
11.05.2022	18	10 931,82 Kč	2 587,40 Kč	8 344,42 Kč	1 551 895,51 Kč
11.06.2022	19	10 931,82 Kč	2 573,56 Kč	8 358,26 Kč	1 543 537,25 Kč
11.07.2022	20	10 931,82 Kč	2 559,70 Kč	8 372,12 Kč	1 535 165,12 Kč
11.08.2022	21	10 931,82 Kč	2 545,82 Kč	8 386,01 Kč	1 526 779,12 Kč
11.09.2022	22	10 931,82 Kč	2 531,91 Kč	8 399,91 Kč	1 518 379,20 Kč
11.10.2022	23	10 931,82 Kč	2 517,98 Kč	8 413,84 Kč	1 509 965,36 Kč
11.11.2022	24	10 931,82 Kč	2 504,03 Kč	8 427,80 Kč	1 501 537,57 Kč
11.12.2022	25	10 931,82 Kč	2 490,05 Kč	8 441,77 Kč	1 493 095,79 Kč
11.01.2023	26	10 931,82 Kč	2 476,05 Kč	8 455,77 Kč	1 484 640,02 Kč
11.02.2023	27	10 931,82 Kč	2 462,03 Kč	8 469,79 Kč	1 476 170,23 Kč
11.03.2023	28	10 931,82 Kč	2 447,98 Kč	8 483,84 Kč	1 467 686,39 Kč
11.04.2023	29	10 931,82 Kč	2 433,91 Kč	8 497,91 Kč	1 459 188,48 Kč
11.05.2023	30	10 931,82 Kč	2 419,82 Kč	8 512,00 Kč	1 450 676,48 Kč
11.06.2023	31	10 931,82 Kč	2 405,71 Kč	8 526,12 Kč	1 442 150,36 Kč
11.07.2023	32	10 931,82 Kč	2 391,57 Kč	8 540,26 Kč	1 433 610,11 Kč
11.08.2023	33	10 931,82 Kč	2 377,40 Kč	8 554,42 Kč	1 425 055,69 Kč
11.09.2023	34	10 931,82 Kč	2 363,22 Kč	8 568,60 Kč	1 416 487,09 Kč
11.10.2023	35	10 931,82 Kč	2 349,01 Kč	8 582,81 Kč	1 407 904,27 Kč
11.11.2023	36	10 931,82 Kč	2 334,77 Kč	8 597,05 Kč	1 399 307,23 Kč
11.12.2023	37	10 931,82 Kč	2 320,52 Kč	8 611,30 Kč	1 390 695,92 Kč
11.01.2024	38	10 931,82 Kč	2 306,24 Kč	8 625,58 Kč	1 382 070,34 Kč
11.02.2024	39	10 931,82 Kč	2 291,93 Kč	8 639,89 Kč	1 373 430,45 Kč
11.03.2024	40	10 931,82 Kč	2 277,61 Kč	8 654,22 Kč	1 364 776,23 Kč
11.04.2024	41	10 931,82 Kč	2 263,25 Kč	8 668,57 Kč	1 356 107,66 Kč

11.05.2024	42	10 931,82 Kč	2 248,88 Kč	8 682,94 Kč	1 347 424,72 Kč
11.06.2024	43	10 931,82 Kč	2 234,48 Kč	8 697,34 Kč	1 338 727,38 Kč
11.07.2024	44	10 931,82 Kč	2 220,06 Kč	8 711,77 Kč	1 330 015,61 Kč
11.08.2024	45	10 931,82 Kč	2 205,61 Kč	8 726,21 Kč	1 321 289,40 Kč
11.09.2024	46	10 931,82 Kč	2 191,14 Kč	8 740,68 Kč	1 312 548,72 Kč
11.10.2024	47	10 931,82 Kč	2 176,64 Kč	8 755,18 Kč	1 303 793,54 Kč
11.11.2024	48	10 931,82 Kč	2 162,12 Kč	8 769,70 Kč	1 295 023,84 Kč
11.12.2024	49	10 931,82 Kč	2 147,58 Kč	8 784,24 Kč	1 286 239,60 Kč
11.01.2025	50	10 931,82 Kč	2 133,01 Kč	8 798,81 Kč	1 277 440,79 Kč
11.02.2025	51	10 931,82 Kč	2 118,42 Kč	8 813,40 Kč	1 268 627,40 Kč
11.03.2025	52	10 931,82 Kč	2 103,81 Kč	8 828,01 Kč	1 259 799,38 Kč
11.04.2025	53	10 931,82 Kč	2 089,17 Kč	8 842,65 Kč	1 250 956,73 Kč
11.05.2025	54	10 931,82 Kč	2 074,50 Kč	8 857,32 Kč	1 242 099,41 Kč
11.06.2025	55	10 931,82 Kč	2 059,81 Kč	8 872,01 Kč	1 233 227,40 Kč
11.07.2025	56	10 931,82 Kč	2 045,10 Kč	8 886,72 Kč	1 224 340,68 Kč
11.08.2025	57	10 931,82 Kč	2 030,36 Kč	8 901,46 Kč	1 215 439,22 Kč
11.09.2025	58	10 931,82 Kč	2 015,60 Kč	8 916,22 Kč	1 206 523,01 Kč
11.10.2025	59	10 931,82 Kč	2 000,82 Kč	8 931,00 Kč	1 197 592,00 Kč
11.11.2025	60	10 931,82 Kč	1 986,01 Kč	8 945,81 Kč	1 188 646,19 Kč
11.12.2025	61	10 931,82 Kč	1 971,17 Kč	8 960,65 Kč	1 179 685,54 Kč
11.01.2026	62	10 931,82 Kč	1 956,31 Kč	8 975,51 Kč	1 170 710,03 Kč
11.02.2026	63	10 931,82 Kč	1 941,43 Kč	8 990,39 Kč	1 161 719,63 Kč
11.03.2026	64	10 931,82 Kč	1 926,52 Kč	9 005,30 Kč	1 152 714,33 Kč
11.04.2026	65	10 931,82 Kč	1 911,58 Kč	9 020,24 Kč	1 143 694,09 Kč
11.05.2026	66	10 931,82 Kč	1 896,63 Kč	9 035,20 Kč	1 134 658,90 Kč
11.06.2026	67	10 931,82 Kč	1 881,64 Kč	9 050,18 Kč	1 125 608,72 Kč
11.07.2026	68	10 931,82 Kč	1 866,63 Kč	9 065,19 Kč	1 116 543,53 Kč
11.08.2026	69	10 931,82 Kč	1 851,60 Kč	9 080,22 Kč	1 107 463,31 Kč
11.09.2026	70	10 931,82 Kč	1 836,54 Kč	9 095,28 Kč	1 098 368,03 Kč
11.10.2026	71	10 931,82 Kč	1 821,46 Kč	9 110,36 Kč	1 089 257,67 Kč
11.11.2026	72	10 931,82 Kč	1 806,35 Kč	9 125,47 Kč	1 080 132,20 Kč
11.12.2026	73	10 931,82 Kč	1 791,22 Kč	9 140,60 Kč	1 070 991,60 Kč
11.01.2027	74	10 931,82 Kč	1 776,06 Kč	9 155,76 Kč	1 061 835,84 Kč
11.02.2027	75	10 931,82 Kč	1 760,88 Kč	9 170,94 Kč	1 052 664,89 Kč
11.03.2027	76	10 931,82 Kč	1 745,67 Kč	9 186,15 Kč	1 043 478,74 Kč
11.04.2027	77	10 931,82 Kč	1 730,44 Kč	9 201,39 Kč	1 034 277,36 Kč
11.05.2027	78	10 931,82 Kč	1 715,18 Kč	9 216,65 Kč	1 025 060,71 Kč
11.06.2027	79	10 931,82 Kč	1 699,89 Kč	9 231,93 Kč	1 015 828,78 Kč
11.07.2027	80	10 931,82 Kč	1 684,58 Kč	9 247,24 Kč	1 006 581,54 Kč
11.08.2027	81	10 931,82 Kč	1 669,25 Kč	9 262,57 Kč	997 318,97 Kč
11.09.2027	82	10 931,82 Kč	1 653,89 Kč	9 277,93 Kč	988 041,03 Kč
11.10.2027	83	10 931,82 Kč	1 638,50 Kč	9 293,32 Kč	978 747,71 Kč
11.11.2027	84	10 931,82 Kč	1 623,09 Kč	9 308,73 Kč	969 438,98 Kč
11.12.2027	85	10 931,82 Kč	1 607,65 Kč	9 324,17 Kč	960 114,81 Kč
11.01.2028	86	10 931,82 Kč	1 592,19 Kč	9 339,63 Kč	950 775,18 Kč

11.02.2028	87	10 931,82 Kč	1 576,70 Kč	9 355,12 Kč	941 420,06 Kč
11.03.2028	88	10 931,82 Kč	1 561,19 Kč	9 370,63 Kč	932 049,43 Kč
11.04.2028	89	10 931,82 Kč	1 545,65 Kč	9 386,17 Kč	922 663,26 Kč
11.05.2028	90	10 931,82 Kč	1 530,08 Kč	9 401,74 Kč	913 261,52 Kč
11.06.2028	91	10 931,82 Kč	1 514,49 Kč	9 417,33 Kč	903 844,19 Kč
11.07.2028	92	10 931,82 Kč	1 498,87 Kč	9 432,95 Kč	894 411,24 Kč
11.08.2028	93	10 931,82 Kč	1 483,23 Kč	9 448,59 Kč	884 962,65 Kč
11.09.2028	94	10 931,82 Kč	1 467,56 Kč	9 464,26 Kč	875 498,39 Kč
11.10.2028	95	10 931,82 Kč	1 451,87 Kč	9 479,95 Kč	866 018,44 Kč
11.11.2028	96	10 931,82 Kč	1 436,15 Kč	9 495,67 Kč	856 522,77 Kč
11.12.2028	97	10 931,82 Kč	1 420,40 Kč	9 511,42 Kč	847 011,34 Kč
11.01.2029	98	10 931,82 Kč	1 404,63 Kč	9 527,19 Kč	837 484,15 Kč
11.02.2029	99	10 931,82 Kč	1 388,83 Kč	9 542,99 Kč	827 941,16 Kč
11.03.2029	100	10 931,82 Kč	1 373,00 Kč	9 558,82 Kč	818 382,34 Kč
11.04.2029	101	10 931,82 Kč	1 357,15 Kč	9 574,67 Kč	808 807,67 Kč
11.05.2029	102	10 931,82 Kč	1 341,27 Kč	9 590,55 Kč	799 217,12 Kč
11.06.2029	103	10 931,82 Kč	1 325,37 Kč	9 606,45 Kč	789 610,66 Kč
11.07.2029	104	10 931,82 Kč	1 309,44 Kč	9 622,38 Kč	779 988,28 Kč
11.08.2029	105	10 931,82 Kč	1 293,48 Kč	9 638,34 Kč	770 349,94 Kč
11.09.2029	106	10 931,82 Kč	1 277,50 Kč	9 654,32 Kč	760 695,61 Kč
11.10.2029	107	10 931,82 Kč	1 261,49 Kč	9 670,33 Kč	751 025,28 Kč
11.11.2029	108	10 931,82 Kč	1 245,45 Kč	9 686,37 Kč	741 338,91 Kč
11.12.2029	109	10 931,82 Kč	1 229,39 Kč	9 702,43 Kč	731 636,47 Kč
11.01.2030	110	10 931,82 Kč	1 213,30 Kč	9 718,52 Kč	721 917,95 Kč
11.02.2030	111	10 931,82 Kč	1 197,18 Kč	9 734,64 Kč	712 183,31 Kč
11.03.2030	112	10 931,82 Kč	1 181,04 Kč	9 750,78 Kč	702 432,52 Kč
11.04.2030	113	10 931,82 Kč	1 164,87 Kč	9 766,95 Kč	692 665,57 Kč
11.05.2030	114	10 931,82 Kč	1 148,67 Kč	9 783,15 Kč	682 882,42 Kč
11.06.2030	115	10 931,82 Kč	1 132,45 Kč	9 799,37 Kč	673 083,04 Kč
11.07.2030	116	10 931,82 Kč	1 116,20 Kč	9 815,63 Kč	663 267,42 Kč
11.08.2030	117	10 931,82 Kč	1 099,92 Kč	9 831,90 Kč	653 435,51 Kč
11.09.2030	118	10 931,82 Kč	1 083,61 Kč	9 848,21 Kč	643 587,31 Kč
11.10.2030	119	10 931,82 Kč	1 067,28 Kč	9 864,54 Kč	633 722,77 Kč
11.11.2030	120	10 931,82 Kč	1 050,92 Kč	9 880,90 Kč	623 841,87 Kč
11.12.2030	121	10 931,82 Kč	1 034,54 Kč	9 897,28 Kč	613 944,58 Kč
11.01.2031	122	10 931,82 Kč	1 018,12 Kč	9 913,70 Kč	604 030,89 Kč
11.02.2031	123	10 931,82 Kč	1 001,68 Kč	9 930,14 Kč	594 100,75 Kč
11.03.2031	124	10 931,82 Kč	985,22 Kč	9 946,60 Kč	584 154,15 Kč
11.04.2031	125	10 931,82 Kč	968,72 Kč	9 963,10 Kč	574 191,05 Kč
11.05.2031	126	10 931,82 Kč	952,20 Kč	9 979,62 Kč	564 211,43 Kč
11.06.2031	127	10 931,82 Kč	935,65 Kč	9 996,17 Kč	554 215,25 Kč
11.07.2031	128	10 931,82 Kč	919,07 Kč	10 012,75 Kč	544 202,51 Kč
11.08.2031	129	10 931,82 Kč	902,47 Kč	10 029,35 Kč	534 173,15 Kč
11.09.2031	130	10 931,82 Kč	885,84 Kč	10 045,98 Kč	524 127,17 Kč
11.10.2031	131	10 931,82 Kč	869,18 Kč	10 062,64 Kč	514 064,53 Kč

11.11.2031	132	10 931,82 Kč	852,49 Kč	10 079,33 Kč	503 985,19 Kč
11.12.2031	133	10 931,82 Kč	835,78 Kč	10 096,05 Kč	493 889,15 Kč
11.01.2032	134	10 931,82 Kč	819,03 Kč	10 112,79 Kč	483 776,36 Kč
11.02.2032	135	10 931,82 Kč	802,26 Kč	10 129,56 Kč	473 646,80 Kč
11.03.2032	136	10 931,82 Kč	785,46 Kč	10 146,36 Kč	463 500,44 Kč
11.04.2032	137	10 931,82 Kč	768,64 Kč	10 163,18 Kč	453 337,26 Kč
11.05.2032	138	10 931,82 Kč	751,78 Kč	10 180,04 Kč	443 157,22 Kč
11.06.2032	139	10 931,82 Kč	734,90 Kč	10 196,92 Kč	432 960,30 Kč
11.07.2032	140	10 931,82 Kč	717,99 Kč	10 213,83 Kč	422 746,47 Kč
11.08.2032	141	10 931,82 Kč	701,05 Kč	10 230,77 Kč	412 515,71 Kč
11.09.2032	142	10 931,82 Kč	684,09 Kč	10 247,73 Kč	402 267,97 Kč
11.10.2032	143	10 931,82 Kč	667,09 Kč	10 264,73 Kč	392 003,25 Kč
11.11.2032	144	10 931,82 Kč	650,07 Kč	10 281,75 Kč	381 721,50 Kč
11.12.2032	145	10 931,82 Kč	633,02 Kč	10 298,80 Kč	371 422,70 Kč
11.01.2033	146	10 931,82 Kč	615,94 Kč	10 315,88 Kč	361 106,82 Kč
11.02.2033	147	10 931,82 Kč	598,84 Kč	10 332,99 Kč	350 773,83 Kč
11.03.2033	148	10 931,82 Kč	581,70 Kč	10 350,12 Kč	340 423,71 Kč
11.04.2033	149	10 931,82 Kč	564,54 Kč	10 367,29 Kč	330 056,42 Kč
11.05.2033	150	10 931,82 Kč	547,34 Kč	10 384,48 Kč	319 671,95 Kč
11.06.2033	151	10 931,82 Kč	530,12 Kč	10 401,70 Kč	309 270,25 Kč
11.07.2033	152	10 931,82 Kč	512,87 Kč	10 418,95 Kč	298 851,30 Kč
11.08.2033	153	10 931,82 Kč	495,60 Kč	10 436,23 Kč	288 415,07 Kč
11.09.2033	154	10 931,82 Kč	478,29 Kč	10 453,53 Kč	277 961,54 Kč
11.10.2033	155	10 931,82 Kč	460,95 Kč	10 470,87 Kč	267 490,67 Kč
11.11.2033	156	10 931,82 Kč	443,59 Kč	10 488,23 Kč	257 002,44 Kč
11.12.2033	157	10 931,82 Kč	426,20 Kč	10 505,63 Kč	246 496,81 Kč
11.01.2034	158	10 931,82 Kč	408,77 Kč	10 523,05 Kč	235 973,76 Kč
11.02.2034	159	10 931,82 Kč	391,32 Kč	10 540,50 Kč	225 433,26 Kč
11.03.2034	160	10 931,82 Kč	373,84 Kč	10 557,98 Kč	214 875,29 Kč
11.04.2034	161	10 931,82 Kč	356,33 Kč	10 575,49 Kč	204 299,80 Kč
11.05.2034	162	10 931,82 Kč	338,80 Kč	10 593,02 Kč	193 706,77 Kč
11.06.2034	163	10 931,82 Kč	321,23 Kč	10 610,59 Kč	183 096,18 Kč
11.07.2034	164	10 931,82 Kč	303,63 Kč	10 628,19 Kč	172 468,00 Kč
11.08.2034	165	10 931,82 Kč	286,01 Kč	10 645,81 Kč	161 822,18 Kč
11.09.2034	166	10 931,82 Kč	268,36 Kč	10 663,47 Kč	151 158,72 Kč
11.10.2034	167	10 931,82 Kč	250,67 Kč	10 681,15 Kč	140 477,57 Kč
11.11.2034	168	10 931,82 Kč	232,96 Kč	10 698,86 Kč	129 778,70 Kč
11.12.2034	169	10 931,82 Kč	215,22 Kč	10 716,61 Kč	119 062,10 Kč
11.01.2035	170	10 931,82 Kč	197,44 Kč	10 734,38 Kč	108 327,72 Kč
11.02.2035	171	10 931,82 Kč	179,64 Kč	10 752,18 Kč	97 575,54 Kč
11.03.2035	172	10 931,82 Kč	161,81 Kč	10 770,01 Kč	86 805,53 Kč
11.04.2035	173	10 931,82 Kč	143,95 Kč	10 787,87 Kč	76 017,67 Kč
11.05.2035	174	10 931,82 Kč	126,06 Kč	10 805,76 Kč	65 211,91 Kč
11.06.2035	175	10 931,82 Kč	108,14 Kč	10 823,68 Kč	54 388,23 Kč
11.07.2035	176	10 931,82 Kč	90,19 Kč	10 841,63 Kč	43 546,60 Kč

11.08.2035	177	10 931,82 Kč	72,21 Kč	10 859,61 Kč	32 686,99 Kč
11.09.2035	178	10 931,82 Kč	54,21 Kč	10 877,62 Kč	21 809,38 Kč
11.10.2035	179	10 931,82 Kč	36,17 Kč	10 895,65 Kč	10 913,72 Kč
11.11.2035	180	10 931,82 Kč	18,10 Kč	10 913,72 Kč	0,00 Kč

Zdroj: vlastní šetření, 2021