

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Vliv regulace České národní banky na hypoteční trh

Jakub Solař

© 2021 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jakub Solař

Veřejná správa a regionální rozvoj – k.s. Hradec Králové

Název práce

Vliv regulací České národní banky na hypoteční trh

Název anglicky

The impact of Czech National Bank regulation on the mortgage market

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zhodnotit vliv a dopad doporučení a regulací České národní banky na dostupnost hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu. Přínosem závěrečné práce je zjištění konkrétních postupů a doporučení k získání hypotečního úvěru pro vybranou fiktivní domácnost.

Metodika

Bakalářská práce bude rozdělena na teoretickou a analytickou část. Teoretická část bude zpracována na základě využití metody sekundárního sběru dat, obsahující veškerá teoretická východiska týkající se hypotečních úvěrů poskytovaných v České republice. Podkladové údaje budou čerpány z relevantních zdrojů dat, CNB, MFČR, ČSÚ, Eurostatu.

Analytická část bude zpracována na základě primárního sběru dat formou dotazníkového šetření, zaměřující se na průzkum informovanosti a finanční gramotnosti respondentů. Na základě využití metody analýzy dokumentu budou zpracovány modelace pro vybrané domácnosti, se zaměřením na zajištění nejvýhodnější nabídky s ohledem na příjmy a výdaje domácností.

Součástí analytické části bude, na základě metody deskripce a komparace, provedena analýza jednotlivých hypotečních produktů vybraných bank, na základě předem zvolených parametrů. Analytická část práce se bude rovněž zabývat doporučeními v oblasti zvládnutí hypotečního úvěru v období vyšší nezaměstnanosti a ekonomické krize s ohledem na regulace a doporučení České národní banky.

Doporučený rozsah práce
30-40 stran textu bez příloh

Klíčová slova

hypoteční úvěr, ČNB, komerční banka, regulace, bonita klienta, anuitní splátka, finanční analýza, úroková sazba, LTV, zadluženost

Doporučené zdroje informací

KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.

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

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.

SYROVÝ, P. – NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1098-6.

SYROVÝ, P. – TYL, T. *Osobní finance : řízení financí pro každého*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-4832-0.

ŠKVÁRA, M. *Finanční gramotnost*. Praha: M. Škvára, 2011. ISBN 978-80-904823-0-2.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.

Předběžný termín obhajoby
2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce
Ing. Dobroslava Pletichová

Garantující pracoviště
Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 4. 11. 2020

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 5. 11. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 07. 03. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Vliv regulace České národní banky na hypoteční trh" 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 10. 3. 2021

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí práce Ing. Dobroslavě Pletichové za její odbornou pomoc, cenné rady, ochotu a vstřícnost, kterou mi poskytovala při zpracování bakalářské práce. Také bych chtěl poděkovat zaměstnancům vybraných bank, kteří mi poskytli užitečné informace pro analytickou část práce.

Na závěr bych rád poděkoval všem mým blízkým za dlouhodobou podporu a trpělivost.

Vliv regulace České národní banky na hypoteční trh

Abstrakt

Hypoteční trh v České republice se neustále vyvíjí a zájem veřejnosti o vlastní bydlení, případně investici do nemovitosti každý rok stoupá, stejně jako hodnota vlastněných nemovitostí. Tato skutečnost má samozřejmě vliv na parametry hypotečních úvěrů, poskytovatele a posuzování poskytnutí hypotečního úvěru domácnostem.

Bakalářská práce se primárně věnuje vlivu a dopadu regulací a doporučení České národní banky na české domácnosti a hypoteční trh, které se postupně začaly uplatňovat od roku 2015. ČNB přistoupila k doporučením a regulacím hlavně z důvodu ochrany domácností před zadlužeností a případným problémům v budoucnu spojených s finanční krizí.

První část práce obsahuje teoretická východiska poskytující základní informace o hypotečních úvěrech v České republice, státní podpoře úvěrů, podstatné náležitosti a vysvětlení důležitých pojmů. Tématem práce je zjištění, zda uvedená doporučení měla přímý vliv na žadatele o hypoteční úvěr, posuzování jejich úvěruschopnosti a bonity. Dalším tématem je také posouzení, zda vydaná doporučení měla vliv na počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů.

Analytická část práce je věnována porovnání různých nabídek hypotečních úvěrů od komerčních bank, které mají většinové zastoupení na hypotečním trhu v České republice. Součástí práce je modelace fiktivní domácnosti, na které jsou vyobrazeny důsledky vydaných doporučení v průběhu let 2016-2020.

Závěr analytické části práce je věnován vyhodnocení nabídek hypotečních úvěrů a výběr nejvýhodnější nabídky pro danou fiktivní domácnost. Součástí závěru je také vyhodnocení funkčnosti vydaných doporučení ze strany České národní banky a jejich vliv na hypoteční trh v České republice.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, ČNB, komerční banka, regulace, bonita klienta, anuitní splátka, finanční analýza, úroková sazba, LTV, zadluženost

The impact of Czech national bank regulation on the mortgage market

Abstract

The mortgage market in the Czech Republic is constantly evolving and the public's interest in owning housing or investing in real estate is increasing every year, as is the value of owned real estate. This fact, of course, affects the parameters of mortgage loans, willingness of providers to offer loans and the assessment of the provision of mortgage loans to households.

This bachelor's thesis is primarily focused on the influence and impact of regulations and recommendations of the Czech national bank on Czech households and the mortgage market, which gradually began to take effect in 2015. The CNB approached the recommendations and regulations mainly to protect households from indebtedness and financial crisis.

The first part of the thesis contains theoretical background, providing basic information about mortgage loans in the Czech Republic, state support for loans and explanations of important concepts and proprieties. The goal of this thesis is to determine whether the recommendations had a direct impact on mortgage applicants or not, assessing their credit ability and creditworthiness. Another topic is also the assessment of whether the issued recommendations had an impact on the number and volume of provided mortgage loans or not.

The analytical part of the work is devoted to the comparison of various offers of mortgage loans from commercial banks, which have a majority representation on the mortgage market in the Czech Republic. Important component of the analytical part is modeling of a fictional household, that was used to show the consequences of the recommendations issued during the years 2016-2020.

The conclusion of the analytical part of the work is an evaluation of mortgage loan offers and the selection of the most advantageous offer for a given fictional household. The conclusion also includes an evaluation of the functionality of the recommendations issued by the Czech national bank and their impact on the mortgage market in the Czech Republic.

Keywords: mortgage loan, Czech national bank, Commercial bank, regulation, client value, annuity payment, financial analysis, interest rate, LTV, indebtedness

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Cíl práce a metodika	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika	12
3 Teoretická část.....	15
3.1 Finanční trh	15
3.2 Bankovní systém	17
3.2.1 Centrální banka	18
3.2.1.1 Politika centrální banky	19
3.2.1.2 Regulace	19
3.2.2 Komerční banky.....	20
3.3 Vymezení základních pojmů.....	21
3.3.1 Úvěr	21
3.3.2 Dlužník, spoludlužník.....	21
3.3.3 Věřitel	22
3.3.4 Splátka	22
3.3.4.1 Anuitní splácení.....	22
3.3.4.2 Progresivní splácení.....	22
3.3.4.3 Degresivní splácení	23
3.3.5 Úrok	23
3.3.6 Úroková sazba.....	24
3.3.6.1 Nominální sazba	25
3.3.6.2 Reálná sazba	26
3.3.6.3 Plovoucí sazba	26
3.3.7 Fixace.....	27
3.3.8 RPSN	28

3.4	Hypoteční úvěry v České republice	29
3.4.1	Poskytovatelé hypotečních úvěrů	30
3.4.2	Americká hypotéka	31
3.4.3	Zajištění hypotečního úvěru.....	32
3.4.4	Pojištění úvěru a nemovitosti.....	34
3.4.5	Státní podpora hypotečních úvěrů	34
3.4.6	Bonita klienta.....	36
3.4.7	Mimořádná splátka hypotéky.....	37
3.4.7.1	Ve fixaci	38
3.4.7.2	Mimo fixaci	39
3.4.8	Refinancování hypotečního úvěru	39
3.5	Regulace a dohled bankovního systému	40
3.6	Podmínky a regulace pro získání úvěru dle ČNB	41
3.6.1	Vlastní zdroje k hypotečnímu úvěru	41
3.6.2	Ukazatele DTI a DSTI	41
3.6.3	LTV.....	42
4	Analytická část	43
4.1	Aktuální nabídky hypotečních úvěrů vybraných komerčních bank.....	43
4.1.1	Hypoteční banka	44
4.1.2	Česká spořitelna.....	46
4.1.3	Komerční banka.....	48
4.1.4	Raiffeisenbank	50
4.2	Komparace nabídek vybraných bank	52
4.2.1	Výpočet ukazatelů – Hypoteční banka	52
4.2.2	Výpočet ukazatelů – Česká spořitelna	55
4.2.3	Výpočet ukazatelů – Komerční banka	57

4.2.4	Výpočet ukazatelů – Raiffeisenbank	60
4.3	Modelové situace fiktivní domácnosti v letech 2016 až 2020	62
4.3.1	Výpočet parametrů pro poskytnutí hypotečního úvěru v roce 2016.....	64
4.3.2	Výpočet parametrů pro poskytnutí hypotečního úvěru v roce 2018.....	65
4.3.3	Výpočet parametrů pro poskytnutí hypotečního úvěru v roce 2020.....	66
5	Výsledky a shrnutí	68
5.1	Zhodnocení vlivu regulací a doporučení ČNB na hypoteční trh.....	68
5.1.1	Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2016 až 2020	68
5.2	Doporučení pro výběr nejvýhodnějšího hypotečního úvěru	69
6	Závěr.....	71
7	Seznam použitých zdrojů	72
8	Seznam grafů	75
9	Seznam tabulek	75
10	Přílohy	75

Seznam obrázků

Obrázek 1:.....	16
-----------------	----

Seznam použitých zkratk

ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
LTV	loan to value – poměr výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti
DTI	poměr mezi celkovou výší všech úvěrů a čistým měsíčním výdělkem
DSTI	poměr mezi měsíčními splátkami všech úvěrů a čistým měsíčním výdělkem
Kč	koruna česká
p. a.	per annum
RPSN	roční procentní sazba nákladů

1 Úvod

Bydlení jako jedna z nejdůležitějších potřeb každé rodiny je v České republice stále čím dál tím diskutovanější a zajímavější téma. Spousta rodin se rozhoduje nad „bezrizikovým“ bydlením v nájmu nebo bydlením ve vlastní nemovitosti i za nutnosti zadlužení se hypotečním úvěrem většinou na několik desítek let dopředu. Jedna z úvah, kterou většina rodin řeší je, zda budou dávat peníze do svého bydlení, které jednou rodině zůstane a bude jejich, nebo budou platit nájem, kde ale převládá pocit, že „vyhazují peníze z okna a neinvestují do svého, nýbrž do cizího majetku“? Tak či onak, každá z variant něco stojí. Buď rodina platí za využívání nemovitosti neboli nájem, nebo platí úroky za půjčené peníze.

Vedle toho banky usilují o poskytnutí co nejvíce hypotečních úvěrů, jelikož na těchto úvěrech mají největší zisk. Konkurence je veliká a banky se tedy předhánají o každého klienta, kterého by mohly ulovit, případně získat od konkurence na svoji stranu. Snaží se ho zaujmout různými způsoby, proč by si zrovna on měl zařídit úvěr u daného finančního ústavu.

V posledních letech zájem o financování vlastního bydlení hypotečním úvěrem v České republice raketově roste. Mohou za to především velice nízké úrokové sazby, na druhou stranu ale zároveň s tím stabilně rostou bez větších výkyvů i ceny nemovitostí. V důsledku tohoto jevu se častěji setkáváme i s nákupem nemovitostí za účelem investice. Tato situace může některým rodinám zkomplikovat cestu za svým hypotečním úvěrem, jelikož na takto vysokou částku, za kterou by si pořídili vlastní bydlení, nemusí dosáhnout bonitně.

I z tohoto důvodu zde na bankovním trhu figuruje Česká národní banka, která vykonává dozor nad bankovním trhem, vydává opatření a doporučení pro komerční banky. Komerční banky by se měly těmito doporučeními ČNB řídit a většinou tomu tak doopravdy je.

Cílem této bakalářské práce je analyzovat a zhodnotit hypoteční trh s ohledem na dopady regulací a doporučení na hypotečním trhu České republiky v letech 2016 až 2020, ale zároveň také posoudit vliv na fiktivně vybranou domácnost, která by o hypoteční úvěr v dnešní době žádala.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je zhodnotit vliv a dopady doporučení a regulací České národní banky na dostupnost hypotečních úvěrů na českém hypotečním trhu a zjištění, zda uvedená doporučení měla v průběhu let vliv na celkový počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice. Dílčím cílem bakalářské práce je výběr nejvýhodnějšího hypotečního úvěru pro fiktivní domácnost v roce 2021. Přínosem závěrečné práce bude zvýšení finanční gramotnosti a informovanosti žadatelů o úvěr včetně vyobrazení modelací, dle jakých údajů a parametrů vybrat co nejvýhodnější hypoteční úvěr pro danou fiktivní domácnost.

2.2 Metodika

Bakalářská práce bude rozdělena na teoretickou a analytickou část. Teoretická část práce bude zpracována na základě studia odborné literatury a odborných internetových článků, dále využití metody sekundárního sběru dat, obsahujících veškerá teoretická východiska týkající se hypotečních úvěrů poskytovaných v České republice. Tato teoretická východiska budou následně využita v analytické části bakalářské práce.

Analytická část práce bude zpracována na základě využití metody primárního sběru dat. Při využití metody analýzy zjištěných informací bude provedeno několik modelací pro vybranou fiktivní domácnost, se zaměřením na zajištění nejvýhodnější nabídky pro domácnost s ohledem na její příjmy a výdaje. Modelace budou provedeny ve třech časových obdobích v letech 2016 až 2020 s ohledem na doporučení České národní banky. Podkladová data budou čerpána z relevantních zdrojů jako je Česká národní banka, komerční banky, Český statistický úřad. Dále budou využity internetové zdroje, které se touto problematikou zabývají.

Při výpočtu ukazatelů, znázorňujících vydaná doporučení ČNB v rámci modelací pro fiktivní domácnost budou použity následující vzorce:

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

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

Součástí analytické části bude na základě metody deskripce a komparace provedena analýza výhodnosti daného úvěru pro žadatele z pohledu jednotlivých hypotečních produktů vybraných čtyř bank dle předem zvolených parametrů. Vybrány budou banky s většinovým tržním podílem na hypotečním trhu v České republice, tj. Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka a Raiffeisenbank. Každé bance budou předložena stejná vstupní data pro vytvoření konkrétní nabídky. Povinné náležitosti a dokumenty potřebné pro žádost k hypotečnímu úvěru budou získány z přístupných informací na webových stránkách každého bankovního ústavu a při schůzce s bankovním poradcem dané banky. U každé nabídky hypotečního úvěru budou využity metody finanční matematiky, jako je výpočet úrokového koeficientu, výpočet roční procentuální sazby nákladů a měsíční anuitní splátky.

Na základě těchto výpočtů bude vybrán nejvýhodnější hypoteční úvěr pro fiktivního žadatele. Výpočet roční procentuální sazby nákladů je obsažen v následujícím vzorci:

$$\sum_{k=1}^m \frac{A_k}{(1+i)^{t_k}} = \sum_{k'=1}^{m'} \frac{A'_{k'}}{(1+i)^{t_{k'}}$$

k označení hypotečního úvěru

A_k absolutní výše poskytnutého úvěru v čase k

k' označení splátky hypotečního úvěru, úroků a poplatků v daném čase

A'_{k'} absolutní výše splátky úvěru včetně úroků a poplatků v daném čase

m počet poskytnutých půjček

m' počet splátek úvěru, úroků a poplatků

t_k časové období vyjádřené v letech, kdy byla k-tá půjčka poskytnuta

t_k časové období vyjádřené v letech od poskytnutí hypotečního úvěru do provedení splátky úvěru, úroků a poplatků

i RPSN

Pro výpočet měsíční anuitní splátky bude využit následující vzorec:

$$v = \frac{1}{1 + i}$$

$$a = D * \frac{i}{1 - v^n}$$

a anuita

D výše úvěru

i roční úroková sazba

v diskontní faktor

n doba splatnosti úvěru v letech

Předposledním výpočtem bude výpočet celkové splatné částky, která se vypočítá jako součet výše úroku za celou dobu splatnosti úvěru, jistiny úvěru a dalších poplatků spojených s úvěrem. Na základě výsledku bude poté vypočítána hodnota úrokového koeficientu, který se vypočítá následujícím vzorcem:

$$\text{Úrokový koeficient} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$$

Výsledek vyjde v desetinném čísle, které bude převedeno na procentní číslo a tím se získá výsledný úrokový koeficient vyjádřený v procentech. Tedy o kolik procent žadatel o úvěr celkově přeplatí poskytnutý úvěr. Díky těmto výpočtům bude možné určit nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru.

Bakalářská práce bude zakončena analýzou hypotečního trhu, ve které bude autorem posuzováno, zda vydané doporučení České národní banky mělo vliv na posouzení poskytnutí úvěru dále pak na celkový počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice.

3 Teoretická část

3.1 Finanční trh

Finanční trh slouží jako prostor pro přenášení spotřeby. Zjednodušeně řečeno se zde úspory jednotlivce převádí z jednoho období do druhého. Na finančním trhu se provádějí pravidelně transfery. Při těchto transferech se využívají zdroje od přebytkových jednotek a převádějí se k deficitním jednotkám. Díky tomu tyto deficitní jednotky získávají možnosti a finanční prostředky pro financování aktivit, které potřebují zafinancovat. Nicméně není ale zaručeno, že na finančním trhu bude vždy rovnováha mezi subjekty, které zdroje mají a které je potřebují. (Mejstřík 2014)

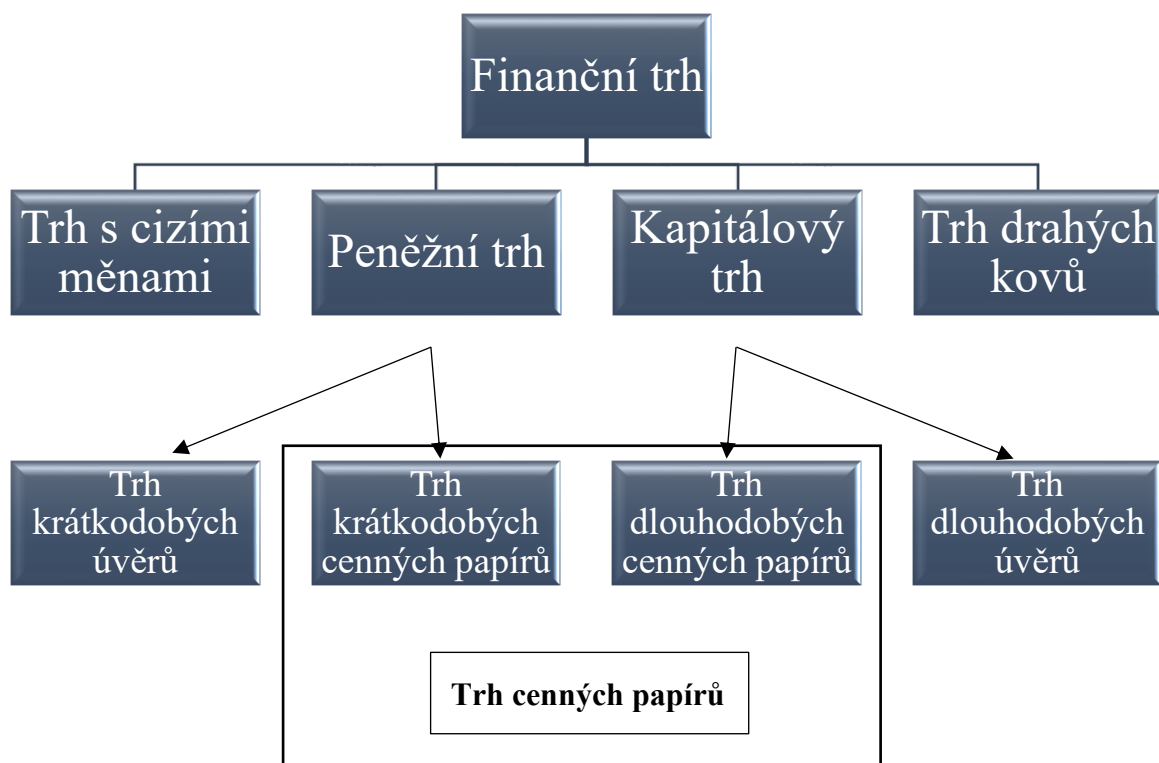
Na finančním trhu se obchoduje finanční kapitál, kde jsou vyměňovány peníze za jiné peníze, které jsou méně likvidními finančními nástroji. Díky tomu investor dokáže přibližně kalkulovat svůj budoucí výnos.

Finanční trhy jsou jednoznačně nedílná část finančního systému daného státu. Tyto finanční trhy se tedy snaží přijmout a začlenit do peněžního okruhu co největší část volně dostupných peněžních prostředků, které by jinak nenašly využití. (Rejnuš 2016)

V rámci fungování finančního trhu lze tento trh rozdělit na:

- Trh s cizími měnami.
- Peněžní trh, který se dělí dále na trh krátkodobých úvěrů a trh krátkodobých cenných papírů.
- Kapitálový trh, který se dělí dále na trh dlouhodobých úvěrů a trh dlouhodobých cenných papírů.
- Trh drahých kovů.

Obrázek č. 1: Členění finančního trhu



Zdroj: (Rejnuš 2016)

Trh krátkodobých úvěrů

Trh krátkodobých úvěrů slouží k poskytování různých krátkodobých úvěrů, které převážně poskytují komerční banky. Tyto bankovní instituce musí mít příslušnou licenci pro poskytování těchto služeb. Také se na tomto trhu mohou vyskytovat další obchodní úvěry mezi podnikatelskými subjekty, kde je předmětem dodávka zboží či služeb. Můžeme zde zařadit také další krátkodobé úvěrové smlouvy mezi obchodními a komerčními bankami nebo mezi centrální (Českou národní bankou) a obchodní bankou. Těchto obchodů se může zúčastnit i stát.

Patří sem i krátkodobé vklady, které jsou ukládány v komerčních bankách. Tyto vklady jsou prováděny převážně obyvatelstvem daného státu, obcemi, podniky a také například státními agenturami. (Rejnuš 2016)

Trh dlouhodobých úvěrů

V případě trhu dlouhodobých úvěrů jsou poskytovateli těchto úvěrů nejčastěji obchodní banky nebo i další finanční instituce, které mají požadovanou licenci od centrální banky. Jelikož se jedná o dlouhou dobu trvání úvěrů, převážně i větších objemů

propůjčených finančních prostředků, jsou tyto úvěry ve většině případech ručeny reálným majetkem. Zpravidla to bývají nemovitosti. Pokud jsou propůjčovány vyšší objemy finančních prostředků, banky podstupují i vyšší riziko. Proto je logické právě zajištění nezatíženou nemovitostí.

Jak již bylo řečeno u trhu krátkodobých úvěrů, i zde se také jedná pochopitelně o dlouhodobé vklady obyvatelstva, obcí, podniků a dalších. Na trhu dlouhodobých úvěrů se jedná o vklady s dobou splatnosti delší než jeden rok. (Rejnuš 2016)

3.2 Bankovní systém

(Revenda 1999) tvrdí, že „Bankovní systém představuje souhrn všech bankovních institucí v daném státě a uspořádání vztahů mezi nimi. Bankovní systém tedy má dvě vzájemně propojené složky, institucionální a funkční“.

Bankovní systém lze rozdělit do více segmentů. Nejčastěji se bankovní systémy rozdělují na:

- Jednostupňový bankovní systém.
- Dvoustupňový bankovní systém.

Jednostupňový bankovní systém

Tento systém historicky předchází dvoustupňovému systému, který je současně více rozšířený. V tomto systémovém modelu neexistuje centrální banka a bankovní činnosti mají v kompetenci komerční banky. Jako neobvyklou variantu v tomto systému můžeme brát systém, který fungoval v centrálně plánovaných ekonomikách. Podstata tohoto systému byla v tom, že makroekonomická a mikroekonomická funkce byla spojena do jedné „monobanky“. (Revenda 2005)

Dvoustupňový bankovní systém

Dvoustupňový systém se zakládá na institucionálním oddělení makroekonomické funkce. Tuto funkci má na starosti centrální banka. Vedle toho mikroekonomickou funkci mají na starosti komerční banky. Hlavním cílem centrální banky je zde zabezpečení měnové, cenové stability a rozvoj ekonomiky daného státu, zatím co komerčním bankám jde o maximalizaci svého zisku. (Revenda 2005)

V Česko-slovenské republice fungoval do 2. 1. 1990 jednostupňový bankovní systém s monopolem Státní banky československé. Od roku 1990 je to již dvoustupňový bankovní

system. Ten je rozdělen na Českou národní banku, která je ústřední bankou státu, a v druhé části systému jsou komerční, investiční a hypoteční banky a spořitelny. (Dvoustupňové uspořádání bankovního systému c2003-2018)

3.2.1 Centrální banka

Ústřední neboli centrální banku můžeme ve většině vyspělých státech brát jako finanční nezávislou instituci. Centrální banka je vrcholná instituce každého bankovního systému, ale její nezávislost není samozřejmá. Je vždy důležité, aby byla na trhu přijatelná míra zásahu vlády daného státu do fungování a rozhodování centrální banky. Pokud má být fungování a činnost centrální banky účinná, nesmí nastat situace, ve které by byla centrální banka podřízena různým rozhodnutím vlády. Poté by se mohlo například stát, že centrální banka by nedokázala činit nutné kroky pro důslednou protiinflační měnovou politiku.

Nicméně musí být zachována určitá kooperace centrální banky s vládou příslušného státu. Pokud by centrální banka ignorovala hospodářské záměry vlády a její činnosti by byly protichůdné, tak by tato spolupráce nebyla efektivní a podřývala by fiskální a monetární politiku. To by mělo za následek negativní fungování ekonomiky příslušného státu, jehož je centrální banka součástí. (Rejnuš 2016)

V České republice je centrální bankou Česká národní banka. Zřízena byla zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance. Jednou z hlavních činností ČNB je dohled a regulace bankovního systému. Další důležitou činností je tvorba cenové stability v České republice díky cílování inflace. Cílem ČNB je udržitelný rozvoj a hospodářský růst dané země.

V souladu s hlavní činností a cílem ČNB pak dále:

- Vydává bankovky a mince.
- Řídí peněžní oběh, platební styk a zúčtování bank, pečuje o jejich plynulost a hospodárnost, rozvoj platebního systému.
- Určuje měnovou politiku.
- Vykonává bankovní dohled nad činností komerčních bank, poboček zahraničních bank.
- Vydává vyhlášky a následná opatření, kterými se může limitovat vstup do bankovního sektoru.
- Provádí ale i další úkony, například podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.

(Kalabis 2012)

3.2.1.1 **Politika centrální banky**

Centrální banka v České republice zajišťuje zabezpečení domácí měny a dlouhodobě udržuje stabilitu kupní síly peněz. Samozřejmě působí i ve více oblastech řízení ekonomiky daného státu, jako je například udržování vyrovnané platební bilance, stimulování ekonomického růstu a zaměstnanosti, udržování stability kapitálového a také peněžního trhu dané země. (Rejnuš 2016)

Česká národní banka také vykonává dohled na dodržování zákazu používání nekalých obchodních praktik podle zákona o ochraně spotřebitele. Jako příklad lze uvést nepravdivé nebo neúplné informace od pojišťovacího zprostředkovatele, na základě kterých by si spotřebitel produkt nekoupil. (Rejnuš 2016)

ČNB zajišťuje dodržování zákazu diskriminování spotřebitele, sdělování relevantních informací o ceně služeb a způsobu jejich stanovení. Za zmínku stojí dohled nad dodržováním povinností novým občanským zákoníkem v § 1841 a následujících. (Dohled nad ochranou spotřebitele 2017)

3.2.1.2 **Regulace**

Regulaci můžeme definovat jako stanovení souboru závazných pravidel a norem. Z této definice lze odvodit, že zde existují určité činnosti a doporučení, které regulují a upravují podnikání ve všech oblastech fungování finančního systému.

V oblasti hypotečních úvěrů můžeme chápat regulaci jako činnosti prováděné s využitím vyhlášek, zákonných norem a jiných obecně závazných předpisů. Na základě těchto norem jsou finančním institucím vydávány licence, povolení k provozování vymezených finančních činností a doporučovány postupy při obchodních kontraktech s klienty a poskytování služeb těmto klientům. Výsledkem regulací a udělených licencí je nutnost subjektů dodržovat tyto platné předpisy, doporučení a podmínky, čímž se posiluje stabilita, spolehlivost a důvěryhodnost finančního systému dané země. Zároveň se stanovuje dlouhodobé vytváření spravedlivého tržního prostředí nezbytného pro efektivní fungování ekonomiky. Cílem je také ochrana spotřebitele a zamezení případného přeúvěrování a tím přehřátí trhu. (Rejnuš 2016)

Regulace by měla splňovat preventivní povahu a vytváření těchto regulací je v kompetenci vrcholných regulátorů, za které lze považovat vládu jednotlivé země. Tato

vláda navrhuje zákony, které poté předává zákonodárným orgánům státu ke schvalování. V České republice se podílí na vytváření regulací Česká národní banka, která spolupracuje s ministerstvem financí ČR. Každý regulátor musí regulace vytvářet s rozmyslem a úvahou přiměřenosti, jelikož v případě velice přísných opatření a regulací může docházet k obcházení regulatorního systému, což může zapříčinit snížení zájmů o finanční obchody v daném státě a přesměrování obchodů do zahraničí, kde může být finanční systém přívětivější a méně regulovaný. (Rejnuš 2016)

3.2.2 Komerční banky

Existuje několik vymezení pojmu banka: „Finanční zprostředkovatel či depozitní instituce soustřeďující dočasně volné peněžní prostředky a poskytující je formou půjček nejružnějším subjektům, nabízející také řadu dalších služeb, zejména platební styk.“ (Půlpán a kol 1998)

Pokud bychom se řídili směrnicí Evropského parlamentu a Rady Evropské unie 2013/36/EU² a souvisejícím nařízením č. 575/2013, tak je banka definována jako:

- Podnik, který se zabývá přijímáním vkladů nebo jiných splatných prostředků od veřejnosti. Zároveň poskytuje finanční úvěry na vlastní účet.
- Instituce elektronických peněz ve smyslu směrnice 2009/110/EC.

V České republice je dle zákona č. 21/1992 Sb. o bankách banka právnická osoba se sídlem v ČR, založená a vedená jako akciová společnost. Instituce, která přijímá vklady od veřejnosti, provádí směnářenskou činnost, poskytuje úvěry a je od České národní banky licencována pro poskytování těchto služeb. (Mejstřík 2014)

V roce 2004, přesněji 1. května, vstoupila Česká republika do EU a díky tomu mohou banky (na základě §5c zákona o bankách) působit i v ostatních členských státech na principu zjednodušené národní procedury („princip jednotné licence“). Podmínkou je ale získání licence v některém ze členských států EU. (Mejstřík 2014)

K prosinci roku 2020 působilo aktivně v České republice dohromady 49 bank včetně poboček zahraničních bank (bez ČNB). (Bankovní statistika 2020)

3.3 Vymezení základních pojmů

Tato podkapitola se věnuje detailnímu rozboru a vysvětlení jednotlivých pojmů spojených s hypotečními úvěry. Tyto pojmy upravuje zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech. Zákon zároveň uvádí, jaké druhy nemovitostí mohou být využity jako zajištění k hypotečním úvěrům v České republice. Mezi základní pojmy patří úvěr, dlužník, úrok, fixace úrokové sazby, roční procentní sazbu nákladů a další.

3.3.1 Úvěr

Úvěrem lze nazvat určitou formu poskytnutí zboží nebo peněžních prostředků věřitelem určitému dlužníkovi, kde se očekává jistá návratnost. Na základě tohoto vymezení se rozdělují úvěry na peněžní, které jsou poskytnuté a splácené v penězích, a úvěry zbožové, které jsou poskytnuté a splácené ve zboží. Poslední variantou jsou úvěry obchodní, tedy úvěry, které jsou poskytnuté ve zboží a splácené v penězích.

Mezi poskytovatele peněžních úvěrů patří nejčastěji banky nebo nebankovní společnosti. Tyto úvěry nazýváme jako bankovní úvěry, které můžeme dále členit podle lhůty splatnosti, dlužníka či věřitele nebo účelu úvěru. (Beneš 1993)

3.3.2 Dlužník, spoludlužník

Dlužníkem může být fyzická nebo právnická osoba, ale také stát či zahraniční subjekt. Každý dlužník je zavázán splatit věřiteli předem domluvenou částku odsouhlasenou oběma stranami. (Beneš 1993)

Pokud je úvěr zajištěn zastavenou nemovitostí, dlužník nesmí provádět se zástavou žádné změny ve vlastnictví, případně úpravy a rekonstrukce bez souhlasu financující banky. Tyto změny by mohly zapříčinit pokles hodnoty zástavy. Jedná se například o rekonstrukci, prodej, darování, nebo jakákoliv jiná činnost, při které by se nemovitost mohla poškodit. (Bertl 2012)

V každém hypotečním úvěru mohou být zúčastněny maximálně 4 osoby žijící maximálně ve 2 oddělených domácnostech, ve kterých žijí i děti dlužníků či spoludlužníků. V rámci úvěru je vždy jedna osoba vedena jako hlavní dlužník a ostatní osoby jako spoludlužníci úvěru. Spoludlužníci mají stejná práva a povinnosti k úvěru jako hlavní dlužník.

3.3.3 Věřitel

Věřitelem je fyzická nebo právnická osoba, ale také stát či zahraniční subjekt. Věřitel poskytuje dlužníkovi finanční částku ve formě úvěru (banky a nebankovní společnosti) nebo se může jednat o libovolný předmět poskytnutý na určitý čas. (Beneš 1993)

V případě hypotečních úvěrů se jedná o zástavního věřitele. Zde je věřitel oprávněn zastavenou nemovitost držet a má proti dlužníkovi právo uplatnit úhradu nákladů spojených s poskytnutým dluhem, nebo náklady v souvislosti s držením zástavy. (Bertl 2012)

3.3.4 Splátka

Splátka je definována jako úhrada části dluhu poskytnutého dlužníkovi věřitelem. Součet všech splátek daného úvěru je roven celkové výši poskytnutého úvěru. Každá splátka se skládá z jistiny a úroku. (Beneš 1993)

3.3.4.1 Anuitní splácení

Nejčastější variantou splácení úvěru je anuitní splátka. Při anuitním splácení úvěru s pevnou úrokovou sazbou platí klient například při měsíční splátce stejnou splátku. Na začátku splácení úvěru je větší podíl z anuitní splátky úroková část, která se ale v průběhu splácení poměrně mění a v čase se úrok zmenšuje a splátka jistiny zvyšuje. Díky tomu klient zpočátku zaplatí více na úrocích, ale na druhou stranu si může o tyto úroky snížit daňový základ a ušetří tak v daňovém přiznání. (Vichnarová 2007)

3.3.4.2 Progresivní splácení

V případě varianty progresivního splácení úvěru klient v počátku úvěru splácí nižší částku a v čase během splácení úvěru se splátka zvyšuje. Tato varianta je výhodná pro klienty, kteří si v určitý moment nemohou dovolit vysokou splátku úvěru, ale zároveň je zde předpoklad a velká šance, že klientovi, případně celé rodině, se v čase příjmy zvýší. Jedná se zpravidla o klienty, kteří jsou například v počátku pracovní kariéry a očekává se zde kariérní růst, případně jeden z partnerů je na rodičovské dovolené, v budoucnu se situace změní a v domácnosti budou dva plnohodnotné příjmy, které výrazně zvýší bonitu domácnosti. (Vichnarová 2007)

3.3.4.3 Degresivní splácení

U degresivního splácení úvěru se jedná o pravý opak progresivního splácení. Při výběru tohoto typu splácení klient v počátku úvěru platí vyšší splátku a ta se mu v čase snižuje. V porovnání například s anuitním splácením klient u stejné splatnosti úvěru při degresivním splácení celkově zaplatí méně na úrocích a zároveň je jistina úvěru splacena rychleji než u zmíněného anuitního splácení. Splátka úvěru je tedy každý měsíc trochu jiná, ale zároveň při zachování stejné úrokové sazby. (Vichnarová 2007)

Tento model splácení úvěru se vyplatí například starším lidem, kde lze předpokládat, že se klientův příjem sníží odchodem do důchodu, a v případě, že klient již nebude pokračovat ve svém zaměstnání, případně podnikání i po zákonné lhůtě, kdy může odejít do důchodu. (Vichnarová 2007)

3.3.5 Úrok

Výše úroku by určitě neměla být jediný nebo hlavní ukazatel výhodnosti či důvod výběru banky, kterou budete financovat vlastní bydlení. Pro tento účel je dobré znát tzv. *Efektivní úrok*, který se bere jako ideální nástroj pro měření ceny úvěru. Díky efektivnímu úroku dokážeme říct, jaký úvěr je pro nás drahý a jaký je levný. V tomto úroku jsou totiž zahrnuty i další náklady spojené s úvěrem.

Cena hypotečního úvěru je odvozena od:

- Úrokové sazby banky.
- Poplaticích spojených s vyřízením úvěru.
- Poplaticích spojených s oceněním nemovitosti.
- Poplaticích spojených s vedením úvěrového účtu.
- Daňových odpočtů.

Samozřejmě je také cena hypotečního úvěru odvozena od výše poskytovaného úvěru. Jako příklad lze uvést rozdíl, když si klient půjčí 5 milionů korun a zaplatí poplatek za vyřízení 10 000 Kč nebo když si půjčí „pouze“ 3 miliony korun. Pro menší úvěr je poplatek vysoký, ale u většího úvěru již takový poplatek velký není. (Syrový 2009)

3.3.6 Úroková sazba

Úroková sazba se dá definovat jako cena peněz. Je to takzvaná „přirážka“ na zboží nazvané peníze. Úrok je tedy odměna pro toho, kdo peníze poskytuje. My získáme úrok ze spořicího účtu, když bance půjčíme peníze, a banka získá úrok, když půjčí peníze nám skrze úvěr. Ve většině případů ale úrok, který získá banka od nás, je větší, než získáme my od banky. Úroková sazba se většinou označuje s poznámkou p. a. Tato zkratka má původ z latinského výrazu *per annum*, což znamená „za rok“. Z tohoto popisu lze tedy snadno pochopit, že se jedná o roční úrokovou sazbu úvěru. Označení p. a. se ve finančním sektoru používá nejčastěji. V dalších případech se může použít i zkratka p. d. (*per diem*) – denní sazba, p. m. (*per mensem*) – měsíční sazba, p. q. (*per quartum*) – čtvrtletní sazba, p. s. (*per semestr*) – pololetní sazba. (Kociánová 2012)

Každý klient by si ale měl dávat pozor, jakou úrokovou sazbu má v úvěrové dokumentaci nebo smlouvě o spořicím účtu uvedenou. Většinou totiž nebankovní instituce zmiňují úrok, který na první pohled vypadá jako nízký, ale je například měsíční. Pokud pak takovou sazbu vynásobíte dvanácti měsíci, dostanete vysokou roční úrokovou sazbu a můžete být nemile překvapeni. (Kociánová 2012)

Úroková sazba závisí na několika faktorech, a to zejména na:

- Účelu úvěru.
- Délce fixačního období.
- Poměru hodnoty nemovitosti (LTV) k výši půjčovaných prostředků.
- Na výši zajištění úvěru.
- Na bonitě („kvalitě“) dlužníka.
- Sjednání životní nebo majetkové pojistky.
- Využití dalších služeb a produktů v dané bance.

Výše úrokových sazeb se liší a jedním z hlavních faktorů je účel úvěru. Nejnížší sazby jsou většinou u úvěrů na bydlení. Jelikož má banka tyto úvěry zajištěné nemovitostí, jsou tyto úvěry pro banku méně rizikové, a proto může být i úroková sazba nízká. Oproti tomu americká hypotéka má úrok vyšší, jelikož je to úvěr neúčelový, i když také zajištěný. (Syrový 2009)

Česká národní banka vyhláší 3 základní úrokové sazby:

1. 2T Repo sazba – Repo sazba je limitní sazba, za kterou je ČNB ochotna provádět repooperace s komerčními bankami v bankovní soustavě. Repo sazba bývá ve většině případů vyšší než diskontní sazba, ale nižší než lombardní sazba. Z názvu 2T repo sazba lze snadno odvodit, že trvání těchto repo operací je 14 dní. Aktuální repo sazba v únoru 2021 je 0,25. (Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB? 2021)
2. Diskontní sazba – tato sazba je vyhlášována centrální bankou a zároveň je to sazba, za kterou si komerční banky ukládají peníze u ČNB. Jedná se o nejnižší sazbu na mezibankovním trhu. Aktuální diskontní sazba v únoru 2021 je 0,05. (Jak se vyvíjela diskontní sazba ČNB? 2021)
3. Lombardní sazba – jedná se o sazbu, za kterou ČNB půjčuje komerčním bankám lombardní úvěr. Tento úvěr musí být zastavený cennými papíry, nejčastěji dluhopisy nebo směnkami. V případě lombardní sazby je úroková sazba nejvyšší z těchto 3 sazeb. Je to zapříčiněno tím, že lombardní úvěr je tzv. nouzový úvěr. Tento úvěr ČNB poskytuje komerčním bankám pouze v problémových situacích, jako jsou například problémy s likviditou. Aktuální lombardní sazba v únoru 2021 je 1,00. (Jak se vyvíjela lombardní sazba ČNB? 2021)
(Mejstřík 2014)

3.3.6.1 Nominální sazba

Nominální úrokovou sazbou je myšlen úrok stanovený při úvěrových obchodech. Tato úroková sazba je sjednána smluvně a váže se k nominální hodnotě dluhopisu. (Beneš 1993)

Fisherova rovnice znázorňuje zjednodušenou strukturu nominální úrokové míry. Tato rovnice totiž neobsahuje rizikovou a likvidní prémii. Na následující rovnici lze ukázat složení nominální úrokové míry, jelikož je rizikově očištěná.

$$I_r = i_n - \pi^e + \text{CRP} + \text{MP} + \text{LP} + \text{OP}$$

Kde: i_n je nominální úroková míra

I_r je reálná úroková míra

π^e je očekávaná inflace

CRP je premie za úvěrové riziko

MP je prémie za splatnost

LP je prémie za likviditu

OP je opční prémie

První tři výše uvedené složky vzorce vyjadřující nominální úrokovou sazbu jsou snadno měřitelné – člen $(i_r + \pi^e)$ je roven bezrizikové sazbě r_f , která vyjadřuje výnosnost státních dluhopisů. Další složka (prémie za úvěrové riziko) je určitelná pomocí ratingu společnosti. Zbývající složky jako prémie za likviditu, splatnost a opční prémie nelze tak snadno kvantifikovat. Proto je možné je definovat například statistickým modelováním. (Mejstřík 2014)

3.3.6.2 Reálná sazba

Rozdílem mezi reálnou a nominální úrokovou sazbou je míra inflace. V situaci, kdy je reálný úrok pozitivní, můžeme říct, že je míra inflace nižší než nominální úrok. V opačném případě, kdy je reálný úrok negativní, je míra inflace vyšší, než je nominální úrok. (Beneš 1993)

Reálná úroková míra se počítá jako rozdíl aktuální sazby (neboli nominální úroková míra) a očekávané inflace. Můžeme také využít tzv. Fisherovy rovnice, která dokáže přiblížit hodnotu reálné sazby.

$$I_r = i_n - \pi^e$$

Kde: i_r je reálná úroková míra

i_n je nominální úroková míra

π^e je očekávaná inflace

(Mejstřík 2014)

3.3.6.3 Plovoucí sazba

Při zvolení tzv. plovoucí sazby neboli „floating rate“ se nevyužívá fixační období. Tato sazba se může v čase měnit, jelikož je složena z pevně dané marže pro banku a z měsíčního příboru. „Příbor“ je sazba vyhlášována Českou národní bankou. Díky těmto parametrům bývá plovoucí sazba většinou nižší, než jsou aktuální klasické pevné úrokové sazby. Tento ukazatel je tedy nespornou výhodou plovoucí sazby a bývá častým faktorem, proč je dobré zvolit tuto variantu sazby. Nevýhodou plovoucí sazby je situace, kdy během

jednoho či dvou měsíců může výrazně vzrůst pribar a tím i celá sazba hypotéky. V ten moment pozbývá plovoucí platba výhod oproti fixní sazbě. (Mejstřík 2014)

Plovoucí sazba se často využívá například při postupném čerpání hypotečního úvěru (během výstavby nebo rekonstrukci nemovitosti). Důvod je jednoduchý – v termínu čerpání úvěru platí klient pouze úroky z vyčerpané částky. Tím se dá snadno odvodit, že výše splátky úroku je nižší, protože úrok jako takový je také nižší.

V současnosti banky nabízí možnost kdykoliv změnit plovoucí sazbu na sazbu fixní a díky tomu může klient reagovat na pokles fixních úrokových sazeb. Této služby je dobré využít, pokud fixní úrokové sazby klesnou na nízké hodnoty, jelikož se dá předpokládat, že na takto nízkých úrokových sazbách hypoteční trh nezůstane například 5 let. V tento moment je logické řešení nízkou úrokovou sazbu zafixovat na 5 nebo 7 či více let a tím získá klient jistotu neměnné úrokové sazby, a tedy levně půjčených peněz, kdežto pokud by zůstal u plovoucí sazby, může se stát, že se v průběhu času bude sazba zvyšovat, což by nebylo už tak výhodné. (Mejstřík 2014)

Při posouzení této změny v hypotečním úvěru je nicméně potřeba zohlednit i další faktory, jako jsou poplatky například za změnu typu úrokové sazby (která se může pohybovat i okolo částky 5 000 Kč). Ve výsledku by tedy úspora na úroku nemusela být pro klienta tak efektivní v porovnání se zaplacenými poplatky, které by byly se změnou spojené.

3.3.7 **Fixace**

Jedním z důležitých faktorů hypotečního úvěru je doba fixace. Fixace v úvěru plní dva účely. První účel je ten, že má klient během fixačního období jistotu stejné úrokové sazby a tedy to, že se sazba v průběhu fixace nezmění. Druhý účel fixace je ten, že má banka smluvně ošetřeno, aby klient neměl tendenci předčasně splácet hypoteční úvěr, jelikož by tím mohly vzniknout nechtěné náklady pro banku.

Výše úrokové sazby bývá většinou přímo vázána na délku fixace. Ve většině případů nabízí banka vyšší úrokovou sazbu u roční fixace, případně 3leté fixace. Naopak u pětileté nebo sedmileté fixace se úrok pohybuje na nižších hodnotách. Pokud jsou tedy úrokové sazby vyšší, vyplatí se zvolit fixaci kratší a při nízkých úrokových sazbách zvolit fixaci delší. (Kociánová 2012).

Lidé se často bojí toho, že by mohla nastat situace, kde jim banka nabídne ke konci fixace velmi vysoký úrok a razantně se tím navýší měsíční splátka úvěru. Ve skutečnosti se

ale není čeho bát, jelikož většina komerčních bank v dnešní době nabízí možnost uzavření nové fixace například i 2 roky před koncem stávající fixace. Lze tedy vyčkat na vhodnou chvíli, kdy úrokové sazby budou na nižších hodnotách, a s předstihem si zajistit nízkou úrokovou sazbu na další roky splácení hypotečního úvěru bez rizika, že by se v budoucnu mohly úrokové sazby zvýšit. (Kociánová 2012)

3.3.8 RPSN

Pod zkratkou RPSN jsou uvedeny celkové roční procentní sazby nákladů - roční úroková sazba a další bankovní poplatky zahrnuté v úvěru. (Bertl 2012) Hlavním účelem RPSN je transparentnost při porovnávání nákladovosti hypotečních úvěrů.

Oproti úrokové sazbě se liší tím, že jsou v sazbě RPSN zahrnuty veškeré náklady, které se vztahují k hypotečnímu úvěru. Tyto náklady jsou např. poplatek za sjednání úvěru, poplatek na Katastru nemovitostí, poplatek za vedení účtu a další. Díky tomu má tedy sazba RPSN větší rozhodovací hodnotu než sazba úroková. (Dvořák 2005)

Náklady hypotečního úvěru jsou vyjádřeny jako roční procento z částky poskytnutého úvěru a stanoví se podle následujícího vzorce:

$$\sum_{k=1}^m \frac{A_k}{(1+i)^{t_k}} = \sum_{k'=1}^{m'} \frac{A'_{k'}}{(1+i)^{t_{k'}}$$

k označí hypotečního úvěru

A_k absolutní výše poskytnutého úvěru v čase *k*

k' označení splátky hypotečního úvěru, úroků a poplatků v daném čase

A'_{k'} absolutní výše splátky úvěru včetně úroků a poplatků v daném čase

m počet poskytnutých půjček

m' počet splátek úvěru, úroků a poplatků

t_k časové období vyjádřené v letech, kdy byla *k*-tá půjčka poskytnuta

t_{k'} časové období vyjádřené v letech od poskytnutí hypotečního úvěru do provedení splátky úvěru, úroků a poplatků

i RPSN

(Dvořák 2005)

3.4 Hypoteční úvěry v České republice

Hypoteční úvěr je v současné době jednoznačně nejvýhodnějším úvěrem, který si rodina momentálně může sjednat. Pokud rodina neboli žadatel o úvěr pochopí možnosti, výhody úvěru a nastaví si hypoteční úvěr správně, tak se naskytne výborná možnost, jak zajistit větší bezpečí a jistotu do budoucna, než se prvně může zdát. (Kociánová 2012)

Nepochybnou výhodou hypotečního úvěru je, že úvěr jednou doplatíte a po doplacení úvěru zůstane nemovitost ve vašem vlastnictví. V porovnání s tím, pokud platíte nájem 10 let, 15 let a ukončíte tuto platbu, musíte se z nemovitosti vystěhovat, jelikož vám nepatří. (Srový 2009)

Spousta lidí se obává budoucnosti a závazku splácet svůj dluh tak dlouhou dobu, jako je například 20 let. V představě budoucnosti a našich povinností nám vychází varianta platby nájmu hůře než splátka hypotéky. Dokážeme přibližně odhadnout, že splátka hypotéky se nám za 20 let razantně nezmění, kdežto výše nájmu se může pozměnit výrazněji více za stejný čas. Pokud by se situace v budoucnosti zhoršila a rodina by nemohla úvěr splácet, banka by nemovitost prodala a úvěr splatila. Zbytek peněz zůstane rodině na nové, pravděpodobně levnější bydlení. (Srový 2009)

Na základě právní úpravy platné od roku 2004 můžeme brát hypoteční úvěr za úvěr, ve kterém si banka zajistí splacení tohoto úvěru zástavním právem ke kupované, nebo i jiné nemovitosti vhodné do zajištění na území České republiky nebo členských států Evropské unie nebo jiných států, které tvoří součást Evropského hospodářského prostoru. (Srový 2005)

Základní charakteristická vlastnost hypotéky je její přísná účelovost. Jako několik názorných příkladů si můžeme uvést:

- Koupě stavebního pozemku nebo nemovitosti určené k bydlení.
- Výstavba rodinného domu, obytného domu nebo rekreačního objektu.
- Modernizace nebo rekonstrukce vlastněné nemovitosti.

Hypoteční úvěr lze poskytnout fyzickým osobám starším 18 let, které jsou občany ČR, nebo cizincům s trvalým pobytem na území ČR, ale i právnickým osobám. Většina českých bank se ale zaměřuje pouze na hypoteční úvěry pro fyzické osoby. (Srový 2005)

Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Výhody:

- Získání velkého objemu peněžních prostředků za dobrých podmínek.
- Nízké úrokové sazby na různá fixační období.
- Možnost využití státní úrokové dotace u úvěrů určených na financování vzniku nové bytové jednotky a pro žadatele do 36 let na pořízení starší nemovitosti.
- Možnost snížení daňového základu o daňové úroky z hypotečního úvěru až do částky 300 000 Kč ročně.
- Nízká splátka díky rozložení úvěru v čase.

Nevýhody:

- Člověk se zadluží na dlouhou dobu.
- Může být vypočítána sankce za předčasné splacení úvěru.
- Během doby splácení jsou podmínky zafixovány na určité období a poté může dojít ke zvýšení úrokové sazby.
- Poskytovaný úvěr nepokryje celou částku investice a pokud ano, je to vyváženo vyšší úrokovou sazbou.
- Člověk může přijít o střechu nad hlavou, pokud by nebyl schopen splácet úvěr.

(Srov. 2005)

3.4.1 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry mohou poskytovat klasické banky nebo například specializované tzv. hypoteční banky. Každá banka potřebuje k takové činnosti certifikovanou licenci od centrální banky. Bez této licence nemůže poskytovat hypoteční úvěry na daném trhu. V České republice tyto licence poskytuje Česká národní banka. (Srov. 2005)

Na území České republiky se nachází několik bank, které nabízejí financování hypotečním úvěrem. Můžou to být velké, v poslední době ale i malé bankovní instituce. Každá banka může být specializovaná na určité služby (např. Hypoteční banka), nebo se může jednat o banky poskytující univerzální služby. V České republice se vyskytují spíše banky univerzální, které převažují nad specializovanými bankami. (Janda 2013)

V posledních letech se k nabídce hypotečních úvěrů přidávají i menší banky jako je od roku 2012 Equa banka nebo Fio banka. Tyto banky ale prozatím neposkytují tolik komplexní služby jako větší bankovní instituce, mezi které můžeme zařadit Českou spořitelnu, Československou obchodní banku nebo Komerční banku. (Janda 2013)

3.4.2 Americká hypotéka

Poskytnutí Americké hypotéky je umožněno zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech. Jedná se o zajímavý typ půjčky pro osoby, které vlastní nemovitost (byt, dům nebo chatu) a jsou ochotni ji v rámci úvěru poskytnout bance do zástavy. (Kalabis 2012)

Americká hypotéka není svými parametry stejná jako klasický hypoteční úvěr. O americké hypotéce můžeme mluvit jako o neúčelovém úvěru, který můžeme využít na cokoliv, nejen na bydlení. Bance nemusíme sdělovat účel finančních prostředků a peníze tedy můžeme použít na rekonstrukci, nákup nábytku, studium v zahraničí, ale třeba také na podnikání, nákup auta nebo cestování. V případě americké hypotéky ale musíme čekat kvůli její neúčelovosti s vyšším úrokem. Úrok se může pohybovat na úrovni cca 5,95 % a banka nám nemusí půjčit celou hodnotu zastavené nemovitosti. Výhodou amerických hypoték je možnost provedení mimořádné splátky kdykoliv i během fixace bez jakéhokoliv poplatku za předčasné splacení bance. (Vichnarová 2007)

Častým důvodem výběru americké hypotéky je financování koupě nebo rekonstrukce družstevního bytu. V minulosti se pro tento účel využívaly klasické spotřebitelské úvěry nebo úvěry ze stavebního spoření. V dnešní době je častější varianta právě americká hypotéka.

Americké hypotéky mají několik společných parametrů s klasickými hypotečními úvěry, ale také mají určité odlišnosti. Jak již bylo řečeno, procentuální úroková sazba je v průměru o jedno až tři procenta vyšší než v případě klasické hypotéky. V porovnání se spotřebitelskými úvěry jsou ale úrokové sazby stále v nižších intervalech. (Syrový 2005)

V zajištění úvěru je vždy bankou vyžadována nemovitost, ale není podmínkou, aby nemovitost byla ve vlastnictví žadatele o úvěr. Maximální výše úvěru je limitována právě odhadní cenou zastavené nemovitosti. Oproti klasickému hypotečnímu úvěru banka financuje pouze do výše 50 až 70 % odhadní ceny. Většina bank má zároveň nastavené parametry úvěru, jako je minimální a maximální výše úvěru. Minimální částka se pohybuje od 100 do 200 tisíc Kč a maximální okolo 2 milionů Kč. Nevýhodou může být možnost odpočtu úroků z daňového základu pouze při pořízení družstevního bytu. (Syrový 2005)

Americké hypotéky mají také kratší dobu splácení. U každé banky bude tato doba odlišná a pohybuje se mezi 15 a 20 lety. Fixační období je obdobné jako u klasických hypotečních úvěrů tedy 5 let, 7 let, 8 let a 10 let, ale může být také stejné jako je doba splatnosti úvěru.

Americkou hypotéku lze s rozmyslem využít také na refinancování starších nevýhodných spotřebitelských úvěrů. Klient může využít nižších úrokových sazeb oproti spotřebitelským úvěrům a déle splatnosti. Díky těmto parametrům může klient déle splácet nižší měsíční splátku, která ho tolik finančně nezatěžuje a je pro něj snadnější úvěr splácet. (Srov. Syrový 2005)

3.4.3 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry se zpravidla zajišťují zástavním právem k nemovitosti. Převážně se používá úvěrovaná nemovitost, zkolaudovaná, ale i rozestavěná. Ve výjimečných případech banka přijme do zajištění nemovitost, která nesouvisí s financovaným záměrem. Nicméně je nedostačující, aby byl úvěr ručený pouze ručiteli. Banka vždy vyžaduje, aby zastavovaná nemovitost byla zapsána v katastru nemovitostí a byla pojištěna minimálně do výše úvěru proti základním živelným rizikům a případně proti dalším doplňkovým rizikům. Poté se tyto pojistné smlouvy vinkulují ve prospěch financující banky. (Srov. Syrový 2005)

Pro ocenění nemovitosti se využívají většinou smluvní odhadci banky. Odhadce si může vybrat i klient, ale převážně je volba na financující bance. Nemovitost se převážně oceňuje v obvyklé tržní ceně. Po vyhotovení odhadu dochází ještě ke kontrole odhadu bankou. Na základě této kontroly dochází banka k závěru, zda je nemovitost vhodná nebo nevhodná k zajištění úvěru. Jeden z důvodů zamítnutí může být například vážnoucí věcné břemeno na pozemku nebo budově. (Srov. Syrový 2005)

Jak již bylo řečeno, odhady pro banku vytvářejí smluvní odhadci banky. V praxi se stává, že odhadce odhadne hodnotu nemovitosti o něco nižší, než je reálná cena. Díky tomu může být výsledný poměr LTV rozdílný oproti tomu, než jsme původně předpokládali. Tento rozdíl může mít následně vliv na úrokovou sazbu nebo na poskytnutí úvěru jako takového. Bohužel, běžný žadatel o hypoteční úvěr nemá šanci toto moc ovlivnit, jelikož banky nepřístupují k využití jiných než smluvních odhadců. Pokud by si žadatel o úvěr nechal například vyhotovit vlastní odhad, bude pro něj tedy jen orientační a bankou nepoužitelný. (Kociánová 2012)

Většina těchto odhadů pro hypoteční úvěr bývá bankou zpoplatněna. Zpravidla nejdražší jsou odhady rodinných domů (cca 4 500 Kč). Odhad bytové jednotky bývá levnější (cca 1 500 Kč), případně některé banky nabízejí tzv. elektronický odhad, který využívá cenové mapy, fotografie bytové jednotky a popis objektu, jako je plocha, druhy zdiva, ze kterých jsou bytové jednotky postaveny, a lokalita. Tento „zjednodušený“ odhad bývá zdarma, jelikož probíhá „od stolu“ a jeho vytvoření není náročné jako u klasického odhadu. (Kociánová 2012) Během roku nabízí banky i marketingové akce, díky kterým má žadatel vyhotovení odhadu zdarma nebo za zvýhodněných podmínek. Tyto marketingové akce jsou poskytovány samozřejmě kvůli tomu, aby banky klienty zaujaly a ti se rozhodli pro financování své nemovitosti právě u nich.

Je tedy zřejmé, že banky chtějí mít v zajištění úvěru nemovitost, která má dostatečnou hodnotu a v katastru nemovitostí není evidováno nic, co by mohlo hodnotu snížit nebo případně způsobit problémy s prodejem. Jedním z problémů se zajištěním při řešení hypotečního úvěru může být právě rozdílný pohled na hodnotu nemovitosti z hlediska banky a z hlediska klienta. Klient potřebuje zaplatit kupní cenu, nebo uhradit částku, za kterou nemovitost postaví, případně zrekonstruuje. Banka ale nemovitost může ocenit na cenu, za kterou by ji v případě potřeby mohla rychle a bez problému prodat. Banka tak vezme tržní odhad, který může ještě snížit. (Kociánová 2012)

Zde nastává situace, kdy tržní cena a cena, za kterou se nemovitost pořídí, jsou rozdílné. Když klient kupuje „běžné“ nemovitosti, které se na trhu prodávají ve větším množství, tak není rozdíl v ceně veliký. Když je na trhu velká likvidita, dá se cena dobře určit. Nabídka a poptávka je na trhu ustálená. Pokud by klient prováděl výstavbu rodinného domu, může se stát, že náklady na výstavbu budou 2 mil Kč. Potenciální kupec nicméně nebude ochotný zaplatit 2 mil Kč, ale méně. A to z toho důvodu, že kdyby měl onu částku 2 mil Kč a chtěl si postavit nemovitost v daném místě, tak aby mohl stavět dle svých představ. Pokud by již kupoval postavenou nemovitost, musel by se spokojit s architektonickým řešením, které je již vytvořeno. Proto by s největší pravděpodobností byl ochotný zaplatit menší částku, než jsou výše zmiňované 2 mil Kč. (Syrový 2005)

Problém se zajištěním může ale nastat v případě, pokud by předmětem financování byla koupě družstevního bytu. Financovat koupi družstevního bytu není samo o sobě problém, problém je ten, že nelze použít družstevní byt jako zajištění. Kupující totiž kupuje pouze družstevní podíl s tím, že byt stále zůstává majetkem družstva, a to je pro banku nepřijatelné. (Syrový 2009)

V minulosti banky využívaly jako doplňkové zajištění životní nebo úvěrové pojištění klienta. Toto pojištění bylo také vinkulováno ve prospěch financující banky. V současné době banky od tohoto procesu ustupují a tyto pojistné smlouvy již nevinkulují. (Srovnej 2005)

3.4.4 Pojištění úvěru a nemovitosti

Pojištěna musí být každá nemovitost zajištěná v hypotečním úvěru. Nejedná se o pojištění domácnosti (to je dobrovolné, ale důrazně se doporučuje), ale o pojištění nemovitosti – domu nebo bytu. Důvod je jednoduchý, pojistné smlouvy se vinkulují ve prospěch financující banky. V případě požáru nebo jiného poškození nemovitosti má tak banka jistotu, že nemovitost bude dostatečně chráněna pojištěním a bude pokryta rekonstrukce nemovitosti nebo případně nová výstavba nemovitosti.

Banka si může určit do podmínek hypotečního úvěru i rizikové životní pojištění, pokud klient žije sám a hypoteční úvěr také splácí sám, případně má nízké příjmy. V návaznosti na sjednání tohoto pojištění klient většinou získá i výhodnější úrokovou sazbu. U rizikového životního pojištění se vyplatí pojistku nastavit tak, aby pojištění úvěru bylo se snižující se pojistnou částkou v průběhu doby splácení úvěru. Klient má zároveň jistotu, že v případě jeho úrazu, nemoci, nebo dokonce invalidity má pojištěný úvěr, který mu bude částečně nebo celkově splacen pojistnou smlouvou. (Vichnarová 2007)

3.4.5 Státní podpora hypotečních úvěrů

Stát se v oblasti podpory financování vlastního bydlení snaží angažovat a pomáhat hlavně mladým rodinám s dětmi. Stále více rodin se snaží již od počátku svého společného života volit variantu vlastního bydlení, a právě státní podpora hypotečních úvěrů je ideální možnost, jak si ulehčit situaci při financování svého bydlení. Je zde několik možností, o jaké typy úvěrů si mohou rodiny či jednotlivci zažádat.

Odpočet úroku hypotečního úvěru ze základu daně

Vždy jeden z dlužníků hypotečního úvěru může využívat daňového zvýhodnění, které mu stát nabízí. Dlužník si může odečíst od základu daně zaplacené úroky každý rok až do 300 000 Kč. V rámci nejčastější varianty anuitního splácení se daňové odpisy v čase snižují. Neznamená to, že by měl klient úroky zdarma, pouze na nich má určitou „slevu“.

Banky zasílají potvrzení o výši zaplacených úroků za předešlý rok vždy během ledna nového kalendářního roku. Toto potvrzení, které klient získá, pak vloží společně s daňovým přiznáním na příslušný finanční úřad do řádného termínu podání daňového přiznání. (Vichnarová 2007)

Úvěr 300

Jedná se o úvěr, který může být sjednán až do výše 300 000 Kč za účelem nákupu nebo výstavby nemovitosti se splatností maximálně 20 let. Úroková sazba úvěru je 2 % p. a. Úvěr musí být zajištěn, nejčastěji ručitelem či zástavou nemovitosti. Tento úvěr může být mezi veřejností znám jako „novomanželská půjčka“. Je zde několik podmínek, které musí žadatelé splnit, aby získali nárok na tento úvěr. Mezi tyto podmínky patří věk alespoň jednoho z partnerů méně než 36 let, partneři musí být sezdáni, nebo vychovávají společně dítě. Zároveň nesmí být vlastníky domu či bytu případně nájemci družstevního bytu. Výhodou této formy úvěru je možnost odložení splácení jistiny, kdy lze splácet pouze úroky a jistinu až po deseti letech.

O tento typ úvěru může zažádat i samostatná osoba při splnění výše uvedených podmínek, kdy se zároveň stará o nejméně jedno nezletilé dítě. Další nespornou výhodou úvěru je, že stát může z nesplaceného úvěru dlužníkovi odepsat částku 30 000 Kč za každé narozené či osvojené dítě. (Vichnarová 2007)

Úvěr 200

Další variantou úvěru je Úvěr 200. Zde je výše limitu částka 200 000 Kč a úvěr může být poskytnut opět osobám mladším 36 let na novou výstavbu bytu nebo rodinného domu. Žadatel o úvěr nesmí vlastnit žádný byt nebo rodinný dům. Je zde oproti Úvěru 300 ještě stanovena podmínka podlahové plochy všech místností. Podlahová plocha nesmí u bytu přesáhnout 80 m², u rodinného domu nesmí přesáhnout 120 m². Úroková sazba je nastavena na 3 % p. a. při splatnosti 10 let ode dne čerpání úvěru. Je možnost úvěr čerpat až do dvou let od podepsání úvěrové smlouvy. Výhodou úvěru 200 je možnost kombinace tohoto úvěru zároveň s úvěrem ze stavebního spoření nebo hypotečním úvěrem.

Jako účel úvěru lze vybrat také změnu stavby, kde se vytvoří byt z prostorů, které byly primárně zkolaudovány pro jiné účely než na bydlení, jako je například úprava půdy. V tomto případě musí žadatelé o úvěr doložit vedle standardních a základních dokumentů také vyplněné potvrzení o výši příjmů (mzdový výměr, výpočet rodičovského příspěvku, atd.), stavební povolení nebo smlouvu o výstavbě nového bytu. (Vichnarová 2007)

Úvěr 100

Poslední možností úvěru, který lze využít pro úpravu nebo opravu bytu či rodinného domu je Úvěr 100. Podmínky poskytnutí úvěru jsou zde velice podobné jako u předchozích dvou variant. Žádat o tento úvěr mohou klienti, kde alespoň jeden ze žadatelů je mladší 36 let, nesezdané páry či jednotlivci, který pečuje o nezletilé dítě.

Úvěr se sjednává se splatností maximálně 10 let, při úrokové sazbě 2 % p. a. Čerpání úvěru může probíhat až 2 roky od podpisu smluvní dokumentace. Ve variantě Úvěru 100 se může v případě nemoci nebo ztráty zaměstnání požádat o přerušeni splácení až na 2 roky.

Tato půjčka má ale několik podmínek, které musí být naplněny pro poskytnutí úvěru. Žadatel nebo žadatelé o úvěr musí být majitelé vlastního, nebo družstevního bytu, případně vlastníky rodinného domu. Pokud by úvěr chtěli využít na rekonstrukci bytu, kde jsou v nájmu, tak by jim úvěr nebyl poskytnut. Úvěr 100 může být opět kombinován s dalšími úvěry, jako je hypoteční úvěr a další. Pro poskytnutí Úvěru 100 je třeba doložit opět příjem žadatelů, ale také vlastnické právo k bytu nebo rodinnému domu. V neposlední řadě prokázání péče o nezletilé dítě. (Vichnarová 2007)

3.4.6 Bonita klienta

Při posuzování klienta a jeho schopnosti splácet úvěr banka přistupuje individuálně a podle specifických parametrů banky. Vyžaduje prokázání jeho příjmů a zjišťuje, zda klient bude v budoucnu schopný i při nepříznivé situaci, nebo při zvýšené úrokové sazbě svůj závazek splatit. (Kociánová 2012)

Zjednodušeně lze říct, že čím lepší bonitu daný žadatel má, tím více korun je vám banka ochotna půjčit. Bonitu banka posuzuje způsobem, kdy zjistí žadatelovy příjmy, od nich odečte pravidelné výdaje za bydlení, výživu dětí, osob ve společné domácnosti, dále přibližnou výši splátky hypotéky, pojištění, spoření a další. Žadatel o úvěr tedy musí být připravený, že se banka bude zajímat o jeho finanční situaci a citlivé údaje. (Vichnarová 2007)

Banka nehodnotí pouze příjmy a výdaje klienta, ale zaměřuje se také na další detaily, které mají ve výsledku také vliv na žadatelovu bonitu. Jako některé ovlivňující faktory můžeme například uvést:

- V jakém oboru žadatel pracuje nebo podniká (výhodnější postavení mají práce jako jsou IT specialista, lékaři, právníci. Hůře na tom je například dělník, nebo uklízeč).

- Dosažené vzdělání žadatele o úvěr.
- Věk žadatele o úvěr.
- Místo pobytu žadatele, zda žije v pronájmu nebo ve vlastní nemovitosti.

(Vichnarová 2007)

Žadatel o úvěr má několik možností, jak svůj příjem doložit. Je důležité, aby čistý příjem byl pravidelný a v dostatečné výši pro poskytnutí požadovaného úvěru. Žadatel musí být schopný ze svého příjmu zaplatit všechny nutné výdaje, hypoteční splátku a ještě mu zůstala dostatečná rezerva, kterou by si mohl třeba ukládat na horší časy. Z toho lze odvodit, že v posouzení bonity je velmi důležitá výše příjmů, ale neméně důležitá je také výše měsíčních výdajů žadatele o úvěr. V případě refinancování hypotečního úvěru úvěrem novým se případné výdaje z tohoto úvěru nezapočítávají jako bonitní náklad do tohoto refinancovaného závazku. (Kociánová 2012)

V případě příjmu ze závislé činnosti se dokládá potvrzení o příjmu, zpravidla s průměrným čistým měsíčním příjmem nejméně za posledních 6 až 12 měsíců. Pokud klient podniká, má povinnost předložit své daňové přiznání, ze kterého banka vypočítá klientovu bonitu. Pro většinu bankovních institucí je dostačující jedno daňové přiznání za poslední zdaňovací období, ale ve výjimečných případech akceptuje i předloňský kalendářní rok. (Srový 2005)

Při využití daňového přiznání banky posuzují příjem ze zisku, ale najdou se i takové, které posuzují příjem podle tzv. obratu, což jsou hrubé příjmy. Vždy ale záleží na přístupu k posuzování dané banky, která má svoje vlastní pravidla a může se stát, že jedna nebo druhá banka nebude akceptovat klientem požadovanou variantu příjmu. (Kociánová 2012)

Jako příjem lze uznat i doplňkové příjmy, jako jsou například příjmy z pronájmu, rodičovský příspěvek, výživné na dítě, vyplácená renta a dividendy. Tyto příjmy musí být také podloženy daňovým přiznáním, nebo jiným akceptovatelným dokladem. (Srový 2005)

3.4.7 Mimořádná splátka hypotéky

Mimořádná splátka je úkon, kdy jsou zaslány finanční prostředky buď na úvěrový účet nebo běžný účet dlužníka, ze kterého se hypoteční úvěr splácí. Prostředky na účet nemusí být zaslány přesně v daný den, je možné finanční prostředky zaslat i měsíc dopředu. Většina bank s tím nemá problém. Banky v České republice požadují, aby je dlužník předem informoval o jeho záměru provést mimořádnou splátku úvěru. O mimořádné splátce

se sepiše oficiální žádost, díky které se mimořádná splátka zaúčtuje v odsouhlasený den. (Kociánová 2012)

V podstatě všechny banky v dnešní době umožňují provádět mimořádné splátky hypotečních úvěrů. V minulosti byla tato služba bankami zpoplatněna nebo dokonce byla mimořádná splátka sankcionována (pokud byla mimo fixační období), kdežto v současnosti bývá tato služba většinou již zdarma.

Spotřebitelské nebo překlenovací úvěry může klient mimořádně splatit zcela nebo částečně bez ohledu na fixaci úvěru, jelikož zde se jedná čistě jen o zafixování úrokové sazby. Kdežto hypoteční úvěry se řídí hypotečním zákonem a zde jsou v platnosti jiná pravidla. (Kociánová 2012)

3.4.7.1 **Ve fixaci**

Každý klient má možnost provést mimořádnou splátku hypotečního úvěru (i celkovou) ve fixaci zdarma. Důvodů, proč by člověk chtěl provést mimořádnou splátku, může být několik. V současnosti je splacení hypotečního úvěru ve fixaci častým jevem, a to převážně z toho důvodu, pokud klient tzv. refinancuje úvěr do jiného bankovního ústavu. Hlavním důvodem je, že klient může získat u jiné banky výhodnější podmínky a lepší úrok než ten, který má aktuálně u stávající banky a případně mu je nabízen pro nové fixační období. (Kociánová 2012)

Klientova motivace je tedy snížení nákladů spojených s hypotečním úvěrem a banky rády refinancují hypoteční úvěry, jelikož mají přístup k platební morálce klienta, jeho schopnosti splácet a je pro ně poskytnutí méně rizikovější, než kdyby poskytovaly úvěr neznámému klientovi. Navíc jsou to pro banku v první řadě nové výnosy z hypotečního úvěru, který získají od konkurence. Proto jsou banky v těchto případech ochotnější si za poskytnutí úvěru, nebo ocenění nemovitosti neúčtovat poplatky. (Kociánová 2012)

Ne vždy se ale jeví částečná nebo celková splátka hypotečního úvěru jako nejlepší rozhodnutí. Pokud by dlužník měl k dispozici větší objem peněz a přemýšlel by o doplacení úvěru, převážně kvůli pocitu „dlužím bance peníze“, nemusí se jednat o nejlepší rozhodnutí. V případě, že má klient nízkou úrokovou sazbu, tak s ohledem na inflaci se vyplatí dál splácet hypoteční úvěr za nízkou úrokovou sazbu a volné prostředky využít výhodně jako investici, která může klientovi přinést větší zhodnocení než doplacení úvěru. Může se jednat

o investici do akcií, podílových fondů nebo například koupě další nemovitosti, kterou by klient pronajímal dalším osobám. (Kociánová 2012)

3.4.7.2 Mimo fixaci

V minulosti bylo běžné, že v případech doplacení hypotečního úvěru mimo fixaci byly klientovi vypočítány poplatky za předčasné splacení úvěru. Od 1. prosince 2016 se ale situace změnila díky zákonu č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Díky tomuto zákonu musí banky spotřebiteli umožnit předčasné splacení, a spotřebiteli se tímto posílila pozice pro doplacení úvěru. (Předčasné splacení hypotéky 2019)

Každý rok může spotřebitel ve výročí fixace zaplatit zdarma mimořádnou splátku do výše 25 % z celkové výše úvěru. Pokud by klient splácel více jak 25 %, tak si banka již může účtovat určité poplatky. Pokud by spotřebitel splácel úvěr z důvodu prodeje financované nemovitosti, tak banka nemá možnost účtovat si více jak 1 % z mimořádné splátky, maximálně však 50 000 Kč. V případě těžké životní situace je dokonce předčasné splacení zdarma. (Předčasné splacení hypotéky 2019)

Za nepřipustné náklady dle ČNB se považuje:

- Provize vyplacená zprostředkovateli hypotečního úvěru.
- Snížení úrokových výnosů finanční instituce.
- Vypočtené úrokové náklady z dluhů poskytovatele.

(Na kolik vás vyjde předčasné splacení hypotéky? 2020)

3.4.8 Refinancování hypotečního úvěru

Jak již bylo řečeno, při refinancování hypotečního úvěru je většina z poplatků nebo dokonce všechny poplatky spojené se sjednáním úvěru jsou odpuštěny. Refinancování úvěrů je v České republice stále častější a rozhodně ho můžeme brát jako pozitivní jev pro konkurenční boj bank. Banky se tak snaží nabídnout co nejvýhodnější variantu pro klienta, aby si vybral právě onu banku pro financování svého bydlení. (Kociánová 2012)

Při konci fixace stávající banka nabízí svému klientovi novou úrokovou sazbu pro další fixační období. Na klientovi je rozhodnutí, zda nabídnutou sazbu akceptuje, nebo se rozhodne pro jinou nabídku, kterou mu nabídne konkurenční banka. Původní banka převážně klientovi nabízí vyšší, ne tolik výhodnou sazbu. Jelikož má banka vždy volný prostor pro jednání o sazbě, je ku prospěchu klienta o sazbě s bankou jednat a například „pohrozit

s refinancováním úvěru za výhodnější nabídkou“. Poté záleží, jak k tomu daná banka přistoupí a zda má stále smysl u původní banky zůstat, nebo opravdu zvolit banku jinou.

Na refinancování úvěru je vhodné si nechat časovou rezervu, zpravidla 2 až 3 měsíce. Důvodem je čas pro vyřízení veškeré administrace, vytvoření dokumentace, ocenění nemovitosti, vyřízení náležitostí na Katastru nemovitosti atd. (Kociánová 2012)

Při refinancování úvěru je dobré využít služeb kvalitního finančního poradce, který se orientuje dobře na finančním trhu a zvládne svým klientům nabídnout co nejvýhodnější podmínky. Mnoho finančních poradců radí svým klientům refinancování hypotečního úvěru i 2 roky dopředu. Je to například kvůli nízkým úrokovým sazbám, které klient může v daný čas využít. Je totiž možné, že při konci fixace by takto výhodné sazby již nebyly bankami nabízeny. Klient má poté hypotéku schválenou a podepsanou s výhodným úrokem a úvěr vyčerpá až ve fixaci svého stávajícího úvěru. Díky tomu splní podmínky doplacení původního hypotečního úvěru zdarma v rámci fixace a jediný poplatek, který teoreticky bude muset zaplatit, bude na katastru nemovitostí za podání návrhu na vklad. Tento poplatek pro rok 2021 činí 2 000 Kč. (Kociánová 2012)

3.5 Regulace a dohled bankovního systému

V případě dvoustupňového bankovního systému je činnost druhého stupně regulována stupněm prvním, kde prvním stupněm je nejčastěji centrální banka – v případě České republiky je to Česká národní banka. Pod regulací si lze představit například vytváření a prosazování určitých pravidel, kterými se řídí bankovní instituce v dané zemi. Jedním z hlavních cílů regulace a dohledu bank je podpora efektivnosti, stability a bezpečnosti v rámci daného bankovního systému určité země. (Revenda 1999)

Pojmem bankovní regulace rozumíme nastavování a prosazování pravidel, podmínek a přesných činností bankovních institucí. Následný dohled na trhu neboli supervizi můžeme určit jako důslednou kontrolu dodržování platných pravidel nastavenými centrální bankou. Z těchto činností lze následně vyvodit určité pokuty či sankce za nesplnění podmínek nebo pravidel. Tohoto procesu regulace a dohledu bank jsou součástí tři skupiny subjektů.

Regulujícím subjektem je vždy centrální banka. Může se jednat o jedinou instituci v bankovním systému dané země, nebo může spolupracovat i s dalšími institucemi. V rámci dohledu bankovního systému je situace složitější, i tak se ale centrální banky nad dohledem tohoto systému podílejí. V případě zahraničních bankovních institucí je možnost dohledu

provádět daným subjektem sídlícím v zemi, kde má tato banka hlavní sídlo. Zde ve většině případech probíhá kooperace subjektů při dohledu s institucí hostitelské země. (Revenda 1999)

V současnosti jsou regulace a dohled v bankovním sektoru spíše využívány k prevenci. Oproti minulosti, kde se spíše apelovalo na hledání nedostatků a následné řešení vzniklých důsledků, se jedná o pozitivní zlepšování funkčnosti systému. Zároveň se klade důležitost na jasnou transparentnost vlastnické struktury a činnost regulovaných subjektů. (Revenda 1999)

3.6 Podmínky a regulace pro získání úvěru dle ČNB

3.6.1 Vlastní zdroje k hypotečnímu úvěru

Od 1. dubna 2017 podle nařízení České národní banky již banky přestaly poskytovat 100 % hypoteční úvěry. Aktuálně je třeba, aby žadatel o úvěr měl alespoň 10 % vlastních prostředků, které využije pro nákup, výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti.

Nejčastější varianta prokázání vlastních prostředků jsou naspořené peníze v hotovosti nebo na běžných účtech. V případě, kdy bude probíhat výstavba nemovitosti, lze považovat za vlastní prostředky vlastnictví pozemku, na kterém žadatel staví financovanou nemovitost. Daný pozemek se vloží bance do zástavy. Pokud žadatel nevlastní volné finanční prostředky, ani stavební pozemek, může bance nabídnout k zástavě další nemovitost v osobním vlastnictví. Většinou tuto další nemovitost poskytnou rodiče nebo prarodiče žadatele. Celkové LTV se poté vypočítá z hodnoty kupované nemovitosti a zároveň z hodnoty nemovitosti, která byla použita jako dozajištění. (Vyřizují hypotéku 2020)

3.6.2 Ukazatele DTI a DSTI

DTI

ČNB (DTI - Nebudu předlužený? 2021) definuje ukazatel DTI (Debt to Income) jako „*poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu.*“. Zároveň ale není přesně definována horní hranice tohoto ukazatele, kdy by úvěr neměl být poskytnut.

Nicméně zvýšené úvěrové riziko hrozí již v situaci, když celkové zadlužení žadatele o úvěr převyšuje osminásobek jeho čistého ročního příjmu. Úvěrové riziko se může také zvýšit například v nepříznivé životní situaci, jako je snížení čistého příjmu žadatele nebo zvýšení úrokových nákladů.

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

(DTI - Nebudu předlužený? 2021)

DSTI

ČNB (DSTI - Zvládnou splácet? 2021) definuje ukazatel DSTI (Debt Service to Income) jako „*podíl ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení (tzv. dluhová služba) na jeho ročním čistém příjmu.*“. Jde tedy o podíl celkové výše všech měsíčních splátek žadatele oproti jeho čistému měsíčnímu příjmu.

Česká národní banka reagovala na ekonomickou situaci spojenou s koronavirovou epidemií a rozhodla se neurčovat horní hranici ukazatele DSTI, která by zamítala poskytnutí úvěru. Nicméně ale nadále upozorňuje, že překročení 40% hranice čistého měsíčního příjmu zvyšuje úvěrové riziko při nepříznivé situaci spotřebitele v budoucnosti. Obchodní banky by tedy na toto upozornění měly brát zřetel.

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

(DSTI - Zvládnou splácet? 2021)

3.6.3 LTV

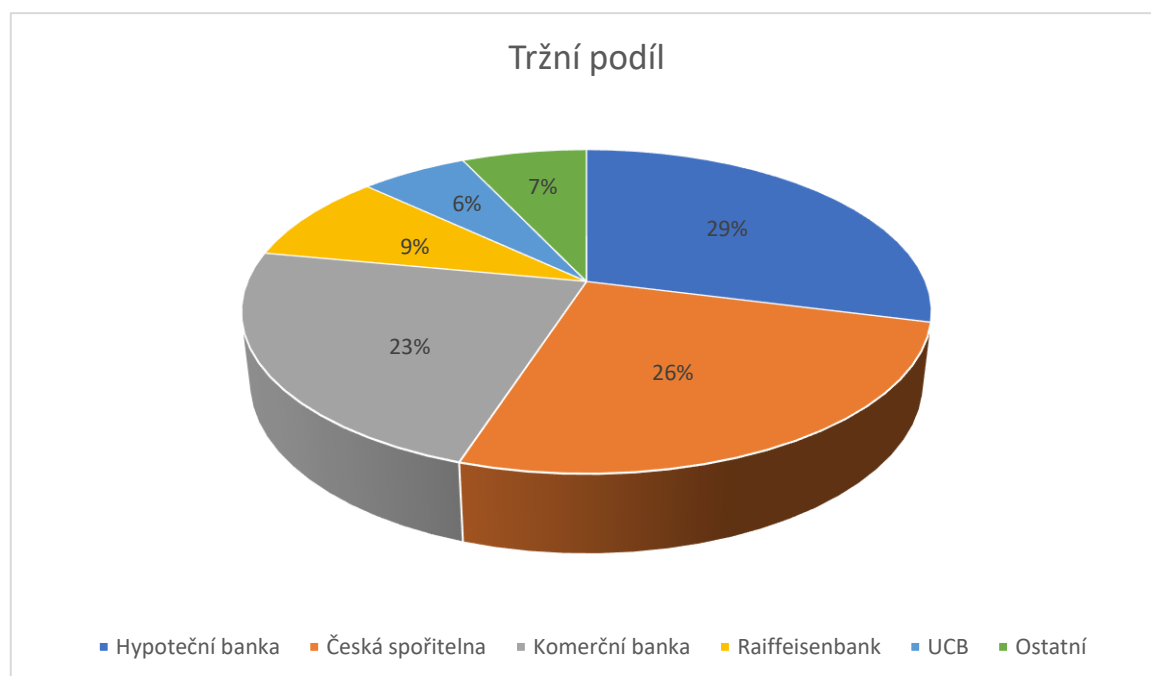
Standardně se dá říct, že banka posuzuje cenovou výši zastavované nemovitosti vůči zapůjčené částce a výsledek tohoto poměru má dopad na celkovou úrokovou sazbu úvěru, nebo dokonce na finální schválení hypotečního úvěru. Tento ukazatel se nazývá LTV (Loan to Value) a jeho hodnota je vyjádřena v procentech. Každá banka je ochotná poskytovat úvěry v určitém poměru LTV, nicméně měla by zároveň dodržovat i doporučení České národní banky. Časté varianty financování v dnešní době je 80 % nebo 90 % LTV, které jsou regulovány právě i Českou národní bankou. Při těchto dvou variantách může být úroková sazba úvěru nižší a zároveň je splněno doporučení ČNB kdy je 90 % LTV úvěru poskytnuto jen ve výjimečných případech a závisí hodně na individuálním posouzení daného klienta. Lze tedy konstatovat, že čím je vyšší poměr půjčované částky k hodnotě zástavy, tím vyšší je i úroková sazba hypotečního úvěru. (Kociánová 2012)

4 Analytická část

4.1 Aktuální nabídky hypotečních úvěrů vybraných komerčních bank

První kapitola analytické části se zabývá rozбором jednotlivých nabídek hypotečního úvěru vybraných bankovních institucí. Vybrány byly banky s většinovým tržním podílem na hypotečním trhu v České republice. Mezi vybrané banky patří Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka a Raiffeisenbank. Tyto čtyři banky mají přibližně 87% tržní podíl na hypotečním trhu v České republice.

Graf 1: Souhrn tržních podílů na hypotečním trhu jednotlivých bank v ČR



Zdroj: (Hypoteční financování 2017)

Každá nabídka je vyhotovena podle stejných vstupních dat předložených při osobní schůzce s bankovním poradcem na pobočce banky. U všech nabídek jsou následně detailně posouzeny jejich parametry, poplatky, úroková míra a způsob posuzování bonity klienta.

Tabulka 1: Vstupní parametry pro nabídku hypotečního úvěru

Vstupní parametry hypotečního úvěru	
účel úvěru	koupě bytu
výše úvěru	2 400 000,-- Kč
vlastní prostředky	600 000,-- Kč
LTV (Loan to Value)	80 %
doba fixace úrokové sazby	5 let
doba splatnosti hypotečního úvěru	25 let
počet členů v domácnosti	dva členové
druh příjmu	příjem ze zaměstnání
celkový čistý měsíční příjem domácnosti	55 000,-- Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.1 Hypoteční banka

Hypoteční banka, a. s. je aktuálně bankou s největším tržním podílem hypotečních úvěru v České republice. Jako první česká banka získala v roce 1995 licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. Jedná se o specializovanou banku, která se primárně zabývá poskytováním hypotečních úvěrů. Hypoteční banka nabízí účelové úvěry jako hypotéka koupi pozemku, bytu nebo rodinného domu ale také neúčelové úvěry jako je americká hypotéka.

Hypotéka na byt

Hypoteční úvěr na byt je účelový úvěr, který slouží ke koupi vlastního bytu nebo spoluvlastnického podílu. Hypoteční banka nabízí také variantu úvěru na koupi družstevního bytu. V tomto případě je podmínka ručení nemovitostí v osobním vlastnictví. Hypotéku na byt lze využít také pro vypořádání majetkových poměrů nebo převod členských práv. (Hypotéka na byt 2021)

Tabulka č. 2 uvedená níže znázorňuje základní parametry nabídky hypotečního úvěru, která byla předána autorovi práce po konzultaci při osobní schůzce s bankéřem na pobočce banky. Některé údaje v tabulce jsou doplněny z webových stránek dané bankovní instituce.

Tabulka 2: Hypotéka na byt

Hypotéka na byt	
výše úvěru	2 400 000,-- Kč
LTV (Loan to Value)	80 %
nabídnutá úroková sazba p. a.	1,93 %
doba fixace úrokové sazby	5 let
doba splatnosti hypotečního úvěru	25 let
čerpání hypotečního úvěru	jednorázově nebo postupně až do 12 měsíců na výstavbu či rekonstrukci až 24 měsíců
aktivní využívání běžného účtu v ČSOB	nezjištěn přesný vliv na úrokovou sazbu
pojištění nemovitosti	neovlivňuje úrokovou sazbu
pojištění hypotéky - ČSOB Pojišťovna	ovlivňuje úrokovou sazbu (není známo o kolik %)
Poplatky	
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku	zdarma
zpracování odhadu nemovitosti - byt	zdarma
zpracování odhadu nemovitosti - rodinný dům	4 900,-- Kč
čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1 900,-- Kč
vedení běžného účtu	při sjednání hypotéky zdarma
správa a vedení hypotečního úvěru	zdarma

Zdroj: (Hypotéka na byt 2021), vlastní zpracování

Posouzení bonity žadatele o úvěr

Během vyřizování žádosti o hypoteční úvěr u Hypoteční banky probíhá komunikace na pobočce Československé obchodní banky do jejíž obchodní skupiny Hypoteční banka patří. Žadatel o úvěr si musí domluvit osobní schůzku s bankovním poradcem. Na osobní schůzce jsou žadateli sděleny základní informace a předány základní parametry hypotečního úvěru. Dle předběžně sdělených informací je klientovi předložena nabídka hypotečního úvěru ve více variantách, ze kterých si žadatel může vybrat nabídku, která mu vyhovuje. Klientovi je zároveň sděleno, jaké dokumenty je potřeba doložit pro závazné posouzení

hypotečního úvěru. Vždy se jedná o specifické dokumenty podle varianty úvěru, o který žadatel žádá.

Hypoteční banka má na svých internetových stránkách takzvanou „Hypoteční zónu“. V této zóně může klient zažádat elektronicky o poskytnutí hypotečního úvěru, nebo již svůj hypoteční úvěr spravovat na dálku elektronicky a komunikovat s bankou. (Hypotéka na byt 2021)

Pro posouzení žadatelových příjmů musí klient doložit potvrzení od zaměstnavatele o výši příjmů v případě zaměstnání a zároveň 3 výpisy z běžného účtu. Pokud se jedná o podnikatele, je povinnost doložit daňové přiznání za poslední 2 zdaňovací období, kde banka posuzuje žadatelovy čisté příjmy.

Detailnější informace o klientově splátkové historii, záznamech v interních a externích registrech, příjmech a výdajích jsou ověřeny ve vnitřních bankovních systémech. Podrobnější postup ohledně ověřování klientovy bonity a další aspekty posuzování žádosti nelze získat, jelikož se jedná o interní a neveřejné procesy banky. (Hypotéka na byt 2021)

4.1.2 Česká spořitelna

Česká spořitelna, a. s. momentálně zastává druhou pozici banky s tržním podílem hypotečních úvěrů v České republice. Aktuálně má hypoteční úvěr v České spořitelně cca 180 000 klientů. Česká spořitelna nabízí vícero produktů pro financování nemovitosti. Účelový úvěr pro výstavbu, koupi nebo rekonstrukci nemovitosti se nazývá Hypotéka České spořitelny.

Hypotéka České spořitelny

Tabulka č. 3 uvedená níže znázorňuje základní parametry nabídky hypotečního úvěru, která byla předána autorovi práce po konzultaci při osobní schůzce s bankéřem na pobočce banky. Některé údaje v tabulce jsou doplněny z webových stránek dané bankovní instituce. (Hypotéka 2021)

Tabulka 3: Hypotéka České spořitelny

Hypotéka České spořitelny	
výše úvěru	2 400 000,-- Kč
LTV (Loan to Value)	80 %
nabídnutá úroková sazba p. a.	1,89 %
doba fixace úrokové sazby	5 let
doba splatnosti hypotečního úvěru	25 let
čerpání hypotečního úvěru	až 24 měsíců od podpisu smlouvy
aktivní využívání běžného účtu	sleva na úrokové sazbě 0,5 %
pojištění nemovitosti	neovlivňuje úrokovou sazbu
pojištění schopnosti splácet	sleva na úrokové sazbě 0,2 %
Poplatky	
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku	zdarma
zpracování odhadu nemovitosti	zdarma
čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva	2 000,-- Kč
vedení běžného účtu	při sjednání hypotéky zdarma
správa a vedení hypotečního úvěru	zdarma

Zdroj: (Hypotéka 2021), vlastní zpracování

Posouzení bonity žadatele o úvěr

Zájemce o hypoteční úvěr v České spořitelně má více možností, jak může o úvěr zažádat. Jako nejčastější varianta je osobní schůzka na pobočce České spořitelny, kde si od vás bankovní poradce zjistí základní údaje a přibližnou představu o parametrech hypotečního úvěru. Následně si od vás vyžádá telefonní číslo, na které vám v následujících pracovních dnech zavolá pracovník hypotečního centra, který s vámi nastaví detaily požadovaného úvěru, jako je zajištění úvěru, pojištění nemovitosti nebo pojištění úvěru. Na základě tohoto postupu vám pracovník následně zašle nabídku hypotečního úvěru na emailovou adresu, která je uvedena na žádosti. Další možností je vyplnění internetového formuláře s žádostí o hypoteční úvěr, kde následný kontakt je stejný jako v prvním případě při osobní návštěvě pobočky. (Hypotéka 2021)

K žádosti se přikládají dokumenty o příjmu. Pokud je klient zaměstnaný, dokládá potvrzení o výši měsíčního příjmu, a pokud vlastní účet v České spořitelně, nemusí svůj příjem dokládat, jelikož si ho banka dokáže zjistit ze svého interního systému. V případě,

kdy je klient podnikatel, musí doložit svoje daňové priznání, nejlépe za poslední dvě zdaňovací období. Klient má možnost využití doplňkového příjmu, jako je rodičovský příspěvek, příjem z pronájmu, starobní či invalidní důchod a další. V každém jednotlivém případě je třeba doložit odpovídající doklad o výši vedlejšího příjmu.

Detailnější informace o klientově splátkové historii, záznamech v interních a externích registrech, příjmech a výdajích jsou ověřeny ve vnitřních bankovních systémech. Podrobnější postup ohledně ověřování klientovy bonity a další aspekty posuzování žádosti nelze získat, jelikož se jedná o interní a neveřejné procesy banky. (Hypotéka 2021)

4.1.3 Komerční banka

Komerční banka, a. s. se řadí mezi jednu z největších bank na českém bankovním trhu. Stejně jako konkurence nabízí několik variant financování bydlení skrze hypoteční úvěry. V rámci účelových hypotečních úvěrů nabízí Komerční banka úvěr Hypotéka od KB, Flexibilní hypotéka nebo Hypotéka bez nemovitosti a další.

Hypotéka od KB

Hypotéku od KB lze využít ke koupi nemovitosti do vlastnictví, vypořádání majetkových a dědických vztahů, výstavbě nebo rekonstrukci nemovitosti. Komerční banka nabízí také variantu úvěru Dozadu, kde je možné žadateli o úvěr proplatit investice do bydlení až za 3 roky zpětně. Velice zajímavou variantou úvěru je Hypotéka bez nemovitosti. Klient si může sjednat hypoteční úvěr ještě před tím, než si vybere nemovitost ke koupi. Lhůta pro koupi nemovitosti je poté až 3 roky. (Hypotéka od KB 2021)

Tabulka č. 4 uvedená níže znázorňuje základní parametry nabídky hypotečního úvěru, která byla předána autorovi práce po konzultaci při osobní schůzce s bankéřem na pobočce banky. Některé údaje v tabulce jsou doplněny z webových stránek dané bankovní instituce.

Tabulka 4: Hypotéka od KB

Hypotéka od KB	
výše úvěru	2 400 000,-- Kč
LTV (Loan to Value)	80 %
nabídnutá úroková sazba p. a.	2,09 %
doba fixace úrokové sazby	5 let
doba splatnosti hypotečního úvěru	25 let
čerpání hypotečního úvěru	až 24 měsíců od podpisu smlouvy
aktivní využívání běžného účtu	sleva na úrokové sazbě 0,5 %
pojištění nemovitosti	sleva na úrokové sazbě 0,1 %
rizikové životní pojištění úvěru od Komerční pojišťovny	sleva na úrokové sazbě 0,1 %
Poplatky	
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku	2 900,-- Kč
zpracování odhadu nemovitosti - rodinný dům	4 500,-- Kč
zpracování odhadu nemovitosti - byt	1 000,-- Kč
čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1 500,-- Kč
flexibilita úvěru (nepovinné)	19,-- Kč / měsíčně
vedení běžného účtu	dle typu účtu
správa a vedení hypotečního úvěru	zdarma

Zdroj: (Hypotéka od KB 2021), vlastní zpracování

Posouzení bonity žadatele o úvěr

Žadatel o hypoteční úvěr v Komerční bance má stejné možnosti jako v jiných, konkurenčních bankách. Může si vyplnit online žádost na internetových stránkách, kde na sebe zanechá kontakt a klientovi se ozve hypoteční specialista. Společně si nastaví prvotní parametry hypotečního úvěru, klientovi jsou sděleny základní informace. Následně je domluvena osobní schůzka s bankovním poradcem na pobočce banky. Klient může vynechat krok online žádosti a rovnou se objednat na osobní schůzku s bankéřem, který mu také zvládne zodpovědět otázky týkající se hypotečního úvěru. Na osobní schůzce je s bankovním poradcem vyplněna oficiální žádost o hypoteční úvěr. (Hypotéka od KB 2021)

K oficiální žádosti o úvěr je potřeba přiložit dokumenty prokazující pravidelné příjmy. Když je klient zaměstnaný, dokládá potvrzení o výši měsíčního příjmu, které je platné po dobu jednoho měsíce. Pokud vlastní účet v Komerční bance, nemusí svůj příjem

dokládat, jelikož si ho banka dokáže zjistit ze svého interního systému. V případě, kdy je klient podnikatel, musí doložit svoje daňové přiznání, nejlépe za poslední dvě zdaňovací období. Klient má možnost využití doplňkového příjmu, jako je rodičovský příspěvek, příjem z pronájmu, starobní či invalidní důchod a další. V každém jednotlivém případě je třeba doložit odpovídající doklad o výši vedlejšího příjmu.

Detailnější informace o klientově splátkové historii, záznamech v interních a externích registrech, příjmech a výdajích jsou ověřeny ve vnitřních bankovních systémech. Podrobnější postup ohledně ověřování klientovy bonity a další aspekty posuzování žádosti nelze získat, jelikož se jedná o interní a neveřejné procesy banky. (Hypotéka od KB 2021)

4.1.4 **Raiffeisenbank**

Raiffeisenbank, a. s. je dle celkových aktiv aktuálně pátou největší bankou v České republice. Cílem banky je být v budoucnu nejrychleji rostoucí bankou na trhu. K tomu má pomoci i rozšíření klientské základny s poskytnutými hypotečními úvěry. Raiffeisenbank nabízí podobně jako předchozí banky několik druhů hypotečních úvěrů. Mezi účelové úvěry patří tzv. Hypotéka na bydlení – Klasik, nebo Hypotéka na bydlení – Klasik (naruby).

Hypotéka na bydlení – Klasik

Tuto variantu hypotečního úvěru může klient využít na koupi, rekonstrukci či výstavbu nemovitosti. Nabízí se možnost využít úvěr také na vypořádání majetkových poměrů, nebo koupi podílu v bytovém družstvu.

K hypotéce na bydlení Klasik je možnost sjednat i variantu Naruby. Hypotéka naruby je specifická stejně jako Hypotéka bez nemovitosti od Komerční banky v tom, že žadateli je schválen hypoteční úvěr ještě předtím, než má vybranou konkrétní nemovitost. Díky tomu může být urychlena koupě vybrané nemovitosti, jakmile si žadatel nějakou vybere. Oproti variantě Hypotéky bez nemovitosti od KB je zde ale termín čerpání pouze do 11 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. (Hypotéka na bydlení 2021)

Tabulka č. 5 uvedená níže znázorňuje základní parametry nabídky hypotečního úvěru, která byla předána autorovi práce po konzultaci při osobní schůzce s bankéřem na pobočce banky. Některé údaje v tabulce jsou doplněny z webových stránek dané bankovní instituce.

Tabulka 5: Hypotéka na bydlení – Klasik

Hypotéka na bydlení - Klasik	
výše úvěru	2 400 000,-- Kč
LTV (Loan to Value)	80 %
nabídnutá úroková sazba p. a.	1,99 %
doba fixace úrokové sazby	5 let
doba splatnosti hypotečního úvěru	25 let
čerpání hypotečního úvěru	až 24 měsíců od podpisu smlouvy
aktivní využívání běžného účtu	sleva na úrokové sazbě 1 %
pojištění nemovitosti	sleva na úrokové sazbě 0,2 %
pojištění hypotečního úvěru	nepožadováno
Poplatky	
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku	zdarma
zpracování odhadu nemovitosti	zdarma
čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1 900,-- Kč
vedení běžného účtu	49,--Kč / měsíčně nebo zdarma
správa a vedení hypotečního úvěru	zdarma

Zdroj: (Hypotéka na bydlení 2021), vlastní zpracování

Posouzení bonity žadatele o úvěr

Klient má dvě možnosti, jak o hypoteční úvěr zažádat. Nejčastější možností je osobní návštěva pobočky, kde bankovní poradce s žadatelem o úvěr probere základní informace a parametry úvěru, vyplní spolu žádost o hypoteční úvěr, která se poté zašle na hypoteční oddělení. Druhou možností je vyplnění online žádosti. Poté klienta kontaktuje pracovník banky a po telefonu se nastaví detaily žádosti. (Hypotéka na bydlení 2021)

Součástí žádosti jsou dokumenty prokazující žadatelův příjem. Pokud o úvěr žádá více osob, každá z těchto osob musí své příjmy prokázat. Pokud je žadatel zaměstnaný, banka upřednostňuje, když je žadatel zaměstnaný na dobu neurčitou. Pokud je pracovní smlouva na dobu určitou, musí být alespoň jednou po roce obnovena. Žadatel dokládá potvrzení o výši měsíčního příjmu včetně výpisů z účtů za poslední 3 měsíce, kam je zasílána mzda. V případě, že žadatel vlastní účet v Raiffeisenbank, nemusí svůj příjem dokládat, jelikož si ho banka dokáže zjistit ze svého interního systému. Žadatelé, kteří jsou podnikatelé, musí doložit svoje daňové přiznání včetně příloh, maximálně za poslední tři

zdaňovací období. Klient má možnost využití doplňkového příjmu, jako je rodičovský příspěvek, příjem z pronájmu, starobní či invalidní důchod a další. V každém jednotlivém případě je třeba doložit odpovídající doklad o výši vedlejšího příjmu.

Detailnější informace o klientově splátkové historii, záznamech v interních a externích registrech, příjmech a výdajích jsou ověřeny ve vnitřních bankovních systémech. Podrobnější postup ohledně ověřování klientovy bonity a další aspekty posuzování žádosti nelze získat, jelikož se jedná o interní a neveřejné procesy banky. (Hypotéka na bydlení 2021)

4.2 Komparace nabídek vybraných bank

V následující kapitole jsou jednotlivé nabídky všech čtyř komerčních bank porovnány dle předem stanovených jednotných ukazatelů a následně je vybrána nejvýhodnější nabídka pro klienta. Díky tomuto porovnání je pro žadatele o úvěr jednodušší a přehlednější rozhodnutí, jakou financující banku si pro svůj záměr vybrat.

4.2.1 Výpočet ukazatelů – Hypoteční banka

Výpočet měsíční anuitní splátky

Tabulka 6: Výpočet měsíční anuitní splátky – Hypoteční banka, a. s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 400 000,-- Kč
Celková doba splácení hypotečního úvěru	25 let = 300 měsíců
Úroková sazba úvěru	1,93 % p. a. = 0,1608 % p. m.
Diskontní faktor:	
$v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1+0,001608} = 0,998394$	
Anuitní splátka:	
$a = D * \frac{i}{1-v^n} = 2\,400\,000 * \frac{0,001608}{1-0,998394^{300}} = 10\,088 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Při výpočtu měsíční anuitní splátky je třeba převést celkovou dobu splácení úvěru a úrokovou sazbu na měsíce. Následuje výpočet diskontního faktoru, jehož výsledek je vložen do vzorce pro výpočet anuitní splátky. Dle vzorce vychází měsíční anuitní splátka

10 088,-- Kč nicméně díky zaokrouhlení a úpravě měsíční splátky bankou je výše anuitní splátky dle nabídky 10 091,-- Kč.

Výpočet RPSN

Tabulka 7: Výpočet RPSN – Hypoteční banka, a. s.

Výpočet RPSN	
Celková výše hypotečního úvěru	2 400 000,-- Kč
Úroková sazba úvěru	1,93%
Pravidelná měsíční splátka	10 091,-- Kč
Počet splátek	300
Celkové jednorázové poplatky	3 900,-- Kč
Celkové pravidelné poplatky (měsíční)	0,-- Kč
RPSN	1,96%

Zdroj: (Výpočet RPSN 2021), vlastní zpracování

Do výpočtu roční procentuální sazby nákladů (RPSN) u hypotečního úvěru je započítána úroková sazba úvěru, počet splátek a poplatky, které jsou součástí úvěru. Poplatky se rozlišují na jednorázové a pravidelné (měsíční). Při sjednání úvěru u Hypoteční banky nejsou obsaženy žádné pravidelné poplatky, pouze jednorázové. Jednorázové poplatky jsou v celkové částce 3 900,-- Kč, kde je započítán poplatek 1 900,-- Kč za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a 2 000,-- Kč za vložení návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Roční procentuální sazba nákladů tedy vychází na 1,96 %.

Výpočet celkové splatné částky úvěru

Tabulka 8: Výpočet celkové splatné částky úvěru – Hypoteční banka, a. s.

Výpočet celkové splatné částky úvěru	
Výše poskytnutého úvěru	2 400 000,-- Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	1,93 % p. a. = 0,1608 % p. m.
Jistina úvěru	2 400 000,-- Kč
Výše úroku $u = (\text{měsíční splátka} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (10\,091 * 300) - 2\,400\,000 = 627\,300,-- \text{ Kč}$	
Celkové poplatky úvěru	3 900,-- Kč
Celková splatná částka úvěru	3 031 200,-- Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výše celkové splatné částky je vypočítána jako součet jistiny úvěru a úroku, který je bance zaplacen jako odměna za poskytnutí úvěru po dobu trvání úvěru. K této částce jsou také přičteny celkové poplatky. Při sečtení těchto částek je výše celkové splatné částky úvěru 3 031 200,-- Kč.

Výpočet úrokového koeficientu

Tabulka 9: Výpočet úrokového koeficientu – Hypoteční banka, a. s.

Výpočet úrokového koeficientu
$\text{Úrokový koeficient} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$
$\text{Úrokový koeficient} = \frac{3\,031\,200 \text{ Kč}}{2\,400\,000 \text{ Kč}} = 1,26$

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet úrokového koeficientu znázorňuje, o kolik % klient zaplatí financující bance více, než mu bylo zapůjčeno. Podle výpočtů by tedy žadatel o úvěr zaplatil Hypoteční bance o 26 % více, než by si původně půjčil.

4.2.2 Výpočet ukazatelů – Česká spořitelna

Výpočet měsíční anuitní splátky

Tabulka 10: Výpočet měsíční anuitní splátky – Česká spořitelna, a. s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 400 000,-- Kč
Celková doba splácení hypotečního úvěru	25 let = 300 měsíců
Úroková sazba úvěru	1,89 % p. a. = 0,1575 % p. m.
Diskontní faktor: $v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1+0,001575} = 0,998427$	
Anuitní splátka: $a = D * \frac{i}{1-v^n} = 2\,400\,000 * \frac{0,001575}{1-0,998427^{300}} = 10\,042 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Při výpočtu měsíční anuitní splátky je třeba převést celkovou dobu splácení úvěru a úrokovou sazbu na měsíce. Následuje výpočet diskontního faktoru, jehož výsledek je 0,998427, a tento výsledek je vložen do vzorce pro výpočet anuitní splátky. Dle vzorce vychází měsíční anuitní splátka 10 042,-- Kč, nicméně stejně jako v případě nabídky Hypoteční banky díky zaokrouhlení a úpravě měsíční splátky bankou je výše anuitní splátky dle nabídky České spořitelny 10 078,-- Kč.

Výpočet RPSN

Tabulka 11: Výpočet RPSN – Česká spořitelna, a. s.

Výpočet RPSN	
Celková výše hypotečního úvěru	2 400 000,-- Kč
Úroková sazba úvěru	1,89 %
Pravidelná měsíční splátka	10 078,-- Kč
Počet splátek	300
Celkové jednorázové poplatky	4 000,-- Kč
Celkové pravidelné poplatky (měsíční)	0,-- Kč
RPSN	1,95 %

Zdroj: (Výpočet RPSN 2021), vlastní zpracování

Do výpočtu roční procentuální sazby nákladů (RPSN) u hypotečního úvěru je započítána úroková sazba úvěru, počet splátek a poplatky, které jsou součástí úvěru. Poplatky se rozlišují na jednorázové a pravidelné (měsíční). Stejně jako u nabídky Hypoteční banky nejsou v případě nabídky České spořitelny žádné pravidelné poplatky, pouze jednorázové. Jednorázový poplatek je v celkové částce 4 000,-- Kč, kde je započítán poplatek 2 000,-- Kč za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a 2 000,-- Kč za vložení návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Roční procentuální sazba nákladů tedy v případě nabídky České spořitelny vychází na 1,95 %.

Výpočet celkové splatné částky úvěru

Tabulka 12: Výpočet celkové splatné částky úvěru – Česká spořitelna, a. s.

Výpočet celkové splatné částky úvěru	
Výše poskytnutého úvěru	2 400 000,-- Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	1,89 % p. a. = 0,1575 % p. m.
Jistina úvěru	2 400 000,-- Kč
Výše úroku $u = (\text{měsíční splátka} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (10\,078 * 300) - 2\,400\,000 = 623\,400,-- \text{ Kč}$	
Celkové poplatky úvěru	4 000,-- Kč
Celková splatná částka úvěru	3 027 400,-- Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výše celkové splatné částky je vypočítána jako součet jistiny úvěru a úroku, který je bance zaplacen jako odměna za poskytnutí úvěru po dobu trvání úvěru. Výše úroku zaplaceného České spořitelně je 623 400,-- Kč. Po přičtení celkových poplatků je plná výše splatné částky úvěru 3 027 400,-- Kč.

Výpočet úrokového koeficientu

Tabulka 13: Výpočet úrokového koeficientu – Česká spořitelna, a. s.

Výpočet úrokového koeficientu	
$\text{Úrokový koeficient} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$	
$\text{Úrokový koeficient} = \frac{3\,027\,400 \text{ Kč}}{2\,400\,000 \text{ Kč}} = 1,26$	

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet úrokového koeficientu znázorňuje, o kolik % klient zaplatí financující bance více korun, než mu bylo zapůjčeno. Podle výpočtů je úrokový koeficient 1,26 u nabídky České spořitelny. Žadatel o úvěr by zaplatil České spořitelně o 26 % více, než by si původně půjčil. Úrokový koeficient má stejnou hodnotu jako v případě nabídky Hypoteční banky.

4.2.3 Výpočet ukazatelů – Komerční banka

Výpočet měsíční anuitní splátky

Tabulka 14: Výpočet měsíční anuitní splátky – Komerční banka, a. s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 400 000,-- Kč
Celková doba splácení hypotečního úvěru	25 let = 300 měsíců
Úroková sazba úvěru	2,09 % p. a. = 0,1742 % p. m.
Diskontní faktor: $v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1+0,001742} = 0,998261$	
Anuitní splátka: $a = D * \frac{i}{1-v^n} = 2\,400\,000 * \frac{0,001742}{1-0,998261^{300}} = 10\,278 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Při výpočtu měsíční anuitní splátky je třeba opět převést celkovou dobu splácení úvěru a úrokovou sazbu na měsíce. Následuje výpočet diskontního faktoru, jehož výsledek je 0,998261, a tento výsledek je vložen do vzorce pro výpočet anuitní splátky. Dle vzorce

vychází měsíční anuitní splátka 10 278,-- Kč. Díky zaokrouhlení částek a úpravě měsíční splátky Komerční bankou je výše anuitní splátky podle předložené nabídky 10 305,-- Kč.

Výpočet RPSN

Tabulka 15: Výpočet RPSN – Komerční banka, a. s.

Výpočet RPSN	
Celková výše hypotečního úvěru	2 400 000,-- Kč
Úroková sazba úvěru	2,09 %
Pravidelná měsíční splátka	10 305,-- Kč
Počet splátek	300
Celkové jednorázové poplatky	7 400,-- Kč
Celkové pravidelné poplatky (měsíční)	0,-- Kč
RPSN	2,16 %

Zdroj: (Výpočet RPSN 2021), vlastní zpracování

Do výpočtu roční procentuální sazby nákladů (RPSN) u hypotečního úvěru je započítána úroková sazba úvěru, počet splátek a poplatky, které jsou součástí úvěru. Poplatky se rozlišují na jednorázové a pravidelné (měsíční). V případě Komerční banky lze uvažovat o pravidelném poplatku za vedení osobního účtu. Komerční banka nabízí více druhů osobních účtu s rozdílným poplatkem za vedení tohoto účtu. Pro výpočet budeme uvažovat, že vedení osobního účtu není zpoplatněno. Jednorázový poplatek u nabídky Komerční banky je v celkové částce 7 400,-- Kč, kde je započítán poplatek 1 500,-- Kč za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, 2 000,-- Kč za vložení návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, 2 900,-- Kč za zpracování a vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr a 1 000,-- Kč za zpracování odhadu bytu. Roční procentuální sazba nákladů je stanovena v případě nabídky Komerční banky na 2,16 %.

Výpočet celkové splatné částky úvěru

Tabulka 16: Výpočet celkové splatné částky úvěru – Komerční banka, a. s.

Výpočet celkové splatné částky úvěru	
Výše poskytnutého úvěru	2 400 000,-- Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	2,09 % p. a. = 0,1742 % p. m.
Jistina úvěru	2 400 000,-- Kč
Výše úroku $u = (\text{měsíční splátka} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (10\,305 * 300) - 2\,400\,000 = 691\,500,-- \text{ Kč}$	
Celkové poplatky úvěru	7 400,-- Kč
Celková splatná částka úvěru	3 098 900,-- Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výše celkové splatné částky je vypočítána, stejně jako u předchozích bankovních ústavů, součtem jistiny úvěru a úroku, který je bance zaplacen jako odměna za poskytnutí úvěru po dobu trvání úvěru. Výše úroku zaplaceného Komerční bance je 691 500,-- Kč. Po sečtení celkových poplatků je plná výše splatné částky úvěru 3 098 900,-- Kč.

Výpočet úrokového koeficientu

Tabulka 17: Výpočet úrokového koeficientu – Komerční banka, a. s.

Výpočet úrokového koeficientu	
$\text{Úrokový koeficient} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$	
$\text{Úrokový koeficient} = \frac{3\,098\,900 \text{ Kč}}{2\,400\,000 \text{ Kč}} = 1,29$	

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet úrokového koeficientu znázorňuje, o kolik % klient zaplatí financující bance více, než mu bylo zapůjčeno. Podle výpočtů je úrokový koeficient 1,29 u nabídky Komerční banky. Žadatel o úvěr by zaplatil Komerční bance o 29 % více, než by si původně půjčil.

4.2.4 Výpočet ukazatelů – Raiffeisenbank

Výpočet měsíční anuitní splátky

Tabulka 18: Výpočet měsíční anuitní splátky – Raiffeisenbank, a. s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 400 000,-- Kč
Celková doba splácení hypotečního úvěru	25 let = 300 měsíců
Úroková sazba úvěru	1,99 % p. a. = 0,1658 % p. m.
Diskontní faktor:	
$v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1+0,001658} = 0,998344$	
Anuitní splátka:	
$a = D * \frac{i}{1-v^n} = 2\,400\,000 * \frac{0,001658}{1-0,998344^{300}} = 10\,157 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Při výpočtu měsíční anuitní splátky je třeba převést stejně jako v předchozích případech celkovou dobu splácení úvěru a úrokovou sazbu na měsíce. Následuje výpočet diskontního faktoru, jehož výsledek je 0,998344, a tento výsledek je vložen do vzorce pro výpočet anuitní splátky. Podle vzorce vychází měsíční anuitní splátka 10 157,-- Kč. Díky zaokrouhlení výpočtů a úpravě měsíční splátky bankou je výše anuitní splátky dle nabídky Raiffeisenbank 10 161,-- Kč.

Výpočet RPSN

Tabulka 19: Výpočet RPSN – Raiffeisenbank, a. s.

Výpočet RPSN	
Celková výše hypotečního úvěru	2 400 000,-- Kč
Úroková sazba úvěru	1,99%
Pravidelná měsíční splátka	10 161,-- Kč
Počet splátek	300
Celkové jednorázové poplatky	3 900,-- Kč
Celkové pravidelné poplatky (měsíční)	0,-- Kč
RPSN	2,02%

Zdroj: (Výpočet RPSN 2021), vlastní zpracování

Do výpočtu roční procentuální sazby nákladů (RPSN) u hypotečního úvěru Raiffeisenbank je započítána úroková sazba úvěru, počet splátek a poplatky, které jsou součástí úvěru. Poplatky se rozlišují na jednorázové a pravidelné (měsíční). V případě nabídky Raiffeisenbank zde nejsou pravidelné poplatky, například za vedení osobního účtu, pouze jednorázové. Pokud klient využívá osobní účet s hypotečním úvěrem, je pro něj vedení osobního účtu zdarma. Jednorázový poplatek je v celkové částce 3 900,-- Kč, kde je započítán poplatek 1 900,-- Kč za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a 2 000,-- Kč za vložení návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Roční procentuální sazba nákladů tedy v případě nabídky Raiffeisenbank vychází na 2,02 %.

Výpočet celkové splatné částky úvěru

Tabulka 20: Výpočet celkové splatné částky úvěru – Raiffeisenbank, a. s.

Výpočet celkové splatné částky úvěru	
Výše poskytnutého úvěru	2 400 000,-- Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	1,99 % p. a. = 0,1658 % p. m.
Jistina úvěru	2 400 000,-- Kč
Výše úroku	
$u = (\text{měsíční splátka} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (10\,161 * 300) - 2\,400\,000 = 648\,300,-- \text{ Kč}$	
Celkové poplatky úvěru	3 900,-- Kč
Celková splatná částka úvěru	3 052 200,-- Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výše celkové splatné částky je vypočítána, stejně jako u předchozích bankovních ústavů, součtem jistiny úvěru a úroku, který je bance zaplacen jako odměna za poskytnutí úvěru po dobu trvání úvěru. Výše úroku zaplaceného Komerční bance je 648 300,-- Kč. Po sečtení celkových poplatků je plná výše splatné částky úvěru 3 052 200,-- Kč.

Výpočet úrokového koeficientu

Tabulka 21: Výpočet úrokového koeficientu – Raiffeisenbank, a. s.

Výpočet úrokového koeficientu
$\text{Úrokový koeficient} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$
$\text{Úrokový koeficient} = \frac{3\,052\,200 \text{ Kč}}{2\,400\,000 \text{ Kč}} = 1,27$

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet úrokového koeficientu znázorňuje, o kolik % klient zaplatí financující bance více, než mu bylo zapůjčeno. Podle výpočtů je úrokový koeficient 1,27 u nabídky Raiffeisenbank. Žadatel o úvěr by zaplatil Raiffeisenbank o 27 % více, než by si původně půjčil.

4.3 Modelové situace fiktivní domácnosti v letech 2016 až 2020

Závěrečná kapitola analytické části bakalářské práce se věnuje modelaci fiktivní domácnosti, na které jsou zkoumány dopady doporučení a regulací České národní banky v průběhu let 2016 až 2020, kdy byla tato doporučení upravována. Cílem této modelace je zjistit, zda vydaná doporučení měla reálný vliv na poskytnutí hypotečního úvěru pro fiktivní domácnost a zda tato doporučení snížila počet poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice.

Tabulka 22: Přehled vydaných doporučení ČNB

Začátek platnosti doporučení	Předmět úpravy a hlavní změny
16. 6. 2015	Stanovení limitů LTV
14. 6. 2016	Zpřísnění limitů LTV
13. 6. 2017	<ul style="list-style-type: none">• Rozšíření platnosti na:<ul style="list-style-type: none">• Všechny osoby oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr

	<ul style="list-style-type: none"> • Všechny úvěry poskytované klientům s úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí • Označení rizikových hodnot DTI a DSTI
12. 6. 2018	Stanovení limitů DTI a DSTI
11. 6. 2019	Technické změny v určení referenčního objemu úvěrů (pro výpočet podílu nových úvěrů spadajících do výjimek z limitů LTV, DTI a DSTI)
13. 12. 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Doporučení týkající se poskytování „dalších“ hypotečních úvěrů, které mohou mít investiční účel: rozlišovat dva typy „dalších“ hypotečních úvěrů a samostatně je monitorovat • Doporučení obezřetně vyhodnocovat majetkovou a příjmovou situaci klientů žádajících o „další“ hypoteční úvěr • Upřesnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů ke koupi rezidenční nemovitosti k pronájmu • Možnost plnění výjimek z limitů LTV, DTI a DSTI na úrovni skupiny poskytovatelů
1. 4. 2020	Uvolnění limitů LTV a DSTI, zrušení limitu DTI
8. 7. 2020	Zrušení limitu DSTI, uvolnění limitu LTV u hypotečních úvěrů na nemovitost k pronájmu

Zdroj: (Doporučení – Limity pro poskytování hypotečních úvěrů 2021)

V tabulce níže jsou uvedeny základní údaje fiktivní domácnosti, která budou využita pro modelaci a parametry hypotečního úvěru.

Tabulka 23: Fiktivní domácnost pro modelaci

Fiktivní domácnost		
Účel hypotečního úvěru	Koupě bytu 4+ kk	
Výše investice	5 000 000,-- Kč	
Výše hypotečního úvěru	4 000 000,-- Kč	
Vlastní prostředky (hotovost)	1 000 000,-- Kč	
Úroková sazba úvěru - p. a.	1,99%	
Výše měsíční splátky úvěru	16 928,-- Kč	
Žadatelé o hypoteční úvěr	Muž	Žena
	Věk: 27 let	Věk: 24 let
	Vzdělání: vysokoškolské	Vzdělání: Středoškolské
	Zaměstnání: Obchodní zástupce	Zaměstnání: Sociální pracovnice
	Hlavní pracovní poměr	Hlavní pracovní poměr
	Čistá měsíční mzda: 21 348,-- Kč	Čistá měsíční mzda: 15 185,-- Kč
	Výše úvěrových závazků	0,-- Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let	
Doba fixace úrokové sazby	5 let	

Zdroj: vlastní zpracování

4.3.1 Výpočet parametrů pro poskytnutí hypotečního úvěru v roce 2016

Výpočet hodnoty LTV

Fiktivní domácnost má naspořeno přesně 1 000 000,-- Kč jako vlastní finanční prostředky, které chce využít pro dofinancování koupě bytu. Financující banka může poskytnout fiktivní domácnosti hypoteční úvěr do výše 80 % LTV. Tedy do výše ocenění 80 % zastavované nemovitosti, čímž je **splněno** doporučení České národní banky z roku 2016 a fiktivní domácnost může získat i výhodnější úrokovou sazbu.

V roce 2016 nebylo potřeba dodržovat další doporučení ze strany České národní banky a úvěr **mohl být fiktivní domácnosti poskytnut**, pokud byla bonita a schopnost splácet úvěr pro financující banku dle jejich podmínek dostatečná.

4.3.2 Výpočet parametrů pro poskytnutí hypotečního úvěru v roce 2018

Výpočet hodnoty LTV

Fiktivní domácnost má naspořeno přesně 1 000 000,-- Kč jako vlastní finanční prostředky, které chce využít pro dofinancování koupě bytu. Financující banka může poskytnout fiktivní domácnosti hypoteční úvěr do výše 80 % LTV. Tedy do výše ocenění 80 % zastavované nemovitosti, čímž je **splněno** doporučení České národní banky z roku 2016 a fiktivní domácnost může získat i výhodnější úrokovou sazbu.

Výpočet hodnoty DTI

Tabulka 24: Ukazatel DTI za rok 2018

Ukazatel DTI
$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$
$DTI = \frac{4\,000\,000}{438\,396} = \mathbf{9,12}$

Zdroj: vlastní zpracování

Výše poskytnutého úvěru financující bankou je 4 000 000,-- Kč. Celkový čistý roční příjem fiktivní domácnosti je 438 396,-- Kč. Po vydělení těchto částek je výsledná hodnota DTI 9,12. Tato hodnota je vyšší než hodnota 9, kterou v roce 2018 ČNB doporučovala jako hraniční pro poskytnutí hypotečního úvěru. Z pohledu ukazatele DTI **nebylo možné** fiktivní domácnosti hypoteční úvěr poskytnout, jelikož nesplňovala parametry určené Českou národní bankou.

Výpočet hodnoty DSTI

Tabulka 25: Ukazatel DSTI za rok 2018

Ukazatel DSTI
$DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} * 100$
$DSTI = \frac{16\,928}{36\,533} * 100 = \mathbf{46,3}$

Zdroj: vlastní zpracování

Výše měsíční splátky hypotečního úvěru je 16 928,-- Kč a čistý měsíční příjem domácnosti je 36 533,-- Kč. Po dosazení těchto částek do vzorce uvedeného výše vychází hodnota DSTI 46,3. Tato hodnota je vyšší než hodnota 45, kterou v roce 2018 ČNB doporučovala jako hraniční pro poskytnutí hypotečního úvěru. Z pohledu ukazatele DSTI **nebylo možné** fiktivní domácnosti hypoteční úvěr poskytnout, jelikož nesplňovala parametry určené Českou národní bankou.

4.3.3 Výpočet parametrů pro poskytnutí hypotečního úvěru v roce 2020

Výpočet hodnoty LTV

Fiktivní domácnost má naspořeno přesně 1 000 000,-- Kč jako vlastní finanční prostředky, které chce využít pro dofinancování koupě bytu. Financující banka může poskytnout fiktivní domácnosti hypoteční úvěr do výše 80 % LTV. Tedy do výše ocenění 80 % zastavované nemovitosti, čímž je **splněno** doporučení České národní banky vydané již od roku 2016 a fiktivní domácnost může získat i díky tomu výhodnější úrokovou sazbu.

Výpočet hodnoty DTI

Tabulka 26: Ukazatel DTI za rok 2020

Ukazatel DTI
$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$
$DTI = \frac{4\,000\,000}{438\,396} = \mathbf{9,12}$

Zdroj: vlastní zpracování

Výše poskytnutého úvěru financující bankou je 4 000 000,-- Kč. Celkový čistý roční příjem fiktivní domácnosti je 438 396,-- Kč. Po vydělení těchto částek je výsledná hodnota DTI 9,12. Tato hodnota je stejná jako v roce 2018, nicméně Česká národní banka s účinností od 1. 4. 2020 zrušila doporučení limitu DTI. Díky tomu **je možné** fiktivní domácnosti hypoteční úvěr již poskytnout.

Výpočet hodnoty DSTI

Tabulka 27: Ukazatel DSTI za rok 2020

Ukazatel DSTI
$DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} * 100$
$DSTI = \frac{16\,928}{36\,533} * 100 = \mathbf{46,3}$

Zdroj: vlastní zpracování

Výše měsíční splátky hypotečního úvěru je 16 928,-- Kč a čistý měsíční příjem domácnosti je 36 533,-- Kč. Po dosazení těchto částek do vzorce uvedeného výše vychází hodnota DSTI 46,3. Tato hodnota je stejná jako v modelaci pro rok 2018, nicméně Česká národní banka nejdříve s účinností od 1. 4. 2020 uvolnila limit DSTI a poté od 8. 7. 2020 zrušila doporučení limitu DSTI a díky tomu **je možné** fiktivní domácnosti hypoteční úvěr již poskytnout. Záleží na interním posouzení financující bankovní instituce, zda hypoteční úvěr fiktivní domácnosti poskytne.

5 Výsledky a shrnutí

5.1 Zhodnocení vlivu regulací a doporučení ČNB na hypoteční trh

Česká národní banka má nepopíratelný vliv nejen na hypoteční trh v České republice, ale na finanční trh jako takový. Díky vydávaným regulacím a doporučením vůči komerčním bankám má určitý prostor pro kontrolu a dozor nad poskytováním hypotečních úvěrů a ochranou žadatelů o úvěr před případnými problémy se splácením svých závazků.

Záměr České národní banky snížit případné zadlužení obyvatelstva zmíněnými limity LTV, DTI a DSTI byl správný. Nastavenými limity mělo dojít ke snížení počtu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Česká národní banka tak chtěla předejít příchodu ekonomické krize, zvýšení úrokových sazeb a nárůstu nezaměstnanosti současně s poklesem mezd, což by mohlo u klientů způsobit neschopnost splácet svoje závazky a zároveň ohrozit funkčnost komerčních bank. Dalším důvodem byla snaha zpomalit růst nemovitostního trhu, jelikož ceny nemovitostí v posledních letech nekontrolovatelně rostou a žadatelé o úvěr jsou nuceni půjčovat si vyšší částky než v minulých letech.

S odkazem na kapitolu 5.1.1 mohu konstatovat, že se České národní bance částečně podařilo situaci s hypotečním a nemovitostním trhem vyřešit. Díky vydaným doporučením se meziročně snižoval objem nových poskytnutých hypotečních úvěrů a udržela se přiměřená zadluženost žadatelů o hypoteční úvěr. Nicméně se bohužel nepodařilo zpomalit růst cen nemovitostí, které v průběhu let stále nezdravě stoupají, a žadatelé o úvěr jsou nuceni žádat o vyšší objemy hypotečních úvěrů.

5.1.1 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2016 až 2020

Součástí analytické části bakalářské práce je zjištění vlivu doporučení a regulací ČNB na objem poskytnutých hypotečních úvěrů na českém trhu. Před uvedením platnosti ukazatelů DTI a DSTI bylo dle serveru hypindex.cz v České republice poskytnuto v roce 2016 v součtu všech bank cca 233 miliard korun. (Jaký byl rok 2016 v úvěrech na bydlení? c2005-2021)

Těsně před zavedením limitů DTI a DSTI v roce 2018 se skokově zvýšil počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů, jelikož žadatelé o úvěr chtěli dokončit poskytnutí svého hypotečního úvěru bez příjmových limitů. Rok 2018 byl tak zakončen celkovým součtem objemu nových hypotečních úvěrů na částce 187 miliard korun. (Statistika ČNB

k trhu hypoték 2020) V návaznosti na tuto skutečnost začal postupně objem poskytnutých nových hypotečních úvěrů v první polovině roku 2019 klesat. V druhé polovině roku 2019 se situace vracela do běžné úrovně z let předchozích. Za rok 2019 pak došlo oproti roku 2018 k meziročnímu poklesu objemu nově uzavřených hypotečních úvěrů o 13,6 % na částku 162 miliard korun. Jedná se tedy úvěry, které nebyly refinancovány nebo refixovány ve stávajících bankách. (Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2019 2020)

Česká národní banka tedy dosáhla svého cíle a naplnil se její odhad, že se bezprostředně po zavedení nových limitů na výši hypotéky vůči čistému ročnímu příjmu (DTI) a nákladům na dluhovou službu vůči čistému měsíčnímu příjmu (DSTI) sníží objem poskytovaných hypotečních úvěrů zhruba o desetinu. (Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2019 2020)

Po uvolnění a následném zrušení výše uvedených limitů Českou národní bankou v roce 2020 opět prudce narostl objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Konečná čísla pro rok 2020 značí nárůst oproti roku 2019 o 34,3 %, což je v přepočtu 217 miliard korun za nově poskytnuté hypoteční úvěry. Za zmínku také stojí dosažení rekordní úrovně z prosince 2020, kdy došlo k poskytnutí 26 miliard korun u celkových úvěrů na bydlení, z čehož bylo 23,1 miliardy korun v poskytnutých hypotečních úvěrech. (Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2020 2021)

5.2 Doporučení pro výběr nejvýhodnějšího hypotečního úvěru

Shrnutí orientačních nabídek hypotečního úvěru

Tabulka 28: Shrnutí orientačních nabídek hypotečního úvěru

Orientační nabídky hypotečního úvěru					
	Úroková sazba	RPSN	Poplatky	Celková splatná částka	Úrokový koeficient
Hypoteční banka	1,93%	1,96%	3 900 Kč	3 031 200 Kč	1,26
Česká spořitelna	1,89%	1,95%	4 000 Kč	3 027 400 Kč	1,26
Komerční banka	2,09%	2,16%	7 400 Kč	3 098 900 Kč	1,29
Raiffeisenbank	1,99%	2,02%	3 900 Kč	3 052 200 Kč	1,27

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě předchozích výpočtů je možné určit nákladově nejvýhodnější hypoteční úvěr pro fiktivního žadatele. Jednotlivé nabídky v modelovém příkladu se výrazně neliší.

Rozdíly v poskytnutých nabídkách jsou minimální, nicméně pokud se žadatel o úvěr bude zajímat o detaily a dokáže si spočítat základní údaje u každé nabídky, tak si dokáže vybrat pro něj nejlevnější hypoteční úvěr. Viditelnějším rozdílem u nabídek je úroková sazba (která se kvůli aktuálnímu konkurenčnímu prostředí ale liší jen v rámci desetín procenta). Další poplatky za sjednání, čerpání úvěru a ocenění zastavované nemovitosti jsou podobné nebo stejné a ve většině případů také zdarma. Opět je tato situace zapříčiněna silným konkurenčním prostředím, kde bankovní instituce doslova bojují o každého bonitního klienta. Díky tomu žadatel o hypoteční úvěr za splnění určitých podmínek může získat slevu na úrokové sazbě hypotečního úvěru i několik desetín procent.

Při porovnání výsledků z jednotlivých výpočtů nabídek hypotečních úvěrů došel autor bakalářské práce k závěru, že nejvýhodnějším hypotečním úvěrem v první polovině roku 2021 je **Hypoteční úvěr od České spořitelny**.

6 Závěr

Z výsledků bakalářské práce vyplývá, že téma hypotečních úvěrů je velice obsáhlé a komplikované téma. Pro běžného občana je nepřehledné, jaké úvěry může pro financování svého bydlení využít a jaké možnosti jsou mu k dispozici. Tato bakalářská práce přináší ucelený přehled základních pojmů a důležitých informací od druhů hypotečních úvěrů, státní podpore až k posuzování bonity jednotlivých žadatelů.

Na hypotečním trhu v České republice se vyskytuje vysoká konkurence poskytovatelů hypotečních úvěrů a pro žadatele o úvěr může být obtížné vybrat si nejvýhodnější úvěr. S volbou správného úvěru a vyřízení všech náležitostí může žadateli pomoci odborný finanční poradce, ale žadatel sám by měl být schopen v rámci finanční gramotnosti vypočítat základní údaje a parametry jednotlivého hypotečního úvěru. Tato bakalářská práce žadateli v orientaci a výpočtech celkové výhodnosti pro klienta pomůže a upozorní ho na případná úskalí a nevýhody. Práce vyzdvihuje důležitost zjišťování si detailů jednotlivých nabídek, poplatků spojených s úvěrem, a hlavně celkovou částku, kterou klient zaplatí za poskytnutí úvěru.

Cílem bakalářské práce bylo zhodnotit vliv a dopady doporučení a regulací České národní banky. Doporučení ČNB měla jednoznačně vliv na ztížení poskytnutí hypotečních úvěrů pro bonitně slabší žadatele o úvěr a na snížení počtu a objemu nových hypotečních úvěrů. Bohužel se nepodařilo zpomalit růst cen nemovitostí, které nadále rostou i v roce 2021 a pravděpodobně nadále porostou. Dílčím cílem práce byl výběr nejvýhodnějšího hypotečního úvěru pro fiktivní domácnost v roce 2021 a vysvětlení postupu, jak k výsledkům jednotlivých výpočtů dospět. Nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru předložila Česká spořitelna, a. s. s produktem „Hypotéka České spořitelny“. Tato nabídka obsahovala nejnižší úrokovou sazbu, celkové poplatky spojené s hypotečním úvěrem a nejnižší úrokový koeficient, který značí, o kolik korun více žadatel o úvěr zaplatí bance za poskytnutí hypotečního úvěru. Z výsledku analytické práce lze tedy jednoznačně doporučit, aby si žadatel o hypoteční úvěr ověřoval více nabídek od komerčních bank a zjišťoval detailnější informace ke každému úvěru.

7 Seznam použitých zdrojů

Použitá literatura

1. BENEŠ, Václav, 1993. *Bankovní a finanční slovník*. Praha: Svoboda. ISBN 80-205-0357-9.
2. POLOUČEK, Stanislav, 2013. *Bankovnictví*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-491-9.
3. DVOŘÁK, Petr, 2005. *Bankovnictví pro bankéře a klienty*. 3. vydání. Praha: Linde. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X.
4. MEJSTŘÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ, 2014. *Bankovnictví v teorii a praxi: Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum. ISBN 978-80-246-2870-7.
5. REVENDA, Zbyněk, 1999. *Centrální bankovnictví*. Praha: Management Press. ISBN 80-859-4389-1.
6. VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ, 2007. *Financování bydlení*. Brno: ERA. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.
7. SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-2388-4.
8. KOCIÁNOVÁ, Helena, 2012. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG. ISBN 978-80-7263-767-6.
9. REJNUŠ, Oldřich, 2016. *Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-5871-8.
10. JANDA, Josef, 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.
11. BERTL, Ivan, 2012. *Kapitoly o finanční gramotnosti*. Praha: Triton. ISBN 978-80-7387-622-7.
12. SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ, 2005. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada. Osobní a rodinné finance. ISBN 80-247-1098-6.
13. SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL, 2014. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4832-0.
14. REVENDA, Zbyněk, 2005. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 4. vydání. Praha: Management Press. ISBN 80-726-1132-1.

15. KALABIS, Zbyněk, 2012. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks. ISBN 978-80-265-0001-8.

Internetové zdroje

1. *Bankovní statistika: Prosinec 2020* [online], 2020. Praha: ČNB [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni-statistika/bankovni-statistika/
2. *Dohled nad ochranou spotřebitele* [online], 2017. Praha: Ministerstvo financí ČR [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/popis-financniho-trhu/dohled-nad-ochranou-spotrebitele>
3. *Doporučení – Limity pro poskytování hypotečních úvěrů* [online], c2021. Praha: ČNB [cit. 2021-02-13]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/>
4. *DSTI - Zvládnou splácet?* [online], c2021. Praha: ČNB [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>
5. *DTI - Nebudu předlužený?* [online], c2021. Praha: ČNB [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>
6. *Dvoustupňové uspořádání bankovního systému* [online], c2003-2018. Praha: ČNB [cit. 2021-02-08]. Dostupné z: https://www.historie.cnb.cz/cs/menova_politika/6_menova_politika_na_cest_e_standardu_vyspelych_zemi/1_dvoustupnove_usporadani_bankovniho_systemu/
7. *Hypoteční financování* [online], 2017. Praha: ARTN [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <http://artn.cz/2016-hypotecni-financovani/>
8. *Hypotéka* [online], c2021. Praha: Česká spořitelna [cit. 2021-02-16]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>
9. *Hypotéka na bydlení* [online], c2021. Praha: Raiffeisenbank [cit. 2021-02-16]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false>
10. *Hypotéka na byt* [online], c2021. Praha: Hypoteční banka [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver-na-byt/>

11. *Hypotéka od KB* [online], c2021. Praha: Komerční banka [cit. 2021-02-16]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>
12. *Jak se vyvíjela diskontní sazba ČNB?* [online], 2021. Praha: ČNB [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>
13. *Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?* [online], 2021. Praha: ČNB [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>
14. *Jak se vyvíjela lombardní sazba ČNB?* [online], 2021. Praha: ČNB [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-lombardni-sazba-CNB/>
15. *Jaký byl rok 2016 v úvěrech na bydlení?* [online], c2005-2021. Praha: Nacher [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.bankovnipoplatky.cz/clanky/reportaz/jaky-byl-rok-2016-v-uverech-na-bydleni-34833>
16. *Na kolik vás vyjde předčasné splacení hypotéky?* [online], 2020. Praha: GEPARD FINANCE [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/na-kolik-vas-vyjde-predcasne-splaceni-hypoteky>
17. *Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2019* [online], 2020. Praha: ČNB [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2019>
18. *Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2020* [online], 2021. Praha: ČNB [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2020/>
19. *Předčasné splacení hypotéky* [online], 2019. Praha: Chytrý Honza [cit. 2021-02-07]. Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/predcasne-splaceni-hypoteky-vsechny-4-moznosti>
20. *Statistika ČNB k trhu hypoték* [online], 2020. Praha: ČNB [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Statistika-CNB-k-trhu-hypotek/>
21. *Výpočet RPSN* [online], c2021. Praha: Finanční arbitr [cit. 2021-02-22]. Dostupné z: <https://finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn/vypocet-rpsn.html>
22. *Vyřizují hypotéku* [online], 2020. Praha: GEPARD FINANCE [cit. 2021-02-11]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/vyrizuji-hypoteku-co-mohu-zapocitat-do-vlastnich-zdroju>

8 Seznam grafů

Graf 1.....	43
-------------	----

9 Seznam tabulek

Tabulka 1.....	44
Tabulka 2.....	45
Tabulka 3.....	47
Tabulka 4.....	49
Tabulka 5.....	51
Tabulka 6.....	52
Tabulka 7.....	53
Tabulka 8.....	54
Tabulka 9.....	54
Tabulka 10.....	55
Tabulka 11.....	55
Tabulka 12.....	56
Tabulka 13.....	57
Tabulka 14.....	57
Tabulka 15.....	58
Tabulka 16.....	59
Tabulka 17.....	59
Tabulka 18.....	60
Tabulka 19.....	60
Tabulka 20.....	61
Tabulka 21.....	62
Tabulka 22.....	62
Tabulka 23.....	64
Tabulka 24.....	65
Tabulka 25.....	66
Tabulka 26.....	67
Tabulka 27.....	67
Tabulka 28.....	69

10 Přílohy

- Příloha č. 1: Nabídka hypotečního úvěru – Hypoteční banka, a. s.
- Příloha č. 2: Nabídka hypotečního úvěru – Česká spořitelna, a. s.
- Příloha č. 3: Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka, a. s.
- Příloha č. 4: Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a. s.

Příloha č. 1: Nabídka hypotečního úvěru – Hypoteční banka, a. s.



Orientační nabídka hypotečního úvěru

MOD156660

Vážený kliente,
děkujeme za Váš zájem o hypotéku od Hypoteční banky. Připravili jsme pro Vás orientační nabídku, která Vás posune k Vašemu vysněnému bydlení. Rádi Vám pomůžeme s následnou žádostí o úvěr a provedeme Vás všemi kroky k získání finančních prostředků na Váš nový domov.

2 400 000 Kč

Výše úvěru

10 091 Kč

Měsíční splátka

Garantovaná
úroková sazba

1,93%

do: 21. 3. 2021

Fixace 5 let

Parametry Vaší hypotéky

Typ úvěru: Účelová hypotéka

Účely: Nákup nemovitosti - 2 400 000 Kč

Délka splatnosti úvěru: 25 let

Podíl úvěru na hodnotě zajištění: 80 %

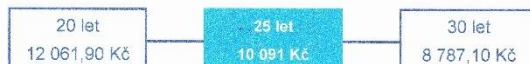
Pojištění hypotéky



Toto je nabídka variant Vašeho pojištění
(měsíční pojistné v případě pojištění 100 % výše hypotéky).

Podbarvili jsme Vámi vybranou variantu. Při žádosti o úvěr vyplňte pouze dotazník zájemce o pojištění hypotéky kde uvedete informace o svém zdravotním stavu.

Alternativní možnosti délky úvěru



Při výběru jiné alternativní možnosti Vám na vyžádání přepočítáme finanční situaci pro zajištění splnění zákonných podmínek příjmu.

Vaše finanční situace



Splátka: 10 091 Kč
Rezerva splátky: 3 027 Kč
Náklady na domácnost: 13 703 Kč
Výdaje: 11 565 Kč
Zůstatek příjmů: 16 614 Kč

Předběžné posouzení úvěru

Na základě Vámi zadaných údajů splňujete v tuto chvíli základní požadavky banky. K získání hypotečního úvěru schází již jen doložit nezbytné podklady.



3 000 000 Kč

Minimální hodnota zajištění

Varianty pojištění

PRO JISTOTU

- Smrt nebo invalidita 3. stupně

PRO ZDRAVÍ

- Smrt nebo invalidita 3. stupně
- Pracovní neschopnost

PRO PRÁCI

- Smrt nebo invalidita 3. stupně
- Ztráta příjmu

Osobní a kontaktní údaje

Jakub Solář

Kontaktní osoba pro Vás

Aleš Kouba



SKUPINA ČSOB



1/2



MOD156660

RPSN a poplatky, které jsou v ní zohledněny



- Výmaz zástavního práva z katastru nemovitosti – 2 500 Kč
- Měsíční poplatek za pojištění hypotéky – 565 Kč

Garance úrokové sazby

Garantovaná úroková sazba je vypočtena na základě Vámi sdělených informací. Garantujeme Vám ji při předání kompletní úvěrové žádosti od 19. 2. 2021 do 21. 3. 2021 a za předpokladu, že po ověření těchto informací a zjištění dalších skutečností Vám budeme moci úvěr poskytnout. Ostatní výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru a případně další údaje) se mohou v následné předmluvní a smluvní dokumentaci lišit.

Předpoklady garantované úrokové sazby

- Sjednání inkasa a zaslání příjmu na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši min. 1,5 násobku měsíční splátky hypotéky a sjednání životního pojištění u ČSOB Pojišťovny.
- Součet zůstatků jistin všech úvěrů žadatele nepřesáhne 3 540 000 Kč.

RPSN

Do RPSN (roční procentní sazba nákladů) jsme nezahrnuli náklady, které nám nejsou zatím známy. Jde například o poplatek za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za případné zaslání výpisů poštou nebo za pořízení záznamu z katastru nemovitosti a další pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem. Výpočet RPSN počítá s využíváním Hypoteční zóny (internetového bankovníctví hypotéky).

Orientační nabídka úvěru

Tento dokument není závaznou nabídkou na uzavření smlouvy o úvěru ani součástí či doplňkem takové smlouvy. Tuto nabídku jsme zpracovali na základě informací, které jste bance sdělili. Banka si vyhrazuje právo úvěrovou smlouvu neuzavřít.



Více informací, reprezentativní příklad, vzor dotazníku zájemce o pojištění hypotéky a sazebník poplatků naleznete na stránkách Hypoteční banky www.hypotecnibanka.cz.

PROČ SI SJEDNAT HYPOTÉKU PŘÁVĚ U NÁS?

Jsmo specialisté na hypoteční úvěry. Umíme je připravit individuálně dle Vašich potřeb se spoustou výhod navíc.

Hypotéka na dosah

Chcete předběžně posoudit svoji hypotéku a vědět rovnou, na čem jste? Umíme Vám za pár minut prověřit šance na její schválení. A to vše za pár minut a nemusíte mít ještě ani vybranou nemovitost. S potvrzením od banky tak získáte výhodu u realitní společnosti nebo u prodávajícího.

Hypoteční zóna

Vše kolem své hypotéky vyřídíte odkudkoli, třeba z pohovky ve svém novém obýváku. V Hypoteční zóně, internetovém bankovníctví Vaší hypotéky, vždy najdete všechny dokumenty, aktuální zůstatek úvěru i platby. Přes svou Hypoteční zónu hypotéku jednoduše vyčerpáte a jednoduše požádáte o jakékoliv změny.

Peníze na cokoli

Až 30 % peněz z hypotéky můžete použít „na cokoli“, a to za stejně výhodnou úrokovou sazbu, za jakou Vám půjčíme na bydlení. Můžete tak výhodně splatit předchozí úvěry a půjčky nebo zaplatit daň z nabytí nemovitosti.

Online odhad ceny bytu nebo domu zdarma

Ve městech umíme ocenit byt nebo dům během několika minut a zdarma.

Pohodové splátky

Flexibilně si můžete snížit splátku hypotéky až o 30 % a to opakovaně, počítáme s tím už ve Vaší úvěrové smlouvě.



SKUPINA ČSOB



2/2

Příloha č. 2: Nabídka hypotečního úvěru – Česká spořitelna, a. s.



Vaše nabídka Hypotéky České spořitelny Každý třetí klient řeší bydlení s námi!

Nabídka je platná do 7. 3. 2021



Reálnost poskytnutí:

Ano

Ne

Kontakt na Vašeho hypotečního specialistu:

Hana Šmejkalová
tel.: +420 704 981 329
e-mail: hsmejkalova@csas.cz

1. Vaše údaje

Jméno:	Jakub Solař	Telefon:	
Čistý měsíční příjem:	0,00 Kč	Celkové měsíční závazky:	0,00 Kč
Výše vlastních zdrojů:	600.000,00 Kč	Výše cizích zdrojů:	0,00 Kč
Počet žadatelů:	1		

2. Vaše Hypotéka ČS

Výše požadovaného úvěru:	2.400.000,00 Kč	Výše splátky:	10.078,00 Kč
Délka splatnosti:	25 let	Úroková sazba:	1,89 %
Doba fixace úrokové sazby:	5 let	Předpokládaný podíl úvěru na zajištění:	80,00 %
Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti:	3.000.000,00 Kč	Splácení z aktivního účtu u ČS:	ano
Účel hypotéky:	koupě	Prvobydlení:	ano
Pojištění schopnosti splácet:	ano		

2a. Zjištění potřeb k pojištění schopnosti splácet

Jméno příjmení pojištěné osoby:	Jakub Solař
Máte nějakým způsobem zajištěno splácení úvěru v případě nenadálé události?	nemám
Jaký je druh vašeho převažujícího příjmu?	zaměstnání

3. Vaše cena

ÚROKOVÁ SAZBA

Výchozí úroková sazba:	2,84 %	Vaše výše úrokové sazby:	1,89 %
Sleva za Pojištění schopnosti splácet:	-0,20 %	! Díky hypotéce můžete mít vedení účtu zdarma	
Individuální sleva:	-0,25 %		
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS:	-0,50 %		

JEDNORÁZOVÉ PLATBY PŘI SJEDNÁNÍ HYPOTÉKY

Expresní čerpání:	2.000,00 Kč	Jednorázové platby celkem:	2.000,00 Kč
-------------------	-------------	----------------------------	-------------

HYFM03_20210123

1/3

MĚSÍČNÍ PLATBY U VAŠÍ HYPOTÉKY

Správa úvěru:	ZDARMA	Měsíční platby celkem:	957,00 Kč
Pojištění schopnosti splácet Plus:	957,00 Kč		

4. Další možnosti nastavení Vaší hypotéky

Orientační výše splátek pro požadovanou hypotéku při fixaci 8 let:

Doba splatnosti	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Měsíční anuitní splátky v Kč	NE	NE	15.360,00	12.049,00	10.078,00	8.773,00

Reprezentativní příklad k Hypotéce ČS:

Celková výše úvěru 2.500.000 Kč, výše jednotlivých měsíčních splátek 11.059 Kč (splátky zahrnují jistinu a úrok), počet splátek: 300, úroková sazba fixovaná na 5 let ve výši 2,34 % ročně, poplatky spojené s úvěrem, které jsou součástí celkových nákladů úvěru: správní poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitosti 4.000 Kč, náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti 4.400 Kč, doba trvání úvěru: 25 let, roční procentní sazba nákladů činí 2,43 % a celková částka splatná spotřebitelem 3.318.669 Kč (za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění). Reprezentativní příklad nezahrnuje náklady na pojištění zástavy (nemovitosti), jejich výše nám není známa. Tyto náklady budete platit příslušné pojišťovně, u které si pojištění sjednáte.

K Vašemu hypotečnímu úvěru Vám rádi, rychle a jednoduše sjednáme pojištění nemovitosti.

Ke svému hypotečnímu úvěru si můžete jednoduše sjednat také pojištění nemovitosti. Např. nemovitost v hodnotě **2.200.000 Kč** je možné pojistit s **až 30% slevou již za 1.540 Kč**. Navíc můžete jednoduše dopojistit také **pojištění odpovědnosti vyplývající z vlastnictví nemovitosti** s limitem plnění 1.000.000 Kč již za **210 Kč ročně** navíc. **Pro pojištění zařízení a věci osobní potřeby** můžete využít **pojištění domácnosti**. Při celkové pojistné částce **600.000 Kč** můžete s **až 30% slevou zaplatit pouze 2.205 Kč ročně**. Využít můžete také **pojištění odpovědnosti** za škody způsobené nejen Vámi, ale také Vašimi dětmi či domácími mazlíčky s limitem plnění **1.000.000 Kč** jen za **320 Kč ročně** navíc.

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v této nabídce jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném ohledu závazek České spořitelny, a. s. k poskytnutí hypotečního úvěru za podmínek uvedených v této nabídce ani jakýkoli jiný závazek.

Příloha č. 3: Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka, a. s.

**KB**

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Komerční banka, a.s.

se sídlem Na Příkopě 33 6p. 969, Praha 1, PSČ 114 07

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČO 45317054

infolinka: 800 521 521 | e-mail: mojebanka@kb.cz**Jakub Solar**

Datum narození: _____

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru je vytvořena na základě Vámi sdělených údajů a obsahuje všechny potřebné informace. Nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

Vámi požadované parametry

Celková výše úvěru	2 400 000 Kč
Vlastní prostředky	600 000 Kč
Předpokládaná výše zajištění	3 000 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let

Parametry nabídky

Druh úvěru	spotřebitelský úvěr na bydlení – Hypoteční úvěr
Pevná zápůjční úroková sazba (ÚS)	2,09 % p.a.
Doba platnosti pevné ÚS	5 let
Doba trvání úvěru	300 měsíců
Počet splátek	300
Výše anuitní splátky	10 305 Kč
Zajištění	zástavní právo k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem
RPSN*	2,14 %
Celková splatná částka*	3 091 671,38 Kč
Poplatky a ceny	viz Výňatek ze Sazebníku

* Výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených ve Vzorovém příkladu a splátkovém kalendáři. Detailní přehled splátek (počet a výše) je uveden tamtéž.

Podmínky nabídky

Uvedenou **úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 45 kalendářních dnů** od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na:

- vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“,
- předložení dokumentů vyznačených v „Seznamu dokladů“,
- kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a
- uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“.

Další podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru je sjednat si u nás běžný účet, ze kterého bude poskytnutý úvěr splácen.

Nabídka úrokové sazby hypotečního úvěru je platná k níže uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 6p. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360

1/4

DATA ÚČINNOSTI ŠABLONY: 30. 01. 2016 MPA_NABIDRU.DOCX 17.2.2021 12:32:10

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

- směrování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet,
- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- sjednání pojištění nemovitosti určené k zajištění u Komerční pojišťovny, a.s.,
- prokázání Vašich čistých příjmů ve výši 40 000 Kč až 79 999 Kč měsíčně nebo sjednání Celkové výše úvěru ve výši 1 500 000 Kč až 3 999 999 Kč.

Další možné varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
3 roky, 2,09 % p.a.	12 286 Kč	10 305 Kč	8 998 Kč
5 let, 2,09 % p.a.	12 286 Kč	10 305 Kč	8 998 Kč

Výňatek ze Sazebníku

Vyhodnocení rizik spojených s:

bytovou jednotkou / rodinným domem - zrychlené	1 000 Kč
bytovou jednotkou / rodinným domem - standardní	4 500 Kč
ostatními typy nemovitostí	individuálně
vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce (Zpráva)	1 000 Kč první a třetí Zpráva, 2 900 Kč čtvrtá a každá další Zpráva
Čerpání úvěru	zdarma
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Spravování úvěru (měsíčně)	zdarma
Flexibilita úvěru (měsíčně)	19 Kč
Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě (měsíčně)	60 Kč
Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v elektronické formě (měsíčně)	zdarma
Vedení běžného účtu, ze kterého je úvěr splácen (měsíčně)	zdarma

Vzorový příklad a splátkový kalendář

Vstupní podmínky pro výpočet vzorového příkladu

- úvěr je čerpán jednorázově ke dni 17.2.2021
- pravidelná splátka je hrazena vždy k 15. dni v měsíci
- první anuitní splátka bude hrazena k 15.4.2021
- úroková sazba je stanovena ve výši 2,09 % p.a.

Do RPSN byly započítány tyto poplatky:

▪ Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí	2 000 Kč
▪ Vedení běžného účtu (měsíčně)	zdarma
▪ Výpis z úvěrového účtu (měsíčně)	zdarma
▪ Výpis z běžného účtu (měsíčně)	zdarma
▪ Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí	2 000 Kč
▪ Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou	1 000 Kč
▪ Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054

ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REGISTRU VEŘEJNĚM MĚSÍČNÍM SOUDEM V PRAZE, ODŮL B, VLOŽKA 130

2/4

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY: 30. 01. 2016 MFA_NABIDHU.DOCX 17.2.2021 12:32:10

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

- Spravování úvěru (měsíčně) zdarma

Další poplatky, které mohou vzniknout v souvislosti s úvěrem:

- vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – po podání žádosti Vám bude v závislosti na typu zastavené nemovitosti a způsobu vyhodnocení rizik účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva – v případě, že budete čerpat úvěr již na základě návrhu na vklad zástavního práva, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- ověření podpisů na zástavní smlouvě k nemovitosti – po podepsání zástavní smlouvy bude nutné ověřit Vaše podpisy. Za jejich ověření Vám bude účtován poplatek dle příslušného ceníku,
- pojištění zastavené nemovitosti – pokud nemáte ještě zastavovanou nemovitost pojištěnou, budete povinen ji pojištit a platit pravidelné pojistné,
- rizikové životní pojištění – pokud si sjednáte rizikové životní pojištění, budete povinen platit pravidelné pojistné,
- vyhodnocení rizik spojených s vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce – pokud budete čerpat poskytnutý úvěr na základě Zpráv, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- úschova finančních prostředků dle zvoleného typu úschovy (např. bankovní správa kupní ceny, notářská úschova/advokátní úschova) – v případě, že využijete tuto službu, bude Vám účtován poplatek dle příslušného ceníku poskytovatele služby

Splátkový kalendář

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky (Kč)
1	15.03.2021	splátka úroků	3 901,33
2 až 299	vždy k 15. dni v měsíci	anuální splátka	10 305,00
300	15.02.2046	anuální splátka	9 980,05

Ostatní

Na základě této nabídky nejsme povinni s Vámi vstoupit do smluvního vztahu za účelem poskytnutí jakékoliv bankovní služby, zejména uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru.

Neposkytujeme Vám radu podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru.

Dopady plynoucích z uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru

V případě, že Vám bude úvěr poskytnut, vzniknou Vám v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru tyto povinnosti:

- v pravidelných termínech splácet sjednaný úvěr,
- plnit podmínky smlouvy o úvěru, např. použít úvěr ke sjednanému účelu, doložit dokumenty sjednané v příslušné smlouvě o úvěru,
- informovat nás neprodleně o všech skutečnostech, které mají nebo by mohly mít za následek ohrožení Vaší schopnosti úvěr splácet,
- informovat nás i o případném zániku Vašeho společného jmění manželů a o navrhovaném způsobu vypořádání Vašich závazků,
- zajistit úvěr zástavním právem k nemovitosti – s touto nemovitostí pak nelze volně nakládat, tzn. bez našeho písemného souhlasu nelze např. nemovitost převést, postoupit či zatížit dalším zástavním právem,
- pojištit zastavenou nemovitost a uzavřenou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu existence zástavního práva,
- zdržet se všeho co by mohlo mít negativní vliv na zastavenou nemovitost a její hodnotu a neprodleně nás informovat o jejím poškození nebo zničení.

Jestliže nebudou dodržovány sjednané podmínky smlouvy, jsme oprávněni:

- požadovat úroky z prodlení ve výši uvedené v Oznámení o úrokových sazbách, a to počínaje prvním dnem prodlení až do doby zaplacení dlužné částky,
- odstoupit od Smlouvy,
- nevydat Vaše prostředky na účtech vedených u nás do výše našich nesplacených pohledávek,
- provést úhradu našich splatných pohledávek za Vámi vzniklých z prostředků na vašich účtech u nás vedených, včetně vkladových účtech, a to i před termínem jejich splatnosti,
- vypovědět čerpání nevyčerpané části úvěru apod.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODČ. B, VLOŽKA 136

3/4

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 30.01.2016 MPA_NABIDHU.DOCX 17.7.2021 12:32:10

Příloha č. 4: Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a. s.

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Typ hypotečního úvěru
Varianta zvoleného typu

KLASIK

Parametry požadovaného úvěru

Hodnota nemovité věci určené ke zřízení zástavního práva	3 000 000 Kč
Požadovaná výše hypotečního úvěru	2 400 000 Kč
<i>z toho 20+ (drobná investice čerpaná přímo na účet, maximálně 20% účelové části)</i>	
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	80,00% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Koupě
Požadovaná doba splácení (v letech nebo měsících)	25 let
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	5

Hlavní žadatel (klient)

Kontaktní informace		Doplňující informace	
Jméno a příjmení: Jakub Solář		Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR
Kontaktní telefon:		Sektor zaměstnání	Peněžnictví
E-mail:		Vzdělání:	vysokoškolské
Ulice a č.p.:		Počet let praxe v oboru:	4
Město/Obec: Pardubice			
Zajištění		Financovaná nemovitost	
Region zástavy	Pardubický kraj	Typ nemovité věci	byt
Typ nemovité věci	byt	Varianta naruby	Ne
Obec	Pardubice		
Užitná plocha v m2			

Domácnosti

	První domácnost	Druhá domácnost
Počet žadatelů:		
Region bydliště všech žadatelů jedné domácnosti:	Pardubický kraj	
Počet vyživovaných dětí v domácnosti:		0
Čistý měsíční příjem všech žadatelů		55 000 Kč
Měsíční výdaje domácnosti:		0 Kč
Nadstandardní měsíční výdaje na zdravotní péči:		0 Kč
Měsíční výdaje na nájemné nebo podobné náklady na bydlení:		0 Kč
Výživné:		0 Kč
Srážky ze mzdy:		0 Kč
Operativní leasing:		0 Kč
Měsíční splátky hypotečních úvěrů:		0 Kč
Měsíční splátky spotřebitelských úvěrů, leasingů, splátkových prodejů, úvěrů ze SS:		0 Kč
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních):		0 Kč
Celkové nespáčené limity hypotečních, spotřebitelských a podnikatelských úvěrů:		0 Kč
Celkové limity kreditních karet:		0 Kč
Celkové limity kontokorentů:		0 Kč

Verze propočtu: 1130.5.44239/2021.2.1/1/-0,1; propočet hypotečního úvěru KLASIK; Jakub Solář

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Propočet hypotečního úvěru KLASIK ve výši 2 400 000 Kč s fixací na 5 let

		Další varianty délky splácení (v letech):					
		25	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	25 402,-		105 140,-	55 181,-	38 583,-	30 325,-	25 000,-
Měsíční anuitní splátka - bez Pojištění hypotéky	10 161,-		42 056,-	22 072,-	15 433,-	12 130,-	8 859,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO		NE	NE	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládána)	1,99%		GARANCE úrokové sazby do 04.03.2021				

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk, tj. vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a zároveň na něm zajistit, aby na tento účet přicházela měsíční mzda, nebo jiný příjem, a to ve výši nejméně 15 000 Kč. Dále budou na účtu prováděny nejméně 3 debetní operace za kalendářní měsíc. Operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok saza Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 55 000 Kč	5 196 000,-	1 255 000,-	2 392 000,-	3 421 000,-	4 352 000,-	5 920 000,-
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	ZDARMA	Částka 20+ v Kč:	Nepožadováno
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	ZDARMA	Aktivní využívání účtu v RB?	ANO, sleva 1,0%
Celková částka ke splacení:	3 073 466,-	Bude v RB uzavřeno majetkové pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max. platba úroku v období čerpání v Kč:	3 980,-	Pojištění hypotéky	Nepožadováno
Zpracování odhadu nemovitosti*	ZDARMA		
Zákonná RPSN	2,1%	Úvěrová RPSN	2,0%

Výpočet uvedené zákonné RPSN (a Celkové částky ke splacení) je založen na těchto předpokladech: úvěr v částce 2 400 000 Kč je čerpán jednorázově v plné výši. Bance Klient zaplatí za ocenění nemovitosti 0 Kč, poplatek za poskytnutí úvěru 0 Kč, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva 1 900 Kč, 1x platbu úroků 3 980,00 Kč, 300x měsíční anuitní splátku 10 160,82 Kč a 301x měsíční poplatek za vedení běžného účtu 49 Kč (orientační údaj, Banka nabízí i účty, za které Klient nemusí platit žádné poplatky). Dále jsou s úvěrem spojeny tyto jednorázové náklady nehrzené Bance (uvedené v orientační výši): pořízení výpisů z katastru nemovitosti 350 Kč, ověření podpisů smlouvy 240 Kč, zápis a výmaz v katastru nemovitosti 4 000 Kč. Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zákaz zcizení k nemovitosti a sjednání a úhrada pojištění nemovitosti včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch Banky. Doba trvání úvěru je 301 měsíců.

Výpočet úvěrové RPSN je založen na stejných předpokladech čerpání a splácení, přičemž do nákladů jsou zahrnuty pouze úroky, poplatek za poskytnutí úvěru a poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva. Celková částka ke splacení pak činí 3 054 127 Kč.

Orientační propočet je pouze informativní a umožňuje Klientovi získat představu o splácení hypotečního úvěru. Klient bere na vědomí, že údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu jsou v souvislosti s poskytováním služeb Klientovi uchovávané společností Raiffeisenbank a.s. a mohou být využity Raiffeisenbank a.s. nebo jejím zprostředkovatelem k jednání o uzavření smlouvy a to i prostřednictvím telefonního nebo e-mailového kontaktu. Více informací o ochraně osobních údajů Raiffeisenbank a.s. je uvedeno na www.rb.cz.

Banka je připravena poskytovat Klientovi k hypotečnímu úvěru pouze obecná doporučení ve smyslu § 85 odstavce 4 zákona o spotřebitelském úvěru; nebude však poskytovat radu podle § 85 odstavců 1 až 3 zákona o spotřebitelském úvěru. Údaje, které Klient k vyplnění tohoto dokumentu předal(a), byly automatizovaně zpracovány. Tento Orientační propočet nepředstavuje nabídku na uzavření dohody ani smlouvy ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; jakákoliv bankovní služba může být poskytnuta výhradně na základě zvláštní písemné smlouvy.

Odhad zdarma se vztahuje na zpracování ocenění k jedné nemovitosti (byt, rodinný dům, pozemek či rekreační objekt), jehož objednatel je banka. Ta si zároveň vyhrazuje právo ocenění zpracovat až po kladném posouzení bonity žadatele, a to do 9 pracovních dnů.

Podpis klienta

Raiffeisenbank a.s.

Jméno a příjmení _____
pracovníka RB: _____
HC/pobočka: _____
Kontakt: _____

Zpracováno dne: 05.02.2021

Podpis

Podpis, datum

Verze propočtu: 1130.5.44239/2021.2.1/1/-0,1; propočet hypotečního úvěru KLASIK; Jakub Solář