

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií**



**Diplomová práce**

**Komparace hypotečních úvěrů vybraných bank**

**Bc. Martina Haladová**

© 2016 ČZU v Praze

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Martina Haladová

Provoz a ekonomika

Název práce

**Komparace hypotečních úvěrů vybraných bank**

Název anglicky

**Comparison of the mortgage loans of selected banks**

### Cíle práce

Hlavním cílem této diplomové práce je identifikace nejvýhodnějšího hypotečního úvěru u vybraných bankovních institucí působících na českém trhu dle předem stanovených kritérií. Dílčími cíli práce jsou vytvoření teoretického zázemí dané problematiky, uvedení základních charakteristik vývoje hypotečního trhu v České republice a provedení komparace konkrétních hypotečních produktů vedoucí k formulaci závěrů s ohledem na hlavní cíl práce.

### Metodika

Teoretická část práce je zpracována na základě studia odborné literatury a internetových zdrojů týkajících se problematiky hypotečních úvěrů. V praktické části je proveden rozbor určitých hypotečních úvěrů poskytovaných vybranými bankami na českém trhu. Tyto produkty jsou následně porovnávány na základě v teoretické části vymezených kritérií. Toto srovnání je provedeno prostřednictvím modelových příkladů.

## Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

## Klíčová slova

Banka, hypoteční úvěr, klient, splátky, úvěrová smlouva.

---

## Doporučené zdroje informací

BĚHOUNEK, P. *Úvěry a půjčky*. Ostrava: Sagit, 2000. ISBN 80-7208-155-1.

DUŠEK, P. a KOS, B. *Právo hypotečního úvěrování*. Praha: C.H. Beck, 2001. ISBN 80-717-9384-1.

DVOŘÁK, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-164-2.

POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-869-2903-5.

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

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6.

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

---

## Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

## Vedoucí práce

Ing. Stanislav Burian, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 29. 10. 2015

**doc. Ing. Josef Brčák, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2015

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 27. 03. 2016

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Komparace hypotečních úvěrů vybraných bank" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 3. 2016

---

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Stanislavu Burianovi, Ph.D. za odborný dohled, ochotu, cenné rady a připomínky při zpracování mé diplomové práce.

# Komparace hypotečních úvěrů vybraných bank

## Souhrn

Tato diplomová práce se v úvodní části věnuje vysvětlení problematiky hypotečních úvěrů. Je zde vymezen hypoteční úvěr, uvedeny jeho základní typy a proces poskytování včetně nejdůležitějších náležitostí, jako je bonita klienta, zajištění úvěru, výše úvěru, smlouva o úvěru, jeho čerpání a splácení. Dále je práce zaměřena na cenu hypotečního úvěru a další související aspekty, jako jsou hypoteční zástavní listy, státní podpora či doplňkový úvěr. Ve druhé části práce jsou uvedeny základní charakteristiky a vývoj hypotečního trhu v České republice. Dále je analyzována aktuální nabídka hypotečních produktů u vybraných bank. Na základě modelového příkladu je provedena komparace vybraných produktů a dle vybraných kritérií je vyhodnocen nejvýhodnější hypoteční úvěr.

**Klíčová slova:** banka, klient, hypoteční úvěr, smlouva, splátky, úroková sazba, poplatky, hypoteční trh, komparace

# Comparison of the mortgage loans of selected banks

## Summary

The diploma thesis deals with mortgage loans in the introductory part. There is the definition of a mortgage loan and listed its basic types. The thesis deals also with process of provision including the most important requirements – creditworthiness of a client, securing the loan, amount of the loan, the loan agreement, drawing and repayment of the loan. Further this work is focused on the price of mortgage loan and other related aspects such as mortgage bonds, state aid or supplementary loan. In the second part of the thesis there are presented the basic characteristics and the development of the mortgage market in the Czech republic. This part also contains the analysis of current offer of mortgage products by selected banks. The comparison is based on the model example and the most advantageous mortgage loan is evaluated according to selected criteria.

**Keywords:** bank, client, mortgage loan, agreement, repayment, interest rate, charges, mortgage market, comparison

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>10</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>11</b>
2.1 Cíl práce .....	11
2.2 Metodika .....	11
<b>3 Přehled řešené problematiky .....</b>	<b>12</b>
3.1 Vymezení hypotečního úvěru .....	13
3.2 Klasifikace hypotečních úvěrů .....	15
3.3 Fáze hypotečního úvěru .....	18
3.3.1 Přípravná fáze .....	18
3.3.2 Schvalovací fáze .....	20
3.3.3 Realizační fáze .....	26
3.4 Cena hypotečního úvěru.....	32
3.5 Dílčí vybrané aspekty hypotečních úvěrů .....	36
3.5.1 Hypoteční zástavní listy (HZL) .....	36
3.5.2 Doplnkový a předhypoteční úvěr.....	37
3.5.3 Státní podpora .....	38
<b>4 Vlastní práce .....</b>	<b>41</b>
4.1 Zadluženost domácností v České republice .....	41
4.2 Trh hypotečních úvěrů v České republice.....	42
4.3 Modelový příklad .....	47
4.3.1 Hypoteční banka .....	48
4.3.2 Česká spořitelna.....	53
4.3.3 Komerční banka.....	59
4.3.4 GE Money Bank .....	64
4.3.5 Equa bank .....	68
4.4 Komparace hypotečních produktů vybraných bank.....	72
<b>5 Závěr.....</b>	<b>76</b>
<b>6 Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>78</b>



## Seznam schémat

Schéma 1: Fáze hypoteční úvěru .....	18
Schéma 2: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem.....	35
Schéma 3: Pořadí hypotečních produktů jednotlivých bank dle RPSN (vlevo) a dle výše měsíční splátky (vpravo).....	74

## Seznam grafů

Graf 1: Vývoj zadluženosti domácností v České republice v letech 2006 – 2015, na bydlení (mil. Kč).....	41
Graf 2: Objemy nově poskytnutých hypotečních úvěrů domácnostem v letech 2006 – 2015 (mil. Kč).....	44
Graf 3: Úrokové sazby nově poskytnutých hypotečních úvěrů domácnostem v letech 2006 – 2015 (% p. a.).....	45
Graf 4: Podíl hypotečních úvěrů se selháním v letech 2006 – 2015 (%).....	46

## Seznam tabulek

Tab. 1: Rozdíly typických hypotečních úvěrů v roce 1995 a 2005 .....	43
Tab. 2: Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů u jednotlivých bank v roce 2015 .....	47
Tab. 3: Minimální výše úrokové sazby hypotečních úvěrů podle doby fixace a LTV – Hypoteční banka (% p. a.) .....	50
Tab. 4: Aplikace modelového příkladu na hypoteční úvěr Hypoteční banky .....	53
Tab. 5: Minimální výše úrokové sazby hypotečních produktů podle doby fixace – Česká spořitelna (% p. a.).....	56
Tab. 6: Aplikace modelového příkladu na hypoteční úvěr u České spořitelny .....	58
Tab. 7: Minimální výše úrokové sazby hypotečních úvěrů podle doby fixace a LTV – Komerční banka (% p. a.) .....	61
Tab. 8: Aplikace modelového příkladu na hypoteční úvěr u Komerční banky .....	64
Tab. 9: Minimální výše úrokové sazby hypotečních úvěrů podle doby fixace – GE Money Bank (% p. a.) .....	66
Tab. 10: Aplikace modelového příkladu na hypoteční úvěr u GE Money Bank.....	68
Tab. 11: Orientační výše úrokové sazby hypotečního úvěru podle doby fixace – Equa bank (% p.a.).....	70
Tab. 12: Aplikace modelového příkladu na hypoteční úvěr u Equa bank .....	71
Tab. 13: Komparace zvolených hypotečních produktů vybraných komerčních bank.....	73

# 1 Úvod

V současné době se na trhu lze setkat s velkým množstvím bankovních institucí, které nabízejí klientům velmi široké spektrum produktů, a to za odlišných podmínek. Jedním z těchto produktů je také hypoteční úvěr, který je nabízen v různých variantách.

Téměř každý někdy řeší otázku bydlení. Pokud dá člověk přednost vlastnímu bydlení před nájemním, nabízí se dvě varianty jeho financování – vlastní naspořené prostředky nebo hypoteční úvěr. Často využívanou možností jsou právě hypoteční úvěry, které představují relativně snadno dostupný zdroj finančních prostředků. Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů neustále rostou, což je způsobeno mimo jiné také rekordně nízkými úrokovými sazbami, které aktuálně na trhu panují.

Hypoteční úvěr znamená pro toho, kdo o něj žádá, především dlouhodobý závazek, a to až na několik desítek let. To je nutné brát v úvahu a především je třeba tuto situaci důkladně zvážit. Banky však před poskytnutím úvěru žadatele důkladně prověřují a před uzavřením smlouvy vyžadují splnění stanovených podmínek. Ne každý tedy může na získání hypotečního úvěru dosáhnout.

Banky poskytují hypoteční úvěry v různých variantách a především za odlišných podmínek. Liší se nejen ve výši úrokové sazby a poplatků, ale také v dalších aspektech. Pro žadatele je tedy nejvýhodnější poptat dle svých požadovaných parametrů úvěr u různých komerčních bank a porovnat jednotlivé nabídky. Je také možné využít různé akční nabídky u některých bank, ať už v oblasti úrokových sazeb či poplatků apod.

Téma hypotečních úvěrů je stále aktuální a diskutované z mnoha hledisek. Otázka bydlení je jednou ze základních v lidském životě. Náklady na pořízení vlastního bydlení jsou však vysoké, a tak se s hypotečním úvěrem jako jednou z možností financování setkává velká část lidí. Tato práce se věnuje jak vysvětlení problematiky hypotečních úvěrů, tak komparaci úvěrových podmínek u vybraných komerčních bank.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Hlavním cílem této diplomové práce je identifikace nejvýhodnějšího hypotečního úvěru u vybraných bankovních institucí působících na českém trhu dle předem stanovených kritérií. Dílčími cíli práce jsou především vytvoření teoretického zázemí, charakteristika hypotečního trhu v České republice a provedení komparace konkrétních hypotečních produktů.

### **2.2 Metodika**

Teoretická část práce je zpracována na základě studia odborné literatury a relevantních internetových zdrojů týkajících se problematiky hypotečních úvěrů. Náplní této části práce je definování hypotečního úvěru, charakteristika jednotlivých druhů hypotečních úvěrů, úvěrový proces včetně všech podstatných náležitostí a další související pojmy.

Ve druhé části práce je identifikován nejvýhodnější hypoteční úvěr. Nejprve je na základě studia veřejně dostupných dat charakterizován hypoteční trh v České republice a jeho vývoj a následně je uvedena základní charakteristika vybraných komerčních bank a proveden rozbor konkrétních hypotečních produktů, které tyto banky poskytují. Dále je stanoven modelový příklad se základními parametry (věk klienta a jeho příjem, požadovaná výše úvěru, doba splatnosti a fixace úrokové sazby) a vybrán jeden nejvhodnější hypoteční úvěr od každé z vybraných komerčních bank. Tyto produkty jsou následně porovnány na základě předem stanovených kritérií – úroková sazba a výše pravidelné měsíční splátky, výše poplatků, výše pojištění a celková zaplacená částka. U jednotlivých úvěrů je vypočtena pravidelná měsíční splátka, pravidelná platba pojištění schopnosti splácet a dle veřejně dostupných informací zjištěna výše souvisejících poplatků. Na základě rozboru parametrů jednotlivých hypotečních produktů je vypočtena roční procentní sazba nákladů, která slouží k identifikování nejvýhodnějšího hypotečního úvěru.

### 3 Přehled řešené problematiky

Následující kapitola se věnuje problematice hypotečních úvěrů, které jsou častým zdrojem investic do bydlení. Po stručné charakteristice způsobů bydlení a možností financování vlastního bydlení, zde bude vymezen hypoteční úvěr, charakterizovány jednotlivé typy hypotečních úvěrů a popsán úvěrový proces, resp. jeho tři fáze s konkrétními náležitostmi. Část kapitoly bude také věnována ceně hypotečních úvěrů, především tedy úrokové sazbě a poplatkům, a dalším aspektům hypotečních úvěrů.

Mezi nejběžnější způsoby řešení situace v oblasti bydlení patří bydlení vlastní nebo nájemní, přičemž každá varianta má své výhody a pro každého je vhodná jiná. Jako výhody u bydlení v pronájmu Syrový uvádí méně starostí se samotnou nemovitostí, neboť o mnoho záležitostí se stará její majitel. Dále je to také určitá svoboda, kdy pronajatou nemovitost zpravidla opustíme snáz než vlastní. U vlastního bydlení je výhodou to, že peníze investujeme do vlastního a máme určitou jistotu do budoucnosti.<sup>1</sup>

V případě, že se člověk rozhodne pořídit si vlastní bydlení, je nutné vyřešit otázku jeho financování. To je možné dvěma způsoby. Jedním z těchto způsobů jsou vlastní prostředky (hotovost), jako např. úspory. Druhou možností je pak úvěr – hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření či např. novomanželská půjčka. Je nutné u každé konkrétní situace dobře zvážit, zda je výhodnější použít k financování některý ze zmíněných úvěrů nebo investovat vlastní peníze.<sup>2</sup>

Často je otázka financování řešena kombinací obou výše zmíněných způsobů, kdy je část prostředků získána úvěrem a druhá část z vlastních peněz. Zde je potřeba dobře zvážit, jaký poměr zvolit. Zda použít více vlastních prostředků nebo si půjčit větší obnos peněz v podobě úvěru. Nejčastěji jsou k financování bydlení využívány právě hypoteční úvěry a také úvěry ze stavebního spoření, a to z toho důvodu, že se jedná o relativně levné zdroje.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> SYROVÝ, P., *Financování vlastního bydlení*, s. 9

<sup>2</sup> LUX, M., SUNEGA P., *Jak dobře investovat do bydlení*, s. 110

<sup>3</sup> SYROVÝ, P., *Financování vlastního bydlení*, s. 20

### 3.1 Vymezení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je možné vysvětlit jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Konkrétněji jej lze charakterizovat jako úvěr, který je poskytnutý na investice do nemovitosti a je zajištěný zástavním právem buď k této, nebo k jiné nemovitosti. V praxi se lze setkat nejčastěji s úvěry, které odpovídají vysvětlení v užším smyslu slova. Lze jej tedy charakterizovat jako dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, zajištěný zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty.<sup>4</sup>

V zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. je hypoteční úvěr definován následovně: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.*“<sup>5</sup>

Vzhledem k nutnosti zajištění hypotečního úvěru nemovitostí se tyto úvěry řadí k nejméně rizikovým produktům na bankovním trhu. Banka má možnost uspokojit své pohledávky prostřednictvím prodeje nemovitostí sloužících k zástavě v případech, kdy dlužník z jakéhokoliv důvodu nesplácí své závazky vůči ní.<sup>6</sup>

Pojem hypoteční úvěr je často zaměňován s pojmem „hypotéka“. Dle slovníku cizích slov<sup>7</sup> znamená **pojem hypotéka** zástavní právo k nemovitosti. Podle Landorové je tento pojem rovněž pojmenováním pro zástavu nemovitosti. V případech, kdy dlužník nesplatí svůj dluh ve stanoveném termínu, použije věřitel tuto zástavu pro pokrytí svojí pohledávky, a to prostřednictvím exekučního prodeje nemovitosti, na níž je zástavní právo uvaleno.<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> SŮVOVÁ, H., *Specializované bankovníctví*, s. 155

<sup>5</sup> Epravo.cz. *Zákon ze dne 1. 4. 2004 o dluhopisech*. [online]. 2004 [cit. 2015-09-12]. Dostupné z: [epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=57771&Section=1&IdPara=1&ParaC=2](http://epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=57771&Section=1&IdPara=1&ParaC=2)

<sup>6</sup> POLOUČEK, S. a kol., *Peníze, banky, finanční trhy*, s. 290

<sup>7</sup> Slovník cizích slov. [online]. [cit. 2015-09-12]. Dostupné z: <http://www.slovník-cizich-slov.cz/?q=hypot%C3%A9ka&typ=0>

<sup>8</sup> LANDOROVÁ, A., KOŠTĚKOVÁ V., *Peníze a banky*, s. 80

Peníze získané prostřednictvím hypotečního úvěru je možné použít k několika účelům. Jedná se o koupi či výstavbu (i přístavbu, nástavbu nebo vestavbu) nemovitosti, její rekonstrukci a modernizaci. Dále pak na získání podílu na vlastnictví nemovitosti nebo k financování již dříve poskytnutého úvěru na nemovitost.<sup>9</sup>

V legislativě České republiky však nejsou upřesněny náležitosti investice do nemovitosti. Záleží pak na každé bance, aby v konkrétních případech posoudila naplnění tohoto účelu. Problém může nastat např. u výše zmíněné situace, kdy je úvěr využit ke splácení již poskytnutého úvěru.<sup>10</sup>

Hypoteční úvěr je tedy určen těm, kteří se rozhodnou pro variantu vlastního bydlení či jej využijí na jinou z výše uvedených možností. Úvěr přináší možnost půjčit si peníze na financování bydlení a je tedy vhodnou volbou pro ty, kteří nechtějí doživotně platit nájem. Samozřejmě je nutné platit splátky úvěru ve stanovené výši. Z tohoto důvodu musí každý, kdo o této možnosti uvažuje, zvážit své možnosti a mít dostatečný příjem k naplnění těchto závazků.<sup>11</sup>

Pravidelné splácení úvěru by nemělo mít příliš negativní vliv na finanční situaci domácnosti. Při rozhodování o volbě financování bydlení by měl každý zohlednit několik aspektů, jako je doba splatnosti úvěru, úroková sazba a další náklady s úvěrem spojené. Dále pak míru inflace a to jak současnou, tak i předpokládanou do budoucna a daňové sazby u daně z příjmu. V neposlední řadě je pak vhodné posoudit také alternativní využití vlastních finančních prostředků.<sup>12</sup>

V České republice je možné získat hypoteční úvěr ve kterékoliv bance, která obdržela od České národní banky licenci k provádění hypotečního bankovníctví. Kromě toho existují také banky, které se zaměřují přímo na poskytování hypotečních úvěrů – hypoteční banky. Ve všech případech ale musí být dodržena podmínka financování prostřednictvím vydávání hypotečních zástavních listů.<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> KROH, M. a kol., *Jak si vzít úvěr*, s. 117

<sup>10</sup> DUŠEK, P., KOS, B., *Právo hypotečního úvěrování*, s. 6

<sup>11</sup> SYROVÝ, P., NOVOTNÝ M., *Osobní a rodinné finance*, s. 156

<sup>12</sup> LUX, M., SUNEGA P., *Jak dobře investovat do bydlení*, s. 110

<sup>13</sup> ČERNOHORSKÝ, J., TEPLÝ, P., *Základy financí*, s. 203

Hypoteční banky, resp. banky poskytující hypoteční úvěry lze rozdělit do tří skupin.

- Specializované hypoteční banky – zabývají se pouze poskytováním a správou hypotečních úvěrů. Hlavní nevýhodou tohoto typu bank je nutnost provádění platebního styku v souvislosti s čerpáním a splácením úvěru prostřednictvím jiných finančních institucí. Výhodou specializovaných bank je pak velká produktivita, profesionalita a pružnost ve vztahu ke klientům a také nízké náklady.
- Hypoteční banky smíšeného typu – poskytují navíc další služby podstatné pro realizaci hypotečních obchodů. Výhodou je usnadnění a podpora těchto obchodů, současně s výhodami uvedenými u předchozího typu. Naproti tomu zde vznikají větší náklady, požadavky na širší síť poboček a větší počet specializovaných pracovníků.
- Univerzální hypoteční banky – poskytují všechny bankovní služby, včetně hypotečních úvěrů. U tohoto typu bank je typická rozvinutá síť poboček, poskytování služeb pro drobnou klientelu a dostatečný počet klientů.<sup>14</sup>

### 3.2 Klasifikace hypotečních úvěrů

Prvním způsobem členění hypotečních úvěrů je časové hledisko. Z tohoto pohledu úvěry dělíme na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Nejčastěji se v praxi setkáváme s poslední zmíněnou skupinou, u níž je doba splatnosti delší než pět let. Krátkodobé a střednědobé hypoteční úvěry se používají převážně k financování rekonstrukcí apod.

Dalším hlediskem dělení je objekt, na který je úvěr poskytován. Jedná se o úvěry na bytové účely, které mají často výhodnější podmínky a úvěry na účely nebytové. Podle úvěrového subjektu pak rozlišujeme hypoteční úvěry podnikatelské pro účely podnikání a nepodnikatelské pro účely individuální.<sup>15</sup>

Dále je možné hypoteční úvěry rozdělit na **účelové a neúčelové**. Peníze získané prostřednictvím účelového úvěru je nutné využít k účelu, který byl předem definován (obvykle souvisí s nemovitostí). Využití neúčelového úvěru pak již není omezeno

---

<sup>14</sup> SŮVOVÁ, H., *Specializované bankovníctví*, s. 191

<sup>15</sup> PAVELKA, F., *Hypoteční úvěry*, s. 3

na investice do nemovitosti apod. Jeho prostřednictvím je možné financovat prakticky cokoliv (např. nákup movitých věcí). I tento úvěr však musí být zajištěn nemovitostí.<sup>16</sup>

Hypoteční úvěry lze rozdělit na několik základních typů. Jedním z nich je: **Americká hypotéka**. Finanční prostředky získané prostřednictvím tohoto úvěru je možné použít k jakémukoliv účelu, který není nutné bance oznamovat – jedná se tedy o neúčelový úvěr. I v tomto případě je však jeho poskytnutí podmíněno ručením nemovitostí. Americká hypotéka může být poskytnuta i klientům, kteří již mají hypotéku klasickou, a to za podmínky, že její výše bude nižší než hodnota zastavené nemovitosti a že již došlo ke splacení části hypotéky. U tohoto typu úvěru je obvykle nabízen nižší úrok než u ostatních neúčelových úvěrů a naopak delší doba splatnosti – až 20 let, naproti tomu je ale jeho poskytnutí a správa spojena s vyššími poplatky.<sup>17</sup>

Dle webu Online-hypotéky<sup>18</sup> lze rozdělit hypoteční úvěry na následující:

- **Předhypoteční úvěr** – Tento typ úvěru je poskytován v případech, kdy chce klient získat nemovitost koupí či výstavbou, ale na tuto nemovitost zatím není možné vložit zástavní právo. Spláceny jsou pouze úroky z tohoto úvěru a celá jistina je pak splacena z následného hypotečního úvěru po vložení zástavního práva k dané nemovitosti.
- **Hypotéka bez doložení příjmů** – Tento úvěr je určen pro klasické účely hypotečních úvěrů a je vhodný pro žadatele, kteří z nějakého důvodu nemohou nebo nechtějí dokládat svůj příjem běžným způsobem. Je možné využít doklady o majetku či finančních zdrojích klienta nebo čestné prohlášení, že jeho příjmy jsou pro splácení hypotéky dostatečné.
- **Zelená hypotéka** – V případě, kdy chce někdo žádat o dotaci Zelená úsporám ze Státního fondu životního prostředí a potřebuje finanční prostředky na stejnou nemovitost, na niž se vztahuje dotace, může využít tzv. zelenou hypotéku. Zmíněnou dotaci lze využít na mimořádnou splátku úvěru nebo na snížení jeho výše.

---

<sup>16</sup> ČERNOHORSKÝ, J., TEPLÝ, P., *Základy financí*, s. 232

<sup>17</sup> KALABIS, Z., *Bankovní služby v praxi*, s. 79

<sup>18</sup> Online hypotéky. *Druhy hypoték*. [online]. [cit. 2015-10-06]. Dostupné z: <http://online-hypoteky.eu/druhy-hypotek/>



- **Novomanželská hypotéka** – Jak vyplývá z názvu, tuto hypotéku mohou využít novomanželé, ale také lidé do 36 let, kteří mají v péči alespoň jedno nezletilé dítě. Podmínky úvěru jsou přizpůsobeny mladým lidem a jejich možnostem. Je zde možné v prvních pěti letech nastavit nižší splátky, stanovit delší dobu splácení či uzavřít výhodnější pojištění hypotéky.
- **Offsetová hypotéka** – I tento typ je možné využít na běžné hypoteční účely. Jedná se o kombinaci hypotečního úvěru a spořicího účtu, kdy je výše měsíční splátky vypočtena z rozdílu výše úvěru a naspořených prostředků. Offsetová hypotéka je vhodná především pro ty, kteří disponují dostatečnými prostředky, jež mohou ukládat na spořicí účet, neboť výše splátek se v závislosti na nich mění. Výhodou je, že prostředky na spořicí účtu je možné kdykoliv využít.

Alternativní rozdělení nabízí Niedlová na serveru Finance.cz:<sup>19</sup>

- **Hypoteční úvěr do 70 % ceny nemovitosti** – Tento typ úvěru je vhodný při modernizaci stávajícího či pořizování nového bydlení. Maximální poskytnutá částka je v tomto případě ve výši 70 % z hodnoty nemovitosti.
- **Hypoteční úvěr do 100 % ceny nemovitosti** – Na rozdíl od předchozího, jsou u tohoto typu poskytovány finanční prostředky ve výši až 100 % hodnoty nemovitosti a je tak vhodný při investici do nového bydlení.
- **Hypoteční úvěr s životním pojištěním** – Pro tento úvěr je nutné mít zřízeno kapitálové životní pojištění, z jehož výnosů je splácen. Klient pak platí pojistné a bance splácí pouze úroky.
- **Hypoteční úvěr se stavebním spořením** – V tomto případě musí mít klient uzavřeno stavební spoření, z jehož výnosů je splácena část hypotečního úvěru.

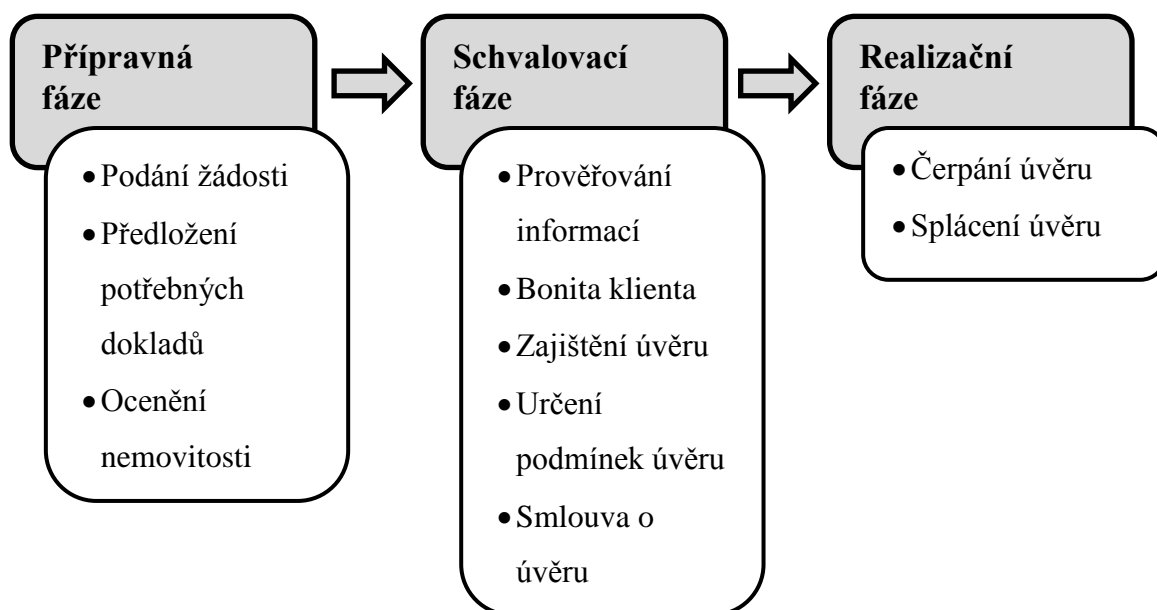
---

<sup>19</sup> NIEDLOVÁ, Petra. *Druhy hypotečních úvěrů*. Finance [online]. 2003 [cit. 2015-10-10]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/29717-druhy-hypotecnich-uveru/>

### 3.3 Fáze hypotečního úvěru

Každý úvěrový proces je možné rozdělit do tří základních fází – přípravná, schvalovací a realizační. Tyto fáze představují stanovený postup při poskytování úvěru.

Schéma 1: Fáze hypotečního úvěru



Zdroj: PAVELKA, F., *Hypoteční úvěry*, vlastní zpracování

#### 3.3.1 Přípravná fáze

V první fázi úvěrového procesu je nutné, aby byla podána žádost o hypoteční úvěr. Přípravná část může trvat i více než dva měsíce, kdy nejvíce času obvykle zabere ocenění zastavované nemovitosti a vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Dále se práce bude zabývat žádostmi o nepodnikatelské úvěry.

V žádosti o úvěr žadatel uvádí základní osobní informace (předkládá průkaz totožnosti), případně informace o spolužadatelích. Dále je uveden účel úvěru, doba jeho

splatnosti a požadovaná výše. Doloženy musí být také ostatní závazky (např. úvěry) žadatele, možné záruky a informace o platební schopnosti.<sup>20</sup>

K žádosti o hypoteční úvěr musí žadatel v bance přiložit i další dokumenty, přičemž u některých je nutné doložit originál, u jiných notářsky ověřená kopie nebo pouze kopie. Vedle dokladů týkajících se klienta je samozřejmě nutné předložit doklady související se samotnou nemovitostí. Ty se liší pochopitelně podle toho, zda je nemovitost kupována či se jedná o její výstavbu apod. V určitých případech je možné, že některé dokumenty si banka obstará sama.

Pro příklad budou uvedeny doklady vyžadované Hypoteční bankou. Kromě již zmíněných obecných dokladů žadatelů o úvěr je dále vyžadováno potvrzení o výši pravidelného příjmu od zaměstnavatele, a to za poslední tři měsíce. Dále jsou vyžadovány doklady k zastavované nemovitosti – list vlastnictví (výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, nabývací titul k nemovitosti, odhad nemovitosti a doklad o pojištění nemovitosti). Pokud se pořizovaná a zastavovaná nemovitosti liší, je třeba předložit list vlastnictví k oběma. V případě koupě se dokládá kupní smlouva nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě. K pořizovanému stavebnímu pozemku je třeba doložit stavební povolení nebo územní rozhodnutí. Pokud klient kupuje družstevní podíl, musí předložit doklad o členství v bytovém družstvu a smlouvu (případně dohodu) o převodu členských práv.

Pro účely výstavby či rekonstrukce je nutné předložit rozpočet nebo smlouvu o dílo s dodavatelem a také stavební povolení či ohlášení stavebních prací. V případě vypořádání vlastnických vztahů žadatel dokládá usnesení o dědickém řízení/doklady o vypořádání společného jmění manželů.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> PAVELKA, F., *Hypoteční úvěry*, s. 13

<sup>21</sup> Hypoteční banka. *Jaké dokumenty potřebujete*. [online]. [cit. 2015-10-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/pruvodce-koupi-nemovitosti/nalezitosti-hypoteky/>

### 3.3.2 Schvalovací fáze

Ve druhé fázi úvěrového procesu jsou bankou prověřovány výše zmíněné údaje, je posuzována jejich úplnost a správnost. Úvěr je schvalován obvykle na více úrovních, a to na kolektivní úrovni (úvěrové výbory) a dále pak na úrovni konkrétních jednotlivých pracovníků. Tato fáze by měla trvat maximálně dva týdny, pokud nevyvstanou problémy s výše zmíněnými dokumenty a podklady. Po vyhodnocení míry rizika a stupně zajištění úvěru jsou určeny podmínky poskytnutí úvěru a je vypracována úvěrová smlouva.<sup>22</sup>

Banka rozhoduje, zda, a za jakých podmínek, žadateli úvěr poskytne (nebo neposkytne) na základě několika hlavních kritérií, jako je bonita klienta, vhodnost a hodnota zastavené nemovitosti a kvalita investičního záměru klienta.<sup>23</sup>

Jednou z podmínek pro získání hypotečního úvěru je schopnost žadatele splácet neboli **bonita**. Budoucí dlužník by měl být schopen platit ve stanovené výši a termínech pravidelné splátky, což si banky ověřují na základě různých kritérií, především je však vyžadováno potvrzení o příjmu. V praxi je možné se setkat i s hypotečními úvěry, u nichž toto potvrzení není vyžadováno. V takových případech postačí pouze čestné prohlášení o dostatečných příjmech, ale je zde nutné počítat s vyššími úrokovými sazbami.<sup>24</sup>

Bonita klienta je dle Pavelky hodnocena ze tří hlavních hledisek. Prvním hlediskem jsou jeho právní poměry, kdy musí prokázat, že se svým jménem smí zavazovat a provádět právní úkony. Druhým hlediskem je důvěryhodnost, která zahrnuje spolehlivost, důslednost a pravidelnost plnění závazků. V potaz je brána i osobní znalost klienta a také jeho stálost ve výběru banky. Posledním hlediskem je pochopitelně hospodářská a finanční situace žadatele, která je posuzována především na základě prokázaných příjmů.<sup>25</sup>

Bardová uvádí pojem *úvěrová kapacita* klienta, která je rovna rozdílu mezi celkovými příjmy klienta a odpočtovou částí. Nelze předpokládat, že by dlužník mohl všechny své příjmy vynaložit na splácení úvěru. Jejich část logicky potřebuje k uspokojení různých jiných potřeb. Tyto příjmy jsou nazývány jako odpočtová část, jejíž výše se však u různých bank může lišit. Úvěrová kapacita je pak porovnávána se stanovenou výší

---

<sup>22</sup> PAVELKA, F., *Hypoteční úvěry*, s. 13

<sup>23</sup> SŮVOVÁ, H., *Specializované bankovníctví*, s. 177

<sup>24</sup> KOCIÁNOVÁ, H., *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*, s. 93

<sup>25</sup> PAVELKA, F., *Hypoteční úvěry*, s. 16

splátek úvěru, a pokud je vyšší nebo alespoň rovna jednotlivým splátkám, je klasifikována jako dostačující.<sup>26</sup>

Schopnost dlužníka splácet úvěr je ovlivněna mnohými okolnostmi. Kromě zmíněné výše příjmů hraje roli rovněž jejich zdroj, dále pak věk a vzdělání klienta, požadovaná doba splácení či výše splátek atd.<sup>27</sup>

V případě, kdy je schopnost žadatele vyhodnocena jako nedostačující, je možné přistoupit ke dvěma různým alternativám. Jednou z nich je **spolužadatel**, kterým bývá většinou osoba (fyzická osoba), která má na investici do nemovitosti nějaký zájem - často manžel/ka (automaticky), nebo jiná osoba blízká, která je majetkově či příbuzensky propojena s žadatelem (na základě svého rozhodnutí). Jejich příjmy se při posuzování schopnosti splácet sčítají a zodpovědnost za splácení mají oba stejnou.

Druhou možností je **ručitel**, kterým může být jak fyzická, tak i právnická osoba, např. banka. Jeho bonita je posuzována zvlášť, bez ohledu na bonitu dlužníka, ale měla by být alespoň stejně dobrá. Povinnost zaplatit dluh vzniká ručiteli až poté, co tento závazek nesplní dlužník.<sup>28</sup>

Při posuzování žádosti o úvěr a rozhodování o jeho poskytnutí či neposkytnutí využívají banky mimo jiné také **úvěrové registry**. „*Obecně řečeno, úvěrový registr je databáze všech typů klientů, tedy fyzických osob občanů, fyzických osob podnikatelů i právnických osob, kteří „jsou spojeni“ s poskytnutým úvěrem. Jejich účelem je poskytovat obchodním bankám (ale nejenom jim) údaje o klientech, které potřebují pro poskytování úvěrů a zamezit tak poskytování úvěrů nebonitním klientům.*“

Úvěrové registry mimo jiné slouží bankám pro snazší rozhodování o ne/poskytnutí konkrétního úvěru. Obsahují identifikační údaje klienta, údaje o jeho bonitě a úvěrové historii. Je zde uvedeno jaké úvěry a u jakého poskytovatele klient má či měl, včetně informací o jejich čerpání a především splácení, případně nesplácení. Jednou z výhod těchto registrů je zrychlení úvěrového procesu, konkrétně tedy zkrácení doby posuzování

---

<sup>26</sup> BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA F., *Jak správně na hypotéky*, s. 24

<sup>27</sup> KLEIN, Š., KESSLEROVÁ, P., *Jak prodat nemovitost v době krize*, s. 102

<sup>28</sup> BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA F., *Jak správně na hypotéky*, s. 25; BUČKOVÁ, Veronika. *Bonita klienta – jak a proč ji banky zjišťují?*. Finance [online]. 2013 [cit. 2015-10-10]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>

žádosti o úvěr. V případě kladné úvěrové historie klienta může banka poskytnout např. i výhodnější úrokové sazby.<sup>29</sup>

Banka tedy poskytnutím úvěru prověřuje schopnost žadatele splácet. Kdykoliv však může nastat situace, že dlužník z nějakého důvodu splácet nemůže nebo nechce a právě pro takovéto případy je bankou vyžadováno **zajištění** úvěru. To se týká především úvěrů ve větší výši, jako jsou např. úvěry hypoteční. U úvěrů poskytovaných v menších výších obvykle jištění vyžadováno není.<sup>30</sup>

Zajištění úvěru musí splňovat několik základních náležitostí:

- Soudní vymahatelnost – Všechny formy zajištění úvěru by měli být bankou prověřeny a měla by k nim existovat potřebná dokumentace tak, aby byla práva banky k předmětu zajištění v případě potřeby soudně vymahatelná.
- Ocenění – Musí být stanovena hodnota předmětu zajištění, u níž je nutné pravidelně kontrolovat, zda je pro krytí úvěru dostačující.
- Likvidita – Likvidita předmětu zajištění znamená jeho schopnost přeměny do peněžní formy.
- Stabilita hodnoty – Čím stabilnější je cena předmětu zajištění, tím menší riziko pro banku představuje.
- Možnost kontroly – Dokumentace vytvořená k zajištění úvěru musí být podepsána (např. specialisty, kteří prováděli ocenění majetku) a bezpečně uložena.<sup>31</sup>

Jednou z možností zajištění úvěru je **zástavní právo k nemovitosti**. To vzniká uzavřením smlouvy mezi bankou (zástavní věřitel) a žadatelem o úvěr (zástavce) a jeho vkladem do katastru nemovitostí. Je jedním z věcných práv k cizí věci, jehož účelem je zajištění hypotečního úvěru. Nemovitost, která je předmětem tohoto práva, musí být předem prověřena ve vztahu k jiným zástavním právům nebo věcným břemenům.<sup>32</sup>

Nemovitost je předmětem zástavního práva včetně veškerých součástí, které není možné oddělit a její majitel jí může po dobu platnosti tohoto práva neomezeně užívat. Zastavená nemovitost, resp. částka získaná jejím prodejem, slouží k úhradě dlužné částky

---

<sup>29</sup> KALABIS, Z., *Bankovní služby v praxi*, s. 84

<sup>30</sup> SYROVÝ, P., NOVOTNÝ M., *Osobní a rodinné finance*, s. 161

<sup>31</sup> PRICE WATERHOUSE, *Úvod do řízení úvěrového rizika*, s. 124

<sup>32</sup> SEKERKA, B., *Banky a bankovní produkty*, s. 244

(včetně úroků, poplatků apod.) v případě, kdy dlužník neplní své povinnosti vůči věřiteli. Úvěrové a zástavní smlouvy často obsahují doložku se souhlasem dlužníka s realizací zástavy. Jinak musí věřitel podat návrh k soudu a ten může následně rozhodnout o prodeji nemovitosti.<sup>33</sup>

Jako zástavu banky obvykle uznávají následující:

- „*stavební pozemky*
- *bytové a nebytové domy*
- *rodinné domky*
- *chaty pro individuální rekreaci*
- *rekreační domy a rekreační chalupy*
- *stavby pro výrobu, dopravu a skladování*
- *nebytové prostory ve vlastnictví osob (např. garáže)*
- *byty ve vlastnictví osob*“<sup>34</sup>

Pro potřeby uzavření hypotečního úvěru a jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti je třeba uzavřít zástavní smlouvu. Ta obsahuje identifikaci smluvních stran – zástavního věřitele a zástavního dlužníka, což je provedeno standardním způsobem. Dále zde musí být určena pohledávka, která je předmětem jejich vztahu. Běžně se uvádí číslo úvěrové smlouvy, datum jejího uzavření a výše úvěru. Zástava, u hypotečního úvěru tedy nemovitost, musí být ve smlouvě rovněž charakterizována. K tomu slouží parcelní číslo, popisné nebo evidenční číslo, příslušnost k části obce a katastrálnímu území a způsob využití nemovitosti. Ve smlouvě může být dále obsaženo určení dalších závazků či povinností dlužníka. Obvykle se jedná o závazek, že o zastavenou nemovitost bude náležitě pečovat, dlouhodobé nájemní smlouvy k této nemovitosti bude uzavírat pouze po předchozí dohodě s věřitelem, nebude převádět vlastnictví nemovitosti bez předchozího souhlasu věřitele a zastavovat ji další osobě či k ní zřizovat jiná věcná práva. Smlouva také může obsahovat prohlášení, že zástavce souhlasí s blíže určeným prodejem nemovitosti.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> KROH, M. a kol., *Jak si vzít úvěr*, s. 35

<sup>34</sup> PAVELKA, F., *Hypoteční úvěry*, s. 44

<sup>35</sup> BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA F., *Jak správně na hypotéky*, s. 45

U nemovitosti sloužící jako zajištění úvěru je třeba provést **ocenění nemovitosti** - odhad její ceny. Ten banka zajišťuje prostřednictvím svých specialistů nebo nezávislých znalců, s nimiž má obvykle uzavřen dlouhodobý smluvní vztah.

Při oceňování nemovitostí je používáno několik typů cen:

- **Stavební cena** – Je získána na základě odhadu banky dle vlastních podkladů nebo tabulek zpracovaných z hodnot indexu stavebních nákladů a indexu ceny nemovitosti. Cenu nemovitosti lze dále upřesnit dle její vybavenosti, s využitím metody srážek a přírážek.
- **Výnosová cena** – Stanovuje se dle toho, jaké výnosy z dané nemovitosti mohou při platné úrokové míře plynout, s ohledem na pravděpodobnost těchto výnosů.
- **Pravá cena (definitivní, půjčková)** – Je odvozena z ceny stavební a výnosové. Z této ceny je stanoven podíl, nazývaný jako *pupilární či sirotčí jistota*, na který je následně poskytnut úvěr.
- **Obvyklá cena** – Tato cena bere v úvahu kromě dříve zmíněných faktorů také časové a místní podmínky a je používána v běžné praxi.<sup>36</sup>

V závěru schvalovací fáze, po posouzení výše zmíněných záležitostí banka rozhoduje o poskytnutí či neposkytnutí úvěru. V případě jeho poskytnutí je pak jedním ze základních parametrů **výše úvěru**. Ta je ovlivněna především následujícími faktory:

- bonita klienta neboli jeho schopnost splácet,
- zajištění úvěru – hodnota zastavené nemovitosti,
- účel investice do nemovitosti a její výše.<sup>37</sup>

Hodnota zastavené nemovitosti, z jejíhož prodeje by byly kryty pohledávky věřitele v případě, kdy by dlužník nebyl schopen splácet, má na celkovou výši úvěru velký vliv. Pokud by k takovéto situaci došlo, skutečná získaná cena nemovitosti při prodeji se však může lišit od jejího dřívějšího ocenění.

Z tohoto důvodu dříve nebylo možné získat úvěr v celkové výši hodnoty zastavené nemovitosti, ale pouze v určité poměrné části této hodnoty, která činila maximálně 70 %.

---

<sup>36</sup> POLIDAR, V., *Management bank a bankovních obchodů*, s. 183

<sup>37</sup> BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA F., *Jak správně na hypotéky*, s. 18



Dnes jsou běžně poskytovány úvěry ve výši větší než zmíněných 70 %, možné je i poskytnutí finančních prostředků ve výši 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.<sup>38</sup>

Poměr hodnoty zastavované nemovitosti a poskytované jistiny úvěru je označován jako LTV – Loan to Value – a má značný vliv na stanovení úrokové sazby u úvěrů. Obecně platí, že čím vyšší je LTV, tím vyšší je také úroková sazba. Kociánová uvádí termín hraniční LTV, které udává, kdy se úroková sazba snižuje či zvyšuje. Tuto hranici má každá banka nastavenou jinak. Často je tato hraniční hodnota ve výši 80 % LTV, některé banky mají stanoveny více hodnot.<sup>39</sup>

K zastavovaným nemovitostem se mohou vázat různá věcná práva třetích osob, která mají vliv na hodnotu nemovitosti využitelnou pro věřitele a jejich hodnota tak musí být od její celkové hodnoty pro hypoteční účely odečtena. Důležitá však není pouze hodnota nemovitosti, ale také její stabilní kvalita a především životnost, která by měla přesahovat dobu životnosti souvisejícího hypotečního úvěru.<sup>40</sup>

### **Smlouva o hypotečním úvěru**

Hypoteční úvěr, stejně jako jakýkoliv jiný, nelze poskytnout bez uzavření úvěrové smlouvy. Ta musí být po schválení žádosti o úvěr uzavřena písemnou formou a obsahovat základní náležitosti. Mezi tyto náležitosti patří v první řadě určení smluvních stran, tedy banky jako věřitele a žadatele o úvěr jako dlužníka. Závěr smlouvy musí obsahovat podpisy těchto smluvních stran a také klauzuli o platnosti a účinnosti smlouvy.<sup>41</sup>

Dušek uvádí další náležitosti, které by měla úvěrová smlouva obsahovat. Jsou to: *„zejména ustanovení o výši úvěru a jeho účelu, o počáteční úrokové sazbě a výši počátečního úmoru jistiny úvěru, o délce prvního pevně úročeného období a výši pravidelných splátek s termíny jejich splatnosti, o podmínkách pro výplatu úvěru, o zajištění úvěrových pohledávek, o informačních povinnostech příjemce úvěru ve vztahu k bance, o právu na výpověď a právu na předčasné splacení, o provázanosti hypotečního*

---

<sup>38</sup> MAREK K., LIŠKA, P., ELEK, Š., *Bankovní obchody*; KROH, M. a kol., *Jak si vzít úvěr*, s. 118

<sup>39</sup> KOCIÁNOVÁ, H., *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*, s. 81

<sup>40</sup> DUŠEK, P., KOS, B., *Právo hypotečního úvěrování*, s. 65

<sup>41</sup> KALABIS, Z., *Základy bankovníctví*, s. 129

*úvěru se životním pojištěním či stavebním spořením, jakož i o úhradách nákladů a poplatků spojených s prováděním smlouvy o úvěru.*<sup>42</sup>

Smlouva o úvěru dále obsahuje také obchodní podmínky, které by dlužník neměl opomíjet. Jedná se o obecné informace pro všechny klienty. Mohou se zde seznámit s informacemi např. o možných změnách úrokové sazby, o možnosti odstoupení od smlouvy, o mimořádných splátkách úvěru, o tom, jak postupovat v případě zdržení splácení nebo také o odměnách za bankou poskytované služby atd.<sup>43</sup>

Existuje několik způsobů, jak může smlouva o úvěru **zaniknout**. Jedním z nich je splnění smlouvy, kdy dojde k náležitému splacení závazků. Dalším možným způsobem je zrušení smlouvy vzájemnou dohodou mezi bankou a dlužníkem. Banka může taktéž přistoupit k odstoupení od smlouvy, a to v případech, kdy poskytnuté finanční prostředky nelze použít k předem stanovenému účelu, nebo byly použity v rozporu s tímto účelem a dále také v případech prodlení více než dvou splátek ze strany dlužníka nebo zpoždění jedné splátky o více než tři měsíce. Poslední možností je výpověď smlouvy, a to jak ze strany věřitele, tak i dlužníka. Dlužník může smlouvu vypovědět s okamžitou platností a věřitel ke konci měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď dlužníkovi doručena, pokud není ve smlouvě stanoveno jinak.<sup>44</sup>

### 3.3.3 Realizační fáze

Poslední – realizační – fáze nastává po podpisu smlouvy o hypotečním úvěru, kdy dochází k jeho čerpání a následnému splacení. K tomuto účelu je obvykle vytvořen splátkový plán, v němž je určena výše a termíny jednotlivých splátek. Dodržování splátkového plánu je bankou kontrolováno po celou dobu trvání úvěru.<sup>45</sup>

Kromě smlouvy o úvěru musí být podepsána také zástavní smlouva k nemovitosti a zástavní právo musí být vloženo do katastru nemovitostí. Pro poskytnutí hypotečního úvěru může být bankou vyžadováno i splnění dalších podmínek. Jednou z nich je uzavření

---

<sup>42</sup> DUŠEK, P., KOS, B., *Právo hypotečního úvěrování*, s. 172

<sup>43</sup> BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA F., *Jak správně na hypotéky*, s. 100

<sup>44</sup> DVORÁK, P., *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*, s. 276

<sup>45</sup> PAVELKA, F., *Hypoteční úvěry*, s. 13

životního pojištění žadatelem s tím, že případný výnos by byl vyplacen ve prospěch banky. To slouží ke krytí pohledávky věřitele v případech, kdy dlužník není schopen splatit svůj dluh z důvodu smrti nebo trvalé invalidity. Další podmínkou, zpravidla povinnou, je pojištění nemovitosti, na níž je vloženo zástavní právo, a to opět s vinkulací ve prospěch věřitele. Toto pojištění je sjednáváno pro případ, kdy by došlo ke ztrátě hodnoty nemovitosti z důvodu živelné pohromy apod.<sup>46</sup>

### Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání hypoteční úvěru může probíhat dvěma způsoby, které jsou závislé především na způsobu pořizování investice, která je předmětem úvěru. Lze rozlišit **jednorázové** čerpání, tedy všechny finanční prostředky najednou, které je využíváno především při koupi nemovitosti, na získání vlastnického podílu na nemovitosti nebo pro splacení úvěru, který byl poskytnut již dříve. Druhým způsobem je čerpání **postupné**, které závisí na konkrétních výdajích spojených s nemovitostí a je využíváno hlavně při výstavbách či rekonstrukcích nemovitostí. Banky upřednostňují především bezhotovostní čerpání hypotečních úvěrů. Tento způsob umožňuje snazší kontrolu dodržování stanoveného účelu úvěru, neboť je realizován prostřednictvím jednotlivých plateb různých závazků (např. dodavatelských faktur).<sup>47</sup>

Kociánová uvádí, že nejjednodušší čerpání hypotečního úvěru je v případě **nákupu nemovitosti**. V první řadě je nutné vložit vlastní prostředky a teprve potom lze získat zbývající prostředky od banky. Pokud je kupována nemovitost a následně probíhá její **rekonstrukce**, platí pro vložení vlastních finančních prostředků stejná pravidla. Nejprve jsou vloženy vlastní prostředky, následně prostředky poskytnuté bankou. Zároveň je v první řadě pochopitelně zaplácena kupní cena a teprve potom se přistupuje k financování rekonstrukce. Ta v současné době velmi často probíhá svépomocí, proto banky nemusí vyžadovat prokazování faktur. Dlužník v průběhu této fáze splácí pouze úroky z již vyčerpané částky a pravidelné splácení nastává až po dočerpání celkové částky.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> SŮVOVÁ, H., *Specializované bankovníctví*, s. 186

<sup>47</sup> BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA F., *Jak správně na hypotéky*, s. 102

<sup>48</sup> KOCIÁNOVÁ, H., *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*, s. 98

Pokud je nemovitost pořizována **výstavbou**, používá se čerpání postupné v závislosti na průběhu této výstavby. Výplata úvěru probíhá prostřednictvím úhrady dodavatelských faktur, případně jsou finanční prostředky poukázány na běžný účet, pokud dlužník prokáže platby dodavatelům v hotovosti. Banka kontroluje nejen soulad provedených prací s vyplacenými prostředky, ale také dodržování stanoveného účelu úvěru, projektu, rozpočtu a harmonogramu.<sup>49</sup>

### **Splácení hypotečního úvěru**

Zapůjčené finanční prostředky je nutné bance splatit včetně úroků. Tento dlouhodobý závazek přijímá dlužník podpisem úvěrové smlouvy. Vždy je třeba co nejlépe odhadnout své finanční možnosti a tím pádem schopnost splácení. Syrový pro utvoření představy doporučuje nejprve zkusit spořit stejné částky, které bude dlužník muset později splácet. Požadavky bank na splácení jsou různé, většinou však menší než je očekávání žadatele.<sup>50</sup>

U hypotečních úvěrů se lze zpravidla setkat s dlouhou **dobou splatnosti**, např. deset, dvacet i více let. To je umožněno díky zastavovaným nemovitostem, které mají dlouhodobě trvalou hodnotu a především dlouhou životnost. Platí zde pravidlo, že čím delší doba splatnosti je u úvěru stanovena, tím nižší platí dlužník splátky. Delší doba splatnosti tedy pro dlužníka představuje výhodu v podobě menšího měsíčního finančního zatížení, ale naopak nevýhodu v celkové sumě zaplacených úroků z úvěru. Dobu splatnosti úvěru je tedy nutné stanovit s ohledem jak na výši jednotlivých splátek, tak na celkovou výši úroků ve vztahu především k finančním možnostem klienta.<sup>51</sup>

V České republice je optimální doba splatnosti hypotečních úvěrů 20 let. Ve světě jsou tyto úvěry poskytovány v průměru na dobu cca 13 let.<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup> POLIDAR, V., *Management bank a bankovních obchodů*, s. 185

<sup>50</sup> SYROVÝ, P., NOVOTNÝ M., *Osobní a rodinné finance*, s. 162

<sup>51</sup> KROH, M. a kol., *Jak si vzít úvěr*, s. 118

<sup>52</sup> POLOUČEK, S. a kol., *Bankovnictví*, s. 234

Poláková uvádí rozdělení hypotečních úvěrů podle **způsobu** jejich **splácení**, a to na tři následující skupiny:

- *anuitní; klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky*
- *progresivní; klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují*
- *degresivní; klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje.*<sup>53</sup>

**Anuitní**, neboli lineární splácení, spočívá v konstantních částkách, které jsou zároveň výhodou tohoto způsobu. Tyto částky se skládají z postupně rostoucí části úmoru a úměrně klesající části úroku. **Progresivní** splátky v průběhu trvání úvěru postupně rostou. Částka úmoru zde roste rychleji, než klesá částka úroku. Pro dlužníka je u tohoto způsobu výhodná menší výše splátek na počátku a zároveň jejich konstantní výše po dobu jednoho roku. **Degresivní** splátky, na rozdíl od předchozího způsobu splácení, v průběhu klesají. Na počátku je stanovena stálá částka úmoru a v důsledku snižování zbývajících dluhu postupně klesá výše úroku. U tohoto typu bývá někdy z důvodu vysokých počátečních splátek umožňován odklad splátek úmoru. Výhodou je průhlednost tohoto systému a nejnižší splacená částka úroků ze všech zmíněných způsobů.<sup>54</sup>

Pokud dojde ke zlepšení finanční situace dlužníka, lze přistoupit k zaplacení **mimořádné** splátky. Pokud chce dlužník zaplatit mimořádnou splátku, a snížit tak jistinu svého úvěru, v době, kdy má zafixovanou úrokovou sazbu, musí počítat s poplatky navíc. I v této situaci jsou vypočítávány jako procento ze zaplacené mimořádné částky nebo také jako procento ze splacené částky jistiny za každý započatý rok (nebo měsíc) zbývajících do konce fixace.

Zaplacení mimořádné splátky či předčasné splacení celého úvěru je však možné i bez poplatků či jiných omezení, a to na konci fixace úrokové sazby, tedy při změně podmínek (úrokové sazby) věřitelem.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s. 98

<sup>54</sup> KALABIS, Z., *Základy bankovníctví*, s. 133

<sup>55</sup> HRUŠKOVÁ, Monika. *Mimořádná splátka úvěru: Důležité je načasování, jinak se prodraží*. Hypoindex [online]. 2015 [cit. 2015-10-22]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/mimoradna-splatka-uveru-dulezite-je-nacasovani-jinak-se-prodrazi/>

Nejčastěji používaným způsobem splácení je **splácení anuitní**, kdy anuitu lze dle slovníku cizích slov definovat jako pravidelnou roční splátku dlouhodobého dluhu.<sup>56</sup> Jedná se o pravidelnou, stále stejně velkou částku, která se skládá z tzv. úmoru (splátka jistiny) a úroku (procento z dlužné částky). Pro přehlednost je využíván umořovací plán (nebo též splátkový kalendář). V něm je uvedena délka splácení úvěru, resp. jednotlivá období, v nichž se platí jednotlivé splátky a výše těchto splátek. Dále pak aktuální částky připadající v konkrétním období na úmor a úrok a stav dluhu.<sup>57</sup>

Výše úmoru pro první nebo několik počátečních splátek bývá pevně stanovena jako procento z celkové výše splátky. Jeho podíl se odvíjí od účelu konkrétního úvěru. Stanovená počáteční výše jednotlivých splátek vychází z finanční kalkulace a reálných možností dlužníka a je určena na základě dohody mezi dlužníkem a bankou.<sup>58</sup>

V průběhu splácení hypotečního úvěru se mohou vyskytnout **problémy se splácením**. I když je u každého žadatele o úvěr před jeho poskytnutím nejprve prověřována schopnost splácet, může dojít k nečekaným událostem (např. ztráta zaměstnání, nemoc, úraz atd.) a tím i k problémům s plněním závazků vůči věřiteli. V takovém případě je nejlepší banku o této situaci osobně informovat a zachovat si tak důvěryhodnost. Banky v těchto případech ve spolupráci s dlužníkem obvykle hledají co nejlepší možné řešení. Nejčastěji se jedná o odklad splátek. Jednou z možností je také poskytnutí další půjčky, u níž je však nutné počítat s horšími podmínkami.<sup>59</sup>

Jestliže banka není dlužníkem informována a prostřednictvím svojí kontroly zjistí, že nedochází k řádnému splácení dluhu dlužníkem, přistoupí k zaslání písemné výzvy k zaplacení, naúčtování penalizace (poplatky za prodlení apod.) a případně až k realizaci zástavního práva.<sup>60</sup>

Pokud je problém s neschopností splácet dlouhodobějšího rázu, může banka dlužníkovi nabídnout restrukturalizaci úvěru neboli změnu splátkového plánu. Často je tato změna prováděna v podobě prodloužení doby splatnosti, čímž dojde ke snížení

---

<sup>56</sup> Slovník cizích slov. [online]. [cit. 2015-10-22]. Dostupné z: <http://www.slovník-cizich-slov.cz/?q=anuita&typ=0>

<sup>57</sup> LANDOROVÁ, A., KOŠTĚKOVÁ V., *Peníze a banky*, s. 82

<sup>58</sup> POLIDAR, V., *Management bank a bankovních obchodů*, s. 185

<sup>59</sup> KALABIS, Z., *Základy bankovníctví*, s. 138

<sup>60</sup> PAVELKA, F., *Hypoteční úvěry*, s. 73

pravidelných splátek. Někdy bývá doporučen prodej nemovitosti, která slouží k zástavě hypotečního úvěru, čímž dlužník získá finanční prostředky na splacení dluhu, případně pořízení jiné pochopitelně dostupnější nemovitosti.

Pro případy, kdy dlužník přestane splácet úplně, slouží zastavená nemovitost. Pokud již není možné nalézt méně radikální řešení, přistupuje banka k realizaci zástavního práva, tedy k prodeji zastavené nemovitosti. Z peněz získaných prodejem nemovitosti jsou uhrazeny výdaje spojené se samotným prodejem a následně je splacena pohledávka banky, která zahrnuje nesplacenou jistinu úvěru, z ní plynoucí úroky a další související poplatky. Po uhrazení případných dalších pohledávek spojených s nemovitostí, případně zbytek finančních prostředků dlužníkovi.<sup>61</sup>

Prodej může být uskutečněn buď samotným majitelem, nebo bankou, ale v takovém případě je nutné počítat s variantou prodeje za nízkou částku (pouze na uhrazení dlužné částky). I proto je výhodnější, pokud majitel zajistí prodej nemovitosti sám (za vyšší cenu než banka) a tím pádem mu zbyde větší částka.<sup>62</sup>

Pokud v průběhu trvání hypotečního úvěru dojde ke smrti dlužníka, povinnost splácet tím nezaniká. Banka musí být o této skutečnosti informována, a to včetně předložení úmrtního listu. Pozůstalí či spoludlužníci musí v pravidelném splacení úvěru pokračovat (i před skončením dědického řízení). Banka svoji pohledávku přihlásí do dědického řízení a další postup řešení projednává s případnými dědici. Pokud se dědicové nedohodnou na tom, kdo z nich bude úvěr splácet a převezme tak zastavenou nemovitost, může banka přistoupit k prodeji nemovitosti a uhrazením dluhu z částky získané tímto prodejem.

Dalším z možných řešení je prodej nemovitosti včetně hypotéky, tzn., že povinnost splácet případně novému majiteli. Nebo lze dluh předčasně splatit, např. z finančních prostředků získaných z prodeje nemovitosti. Tomuto problému lze předejít uzavřením pojištění proti neschopnosti splácet či životního pojištění.<sup>63</sup>

---

<sup>61</sup> BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA F., *Jak správně na hypotéky*, s. 109

<sup>62</sup> KOCIÁNOVÁ, H., *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*, s. 81

<sup>63</sup> KALABIS, Z., *Základy bankovníctví*, s. 113

### 3.4 Cena hypotečního úvěru

Základním kritériem u každého úvěru je jeho cena, která zahrnuje kromě výše zaplacených úroků rovněž další související poplatky. Podle Syrového závisí cena hypotečního úvěru především na:

- „úrokové sazbě banky,
- poplatcích spojených s vyřízením úvěru
- poplatcích spojených s vedením úvěrového účtu a
- na daňových odpočtech.“

Z výše uvedeného vyplývá, že cenu hypotečního úvěru nelze stanovit např. pouze dle stanovené úrokové sazby, ale je nutné do ní zahrnout také nejrůznější poplatky, které je nutné zaplatit a naopak také daňové odpočty. To vše ale stále ke stanovení ceny nestačí. Je třeba brát také v úvahu dlouhodobost úvěru a s tím spojenou měnící se hodnotu peněz v čase.<sup>64</sup>

#### Úroková sazba u hypotečního úvěru

Kromě jistiny splácí dlužník také úrok zahrnutý v pravidelných splátkách. Ten vyjadřuje cenu zapůjčených peněz, vyjádřenou jako procento z jistiny. Vysoký úrok tedy znamená i vysokou cenu peněz a způsobuje pokles poptávky po půjčkách. Zpravidla se uvádí roční úroková sazba se zkratkou p. a. vyjádřená v procentech.<sup>65</sup>

Úroková sazba hypotečních úvěrů závisí na několika faktorech:

- Účel úvěru – V případě klasického účelu hypotečního úvěru, tedy úvěr na bydlení, bývá úroková sazba z důvodu malé rizikovosti nejnižší. Neúčelové úvěry jsou pak úročeny vyšší sazbou.
- Doba fixace – Čím delší je stanovená doba fixace, tím větší má dlužník jistotu a tím vyšší jsou úrokové sazby. Problematika fixace úrokových sazeb bude vysvětlena níže.

---

<sup>64</sup> SYROVÝ, P., *Financování vlastního bydlení*, s. 41

<sup>65</sup> KROH, M. a kol., *Jak si vzít úvěr*, s. 27



- Výše zajištění úvěru – Společně s poskytnutou výší finančních prostředků ovlivňuje výši úrokových sazeb. Čím větší je hodnota zajištění a zároveň menší objem poskytnutých prostředků, tím menší je úroková sazba. Pokud se zapůjčený obnos blíží k hodnotě zajištění, stanovuje banka s ohledem na vyšší riziko také vyšší úrokové sazby.
- Bonita dlužníka – Pokud je prokázána dobrá bonita dlužníka, může mu banka nabídnout nižší úrokové sazby. Úvěry, u nichž není vyžadováno prokazování příjmů, jsou naopak úročeny vyššími sazbami.<sup>66</sup>

Výše úrokové sazby je závislá především na ceně, resp. úrokových sazbách zdrojů použitých k refinancování hypotečních úvěrů (HZL, ostatní dluhopisy, vklady na účtech u banky a mezibankovní úvěry). Dále je nutné brát v úvahu náklady banky na správu úvěrů, náklady na vlastní kapitál, míru rizika spojenou s poskytováním úvěrů a zisk banky. To vše lze souhrnně označit jako marži banky.<sup>67</sup>

Úrokovou sazbu z hypotečních úvěrů lze stanovit jako pevnou, pohyblivou nebo jejich kombinaci. Pevná neboli fixní sazba zůstává stejná po celou dobu trvání úvěru bez možnosti změny ze strany jedné ze smluvních stran. Pohyblivá úroková sazba znamená, že její výše se v průběhu splácení úvěru mění. Kombinace výše zmíněných způsobů vyjadřuje situaci, kdy je pro několik počátečních období stanovena pevná a po zbývajících dobu splatnosti pohyblivá úroková sazba.<sup>68</sup>

Ve smlouvě o hypotečním úvěru lze mimo jiné sjednat **fixaci úrokové sazby** na určitou dobu (obvykle 1 – 5 let). To znamená, že po tuto dobu se stanovená úroková sazba dlužníkovi nezmění, bez ohledu na změny sazeb na trhu. Po uplynutí této doby dochází ke změně úrokové sazby a tím pádem i ke změně výše jednotlivých splátek. V případě, kdy lze očekávat nárůst úrokových sazeb, budou dlužníci požadovat co nejdélší dobu fixace. Opačně tomu logicky bude u věřitelů.<sup>69</sup>

---

<sup>66</sup> SYROVÝ, P., *Financování vlastního bydlení*, s. 31

<sup>67</sup> DUŠEK, P., KOS, B., *Právo hypotečního úvěrování*, s. 169

<sup>68</sup> DVOŘÁK, P., *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*, s. 288

<sup>69</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*, s. 103

Za kratší je považována doba fixace do pěti let, za delší pak doba pět let a více. U delší doby je nutné počítat s vyššími úrokovými sazbami a se ztíženými podmínkami v případech, kdy chce dlužník úvěr předčasně splatit, refinancovat či prodat nemovitost.

V České republice je nejčastěji využívána fixace na dobu pět let.<sup>70</sup>

Dle Syrového je kratší doba fixace doporučena těm dlužníkům, kteří chtějí mít možnost zaplatit méně (v případě snížení sazeb) a zároveň jsou ochotni podstupovat riziko ve formě zvýšení úrokových sazeb. V takovém případě je třeba mít dostatek finančních prostředků na případné vyšší splátky. Vhodná je také pro dlužníky, kteří se např. chystají prodat nemovitosti a požadují tedy dostatečnou likviditu.

Delší doba fixace je pak vhodná pro ty, jež by na vyšší splátky neměli dostatek finančních prostředků a nechtějí tedy riskovat, vyžadují určitou jistotu, nechtějí každý rok řešit změny výše splátek a nevyžadují vysokou likviditu. Delší doba fixace by měla být sjednána, pokud úvěr slouží k financování výstavby. V takových případech by tato doba neměla být kratší než doba čerpání finančních prostředků z úvěru, aby se úroková sazba nezměnila v průběhu čerpání.<sup>71</sup>

**Refinancování** neboli přeúvěrování/přefinancování je možné v období na konci fixace úrokové sazby, jak již bylo uvedeno v případě mimořádných splátek. Obvykle se k němu přistupuje v případech, kdy je možné u jiné banky sjednat výhodnější podmínky. V takové situaci banky obvykle nevyžadují doložení příjmů ani nový odhad nemovitosti a naopak oproti původní bance nabízí, jak již bylo řečeno, výhodné podmínky. Jedním z důvodů, proč tak banky mohou činit, jsou informace o předchozí platební morálce klienta.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup> Kurzy.cz. *Jakou dobu fixace úrokové sazby hypotéky zvolit?*. [online]. 2015 [cit. 2015-10-17]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/377678-jakou-dobu-fixace-urokove-sazby-hypoteky-zvolit/>

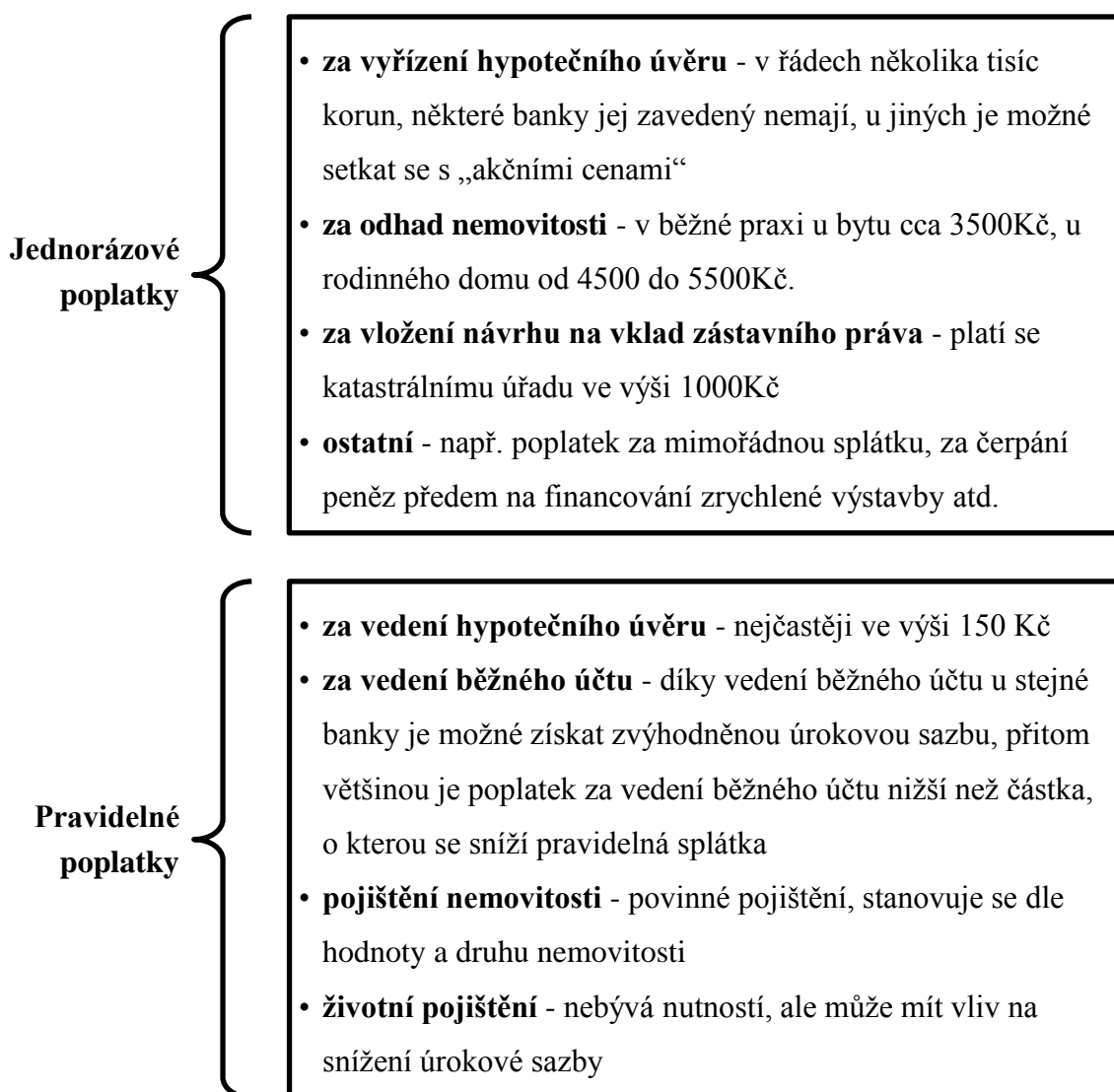
<sup>71</sup> SYROVÝ, P., *Financování vlastního bydlení*, s. 93

<sup>72</sup> KOCIÁNOVÁ, H., *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*, s. 84

## Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

Se zřízením a správou hypotečního úvěru jsou spojeny nejrůznější poplatky, jejichž výši má každá banka stanovenou jinak. Lze je rozdělit na jednorázové a pravidelné. Následující schéma obsahuje přehled těch nejčastějších.<sup>73</sup> Konkrétní výše některých zmíněných poplatků bude uvedena u jednotlivých bank v kapitole 4.3.

### Schéma 2: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem



Zdroj: KOCIÁNOVÁ, H., *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*, vlastní zpracování

<sup>73</sup> KOCIÁNOVÁ, H., *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*, s. 90

## **Daňový odpočet úroků z hypotečního úvěru**

Odpočet úroků z hypotečního úvěru může využít daňový poplatník – zaměstnanec či osoba samostatně výdělečně činná - který má sjednaný hypoteční úvěr. Ten musí použít pouze na bytové účely. Poplatník, který chce uplatnit odpočet, musí být přímým účastníkem úvěru, tedy uveden v úvěrové smlouvě.

Od daňového základu lze odečíst zaplacené úroky z hypotečního úvěru v měsíční výši maximálně 25 000 Kč, ročně pak maximálně 300 000 Kč, a to za celou domácnost a všechny jí splácené úvěry. Za jeden rok je možné tímto způsobem ušetřit na daních až 45 000 Kč.<sup>74</sup>

### **3.5 Dílčí vybrané aspekty hypotečních úvěrů**

S problematikou hypotečních úvěrů jsou spojeny další aspekty. Některým z nich, jako jsou hypoteční zástavní listy, státní podpora či doplňkové a předhypoteční úvěry se věnují následující podkapitoly.

#### **3.5.1 Hypoteční zástavní listy (HZL)**

Poskytování hypotečních úvěrů by nebylo možné bez vydávání hypotečních zástavních listů, které Polouček definuje následovně: *„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy vydávané bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu hypotečních zástavních listů je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů.“*

---

<sup>74</sup>Česká spořitelna. *Jak na odpočet úroků z hypotéky*. [online]. [cit. 2015-11-01]. Dostupné z: [http://www.csas.cz/banka/nav/jak-na-odpocet-uroku-z-hypoteky-\(5-dil\)-d00024067](http://www.csas.cz/banka/nav/jak-na-odpocet-uroku-z-hypoteky-(5-dil)-d00024067)

HZL patří k nejbezpečnějším cenným papírům díky způsobům krytí jejich jmenovité hodnoty. To lze rozdělit na dva způsoby – řádné a náhradní.<sup>75</sup>

- **Řádné krytí** hodnoty HZL je možné pouze prostřednictvím pohledávek z hypotečních úvěrů, jejichž výše není (po celou dobu, kdy ke krytí slouží) větší než 70 % hodnoty zastavených nemovitostí.
- **Náhradní krytí** je možné prostřednictvím vysoce likvidních prostředků - hotovost, vklady u České národní banky (případně Evropské centrální banky, centrální banky země Evropské unie nebo Evropského hospodářského společenství), státní dluhopisy nebo cenné papíry vydané Českou národní bankou – do výše maximálně 10 % jmenovité hodnoty.

Banka, která vydala HZL sleduje vztah mezi součtem řádného a náhradního krytí a závazky plynoucími ze všech vydaných HZL v oběhu a zajišťuje, aby tyto závazky nedosahovaly větší výše než krytí.<sup>76</sup>

### 3.5.2 Doplnkový a předhypoteční úvěr

Doplnkové úvěry je vhodné použít v případech, kdy klient nedisponuje dostatečným množstvím finančních prostředků na investice do bydlení, které nelze financovat účelovým hypotečním úvěrem. Tento úvěr je zpravidla poskytován do výše 20 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Lze rozlišit dvě zvláštní skupiny úvěrů:

- Předhypoteční (stavební) úvěry – používají se, pokud klient nemá žádnou nemovitost, kterou by mohl úvěr zajistit. Slouží pro financování období před dostavěním a kolaudací nemovitosti, která následně bude jako zástava sloužit. Tento úvěr je pak splacen hypotečním úvěrem.
- Hypoteční úvěry na výstavbu – slouží k financování dostavby rozestavěné nemovitosti, která je následně zapsána do katastru nemovitostí jako rozestavěná.<sup>77</sup>

---

<sup>75</sup> POLOUČEK, S. a kol., *Peníze, banky, finanční trhy*, s. 175

<sup>76</sup> PŮLPÁNOVÁ, S., *Komerční bankovníctví v České republice*, s. 307

<sup>77</sup> KALABIS, Z., *Bankovní služby v praxi*, s. 78

Doplňkový úvěr je zajištěn stejnou nemovitostí jako úvěr hypoteční, díky čemuž bance jako věřiteli vzniká větší riziko. Z tohoto důvodu bývá vyžadováno dodatečné zajištění doplňkových úvěrů, a to např. zástavním právem k pohledávkám klienta, ručením třetí osobou, zárukou jiné banky apod.<sup>78</sup>

### 3.5.3 Státní podpora

V zájmu každého státu je podporovat svoje občany v oblasti bydlení, která patří mezi nejdůležitější oblasti lidského života a se kterou se setká v podstatě každý. Dopady této oblasti se projevují v ekonomické, sociální, ale i politické sféře každého státu. Fyzické osoby v České republice mají nárok na státní podporu ze zákona, pokud jsou občany České republiky a mají zde trvalý pobyt od počátku splácení hypotečního úvěru.<sup>79</sup>

Ten musí být použit na:

- *„výstavbu rodinného domu, bytového domu, bytu nebo na změnu stavby, kterou vznikne nový byt včetně nástavby nebo půdní vestavby, pokud se výstavba provádí na území České republiky a kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do čtyř let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení;*
- *koupi bytového domu, rodinného domu nebo bytu, které byly nově postaveny, dojde-li k uzavření kupní smlouvy mezi stavebníkem a kupujícím nejpozději do jednoho roku od právní moci kolaudačního rozhodnutí;*
- *koupi a dostavbu rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, pokud se výstavba provádí na území České republiky a kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do dvou let od uzavření kupní smlouvy.“<sup>80</sup>*

Státní podpora je fyzickým osobám poskytována ve formě příspěvku. Klient, jež má uzavřen hypoteční úvěr, podává žádost o poskytnutí tohoto příspěvku prostřednictvím banky. Na jeden byt či dům může být příspěvek poskytnut pouze jednou, avšak lze jej

---

<sup>78</sup> BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA F., *Jak správně na hypotéky*, s. 15

<sup>79</sup> KROH, M. a kol., *Jak si vzít úvěr*, s. 124

<sup>80</sup> Tamtéž, s. 124

poskytnout na více takovýchto nemovitostí. Ty je však nutné v průběhu čerpání příspěvku využívat pouze za účelem bydlení.<sup>81</sup>

Poskytování státní podpory k hypotečním úvěrům je v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj, kde lze nalézt základní informace týkající se této problematiky, včetně seznamu bank, které jsou do tohoto systému zapojeny.

Jak již bylo řečeno, žádost o poskytování podává klient v bance, se kterou má uzavřenu smlouvu o hypotečním úvěru, a to nejpozději v den prvního čerpání úvěru. Banka s klientem uzavře smlouvu o poskytování příspěvků a po jejím schválení ministerstvem jsou příspěvky vypláceny klientovi na účet.<sup>82</sup>

Dle Ministerstva pro místní rozvoj je poskytována finanční podpora u hypotečních úvěrů mladých lidí na starší byty. Podpora bytové výstavby byla zrušena v roce 2004. Cílem zmiňované podpory je pomoc mladým lidem při řešení bytové situace a zvýšení dostupnosti vlastního bydlení. Týká se žadatelů, kteří v roce podání žádosti nedosáhnou věku 36 let. Podpora je zde tedy vyplácena ve formě příspěvků k jednotlivým splátkám úvěru a má podobu úrokové dotace. Její výše platí po dobu platnosti úrokové sazby stanovené v úvěrové smlouvě, nejdéle pět let a je poskytována nejdéle po dobu deseti let.

Výše úrokové dotace je stanovována vždy k 1. únoru daného kalendářního roku, v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za něž byly v předešlém roce poskytnuty nové hypoteční úvěry se státní podporou. Pohybuje se v rozmezí 1 – 4 procentních bodů. Pokud je průměrná výše úrokových sazeb menší než 5 %, státní podpora je nulová. V současné době jsou na trhu hypotečních úvěrů nastoleny velmi nízké úrokové sazby. Z tohoto důvodu s výjimkou let 2009 a 2010 není od roku 2005 státní podpora poskytována.

Ministerstvo pro místní rozvoj uvádí: „*Výpočet výše státní podpory se provádí na základě "ideálního" průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka*

---

<sup>81</sup> SŮVOVÁ, H., *Specializované bankovníctví*, s. 207

<sup>82</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj. *Státní podpora hypotečního úvěrování*. [online]. [cit. 2015-12-20]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/Bytova-politika-\(napr-najemne\)/Statni-podpora-hypotecniho-uverovani#CatName](http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/Bytova-politika-(napr-najemne)/Statni-podpora-hypotecniho-uverovani#CatName)

*s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výší státní podpory“.*

Státní podporu lze získat k hypotečnímu úvěru (nebo jeho části), jehož výše není větší než 800 000 Kč v případě bytu a 1,5 mil. Kč v případě rodinného domu. Tyto nemovitosti se musí nacházet na území České republiky a musí být alespoň dva roky staré.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj. *Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty*. [online]. [cit. 2015-12-20]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))



## 4 Vlastní práce

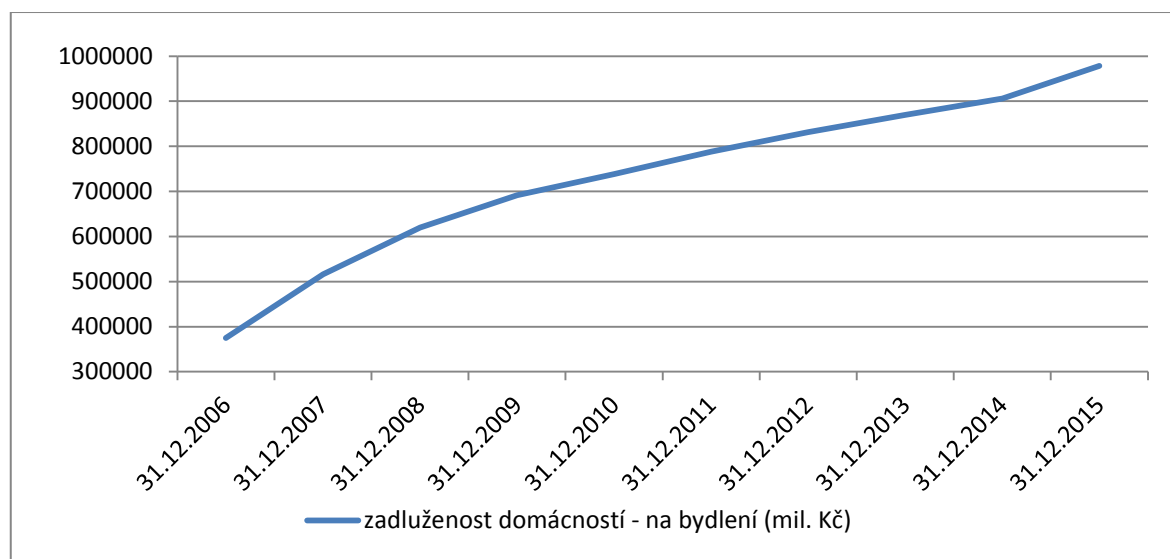
V této části práce budou uvedeny základní charakteristiky a vývoj hypotečního trhu v České republice, včetně zadluženosti domácností a postavení některých komerčních bank na trhu. Dále budou charakterizovány vybrané bankovní instituce a jejich hypoteční produkty týkající se fyzických osob a na základě modelového příkladu pak bude vyhodnocen nejvýhodnější hypoteční úvěr.

### 4.1 Zadluženost domácností v České republice

Dle Českého statistického úřadu je zadluženost domácností rozdělena do tří základních oblastí – na bydlení, na spotřebu, ostatní.

Největší část (několikanásobně vyšší než ostatní) zaujímá zadluženost v oblasti bydlení. V posledních deseti letech je zde možné zaznamenat setrvalý rostoucí trend, kdy k 31. 12. 2005 výše tohoto zadlužení činila 282 662,20 mil. Kč a k 31. 12. 2015 činila 977 772,90 mil. Kč, tedy téměř 3,5krát více.

**Graf 1: Vývoj zadluženosti domácností v České republice v letech 2006 – 2015, na bydlení (mil. Kč)**



Zdroj: KURZY.CZ, *Na bydlení (CELKOVÉ zadlužení domácností (v mil. Kč))*, [online]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc/na-bydleni/>, vlastní zpracování

V grafu je možné pozorovat již zmíněný rostoucí trend, který vykazuje pouze nepatrné nepravidelnosti. Mezi jednotlivými měsíci od prosince roku 2005 do prosince roku 2015 byl téměř vždy zaznamenán nárůst v zadluženosti domácností v oblasti bydlení, a to v nejvyšší výši o 4,89 % více než v předchozím měsíci.<sup>84</sup>

Pro srovnání lze uvést výši celkového zadlužení domácností na spotřebu, která na konci roku 2015 činila 260 942,50 mil. Kč a zadluženost v ostatních oblastech pak 150 542,00 mil. Kč. V těchto dvou skupinách byly také na rozdíl od bydlení zaznamenány větší výkyvy ve vývoji. Konkrétně u spotřeby byla maximální výše zaznamenána v květnu roku 2009 (310 187,00 mil. Kč) a následně docházelo střídavě k růstu a poklesu. Největší pokles byl zaznamenán v červnu 2010 (o 8,42 %).<sup>85</sup>

## 4.2 Trh hypotečních úvěrů v České republice

První licence k vydávání hypotečních zástavních listů v České republice byla poskytnuta v září roku 1995 a o měsíc později pak došlo k poskytnutí prvního hypotečního úvěru občanovi České republiky. Za těchto více než 20 let bylo v České republice poskytnuto 900 tisíc hypotečních úvěrů v celkové výši přes 1,4 bilionu Kč. To přispělo k výstavbě či rekonstrukci více než 750 tisíc nemovitostí.

Vývoj v oblasti hypotečních úvěrů byl zaznamenán nejen v úrokových sazbách, u kterých došlo za posledních dvacet let k výraznému poklesu, ale také v poskytované výši vzhledem k hodnotě nemovitosti. V současné době je možné získat úvěr až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Další posun proběhl v rychlosti vyřízení úvěrů, ve flexibilitě splácení nebo např. v elektronizaci služeb. Rovněž se prodloužila doba splatnosti u typického hypotečního úvěru z 20 na 25 let a vzrostla také jeho výše, a to dokonce o milion korun (z původních 800 000 Kč na 1 800 000 Kč).<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> Kurzy.cz. *Na bydlení (CELKOVÉ zadlužení domácností (v mil. Kč))*. [online]. [cit. 2016-02-10]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc/na-bydleni/>

<sup>85</sup> Kurzy.cz. *Na spotřebu (CELKOVÉ zadlužení domácností (v mil. Kč))*. [online]. [cit. 2016-02-10]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc/na-spotrebu/>

<sup>86</sup> Fincentrum. *Hypotéky slaví 20 let na českém trhu*. [online]. 2015 [cit. 2016-01-20]. Dostupné z: <http://www.fincentrum.com/pro-media/detail/522/Hypoteky-slavi-20-let-na-ceskem-trhu>

**Tab. 1: Rozdíly typických hypotečních úvěrů v roce 1995 a 2005**

<b>Parametry hypotečního úvěru</b>	<b>Typická hypotéka v roce 1995</b>	<b>Typická hypotéka v roce 2015</b>
<b>Výše hypotéky</b>	800 000 Kč	1 800 000 Kč
<b>Podíl financované hodnoty nemovitosti</b>	max. 70 %	obvykle 85 – 90 %, lze i 100 %
<b>Úroková sazba</b>	13 %	2 %
<b>Splatnost</b>	do 20 let	25 let

Zdroj: FINCENTRUM, *Hypotéky slaví 20 let na českém trhu*, [online]. Dostupné z:

<http://www.fincentrum.com/pro-media/detail/522/Hypoteky-slavi-20-let-na-ceskem-trhu>, vlastní zpracování

Na konci roku 2015 činil objem nově poskytnutých úvěrů domácnostem na spotřebu, bydlení i ostatní účely celkem 36 859,8 mil. Kč, z čehož více než 70 % tvořily úvěry na bydlení, s objemem 26 302,6 mil. Mezi lety 2006 a 2015 se podíl úvěrů na bydlení pohyboval v rozmezí cca 51 – 72 %. Nejnižší (51 %) byl tento podíl v roce 2006, kdy došlo k největšímu nárůstu objemu všech úvěrů ve sledovaném období, ale zároveň také k největšímu nárůstu objemu úvěrů na ostatní účely (31 %). Největší podíl zaujímal úvěry na bydlení v roce 2015 (71,4 %).

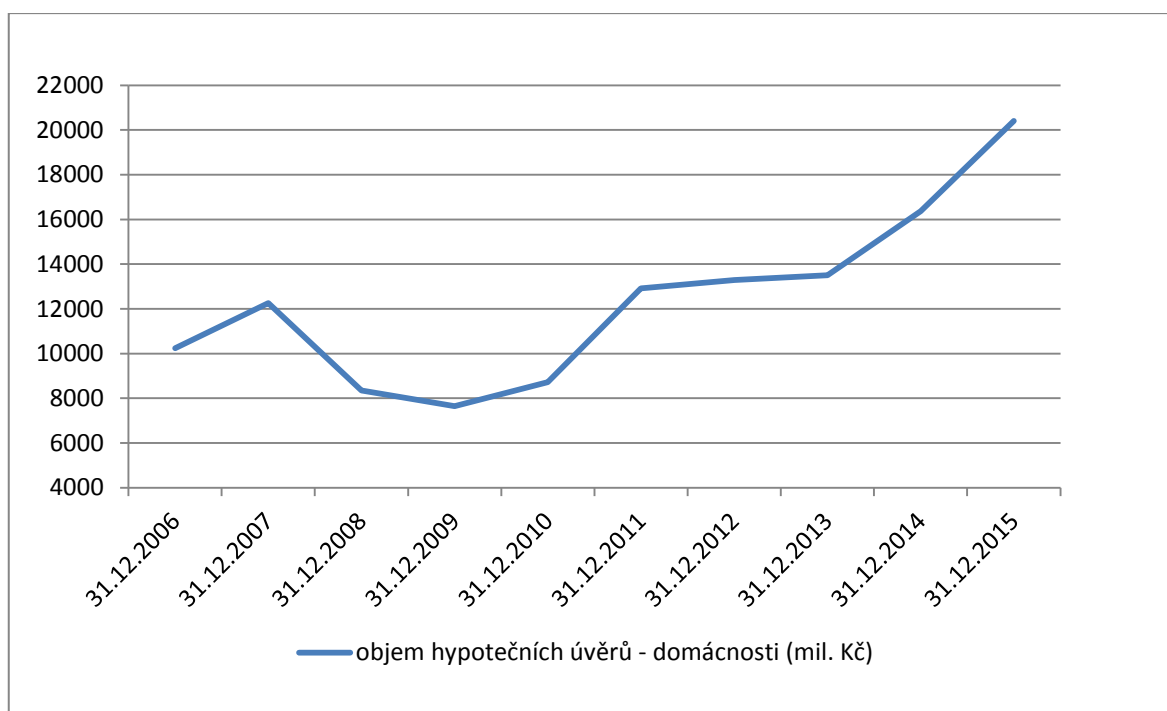
Oproti roku 2004 byl v roce 2015 objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů téměř 4,5krát větší a dosahoval rovněž největší výše v tomto období – 20 664,7 mil. Kč.<sup>87</sup>

Následující graf znázorňuje vývoj v objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2006 – 2015.

---

<sup>87</sup> ČNB. *Úrokové sazby MFI – nové obchody (sazby a objemy)*. [online]. [cit. 2016-01-20]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=12&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=19589&p\\_uka=43&p\\_strid=AAAF&p\\_od=200201&p\\_do=201512&p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=19589&p_uka=43&p_strid=AAAF&p_od=200201&p_do=201512&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C)

**Graf 2: Objemy nově poskytnutých hypotečních úvěrů domácnostem v letech 2006 – 2015 (mil. Kč)**



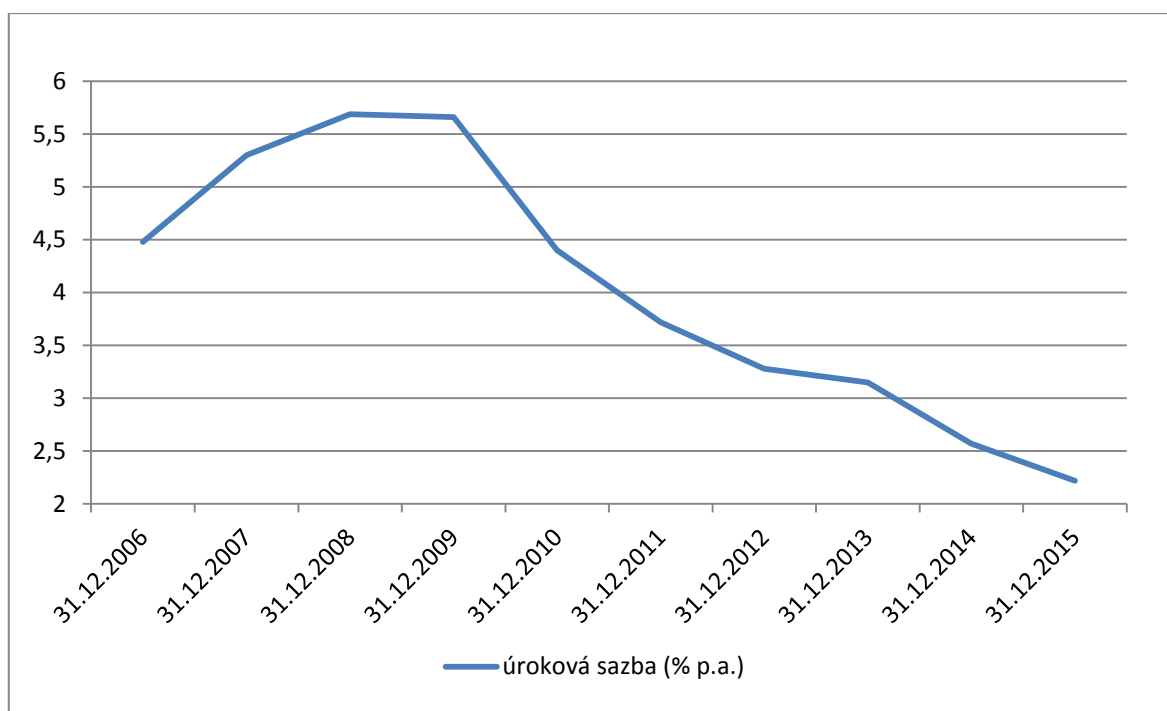
Zdroj: ČNB, *Úrokové sazby MFI – nové obchody (sazby a objemy)*, [online]. Dostupné z:

[http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=12&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=19589&p\\_uka=43&p\\_strid=AAAF&p\\_od=200201&p\\_do=201512&p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=19589&p_uka=43&p_strid=AAAF&p_od=200201&p_do=201512&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C), vlastní zpracování

Z grafu vyplývá, že v posledních letech vykazuje trh s hypotečními úvěry značný nárůst. Od roku 2010 se objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů zvýšil o více než 13 mld. Kč. Tomuto období však předcházela pokles v letech 2008 a 2009.

Opačný trend je možné pozorovat v oblasti úrokových sazeb hypotečních úvěrů, u kterých lze zaznamenat výrazný pokles.

**Graf 3: Úrokové sazby nově poskytnutých hypotečních úvěrů domácnostem v letech 2006 – 2015 (% p. a.)**



Zdroj: ČNB, *Úrokové sazby MFI – nové obchody (sazby a objemy)*, [online]. Dostupné z:

[http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=12&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=19589&p\\_uka=14&p\\_strid=AAAF&p\\_od=200201&p\\_do=201512&p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=19589&p_uka=14&p_strid=AAAF&p_od=200201&p_do=201512&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C), vlastní zpracování

Od roku 2006 do roku 2008 výše úrokové sazby hypotečních úvěrů rostla, a to až na úroveň 5,69 %. Od této doby až do současnosti je pak zaznamenán setrvalý pokles, kdy v roce 2015 byla úroková sazba hypotečních úvěrů na úrovni 2,23 %. Uvedené sazby jsou v ročním vyjádření (p. a.).<sup>88</sup>

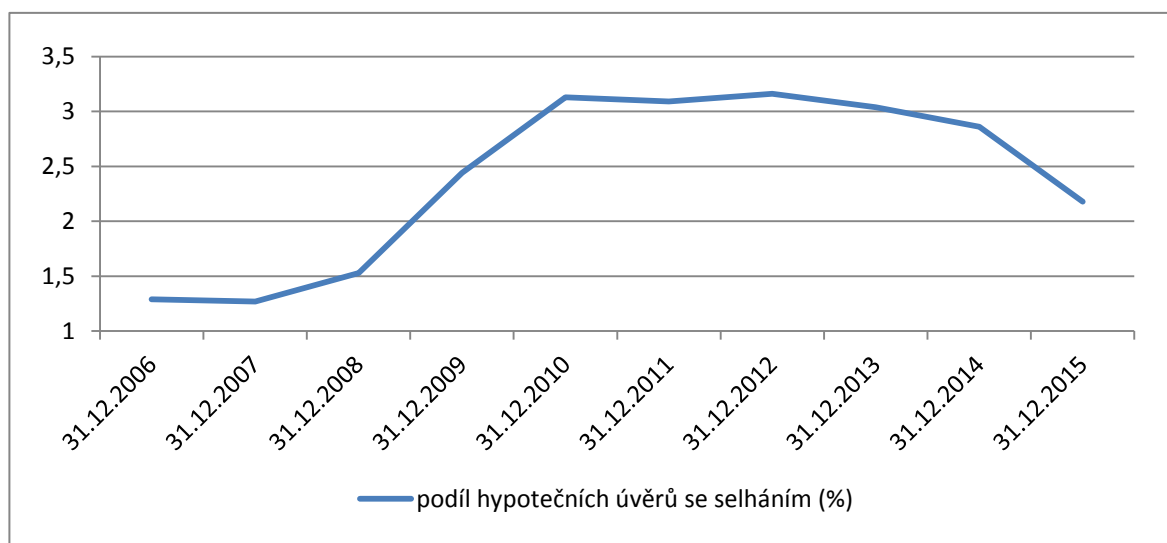
Rekordně nízkou úrokovou sazbu u hypotečního úvěru bylo možné získat v červnu roku 2015 – 2,047 %. V prosinci téhož roku pak byl nastolen nový rekord, kdy průměrná výše hypotečního úvěru vzrostla na 1 913 396 Kč. Stále roste také počet poskytnutých

<sup>88</sup> ČNB, *Úrokové sazby MFI – nové obchody (sazby a objemy)*. [online]. [cit. 2016-01-28]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=12&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=19589&p\\_uka=14&p\\_strid=AAAF&p\\_od=200201&p\\_do=201512&p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=19589&p_uka=14&p_strid=AAAF&p_od=200201&p_do=201512&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C)

hypotečních úvěrů, a to především z důvodu nízkých úrokových sazeb a zároveň příznivých cen nemovitostí.<sup>89</sup>

Hypoteční úvěry patří k nejméně rizikovým úvěrovým produktům na trhu. I přesto však v některých případech může dojít k nesplácení. Podíl nesplácených hypotečních úvěrů, tedy úvěrů se selháním, znázorňuje následující graf.

**Graf 4: Podíl hypotečních úvěrů se selháním v letech 2006 – 2015 (%)**



Zdroj: ČNB, *Klientské úvěry se selháním*, [online]. Dostupné z:

[http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.PARAMETRY\\_SESTAVY?p\\_strid=AABBAAE&p\\_sestuid=22023&p\\_tab=1&p\\_lang=CS](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_strid=AABBAAE&p_sestuid=22023&p_tab=1&p_lang=CS), vlastní zpracování

Aktuálně je na poli nesplácených hypotečních úvěrů zaznamenán klesající trend, který přetrvává od roku 2012. Tomu předcházelo období prudkého nárůstu v letech 2007 – 2010 a dvouleté období bez výraznějších změn (2010 – 2012). Největší podíl nesplácených úvěrů byl v roce 2013 – 3,16 %, který se příliš nelišil od roku 2010 – 3,13 %. Ve sledovaném období byl nejmenší podíl nesplácených hypotečních úvěrů zaznamenán v roce 2007 ve výši 1,27 %. Na konci roku 2015 činil tento podíl 2,18 %, což odpovídá hypotečním úvěrům o celkovém objemu 18 934 mil. Kč.

<sup>89</sup> HRUŠKOVÁ, Monika. *Dno úrokových sazeb se mírně otřásl*. Hypoindex [online]. 2016 [cit. 2016-02-05]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-prosinec-2015-dno-urokovych-sazeb-se-mirne-otraslo>

V současné době lze v České republice získat hypoteční úvěr u 18 bank. V roce 2015 byla jedničkou mezi bankami poskytujícími hypoteční úvěry Hypoteční banka, následovaná Českou spořitelnou. Další místa pak „obsadila“ Komerční banka, Raiffeisenbank a UniCredit Bank.

**Tab. 2: Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů u jednotlivých bank v roce 2015**

<b>Banka</b>	<b>Objem (mld. Kč)</b>	<b>Meziroční změna (v %)</b>
<b>Hypoteční banka</b>	51,2	22,6
<b>Česká spořitelna</b>	49,5	39,4
<b>Komerční banka</b>	45,8	33,6
<b>Raiffeisenbank</b>	15,8	21,4
<b>UniCredit Bank</b>	11,3	21,0

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

Téměř u všech bank byl zaznamenán poměrně velký nárůst objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Největší nárůst, a to téměř 40 %, zaznamenala Česká spořitelna. Ještě většího nárůstu (více než 40 %) dosáhla jedna z menších bank – Equa bank. I přesto, že celkově trh s hypotečními úvěry v České republice díky nízkým úrokovým sazbám vzrostl, některé banky zaznamenaly téměř 30 % pokles (GE Money Bank a Sberbank).<sup>90</sup>

### 4.3 Modelový příklad

Pro účel komparace hypotečních produktů na trhu v České republice a vyhodnocení toho nejvýhodnějšího bude navržen modelový příklad. Ten bude aplikován u konkrétních hypotečních úvěrů jednotlivých bankovních institucí. Modelový příklad bude reprezentován mužem ve věku 30 let, který pracuje v oblasti IT a jeho čistý měsíční příjem činí 34 000 Kč. Má zájem o koupi bytu ve velikosti 3+kk za 2 800 000 Kč. Naspořeno má 600 000 Kč vlastních prostředků a bude tudíž žádat o hypoteční úvěr ve výši 2 200 000 Kč. Poměr jistiny úvěru a hodnoty nemovitosti – LTV – tak činí cca 79 %. Bude volit dobu

<sup>90</sup> HOVORKA, Jiří. *Hypoteční banka uhájila pozici české jedničky*. Ihned [online]. 2016 [cit. 2016-02-10]. Dostupné z: <http://archiv.ihned.cz/c1-65148890-hypotecni-banka-uhajila-pozici-ceske-jednicky>

splatnosti na 25 let, anuitní splácení a dobu fixace úrokové sazby na 3 roky. Vzhledem k tomu, že se jedná o koupi, je počítáno s jednorázovým čerpáním úvěru (v úvahu bude brán pouze poplatek za první čerpání). K hypotečnímu úvěru bude sjednáno také pojištění schopnosti splácet. Do komparace budou zahrnuty pouze nejběžnější poplatky spojené s hypotečními úvěry tak, aby bylo možné je mezi jednotlivými bankami porovnat.

Dále bude potřeba vybrat pět zástupců komerčních bank. Bude se jednat o tři nejvýznamnější banky v oblasti poskytování hypotečních úvěrů, které vykazují největší objemy poskytnutých hypotečních úvěrů, jednu rovněž významnou banku, která však v oblasti hypotečních úvěrů nedosahuje tak velkých objemů a jednu menší banku s ne příliš dlouhou tradicí na českém trhu.

- Hypoteční banka
- Česká spořitelna
- Komerční banka
- GE Money Bank
- Equa bank

U jednotlivých bank bude uvedena jejich základní charakteristika a druhy hypotečních úvěrů, které poskytují. Z nich bude vybrán nejvhodnější úvěr pro konkrétní modelový příklad, u něž budou uvedena základní kritéria, jako je úroková sazba, výše měsíční splátky, celková zaplacená částka a výše souvisejících poplatků, případně pojištění.

#### **4.3.1 Hypoteční banka**

Informace o Hypoteční bance a jejích produktech byly čerpány z webových stránek banky.<sup>91</sup> Hypoteční banka byla založena v lednu roku 1991. Je to specializovaná bankovní instituce, která se orientuje na poskytování hypotečních úvěrů. V této oblasti je největším poskytovatelem na českém trhu. Hypoteční banka je součástí skupiny ČSOB, která je jejím hlavním akcionářem.

---

<sup>91</sup> Hypoteční banka. [online]. [cit. 2016-03-10]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>



Banka nabízí mimo jiné možnost sjednání hypotečního úvěru prostřednictvím speciálních internetových stránek nebo rezervování schůzky pomocí virtuální pobočky, dostupné rovněž na webu. U nabízených hypotečních úvěrů garantuje úrokovou sazbu po dobu 30 dní s tím, že v případě zvýšení sazeb na trhu zůstává klientovi garantovaná sazba a v případě jejich snížení je samozřejmě klientovi rovněž snížena. Úvěr je rovněž možné pojistit pro případ neschopnosti splácet.

Hypoteční banka každoročně získává ocenění v kategorii Hypotéka roku v soutěži Fincentrum Banka roku. V této kategorii se pravidelně umisťuje na jednom z prvních tří míst se svými produkty, jako je Hypotéka s bonusem, Australská hypotéka, Bezpečné financování převodu nemovitosti a především Hypotéka po webu.

Dle údajů k 31. 12. 2014 činila bilanční suma banky 222 353 mil. Kč a výše základního kapitálu 5 076 mil. Kč. Čistý zisk banky dosahoval výše 3 078 mil. Kč. Kapitálová přiměřenost byla 34,71 %, rentabilita průměrných aktiv 1,39 % a rentabilita průměrného vlastního kapitálu pak 11,56 %.

Hypoteční banka má v současné době v České republice 32 poboček a řadu externích partnerů, na něž lze nalézt kontakty na webových stránkách. Banka také nabízí možnost „návštěvy pobočky“ z pohodlí domova – prostřednictvím virtuální pobočky, dostupné v pracovní dny mezi 16 a 21 hodinou. Tímto způsobem je možné ve spolupráci s bankéřem uzavřít hypoteční úvěr při využití telefonické, e-mailové a online komunikace.

## **Hypoteční produkty**

Hypoteční banka nabízí základní typy hypotečních úvěrů sloužící k financování koupě bytu, rodinného domu, pozemku či ke stavbě nebo rekonstrukci těchto nemovitostí a dále také „speciální“ typy hypotečních úvěrů, kam řadí Zelenou hypotéku, Předhypoteční úvěr či Hypotéku s bonusem. V nabídce lze nalézt samozřejmě také refinancování hypotečního úvěru.

U hypotečních produktů této banky si klient může zvolit některé z nabízených možností, jako je hypotéka bez dokládání příjmů či bez poplatků, zpětné splácení již koupené nemovitosti nebo hypotéka na nemovitost k pronájmu.

- **Hypotéka na byt/rodinný dům/pozemek/stavbu, rekonstrukci**

Tento hypoteční úvěr lze využít na koupi, výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti, na vypořádání majetkových poměrů, převod družstevních členských práv a povinností či refinancování jiných úvěrů na nemovitosti. Dobu splácení je možné zvolit v rozmezí 5 až 40 let a fixaci úrokové sazby lze stanovit na 1, 3, 5, 7, 10 nebo i více let. Zajistit úvěr může dlužník klasicky kupovanou, stavěnou nebo rekonstruovanou nemovitostí nebo pozemkem či jinou nemovitostí. Minimální výše poskytnutých finančních prostředků je 300 000 Kč, maximální výše je buď do 70 %, 85 % nebo 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Podle poměru hodnoty zastavené nemovitosti a doby fixace úrokové sazby je pak stanovována základní sazba úvěru, jak ukazuje následující tabulka.

**Tab. 3: Minimální výše úrokové sazby hypotečních úvěrů podle doby fixace a LTV – Hypoteční banka (% p. a.)**

LTV/doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
HÚ do 70 %	3,19	1,89*	1,89*	1,89*	2,59	2,89	2,89	2,99	2,99
HÚ do 85 %	3,29	2,29	2,39	2,49	2,69	2,99	2,99	3,09	3,09
HÚ do 100 %	4,39	3,39	3,49	3,59	3,79	4,09	4,09	4,19	4,19

Zdroj: Hypoteční banka, vlastní zpracování

\*Uvedené sazby platí, pokud jsou splněny podmínky „Pěkné hypotéky“ – akční nabídka. Týká se úvěrů v min. výši 1 000 000 Kč, s fixací úrokové sazby na 3, 5, nebo 7 let, kromě úvěrů s LTV vyšší než 70 %, předhypotečních úvěrů, americké hypotéky a převzetí dluhu. Klient musí dále mít inkaso splátky z běžného účtu v ERA nebo ČSOB a zároveň uzavřeno pojištění úvěru v ČSOB Pojišťovně.

- **Hypotéka s bonusem**

U tohoto hypotečního úvěru může dlužník za splnění určitých podmínek získat nižší měsíční splátky a bonus ve výši 4 % z celkové jistiny úvěru. To je možné

u úvěrů se splatností v rozmezí 20 až 40 let a fixací úrokové sazby 3 nebo 5 let. Dlužník se dále nesmí zpozdít o více než 30 dnů se splátkami.

Pokud klient splní předepsané podmínky, jsou mu již od počátku stanoveny nižší splátky než u jiných hypotečních úvěrů. Jedna polovina bonusu je mu pak vyplacena po 12 letech ve formě snížení zbývajících jistiny úvěru. Tím dojde k opětovnému snížení splátek. Po zaplacení celkové dlužné částky je klientovi vyplacena druhá polovina bonusu.

Mimořádné splátky u toho typu úvěru jsou možné, v některých případech ale klient přichází o nárok na bonus, a to pokud je zaplacená mimořádná splátka v době, kdy jistina úvěru je ve výši 70 % - 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Dále také v případě, kdy zaplatí mimořádnou splátku při nižším než 70 % podílu jistiny na hodnotě nemovitosti mimo období fixace nebo při mimořádné splátce vyšší než je 20 % zbývajících dlužné částky v době fixace.

- **Zelená hypotéka**

Jak již bylo zmíněno výše, Zelenou hypotéku je možné využít v souvislosti se státní dotací Zelená úsporám. Tu lze čerpat na snížení energetické náročnosti rodinných domů, na výstavbu nízkoenergetických domů a efektivní využití energetických zdrojů.

Zelená hypotéka klientům umožňuje zaplacení mimořádné splátky bez poplatku, a to až do výše dotace či nedočerpání úvěru, rovněž do výše dotace.

- **Předhypoteční úvěr**

Předhypoteční úvěr u Hypoteční banky je možné využít klasicky pro získání nemovitosti, která zatím nemůže sloužit jako zástava. Tímto způsobem si lze půjčit nejméně 200 000 Kč a maximálně 5 000 000 Kč, s jednorázovým nebo postupným čerpáním v závislosti na aktuálně vynaložených prostředcích do nemovitosti. Doba splatnosti je u předhypotečního úvěru vždy jeden rok. V jejím průběhu jsou pravidelně spláceny pouze úroky a umoření jistiny je provedeno z finančních prostředků získaných následným hypotečním úvěrem. Úroková sazba je stanovena jednotně na dobu jednoho roku. Mezi výhody tohoto úvěru patří možnost odstoupení od smlouvy bez udání důvodu do 14 dnů od uzavření smlouvy,

odpadající nutnost ručení nemovitostí či třetí osobou a poplatek za předčasné splacení.

- **Americká hypotéka**

Jedná se o neúčelový hypoteční úvěr zajištěný nemovitostí. Získané finanční prostředky tak lze využít prakticky na cokoliv, s nižší úrokovou sazbou než u jiných neúčelových úvěrů. Sazbu lze fixovat na 1, 3 nebo 5 let a dobu splatnosti je možné stanovit od 3 do 20 let. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální je 5 000 000 Kč, nejvýše však do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti.

### **Pojištění schopnosti splácet**

Hypoteční banka nabízí Pojištění hypotéky, které slouží ke krytí závazků dlužníka v případě, kdy z nějakého důvodu sám nemůže splácet, ve třech variantách:

- Pojištění smrti nebo invalidity
- Pojištění smrti nebo invalidity a pracovní neschopnosti
- Pojištění smrti nebo invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání

Lze také stanovit krytí, a to na 10, 20, 30, 50 nebo 100 %.

Pokud si klient k hypotečnímu úvěru sjedná toto pojištění, získá tím nižší úrokovou sazbu a tedy i nižší samotnou měsíční splátku. K té je však nutné připočítat výši měsíčního pojistného, která závisí na zvolené variantě pojištění a jeho krytí.

### **Aplikace na modelový příklad**

Pro modelový příklad bude vybrán klasický účelový hypoteční úvěr – **Hypotéka na byt**. Zelenou hypotéku v tomto případě nelze použít a Hypotéka s bonusem by neumožnila komparaci s ostatními bankami. Prostřednictvím internetové hypoteční kalkulačky banky je možné zjistit úrokovou sazbu a tedy i výši pravidelné měsíční splátky ve variantě jak s pojištěním, tak bez pojištění.

**Tab. 4: Aplikace modelového příkladu na hypoteční úvěr Hypoteční banky**

	Hypoteční banka	
	Bez pojištění	S pojištěním
Výše měsíční splátky	9 530 Kč	9 421 Kč
Úroková sazba	2,19 %	2,09 %
Celkem zaplaceno	2 859 000 Kč	2 826 300 Kč
Výše zaplacených úroků	659 000 Kč	626 300 Kč
Poplatek za zpracování žádosti	3 900 Kč	3 900 Kč
Poplatek za čerpání	zdarma	zdarma
Poplatek za správu a vedení	150 Kč	150 Kč
Pojištění schopnosti splácet	-	470 Kč
Celkem zaplaceno – včetně poplatků a pojištění	-	3 016 200 Kč
RPSN	<b>2,37 %</b>	<b>2,70 %</b>

Zdroj: Hypoteční banka, vlastní zpracování

Hypoteční banka nabízí úrokovou sazbu 2,19 % nebo 2,09 % v případě sjednání životního pojištění. Dále bude uvažováno s alternativou obsahující pojištění. Klientovi je při schválení žádosti o úvěr účtován poplatek za zpracování žádosti a rovněž je pak třeba platit měsíční poplatek za vedení hypotečního úvěru. Při zahrnutí pojištění je schválená výše úvěru přeplacena o 816 200 Kč.

#### 4.3.2 Česká spořitelna

Následující informace jsou čerpány z webových prezentací banky.<sup>92</sup> Česká spořitelna je největší bankou s dlouholetou tradicí v České republice. Svoji činnost zaměřuje na drobné klienty, menší a střední firmy, obce, města, financování velkých společností a služby na poli finančních trhů. Banka je součástí středoevropské finanční skupiny Erste Bank a hlavou Finanční skupiny České spořitelny. Na svém webu Česká

<sup>92</sup> Česká spořitelna. [online]. [cit. 2016-03-10]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/>

spořitelna uvádí, že je jednou z bank udávajících trendy v moderních bankovních službách a technologických inovacích.

Historie banky sahá až do roku 1825, kdy začal fungovat její nejstarší předchůdce. Jako akciová společnost byla Česká spořitelna zapsána do obchodního rejstříku v prosinci roku 1992 a v roce 2000 se stala členem skupiny Erste Bank. V soutěži pořádanou společností Fincentrum se Česká spořitelna téměř každoročně umisťuje na jednom z prvních tří míst v kategorii Hypotéka roku.

Bilanční suma banky byla v roce 2014 ve výši 902 589 mil. Kč a vlastní kapitál náležející akcionářům činil 107 809 mil. Kč. Česká spořitelna v roce 2014 dosáhla čistého zisku 15 071 mil. Kč. Kapitálovou přiměřenost uvádí ve výši 17,7 %, rentabilitu vlastního kapitálu 14,5 % a rentabilitu aktiv 1,7 %.

Svoje služby klientům banka poskytuje prostřednictvím 633 poboček a 1565 bankomatů po celé České republice. Lze se setkat i se speciálními bankomaty České spořitelny, které jsou přizpůsobeny potřebám nevidomých. Vedle bankomatů mohou klienti České spořitelny využívat i 181 tzv. platbomatů, které slouží k zadávání platebních příkazů. V roce 2015 měla banka téměř 5 milionů klientů.

## **Hypoteční produkty**

Česká spořitelna nabízí několik typů hypotečních úvěrů, včetně Americké hypotéky a refinancování. Výhodou hypotečního úvěru je zde především nulový poplatek za jeho vyřízení, možnost on-line ocenění nemovitosti, resp. bytu, snížená úroková sazba díky splácení úvěru z běžného účtu v České spořitelně či garance úrokové sazby po dobu 30 dnů.

- **Hypotéka České spořitelny**

Prostřednictvím tohoto úvěru může klient získat finanční prostředky ve výši až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, minimální výši banka neuvádí. Cena zastavené nemovitosti musí být minimálně 500 000 Kč. Splatnost lze nastavit maximálně na 30 let a fixaci úrokové sazby na jeden rok až pět let nebo deset let.

K hypotéce České spořitelny si může klient zvolit další služby a zvýhodnění, přičemž některá pouze při jejím uzavření bez možnosti dodatečné změny, jiná pak i dodatečně. Tyto služby a zvýhodnění jsou většinou zpoplatněny jednorázovým poplatkem 3 000 Kč, kromě možnosti mimořádné splátky s poplatkem 200 Kč měsíčně a expresního čerpání, za které klient zaplatí 2 000 Kč při jeho využití.

### **Služby a zvýhodnění bez možnosti dodatečného sjednání/zrušení**

Jednou z těchto možností je čerpání úvěru až do výše 100 % hodnoty nemovitosti, jak již bylo zmíněno výše. Dále lze využít tzv. **překlenovací financování**, kdy si může klient k hypotéce sjednat také krátkodobý úvěr se splatností dva roky, a získat tak finanční prostředky na období mezi koupí nové a prodejem stávající nemovitosti. Tento úvěr je možné kdykoliv splatit. Peníze získané z hypotečního úvěru lze využít také na investici do **montovaných domů**. Klient může získat před dokončením výstavby částku až do výše 90 % hodnoty domu, pokud banka vybere jeho zhotovitele. Další možností je **Hypotéka Komplet**, která umožňuje využít část poskytnutých prostředků na jakékoliv bytové účely, a to při stejné úrokové sazbě, jako u hlavního účelu úvěru. Financovat hypotečním úvěrem lze také **družstevní (obecní, městský) byt**. Pokud klient prozatím nemůže zajistit úvěr pořizovanou ani jinou nemovitostí, je nutné jej přechodně zajistit jinak a uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí – o zřízení zástavního práva k pořizované nemovitosti. Po dobu, než je vloženo zástavní právo k nemovitosti, jsou spláceny pouze úroky. Poslední možností je **Hypotéka na pronájem**, díky níž může klient financovat nemovitost, která bude sloužit k pronájmu. Jako příjem dlužníka je možné doložit budoucí příjmy plynoucí z pronájmu této nemovitosti.

### **Služby a zvýhodnění s možností dodatečného sjednání/zrušení**

**Hypotéka s premií** přináší výhodu v podobě nižší úrokové sazby o 0,3 % na období první fixace sazby. Klient dále získá finanční prémii až 4 % z vyčerpané částky úvěru, která je mu vyplácena poměrně až 20 let od podpisu smlouvy, a to na začátku období druhé a každé další fixace. **Slevu** z úrokové sazby je možné

získat také **za splácení** hypotečního úvěru z **Osobního účtu** u České spořitelny, pokud na tento účet klientovi zároveň přichází příjmy. Pokud jsou splněny všechny podmínky čerpání, může klient využít tzv. **expresní čerpání**, kdy finanční prostředky získá druhý den po podpisu smlouvy o úvěru. Pro tyto účely je nutné doložit návrh na vklad zástavní práva k nemovitosti, uzavřít smlouvu o budoucím zřízení zástavního práva nebo sjednat budoucí zástavní právo k nemovitosti. Dalším možným zvýhodněním je tzv. **Zrychlená výstavba**. Tu lze využít v případě, kdy je účelem hypotečního úvěru rekonstrukce, výstavba nebo dostavba a peníze jsou čerpány postupně. Při každém čerpání je pak možné získat až o 500 000 Kč vyšší částku (po sečtení s předchozími čerpáními), než je současná cena nemovitosti. Kdykoliv lze dodatečně sjednat možnost **mimořádné splátky**. Ta může být zaplacená i během fixace úrokové sazby, po předchozím oznámení bance a v maximální výši 20 % z poskytnuté částky úvěru. Uhradit mimořádnou splátku může dlužník pouze po splacení minimálně 12 měsíčních splátek. Jedním ze zvýhodnění je **Variabilita splátek**, kterou může klient využít, pokud se nezpozdíil se žádnou z posledních 12 splátek a neporušil smluvní vztah. Takto je možné snížit či zvýšit výši splátek až o 30 % původní splátky. Dále lze odložit tři počáteční splátky nebo přerušit splácení v průběhu trvání úvěru (celkem třikrát). Žádná z těchto změn nesmí způsobit nedodržení pravidel pro minimální a maximální délku splatnosti úvěru. K hypotečnímu úvěru může klient uzavřít také **Pojištění schopnosti splácet**, které slouží pro krytí splátek v situacích, kdy klient z určitých důvodů nemůže splácet. Mezi tyto důvody patří pracovní neschopnost, hospitalizace, invalidita 3. stupně, smrt a v rozšířené verzi také ztráta zaměstnání. Sjednání tohoto pojištění přináší také snížení úrokové sazby o 0,2 %.

**Tab. 5: Minimální výše úrokové sazby hypotečních produktů podle doby fixace – Česká spořitelna (% p. a.)**

<b>Fixace</b>	<b>1 rok</b>	<b>2 roky</b>	<b>3 roky</b>	<b>4 roky</b>	<b>5 let</b>	<b>8 let</b>	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>
<b>Úroková sazba od*</b>	3,19	3,19	2,19	2,09	1,99	2,09	2,69	individuálně

Zdroj: Česká spořitelna, vlastní zpracování



\*Úrokové sazby uvedené v tabulce jsou po slevě za splácení úvěru z Osobního účtu České spořitelny, za výši hypotéky a za pojištění schopnosti splácet (u fixace 3 až 5 let také slevu za Hypotéku s premií).

- **Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou**

I tento úvěr je možné získat ve výši až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, a to na běžné účely hypotečních úvěrů. Splatnost je možná rovněž maximálně na dobu 30 let. Splácení tohoto hypotečního úvěru je prováděno degresivním způsobem, z čehož vyplývá jeho hlavní výhoda v podobě možnosti menší částky zaplacené na úrocích. Úroková sazba úvěru je odvislá od aktuálních podmínek na trhu. Stanovuje se v závislosti na jednoměsíční sazbě PRIBOR, která je vyhlášována Českou národní bankou. Banka si pak stanovuje svoji odchylku od této sazby (aktuálně 1,60 %). Klient má možnost kdykoliv změnit proměnnou sazbu na pevnou a přejít k anuitnímu způsobu splácení.

- **Americká hypotéka**

Tento neúčelový hypoteční úvěr je poskytován ve výši od 150 000 Kč, až do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. Jeho sjednání je možné i bez vedení běžného účtu u České spořitelny. Nejdelší možná doba splatnosti je 20 let. Banka po celou dobu splatnosti úvěru garantuje výši úrokové sazby a umožňuje mimořádné splátky bez dalších poplatků.

### **Pojištění schopnosti splácet**

Česká spořitelna ve spolupráci s Pojišťovnou České spořitelny nabízí dva druhy pojištění schopnosti splácet, které lze uzavřít pro jednu či dvě osoby:

- Soubor pojištění Standard – pro případ hospitalizace, smrti, invalidity, pracovní neschopnosti – měsíční pojistné ve výši 7,70 % z pravidelné měsíční splátky (v případě pojištění jedné osoby)

- Soubor pojištění Plus – pro případ hospitalizace, smrti, invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání – měsíční pojistné ve výši 9,70 % z pravidelné měsíční splátky (v případě pojištění jedné osoby)

### Aplikace na modelový příklad

Modelový příklad v případě České spořitelny bude aplikován na **Hypotéku České spořitelny** bez sjednání dalších výše zmíněných služeb a zvýhodnění, která jsou jinak zpoplatněna.

**Tab. 6: Aplikace modelového příkladu na hypoteční úvěr u České spořitelny**

	<b>Česká spořitelna</b>
<b>Výše měsíční splátky</b>	9 530 Kč
<b>Úroková sazba</b>	Od 2,19 %
<b>Celkem zapláceno</b>	2 859 000 Kč
<b>Výše zaplacených úroků</b>	659 000 Kč
<b>Poplatek za zpracování žádosti</b>	zdarma
<b>Poplatek za čerpání</b>	zdarma
<b>Poplatek za správu a vedení</b>	zdarma
<b>Pojištění</b>	734 Kč
<b>Celkem zapláceno – včetně poplatků a pojištění</b>	3 079 200 Kč
<b>RPSN</b>	<b>2,89 %</b>

Zdroj: Česká spořitelna, vlastní zpracování

Úrokovou sazbu 2,19 % může získat klient, který bude splácet úvěr z Osobního účtu České spořitelny a zároveň má sjednané pojištění schopnosti splácet. Žádný ze základních poplatků není účtován. Pojištění je vypočteno jako procento z pravidelné splátky a v tomto případě je také relativně vysoké. Se zahrnutím měsíčních plateb za pojištění bude úvěr za 25 let přeplacen o 879 200 Kč.

### 4.3.3 Komerční banka

Komerční banka<sup>93</sup> je univerzální bankovní instituce, která patří k v nejvýznamnějším nejen v České republice, ale také v celé střední a východní Evropě. Prostřednictvím rozsáhlé sítě poboček, on-line služeb a vlastní distribuční sítě poskytuje širokou škálu služeb na poli retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Je mateřskou společností skupiny Komerční banky, která mimo jiné poskytuje specializované služby, jako je pojištění, penzijní připojištění, stavební spoření, spotřebitelské úvěry a faktoring.

Banka byla založena jako státní instituce v roce 1990 a o dva roky později transformována na akciovou společnost. V roce 2001 rozhodla česká vláda o prodeji státního podílu (60 %) Komerční banky za cenu 40 mld. Kč bankovní skupině Société Générale, která se tak ujala manažerského řízení společnosti. Zároveň s tím došlo k rozšíření poskytovaných služeb do oblasti individuálních klientů a podnikatelů. V roce 2006 odkoupila banka zbývající akcie společnosti Modrá pyramida stavební spořitelna (60 % podíl), díky čemuž mohla získat další klienty a rozšířit svoji obchodní činnost. O čtyři roky později proběhla fúze Komerční banky a Komerční banky Bratislava. V roce 2011 získala Komerční banka 50,1 % podíl ve společnosti SGEF (SG Equipment Finance), která v České republice patří k významným poskytovatelům financování zajištěného aktivy. Za dobu svého působení získala Komerční banka řadu ocenění, včetně ocenění za hypoteční produkty. Konkrétně v kategorii Hypotéka roku v soutěži společnosti Fincentrum.

V roce 2014 činila bilanční suma banky 953 261 mil. Kč s vlastním kapitálem ve výši 109 494 mil. Kč. Čistý zisk náležející akcionářům dosáhl v tomtéž roce výše 12 985 mil. Kč. Kapitálová přiměřenost byla 16,4 %, rentabilita průměrných aktiv 1,4 % a rentabilita průměrného kapitálu 13,0 %.

Komerční banka má v současné době více než 1,6 mil. klientů. Její služby je možné v České republice aktuálně využívat prostřednictvím 394 poboček a 770 bankomatů. Svoji pobočku má banka taktéž ve Slovenské republice.

---

<sup>93</sup> Komerční banka. [online]. [cit. 2016-03-10]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/>

## Hypoteční produkty

Komerční banka nabízí několik hypotečních produktů s úrokovou sazbou od 1,89 % a s možností získat až 100 % požadované částky, a to na koupi, stavbu či modernizaci nemovitosti, vypořádání spoluvlastníků nebo na zpětné proplacení již uhrazené investice. V nabídce má samozřejmě také refinancování hypotečního úvěru.

- **Hypoteční úvěr**

Tento úvěr je určen na investice do nemovitosti, tedy na její koupi, výstavbu, rekonstrukci, modernizaci či opravu. Dále také na vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků, předplacení nájemného pro účely uzavření nájemní smlouvy, na splacení dříve poskytnutých úvěrů na bydlení či zpětné proplacení již uhrazených investic. Využití je možné také na uhrazení vedlejších nákladů, maximálně do 50 % výše úvěru.

Žádat o hypoteční úvěr mohou až čtyři osoby představující nejvýše dvě domácnosti. Pokud jsou jimi manželé a nemají zúžené společné jmění, figurují u úvěru vždy jako spolužadatelé. Úvěr lze získat od částky 200 000 Kč a maximální výše je limitována 100 % hodnoty zastavených nemovitostí a objemem investice do nemovitosti. Dobu splatnosti je možné stanovit v rozmezí 5 – 30 let. Po dobu 1 roku až 10 let je možné sjednat pevnou úrokovou sazbu. Pro získání tohoto typu úvěru je nutné mít sjednané pojištění nemovitosti s vinkulací ve prospěch banky a běžný účet v Kč v Komerční bance, a to po celou dobu trvání hypotečního úvěru. Životní pojištění u Komerční pojišťovny může klientovi přinést sníženou úrokovou sazbu u úvěru.

Poskytnuté finanční prostředky lze čerpat jednorázově nebo postupně - účelově v závislosti na předložených dokladech, které prokazují účel jejich vynaložení, a to na účty dodavatelů, na účet prodávajícího uvedený v kupní smlouvě nebo na běžný účet klienta při zálohovém čerpání, v případech rekonstrukce nebo výstavby nemovitosti, kdy není nutné předkládat již zmíněné doklady.

Pokud není uvedeno jinak, jsou podmínky u dalších typů hypotečních úvěrů totožné.

**Tab. 7: Minimální výše úrokové sazby hypotečních úvěrů podle doby fixace a LTV – Komerční banka (% p. a.)**

LTV/doba fixace	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	8 let	9 let	10 let	15 let
0 - 90%	2,59	2,59	1,89	1,89	1,89	1,89	1,89	2,69	2,69	2,69	2,89
90 – 100%	3,89	3,89	3,19	3,19	3,19	3,19	3,19	3,99	3,99	3,99	4,19

Zdroj: Komerční banka, vlastní zpracování

- **Flexibilní hypotéka**

U flexibilní hypotéky je možné přizpůsobení podmínek úvěru aktuální finanční situaci klienta. Lze odložit počátek splácení až o 12 měsíců (pouze u úvěru v maximální výši 85 % hodnoty zastavených nemovitostí) či přerušit splácení až na 3 měsíce. Dalšími možnostmi jsou snížení výše splátky (až o 50 %) nebo mimořádné splátky (až 20 % úvěru), jejichž prostřednictvím je možné předčasné splacení úvěru. Předchozí možnosti může dlužník využít i opakovaně, avšak vždy po uhrazení dvanácti po sobě jdoucích pravidelných splátek.

Čerpání finančních prostředků je nutné začít maximálně 9 měsíců od uzavření úvěrové smlouvy. Ostatní podmínky jsou shodné s předchozím typem.

- **Hypotéka 2 v 1**

Tento úvěr je možné rozdělit na účelovou část, sloužící k běžným účelům hypotečních úvěrů a neúčelovou část, kterou může klient využít na financování čehokoliv, co souvisí s danou nemovitostí. Klient má rovněž možnost využít podmínky a výhody Flexibilní hypotéky.

Minimální možná výše tohoto úvěru je 250 000 Kč, kdy nejméně 200 000 Kč připadá na účelovou část, jejíž maximální výše je stanovena dle stejných podmínek jako u předchozích typů a 50 000 Kč na neúčelovou část. Ta může tvořit maximálně 20 % celkové poskytnuté výše úvěru, nejvýše 400 000 Kč.

Neúčelovou část úvěru je možné začít čerpat po vyčerpání nejméně 50 % účelové části. Čerpat finanční prostředky je možné opět jednorázově nebo postupně, přičemž jednorázově je možné čerpat maximálně do výše 70 % hodnoty zastavených nemovitostí a po doložení uskutečnění rekonstrukce pak zbývající část.

U zálohového způsobu čerpání lze získat maximálně 2 miliony Kč a zároveň nejvýše 85 % ceny zastavených nemovitostí.

- **Hypotéka Dozadu**

Hypotéka Dozadu je úvěr sloužící pro zpětnou náhradu již investovaných peněz do nemovitosti, tzv. refundaci. Jeho prostřednictvím je možné získat zpět vynaložené náklady, max. 12 měsíců staré, které lze následně využít pro jakékoliv účely. Je zde možné využít jak podmínky Flexibilní hypotéky, tak Hypotéky 2 v 1.

- **Předhypoteční úvěr**

Předhypoteční úvěr je krátkodobý úvěr poskytovaný před následujícím hypotečním nebo překlenovacím hypotečním úvěrem. Musí být zajištěn zástavním právem k pohledávce, k nemovitosti (při výstavbě či rekonstrukci svépomocí) nebo ručením třetí osoby. V některých případech jej lze poskytnout bez zajištění (do výše 3 miliony Kč). Jeho prostřednictvím bývá financována výstavba či rekonstrukce nemovitostí svépomocí nebo např. nemovitost, u níž bude vlastnické právo převedeno až po uskutečnění prodeje apod.

Minimální výše tohoto úvěru je 100 000 Kč, maximální závisí na výši hypotečního úvěru, který bude využit pro jeho splacení, ceně zastavených nemovitostí a objemu investice do nemovitosti. Úročí se fixní úrokovou sazbou.

Doba splatnosti úvěru je obvykle maximálně jeden rok, u výstavby či rekonstrukce svépomocí pak dva roky. Pravidelné splátky zahrnují pouze úroky, jistina je splacena najednou z pozdějšího hypotečního úvěru.

- **Úvěr na nemovitost**

Tento úvěr může být využit na jakoukoliv nepodnikatelskou investici do nemovitosti (koupě, rekonstrukce), např. i v kombinaci a financováním vybavení domácnosti, které však nesmí být vyšší než 50 % z výše úvěru. Je poskytován bezhotovostně na dobu maximálně 10 let, v minimální výši 100 000 Kč.

Úvěr musí být zajištěn buď ručením, nebo vkladem u Komerční banky, nebo zastavenou nemovitostí, nebo stavebním spořením u Modré pyramidy. Nabízí delší dobu splatnosti a lepší úrokové sazby než jiné spotřebitelské úvěry a také možnost předčasného splacení bez postihu.

- **Americká hypotéka Garant**

Zde rovněž platí základní charakteristika Americké hypotéky. V Komerční bance je tento typ úvěru možné získat ve výši min. 200 000 Kč a max. 10 000 000 Kč – do 70 % ceny zastavené nemovitosti se splatností nejdéle 20 let. Finanční prostředky jsou poskytnuty na běžný účet klienta, z nějž jsou zároveň placeny splátky. Předčasné splacení, ať už celkové nebo částečné, je možné provést bez sankcí.

### **Pojištění schopnosti splácet**

Komerční banka, resp. Komerční pojišťovna, nabízí pojištění schopnosti splácet k hypotečním úvěrům ve třech variantách:

- Pojištění smrti a plné invalidity
- Pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti
- Pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání

Klient může zvolit poměr pojištěného úvěru nebo pojistit úvěr celý. V případě uzavření tohoto pojištění je možné získat nižší úrokovou sazbu úvěru. Komerční banka na svých webových stránkách neuvádí způsob výpočtu tohoto pojištění. Při použití internetové hypoteční kalkulačky je možné získat již konkrétní výši pojištění k danému hypotečnímu úvěru.

### **Aplikace na modelový příklad**

V případě Komerční banky byl vzhledem k podmínkám vybrán **Hypoteční úvěr**, neboť ostatní ryze účelové úvěry – Hypotéka Dozadu a Flexibilní hypotéka by nebylo možné objektivně porovnat s produkty ostatních bank.

**Tab. 8: Aplikace modelového příkladu na hypoteční úvěr u Komerční banky**

	<b>Komerční banka</b>
<b>Výše měsíční splátky</b>	9 232 Kč
<b>Úroková sazba</b>	Od 1,89 %
<b>Celkem zapláceno</b>	2 769 600 Kč
<b>Výše zaplacených úroků</b>	569 600 Kč
<b>Poplatek za zpracování žádosti</b>	2900 Kč
<b>Poplatek za čerpání</b>	Zdarma
<b>Poplatek za správu a vedení</b>	Zdarma
<b>Pojištění schopnosti splácet</b>	550 Kč
<b>Celkem zapláceno – včetně poplatků a pojištění</b>	2 937 500 Kč
<b>RPSN</b>	<b>2,46 %</b>

Zdroj: Komerční banka, vlastní zpracování

Komerční banka nabízí relativně nízkou úrokovou sazbu – 1,89 % - v případě, kdy má klient uzavřeno pojištění schopnosti splácet u Komerční pojišťovny a jeho příjmy jsou směřovány na účet v Komerční bance. Poplatek za zpracování žádosti o úvěr je účtován pouze v případě schválení úvěru, jiné poplatky vyžadovány nejsou. Konkrétní cenu pojištění lze zjistit pomocí hypoteční kalkulačky po zadání základních parametrů úvěru. Včetně pojištění se částka, o níž by byl přeplácen schválený úvěr rovná 737 500 Kč.

#### **4.3.4 GE Money Bank**

GE Money Bank uvádí základní informace o bance a poskytovaných produktech na svých webových stránkách.<sup>94</sup> GE Money Bank je univerzální bankovní instituce s rozsáhlou a stále rostoucí sítí poboček a bankomatů v České republice. Zaměřuje se na poskytování služeb občanům, malým a středním podnikům a patří k největším bankám na českém trhu. Na svých webových stránkách GE Money Bank uvádí, že jako první mezi

<sup>94</sup> GE Money Bank. [online]. [cit. 2016-03-10]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/>



velkými bankami v České republice zavedla např. refinancování hypotečních úvěrů, konsolidaci půjček, elektronické výpisy z účtu, nové způsoby bezkontaktního placení apod.

GE Money Bank je součástí společnosti General Electric, která sdružuje firmy nejen z oblasti financí, ale také průmyslu a médií. Společnost GE byla založena už v roce 1892 a v současné době působí ve více než 100 zemích a je jednou z největších světových firem. V České republice funguje skupina GE Money, která zahrnuje společnosti GE Money Bank a GE Money Auto od roku 1997 a v současnosti poskytuje své služby více než milionu klientů.

Celková aktiva banky v roce 2014 dosahovala 144 125 mil. Kč a čistý zisk činil 4 279 mil. Kč. Kapitálová přiměřenost byla ve výši 23,83 %, rentabilita průměrného kapitálu 11,53 % a rentabilita průměrných aktiv 2,86 %.

Využít služeb GE Money Bank mohou klienti na 230 pobočkách a 609 bankomatech. Na konci třetího čtvrtletí roku 2014 měla GE Money Bank 1,01 mil. klientů.

## **Hypoteční produkty**

GE Money Bank nabízí dva druhy hypotečních úvěrů, Americkou hypotéku a samozřejmě také možnost refinancování. K hypotečnímu úvěru je možné sjednat rovněž Doplňkový úvěr na jakékoliv účely. Hypoteční úvěr lze získat i zpětně a to na investice do nemovitostí, které jsou až 36 měsíců staré.

- **Hypotéka**

Hypoteční úvěr od GE Money Bank lze využít klasicky na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti, vypořádání spoluvlastnického podílu nebo refinancování dříve poskytnutého úvěru. Banka nabízí zajištění odhadu nemovitosti zdarma, nevyžaduje žádné vstupní poplatky a garantuje výši úrokové sazby po dobu 30 dní. Klient může po roce splácení uhradit mimořádnou splátku (max. 25 % z výše úvěru) bez poplatků. Výše úvěru nesmí být vyšší než 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Doba splatnosti je možná v rozmezí 5 – 30 let a fixace úrokové sazby na 1 rok, 3 roky, 5 nebo 10 let. Banka nabízí sníženou úrokovou sazbu, pokud u ní

má klient vedený účet, ze kterého splácí úvěr a na který mu měsíčně přichází alespoň 15 000 Kč. Speciálním případem je pak tzv. Hypotéka Naopak, kdy banka zaručí (až na půl roku) zapůjčení určité sumy peněz před výběrem nemovitosti.

**Tab. 9: Minimální výše úrokové sazby hypotečních úvěrů podle doby fixace – GE Money Bank (% p. a.)**

<b>Fixace</b>	<b>1 rok</b>	<b>3 roky</b>	<b>5 let</b>	<b>10 let</b>
<b>Úroková sazba od*</b>	2,78	1,98	1,98	2,88

Zdroj: GE Money Bank, vlastní zpracování

\*Úrokové sazby uvedené v tabulce platí při splácení úvěru z účtu typu Genius Gold, splnění podmínky měsíčních příjmů na tento účet ve výši alespoň 15 000 Kč a stanovené výše úvěru.

- **Úsporná hypotéka**

Na svém webu banka v souvislosti s tímto hypotečním úvěrem uvádí heslo: „*Čím více peněz máte na běžném účtu, tím je levnější*“, které vystihuje jeho podstatu. Pokud má klient uzavřen tento úvěr, platí úroky pouze z částky vypočtené jako rozdíl aktuálního zůstatku jistiny úvěru a průměrného kreditního zůstatku na běžném účtu. Peníze na běžném účtu má ale klient kdykoliv k dispozici a díky jejich výši lze buď snížit splátky, nebo zkrátit splatnost úvěru. Je možné volit mezi variabilní a fixní úrokovou sazbou, s možností pozdější změny. Úvěr lze získat v minimální výši 1,5 mil. Kč a zůstatek na běžném účtu se započítává max. do výše 30 % zůstatku jistiny.

- **Americká hypotéka**

Stejně jako u ostatních bankovních institucí umožňuje Americká hypotéka u GE Money Bank získání vyšší částky za nižší úrokovou sazbu než u jiných spotřebitelských úvěrů, s možností využití k jakémukoliv účelu. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální výše je dána 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Dobu splatnosti lze stanovit mezi 5 a 20 lety. Banka zdarma zajistí

odhad nemovitosti a nepožaduje poplatky za schválení a vedení úvěru. Po zaplacení dvanácti pravidelných splátek (dále pak po šesti měsících) je možné provést mimořádnou splátku v maximální výši 25 % z poskytnuté částky bez sankcí. Splácení úvěru začíná po vyčerpání poskytnuté částky a je prováděno z běžného účtu u GE Money Bank.

### **Pojištění schopnosti splácet**

K hypotečnímu úvěru u GE Money Bank je nabízeno volitelné pojištění schopnosti splácet, a to ve dvou variantách:

- Soubor pojištění A – pro případ pracovní neschopnosti, invalidity 3. stupně, úmrtí – měsíční pojistné ve výši 4,99 % z pravidelné měsíční splátky (v případě pojištění jedné osoby)
- Soubor pojištění B - pro případ pracovní neschopnosti, invalidity 3. stupně, úmrtí a ztráty zaměstnání – měsíční pojistné ve výši 6,99 % z pravidelné měsíční splátky (v případě pojištění jedné osoby)

Toto pojištění lze sjednat pro jednu či dvě osoby a rovněž je možné zvolit poměr pojistného krytí.

### **Aplikace na modelový příklad**

Pro výpočet a srovnání byla v případě GE Money Bank vybrána **Hypotéka**, jako klasický zástupce hypotečních úvěrů. Úsporná hypotéka by neumožňovala srovnání s ostatními bankami.

**Tab. 10: Aplikace modelového příkladu na hypoteční úvěr u GE Money Bank**

	<b>GE Money Bank</b>
<b>Výše měsíční splátky</b>	9 303 Kč
<b>Úroková sazba</b>	1,98 %
<b>Celkem zapláceno</b>	2 790 900 Kč
<b>Výše zaplacených úroků</b>	590 900 Kč
<b>Poplatek za zpracování žádosti</b>	zdarma
<b>Poplatek za čerpání</b>	500 Kč
<b>Poplatek za správu a vedení</b>	zdarma
<b>Pojištění schopnosti splácet</b>	464 Kč
<b>Celkem zapláceno – včetně poplatků a pojištění</b>	2 930 600 Kč
<b>RPSN</b>	<b>2,44 %</b>

Zdroj: GE Money Bank, vlastní zpracování

GE Money Bank nabízí výhodnou úrokovou sazbu a účtuje poplatek pouze za čerpání finančních prostředků. Zpracování žádosti i vedení úvěru nabízí zdarma. Pojištění je vypočteno jako procento z pravidelné splátky a jedná se o poměrně levné pojištění. S jeho zahrnutím by byl úvěr přeplacen o 730 600 Kč.

#### **4.3.5 Equa bank**

Equa bank je univerzální bankovní instituce, která poskytuje běžné produkty a služby v oblasti osobního i firemního bankovníctví, jak uvádí na svých webových stránkách.<sup>95</sup> Equa bank zahájila své působení v České republice v září roku 2011 a nemá tedy tak dlouhou tradici a pevné postavení na trhu jako ostatní banky. Neustále se však rozvíjí, buduje své zázemí a upevňuje svoji pozici na trhu, o čemž vypovídá neustálý nárůst klientů i poskytovaných služeb. V roce 2014 se např. počet klientů banky zvýšil o polovinu a podobně rostl i počet a objem poskytnutých úvěrů či přijatých vkladů

<sup>95</sup> Equa bank. [online]. [cit. 2016-03-10]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/>

od klientů. Banka stále rozvíjí také svoji pobočkovou síť, kdy každoročně otevírá několik nových poboček prakticky po celé České republice.

I přes své relativně krátké působení na českém trhu, získala banka již řadu ocenění, a to i za své hypoteční produkty. Konkrétně se jednalo o umístění na jednom z prvních tří míst, a to v soutěžích Zlatá koruna či Finparáda.

Bilanční suma banky v roce 2014 činila 27 374 mil. Kč se základním kapitálem ve výši 2 260 mil. Kč. V tomtéž roce banka hospodařila se ztrátou cca 357 mil. Kč. Kapitálová přiměřenost byla ve výši 14,58 %, rentabilita průměrných aktiv -1,50 % a rentabilita průměrného původního kapitálu -22,11 %.

V současné době má Equa bank 190 000 klientů, kteří mohou jejich služeb využít na 58 pobočkách. Klienti mohou využívat bankomaty všech ostatních bank, v nichž mají výběry zdarma.

### **Hypoteční produkty**

Banka nabízí hypoteční úvěr Na dům nebo byt s dalšími volitelnými možnostmi, Na cokoliv nebo také refinancování hypotečního úvěru. Nabízí velmi nízké úrokové sazby a nejen u hypotečních produktů nevyžaduje přílišné poplatky.

Hypoteční úvěry od Equa bank je také možné sjednat ve variantách Hypotéka BEZ a Hypotéka FIT, a to za poplatek ve výši 1,25 % z výše úvěru – min. 5 000 a max. 20 000 Kč. Hypotéka BEZ je úvěr poskytnutý bez nutnosti dokládání příjmů, které lze využít účelově i neúčelově. Hypotéku FIT je možné využít také účelově i neúčelově s tím, že banka při jejím poskytování zohledňuje úvěrovou historii klienta.

- **Na dům nebo byt**

Tento hypoteční úvěr lze využít klasicky na koupi či rekonstrukci nemovitosti, na vypořádání vlastnických poměrů, ale také na zpětné proplacení nákladů do nemovitosti, které nejsou starší než jeden rok. Úvěr je možné získat ve výši od 300 000 Kč do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti s délkou splatnosti 5 – 30 let. Fixaci úrokové sazby je možné stanovit na 1, 3 nebo 5 let. Banka dále nabízí

zajištění odhadu nemovitosti nebo služby externích odhadců v případě, kdy si chce žadatel odhad zajistit sám. Dlužníkovi je rovněž umožněno zaplacení mimořádné splátky zdarma i v době fixace úrokové sazby, a to jednou za rok ve výši 20 % ze zbývajících jistiny úvěru, minimálně však 50 000 Kč.

**Tab. 11: Orientační výše úrokové sazby hypotečního úvěru podle doby fixace – Equa bank (% p.a.)**

<b>Délka fixace</b>	<b>1 rok</b>	<b>3 roky</b>	<b>5 let</b>
<b>Úroková sazba od</b>	3,69	1,99	1,99

Zdroj: Equa bank, vlastní zpracování

Výše úrokové sazby hypotečního úvěru závisí na zvolené době fixace úrokové sazby, výši poskytnutého úvěru a poměru jistiny úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti. Sazbu 1,99 % p. a. je možné získat u úvěru od 700 000 Kč a max. do 90 % hodnoty zastavené nemovitosti, při současně sjednaném pojištění schopnosti splácet.

- **Na cokoliv**

Jedná se o tzv. Americkou hypotéku, tedy neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí, který umožňuje získat nižší úrokovou sazbu než jiné neúčelové – spotřebitelské – úvěry. Finanční prostředky je možné získat od 200 000 Kč až do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti a využít k jakémukoliv účelu. Fixace úrokové sazby může být stanovena na 1, 3 nebo 5 let a doba splatnosti úvěru min. 5 a max. 20 let. Platí zde stejné podmínky pro mimořádné splátky jako u předchozího typu.

### **Pojištění schopnosti splácet**

K hypotečním úvěrům od Equa bank lze ve spolupráci s MetLife pojišťovnou sjednat pojištění schopnosti splácet ve třech variantách:

- Balíček A – pro případ trvalé invalidity nebo úmrtí – měsíční pojistné ve výši 0,033 % ze schválené jistiny úvěru

- Balíček B – pro případ trvalé invalidity, úmrtí, vážného onemocnění nebo pracovní neschopnosti delší než 60 dnů – měsíční pojistné ve výši 0,055 % ze schválené jistiny úvěru
- Balíček C – pro případ trvalé invalidity, úmrtí, pracovní neschopnosti nebo nedobrovolné ztráty zaměstnání – měsíční pojistné ve výši 0,069 % ze schválené jistiny úvěru

### **Aplikace na modelový příklad**

Nabídka Equa Bank obsahuje pouze jeden typ hypotečního úvěru určený na investice do nemovitostí (kromě refinancování) a na něj tedy bude aplikován modelový příklad.

**Tab. 12: Aplikace modelového příkladu na hypoteční úvěr u Equa bank**

	<b>Equa bank</b>
<b>Výše měsíční splátky</b>	9 314 Kč
<b>Úroková sazba</b>	1,99 %
<b>Celkem zaplaceno</b>	2 794 200 Kč
<b>Výše zaplacených úroků</b>	594 200 Kč
<b>Poplatek za zpracování žádosti</b>	zdarma
<b>Poplatek za čerpání</b>	zdarma
<b>Poplatek za správu a vedení</b>	zdarma
<b>Pojištění schopnosti splácet</b>	726 Kč
<b>Celkem zaplaceno – včetně poplatků a pojištění</b>	3 012 000 Kč
<b>RPSN</b>	<b>2,69 %</b>

Zdroj: Equa bank, vlastní zpracování

Equa bank nabízí svým klientům sazbu od 1,99 % v kombinaci s nulovými poplatky. Naproti tomu však poskytuje poměrně drahé pojištění schopnosti splácet, které je vypočteno ze schválené jistiny úvěru a značně navyšuje náklady úvěru. V tomto případě by byl úvěr přeplacen o 812 000 Kč.

#### **4.4 Komparace hypotečních produktů vybraných bank**

Pro srovnání hypotečních produktů byla využita aktuální nabídka vybraných bank. V aplikaci na modelový příklad pak byly u jednotlivých bank vybrány běžné hypoteční úvěry, aby bylo možné vzájemné porovnání.

V následující tabulce jsou shrnuty nejdůležitější parametry zvolených hypotečních úvěrů, jako je výše pravidelné měsíční splátky, úroková sazba, celková zaplacená částka, základní poplatky (za zpracování žádosti, za čerpání, za správu a vedení hypotečního úvěru) a výše pojištění. Z nich je pak vypočteno RPSN, které umožňuje objektivní komparaci jednotlivých hypotečních úvěrů.

Vypočtené výše splátek platí pro nejvýhodnější úrokové sazby, jaké lze u jednotlivých bank získat. Jedná se tedy o sazby, které klient může získat při splnění určitých podmínek, které již byly zmíněny výše – např. sjednané pojištění schopnosti splácet, vedení běžného účtu u stejné banky (dále také směřování příjmů na tento účet, splácení úvěru z tohoto účtu), určitá výše úvěru atd. Vzhledem k tomu, že většina bank uvádí úrokové sazby, které již počítají se sjednáním pojištění schopnosti splácet, bude toho pojištění zahrnuto do hodnocení a komparace jednotlivých produktů. Jeho výpočty budou prováděny vždy pro základní (tedy i nejlevnější) verzi tohoto pojištění. Poplatek za zpracování žádosti, pokud jej banky vyžadují, je účtován pouze v případě schválení a poskytnutí úvěru.



**Tab. 13: Komparace zvolených hypotečních produktů vybraných komerčních bank**

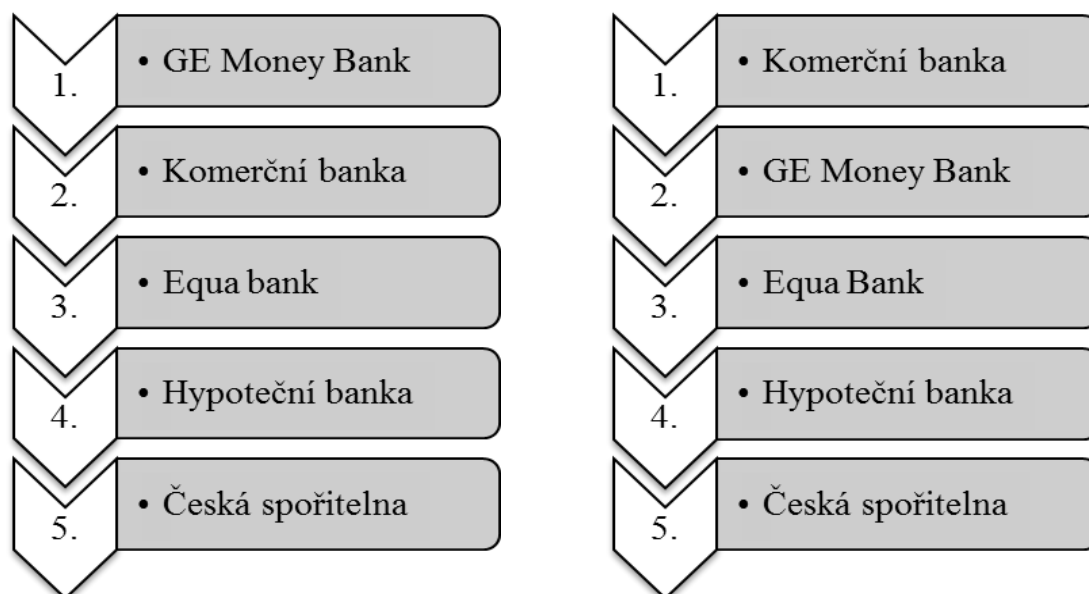
	<b>Hypoteční banka</b>	<b>Česká spořitelna</b>	<b>Komerční banka</b>	<b>GE Money Bank</b>	<b>Equa bank</b>
<b>Výše měsíční splátky</b>	9 421 Kč	9 530 Kč	9 232 Kč	9 303 Kč	9 314 Kč
<b>Úroková sazba</b>	2,09 %	Od 2,19 %	Od 1,89 %	1,98 %	1,99 %
<b>Celkem zapláceno</b>	2 826 300 Kč	2 859 000 Kč	2 769 600 Kč	2 790 900 Kč	2 794 200 Kč
<b>Výše zaplacených úroků</b>	626 300 Kč	659 000 Kč	569 600 Kč	590 900 Kč	594 200 Kč
<b>Poplatek za zpracování žádosti</b>	3 900 Kč	zdarma	2900 Kč	zdarma	zdarma
<b>Poplatek za čerpání</b>	zdarma	zdarma	zdarma	500 Kč	zdarma
<b>Poplatek za správu a vedení</b>	150 Kč	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
<b>Pojištění schopnosti splácet</b>	470 Kč	734 Kč	550 Kč	464 Kč	726 Kč
<b>Celkem zapláceno – včetně poplatků a pojištění</b>	3 016 200 Kč	3 079 200 Kč	2 937 500 Kč	2 930 600 Kč	3 012 000 Kč
<b>RPSN</b>	<b>2,70 %</b>	<b>2,89 %</b>	<b>2,46 %</b>	<b>2,44 %</b>	<b>2,69 %</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Za daných podmínek a dle zadaných kritérií lze říci, že z vybraných bankovních institucí poskytuje nejvýhodnější hypoteční úvěr GE Money Bank, s RPSN 2,44 %. Je to především díky nízké nabízené úrokové sazbě a tedy i nízkým pravidelným měsíčním splátkám. Rovněž je zde možné sjednat nejlevnější pojištění z vybraných bank. Nižší úrokovou sazbu nabízí Komerční banka, která však zároveň poskytuje dražší pojištění schopnosti splácet.

Pomyslný žebříček dle RPSN se od žebříčku dle výše pravidelné měsíční splátky liší pouze na prvních dvou místech.

**Schéma 3: Pořadí hypotečních produktů jednotlivých bank dle RPSN (vlevo) a dle výše měsíční splátky (vpravo)**



Zdroj: vlastní zpracování

Jak je možné vyčíst z tabulky, kromě výše úrokové sazby a pravidelných splátek jsou mezi bankami rozdíly také v oblasti poplatků a pojištění. Např. Hypoteční banka účtuje svým klientům poplatek jak za zpracování žádosti o hypoteční úvěr (pouze v případě jeho schválení), tak pravidelný měsíční poplatek za jeho vedení. Naopak Česká spořitelna a Equa bank nevyžadují ani jeden z těchto poplatků. Komerční banka má zaveden pouze poplatek za zpracování žádosti (rovněž pouze při schválení úvěru) a GE Money Bank pak jako jediná poplatek za čerpání, který je však v celkové výši hypotečních úvěrů prakticky zanedbatelný.

Co se týče pojištění, i zde je „nejlevnější“ GE Money Bank. Výpočet pojištění provádí banky různými způsoby, např. jako procento ze schválené jistiny úvěru nebo procento z pravidelné splátky. Za daných podmínek a kritérií platí, že banky, které neúčtují klientům žádný ze základních poplatků u hypotečních úvěrů, poskytují pojištění v podstatně větší výši než banky, které alespoň některé poplatky vyžadují. Roční náklady tím pádem vzrůstají. Rozdíl částky zaplacené na pojištění za celou dobu splatnosti úvěru

mezi nejvyšším (Česká spořitelna) a nejnižším (GE Money Bank) pojištěním činí 81 000 Kč. Pro srovnání tentýž rozdíl, ale v částce zaplacené na úrocích, činí 68 100 Kč.

V souvislosti s úrokovými sazbami je však nutné brát v úvahu, že nejnižších sazeb lze ve většině případů dosáhnout pouze díky splněným podmínkám, jako je vedení běžného účtu u banky, směřování příjmů na něj, sjednané pojištění schopnosti splácet apod. Pokud klient tyto podmínky nesplní, musí počítat s vyšší úrokovou sazbou. Banky také nabízí různé akční úrokové sazby či poplatky.

Malé rozdíly mezi bankami a podmínkami, které nabízí u svých hypotečních úvěrů, vypovídají o silné konkurenci v této oblasti. Banky svoji nabídku neustále přizpůsobují podmínkám na trhu a tzv. se předhánějí o nejvýhodnější produkty. Mezi některými tak lze zaznamenat pouze minimální rozdíly, jako je tomu např. u Komerční banky a GE Money Bank. Při zahrnutí pojištění schopnosti splácet, zaplatí dlužník v Komerční bance „pouze“ o cca 7 000 Kč více, což je při celkové výši čerpaného úvěru a době jeho splatnosti nevýznamná částka.

I přesto, že GE Money Bank nenabízí nejnižší úrokovou sazbu, její hypoteční úvěr se jeví jako nejvýhodnější. Nižší úrokovou sazbu a tím pádem i nižší pravidelnou měsíční splátku nabízí pouze Komerční banka, která však na rozdíl od GE Money Bank vyžaduje poplatek za zpracování žádosti o úvěr a nabízí dražší pojištění schopnosti splácet. Pouze za pojištění činí rozdíl celkově zaplacené částky 25 800 Kč. Naproti tomu GE Money Bank účtuje poplatek za čerpání finančních prostředků. Jeho výše je však pouze 500 Kč, což je zanedbatelná částka v porovnání s celkovou zaplacenou částkou.

## 5 Závěr

Hlavním cílem této diplomové práce byla identifikace nejvýhodnějšího hypotečního úvěru u vybraných komerčních bank v České republice. Dílčím cílem práce bylo vytvoření teoretického zázemí. Byl definován a vymezen hypoteční úvěr jako takový a charakterizovány jednotlivé typy hypotečních úvěrů. Dále byly uvedeny aspekty úvěrového procesu v jeho třech fázích – přípravná, schvalovací a realizační – jako je bonita klienta, zajištění úvěru a jeho výše, úvěrová smlouva, či způsoby čerpání a splácení úvěru. Jedna podkapitola byla rovněž věnována ceně hypotečních úvěrů, se zaměřením na téma úrokových sazeb a poplatků. V souvislosti s danou problematikou bylo dále objasněno téma státní podpory, hypotečních zástavních listů a doplňkových úvěrů.

Dalším dílčím cílem práce byla charakteristika hypotečního trhu v České republice a jeho vývoj. Zadluženost domácností každoročně roste, přičemž v oblasti bydlení je několikanásobně vyšší než např. zadluženost na spotřebu. Hypoteční úvěr lze na českém trhu získat již více než dvacet let. Za tuto dobu došlo samozřejmě k výrazným změnám a poskytnuto bylo 900 tisíc hypotečních úvěrů v objemu větším než 1,4 bilionu Kč. Od roku 2008 dochází k setrvalému poklesu úrokových sazeb, díky čemuž se v současné době setkáváme s rekordně nízkými sazbami. Hypoteční úvěr je možné získat u celé řady komerčních bank, které se liší svými podmínkami. Jedničkou na českém trhu v této oblasti byla v roce 2015 Hypoteční banka s objemem poskytnutých hypotečních úvěrů ve výši 51,2 mld. Kč.

Pro účely komparace hypotečních produktů bylo vybráno pět komerčních bank působících na českém trhu – Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka, GE Money Bank a Equa bank. Uvedena byla základní charakteristika jak těchto bank, tak hypotečních produktů, které nabízejí. Všechny tyto banky mají ve své nabídce hypoteční úvěry na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti, americkou (neúčelovou) hypotéku a refinancování. Některé nabízejí mnohem více typů hypotečních produktů s nejrůznějšími možnostmi. Odlišnosti mezi produkty jednotlivých bank lze nalézt především ve výši úrokové sazby, souvisejících poplatků a také v ceně pojištění schopnost splácet. Ostatní podmínky, za kterých jsou hypoteční úvěry žadatelům poskytovány, nejsou příliš rozdílné.

Aby bylo možné na základě komparace jednotlivých vybraných produktů identifikovat ten nejvýhodnější, byl stanoven následující modelový příklad: Muž ve věku 30 let s čistým příjmem 34 000 Kč měsíčně chce koupit byt v ceně 2 800 000 Kč. Požaduje hypoteční úvěr ve výši 2 200 000 Kč s dobou splatnosti 25 let a dobou fixace úrokové sazby 3 roky. Tento příklad byl aplikován u zvolených hypotečních úvěrů jednotlivých bank. Byla vypočtena výše měsíční splátky dle nabízené úrokové sazby, měsíční výše pojištění schopnosti splácet a zahrnuty byly také poplatky za zpracování žádosti o úvěr, za čerpání úvěru a za jeho správu a vedení. Z těchto parametrů pak byla vypočtena celková zaplacená částka za 25 let a roční procentní sazba nákladů, která umožnila vyhodnotit nejvýhodnější úvěr.

Dle zadaných požadavků a kritérií bylo zjištěno, že nejvýhodnější hypoteční úvěr je možné sjednat v GE Money Bank, která nabízí relativně nízkou úrokovou sazbu, ale také nejnižší platbu za pojištění schopnosti splácet a poplatek pouze za čerpání finančních prostředků, a to ve výši 500 Kč. Je však nutné brát v úvahu, že tuto nízkou úrokovou sazbu získá pouze žadatel při splnění určitých podmínek. Mezi jednotlivými bankami jsou však v důsledku dobře fungující silné konkurence pouze minimální rozdíly. U Komerční banky je možné - rovněž za splnění určitých podmínek - získat nižší úrokovou sazbu než už GE Money Bank, v celkových nákladech na hypoteční úvěr ale jako nejvýhodnější vychází hypoteční úvěr právě od GE Money Bank.

## 6 Seznam použitých zdrojů

### Seznam odborné literatury:

- BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 124 s. ISBN 80-901486-5-4.
- ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.
- DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. *Právo hypotečního úvěrování*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001. 208 s. ISBN 80-7179-384-1.
- DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2001. 471 s. ISBN 80-720-1310-6.
- KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.
- KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009. 106 s. ISBN 978-80-247-3200-8.
- KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. 151 s. ISBN 978-80-7263-767-6.
- KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: Grada, 1999. 154 s. ISBN 80-7169-617-X
- LANDOROVÁ, Anděla a Věra KOŠTEKOVÁ. *Peníze a banky*. 1. vyd. Praha: Karolinum, 1997. 173 s. ISBN 80-7184-355-5.
- LIŠKA, Petr, Štefan ELEK a Karel MAREK. *Bankovní obchody*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 214 s. ISBN 978-80-7478-510-8.
- LUX, Martin a Petr SUNEGA. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3.
- PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. Praha: PP Agency, 1995. 80s.

- POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- POLIDAR, Vojtěch a Martin MANDEL. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. upr. vyd. Praha: Ekopress, 1999. 423 s. ISBN 80-86119-11-4.
- POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. 480 s. ISBN 978-80-7400-491-9.
- POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9.
- PRICE WATERHOUSE COOPERS. *Zásady řízení úvěrů. Přel. V. Navrátil a J. Vedlich*. 1. vyd. Praha: Management Press, 1999. 110 s. ISBN 80-859-4391-3.
- PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
- SEKERKA, Bohuslav. *Banky a bankovní produkty*. Praha: Profess, 1997. 532 s. ISBN 80-85235-51-X
- SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 80-247-1097-8.
- SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

#### Seznam internetových zdrojů:

- BUČKOVÁ, Veronika. *Bonita klienta – jak a proč ji banky zjišťují?*. Finance [online]. 2013 [cit. 2015-10-10]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>
- Česká spořitelna. *Jak na odpočet úroků z hypotéky*. [online]. [cit. 2015-11-01]. Dostupné z: [http://www.csas.cz/banka/nav/jak-na-odpocet-uroku-z-hypoteky-\(5-dil\)-d00024067](http://www.csas.cz/banka/nav/jak-na-odpocet-uroku-z-hypoteky-(5-dil)-d00024067)
- Česká spořitelna. [online]. [cit. 2016-03-10]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/>

- ČNB. *Klientské úvěry se selháním*. [online]. [cit. 2016-01-20]. Dostupné z:  
[http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.PARAMETRY\\_SESTAVY?p\\_strid=AA BBAE&p\\_sestuid=22023&p\\_tab=1&p\\_lang=CS](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_strid=AA BBAE&p_sestuid=22023&p_tab=1&p_lang=CS)
- ČNB. *Úrokové sazby MFI – nové obchody (sazby a objemy)*. [online]. [cit. 2016-01-20].  
Dostupné z:  
[http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=12&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=19589&p\\_uka=43&p\\_strid=AAAF&p\\_od=200201&p\\_do=201512 &p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=19589&p_uka=43&p_strid=AAAF&p_od=200201&p_do=201512 &p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C)
- ČNB. *Úrokové sazby MFI – nové obchody (sazby a objemy)*. [online]. [cit. 2016-01-28].  
Dostupné z:  
[http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=12&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=19589&p\\_uka=14&p\\_strid=AAAF&p\\_od=200201&p\\_do=201512 &p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=19589&p_uka=14&p_strid=AAAF&p_od=200201&p_do=201512 &p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C)
- Epravo.cz. *Zákon ze dne 1. 4. 2004 o dluhopisech*. [online]. 2004 [cit. 2015-09-12].  
Dostupné z: [epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=57771&Section=1&IdPara=1&ParaC=2](http://epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=57771&Section=1&IdPara=1&ParaC=2)
- Fincentrum. *Hypotéky slaví 20 let na českém trhu*. [online]. 2015 [cit. 2016-01-20].  
Dostupné z: <http://www.fincentrum.com/pro-media/detail/522/Hypoteky-slavi-20-let-na-ceskem-trhu>
- HOVORKA, Jiří. *Hypoteční banka uhájila pozici české jedničky*. Ihned [online]. 2016 [cit. 2016-02-10]. Dostupné z: <http://archiv.ihned.cz/c1-65148890-hypotecni-banka-uhajila-pozici-ceske-jednicky>
- HRUŠKOVÁ, Monika. *Dno úrokových sazeb se mírně otřásl*. Hypoindex [online]. 2016 [cit. 2016-02-05]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-prosinec-2015-dno-urokovych-sazeb-se-mirne-otraslo>
- HRUŠKOVÁ, Monika. *Mimořádná splátka úvěru: Důležité je načasování, jinak se prodraží*. Hypoindex [online]. 2015 [cit. 2015-10-22]. Dostupné z:  
<http://www.hypoindex.cz/mimoradna-splatka-uveru-dulezite-je-nacasovani-jinak-se-prodrazi/>



- Hypoteční banka. *Jaké dokumenty potřebujete*. [online]. [cit. 2015-10-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/pruvodce-koupi-nemovitosti/nalezitosti-hypoteky/>
- Kurzy.cz. *Jakou dobu fixace úrokové sazby hypotéky zvolit?*. [online]. 2015 [cit. 2015-10-17]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/377678-jakou-dobu-fixace-urokove-sazby-hypoteky-zvolit/>
- Kurzy.cz. *Na bydlení (CELKOVÉ zadlužení domácností (v mil. Kč))*. [online]. [cit. 2016-02-10]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc/na-bydleni/>
- Kurzy.cz. *Na spotřebu (CELKOVÉ zadlužení domácností (v mil. Kč))*. [online]. [cit. 2016-02-10]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc/na-spotrebu/>
- Ministerstvo pro místní rozvoj. *Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty*. [online]. [cit. 2015-12-20]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))
- Ministerstvo pro místní rozvoj. *Státní podpora hypotečního úvěrování*. [online]. [cit. 2015-12-20]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/Bytova-politika-\(napr-najemne\)/Statni-podpora-hypotecniho-uverovani#CatName](http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/Bytova-politika-(napr-najemne)/Statni-podpora-hypotecniho-uverovani#CatName)
- NIEDLOVÁ, Petra. *Druhy hypotečních úvěrů*. Finance [online]. 2003 [cit. 2015-10-10]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/29717-druhy-hypotecnich-uveru/>
- ONLINE HYPOTÉKY. *Druhy hypoték*. [online]. [cit. 2015-10-06]. Dostupné z: <http://online-hypoteky.eu/druhy-hypotek/>
- Slovník cizích slov. [online]. [cit. 2015-10-22]. Dostupné z: <http://www.slovník-cizich-slov.cz/>
- Česká spořitelna. [online]. [cit. 2016-03-10]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/>
- Equa bank. [online]. [cit. 2016-03-10]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/>
- GE Money Bank. [online]. [cit. 2016-03-10]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/>

Hypoteční banka. [online]. [cit. 2016-03-10]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

Komerční banka. [online]. [cit. 2016-03-10]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/>