

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Diplomová práce

**Zhodnocení hypotečních produktů bank
v České republice**

Bc. Šárka Tesařová

© 2019 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Šárka Tesařová

Podnikání a administrativa

Název práce

Zhodnocení hypotečních produktů bank v České republice

Název anglicky

Evaluation of Bank Mortgage Products in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem diplomové práce bude poukázat na stav hypotečního trhu České republiky a porovnat vybrané hypoteční produkty nabízené bankovními institucemi. Dílčím cílem bude doporučit vhodný hypoteční produkt konkrétnímu klientovi a to na základě propočtu získaných dat a informací vybraných bank.

Metodika

Teoretická východiska budou zpracována na základě studia odborné literatury.

Ve vlastní práci budou využity analyticko-syntetické postupy, bude se vycházet ze sběru dat a informací. Modelový příklad fiktivního klienta bude zpracován v rámci tabulky a následně budou údaje porovnány a zhodnoceny.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

bankovní instituce, bankovní produkty, hypoteční trh, hypoteční úvěr, úroková sazba

Doporučené zdroje informací

DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-515-X.

KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press, 2005. ISBN 80-251-0882-1.

RADOVÁ, J. – MÁLEK, J. – DVOŘÁK, P. *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

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

Zákon o dluhopisech č.190/2004 Sb. v aktuálním znění

Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Jana Šturcová, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 13. 11. 2018

prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 21. 11. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 07. 03. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Zhodnocení hypotečních produktů bank v České republice" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí 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 25. 3. 2019

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí práce paní Ing. Janě Šturcové, Ph. D. za metodické vedení práce, konzultace, odborné rady, připomínky a čas, který mi věnovala při psaní této diplomové práce.

Zhodnocení hypotečních produktů bank v České republice

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá zhodnocením hypotečních produktů bank v České republice. Záměrem této práce bylo poukázat na aktuální situaci na hypotečním trhu, který v roce 2018 přinesl na trh financí mnoho změn. Teoretická východiska jsou zpracována na základě studia literatury zaměřené na problematiku hypotečního bankovníctví. Praktická část začíná charakteristikou stavu hypotečního trhu, kde v rámci této kapitoly byl popsán vývoj úrokové sazby, objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů. Dílčím cílem je doporučit vhodný hypoteční úvěr a porovnat, zda jsou modelové domácnosti schopny splnit podmínky pro získání hypotečního úvěru v rámci nově stanovených ukazatelů DTI a DSTI na základě výpočtu dat a informací prostřednictvím konzultací s hypotečními specialisty ve vybraných bankách na základě nasimulovaných fiktivních modelových domácností.

Klíčová slova: bankovní instituce, bankovní produkty, hypoteční trh, hypoteční úvěr, úrokovou sazba, bonita, Fincentrum hypoindex

Evaluation of Bank Mortgage Products in the Czech Republic

Abstract

This diploma thesis deals with the evaluation of mortgage products of banks in the Czech Republic. The aim of this work was to point out the current situation on the mortgage market, which brought many changes in the financial market in 2018. The theoretical basis is based on the study of literature focusing on the issue of mortgage banking. The practical part begins with the characteristics of the mortgage market, where the development of the interest rate, volume and number of mortgage loans provided was described within this chapter. A partial objective is to recommend an appropriate mortgage loan to compare whether model households are able to meet the conditions for obtaining a mortgage loan under newly established DTI and DSTI indicators based on the calculation of data and information through consultations with mortgage specialists in selected banks based on simulated fictitious model households.

Keywords: banking institutions, banking products, mortgage market, mortgage loan, interest rate, bonita, Fincentrum hypoindex

Obsah

Úvod	9
1 Cíl a metodika.....	11
2 Teoretická část.....	13
2.1 Historický vývoj hypotečního úvěrování	13
2.2 Legislativní vymezení	15
2.3 Fincentrum hypoindex	17
2.4 Základní charakteristika hypotečního úvěru	17
2.4.1 Hypoteční zástavní listy	18
2.4.2 Druhy hypotečních úvěrů	20
2.4.3 Státní podpora hypotečního úvěru	26
2.4.4 Proces a průběh vyřízení hypotečního úvěru	28
2.5 Aktuální situace poskytování hypotečních úvěrů (rok 2018).....	31
2.5.1 Půjčka na vlastní bydlení od státu.....	38
3 Praktická část.....	40
3.1 Aktuální situace na hypotečním trhu v ČR	40
3.1.1 Vývoj hypotečních úvěrů	41
3.2 UniCredit Bank.....	44
3.2.1 Hypoteční produkty Unicredit Bank.....	45
3.3 Fio banka	47
3.3.1 Hypoteční produkty Fio banky	47
3.4 Česká spořitelna.....	49
3.4.1 Hypoteční produkty České spořitelny.....	50
3.5 Modelové příklady	52
3.5.1 Modelové příklady získání hypotečního úvěru	54
4 Výsledky.....	78

4.1	Vyhodnocení nabídek hypotečních úvěrů	80
	Závěr	82
	Seznam použitých zdrojů.....	84
	Seznam grafů	89
	Seznam tabulek	90

Úvod

Koupě nemovitosti znamená mít jistotu vlastního bydlení do budoucna a lze ji řadit mezi prioritní potřeby lidstva. Tato myšlenka je pro každého jednotlivce v současné době znepokojující, vzhledem k tomu, že se v poslední době na hypotečním trhu událo poměrně velké množství zásadních změn, a z toho důvodu bylo zvoleno „Zhodnocení hypotečních produktů bank v České republice“.

Mezi podstatné změny lze například řadit působnost nového zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru z roku 2016, který se však projevil v následujícím roce a poté hlavně v roce 2018, kdy Česká národní banka zareagovala zvýšením úrokové sazby. Další změna se týkala snížení poměru hodnoty hypotéky k ceně nemovitosti. V říjnu 2018 Česká národní banka zpřísnila pravidla pro získání hypotečního úvěru, podle nichž objem všech úvěrů žadatele nesmí překročit devítinásobek čistého ročního příjmu a zároveň měsíční splátka nesmí převýšit 45 % jeho čistého měsíčního příjmu.

Obyvatelé v České republice upřednostňují vlastní bydlení před nájemní formou bydlení, jelikož si spousta lidí uvědomuje, že placení vysokého nájemného, které se rok od roku zvyšuje, nevede dlouhodobě k přijatelnému řešení. Lidé vnímají vlastní bydlení jako zázemí, domov či budování rodiny.

Vlastní bydlení nejčastěji řeší mladí lidé, kteří se chtějí osamostatnit a třeba i plánují založení rodiny. Jelikož jsou krátce po studiu a tím pádem pracují na svojí kariéře, nemají dostatek finančních prostředků pro koupi bytu a v podnájmu žít nechtějí, protože nechtějí platit za něco, co ve skutečnosti nebude nikdy jejich, pak jejich možností je, že si zařídí hypoteční úvěry.

V této chvíli by si měli klienti uvědomit, že se na několik let zavazují bance, někteří dokonce na celý svůj produktivní věk. Zároveň by měli být přesvědčeni, jestli si tento úvěr mohou dovolit, aby se následně nedostali do finančních problémů, které by ani nečekali. I když hypoteční úvěr napomáhá v řešení problémů, které se týkají bytové politiky, žadatelé by neměli zapomínat na to, že jednou musí být splacen.

V teoretické části bude popsán historický vývoj hypotečního trhu, právní úprava hypotečního úvěru, základní charakteristika hypotečního úvěru, druhy a možnosti splácení hypotečních úvěrů či krátce popsány hypoteční zástavní listy a státní podpora hypotečního úvěru. Praktická část bude věnována aktuální situaci na hypotečním trhu v České republice a vývoji hypotečních úvěrů v jednotlivých letech a následně budou popsány nabídky

hypotečních produktů u jednotlivých bank. Prostřednictvím modelových příkladů domácností budou porovnány návrhy hypotečních úvěrů u vybraných bank a popsány parametry pro získání hypotečního úvěru prostřednictvím podmínek, které Česká národní banka zpřísnila v říjnu 2018.

1 Cíl a metodika

Cíl práce

Cílem diplomové práce bude poukázat na stav hypotečního trhu České republiky a porovnat vybrané hypoteční produkty nabízené bankovními institucemi. Dílčím cílem bude doporučit vhodný hypoteční produkt konkrétnímu klientovi a to na základě propočtu získaných dat a informací vybraných bank.

Metodika

Teoretická východiska budou zpracována na základě studia odborné literatury zaměřené na problematiku hypotečního bankovníctví.

Praktická část bude vycházet ze sběru primárních dat a informací získaných konzultacemi s hypotečními specialisty ve vybraných bankách prostřednictvím třech nasimulovaných fiktivních modelových domácností, kde každá modelová domácnost řeší určitou situaci. V modelových příkladech bude porovnávána jak účelová hypotéka v souvislosti s pořízením vlastního bydlení, tak i neúčelová hypotéka tzv. americká hypotéka. Modelová domácnost 1 se bude týkat mladého páru s 2 dětmi, který si chce koupit byt. V modelové domácnosti 2 bude uvedena fiktivní domácnost staršího manželského páru, jenž řeší stejný problém jako domácnost 1. V poslední modelové domácnosti bude řešen neúčelový úvěr pro koupi karavanu. Příklady budou zpracovány v rámci tabulek a následně budou údaje porovnány a zhodnoceny v závěru s ostatními bankami. Využitými metodami budou zejména analýza a komparace.

Budou zpracovány 3 fiktivní modelové domácnosti u třech vybraných bank. Jedná se o UniCredit Bank, Fio banku a Českou spořitelnu. Tyto bankovní instituce byly vybrány, zejména proto, že byly ochotny poskytnout sběr primárních dat a informací a také, že se řadí mezi novodobé banky na finančním trhu.

V praktické části budou počítány ukazatele hypotečních úvěrů podle následujících vzorců.

- Výše anuitní splátky.

$$A = \text{SHA} \frac{i}{1-(1+i)^{-n}} \quad (1)$$

A = anuitní splátka

SHA = výše úvěru

i = úroková sazby / 100

n = počet let úročení

- Parametr DTI

$$DTI = \frac{\text{max.výše úvěru}}{\text{čistý měsíční příjem}} \times 12 \quad (2)$$

- Parametr DSTI

$$DSTI = \frac{\text{max.výše měsíční splátky všech úvěrů dohromady}}{\text{čistý měsíční příjem}} \quad (3)$$

- Poměr zadluženosti

$$Debt\ ratio = \frac{\text{celkové výdaje}}{\text{celkové příjmy}} \quad (4)$$

2 Teoretická část

Obsahem teoretické části bude historický vývoj hypotečního úvěrování, legislativní vymezení, pojem Fincentrum hypoindex a základní charakteristika hypotečního úvěrování.

2.1 Historický vývoj hypotečního úvěrování

Hypoteční bankovníctví na českém území má poměrně bohaté dějiny související s historií hypotečních úvěrů, zvláště s rozvojem výroby, obchodu nebo peněz. Již první zmínky o hypotečních úvěrech a s nimi souvisejících hypotečních zástavních listech, zejména jako druh specifických finančních operací, se objevují kolem 18. století na slezském území, následně se pak rozvíjely do okolních zemí. V 19. století, v době rozmachu zemědělství, obchodu a průmyslu, to znamenalo pro hypoteční bankovníctví důležitou roli, poněvadž hypoteční úvěry v té době představovaly dostupnou možnost k získání finančních potřeb.¹

V 1. polovině 19. století, přesněji v roce 1825 byla založena dnešní Spořitelna česká. Dalším významným ústavem na českém území byl Poštovní spořitelní ústav, který byl založen roku 1833. Cílem bylo shromáždit úspory od drobných střadatelů, které dále využívaly poštovní úřady či občanské záložny, které vytvářely kapitál, aby mohly financovat větší projekty nebo také systém tzv. lidové peněžnictví a úvěrová družstva s cílem podporovat svoji činnost.²

Roku 1865 došlo ke vzniku první hypoteční banky na českém území, tzv. Hypoteční banky Království českého, která také poskytovala stavební úvěry jako veřejný orgán. Roku 1890 vznikla Zemská banka království Českého, tzv. nevýdělečná veřejná instituce, jež se následně stala bankou celé úvěrové soustavy na českém území.³

Po vzniku Československé republiky nastala velká procedura, zejména v procesu spojování a převzetí jedné společnosti druhou společností zvláště u komerčních bank. Banky se zaměřily na poskytování krátkodobých úvěrových obchodů, eskont směnek

¹Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. (cit. 2018–02-10).

Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

²Historie ČR. *Bankovní gramotnost*. [online]. (cit. 2018–02-10).

Dostupné z: http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost_vstup-do-banky_historie-cr

³Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. (cit. 2018–02-10).

Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

či různých cenných papírů, účast na burzovních obchodech. Banky také podporovaly stát v jeho úvěrových operacích.

Další změna nastala s nástupem Protektorátu, kdy byl zastaven vzrůstající hospodářský rozvoj v české oblasti, kde hypoteční bankovníctví dosáhlo úplného dna a bylo zlikvidováno.

Roku 1990 bylo obnoveno hypoteční bankovníctví, avšak pouze formálně. Pro nefungující činnost na kapitálovém trhu a nedostačující právní zázemí byly první hypoteční úvěry umožněny až v roce 1995. Na základě principů tržních ekonomik vzniká nová oblast českého bankovníctví, která je tvořena bankovní regulací a bankovním dohledem. Zásadním problémem v této době bylo, že Státní banka československá poskytovala tzv. staré špatné úvěry státním podnikům. Dluhy, které vznikly státním podnikům, byly postupně privatizovány a úvěry přesunuty do komerčních bank. Obliba hypotečního úvěru jako zdroje pro dlouhodobé financování zejména v oblasti nemovitostí znovu vzrůstala.⁴

Hypoteční úvěrování v letech 1995 – 1998

Teprve od roku 1995 na území České republiky byly poskytovány hypoteční úvěry, jejichž počáteční minimální sazby u individuálních bank se pohybovaly kolem 11 % až 12 % p. a. Počáteční období lze charakterizovat zejména malým počtem poskytnutých hypotečních úvěrů. Příčinou bylo především poměrně vysoké úrokové zatížení úvěrů při těchto sazbách. S tím souvisejí malé zkušenosti, neznalost podmínek, vysoké ceny nemovitostí či pochybnosti s touto novou formou financování. Roku 1997 zájem o hypoteční úvěry výrazně klesl a to vzhledem k rostoucímu trendu cen nemovitostí a úrokových sazeb. V následujícím roce na trhu hypotečního bankovníctví nenastal výrazný zlom, jelikož úrokové sazby během zkoumaného období dosáhly svého maxima.⁵

Hypoteční úvěrování v letech 1999 – 2001

Rok 1999 se vyznačuje vleklým nárůstem v počtu uchazečů se zájmem o hypoteční úvěry, které vedly k růstu dynamiky hypotečních obchodů či k zesílení

⁴ Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. (cit. 2018 – 02- 10).

Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

⁵ Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. (cit. 2018 – 02- 10).

Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

konkurence. Došlo také k výraznému zlomu ve vývoji úrokové sazby. V roce 2000 docházelo stále ke snižování úrokových sazeb z úvěrů a docházelo k vysokému zájmu o hypoteční úvěry. Na českém hypotečním trhu mělo výrazný vliv značné zesílení konkurence v této oblasti a na trh vstoupily další hypoteční banky. Celoroční průměr úrokových sazeb v roce 2000 se pohyboval kolem 8,8 % p. a., na konci roku dosahoval o 0,4 % méně, což je 8,4 %. V následujícím roce se sazba držela okolo 7 %. Příčinou pro snížení úrokových sazeb bylo mimo příznivého vývoje na trhu peněz i opatření vyplývajícího z programu TOP bydlení v rámci České spořitelny, v němž jsou úrokové sazby úvěrů výrazným způsobem dotovány.⁶

2.2 Legislativní vymezení

Banky, které vykonávají hypoteční činnost, postupují na základě bankovní licence podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Po vstupu do Evropské unie vstoupil v účinnosti zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Podle tohoto zákona mají banky povolení k vydávání hypotečních zástavních listů. Po nabytí účinnosti zákona nastaly určité odlišnosti v porozumění hypotečních úvěrů. Na základě minulé úpravy byl hypoteční úvěr chápán jako účelový, protože pokud nebyly získány finanční prostředky prostřednictvím hypotečních úvěrů s cílem výstavby, pořízení nebo investice do nemovitosti, nejednalo se o úvěr, byl zajištěn zástavním právem. Do hypotečních úvěrů lze v důsledku nové legislativy zařadit i neúčelový úvěr, který je nazýván jako „americká hypotéka“.

Pokud v minulosti chtěl zájemce využít hypoteční úvěr v souvislosti se zařízením bytu, tak k tomuto účelu nebyl úvěr bohužel poskytován, jelikož nesplňoval podmínky nemovitosti. V dnešní době je tento problém vyřešen, protože existuje úvěr neúčelový.⁷

Investice do nemovitostí, které dále zůstávají nezměněné:

- pořízení stavebního pozemku či nemovitosti;
- rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitosti;
- výstavba nemovitosti;
- splátka půjčky nebo úvěru, pokud byly poskytnuté na investice do nemovitosti;

⁶ Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. (cit. 2018-02-10).

Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

⁷ Vránová, Veronika. Analýza hypotečních produktů na bankovním a nebankovním trhu ČR. [elektronický zdroj]. Diplomová práce. VŠE Praha, 2018.

- získání vlastnického podílu na nemovitosti – např. vypořádání dědictví.

Finanční prostředky na převod bytové jednotky do svého vlastnictví nebo vypořádání společného jmění manželů byl dalším problémem, který díky nové úpravě je vyřešen. I když proběhla novelizace zákona, zůstalo stále mnoho společných znaků. Změnily se také i podmínky, které oznamují, že zástavní nemovitost se nemusí nacházet pouze na území České republiky. V souvislosti s novou legislativou se daná nemovitost může nacházet v jakémkoliv členském státě Evropské unie či ve státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor.

Hypoteční trh se v současné době řídí zákonem č. 172/2012 Sb., který vymezuje hypoteční úvěr takto: *Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. 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 nemovitosti dozví.* Tento legislativní předpis nahradil zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.⁸

Vyhláška České národní banky č. 164/2014 Sb., o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů nabyla účinnosti v roce 2015. Předmětem této vyhlášky je především úprava obsahu, náležitostí, způsobu vedení evidence, krytí hypotečních zástavních listů (dále jenom „emitent“) a obsahu či způsobu plnění informační povinnosti emitenta.⁹

Dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru s účinností od 1. prosince 2016 se poměrně změnila podmínky pro poskytování a splacení hypotečního úvěru. Významné změny se týkají především předčasného splacení úvěru, prodloužení dlužníka a zajištění úvěru.

Nově je také banka povinna dodat žadateli informace o celkových nákladech

⁸ Zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění*. [online]. (cit. 2018-09-20). Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

⁹ Zákon č. 164/2014 Sb., vyhláška o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. (cit. 2018-11-01). Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-164>

úvěru a klient může srovnávat nabídky od konkurenčních bank. Naopak banka musí provést podrobnější posouzení finanční situace žadatele o úvěr.¹⁰

2.3 Fincentrum hypindex

Fincentrum hypindex je odborný server, na kterém se podílela společnost Fincetrum. Na projektu také spolupracuje celkem 11 nejvýznamnějších bank, které poskytují hypoteční úvěry. Záměrem tohoto projektu je pomoci hlavně zájemcům o hypoteční úvěr, široké veřejnosti se orientovat na hypotečním trhu a poskytovat jim tak pravidelné či praktické informace.

Na základě tohoto projektu se sleduje pomocí různých ukazatelů vývoj hypotečního trhu v České republice, kterými jsou např. průměrné úrokové sazby, objem poskytnutých úvěrů, počet nově uzavřených smluv, jejich průměrná výše či účel použití. Za hlavní veličinu se zde považuje ukazatel, který se nazývá Fincentrum Hypindex. Tento ukazatel se vypočítá jako vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány současné hypoteční úvěry pro fyzické osoby v daném kalendářním měsíci a objemy těchto poskytnutých úvěrů se považují za váhy. Výpočet se uvádí jako podíl banky na hypotečním trhu s tím, že pokud je podíl větší, tím banka více ovlivňuje souhrnnou hodnotu Fincentra Hypindexu. Zahrnují všechny hypoteční úvěry, aniž by se rozlišovala fixace úrokové sazby.

Tyto údaje jsou shromažďovány již od roku 2003. Na měsíční bázi je aktualizována křivka, která zobrazuje vývoj tohoto ukazatele v čase.¹¹

2.4 Základní charakteristika hypotečního úvěru

Úvěry lze obecně charakterizovat jako půjčku. Hypoteční úvěr lze považovat za jeden ze základních pilířů financování pro získání vlastního bydlení. *Zákon o dluhopisech, který upravuje poskytování hypotečních úvěrů, nabízí i možnost zajistit úvěr zástavou k nemovitosti, nacházející se mimo území ČR, což však naše banky zatím nenabízejí. Úvěr může být použit na velkou škálu investic co nemovitosti, tedy účelově.*

¹⁰ Vránová, Veronika. Analýza hypotečních produktů na bankovním a nebankovním trhu ČR. [elektronický zdroj]. Diplomová práce. VŠE Praha, 2018.

¹¹ Fincentrum hypindex. *I dnes*. [online]. (cit. 2018-02-25). Dostupné z: https://finance.idnes.cz/co-je-fincentrum-hypindex-ddc-/pujcky.aspx?c=A051121_165333_viteze_jjj

*Může být použit zcela libovolně, bez tzv. prokazování účelovosti. Takovému úvěru se říká Americká hypotéka, nebo-li bezúčelová hypotéka.*¹² Pro banku představuje hypoteční úvěr největší část rizika, kterému je vystavena a zároveň vytváří největší část příjmů bank, která je nejvýznamnější položkou mezi aktivy. Hypoteční úvěr lze označit za dlouhodobou půjčku, která je zabezpečena proti nesplacení zástavou nemovitostí a spadá do zástavního práva. Pokud dlužník tuto pohledávku nesplácí, tak věřitel na základě zástavního práva má právo domáhat se uspokojení svých požadavků ze zastavěné nemovitosti.

Hypoteční úvěr na nemovitost nabývá platnosti až ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Daná nemovitost musí splňovat nezbytnou podmínku, aby ji bylo možné použít jako zástavu. Je nutné, aby byla zapsaná v katastru nemovitostí, poté poskytnutý úvěr je zástavním právem zabezpečen a zároveň se nacházela na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, který je součástí Evropského hospodářského prostoru.

Zjednodušeně lze úvěr vymežit tak, že se jedná o půjčení určitého množství peněz, které bude vráceno v budoucím období. Dlužník získává k okamžité spotřebě určitý peněžní obnos prostřednictvím daného úvěru a naopak věřitel za půjčení finančního obnosu získá odměnu v podobě úroků. Banky získávají peněžní prostředky na poskytování hypotečních úvěrů prostřednictvím prodeje hypotečních zástavních listů. Prodejem banka získá volné prostředky, které pak musí ocenit ve formě hypotečních úvěrů.

2.4.1 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou jedním z nejbezpečnějších investičních nástrojů. Právní rámec hypotečních zástavních listů, dále jen HZL, je upraven zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů.

Jedná se o zvláštní druh cenných papírů, tzv. dluhopisů, které jsou pevně úročeny. Hypoteční banka vydává HZL, za které jejich prodejem získá peníze a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů. HZL může poskytovat pouze banka podle zvláštního právního předpisu, který upravuje působení bank se sídlem na území České republiky (dále jen emitent HZL).

¹² Hypotéky s nejnižším úrokem. *Gepard Finance*. [online]. (cit. 2018-11-23). Dostupné z: <https://www.gpf.cz/co-je-hypoteka>

HZL jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota dluhopisu a jeho poměrný výnos může být kryt plně z hypotečních úvěrů, či popřípadě jenom částí těchto pohledávek (tj. řádné krytí) nebo též náhradním způsobem, jehož podmínky stanoví zákon o dluhopisech (tj. náhradní krytí).

Emitent HZL má povinnost zabezpečit dostačující krytí závazků z HZL v oběhu tak, aby úhrn pohledávek z řádného a náhradního krytí neklesl pod celkovou hodnotu závazků z veškerých vydaných HZL. Emitent je dále povinen upravit pravidla na základě svých vnitřních předpisů tak, aby stanovil zástavní hodnotu zastavených nemovitostí, které se oceňují cenou obvyklou podle zvláštních právních předpisů. Tyto předpisy upravují oceňování majetku a přihlíží při tom k:

- trvalým či dlouhodobým vlastnostem nemovitostí;
- výnosu, který se dosáhne při řádném hospodaření s nemovitostí;
- právům a závadám, které jsou spojené s nemovitostí;
- místním podmínkám na trhu s nemovitostmi a předpokládaným vývojem.

Pohledávky z hypotečních úvěrů, které slouží pro řádné krytí závazků z hypotečních zástavních listů vydané jedním emitentem, nesmí překročit hodnotu 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí, které slouží k zajištění těchto pohledávek.

Zástavní právo jiné osoby nesmí váznout na zastavené nemovitosti, které bylo v přednostním pořadí před právem, jež zajišťuje hypoteční úvěr nebo jeho část, který je zahrnut do krytí závazků z hypotečních zástavních listů. Výjimku tvoří jenom:

- zástavního práva zabezpečující úvěr poskytnutý stavební spořitelnou či od Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu družstevních bytů;
- zástavní právo podporující úvěr poskytnutý na výstavbu bytů, které byly postaveny s úvěrovou, finanční či jinou peněžní pomocí podle zvláštních právních předpisů, pouze za podmínek, že věřitel pohledávky z úvěru na družstevní bytovou výstavbu nebo stavební spořitelnou s přednostním pořadím zástavního práva předložili emitentovi písemný souhlas ke zřízení dalšího zástavního práva v dalším pořadí. Pokud by nebyl opatřen písemný souhlas, tak pohledávky do krytí nelze zahrnout.

Pouze do výše 10 % jmenovité hodnoty je možné náhradním způsobem krýt závazky z HZL, které vydal jeden emitent. Závazky lze krýt zejména:

- hotovostí;
- státními dluhopisy či dluhopisy, které vydala Česká národní banka;

- vklady u centrální banky na území českého státu nebo u Evropské centrální banky;
- cennými papíry vydanými členskými státy, jejich centrálními bankami nebo Evropskou centrální bankou;
- dluhopisy, které jsou založeny na základě mezinárodní smlouvy, jejíž smluvní stranou je Česká republika a vydané finančními institucemi nebo s institucemi, se kterými Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu.¹³

2.4.2 Druhy hypotečních úvěrů

Obsahem následujícího textu bude o typech hypotečních úvěrů, které se dělí na účelové, neúčelové, dle typu splácení nebo dle úročení.

Účelové hypoteční úvěry

Jedná se o nejběžnější typ hypotečního úvěru, který slouží k vyřešení bytové záležitosti. Banka po klientovi požaduje, aby stanovil, za jakým záměrem bude tento úvěr čerpán. Klienti poté úvěry používají k nákupu spotřebních věcí, na financování nemovitostí, kde banky poskytují nižší úrokovou sazbu a zároveň delší dobu splatnosti, za účelem výstavby, rekonstrukce. Úvěr bývá zajištěn právě pořizovanou nemovitostí. Účelové hypotéky lze získat například na:

- na pořízení domu, bytu;
- překlenovací financování;
- předhypoteční úvěr;
- hypotéky na pořízení nemovitostí, i když klientovi nebude sloužit k bydlení.¹⁴

Neúčelové hypoteční úvěry, tzv. americké hypotéky

Neúčelový hypoteční úvěr se vyznačuje tím, že má vyšší úrokovou sazbu oproti účelovému hypotečnímu úvěru. Zároveň klient může úvěr použít k libovolnému užití a bance nemusí dokládat účel použití půjčených peněz. Pro získání úvěru není podmínkou využití finanční prostředků k pořízení nemovitostí. Tento druh hypotéky je upravován

¹³Zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění*. [online]. (cit. 2018-09-20). Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

¹⁴ Účelový, neúčelový úvěr. *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*. [online]. (cit. 2018-03-19). Dostupné z: <https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/ucelovy-neucelovy/>

zákonem č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru a lze ji také nazvat jako tzv. americkou hypotéku.¹⁵

Úvěry dle typu splácení

Klient se ve většině případů domluví s bankou, jakým způsobem bude chtít splácet hypoteční úvěr. Klienti mohou splácet hypoteční úvěr například anuitním splácením, který se jeví jako nejběžnější typ. Dále mohou také využít degresivní či progresivní splácení.

Anuitní splácení úvěru

Anuitní patří mezi nejběžnější typ splácení hypotečního úvěru. Anuitní splátky v sobě zahrnují jak jistinu, tak i úrokovou část. Je stanoven anuitní mechanismus, kdy se nejdříve splácí více úroků než jistiny, avšak v průběhu celého splácení se tento poměr otáčí. Anuitní splátky jsou splátky, které se po celou dobu splácení nemění, jsou tzv. konstantní. Může také nastat výjimka, kdy se výše stanovené anuitní splátky mění jen tehdy, když se změní výše úrokové sazby, kterou může buď přijmout, anebo hypoteční úvěr můžeme refinancovat u jiné hypoteční banky s výhodnějšími podmínkami.

$$A = \text{SHA} \frac{i}{1-(1+i)^{-n}} \quad 16 \quad (5)$$

A = anuitní splátka;

SHA = výše úvěru;

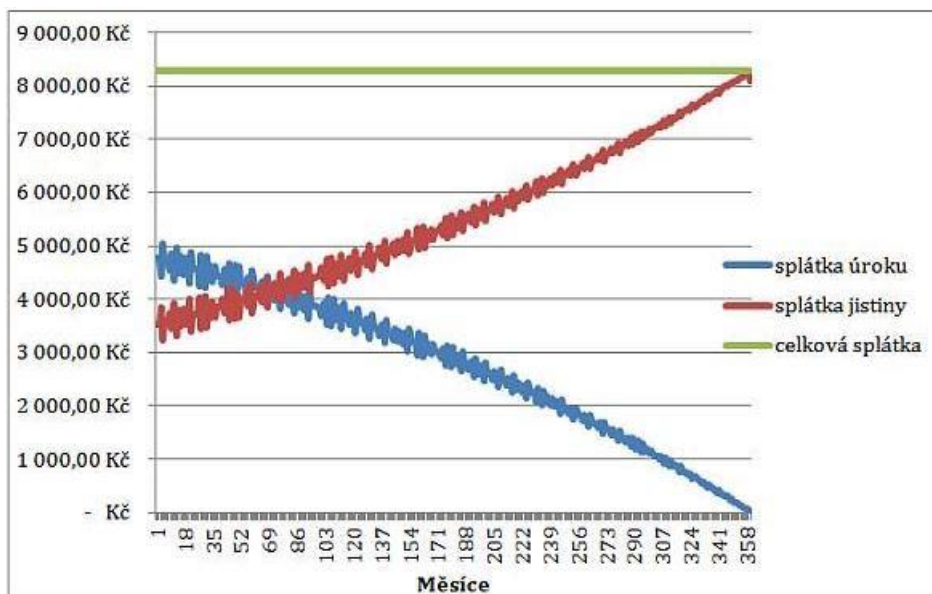
i = úroková sazby / 100;

n = počet let úročení.

¹⁵ Účelový, neúčelový úvěr. *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*. [online]. (cit. 2018-03-19). Dostupné z: <https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/ucelovy-neucelovy/>

¹⁶ RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

Graf 1 Anuitní splácení hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 Kč s úrokovou sazbou 2,86 % p. a.



Zdroj: Hypotéky: Degresivní splácení. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně.* [online]. (cit. 2018-09-30). Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/236988-hypoteky-degresivni-splaceni-depresivni-pocty>

Výhody anuitního splácení

- klient zná výši splátek na několik let předem;
- výše splátek je po dobu fixace konstantní;
- je možné si i naplánovat rodinný rozpočet na několik let dopředu.

Nevýhody anuitního splácení

- mimořádné splátky nebo umoření dluhu výhradně po ukončení fixace, jinak hrozí sankční poplatky.¹⁷

Degresivní splácení úvěru

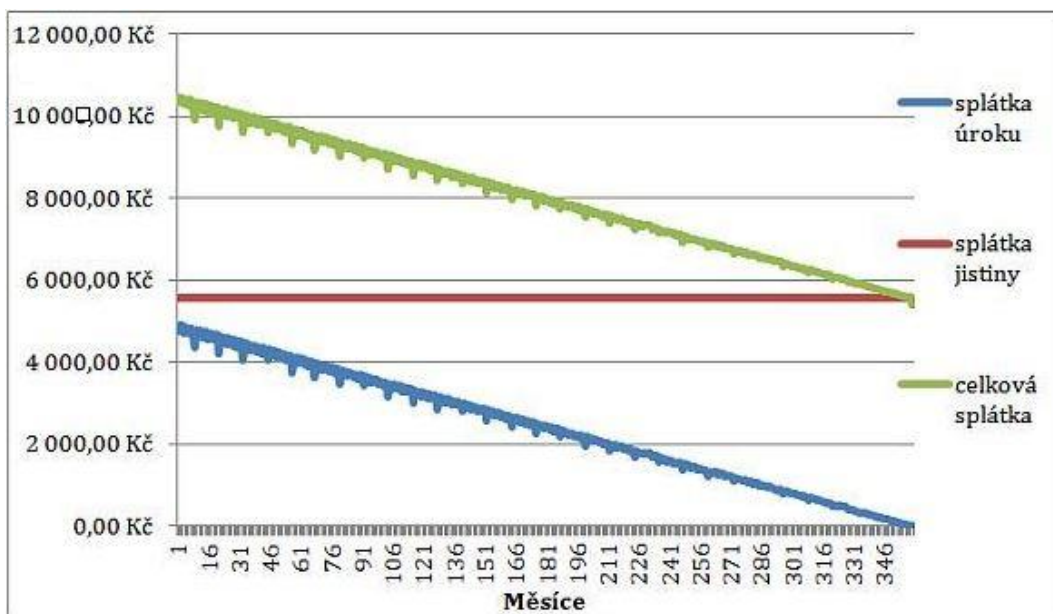
Tento způsob splácení hypotečního úvěru je typem splácení, kdy na počátku období dochází k vyššímu zatížení při splácení úvěrů, avšak měsíční výše splátek postupem času klesá. Výše této stanovené měsíční splátky je po dobu jednoho roku ve stejné výši, nicméně pro příští období se snižuje o pevný koeficient. Nejvyšší množství peněžních závazků se umoří na počátku splácení, tím pádem s tímto typem hypotéky se

¹⁷ Anuitní splácení. *Kurzy.* [online]. (cit. 2018-03-20). Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/#anuitnisplaceni>

zaplatí méně na úrocích než i při anuitním splácení. Klienti, kteří disponují s volnými finančními prostředky při sjednávání úvěru a mohou si dovolit spláct vyšší částku, mají možnost využít tento typ úvěru. Degresivní splácení se vypočítá následujícím způsobem:

$$\text{ÚMOR} = \text{ANUITNÍ PLATBA} - \text{ČÁSTKA ZAPLACENÁ NA ÚROCÍCH} \quad (6)$$

Graf 2 Degresivní splácení hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 Kč s úrokovou sazbou 2,86 % p. a.



Zdroj: Hypotéky: Degresivní splácení. *Penize.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně*. [online]. (cit. 2018-09-30). Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/236988-hypoteky-degresivni-splaceni-depresivni-pocty>

Výhody degresivního splácení

- díky rychlejšímu splácení klient zaplatí méně na úrocích;
- možnost se zaměřit na vyšší finanční zatížení v začátečním období splácení úvěru a eventuální snížení splácení na konci úvěru;
- dle finančních schopností klienta je možné nastavit první vyšší splátky úvěru.

Nevýhody degresivního splácení

- vysoká finanční zátěž, která nastupuje ihned po sjednání úvěrového vztahu a koupi investice do bydlení;

- výše úvěru, kterou banka poskytne klientovy je nižší než v případech ostatních typů splácení.¹⁸

Progresivní splácení úvěru

Progresivní splácení je opakem degresivního splácení. V tomto případě naopak výše splátek roste. Měsíční splátka je opět po dobu jednoho roku ve shodné výši, avšak v následujícím období se vždy splátka snižuje o pevný koeficient. Nízké splátky na počátku splácení hypotečního úvěru mohou znít výhodně, zejména při pořízení nového bydlení, vybavení bytu či s dalšími výdaji. O tento typ se mohou zajímat mladí žadatelé, kteří nemají při žádosti o hypoteční úvěr takové finanční možnosti, aby mohli splácet vysoké splátky úvěru. Jedná se o nejméně výhodný typ hypotéky.

Výhody progresivního splácení

- klient dosáhne úvěru s nižšími příjmy;
- výše úvěru je zde vyšší než v případě ostatních typů splácení;
- možnost snížení finančního zatížení v počátečním období splácení;
- dle finančních schopností klienta je možné nastavit první výši splátky úvěru.

Nevýhody progresivního splácení

- nedostaví se očekávané zvýšení příjmů, v dalším období nastávají problémy se splácením;
- doba splatnosti hypotéky se prodlužuje;
- klient zaplatí více na úrocích;
- i několik let po zahájení splácení úvěru přetrvává u klienta vysoké zadlužení.¹⁹

Úvěry dle typu úročení

Do toho typu lze řadit hypoteční úvěr s odloženou splátkovou jistinou, s plovoucí sazbou a s fixací úrokové sazby.

¹⁸ Degresivní splácení. *Kurzy*. [online]. (cit. 2018-03-20).

Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/degresivni-splaceni/>

¹⁹ Progresivní splácení. *Kurzy*. [online]. (cit. 2018-03-20).

Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-uver-dle-splaceni-progresivni/>

Hypoteční úvěr s odloženou splátkovou jistinou

Hypoteční úvěr s odloženou splátkovou jistinou lze také nazývat splácení kombinovaného hypotečního úvěru. Pro tento druh úvěru je typické, že při oddálení splácení jistiny klient zaplatí bance pouze úroky z úvěru. Jakmile odklad splácení jistiny skončí, tak klient začíná splácení anuitními splátkami. V momentu, kdy klient začne jistinu splácet, tak celková splátka vzroste. Hypoteční úvěr s odloženou splátkou využívají klienti, kteří mají i jiné hypotéky, které jsou spojené s investicemi, kde nesplácejí jistinu, naopak místo toho investují do jiných produktů, jako jsou například:

- stavební spoření;
- penzijní spoření;
- investiční životní pojištění;
- kapitálové životní pojištění;
- investice do podílových fondů.²⁰

Hypoteční úvěr s plovoucí sazbou

Pro tento hypoteční úvěr je charakteristické, že splátka takového úvěru se skládá z jistiny a úroku odvozených od úrokové sazby „Pražská prodejní mezibankovní úroková míra, tzv. PRIBOR“ a navýšených o marži banky. V závislosti na této proměnlivé úrokové sazbě se pohybuje měsíční hypoteční úvěr s plovoucí sazbou.

Hypoteční úvěr s fixací úrokové sazby

Klient si vybere období, které bude úročeno fixní hypoteční sazbou po určité době. Tato doba může být různě vysoká, například 1, 3, 5, 10 let. Jestliže si klient zvolí třeba desetiletou fixaci hypotéky, má v následujících 10 letech zajištěn stejný úrok jako při vzniku hypotečního úvěru.²¹

Úvěry dle výše úvěru k ceně nemovitosti

Hypotéka podle výše úvěru k ceně nemovitosti znamená anglicky Loan to Value, do češtiny se překládá jako „Částka proti hodnotě“, je jeden z klíčových pojmů, který

²⁰ Splacení kombinovaného hypotečního úvěru. *Kurzy*. [online]. (cit. 2018-03-20).

Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-/#splaceni-kombinovaneho-hypotecniho-uvěru>

²¹ Splacení kombinovaného hypotečního úvěru. *Kurzy*. [online]. (cit. 2018-03-20).

Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-/#splaceni-kombinovaneho-hypotecniho-uvěru>

je s hypotečními úvěry velmi spjat. V praxi Loan to Value, neboli LTV, vyjadřuje poměr výše hypotéky k hodnotě zastavované nemovitosti a udává se v procentech.

$$LTV = \frac{\text{poskytnutá částka úvěru}}{\text{hodnota zastavované nemovitosti}} \quad (7)$$

Průběh hypotéky se řídí LTV, jelikož se řadí mezi hlavní ukazatele při sjednávání hypotečního úvěru. LTV v praxi funguje tak, že čím vyšší LTV klient má, tím pádem má i vyšší úrok na hypotečním úvěru. Důvod je ten, že čím je méně vlastních financí na nákup nebo opravu nemovitosti, tím je celá operace pro banku riskantnější. Nejvyšší úrokové sazby klienta čekají na 90 % LTV, o něco nižší je na 80 % LTV. Dle nařízení České národní banky se od dubna roku 2017 100 % hypotéky neposkytují.²²

2.4.3 Státní podpora hypotečního úvěru

Státní podpora hypotečního úvěru je upravována nařízením vlády č. 249/2002 Sb., nařízení vlády o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším jak 35 let. *Toto nařízení upravuje rozsah a podmínky poskytování příspěvků ze státního rozpočtu ke splátkám hypotečního úvěru poskytnutého na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, nebo na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem včetně pozemků nebo jejich odpovídajících částí, které jsou kupovány společně s bytem nebo rodinným domem s jedním bytem a na koupi movitých a nemovitých věcí, které se na těchto pozemcích nacházejí.*²³

Žadatel o státní finanční podporu musel splňovat dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. tyto základní podmínky.

- *Žadatel v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvku nedovrší 36 let;*
- *Žadatel není k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvku vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu, vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, který byl zakoupen s pomocí úvěru, k němuž jsou žádány příspěvky podle tohoto nařízení;*

²² Hypoteční slovník: Banky. *Banky.cz - vše o bankách a bankovních produktech: srovnávač, pobočky, bankomaty.* [online]. (cit. 2018-09-15). Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/lty/>

²³ Zákon č. 249/2002 Sb., nařízení vlády o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění.* [online]. (cit. 2018-11-23). Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-249>

- *Byt nebo rodinný dům s jedním bytem jsou na území České republiky;*
- *K datu podán žádosti o poskytnutí příspěvků uplynuly nejméně 2 roky:*
 1. *od nabytí vlastnictví k rodinnému domu s jedním bytem prvním vlastníkem;*
 2. *od nabytí vlastnictví k budově, ve které se byt nachází, prvním vlastníkem, pokud se nejedná o bod 3;*
 3. *ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o byt, který vznik změnou dokončené stavby;*
 4. *ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví vystavený na základě smlouvy o výstavbě.²⁴*

Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení neboli „SFRB“ byl zřízen na základě zákona č. 211/2000 Sb., v rámci Ministerstva vnitra pro místní rozvoj. Fond je právnickou osobou. Jeho hlavním účelem a veřejným posláním je podporovat rozvoj bydlení na území České republiky ve shodě s Konceptí bytové politiky do roku 2020, která je schválena vládou České republiky a udržitelným rozvojem obcí, měst či regionů. Hlavními pilíři politiky SFRB je dostupnost, kvalita bydlení a stabilita, která je realizována prostřednictvím svých úvěrových programů. SFRB se snaží zajistit dostupnost vhodného bydlení, pomáhá vytvořit pevné prostředí pro bydlení a trvale napomáhat ke zvyšování kvality bydlení. Za hlavní cíle SFRB lze považovat:

- kvalitní obnova stávajícího bytového fondu, která by měla vést k prodloužení životnosti budov a ke zvýšení úrovně bydlení;
- výstavba a rekonstrukce bytů s cílem, aby zajistili vhodné bydlení pro vymezené skupiny obyvatel;
- energetická a finanční úspora – snaha o snižování energetické náročnosti pro bydlení.²⁵

²⁴ Zákon č. 249/2002 Sb. Nařízení vlády o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění.* [online]. (cit. 2018-09-17). Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-249>

²⁵ Zákon 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení. *Státní fond rozvoje bydlení.* [online]. (cit. 2018- 03-25). Dostupné z:

[http://www.sfrb.cz/fileadmin/user_upload/zakladni_dokumenty_SFRB/z._c._211_2000_Sb._o_SFRB.p
df](http://www.sfrb.cz/fileadmin/user_upload/zakladni_dokumenty_SFRB/z._c._211_2000_Sb._o_SFRB.pdf)

Státní fond rozvoje bydlení nabízí programy, jejichž hlavním cílem je podpořit mladé manžele, rodiče, samoživitele při vylepšení či pořízení bydlení. Lidé však o programech tolik nevědí, tudíž většina peněz je nevyčerpána.

2.4.4 Proces a průběh vyřízení hypotečního úvěru

Při sjednávání hypotečního úvěru musí klient podstoupit veškeré kroky, které úvěrový proces představuje, přes čerpání až po poslední splátku. Všechny fáze jsou navzájem propojené, tzn., pokud klient nedosáhne první fáze, nedosáhne ani fáze následující.

Správný výběr banky a bonita klienta

Pro začátek je velice důležité, aby si klient vybral vhodnou banku nebo bankovního poradce. Mezi rozhodující faktory, podle kterých se rozhoduje klient o výběru banky, patří:

- výše úrokové sazby;
- doba splatnosti úvěru;
- úrokové období;
- výše úvěru, kterou klientovi banka poskytne v závislosti na jeho příjmech.

Pokud by klient chtěl získat konkrétní nabídku dle svých parametrů, je v této chvíli potřebné, aby začal komunikovat s bankami a seznámil se s parametry konkrétního produktu, poněvadž informace o nabízeném produktu, které vyhledá na webových či jiných zprostředkovatelských stránkách daných bank, jsou pouze orientační, což by pro žadatele mohlo znamenat, že daný požadavek může být odlišný. Pokud se klient rozhodne pro bankovního makléře, měl by to být člověk, na kterého se může spolehnout a důvěřovat mu.

Naopak banka má vlastní systém, kterým posuzuje bonitu klienta, tzn. schopnost klienta splácet svůj závazek. Jedná se o ukazatel, který hraje důležitou roli v tom, že dokáže klientovi poskytnout orientační výpočet, zda půjčku získá nebo bude odmítnuta. Bonita klienta může být ovlivněna i úrokovou sazbou, což znamená, že pokud má klient vyšší bonitu, tím nižší dostane úrok. Nejčastěji používaná metoda bank pro posouzení bonity klienta je scoring.

Tato metoda zjišťuje bonitu pomocí faktorů, mezi které lze zařadit:

- **základní informace o žadateli** – rodinný stav, počet dětí, místo bydliště, vzdělání, typ a délka pracovního poměru – čím déle pracuje žadatel u jednoho zaměstnavatele, tím stabilněji pro banku působí;
- **stáří žadatele** – zájemci o půjčku staršího věku mají nižší bonitu;
- **výše příjmu** – z podnikání, ze zaměstnání, z pronájmu, z důchodu;
- **výše výdajů** – na bydlení, na živobytí, na pojištění, na splácení, na spoření, leasing;
- **stupeň vzdělání** – čím má žadatel o půjčku vyšší vzdělání, tím se jeho bonita zvyšuje a působí méně rizikově;
- **záznamy v bankovních registrech a platební historie** – jiné půjčky, kontokorenty, nesplacené závazky, které působí negativně.²⁶

Tabulka 1 Co rozhoduje o výši bonity

Trvalé příjmy	Čím vyšší, tím lépe
Výdaje	Čím nižší, tím lépe
Věk	Čím mladší, tím lépe
Pohlaví	Muži mají větší tendenci nesplácet
Dosažení vzdělání	Čím vyšší, tím lépe
Profese	např. doktoři jsou na tom lépe
Rodinný stav a počet dětí	Čím méně závazků, tím lépe
Informace o žadateli v registrech SOLUS	Nejlépe žádné negativní záznamy
Datum čerpání	Čím dřívější, tím lépe
Lokalita	Větší města jsou horší kvůli vyšším nákladům

Zdroj: PAPOUŠEK, Václav. *Hypotéka*. V Brně: Václav Papoušek, 2017. ISBN 978-80-906897-0-1.

²⁶ Hypotéka krok za krokem. *Gepard Finance*. [online]. (cit. 2018-09-16). Dostupné z: <https://www.gpf.cz/hypoteka-krok-za-krokem>

Žádost o úvěr

Jakmile se klient rozhodne pro konkrétní banku, může si podat žádost o hypoteční úvěr. Při žádosti je povinen doložit všechny potřebné dokumenty a doklady, které po něm banka vyžaduje. Seznam potřebných dokumentů se může lišit u jednotlivých bank. Mezi potřebné dokumenty patří např.:

- **průkaz totožnosti** – většina bank požaduje po klientovi více dokladů (občanský průkaz, řidičský průkaz, cestovní pas, rodný list);
- **dokumenty, pomocí nich prokáže své příjmy či potvrzení o příjmech** – klient jako zaměstnanec musí doložit potvrzení o zaměstnání a pravidelných příjmech (dokumenty nesmí být starší víc jak měsíc);
- **do příjmů se započítávají pouze pravidelné příjmy** – nikoliv brigády či přivýdělky;
- **doložit výpis z účtu za poslední 3 měsíce;**
- **podnikatelé a živnostníci předkládají oprávnění k podnikatelské činnosti** (živnostenský list, výpis z obchodního rejstříku), banka dále vyžaduje doložení přiznání k dani z příjmů za poslední 2 zdaňovací období;
- **doložení ostatních pravidelných příjmů** – např. příjmy z nájmu (nájemní smlouva);
- **prokázání pravidelných výdajů** – zejména splátky předchozích úvěrů, leasingu, pojištění, závazky k dalším subjektům.²⁷

Schválení žádosti o úvěru u banky

Následuje další fáze, kde banka zpracovává podanou žádost o úvěr. Prověří všechny předložené dokumenty od klienta, vyhodnotí jeho bonitu, jeho rizikovost a zkontroluje, zda nemá žadatel záznam v registru dlužníků. Následně banka připraví konečnou verzi smlouvy o úvěru, a pokud žadatel souhlasí s nabídkou banky a se smluvními podmínkami, následuje podpis a lze čerpat úvěr. Tento průběh nekončí pouze podepsáním smlouvy, banka bude chtít po klientovi, aby splnil podmínky stanovené ve smlouvě. Jednou z nejdůležitějších podmínek k zajištění úvěru je potvrzení o vkladu

²⁷ Kupujete nemovitost. Jaké doklady potřebujete k žádosti o hypotéku. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně.* [online]. (cit. 2018-09-30). Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/326318-kupujete-nemovitost-jake-doklady-potrebujete-k-zadosti-o-hypoteku>

zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí. Nejčastěji zastavovanou nemovitostí je dům, byt i jakákoli jiná nemovitost na území České republiky. Banka se tímto způsobem zajišťuje proti riziku, že klient nebude schopen splácet své závazky. Banka poté získá nemovitost, kterou může prodat.²⁸

Čerpání úvěru

V současné době se hypoteční úvěr poskytuje bezhotovostní formou. Při účelovém úvěru je úvěr čerpán většinou ve formě proplácení dodavatelských faktur nebo odesláním kupní ceny na účet prodávajícího podle kupní smlouvy. Při koupi nemovitosti lze úvěr čerpat jednorázově. Pokud by se jednalo o postupné čerpání, zejména při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti, ve smlouvě jsou uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín čerpání.²⁹

2.5 Aktuální situace poskytování hypotečních úvěrů (rok 2018)

ČNB od 1. října 2018 zavedla dvě nová pravidla pro žadatele o hypoteční úvěr, která by měla výrazně omezit dostupnost hypotečních úvěrů zejména mladým rodinám a lidem, kteří žijí jako singles. Do nových pravidel patří:

1. žadatel by měl na splátku dluhu vynakládat **maximálně 45 % měsíčního příjmu**;
2. výše dluhu žadatele o hypoteční úvěr by neměla překročit **devítinásobek čistého ročního příjmu**.

Podmínky ukazatele LTV se nezměnily, neboť to přispělo ke zpomalení růstu objemu hypotečních úvěrů, avšak tempo je stále rostoucí. Minimálně jde o 10 % ve výjimečných případech i 20 % ceny vlastního bydlení. To znamená, že lidé musejí mít k dispozici vysoké úspory.³⁰

²⁸ Kupujete nemovitost. Jaké doklady potřebujete k žádosti o hypotéku. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně*. [online]. (cit. 2018-09-30).

Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/326318-kupujete-nemovitost-jake-doklady-potrebujete-k-zadosti-o-hypoteku>

²⁹ Abeceda hypoték – čerpání. *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*. [online]. (cit. 2018-09-15). Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>

³⁰ ČNB zavádí 2 nová pravidla pro žadatele o hypotéku. *Chytrý Honza - Když finance dělají radost*. [online]. (cit. 2018-10-26). Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/blog/hypoteky-uvery/hypotecni-uver/cnb-zavadi-2-nova-pravidla-pro-zadatele-o-hypoteku>

Pro získání hypotečního úvěru je zapotřebí, aby klient splnil další základní podmínky, mezi které se řadí:

- **věk** – věkový rozsah je dán v rozmezí 18 – 65 lety, v ojedinělých případech i do 70 let, klientům pod 18 let banka nepůjčuje z důvodu jejich nezpůsobilosti k právním úkonům, u starších zájemců je zase vysoké riziko ztráty příjmu nebo úmrtí;
- **příjem** – zaměstnanec musí dokládat potvrzení o příjmu. Osvědčení, že nejsou ve zkušební lhůtě a ani ve výpovědní lhůtě. OSVČ dokládá prostřednictvím posledních 2 daňových přiznání. Výše průměrného čistého měsíčního příjmu je závislá na výši úvěru a době splatnosti, popřípadě na velikosti měsíční splátky;
- **registr dlužníků** – pro získání hypotečního úvěru je třeba mít čistý rejstřík dlužníků. V České republice existují 3 hlavní registry, které banky používají k ověřování žadatele:
 - **Solus**: nejznámější a patrně nejčastěji využívaný registr. Používají ho jak banky, leasingové společnosti, ale také i dodavatelé energií, telefonní operátoři a atd. Platnost údajů v Solusu je platná 3 roky;
 - **BRKI - Bankovní registr klientských informací**: v tomto registru se nacházejí informace nejen o neplaticích klientech, ale o všech zákaznících, kteří si vzali úvěr včetně hypotečního úvěru. Do registru se dostanete také, pokud přečerpáte kontokorent. Klient by měl mít na paměti, že i při krátkodobé půjčce či přečerpání kontokorentu, si tímto způsobem může zablokovat přístup k hypotečnímu úvěru. Platnost údajů v registru jsou 4 roky;
 - **NRKI - Nebankovní registr klientských informací**: tento registr používají zejména leasingové, splátkové společnosti a funguje na stejném principu jako ostatní registry. Záznam v registru NRKI má platnost 4 roky.³¹
- **závazky** – při žádosti o hypoteční úvěr je ideální nemít žádné závazky – půjčky, kontokorenty, kreditní karty. Banky do bonity klientů zahrnují i nečerpané kontokorenty, jelikož žadatel může při splácení hypotečního úvěru čerpat, a pak by např. nebyl schopen splácet úvěr. Je lepší, aby si klient zrušil veškeré nevyužívané úvěrové produkty, jelikož se mu tím zvýší bonita;

³¹ Registry dlužníků – jste v registru Solus, BRKI a NRKI. *Skrblik.cz - pomáháme vám šetřit - Skrblik.cz*. [online]. (cit. 2018-09-20). Dostupné z: <https://www.skrblik.cz/uvery/reseni-uverovych-problemu/registry-dluzniku-a-neplaticu/>

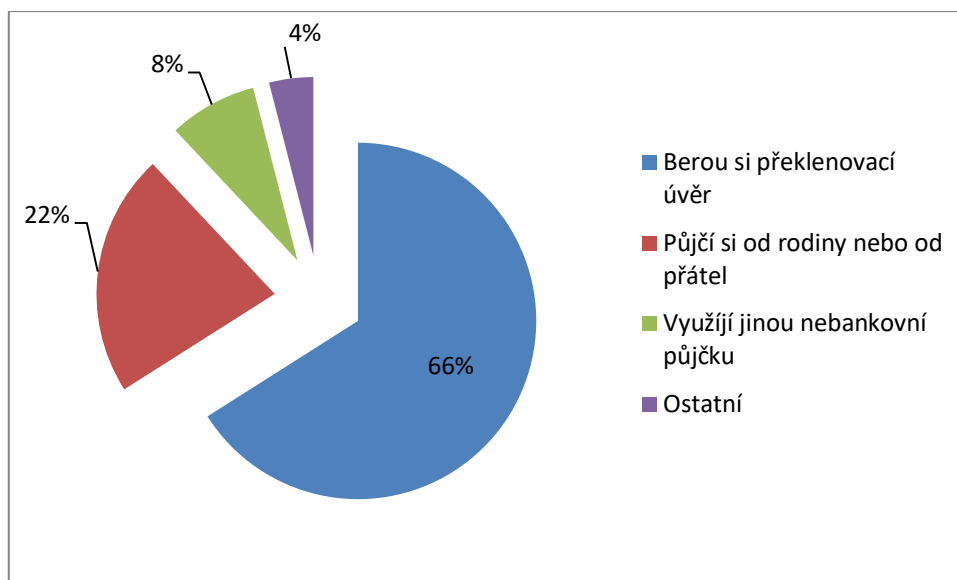
- **zástava** – hypoteční úvěr je úvěr, který je ručen nemovitostí. Výměnou za půjčené peníze od banky musí klient dát bance do zástavy nemovitosti odpovídající hodnoty. Banky nám nemohou půjčit více než 90 % z hodnoty kupující nemovitosti, pokud klient získá lepší úrok, tak jen 80 % z hodnoty nemovitosti. Tzn., zbylých 10 % - 20 % musí klient dofinancovat z vlastních prostředků;
- **lokalita** – pro klienta s českým občanstvím je tato podmínka formální, naopak pro cizince to může být velmi omezující podmínka. U občanů Evropské unie je požadován alespoň přechodný pobyt, u cizinců bez trvalého pobytu nebo českého občanství se neobejdou.

Je třeba také počítat i s dalšími výdaji při koupi nemovitosti. Kupující platí daň z nabytí nemovitosti ve výši 4 %. Daň je splatná do 3 měsíců od konce měsíce, ve kterém došlo k přepisu vlastnických práv na katastru. Poplatek notáři nebo advokátovi za sepsání kupní smlouvy je považován za další náklad.³²

V polovině roku 2018 Česká národní banka vydala doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů, jenž je zajištěn nemovitostí a upravuje maximální výši LTV. Tudíž klienti dosáhnou bez větších problémů pouze na 80 % hodnoty nemovitosti. Zájemce o bydlení, kteří nemají dostatek vlastních peněz, měla tato regulace odradit od koupě nemovitosti. Banky je nazývají tzv. rizikovými klienty, kteří řeší nedostatek peněz prostřednictvím půjček z jiných zdrojů. Této situace využívá skoro 80 % zájemců a rozhodují se pro tzv. hypotéku na sílu, tj. chybějící peníze si opatří jinak. Pro velkou část obyvatel je takřka nemožné, při současných cenách bytů, na vlastní bydlení dosáhnout. Klienti tuto situaci výjimečně řeší stavebním spořením či jiným úvěrem.

³² Základní podmínky pro získání hypotéky. *Banky.cz - vše o bankách a bankovních produktech: srovnávač, pobočky, bankomaty*. [online]. (cit. 2018-09-22). Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/zakladni-podminky-pro-ziskani-hypoteky/>

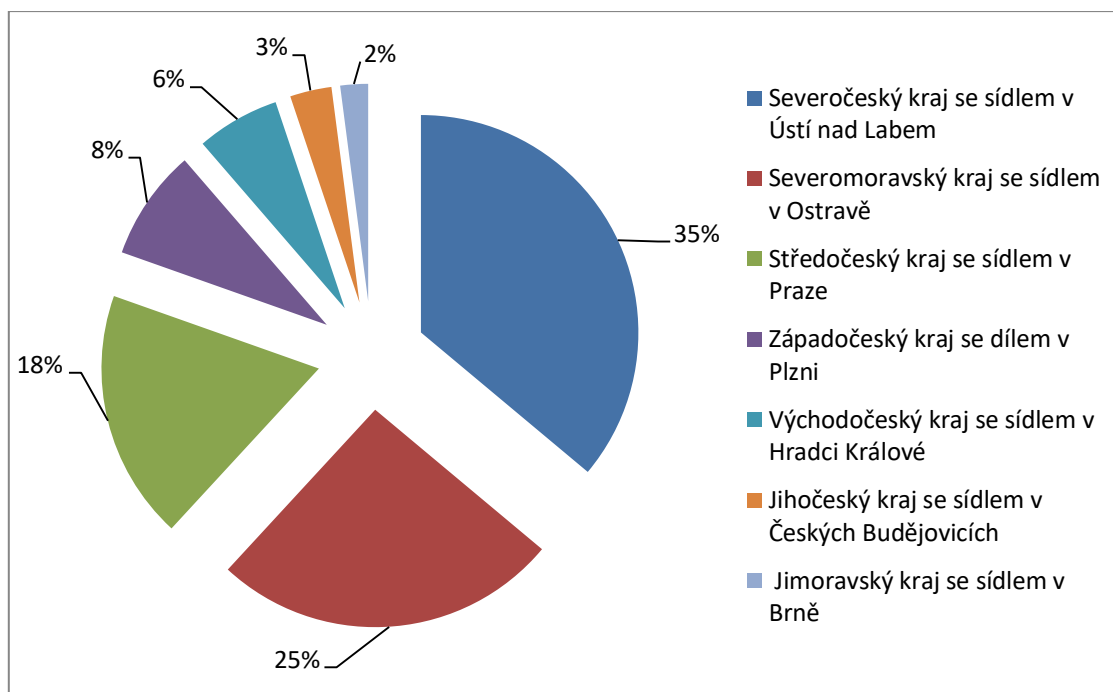
Graf 3 Jak lidé řeší nedostatek peněz v hotovosti na hypotéku



Zdroj: Omezení hypoték Čechy neomezuje. Lidé si půjčují jinde. *iDNES*. [online]. (cit. 2018-09 -28). Dostupné z: https://www.ekonomika.idnes.cz/hypoteka-omezeni-pujcky-analyza-nedostatek-penez-fsc-/ekonomika.aspx?c=A180417_202919_ekonomika_evam

Podle průzkumu Fincentra reality je hypotéka na sílu typická spíše pro chudší kraje. S nedostatkem financí se klienti potýkají nejčastěji v Severočeském kraji, Moravskoslezském kraji a překvapivě i ve Středočeském kraji, kam se obyvatelé z Prahy v posledních letech stěhují. V Grafu 4 je uvedeno, v jakých krajích se klienti potýkají s nedostatkem finančních prostředků.

Graf 4 V jakých krajích se klienti se potýkají s nedostatkem finančních prostředků



Zdroj: Omezení hypoték Čechy neomezuje. Lidé si půjčují jinde. *iDNES*. [online]. (cit. 2018-09-28). Dostupné z: https://www.ekonomika.idnes.cz/hypoteka-omezeni-pujcky-analyza-nedostatek-penez-fsc-/ekonomika.aspx?c=A180417_202919_ekonomika_evam

Podle analytiků je tuzemský ekonomický vývoj důvodem zvýšení sazeb. Jelikož výrazně rostou mzdy a koruna v polovině roku 2018 oslabila, vedlo to k tomu, že inflace se dostala nad 2 % cíl ČNB. Hlavní ekonom ING banky Jakub Seidler uvedl: *Pokud tuzemská ekonomika bude pokračovat v příznivém vývoji, pak by silná spotřeba domácností v kombinaci s růstem mezd a pomaleji posilující korunou měla umožnit v druhé polovině letošního roku (2018) úrokové sazby ještě dvakrát zvýšit.*³³

Úroky bankovních vkladů a úvěrů se odvíjejí od sazeb centrální banky. Podnikům přinášejí vyšší úroky, dražší úvěry na investice, provoz a domácnostem dražší půjčky na bydlení.

Od poloviny roku 2017 Česká národní banka považuje domácí finanční sektor za stabilní a vysoce imunní vůči případným nepříznivým šokům. Také upozorňuje, že vzrostla rizika, která jsou spojená s pokračující expanzí bankovních úvěrů a následným podceněním rizik bankami i klienty. Růst cen nemovitostí i objemu úvěrů na bydlení vedla Česká národní banka k dalšímu omezení trhu.

³³ Hypotéky a půjčky zatím nezdraží. ČNB nechala úrokové sazby beze změny. *iDNES*. [online]. (cit. 2018-09-25). Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/cnb-sazby-hypoteky-uroky-0hq-/ekonomika.aspx?c=A180503_133007_ekonomika_rts

V případě zhoršení ekonomického vývoje by se mohla dostat řada domácností s hypotékou do problémů se splácením, což by se následně mohlo dotknout také bank. ČNB také upozornila na fakt, že růst cen nemovitostí byl loni nejvyšší v EU. Aktuálně mají české domácnosti úvěry na bydlení ve výši 1,174 bilionu korun.³⁴

Současná opatření Českou národní bankou jsou zaměřena na nové úvěry na bydlení, ale netýkají se třeba refinancování hypoték. Veškeré restriktce ze strany České národní banky mají podobu doporučení bankám. Česká národní banka se snaží prosadit, aby se doporučení přeměnila v povinnost prostřednictvím novely zákona. Guvernér Rusnok zdůvodnil úpravu podmínek: *Centrální banka musí na rizika reagovat preventivně, i když nyní ekonomika zažívá dobré časy.*

Hlavním cílem České národní banky prostřednictvím nových opatření je zabránit tomu, aby se žadatelé o hypoteční úvěr zadlužili nadměru. *S tím, jak růst cen bydlení předstihuje zvyšování příjmů domácností, se dlužníci stávají zranitelnější. Zároveň roste pravděpodobnost, že o úvěr budou čím dál více usilovat rizikovější žadatelé,* uvedl guvernér Rusnok.

Nové podmínky, které se Česká národní banka rozhodla zařadit mezi svá doporučení, budou muset banky přísněji zohledňovat. Mezi nové ukazatele se řadí:

DTI - Debt to Income

- jde o poměr dluhu vůči čistému ročnímu příjmu dlužníka, přičemž by tento parametr podle České národní banky neměl přesáhnout hodnotu 9, což znamená, že by žadatel neměl dlužit více než devítinásobek svého čistého ročního příjmu.

$$\text{DTI} = \text{max. výše úvěru} / \text{čistý měsíční příjem} \times 12$$

DSTI – Debt Service to Income

- jedná se o poměr měsíční splátky úvěru vůči čistému měsíčnímu příjmu dlužníka a Česká národní banka omezuje tento parametr na 45 %. Žádný z dlužníků by neměl měsíčně splácet za všechny úvěry, např.: kontokorent, půjčka, hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření celkem více jak než 45 % svého čistého příjmu. Což znamená pro představu – pokud bude klient vydělávat 20 000 Kč, nebude tím pádem moci měsíčně dát za půjčku více než 9 000 Kč.

³⁴ ČNB opět zpřísňuje pravidla pro získání hypotéky. Zavádí požadavky na výši příjmu. *Gepard Finance*. [online]. (cit. 2018-09-26). Dostupné z: <https://www.gpf.cz/cnb-opet-zprisnuje-pravidla-pro-ziskani-hypoteky-zavadi-pozadavky-na-vysi-prijmu>

DSTI = max. výše měsíční splátky všech úvěrů dohromady / čistý měsíční příjem

Nové podmínky České národní banky ve srovnání s dnešními podmínkami České spořitelny a Hypoteční banky se až tak tolik neliší. Česká národní banka navíc uvedla, že ve výjimečných případech, kdyby bylo doporučení moc přísné, tak lze oba ukazatele navýšit o 5 %. Pro lepší názornost jsou uvedeny tabulky.

Tabulka 2 Hypoteční úvěr pro svobodné

Parametry	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Požadavek ČNB
Maximální DSTI	50 %	52 %	45 % + 5 % = 50 %
Maximální DTI	9,43	9,43	9 + 5 % = 9,45

Zdroj: ČNB mění od října 2018 podmínky hypoték. *Janeček - Hypoteční specialista*. [online]. (cit. 2018-11-25). Dostupné z: <https://www.hypotekyjanecek.cz/blog/cnb-meni-od-rijna-2018-podminky-hypotek/>

Tabulka 3 Hypoteční úvěr pro rodiny

Parametry	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Požadavek ČNB
Maximální DSTI	46%	38%	45% + 5 % = 50 %
Maximální DTI	7,83	7,83	9 + 5 % = 9,45

Zdroj: ČNB mění od října 2018 podmínky hypoték. *Janeček - Hypoteční specialista*. [online]. (cit. 2018-11-25). Dostupné z: <https://www.hypotekyjanecek.cz/blog/cnb-meni-od-rijna-2018-podminky-hypotek/>

Ceny nemovitostí rostly v průběhu roku 2017 v průměru o 16 %. Důvodem je hlavně růst ekonomiky a nízká nezaměstnanost. *Dle odhadu ČNB jsou nyní nemovitosti v České republice nadhodnoceny o 15 %. A trh nadále roste, tudíž velmi pravděpodobně roste i míra nadhodnocení ceny nemovitostí ve vztahu k ostatním ukazatelům ekonomiky, jako je například vývoj příjmů*, uvedl guvernér České národní banky.

Při aplikaci nových doporučení by na hypoteční úvěr nedosáhla zhruba třetina nových žadatelů a to zejména z řad mladých lidí, rodiny s dětmi, které chtějí financovat vlastní první bydlení. Singles a mladé rodiny s nižším příjmem budou odkázáni bydlet možná po celý život v nájmu, jelikož nebudou mít dostatek finančních prostředků

pro získání hypotečního úvěru. Dokud se ekonomice a spotřebitelům bude dařit, tak ceny nájmu porostou ve velkých městech a jejich okolí výrazněji.³⁵

Mezi další podmínky lze zařadit také to, že od 1. června 2018 na úvěrovém trhu mohou působit pouze úvěrové instituce a zprostředkovatelé, kteří získali licenci od České národní banky. Toto opatření se dotklo zejména nebankovních poskytovatelů úvěrů, z toho plyne, že hypoteční úvěry v dnešní době nesmí poskytovat kdokoli.

2.5.1 Půjčka na vlastní bydlení od státu

V srpnu roku 2018 Státní fond rozvoje bydlení nabídl tzv. **Program pro mladé**. Stát se rozhodl, že půjčí finanční prostředky rodinám, mladým párům, kteří chtějí stavět, kupovat nemovitost či rekonstruovat byt. Podané žádosti byly postupně přezkoumávány, zda vyhovují předpokladům pro mladé. Stát pro rok 2018 vyčlenil na úvěr celkem 650 mil. Kč, přičemž fond přijímal žádosti až do výše 1 mld. Kč.

Program pro mladé lze využít zejména pro výstavbu rodinného domu, koupi rodinného domu či bytu nebo modernizaci bytu. Úroková sazba je vázána k základní referenční sazbě Evropské unie a úrok činí pouhé 1 % p. a. Mezi základní podmínky pro žádost Programu pro mladé lze zařadit:

- žadatelé nesmějí být starší 36 let;
- můžou o ni žádat manželé, registrovaní partneři;
- dítě do 15 let je podmínkou pro žadatele, kteří nejsou manželé.

Výhodou tohoto programu je:

- platí pro celou oblast České republiky;
- předčasné splacení úvěru nebo mimořádné splátky jsou bez poplatků;
- vedení účtu, odborná pomoc, konzultace jsou zdarma.

Použití úvěru:

- na modernizaci obydlí nejméně 30 000 Kč a nejvýše 300 000 Kč;
- na pořízení bydlení prostřednictvím koupě domu nejvýše 1 200 000 Kč, nejvýše však 80 % ceny sjednané;

³⁵ Hypotéky čeká přísné omezení. ČNB zavádí dvě nová opatření, vlastní bydlení bude méně dostupné. *Zprávy - Aktuálně.cz*. [online]. (cit. 2018-09-26). Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/hypoteky-ceka-prisne-omezeni-cnb-zavadi-dva-nove-stropy-muze/r-9f6317e66e1511e892700cc47ab5f122/>

- na pořízení rodinného domu buď výstavbou nejvýše 2 000 000 Kč, nejvýše 80 % reálných nákladů na výstavbu nebo koupí bytu, nejvýše však 80 % ceny sjednané, včetně pozemku.

Doba splácení úvěru Programu pro mladé je maximálně 10 let, pokud se jednalo o modernizaci nebo 20 let v případě úvěru na pořízení vlastního bydlení.³⁶

³⁶ Program pro mladé. *Státní fond rozvoje bydlení*. [online]. (cit. 2018-09-27).
Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>

3 Praktická část

Obsahem praktické části bude nejprve charakteristika současné situace na hypotečním trhu České republiky. Následně budou uvedeny modelové příklady u tří vybraných hypotečních bank.

3.1 Aktuální situace na hypotečním trhu v ČR

Aktuální situace na hypotečním trhu na území České republiky je taková, že dochází ke zpřísnění podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru a k růstu úrokových sazeb. Rok 2018 přinesl na trhu financí mnoho změn. V průběhu roku Česká národní banka zvýšila 4x úrokovou sazbu, na což hypoteční banky zareagovaly prostřednictvím zdražení svých úvěrů. Současná úroková sazba se pohybuje kolem 2,91 % p. a. (12/2018) a do budoucna dále poroste. Na další kroky České národní banky čekají i všichni poskytovatelé hypotečních úvěrů.

V říjnu 2018 začala platit přísnější pravidla stanovená Českou národní bankou, podle nichž objem všech úvěrů žadatele nesmí překročit devítinásobek čistého ročního příjmu a zároveň měsíční splátka nesmí převýšit 45 % jeho měsíčního příjmu.

Rostoucí regulace hypotečního trhu měla také vliv na cenu hypoték. Od roku 2016 dochází k postupnému růstu cen hypotečních úvěrů i úrokových sazeb. Růst úrokových sazeb se projeví nejen u poskytování nových hypotečních úvěrů, ale také u klientů, kterým bude končit fixace úrokové sazby. Hypoteční úvěry jsou výhodné, i přes to, že dochází k jejich zdražování v porovnání se situací v roce 2008, kdy průměrná úroková sazba byla 5,69 % p. a.

Faktem je, že lidé mají v současné době často problémy se získáním hypotečních úvěrů dle nově stanovených podmínek Českou národní bankou, což by mělo začít ovlivňovat ceny nemovitostí, které by se měly stávat dostupnějšími. Obdobný vývoj, zdražování hypoték a růst cen hypotečních úvěrů se týká také roku 2019.

V České republice poskytují hypoteční úvěry v současné době různé finanční instituce. Tento typ úvěrů nabízí více jak desítky bank, což je zhruba $\frac{1}{4}$ z celkového počtu bank a poboček zahraničních bank, které u nás působí.

Tabulka 1 obsahuje seznam bank, které poskytují hypoteční úvěr v České republice. Banky na území České republiky mohou působit pouze jako akciové společnosti, které k této činnosti získaly licenci, a podle zákona o bankách ji vydává Česká

národní banka. Proto Era / Poštovní spořitelna je pouze obchodní značkou Československé obchodní banky a.s., tudíž není akciovou společností. Hypoteční banka i Českomoravská stavební spořitelna se také vztahují k finanční skupině ČSOB, ale jedná se o specializované banky, které mají na rozdíl od Ery / Poštovní spořitelny označení jako akciová společnost.

Tabulka 4 Seznam bank poskytujících hypoteční úvěr

Banky poskytující hypoteční úvěry
Česká spořitelna, a.s.
Komerční banka, a.s.
Hypoteční banka, a.s.
UniCredit Bank Czech republice and Slovakia, a.s.
Raiffeisenbank, a.s.
Československé obchodní banka, a.s.
Era / Poštovní spořitelna
MONETA money bank, a.s.
mBank S.A., organizační složka
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
Fio banka, a.s.
Equa bank, a.s.
Sberbank CZ, a.s.
Expobank CZ, a.s.
Wustenrot hypoteční banka, a.s.
Oberbank AG
Air Bank a.s.
Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.

Zdroj: vlastní zpracování

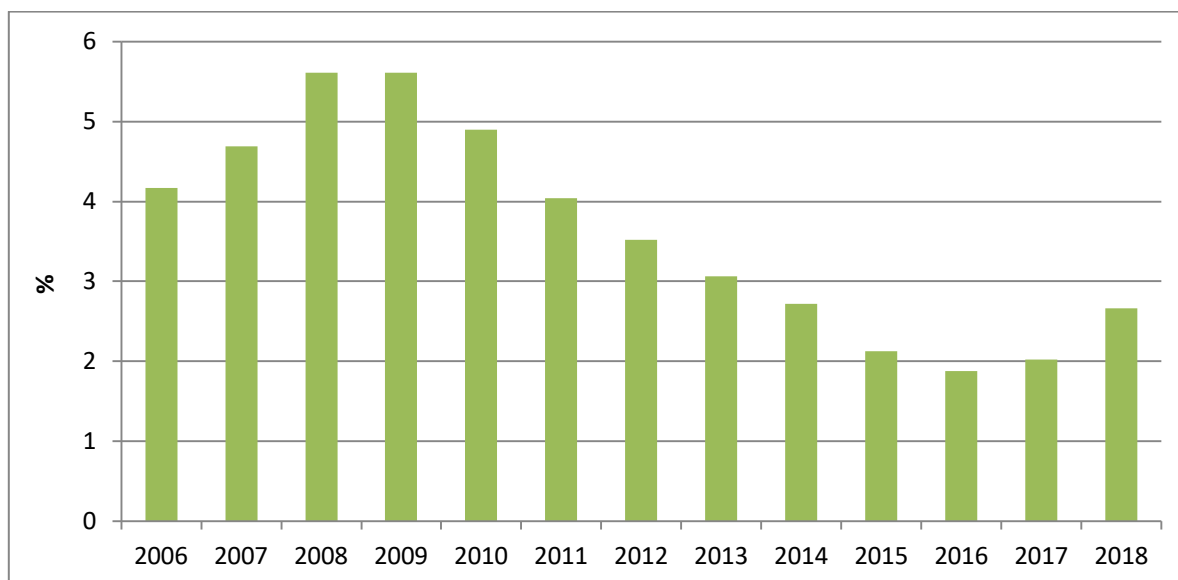
3.1.1 Vývoj hypotečních úvěrů

Banky se snažily přizpůsobovat klientům své portfolio nabízených produktů a tím se i rozšiřovaly. To vedlo k tomu, že hypoteční úvěry si získaly důvěru u lidí a postupně se tak těšily větší oblibě. V roce 2004 k rozvoji pomohla také i novela zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, která umožnila bankám, aby mohly poskytovat i neúčelové hypotéky, tzv. americké hypotéky. Tím pádem na trhu vypuknul hypoteční rozmach

a na trhu se začaly vyskytovat rizikovější produkty, například jako poskytnutí hypotečního úvěru bez dokládání příjmů nebo sjednání úvěru se 100 % LTV.

V Grafu 5 je znázorněna průměrná úroková sazba od roku 2006 až po rok 2018. V roce 2008 nastává útlum růstového trendu v důsledku americké hypoteční krize, která způsobila ekonomickou nejistotu na evropských finančních trzích. Došlo opět k růstu úrokové sazby a zprůsnění podmínek pro hypoteční úvěry. Banky omezily financování 100 % LTV hypotečního úvěrů a hypoték bez dokládání příjmů. V roce 2010 se ekonomika začala stabilizovat a banky toho důsledkem začaly snižovat úrokové sazby. V roce 2011 vstoupil v platnost zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelských úvěrech, který měl zamezit poskytování některých typů hypotečních úvěrů, avšak docházelo stále ke snižování úrokových sazeb. V důsledku klesajícího trendu úrokové sazby vešel v platnost v roce 2016 zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který se projevil až během roku 2017 a hlavně v roce 2018, kdy Česká národní banka zvýšila čtyřikrát sazby. Teprve až třetí zvýšení ovlivnilo hypoteční sazbu. Úroková sazba koncem roku 2018 dosahovala 2,91 % p. a.

Graf 5 Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 2006 – 2018



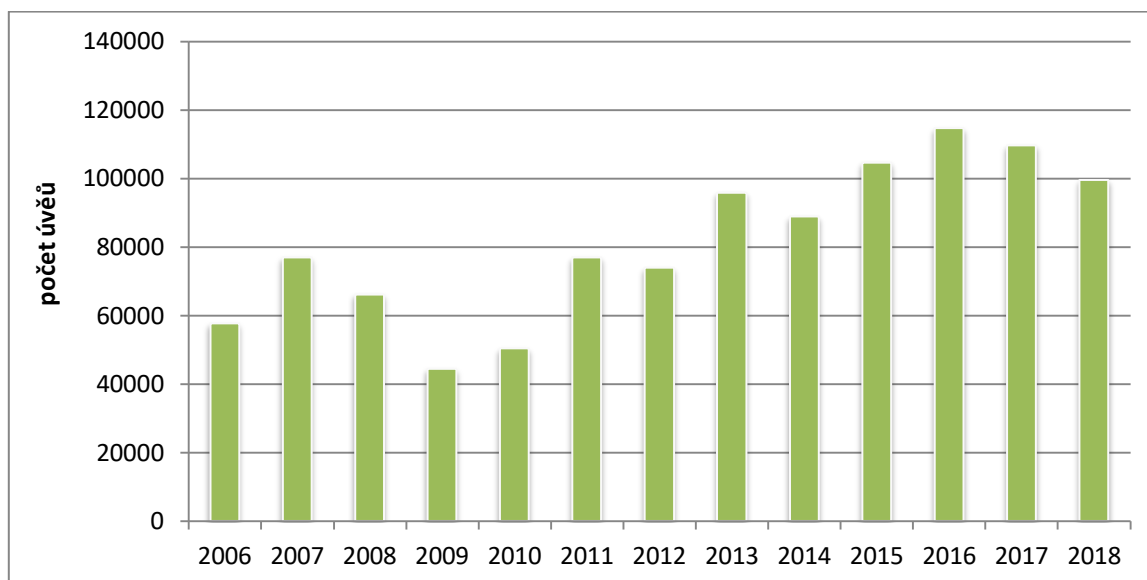
Zdroj: vlastní zpracování, Fincentrum Hypoindex - vývoj - Hypoindex.cz. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. (cit. 2019-01-25). Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

V letech 2008 a 2009 dosáhla průměrná úroková sazba nejvyšší hodnoty 5,61 % p. a., nejnižší úroková sazba byla v roce 2016 ve výši 1,88 % p. a.

Hypoteční úvěry se v České republice poskytují již od roku 1995, tehdy bylo uzavřeno pouze 150 hypoték. Za 20 let, resp. v roce 2015 počet sjednaných smluv dosahoval více než 100 000 ks. V porovnání s rokem 2018 bylo celkem sjednaných smluv o něco méně než v roce 2015.

V Grafu 6 lze vidět, že vývoj nových hypotečních úvěrů odpovídá vývoji úrokové sazby. Nejnižší počet poskytnutých hypotečních úvěrů byl v letech 2008 a 2009, kde úroková sazba dosahovala nejvyšších hodnot. Rok 2016 je brán za velmi úspěšný rok v této oblasti. Dosahoval nejvyššího počtu poskytnutých úvěrů, přesněji jich bylo celkem 114 550 ks. Zájemci brali hypoteční úvěry „útokem“. Tento rok se považuje za bezkonkurenční v počtu uzavřených smluv od roku 2003, jelikož průměrná celoroční úroková sazba byla ve výši 1,88 % p. a. V roce 2017 klesl o 4 932 počet poskytnutých úvěrů oproti roku 2016. V roce 2018 se snížil počet poskytnutých úvěrů pod 100 000, přesněji o 15 073 ks méně než v roce 2016. V současné době, kdy úroková sazba roste, a zpřísnily se podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru, zůstává počet poskytnutých hypotečních úvěrů bez výrazných změn.

Graf 6 Počet nových hypotečních úvěrů od roku 2006

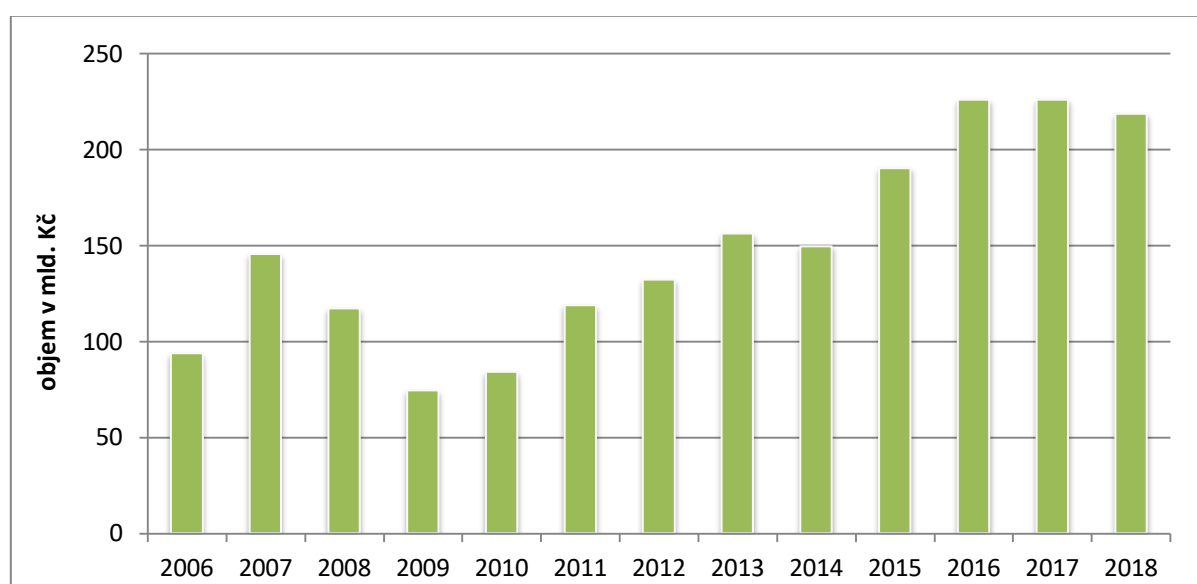


Zdroj: vlastní zpracování, Fincentrum Hypoindex - vývoj - Hypoindex.cz. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. (cit. 2019-01-26). Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

V Grafu 7 je zobrazen objem nových hypotečních úvěrů a jeho vývoj do současnosti. Objem hypoték přibližně odpovídá vývoji úrokových sazeb i počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a zároveň je také závislý na vývoji ceny nemovitosti.

Z Grafu 7 je možné zaznamenat počáteční růst a poté v roce 2008 a 2009 propad důsledkem krize. Od roku 2010 nastal opětovný růst objemů hypotečních úvěrů, který byl způsoben hlavně vysokou poptávkou po vlastním bydlení. Koncem roku 2017 si klienti sjednali hypoteční úvěry v objemu 20,138 mld. Kč. V prosinci roku 2018 si zájemci o hypoteční úvěr půjčili celkem 14,935 mld. Kč a ve srovnání s listopadem 2018 objem klesl o 4,56 mld. Kč. Úbytek objemu hypotečních úvěrů lze také zaznamenat i s předchozím rokem v posledním měsíci, kde objem poklesl o 5,2 mld. Kč.

Graf 7 Objem nových hypotečních úvěrů od roku 2006 (v mld. Kč)



Zdroj: vlastní zpracování, Fincentrum Hypoindex - vývoj - Hypoindex.cz. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. (cit. 2019-01-28). Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

3.2 UniCredit Bank

UniCredit Bank vznikla integrací dvou bankovních institucí HVB Bank a Živnostenské banky, které dříve na trhu působily samostatně. Svoji činnost na českém trhu zahájila koncem roku 2007. UniCredit Bank v České republice a na Slovensku od prosince roku 2013 poskytuje bankovní produkty a služby pod shodným obchodním názvem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s.

Jedná se o úspěšnou celoevropskou banku s investičním a plnohodnotným korporátním bankovníctvím. Prostřednictvím jedinečné obchodní sítě v západní, střední a východní Evropě přináší svým více jak 26 milionům klientů produkty a služby.

UniCredit Bank je na trhu privátního bankovníctví, kreditních karet a hypotečních úvěrů v oblasti služeb pro privátní klientelu významným hráčem.³⁷

Tabulka 5 UniCredit Bank v číslech k 31. 12. 2017

Aktiva celkem	672 078 mil. Kč
Čistý zisk	7 626 mil. Kč
Počet poboček	95
Průměrný počet zaměstanců	3 289

Zdroj: vlastní zpracování, Výroční zprávy. *UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.* [online]. (cit. 2019-01-15). Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obance/vysledky/vyrocnizpravy.html>

3.2.1 Hypoteční produkty Unicredit Bank

Unicredit Bank nabízí hypotéku na koupi nemovitosti, refinancování stávající hypotéky a americkou hypotéku.

Hypotéka na koupi nemovitosti

- Hypotéku lze použít na koupi osobního bytu, rodinného domu včetně pozemku, družstevního bytu.
- Úroková sazba je již od 2,59 % p. a.
- Maximální výše úvěru není omezena a banka půjčí až do 90 % odhadní hodnoty nemovitosti.
- Hypoteční úvěr lze zajistit kupovanou nemovitostí nebo jinou nemovitostí k obývání na území České republiky.
- Při koupi družstevního bytu se musí zajistit úvěr nemovitostí v osobním vlastnictví.
- Fixní úroková sazba – délka fixace od 1 roku do 10 let, v tomto období je úroková sazba a splátka neměnná bez ohledu na ekonomickou situaci.
- Variabilní úroková sazba – skládá se z variabilní a pevné složky, která se může měnit v každé situaci dle vývoje úrokových sazeb na mezibankovním trhu.
- Maximální splatnost hypotečního úvěru je 30 let.

³⁷ UniCredit Bank. *O Bance*. [online]. (cit. 2019-01-15). Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obance.html#home>

- Možnost splatit úvěr předčasně a to buď úplně, nebo zčásti po písemném upozornění banky do 10 dnů před datem předčasné splátky zcela zdarma po splnění podmínek:
 - pokud to není v období, kdy je stanovena pevná zápůjční úroková sazba;
 - do 3 měsíců poté, co byla klientovi stanovena nová výše zápůjční úrokové sazby;
 - do 25 % z úplné výše úvěru během 1 měsíce před dnem, kdy byla uzavřena smlouva o úvěru;
 - z důvodu dlouhodobé nemoci, invalidity dlužníka, smrti.³⁸

Refinancování stávající hypotéky

- Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální výše je bez omezení.
- Nízká úroková sazba.
- Banka je schopna půjčit až do 90 % odhadní hodnoty nemovitosti.
- Refinancování hypotéky je mnohem jednodušší, než když si klient žádá o novou hypotéku.
- Při poskytnutí refinancování stávajících podmínek je třeba splnit podmínky:
 - klient musí bezproblémově splácet stávající úvěru;
 - jedná se o splacení již dříve poskytnutého hypotečního úvěru u konkurenční banky, tento úvěr byl určen na bydlení.
- Klient nemusí dokládat příjmy, pokud ponechá základní parametry současné hypotéky beze změny (zajištění nemovitosti k bydlení, stejní dlužníci) a při splacení alespoň 18 anuitních splátek.³⁹

Presto půjčka na cokoliv = americká hypotéka

- Neúčelový spotřebitelský úvěr, kterým lze financovat libovolné osobní potřeby.
- Od 30 000 Kč až do 1 000 000 Kč.
- Doba splatnosti až 120 měsíců.
- Banka je schopna půjčit až do 70 % odhadní hodnoty nemovitosti.
- Možnosti čerpat úvěr ihned po podepsání smlouvy.

³⁸ Hypotéka na koupi nemovitosti. *UniCredit Banka*. [online]. (cit. 2019-01-15).

Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>

³⁹ Refinancování stávající hypotéky. *UniCredit Banka*. [online]. (cit. 2019-01-15).

Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/refinancovani/refinancovani-hypoteky.html>

- Úroková sazba 2,6 % p. a. za řádné splácení při splatnosti 84 měsíců.
- Klient si sám zvolí datum splácení výši splátky.
- Možnost odložit splátku až 5x (nejdříve až po 10 měsíční splátce).
- Jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru ve výši 1 500 Kč, vedení a správa účtu je bez poplatku.⁴⁰

3.3 Fio banka

Fio banka je česká banka, která navazuje na příznivé 17leté působení Finanční skupiny Fio na českém trhu. Fio banka získala v roce 2010 bankovní licenci. Je zastáncem nulových poplatků za služby pro všechny a nabízí velmi rozsáhlou škálu produktů pro vyřešení osobních i firemních financí, mezi které zejména patří poskytování tradičních bankovních produktů, ale také i zprostředkování obchodů s cennými papíry. Je největším obchodníkem s cennými papíry pro malou klientelu. Na českém trhu má dominantní postavení v obchodování s akciemi přes internet.

Fio banka vlastní společnost RM-SYSTÉM. Jedná se o českou burzu s cennými papíry, kde zpracovává podstatnou část všech obchodních transakcí s akciemi nejvýznamnějších českých, ale i zahraniční společností.⁴¹

Tabulka 6 Fio banka v číslech k 31. 12. 2017

Aktiva celkem	107 573 mil. Kč
Čistý zisk	408 mil. Kč
Počet poboček	70
Průměrný počet zaměstnanců	1 000

Zdroj: vlastní zpracování, Výroční zprávy. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-17). Dostupné z: https://www.fio.cz/docs/cz/Fio_bank_a_VZ_2017_CZ.pdf

3.3.1 Hypoteční produkty Fio banky

U Fio banky hypotečními produkty jsou Fio hypotéka a americká hypotéka.

⁴⁰ UniCredit bank. Presto půjčka na cokoliv. [online]. (cit. 2019-01-15). Dostupné z: <https://www.unicreditshop.cz/online-pujcky#/presto-pujcka>

⁴¹ O nás. *Fio banka*. [online]. (cit. 2019-01-17). Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/o-fio>

Fio hypotéka

- Fio banka poskytuje úvěr pro koupi bytu, rodinného domu, rekreační objekt, stavební pozemek k zástavbě pro bydlení nebo bytový dům do 3 jednotek.
- Maximální výše úvěru je zde do 85 % hodnoty nemovitosti.
- Banka nabízí fixaci pro pevné úrokové sazby na 1 rok, 3 roky i 5 let.
- Minimální úvěr poskytuje banka od 300 000 Kč do 10 milionů Kč.
- Splatnost se pohybuje od 5 let, maximálně do 30 let.
- Hypotéka musí být zajištěna zástavním právem k nemovitosti, která se nachází na území České republiky a je určená k bydlení.
- Úvěr klient splácí měsíčními anuitními splátkami inkasem z běžného účtu.
- Klient může čerpat úvěr už na základě návrhu na vklad zástavního práva.
- Pokud si klient sjedná u Fio banky pojištění, dostane slevu k hypotéce ve výši 0,2 % na úvěr z hypotečního úvěru, pojištění se skládá z 0,6 % z úvěru.
- Úvěr se sjednává v českých korunách.⁴²

Americká hypotéka

- Jedná se o neúčelový úvěr, možnost financovat cokoliv.
- Fio banka nabízí úvěr od 300 000 Kč do 7 milionů Kč.
- Splatnost se pohybuje od 5 let do 20 let.
- Maximální výše úvěru je stanovena do 80 % hodnoty nemovitosti
- Banka poskytuje fixaci pevné úrokové sazby - 1 rok, 3 roky nebo 5 let.
- Zastavenou nemovitostí je u toho typu hypotéky rodinný i bytový dům, byt, rekreační objekt, ateliér, nebytová jednotka, stavební pozemek určen k zástavě pro bydlení o výměře 4 000 m².
- Fio banka rozlišuje 3 typy hypotéky:
 - pro podnikatele - varianta k podnikatelskému úvěru, kterou klient splácí z výnosů na základě podnikatelské činnosti;
 - neúčelová - stanovena např. pro přefinancování půjček, financování vzdělání, nákup movitých věcí;

⁴² Hypotéka. *Fio banka*. [online]. (cit. 2019-01-17). Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>

- konsolidace – úvěr je umožněn za účelem splácení jednoho či více závazků, jelikož jsou pro klienta obtížné za stávajících okolností splácet.
- Maximální délka čerpání neúčelové hypotéky jsou 3 měsíce.
- Úvěr je splácen měsíčními anuitními splátkami inkasem z běžného účtu.
- U Fio banky lze americkou hypotéku kdykoli předčasně splatit bez poplatků a sankcí.⁴³

3.4 Česká spořitelna

Česká spořitelna je banka, která má nejdélejší tradici na českém trhu a tvoří jeden ze základních pilířů českého bankovního systému. Historie této banky zasahuje až do roku 1825, kdy předchůdce této banky zahájil činnost, byla to Spořitelna česká. Na tuto tradici českého a později československého spořitelnictví navázala Česká spořitelna v roce 1992 jako akciová společnost. V současné době poskytuje služby kolem 4,68 milionů klientů.

Česká spořitelna je novodobou bankou, která poskytuje svoje služby jak jednotlivcům, tak malým i středním podnikům, ale také městům i obcím. Její významná role je ve financování velkých korporací a poskytování služeb v odvětví finančních trhů. Její služby a produkty jsou jedničkou na českém trhu.

Česká spořitelna je od roku 2000 členem silné střeoevropské finanční skupiny Erste group, která má více než 2 600 poboček v 7 zemích - Česká republika, Slovensko, Rakousko, Chorvatsko, Maďarsko, Srbsko a Rumunsko. Prostřednictvím této sítě poskytuje poradenské a finanční služby jak korporátním, tak reitalovým klientům. Česká spořitelna úzce spolupracuje s bankami v 5 dalších zemích.⁴⁴

⁴³ Americká hypotéka. *Fio banka*. [online]. (cit. 2019-01-17). Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/americke-hypoteky>

⁴⁴ O nás, kdo jsme. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-15). Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

Tabulka 7 Česká spořitelna v číslech k 31. 12. 2017

Aktiva celkem	1 329 223 mil. Kč
Čistý zisk	11 811 mil. Kč
Počet poboček	více než 500
Průměrný počet zaměstnanců	10 171

Zdroj: vlastní zpracování, Výroční zprávy. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-15).

Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/FSCS/Prilohy/vz-2017.pdf

3.4.1 Hypoteční produkty České spořitelny

Česká spořitelna nabízí hypotéku na bydlení, americkou hypotéku a překlenovací financování.

Hypotéka České spořitelny

- Úroková sazba se u této hypotéky pohybuje od 3,19 % p. a.
- Minimální výše úvěru je od 150 000 Kč, maximální hranice se odvíjí podle schopnosti, jak klient může splácet.
- Hypotéka se využívá do financování do nemovitosti pro účely bydlení, pro majetkové vypořádání či stavební práce, jímž jsou výstavba, rekonstrukce.
- Banka požaduje k zajištění úvěru zástavní právo k nemovité věci.
- Mohla by také požadovat další zabezpečení, např. ručení nebo zástavní právo k účtu, vinkulaci životního pojištění.
- Klient začíná splácet od data zahájení splácení jistiny úvěru, maximální doba splatnosti je 30 let.
- Česká spořitelna nabízí úrokovou sazbu fixní i proměnnou.
- Jestliže klient bude splácet hypotéku z osobního účtu u České spořitelny, tak by mohl získat slevu na úrocích ve výši od 0,5 %.
- Úvěr poskytuje banka pouze v českých korunách.
- Klient může splácet úvěr jak v anuitních splátkách, tak i v neanuitních či progresivních splátkách.
- Hypoteční úvěr nebo část úvěru může klient předčasně splatit, kdykoliv v průběhu trvání vztahu mezi klientem a bankou formou mimořádné splátky, kterou klient oznámí alespoň do 7 pracovních dnů.

- Vyřízení úvěru, s čímž souvisí administrativa s přijetím žádostí, zpracováním úvěrové smlouvy je bez poplatku.⁴⁵

Americká hypotéka

- Úroková sazba je od 5,19 % p. a.
- Neúčelový úvěr u České spořitelny je vždy poskytován pro klientovy soukromé účely, pokud není určen pro financování podnikatelských aktivit.
- Úvěr poskytuje ve dvou alternativách:
 - jako neúčelový úvěr, což znamená bez omezení účelu úvěru;
 - nebo jako účelový úvěr za účelem konsolidace klientových závazků nebo půjček u České spořitelny, přičemž část úvěru lze poskytnout i bez omezení účelu úvěru, tzv. Americká hypotéka – konsolidace.
- Úrokovou sazbu lze pouze sjednat jako pevnou na určité období.
- Úvěr je sjednán pouze v českých korunách.
- Česká spořitelna vyžaduje k zajištění úvěru zástavní právo k nemovité věci a k pohledávkám.
- Po klientovi může spořitelna vyžadovat další zajištění s ohledem na okolnosti případu – např. vinkulace pojištění.
- Úvěr lze čerpat od podpisu smlouvy a trvá zpravidla 1 měsíc, v opodstatněných případech je možno období pro čerpání prodloužit až na 6 měsíců
- Splatnost úvěru zpravidla trvá od 5 let do 15 let, resp. do 20 let.⁴⁶

Překlenovací financování

- Jedná se o doplňkový úvěr k úvěru v souvislosti s Hypotékou České spořitelny.
- Tento úvěr nelze poskytnout samostatně a podmínka pro poskytnutí je sjednání služby – Překlenovací financování.
- Cílem je usnadnění klientovi překlenutí období mezi potřebou zdrojů financování nového bydlení a současně prodejem stávající nemovitosti ve vlastnictví klienta.

⁴⁵ Hypotéka České spořitelny. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-16). Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

⁴⁶ Hypotéka České spořitelny. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-16). Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/americka-hypoteka>

- Záměrem úvěru je financování investice do nemovitostí pro osobní bydlení, stavební práce (rekonstrukce, výstavba, dostavba) a majetkové vyrovnání, která se týká nemovitosti.
- Banka zde požaduje vždy zástavní právo k nemovité věci.
- Čerpání úvěru začíná vždy podpisem smlouvy a trvá maximálně 1 rok.
- Splácení začíná od data zahájení splácení jistiny a maximálně 2 rok.
- Úrokovou sazbu lze zde sjednat jako pevnou za celou dobu trvání nebo jako proměnnou.
- Úvěr lze splatit zcela nebo z části před dnem konečné splatnosti úvěru formou mimořádné splátky, kdykoli v průběhu trvání vztahu mezi bankou a klientem, kterou bance předem oznámí alespoň 7 pracovních dní.⁴⁷

Business hypotéka

- Hypotéka je určena fyzickým osobám až do výše 20 mil. Kč a je vhodná jak k pronájmu tak i vlastními podnikání.
- Jedná se o nemovitost odlišného typu – klasické bytové jednotky a činžovních domů přes penziony, provozovny až po objekty obdobného charakteru.
- Nejedná se o hypotéky na bydlení a pronájem.
- Hypotéka je založena na rychlosti vyřízení s minimálními náklady (bez poplatku za notářské, právní realitní a další služby).
- Česká spořitelna nabízí pevnou i pohyblivou úrokovou míru;
- Klient si může odložit hypoteční úvěr až o 6 měsíců.
- Doba splácení u tohoto typu úvěru je 15 let.⁴⁸

3.5 Modelové příklady

V této podkapitole praktické části budou porovnány tři typy hypotečních úvěrů u tří bank. Komparace bude probíhat na základě žádosti o hypoteční úvěr v rámci fiktivních rodinných domácností. Modelové příklady ukazují, jestli rodiny mají možnost dosáhnout hypotečního úvěru u vybraných bank podle nových podmínek stanovených

⁴⁷ Překlenovací financování. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-16).

Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/refinancovani-hypoteky>

⁴⁸ Business hypotéka. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-16).

Dostupné z: <https://www.pujcka.co/ceska-sporitelna-business-hypoteka>

Českou národní bankou. Vybranými bankami jsou UniCredit Bank, Česká spořitelna a Fio banka.

Modelová domácnost 1

Pro první model fiktivní rodiny byl zvolen mladý pár. Pánovi je v době podání žádosti 27 let a jeho přítelkyně je ve stejném věku. Nejsou oddáni, ale vychovávají spolu 2 děti. Staršímu potomkovi jsou 4 roky a chodí do mateřské školy. Mladšímu je 2,5 let a během pracovní doby matky ho hlídají prarodiče. Muž pracuje jako servisní technik a žena pracuje jako pokladní na poště. Jejich měsíční příjem celkem je 38 000 Kč. Pár nemá žádné vedlejší závazky a ani nevlastní jinou nemovitost. Jejich měsíční výdaj pro běžnou potřebu činí zhruba 15 000 Kč. Celkem mají naspořeno 150 000 Kč.

Mladý pár by si chtěl pořídit byt v osobním vlastnictví na sídlišti pro sebe a svoje děti s krátkou dojezdovou vzdáleností do centra Pardubic. Byt je dispozičně 3 + 1 s plochou podlahovou krytinou o velikosti 90 m² a stojí okolo 4 000 000 Kč. Pár žádá o poskytnutí úvěru na koupi nemovitosti s 5letou fixační dobou a chce ho splácet v pravidelných anuitních splátkách po dobu 30 let.

Fiktivní domácnost má mezi svými výdaji zahrnutý určitý druh pojištění ve výši 750 Kč měsíčně pro každého. Jedná se o životní pojištění, které obsahuje úrazové pojištění, pojištění pro dlouhodobou nemoc, pro invaliditu nebo pro případ smrti.

Modelová domácnost 2

V druhém modelu bude uvedena fiktivní domácnost staršího manželského páru. Rádi by si koupili stejný byt pro společné soužití jako mladý pár v Modelové situaci 1. Jednalo by se o koupi bytu 3 + 1 s podlahovou krytinou o velikosti 90 m² na sídlišti v Pardubicích, který stojí přibližně 4 000 000 Kč. Manželský pár by chtěl mít 5letou fixační dobu a nejdelší možnou dobu splatnosti kvůli jejich věku v pravidelných měsíčních anuitních splátkách. Celkem mají naspořeno 300 000 Kč.

Manželovi je 50 let a pracuje jako obchodní zástupce. Jeho choť je 48 let a je učitelkou na střední škole. Společně vychovávali 1 dítě, které už s nimi nesdílí domácnost. Jejich společný měsíční příjem je celkem 53 000 Kč, měsíční výdaj pro průměrnou spotřebu je 14 500 Kč. Neevidují žádné další závazky.

Manželé mezi své výdaje zahrnují životní pojištění, ve kterém mají pojištění proti invaliditě, proti úrazu a pro případ smrti a penzijní pojištění v celkové částce 1 200 Kč měsíčně za každého.

Modelová domácnost 3

V poslední modelové situaci bude řešen neúčelový hypoteční úvěr, tzv. americká hypotéka, kde si žadatelé o úvěr mohou půjčit na cokoliv kromě koupě bytu.

Jednalo by se o fiktivní domácnost také již staršího manželského páru, který žije samostatně bez svých dětí. Muž je ve věku 55 a pracuje jako manažer v úspěšné společnosti a pracovní pozice jeho ženy je hlavní účetní. Jejich celkový měsíční příjem celkem činí 62 000 Kč a průměrné výdaje pro společné soužití jsou okolo 18 000 Kč.

Jejich snem je poznávat přírodní krásy jak v České republice, tak i v dalších okolních zemích. Rozhodli se, že si pro tento typ dovolené koupí obytný vůz, tzv. karavan z bazaru.

Karavan má veškeré vybavení (kuchyň, ložnici, záchod, koupelnu) včetně ledničky, mrazáku, klimatizace, topení, televize a dalších vymožeností.

Chtěli by si zařídit neúčelový úvěr na 800 000 Kč, kde poskytnou jako zástavu svůj byt, který má hodnotu 4 000 000 Kč. Fixační dobu by chtěli mít na 5 let a karavan by chtěli splatit do 10 let.

Pro názorné srovnání bude vypracována do tabulek nabídka a propočty úvěrů u vybraných bank. Bude zjišťováno, jestli fiktivní domácnosti dosáhnou podle nových podmínek na účelový a neúčelový úvěr. Zároveň budou porovnány parametry DTI – poměr dluhu vůči čistému příjmu dlužníky a DSTI – poměr měsíční splátky vůči čistému měsíčnímu příjmu mezi jednotlivými bankami.

3.5.1 Modelové příklady získání hypotečního úvěru

V této části budou porovnány parametry pro získání hypotečního úvěru u vybraných bank v jednotlivých modelových situacích.

Modelový příklad 1 - UniCredit Bank

Příklad 1 se bude týkat mladého páru s 2 dětmi, který by si chtěl koupit byt do osobního vlastnictví na sídlišti v Pardubicích. Tržní cena bytu se pohybuje kolem 4 000 000 Kč. V následujících tabulkách jsou základní údaje o hypotečním úvěru, splácení úvěru a porovnání ukazatelů poměru zadluženosti, DTI a DSTI.

Tabulka 8 UniCredit Bank – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 1

Základní údaje	
Účel úvěru	koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	byt v osobním vlastnictví
Odhadovaná tržní cena	4 000 000 Kč
LTV	80%
Výše úvěru	3 200 000 Kč
Vlastní prostředky	150 000 Kč
Fixační období	5 Kč
Typ splácení	anuitní
Splácení hypotečního úvěru	
Úroková sazba	2,99%
Doba splatnosti	30 let
Měsíční splátka	13 475 Kč
Počet splátek	360

Bonita klienta

Průměrný celkový měsíční příjem	38 000 Kč
Počet dospělých v domácnosti	2
Počet dětí v domácnosti	2
Lokalita koupě nemovitosti	Pardubice
Celkové výdaje	15 000 Kč
Další pravidelné výdaje - jiné splátky, ...	-
Pojištění nemovitosti	450 Kč
Měsíční splátka	13 475 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat poskytnuté hypotečním specialistou z UniCredit Bank

Tabulka 9 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 1

Celkové výdaje		Celkové příjmy	
Výdaje na domácnost	15 000 Kč	Příjmy klienta	38 000 Kč
Pojištění nemovitosti	450 Kč		
Měsíční splátka úvěru	13 475 Kč		
Celkem	28 925 Kč	Celkem	38 000 Kč
Poměr zadluženosti - poměr celkových výdajů k příjmům			
Debt ratio			76,11 % / max. 80 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 10 Parametry odpovídající modelovému příkladu 1

Parametry DTI a DSTI	
DTI	7,02
DSTI	36,64 %

Zdroj: vlastní zpracování

Posouzení žádosti o hypoteční úvěr

Klient splnil veškeré podmínky pro získání úvěru. Jeho bonita je dostatečná v porovnání s podmínkami dle České národní banky. Ukazatel DTI – poměr dluhu vůči čistému příjmu vyšel v této situaci 7,02, což znamená, že dlužník nepřekročil devítinásobek svého ročního čistého příjmu a má rezervu. Ukazatel DSTI - poměr měsíční splátky vůči čistému měsíčnímu příjmu je klientovi vypočítán na 36,64 % také splňuje podmínku pro získání úvěru. Nejnižší čistý příjem mladého páru v této situaci by musel činit nejvýše 36 200 Kč, aby dosáhl daných podmínek. Poměr zadluženosti by byl 79,90 % / max. 80 %, DTI je 7,36 násobek čistého příjmu a ukazatel DSTI by dosáhl 38,46 %.

Modelový příklad 2 - UniCredit Bank

V následujícím příkladu bude řešena situace u starších manželů, kteří žijí již sami bez dětí a chtěli by si koupit byt pro společné soužití za stejnou odhadovanou cenu jako v příkladu 1 a zároveň také i v Pardubicích.

Tabulka 11 UniCredit Bank – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 2

Základní údaje

Účel úvěru	koupe nemovitosti
Předmět úvěru	byt v osobním vlastnictví
Odhadovaná tržní cena	4 000 000 Kč
LTV	80 %
Výše úvěru	3 200 000 Kč
Vlastní prostředky	300 000 Kč
Fixační období	5 let
Typ splácení	anuitní
Splácení hypotečního úvěru	
Úroková sazba	2,99 % p. a.
Doba splatnosti	17 let
Měsíční splátka	20 029 Kč
Počet splátek	204

Bonita klienta

Průměrný celkový měsíční příjem	53 000 Kč
Počet dospělých v domácnosti	2
Počet dětí v domácnosti	-
Lokalita koupě nemovitosti	Pardubice
Celkové výdaje – životní potřeby, pojištění,...	14 500 Kč
Další pravidelné výdaje - jiné splátky, ...	-
Pojištění nemovitosti	450 Kč
Měsíční splátka	20 029 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat poskytnuté hypotečním specialistou z UniCredit Bank

Tabulka 12 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 2

Celkové výdaje		Celkové příjmy	
Výdaje na domácnost	14 500 Kč	Příjmy klienta	53 000 Kč
Pojištění nemovitosti	450 Kč		
Měsíční splátka úvěru	20 029 Kč		
Celkem	34 979 Kč	Celkem	53 000 Kč
Poměr zadluženosti - poměr celkových výdajů k příjmům			
Debt ratio	65,99 % / max. 80 %		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 13 Parametry odpovídající modelovému příkladu 2

Parametry DTI a DSTI

DTI	5,03
DSTI	38,63 %

Zdroj: vlastní zpracování

Posouzení žádosti o hypoteční úvěr

Bonita klienta byla splněna i u starších manželů, proto by mohli získat hypotéku na koupi bytu. Splatnost zde byla pouze 17 let, jelikož Unicredit Bank poskytuje hypoteční úvěr jenom do 67 let. To mělo dopad na to, že se zvýšila měsíční splátka na 20 029 Kč oproti příkladu 1, kde měsíční splátka byla 13 475 Kč. Ukazatel DTI je v příkladu 2 menší na rozdíl v příkladu 1, jelikož manželé mají vyšší čistý příjem a ukazatel DSTI je naopak zde o 1,99 % vyšší než u mladého páru, protože jejich měsíční anuitní splátka je vyšší, což má dopad na poměr mezi měsíční splátkou vůči čistému měsíčnímu příjmu. Poměr zadluženosti je v příkladu 2 o 10,12 % nižší oproti příkladu 1. Příčinou snížení zadluženosti je, že v domácnosti jsou pouze 2 osoby bez dětí, tudíž výdaje jsou o něco nižší, i když to není takový rozdíl oproti příkladu 1, jelikož mají vyšší společný příjem z důvodu kariérního růstu a zkušeností.

Modelový příklad 3 – UniCredit Bank

V příkladu 3 bude uvedena neúčelová hypotéka, tzv. americká hypotéka, klient si může vzít půjčku na cokoliv. Pro příklad 3 byli opět zvoleni starší manželé, kteří obývají byt ve městě a rádi by cestovali, proto se rozhodli, pro koupi karavanu.

Tabulka 14 UniCredit Bank – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 3

Základní údaje	
Účel úvěru	neúčelový
Předmět úvěru	karavan
Odhadovaná tržní hodnota nemovitosti (zástava)	4 000 000 Kč
LTV	70 %
Výše úvěru	800 000 Kč
Vlastní prostředky	-
Fixační období	5 let
Typ splácení	anuitní

Splácení hypotečního úvěru

Úroková sazba	4,39 % p. a.
Doba splatnosti	10
Měsíční splátka	8 249 Kč
Počet splátek	120

Bonita klienta

Průměrný celkový měsíční příjem	62 000 Kč
Počet dospělých v domácnosti	2
Počet dětí v domácnosti	-
Celkové výdaje – životní potřeby, pojištění,...	18 000 Kč
Další pravidelné výdaje - jiné splátky, ...	-
Pojištění nemovitosti	390 Kč
Měsíční splátka	8 249 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat poskytnuté hypotečním specialistou z UniCredit Bank

Tabulka 15 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 3

Celkové výdaje		Celkové příjmy	
Výdaje na domácnost	18 000 Kč	Příjmy klienta	62 000 Kč
Pojištění karavanu	390 Kč		
Měsíční splátka úvěru	8 249 Kč		
Celkem	26 639 Kč	Celkem	62 000 Kč
Poměr zadluženosti - poměr celkových výdajů k příjmům			
Debt ratio	42,96 % / max. 80 %		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 16 Parametry odpovídající modelovému příkladu 3

Parametry DTI a DSTI	
DTI	1,08
DSTI	13,93 %

Zdroj: vlastní zpracování

Posouzení žádosti o americkou hypotéku

Jelikož neúčelový úvěr se týkal pouze částek ve statisících, tak bonita klienta je velmi vysoká. Ukazatelé DTI s DSTI vykazují velmi nízkých hodnot a poměr zadluženosti dosahuje střední hodnoty.

Uvedené 3 modelové příklady budou porovnány a zhodnoceny v závěru s ostatními bankami.

Modelový příklad 4 – Fio banka

V příkladu 4 se řešila modelová domácnost, kdy si chce mladý pár s dětmi koupit byt do osobního vlastnictví ve východočeském kraji. V následujících tabulkách jsou uvedeny základní náležitosti hypotečního úvěru a porovnání ukazatelů stanovených podle České národní banky.

Tabulka 17 Fio banka – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 4

Základní údaje	
Účel úvěru	koupě nemovitosti
Předmět úvěru	byt v osobním vlastnictví
Odhadovaná tržní cena	4 000 000 Kč
LTV	80 %
Výše úvěru	3 200 000 Kč
Vlastní prostředky	150 000 Kč
Fixační období	5 let
Typ splácení	anuitní
Splácení hypotečního úvěru	
Úroková sazba	2,78 % p. a.
Doba splatnosti	30 let
Měsíční splátka	13 114 Kč
Počet splátek	360

Bonita klienta

Průměrný celkový měsíční příjem	38 000 Kč
Počet dospělých v domácnosti	2
Počet dětí v domácnosti	2
Lokalita koupě nemovitosti	Pardubice
Celkové výdaje – životní potřeby, pojištění,...	15 000 Kč
Další pravidelné výdaje - jiné splátky, ...	-
Pojištění nemovitosti	450 Kč
Měsíční splátka	13 114 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat poskytnuté hypotečním specialistou z Fio banky

Tabulka 18 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 4

Celkové výdaje		Celkové příjmy	
Výdaje na domácnost	15 000 Kč	Příjmy klienta	38 000 Kč
Pojištění nemovitosti	450 Kč		
Měsíční splátka úvěru	13 114 Kč		
Celkem	28 564 Kč	Celkem	38 000 Kč
Poměr zadluženosti - poměr celkových výdajů k příjmům			
Debt ratio	75,16 % / max. 80 %		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 19 Parametry odpovídající modelovému příkladu 4

Parametry DTI a DSTI

DTI	7,02
DSTI	35,69%

Zdroj: vlastní zpracování

Posouzení žádosti o hypoteční úvěr

Bonita klienta je dostačující a splnila by podmínky pro získání hypotečního úvěru. V porovnání s UniCredit Bank by žadatel o hypoteční úvěr u Fio banky platil o 361 Kč měsíčně méně a získal by i výhodnější úrokovou sazbu. UniCredit Bank nabízela úvěr při úrokové sazbě 2,99 %, zatímco Fio banka by poskytla o 0,21 % nižší úrokovou sazbu, tedy 2,78 %. Ukazatel DTI je stejný, jelikož hodnoty pro výpočet tohoto parametru jsou identické jako v předchozím modelu, tudíž lze konstatovat, že klient nepřekročil devítinásobek svého čistého ročního příjmu. Hodnota DSTI je 35,69 % a v tomto momentu je přípustná a zároveň je o 0,95 % nižší než u UniCredit Bank, kde její poměr DSTI vychází na 36,64 %. Příčinou snížení je, že klient splácel nižší měsíční anuitní splátky. U poměru zadluženosti klient dosahuje u Fio banky nižší hodnoty a to o 0,95 % oproti UniCredit Bank.

Modelový příklad 5 – Fio banka

S Fio bankou byl nasimulován také model manželského páru, kteří si uvažují o koupi bytu ve stejné lokalitě jako mladý pár.

Tabulka 20 Fio banka – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 5

Základní údaje	
Účel úvěru	koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	byt v osobním vlastnictví
Odhadovaná tržní cena	4 000 000 Kč
LTV	80%
Výše úvěru	3 200 000 Kč
Vlastní prostředky	300 000 Kč
Fixační období	5 let
Typ splácení	anuitní

Splácení hypotečního úvěru

Úroková sazba	2,78%
Doba splatnosti	17 let
Měsíční splátka	19 701 Kč
Počet splátek	204
Bonita klienta	
Průměrný celkový měsíční příjem	53 000 Kč
Počet dospělých v domácnosti	2
Počet dětí v domácnosti	-
Lokalita koupě nemovitosti	Pardubice
Celkové výdaje	14 500 Kč
Další pravidelné výdaje - jiné splátky, ...	-
Pojištění nemovitosti	420 Kč
Měsíční splátka	19 701 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat poskytnuté hypotečním specialistou z Fio banky

Tabulka 21 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 5

Celkové výdaje		Celkové příjmy	
Výdaje na domácnost	14 500 Kč	Příjmy klienta	53 000 Kč
Pojištění nemovitosti	450 Kč		
Měsíční splátka úvěru	19 701 Kč		
Celkem	34 661 Kč	Celkem	53 000 Kč
Poměr zadluženosti - poměr celkových výdajů k příjmům			
Debt ratio	65,39 % / max. 80 %		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 22 Parametry odpovídající modelovému příkladu 5

Parametry DTI a DSTI	
DTI	5,03
DSTI	38,02%

Zdroj: vlastní zpracování

Posouzení žádosti o hypoteční úvěr

U Fio banky by také manželé dosáhli podmínek dle České národní banky jako u UniCredit Bank. Doba splatnosti byla nasimulována na 17 let stejně jako u UniCredit Bank, i když Fio banka nabízí splatnost úvěru až do 70 let a klient by si tak mohl prodloužit dobu splatnosti o 3 roky na 20 let na rozdíl na 17 let, aby byla zachována stejná simulace příkladů u obou bank a byly porovnány parametry úvěru. Klientova měsíční anuitní splátka u Fio banky by byla výhodnější, jelikož banka nabízí splátku celkem za 19 701 Kč oproti UniCredit Bank, která nabízí měsíční splátku za 20 029 Kč. Úroková sazba u Fio banky byla také nižší a klient by zaplatil na úrocích o 0,21 % níže. Ukazatelé DTI s DSTI vyšli v porovnání oproti UniCredit Bank poměrně stejně. Parametr DTI vyšel jako 5,02 násobek měsíčního ročního příjmu stejně jako u předchozí banky, jelikož ukazatel je vypočítán ze stejných údajů. Ukazatel DSTI u Fio banky je o 0,61 % nižší vzhledem k DSTI u UniCredit Bank, protože měsíční splátka u Fio banky je nižší. Rozdíl v poměru zadluženosti v porovnání u obou bank je 0,60 %.

V porovnání hypotečního úvěru mezi mladým párem a manželý je výrazný rozdíl ve splácení měsíční splátky oproti příkladu 4. Jelikož manželé jsou starší a banka jim poskytne pouze hypotečního úvěr v našem případě na 17 let, tudíž splátky musejí být vyšší, aby úvěr splatili při dané podmínce. Rozdíl ve splácení splátek v příkladu 4 oproti příkladu 5 je o 6 587 Kč vyšší. Ukazatel DTI je nižší o 1,99 násobek oproti příkladu 4, jelikož manželé mají čistý roční příjem vyšší než v příkladu 4. Avšak ukazatel DSTI je naopak vyšší o 2,33 %, protože starší manželé splácejí vyšší splátky.

Modelový příklad 6 – Fio banka

Simulace modelu 3 se zabývá neúčelovou hypotékou, jelikož manželé mají v plánu cestovat a rozhodli se tak pro koupi karavanu.

Tabulka 23 Fio banka – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 6

Základní údaje	
Účel úvěru	neúčelová
Předmět účelu	karavan
Odhadovaná tržní hodnota nemovitosti (zástava)	4 000 000 Kč
LTV	80 %
Výše úvěru	800 000 Kč
Vlastní prostředky	-
Fixační období	5 let
Typ splácení	anuitní
Splácení hypotečního úvěru	
Úroková sazba	4,18 % p. a.
Doba splatnosti	10 let
Měsíční splátka	8 168 Kč
Počet splátek	120

Bonita klienta

Průměrný celkový měsíční příjem	62 000 Kč
Počet dospělých v domácnosti	2
Počet dětí v domácnosti	-
Celkové výdaje – životní potřeby, pojištění,...	18 000 Kč
Další pravidelné výdaje - jiné splátky, ...	-
Pojištění nemovitosti	390 Kč
Měsíční splátka	8 168 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat poskytnuté hypotečním specialistou z Fio banky

Tabulka 24 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 6

Celkové výdaje		Celkové příjmy	
Výdaje na domácnost	18 000 Kč	Příjmy klienta	62 000 Kč
Pojištění karavanu	390 Kč		
Měsíční splátka úvěru	8 168 Kč		
Celkem	26 558 Kč	Celkem	62 000 Kč
Poměr zadluženosti - poměr celkových výdajů k příjmům			
Debt ratio			42,83 % / max. 80 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 25 Parametry odpovídající modelovému příkladu 6

Parametry DTI a DSTI	
DTI	1,08
DSTI	13,80%

Zdroj: vlastní zpracování

Posouzení žádosti o americkou hypotéku

Bonita klienta je opět vysoká, jelikož ukazatelé dosahují nízkých částek. Ukazatel DTI dosahuje stejného výsledku jako u UniCredit Bank, leč DSTI u Fio banky je o 0,08 % nižší než u UniCredit Bank z důvodu nižší splátky. U poměru zadluženosti dosahují banky téměř stejné výsledky, avšak u Fio banky je tento ukazatel o 0,13 % nižší oproti UniCredit Bank. Měsíční splátka u Fio banky je nižší o 81 Kč oproti UniCredit Bank, jelikož úroková sazba u Fio banky je o 0,21 % nižší než u UniCredit Bank.

Uvedené 3 modelové příklady budou porovnány a zhodnoceny v závěru s ostatními bankami.

Modelový příklad 7 – Česká spořitelna

V modelovém příkladu 7 se bude řešit mladý pár, který si chce koupit v Pardubicích a jeho odhadovaná tržní cena se pohybuje kolem 4 000 000 Kč.

Tabulka 26 Česká spořitelna – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 7

Základní údaje	
Účel úvěru	koupe nemovitosti
Předmět úvěru	byt v osobním vlastnictví
Odhadovaná tržní cena	4 000 000 Kč
LTV	80 %
Výše úvěru	3 200 000 Kč
Vlastní prostředky	150 000 Kč
Fixační období	5 let
Typ splácení	anuitní

Splácení hypotečního úvěru

Úroková sazba	2,99 % p. a.
Doba splatnosti	30 let
Měsíční splátka	13 549 Kč
Počet splátek	360
Bonita klienta	
Průměrný celkový měsíční příjem	38 000 Kč
Počet dospělých v domácnosti	2
Počet dětí v domácnosti	2
Lokalita koupě nemovitosti	Pardubice
Celkové výdaje – životní potřeby, pojištění,...	15 000 Kč
Další pravidelné výdaje - jiné splátky, ...	-
Pojištění nemovitosti	450 Kč
Měsíční splátka	13 549 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat poskytnuté hypotečním specialistou z České spořitelny

Tabulka 27 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 7

Celkové výdaje		Celkové příjmy	
Výdaje na domácnost	15 000 Kč	Příjmy klienta	38 000 Kč
Pojištění nemovitosti	450 Kč		
Měsíční splátka úvěru	13 549 Kč		
Celkem	28 999 Kč	Celkem	38 000 Kč
Poměr zadluženosti - poměr celkových výdajů k příjmům			
Debt ratio	76,31 % / max. 80 %		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 28 Parametry odpovídající modelovému příkladu 7

Parametry DTI a DSTI	
DTI	7,02
DSTI	36,83%

Zdroj: vlastní zpracování

Posouzení žádosti o hypoteční úvěr

Mladý pár by u České spořitelny také získal hypoteční úvěr pro koupi bytu do osobního vlastnictví. Úroková sazba v porovnání s ostatními bankami je ve stejné výši jako UniCredit Bank, což je 2,99 %. Avšak Fio banka nabízí nejnižší úrokovou sazbu ve výši 2,78 % a je o 0,21 % nižší oproti ostatním bankám. Měsíční anuitní splátka celkem činí 13 549 Kč, a pokud by si klient vybral Českou spořitelnu pro hypoteční úvěr, tak by o 74 Kč platil více než u UniCredit Bank a o 435 Kč více než u Fio banky. Poměr zadluženosti se pohybuje téměř ve stejné výši jako UniCredit Bank, ale u Fio banky je poměr zadluženosti o 1,15 % nižší na rozdíl u České spořitelny. Ukazatel DTI je stejný, jelikož se vypočítává ze stejných hodnot jako u ostatních bank. Ukazatel DSTI v České spořitelny celkem činí 36,83 %, což je o 0,19 % vyšší než v modelovém příkladu 1 a o 1,14 % vyšší oproti modelovému příkladu 4.

Modelový příklad 8 – Česká spořitelna

V následujících Tabulkách 26 - 28 bude řešen modelový příklad staršího manželského páru. Odhadovaná tržní cena nemovitosti se opět pohybuje kolem 4 000 000 Kč jako u mladého páru.

Tabulka 29 Česká spořitelna – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 8

Základní údaje	
Účel úvěru	koupě nemovitosti
Předmět úvěru	byt v osobním vlastnictví
Odhadovaná tržní cena	4 000 000 Kč
LTV	80 %
Výše úvěru	3 200 000 Kč
Vlastní prostředky	300 000 Kč
Fixační období	5 let
Typ splácení	anuitní
Splácení hypotečního úvěru	
Úroková sazba	2,99 % p. a.
Doba splatnosti	17 let
Měsíční splátka	20 096 Kč
Počet splátek	204

Bonita klienta

Průměrný celkový měsíční příjem	53 000 Kč
Počet dospělých v domácnosti	2
Počet dětí v domácnosti	-
Lokalita koupě nemovitosti	Pardubice
Celkové výdaje – životní potřeby, pojištění,...	14 500 Kč
Další pravidelné výdaje - jiné splátky, ...	-
Pojištění nemovitosti	450 Kč
Měsíční splátka	20 096 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat poskytnuté hypotečním specialistou z České spořitelny

Tabulka 30 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 8

Celkové výdaje		Celkové příjmy	
Výdaje na domácnost	14 500 Kč	Příjmy klienta	53 000 Kč
Pojištění nemovitosti	450 Kč		
Měsíční splátka úvěru	20 096 Kč		
Celkem	35 046 Kč	Celkem	53 000 Kč
Poměr zadluženosti - poměr celkových výdajů k příjmům			
Debt ratio	66,12 % / max. 80 %		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 31 Parametry odpovídající modelovému příkladu 8

Parametry DTI a DSTI

DTI	5,03
DSTI	38,76%

Zdroj: vlastní zpracování

Posouzení žádosti o hypoteční úvěr

Starší manželský pár by také dosáhl podmínek, které jsou stanoveny Českou národní bankou stejně jako u ostatních bank. Klient si u České spořitelny může vzít úvěr do 70 let, ale doba splatnosti byla zde také nasimulována na 17 let, aby mohla být výše úvěru a parametry porovnány s ostatními bankami ve stejné délce. Klientova měsíční anuitní splátka je ve srovnání s UniCredit Bank a Fio bankou nejdražší. Rozdíl mezi UniCredit Bank a Českou spořitelnou je v řádu desítek korun, avšak Fio banka nabízí úvěr o 395 Kč nižší. Úroková sazba je ve stejné výši jako v modelovém příkladu 7 a ve stejné výši jako nabízí UniCredit Bank. Fio banka nabízí o 0,21 % nižší úrokovou sazbu. Ukazatelé dosahují téměř stejných hodnot. DTI je výši 5,02 násobku měsíčního ročního příjmu a DSTI je v průměru o 0,43 % vyšší než u ostatních bank.

Rozdíl hypotečního úvěru mezi mladým párem a manželé je hlavně ve splácení měsíční anuitní splátky. Starší manželé splácejí celkem 20 096 Kč, což je o 6 547 Kč více než v modelovém příkladu 7. Splátky dosahují vyšší částky, jelikož manželé mají dobu splatnosti pouze na 17 let, aby splnili podmínky dle bank. Ukazatel DTI je o 1,99 násobku nižší, protože jejich čistý roční příjem je vyšší než u mladého páru. Naopak ukazatel DSTI je o 1,93 % vyšší z důvodu vyšší splátky.

Modelový příklad 9 – Česká spořitelna

Poslední modelový příklad bude řešit neúčelový úvěr pro koupi karavanu a jeho tržní hodnota se pohybuje kolem 800 000 Kč.

V Tabulkách 29 – 31 budou uvedeny údaje, vypočteny parametry pro získání americké hypotéky.

Tabulka 32 Česká spořitelna – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 9

Základní údaje	
Účel úvěru	neúčelová
Předmět úvěru	karavan
Odhadovaná tržní hodnota nemovitosti (zástava)	4 000 000 Kč
LTV	80 %
Výše úvěru	800 000 Kč
Vlastní prostředky	-
Fixační období	5 let
Typ splácení	anuitní
Splácení hypotečního úvěru	
Úroková sazba	4,99 % p. a.
Doba splatnosti	10
Měsíční splátka	8 512 Kč
Počet splátek	120
Bonita klienta	
Průměrný celkový měsíční příjem	62 000 Kč
Počet dospělých v domácnosti	2
Počet dětí v domácnosti	-
Celkové výdaje – životní potřeby, pojištění,...	18 000 Kč
Další pravidelné výdaje - jiné ostatní splátky, ...	-
Pojištění nemovitosti	390 Kč
Měsíční splátka	8 512 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat poskytnuté hypotečním specialistou z České spořitelny

Tabulka 33 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 9

Celkové výdaje		Celkové příjmy	
Výdaje na domácnost	18 000 Kč	Příjmy klienta	62 000 Kč
Pojištění karavanu	390 Kč		
Měsíční splátka úvěru	8 512 Kč		
Celkem	26 902 Kč	Celkem	62 000 Kč
Poměr zadluženosti - poměr celkových výdajů k příjmům			
Debt ratio	43,39 % / max. 80 %		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 34 Parametry odpovídající modelovému příkladu 9

Parametry DTI a DSTI	
DTI	1,08
DSTI	14,35 %

Zdroj: vlastní zpracování

Posouzení žádosti o americkou hypotéku

Manželé by u České spořitelny také získali neúčelový úvěr na koupi karavanu. Měsíčně by spláceli 8 512 Kč a v porovnání s měsíčními anuitními splátkami s ostatními bankami je tato splátka vyšší o 263 Kč oproti UniCredit Bank a o 344 Kč oproti u Fio banky. Úroková sazba je zde ve výši 4,99 % a dosahuje opět vyšší sazby. UniCredit Banka nabízí úrokovou sazbu ve výši 4,39 %, což je o 0,6 % nižší než u České spořitelny a Fio banka nabízí o 0,81 % nižší úrokovou sazbu na rozdíl Česká spořitelna. Poměr zadluženosti je v průměru u České spořitelny.

Uvedené 3 modelové příklady budou porovnány a zhodnoceny v závěru s ostatními bankami.

4 Výsledky

V následující Tabulce 35 jsou znázorněna některá dílčí kritéria, kterými jsou předmět úvěru, výše úvěru, splátka, doba splácení, počet splátek, úroková sazba a ukazatelé DTI, DSTI pro návrh hypotečního úvěru pro koupi bytu a neúčelové hypotéku pro koupi karavanu u jednotlivých bank. Při těchto kritériích by se klient rozhodoval pro výběr nejvhodnější banky pro poskytnutí účelového a neúčelového úvěru.

Tabulka 35 Hodnocení bank na základě kritérií

Modelová domácnost 1			
Kritérium / Banka	UniCredit Bank	Fio banka	Česká spořitelna
Předmět úvěru	byt	byt	byt
Výše úvěru	3 200 000 Kč	3 200 000 Kč	3 200 000 Kč
Splátka	13 475 Kč	13 114 Kč	13 549 Kč
Úroková sazba	2,99%	2,78%	2,99%
Doba splatnosti	30	30	30
Počet splátek	360	360	360
DTI	7,02	7,02	7,02
DSTI	36,64%	35,69%	36,83%

Modelová domácnost 2

Kritérium / Banka	UniCredit Bank	Fio banka	Česká spořitelna
Předmět úvěru	byt	byt	byt
Výše úvěru	3 200 000 Kč	3 200 000 Kč	3 200 000 Kč
Splátka	20 029 Kč	19 701 Kč	20 096 Kč
Úroková sazba	2,99%	2,78%	2,99%
Doba splatnosti	17	17	17
Počet splátek	204	204	204
DTI	5,02	5,02	5,02
DSTI	38,63%	38,02%	38,76%

Modelová domácnost 3

Kritérium / Banka	UniCredit Bank	Fio banka	Česká spořitelna
Předmět úvěru	karavan	karava	karavan
Výše úvěru	800 000 Kč	800 000 Kč	800 000 Kč
Splátka	8 249 Kč	8 168 Kč	8 512 Kč
Úroková sazba	4,39%	4,18%	4,99%
Doba splatnosti	10	10	10
Počet splátek	120	120	120
DTI	1,08	1,08	1,08
DSTI	13,93%	13,80%	14,35%

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční anuitní splátka je vypočítána na základě výše úvěru, úrokové sazby, doby splatnosti. Je zřejmé to, že čím nižší splátky bude klient platit, tím se splácení prodlouží. Čím déle bude klient splácet, tím více bance zaplatí na úrocích. Výše měsíční splátky i délka splácení jsou na sobě závislé a měli by být klientem do určité míry volitelné. V tomto kritériu vyšla nejlépe ve všech modelových domácnostech Fio banka.

Úroková sazba se považuje za nejdůležitější ukazatel při výběru úvěru. Vypovídá o tom, jakou částku klient bance zaplatí navíc, za to, že mu poskytla úvěr. Výše úrokové

sazby se odvíjí od délky fixačního období. Nejčastěji se jedná o dobu fixace od 3 let do 5 let. Po tuto dobu má klient zaručeno, že se úroková sazba při splácení úvěru nezmění. V hodnocení tohoto kritéria se jako nejvýhodnější banka stala opět Fio banka, která ve všech modelových případech nabízí nejnižší úrokovou sazbu.

Ukazatelé DTI a DSTI jsou v současné době také velmi důležitými ukazateli, jelikož Česká národní banka zpřísnila pravidla týkající se příjmů žadatelů o hypoteční úvěr. Dle nově stanovených podmínek nesmí ukazatel DTI přesáhnout devítinásobek ročního příjmu a ukazatel DSTI nesmí překročit 45 % čistých příjmů žadatele o úvěr.

4.1 Vyhodnocení nabídek hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry nelze úplně porovnat ani komplexně zhodnotit. Při porovnání nabídek hypotečních úvěrů u jednotlivých bank byla použita uvedená kritéria – splátka, úroková sazba, doba splácení, počet splátek, ukazatelé DTI a DSTI.

Modelové domácnosti byly naformulovány tak, aby vycházely z reálné situace, ale také, aby se podobaly co nejběžnějším domácnostem a daly se použít na všechny vybrané banky. Základními parametry u modelové domácnosti 1 byla tedy splatnost 30 let s 5letou fixací a společným čistým měsíčním příjmem 38 000 Kč. U modelové domácnosti 2 byla doba splatnosti 17 let s 5letou fixační dobou a s čistým měsíčním příjmem 53 000 Kč. Poslední fiktivní domácnost měla dobu splatnosti 10 let s opět 5letou fixací a s celkovým čistým měsíčním příjmem 62 000 Kč.

Dle komparace aktuálních nabídek hypotečních úvěrů u vybraných bank je pro žadatele o hypoteční úvěr z modelové domácnosti 1 nejpříznivější nabídka od Fio banky. Nabízí mladému páru s dětmi nejnižší měsíční splátku 13 114 Kč, což ovlivňuje hlavně ukazatel DSTI. Díky nízké splátce dosahuje DSTI 35,69 % ve srovnání s ostatními bankami, kde se měsíční splátky liší a tím DSTI se zvyšuje skoro o 1 % a více. Ukazatel DTI je ve srovnání s ostatními bankami stejný, jelikož hodnoty pro výpočet tohoto parametru jsou identické jako ve všech modelových příkladech, které se týkají mladého páru, tudíž lze zkontrolovat, že klient nepřekročil devítinásobek násobek jeho čistého ročního příjmu. Jeho hodnota činí 7,02. Nevýhodnou bankou se zde ukazuje Česká spořitelna, která nabízí měsíční anuitní splátku v částce 13 549 Kč a hodnota DSTI je 36,83 %.

V modelové domácnosti 2 byl řešen hypoteční úvěr na koupi bytu u staršího manželského páru. Cílem bylo zjistit, zda manželé i v tomto produktivním věku ještě

dosáhnou na hypoteční úvěr dle nově stanovených podmínek. Závěr je ten, že by manželé i v těchto letech získali hypoteční úvěr, avšak jejich měsíční anuitní splátka by byla v porovnání s mladším párem o dost vyšší. Zde by také Fio banka obstála jako nejvýhodnější, která nabízí měsíční i úrokovou sazbu příznivější na rozdíl od ostatních. Domácnost 2 by u Fio banky platila měsíčně 19 701 Kč oproti České spořitelně, která nabízí měsíční splátku za 20 96 Kč. Rozdíl je dán v tom, že Fio banka nabízí o 0,21 % nižší úrokovou sazbu. Hodnota DSTI je v modelové domácnosti 2 u všech bank téměř stejná, avšak rozdíly se týkají méně jak 0,6 %. DTI zde dosahuje u všech bank hodnoty 5,02 a je nižší oproti modelové domácnosti 1 z důvodu vyššího čistého měsíčního příjmu.

Výhodný neúčelový úvěr pro koupi karavanu nabízí pro modelovou domácnost 3 znova Fio banka. Její měsíční splátka na karavan by činila 8 512 Kč. Pokud by si klient zvolil UniCredit Bank, tak by zaplatil o 81 Kč více a u České spořitelny o 344 Kč více. Ukazatelé DTI a DSTI dosahují poměrně nízkých hodnot. Důvodem je, že si půjčují od banky úvěr ve statisících a mají nízké měsíční anuitní splátky.

Ve všech modelových příkladech nepatřila nabídka od České spořitelny k těm nejvýhodnějším oproti Fio bance, pokud by se porovnával hypoteční úvěr dle měsíční anuitní splátky, úrokové sazby a ukazatele DSTI, ale lidé v ní mají velkou důvěru v porovnání s menšími bankovními institucemi, proto se s hypotečními úvěry obracují na ni.

Celkový závěr tedy je, že každá modelová domácnost, která řešila jak koupi bytu, tak i koupi karavanu splnila podmínky pro získání hypotečního úvěru podle nově stanovených pravidel Českou národní bankou.

Závěr

Cílem diplomové práce bylo poukázat na stav hypotečního trhu České republiky v souvislosti se změnami, které se staly v roce 2018 v oblasti poskytování hypotečních úvěrů. Byly vymezeny pojmy z oblasti hypotečního bankovníctví, vysvětleny legislativní procesy týkající se poskytování hypotečních úvěrů. Součástí diplomové práce bylo rovněž porovnat konkrétní hypoteční produkty, které nabízejí vybrané bankovní instituce.

Dílním cílem bylo doporučit vhodný hypoteční úvěr a porovnat, zda jsou modelové domácnosti schopny splnit podmínky pro získání hypotečního úvěru v rámci nově stanovených ukazatelů DTI a DSTI na základě výpočtu dat a údajů. Sběr primárních dat byl prováděn prostřednictvím konzultací s hypotečními specialisty ve vybraných bankách na základě nasimulovaných fiktivních modelových domácností.

Teoretická část byla zaměřena na vývoj, legislativní aspekty hypotečního úvěru, informace o odborném serveru Fincentrum hypoindex či charakteristiku hypotečního úvěru. Vývoj českého hypotečního trhu se datuje již od poloviny 19. století, avšak analýza českého hypotečního trhu byla podrobněji charakterizována od jejího úplného počátku a to od roku 1995, kdy byly teprve poskytovány hypoteční úvěry přes následující vliv krize až po současnost. Následně byly objasněny jednotlivé typy úvěrů, jejich rozdělení podle různých kritérií a možnosti splácení hypotečních úvěrů či krátce popsány hypoteční zástavní listy a státní podpora, která byla poskytována klientům prostřednictvím státního fondu rozvoje bydlení. Byla také zmíněna aktuální situace poskytování hypotečních úvěrů dle nových pravidel, které stanovila Česká národní banka na podzim roku 2018. Následně byl také vysvětlen proces a průběh vyřízení hypotečního úvěru.

Praktická část začíná charakteristikou stavu hypotečního trhu. V rámci této části byl popsán vývoj úrokové sazby, objemu a počtu poskytnutých úvěrů ve vybraném období až do současnosti. Poté byly představeny vybrané banky poskytující hypoteční úvěry a charakterizovány jejich nabízející produkty klientům na finančním trhu. V praktické části byly popsány modelové příklady, které byly aplikovány v praxi. Primární data a informace byly získány prostřednictvím konzultací s hypotečními specialisty u vybraných bank, kde jim byly předloženy tři nasimulované modelové domácnosti. Každá modelová situace byla zaměřena na určitou situaci.

Následovala komparace nabídek jednotlivých bank, které působí na hypotečním trhu v České republice, kde bylo pomocí modelových příkladů zjištěno, že všechny

modelové domácnosti v každé nasimulované situaci jsou schopny splnit podmínky pro získání hypotečního úvěru a to hlavně podle nově stanovených ukazatelů DTI a DSTI. Modelové domácnosti v jednotlivých příkladech nepřekročily devítinásobek svého ročního čistého příjmu a 45 % čistých měsíčních příjmů, ve výsledku mají ještě rezervu ke stanovenému limitu. Jako nejvýhodnější bankou pro sjednání hypotečního úvěru dle všech hodnotících kritérií se jeví Fio banka, která v každém modelovém příkladu nabízí nejpríznivější nabídku hypotečního úvěru. Druhou nejvýhodnější nabídku poskytla UniCredit Bank a poslední volbou je Česká spořitelna.

Přestože nabídka České spořitelny vyšla jako nejméně výhodná, tak žadatelé v ní mají velkou důvěru a sjednávají si hypoteční úvěry u ní. Důvěryhodnost banky tak představuje další kritérium, podle kterého si lidé vybírají, kde budou úvěr čerpat.

Seznam použité literatury

Monografie

- PAPOUŠEK, Václav. *Hypotéka*. V Brně: Václav Papoušek, 2017. ISBN 978-80-906897-0-1.
- RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

Zákony

- Zákon č. 164/2014 Sb., vyhláška o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů.
- Zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech.
- Zákon 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení.
- Zákon č. 249/2002 Sb., nařízení vlády o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

Závěrečné práce

- Vránová, Veronika. *Analýza hypotečních produktů na bankovním a nebankovním trhu ČR*. [elektronický zdroj]. Diplomová práce. VŠE Praha, 2018.

Internetové adresy

- 1) Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. (cit. 2018–02-10).
Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- 2) Historie ČR. *Bankovní gramotnost*. [online]. (cit. 2018–02-10).
Dostupné z: http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost_vstup-do-banky_historie-cr
- 3) Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. (cit. 2018–02-10).
Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- 4) Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. (cit. 2018 – 02- 10).
Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

- 5) Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. (cit. 2018 – 02- 10).
Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- 6) Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. (cit. 2018–02-10).
Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- 7) Vránová, Veronika. Analýza hypotečních produktů na bankovním a nebankovním trhu ČR. [elektronický zdroj]. Diplomová práce. VŠE Praha, 2018.
- 8) Zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění*. [online]. (cit. 2018-09-20).
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>
- 9) Zákon č. 164/2014 Sb., vyhláška o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. (cit. 2018–11-01).
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-164>
- 10) Vránová, Veronika. Analýza hypotečních produktů na bankovním a nebankovním trhu ČR. [elektronický zdroj]. Diplomová práce. VŠE Praha, 2018.
- 11) Fincentrum hypoindex. *I dnes*. [online]. (cit. 2018-02-25).
Dostupné z: https://finance.idnes.cz/co-je-fincentrum-hypoindex-ddc-/pujcky.aspx?c=A051121_165333_viteze_jjj
- 12) Hypotéky s nejnižším úrokem. *Gepard Finance*. [online]. (cit. 2018-11-23).
Dostupné z: <https://www.gpf.cz/co-je-hypoteka>
- 13) Zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění*. [online]. (cit. 2018-09-20).
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>
- 14) Účelový, neúčelový úvěr. *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*. [online]. (cit. 2018-03-19). Dostupné z: <https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/ucelovy-neucelovy/>
- 15) Účelový, neúčelový úvěr. *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*. [online]. (cit. 2018-03-19). Dostupné z: <https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/ucelovy-neucelovy/>
- 16) Anuitní splácení. *Kurzy*. [online]. (cit. 2018-03-20).
Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni->

hypotek/#anuitnispliceni

- 17) Degresivní splácení. *Kurzy*. [online]. (cit. 2018-03-20).
Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/degresivni-splaceni/>
- 18) Progresivní splácení. *Kurzy*. [online]. (cit. 2018-03-20).
Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-uver-dle-splaceni-progresivni/>
- 19) Splacení kombinovaného hypotečního úvěru. *Kurzy*. [online]. (cit. 2018-03-20).
Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-/#splacenikombinovanehypotecnihouveru>
- 20) Splacení kombinovaného hypotečního úvěru. *Kurzy*. [online]. (cit. 2018-03-20).
Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-/#splacenikombinovanehypotecnihouveru>
- 21) Hypoteční slovník: Banky. *Banky.cz - vše o bankách a bankovních produktech: srovnávač, pobočky, bankomaty*. [online]. (cit. 2018-09-15).
Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ltv/>
- 22) Zákon č. 249/2002 Sb., nařízení vlády o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění*. [online]. (cit. 2018-11-23).
Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-249>
- 23) Zákon č. 249/2002 Sb. Nařízení vlády o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění*. [online]. (cit. 2018-09-17).
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-249>
- 24) Zákon 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení. *Státní fond rozvoje bydlení*. [online]. (cit. 2018-03-25). Dostupné z:
http://www.sfrb.cz/fileadmin/user_upload/zakladni_dokumenty_SFRB/z._c._211_2000_Sb._o_SFRB.pdf
- 25) Hypotéka krok za krokem. *Gepard Finance*. [online]. (cit. 2018-09-16).
Dostupné z: <https://www.gpf.cz/hypoteka-krok-za-krokem>
- 26) Kupujete nemovitost. Jaké doklady potřebujete k žádosti o hypotéku. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně*. [online]. (cit. 2018-09-30).
Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/326318-kupujete-nemovitost-jake-doklady-potrebuje-k-zadosti-o-hypoteku>

- 27) Kupujete nemovitost. Jaké doklady potřebujete k žádosti o hypotéku. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně*. [online]. (cit. 2018-09-30). Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/326318-kupujete-nemovitost-jake-doklady-potrebuje-k-zadosti-o-hypoteku>
- 28) Abeceda hypoték – čerpání. *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*. [online]. (cit. 2018-09-15). Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>
- 29) ČNB zavádí 2 nová pravidla pro žadatele o hypotéku. *Chytrý Honza - Když finance dělají radost*. [online]. (cit. 2018-10-26). Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/blog/hypoteky-uvery/hypotecni-uver/cnb-zavadi-2-nova-pravidla-pro-zadatele-o-hypoteku>
- 30) Registry dlužníků – jste v registru Solus, BRKI a NRKI. *Skrblík.cz - pomáháme vám šetřit - Skrblik.cz*. [online]. (cit. 2018-09-20). Dostupné z: <https://www.skrblik.cz/uvery/reseni-uverovych-problemu/registry-dluzniku-a-neplaticu/>
- 31) Základní podmínky pro získání hypotéky. *Banky.cz - vše o bankách a bankovních produktech: srovnávač, pobočky, bankomaty*. [online]. (cit. 2018-09-22). Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/zakladni-podminky-pro-ziskani-hypoteky/>
- 32) Hypotéky a půjčky zatím nezdraží. ČNB nechala úrokové sazby beze změny. *iDNES*. [online]. (cit. 2018-09-25). Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/cnb-sazby-hypoteky-uroky-0hq-/ekonomika.aspx?c=A180503_133007_ekonomika_rts
- 33) ČNB opět zpřísňuje pravidla pro získání hypotéky. Zavádí požadavky na výši příjmu. *Gepard Finance*. [online]. (cit. 2018-09-26). Dostupné z: <https://www.gpf.cz/cnb-opet-zprisnuje-pravidla-pro-ziskani-hypoteky-zavadi-pozadavky-na-vysi-prijmu>
- 34) Hypotéky čeká přísné omezení. ČNB zavádí dvě nová opatření, vlastní bydlení bude méně dostupné. *Zprávy - Aktuálně.cz*. [online]. (cit. 2018-09-26). Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/hypoteky-ceka-prisne-omezeni-cnb-zavadi-dva-nove-stropy-muze/r~9f6317e66e1511e892700cc47ab5f122/>
- 35) Program po mladé. *Státní fond rozvoje bydlení*. [online]. (cit. 2018-09-27). Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>
- 36) UniCredit Bank. *O Bance*. [online]. (cit. 2019-01-15). Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance.html#home>

- 37) Hypotéka na koupi nemovitosti. *UniCredit Banka*. [online]. (cit. 2019-01-15).
Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>
- 38) Refinancování stávající hypotéky. *UniCredit Banka*. [online]. (cit. 2019-01-15).
Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/refinancovani/refinancovani-hypoteky.html>
- 39) UniCredit bank. Presto půjčka na cokoliv. [online]. (cit. 2019-01-15).
Dostupné z: <https://www.unicreditshop.cz/online-pujcky#/presto-pujcka>
- 40) O nás. *Fio banka*. [online]. (cit. 2019-01-17). Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/o-fio>
- 41) Hypotéka. *Fio banka*. [online]. (cit. 2019-01-17).
Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>
- 42) Americká hypotéka. *Fio banka*. [online]. (cit. 2019-01-17).
Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/americke-hypoteky>
- 43) O nás, kdo jsme. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-15).
Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>
- 44) Hypotéka České spořitelny. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-16).
Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>
- 45) České spořitelny. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-16). Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/americka-hypoteka>
- 46) Překlenovací financování. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-16).
Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/refinancovani-hypoteky>
- 47) Business hypotéka. *Česká spořitelna*. [online]. (cit. 2019-01-16).
Dostupné z: <https://www.pujcka.co/ceska-sporitelna-business-hypoteka>

Seznam grafů

Graf 1 Anuitní splácení hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 Kč	22
Graf 2 Degresivní splácení hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 Kč	23
Graf 3 Jak lidé řeší nedostatek peněz v hotovosti na hypotéku	34
Graf 4 V jakých krajích se klienti se potýkají s nedostatkem finančních prostředků	35
Graf 5 Vývoj průměrné úrokové sazby v letech 2006 – 2018	42
Graf 6 Počet nových hypotečních úvěrů od roku 2006	43
Graf 7 Objem nových hypotečních úvěrů od roku 2006 (v mld. Kč)	44

Seznam tabulek

Tabulka 1 Co rozhoduje o výši bonity	29
Tabulka 2 Hypoteční úvěr pro svobodné.....	37
Tabulka 3 Hypoteční úvěr pro rodiny	37
Tabulka 4 Seznam bank poskytujících hypoteční úvěr	41
Tabulka 5 UniCredit Bank v číslech k 31. 12. 2017	45
Tabulka 6 Fio banka v číslech k 31. 12. 2017	47
Tabulka 7 Česká spořitelna v číslech k 31. 12. 2017	50
Tabulka 8 UniCredit Bank – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 1	55
Tabulka 9 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 1	56
Tabulka 10 Parametry odpovídající modelovému příkladu 1.....	57
Tabulka 11 UniCredit Bank – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 2	58
Tabulka 12 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 2	59
Tabulka 13 Parametry odpovídající modelovému příkladu 2.....	59
Tabulka 14 UniCredit Bank – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 3	60
Tabulka 15 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 3	61
Tabulka 16 Parametry odpovídající modelovému příkladu 3.....	62
Tabulka 17 Fio banka – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 4	63
Tabulka 18 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 4	64
Tabulka 19 Parametry odpovídající modelovému příkladu 4.....	64
Tabulka 20 Fio banka – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 5	65
Tabulka 21 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 5	66
Tabulka 22 Parametry odpovídající modelovému příkladu 5.....	67
Tabulka 23 Fio banka – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 6	68
Tabulka 24 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 6	69
Tabulka 25 Parametry odpovídající modelovému příkladu 6.....	69
Tabulka 26 Česká spořitelna – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 7	70
Tabulka 27 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 7	71
Tabulka 28 Parametry odpovídající modelovému příkladu 7.....	72
Tabulka 29 Česká spořitelna – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 8	73
Tabulka 30 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 8	74
Tabulka 31 Parametry odpovídající modelovému příkladu 8.....	74

Tabulka 32 Česká spořitelna – návrh hypotečního úvěru modelového příkladu 9.....	76
Tabulka 33 Celkové výdaje, příjmy a poměr zadluženosti modelového příkladu 9.....	77
Tabulka 34 Parametry odpovídající modelovému příkladu 9.....	77
Tabulka 35 Hodnocení bank na základě kritérií	78