

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ/KOMBINOVANÉ STUDIUM

2018–2019

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Hana Zimolová

Hypoteční úvěry v ČR

Praha 2019

Vedoucí bakalářské práce:

Doc. Ing. Švihlíková Ilona, Ph.D.

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR / COMBINED STUDIES

2018-2019

BACHELOR THESIS

Hana Zimolová

The mortgage loans in the Czech Republic

Prague 2019

The Bachelor Thesis Work Supervisor:

Doc. Ing. Švihlíková Ilona, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne 19. 2. 2019

Jméno autorky

Poděkování

Ráda bych poděkovala paní Doc. Ing. Švihlíkové Iloně, Ph.D. za cenné rady a odborný přístup k mé práci a dále bych také ráda poděkovala mé rodině za podporu při studiu.

Anotace

Bakalářská práce je zaměřena na aktuální problematiku hypotečních úvěrů v ČR. Práce je rozdělena na teoretickou část a na praktickou část. Cílem práce je na modelových příkladech porovnat nabídky hypotečních úvěrů u vybraných bankovních domů, které poskytují hypoteční úvěry v ČR a vybrat pro daný modelový příklad optimální hypoteční úvěr. K porovnání byly vybrány tři banky s největším počtem klientů v ČR, jedna specializovaná banka na hypoteční úvěry pro fyzické osoby a dvě nízkonákladové banky.

Klíčová slova

Česká národní banka, hypoteční úvěr, komerční banky, situace na hypotečním trhu, regulace České národní banky, úroková sazba.

Annotation

The bachelor thesis deals with current issues concerning mortgage loans in the Czech Republic. It is divided into a theoretical and a practical part. The aim of the thesis is to compare mortgage loans offered by selected banks in the Czech Republic and to choose the optimum mortgage loan for a given model example. Three banks with the largest number of clients in the Czech Republic were selected – one bank specializing in mortgage loans for individuals and two low cost banks.

Keywords

Commercial banks, Czech National Bank, interest rate, mortgage loans, regulation by the Czech National Bank, situation on the mortgage market.

OBSAH

ÚVOD.....	9
TEORETICKÁ ČÁST	11
1 BANKOVNÍ SYSTÉM V ČR	11
2 ZÁKLADNÍ POJMY HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ	14
3 ČNB	19
3.1 Dohled nad úvěrovými institucemi a regulace ČNB.....	20
3.2 Realitní bublina	22
3.3 Doporučení České národní banky	23
3.4 Tržní situace na trhu úrokový sazeb a situace na realitním trhu	25
4 HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	28
4.1 Druhy hypotečních úvěrů	29
5 PRŮBĚH VYŘÍZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRŮ	32
PRAKTICKÁ ČÁST	34
6 POROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ U VYBRANÝCH BANK V ČR34	
6.1 Charakteristika jednotlivých bank	34
6.2 Air bank, a. s.	34
6.3 Česká spořitelna, a. s.	36
6.4 Fio, a. s.	38
6.5 Hypoteční banka, a. s.....	41
6.6 Komerční banka, a. s.....	43
6.7 MONETA Money Bank, a. s.	44
7 MODELOVÉ PŘÍKLADY	47
7.1 Modelový příklad č. 1	47
7.2 Modelový příklad č. 2	52
8 SROVNÁNÍ PRODUKTŮ JEDNOTLIVÝCH BANK	57
8.1 Srovnání pro modelový příklad č. 1	57
8.2 Srovnání pro modelový příklad č. 2	58
ZÁVĚR	61

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	64
SEZNAM ZKRATEK	70
SEZNAM TABULEK A GRAFŮ.....	71

ÚVOD

Téma hypoteční úvěry v ČR jsem si vybrala z důvodu aktuálnosti, neboť od 1. 10. 2018 Česká národní banka opět zpřísnila doporučení pro poskytování hypotečních úvěrů. Zejména pro mladé páry či jednotlivce bez vlastních finančních prostředků bude zase o něco obtížnější získat hypoteční úvěr na své vlastní bydlení.

Téměř každý se dostane do životní fáze, kdy se chce osamostatnit od rodičů, anebo založit s partnerem rodinu. Nabízí se několik možností řešení, např. nájemní bydlení nebo pořízení vlastního bydlení. Pořízení vlastního bydlení je finančně náročnější, zejména s ohledem na současnou situaci na realitním trhu. Většina žadatelů nedisponuje potřebnou výší vlastních zdrojů, tudíž pořízení nemovitosti financuje prostřednictvím spotřebitelských úvěrů na bydlení.

Na českém bankovním trhu je hned několik komerčních bank, které nabízejí hypoteční úvěry. Určitě není lehké vybrat nejoptimálnější úvěr a porozumět jednotlivým kritériím, které musí žadatel o úvěr splnit v návaznosti na zákon o spotřebitelském úvěru platný od 1. 12. 2016.

V teoretické části této bakalářské práce nejprve nastíním současnou situaci na hypotečním trhu. Dále bude následovat analýza jednotlivých kritérií, které musí žadatel o hypotéku splnit a popis průběhu vyřízení hypotečního úvěru. Pro praktickou část jsem si vybrala šest bank. Tři banky s největším počtem klientů v ČR a dále jednu specializovanou banku výhradně na hypoteční úvěry pro fyzické osoby a dvě nízkonákladové banky, které na českém bankovním trhu nefungují, tak dlouho jako ty předešlé. U vybraných komerčních bank provedu analýzu a následnou komparaci nabízených hypotečních produktů. Součástí praktické části bakalářské práce bude řešení modelových situací žadatelů o hypoteční úvěr. Modelové situace jsem zaměřila na mladé žadatele, tj. mladý manželský pár a druhý modelový příklad bude mladá žena, která žádá o hypoteční úvěr na byt jako jednatel. V analýze úvěrových podmínek konkrétní modelové situace žadatelů budu zkoumat dopad doporučení ČNB od 1. 10. 2018 dle úvěrových kritérií.

Cílem práce je vybrat optimální hypoteční úvěr u zvolené skupiny žadatelů, a to na základě metody analytické komparace.

TEORETICKÁ ČÁST

1 BANKOVNÍ SYSTÉM V ČR

Bankovní systém jde označit jako systém, který se skládá z centrální banky a z obchodních bank existujících v určité zemi, jejich vzájemnými vztahy a vazbami k okolí. Způsob jeho fungování je závislý na různých faktorech, hlavně na stupni rozvinutosti ekonomiky příslušné země, případně na způsobu fungování jí nadřazeného nadnárodního hospodářského společenství. Tento způsob fungování je zohledněn v systémovém uspořádání, v legislativní úpravě příslušného národního finančního i bankovního systému, ale i v legislativně vymezených způsobů jeho regulace.

V různých zemích existují různé druhy bankovních systémů, pokud se zaměříme na bankovní soustavy s rozvinutou ekonomikou, uvidíme, že společným znakem je vytvoření centrální banky. Každá centrální banka však může mít různé pravomoci.¹

Bankovní soustava může být tvořena jednostupňovým a dvoustupňovým modelem. Pro jednostupňový model je typická vztahová homogenita. Banky v tomto systému mají stejné postavení, povahu, obsah vzájemných vztahů i funkční specializace jsou typově stejnorodé. Odlišnost u dvoustupňového systému je patrná v existenci centrální banky. Existence centrální banky je důsledek historického vývoje, tzn. že v historii centrální banka neexistovala. Tento prvek se objevuje až v modernější soustavě. Vazby mezi centrální bankou a komerčními bankami jsou heterogenní. Tyto vazby mají jiný charakter mezi sebou, jinou povahu spojení mezi bankami navzájem a do kontaktu s klientem vstupuje pouze subjekt druhého stupně, tj. komerční banka.²

V zemích, které používají dvouúrovňový bankovní systém, je patrný různý charakter tohoto systému. Odlišnosti spočívají v otevřenosti, která se týká zejména podmínek pro

¹ REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 3. rozš. Vyd. Ostrava: Key Publishing, 2011. Ekonomie, s. 24. ISBN 978-80-7418-128-3.

² PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha. Oeconomica, 2007, s. 52. ISBN 978-80-245-1180-1.

zakládání bank a uspořádání, které může být pobočkového typu, unitárního nebo propojeného typu.³

V České republice je bankovní systém dvoustupňový, to znamená, že ho tvoří centrální banka, která plní funkce svěřené státem a obchodní banky, které působí v určité zemi. Centrální bankou v ČR je označena Česká národní banka. Každý členský stát EU má svoji centrální banku pojmenovanou jinak, např. centrální banka Belgie se jmenuje Nationale Bank van Belgie, centrální banka Velké Británie je Bank of England, Německo má Deutsche Bundesbank a řecká centrální banka je označena jako Bank of Greece. Ve Spojených státech plní funkci centrální banky Federální rezervní systém (Federal Reserve System – Fed).⁴

Obchodní banky jsou druhým článkem ve dvoustupňovém bankovním systému. Tyto banky lze rozdělit na univerzální a specializované. Mezi specializované řadíme spořitelny, stavební spořitelny, úvěrová družstva, hypoteční banky a investiční banky.

Banky vykonávají tři hlavní funkce, a to finanční zprostředkování, emise bezhotovostních peněz, provádění bezhotovostního platebního styku.

První funkcí je finanční zprostředkování, při kterém banky zprostředkovávání provádějí na principu vytvoření zisku, a tudíž umísťují získaný kapitál do míst, kde se předpokládá nejvyšší zhodnocení. Banky při finančním zprostředkování činí transformaci kapitálu, a to z různých kritérií, např. kvantitativní transformace, časová transformace, teritoriální transformace, transformace z hlediska obchodovatelnosti, transformace z hlediska úvěrového rizika, měnová transformace.⁵

³ REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 3. rozš. Vyd. Ostrava: Key Publishing, 2011. Ekonomie, s. 90. ISBN 978-80-7418-128-3.

⁴ HARTLOVÁ, Věra. *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost*. Praha: Fortuna, 2004, s. 11. ISBN 80-7168-900-9.

⁵ DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2001, Praktické příručky, Daně, účetnictví, ekonomie, s. 24-25. ISBN 80-7201-310-6.

Druhá funkce je emise bezhotovostních peněz. Centrální banka je jedinou institucí, která může emitovat hotovostní peníze. Bezhotovostní peníze však může emitovat i komerční banka.⁶

Třetí funkcí je provádění bezhotovostního platebního styku. Jde o uskutečňování bezhotovostních převodů finančních prostředků, a to jak v tuzemském, tak i v nadnárodním rozměru.⁷

⁶ DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde, Praktické příručky, Daně, účetnictví, ekonomie, s. 26. ISBN 80-7201-310-6.

⁷ REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 3. rozš. Vyd. Ostrava: Key Publishing, 2011. Ekonomie, s. 81. ISBN 978-80-7418-128-3.

2 ZÁKLADNÍ POJMY HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ

Anuitní splácení je nejrozšířenější forma splácení úvěru. Anuitní splátka v sobě zahrnuje úhradu úroků a úmoru. U hypotečních úvěrů jsou anuitní splátky určeny ve smlouvě po dobu fixace úrokové sazby. Pro anuitní splácení je typické, že se během doby splácení mění poměr úmoru a úroku v měsíčních splátkách. Na začátku splácení tvoří úrok převážnou část z celkové splátky a pak se pomalu snižuje.⁸

Bonita neboli úvěruschopnost je upravena v § 84 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.⁹ Bonita je pro žadatele velmi důležitá. Lze jí stanovit tak, že se od žadatelových příjmů odečtou pravidelné výdaje, předpokládaná výše splátky hypotéky a zbytek finančních prostředků se porovná s životním minimem žadatelovy rodiny. Platí tedy, že čím je bonita klienta vyšší, tím lepší podmínky banky žadateli o úvěr nabízí. Jednotlivé banky mají své vlastní systémy, podle kterých stanovují a hodnotí bonitu klienta.¹⁰

Doba splatnosti hypotečního úvěru udává, jak dlouho bude klient bance hradit hypoteční úvěr. Délka úvěru se pohybuje od 5 let až po 30 let. Některé banky nabízejí hypoteční úvěr se splatností až 40 let. Vždy je důležitý věk žadatele např. u žadatele s věkem 50 let již není pravděpodobné, že by mu banka schválila úvěr se splatností 30 let, ale spíše 20 let.¹¹

⁸ MONETA Money Bank.cz. *Co je anuita?* [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/co-je-anuita->

⁹ *Zákony pro lidi. Zákon č. 257/2016 Sb.* [online]. © AION CS, s.r.o. 2010-2019 [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

¹⁰ MONETA Money Bank.cz. *Co je bonita?* [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-bonita>

¹¹ BARDOVÁ, Dagmar, Stanislav HOLÝ, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997, s. 13. ISBN 80-901486-5-4.

Dlužník je fyzická nebo právnická osoba, která má povinnost ze závazkového právního vztahu k plnění vůči věřiteli. Dlužník má dluh vůči věřiteli a věřitel má pohledávku za dlužníkem.¹²

DSTI je zkratka anglického výrazu debt service to income. Tato zkratka určuje poměr veškerých měsíčních výdajů k celkovému měsíčnímu čistému příjmu žadatele. Do výše výdajů se zahrnuje např. kontokorent, kreditní karty a také výše budoucí splátky hypotečního úvěru. Ukazatel DSTI by dle doporučení České národní banky neměl přesáhnout 45 %.¹³

DTI je anglická zkratka pro znamená debt to income. Tento ukazatel určuje poměr celkového zadlužení žadatele k ročnímu čistému příjmu žadatele.¹⁴ Dle doporučení ČNB by žadatelovo zadlužení nemělo přesáhnout devítinásobek jeho ročního čistého příjmu¹⁵

Fixace úrokové sazby je termín, který označuje časové období, po které je úroková sazba úvěru neměnná.¹⁶ Délka fixace se pohybuje v rozmezí od 1 roku až 10 let. Obecně lze říci, že čím delší je doba fixace, tím je úroková sazba vyšší. Toto zvýšení se pohybuje u 7leté fixace pouze ve výši 0,2 – 0,3 % oproti nejčastější 5leté fixaci hypotéky, tudíž se nejedná o výraznější rozdíl.¹⁷

¹² ČERVENKA, Miroslav, Dagmar IRCINGOVÁ a Miroslav ŠKVÁRA. *Spotřebitelské úvěry 2017: průvodce teorií a praxí úvěrování dle zákona č. 257/2016 Sb.* Praha: Miroslav Škvára, 2017, s. 13. ISBN 978-80-904823-4-0.

¹³ Banky.cz. *Hypoteční slovník* [online]. © 2018 [cit. 2018-12-14]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/dsti/>

¹⁴ Finance v klidu.cz. *Banky začínají sledovat DTI a DSTI* [online]. [cit. 2018-12-14]. Dostupné z: <https://financevklidu.cz/banky-zacinaji-sledovat-dti-dsti/>

¹⁵ Česká národní banka. *ČNB zavádí nové limity na hypotéky* [online]. © Česká národní banka, 2003-2019. [cit. 2018-02-11]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html

¹⁶ HLADÍLEK, Martin. *Nemovitosti jsou mé radosti. Zlín: Tigris, spol. s r.o., 2015, s. 17. ISBN 978-80-7490-067-9.*

¹⁷ MONETA Money Bank.cz. *Co je fixace u hypotéky* [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-fixace-u-hypoteky>

LTI (loan to income) je poměr mezi výši poskytnutého úvěru a čistým ročním finančním příjmem žadatele.¹⁸

LTV (loan to value) je zkratka, kterou lze přeložit jako úvěr k hodnotě.¹⁹ Tyto tři písmena ukazují, jakou výši úvěru ve vztahu k odhadnuté ceně nemovitosti žadatel po bance požaduje. Loan to value lze vypočítat jako podíl výše úvěru k hodnotě zastavované nemovitosti vynásobený stem.²⁰

Předčasné splacení úvěru znamená úhradu dlužné částky před řádným koncem umořovacího plátnu. Spotřebitel může nově od 1. 12. 2016 dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru splatit úvěr bez finanční sankce. Jednou do roka může dlužník předčasně doplatit až čtvrtinu hypotečního úvěru. Tato úhrada může být i před koncem fixačního období a klient za tuto úhradu zaplatí pouze skutečně vynaložené náklady. Ve výjimečných případech jako je např. úmrtí, invalidita dlužníka či dlouhodobá nemoc může klient uhradit i celý hypoteční úvěr.²¹

Refinancování hypotečního úvěru znamená splacení původní hypotéky a načerpání nové výhodnější hypotéky. Refinancování hypotéky je možné po skončení období fixace úrokové sazby.²²

RPSN je zkratkou pro roční procentní sazbu nákladů a uvádí se v procentech. RPSN ukazuje, kolik žadatel o půjčku celkem zaplatí. Banky mají od 1. 12. 2016 informační povinnost sdělovat výši RPSN a dalších informací vyplývajících ze zákona o spotřebitelském úvěru. RPSN jako standardizovaný ukazatel slouží k zajištění srovnatelnosti informací o nákladech úvěru. Do roční procentní sazby nákladů se zahrnuje

¹⁸ Stavebky.cz. *LTI – loan to income* [online]. [cit. 2018-12-23]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/lti-loan-to-income/>

¹⁹ HLADÍLEK, Martin. *Nemovitosti jsou mé radosti*. Zlín: Tigris, spol. s r.o., 2015, s. 15. ISBN 978-80-7490-067-9.

²⁰ Tamtéž, s. 15.

²¹ Hypoindex.cz. *Vyplatí se fixovat hypotéku na 10, 15, či 20 let?* [online]. [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/vyplati-se-fixovat-hypoteku-10-15-ci-20-let/>

²² ČERVENKA, Miroslav, Dagmar IRCINGOVÁ a Miroslav ŠKVÁRA. *Spotřebitelské úvěry 2017: průvodce teorií a praxí úvěrování dle zákona č. 257/2016 Sb.* Praha: Miroslav Škvára, 2017, s. 16. ISBN 978-80-904823-4-0.

např. poplatek za vedení účtu, pojištění schopnosti splácet, poplatek za uzavření smlouvy, úroky, náklady na požadované ocenění nemovitosti, náklady na zápis práva do katastru nemovitostí a poplatek za správu úvěru.²³

Úroková sazba je odměna, která vyjadřuje míru rizika návratnosti věřitelova prostředku. Tato sazba je tedy vyjádřena v procentech z dlužné částky za určité období. Nejčastěji udávanou sazbou je roční, která má latinské označení p. a., tedy per annum. Dále se u úrokových sazeb můžeme setkat se zkratkami jako je např. p. s., což vyjadřuje per semestr, tedy pololetně či p. q., které je zkratkou pro per quartale, tedy čtvrtletně. Úroková sazba může být ovlivněna např. vybraným druhem hypotéky, stanovenou výší LTV, dobou fixace úrokové sazby a dobou splatnosti hypotéky.²⁴

Věcné břemeno znamená zatížení vlastníka nemovité věci omezením výkonu svého vlastnického práva, tím, že je povinen něco strpět nebo se něčeho zdržet. Věcné břemeno může být např. věcné břemeno doživotního užívání, věcné břemeno cesty, chůze, jízdy a provádění oprav.²⁵

Věřitel je osoba, která poskytuje úvěr dlužníkovi. Dlužník má povinnost splatit dlužnou částku včetně poplatků dohodnutých ve smluvních podmínkách a úrok.²⁶

Zástavní právo je upraveno v zákonu č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník. Zástavním právem vzniká oprávnění věřitele k zajištění dluhu v případě, že dlužník nesplní svůj dluh řádně a včas věřitel má právo uspokojit svoji pohledávku zpeněžením zástavy

²³ ČERVENKA, Miroslav, Dagmar IRCINGOVÁ a Miroslav ŠKVÁRA. Spotřebitelské úvěry 2017: průvodce teorií a praxí úvěrování dle zákona č. 257/2016 Sb. Praha: Miroslav Škvára, 2017, s. 20-21. ISBN 978-80-904823-4-0.

²⁴ Tamtéž, s. 14.

²⁵ FinExpert.cz. *Věcné břemeno: vše, co musíte vědět I.* [online]. © 2018 [cit. 2018-12-18]. Dostupné z: <https://finexpert.e15.cz/vecne-bremeno-vse-co-musite-vedet-i>

²⁶ ČERVENKA, Miroslav, Dagmar IRCINGOVÁ a Miroslav ŠKVÁRA. Spotřebitelské úvěry 2017: průvodce teorií a praxí úvěrování dle zákona č. 257/2016 Sb. Praha: Miroslav Škvára, 2017, s. 13. ISBN 978-80-904823-4-0.

do ujednané výše. Zástavou se může stát každá věc se kterou lze obchodovat a zřizuje se sepsáním zástavní smlouvy.²⁷

²⁷ Zákony pro lidi.cz. *Zák. č. 89/2012 Sb.* [online]. © AION CS, s.r.o. 2010-2019 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>

3 ČNB

Centrální banka má v bankovním systému nezastupitelné místo. V České republice je centrální bankou Česká národní banka, která má odlišné postavení, funkci a cíle od ostatních bank fungujících na území ČR.²⁸

Vznik ČNB jako ústřední banky státu je zakotven v Ústavě České republiky. Její funkci upravuje zákon č. 6/1993 Sb. o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů. Do roku 1990 byl v ČR jednoúrovňový bankovní systém. V této době měla Státní banka Československá monopolní postavení a plnila i funkci centrální banky.

Primárním funkcí ČNB je starost o cenovou stabilitu. Centrální banka může podpořit obecnou hospodářskou politiku, pokud tím není dotčen hlavní cíl monetární politiky, tj. cenová stabilita.²⁹

Další funkcí ČNB je určování měnové politiky, vydávání bankovek a mincí, řízení a dohlížení na peněžní oběh, zúčtování bank, platební styk, provádí analýzy vývoje finančního systému, vykonává dohled nad subjekty finančního trhu, vytváří a zpracovává statistické informace, provádí operace spojené s emisemi státních dluhopisů, investice na finančních trzích a dále provádí činnosti dle zákona a zvláštních právních předpisů.³⁰

Výkon dohledu nad subjekty finančního trhu Česká národní banka provádí na základě zmocnění v zákoně č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů.

²⁸ DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2001, Praktické příručky, Daně, účetnictví, ekonomie, s. 55. ISBN 80-7201-310-6.

²⁹ Česká národní banka, *Úloha měnové politiky* [online]. © Česká národní banka, 2003-2018 [cit. 2018-11-22]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/uloha.html

³⁰ SEKERKA, Bohuslav. *Bankovníctví*. 1. díl. Vyd. 2., (upr.) Univerzita Pardubice, 2005, s. 18. ISBN 80-7194-814-4.

Zákona č. 6/1993 Sb. zmocnil centrální banku k provádění dohledu nad úvěrovými institucemi, pojišťovnami, kapitálovým trhem, penzijními společnostmi, penzijními fondy, směnárny, platebními institucemi a institucemi elektronických peněz.³¹

Hlavními orgány ČNB je bankovní rada a poradní orgány. Bankovní rada je nejvyšší orgán, rozhoduje o zásadních záležitostech a určuje měnovou politiku. Rada má sedm členů, které tvoří guvernér, dva viceguvernéři a další čtyři členové. Členové bankovní rady jsou jmenováni na období šesti let a žádný z nich nesmí být ve funkci více než dvakrát. Dalším orgánem jsou poradní orgány a výbor pro finanční trh.³²

3.1 Dohled nad úvěrovými institucemi a regulace ČNB

Do úvěrových institucí, které dozoruje Česká národní banka patří banky, úvěrní a spořitelní družstva. Banka od družstevní záložny se liší právní formou, výši základního kapitálu a okruhem klientů. Pro družstevní záložny jinak platí stejná pravidla obezřetného podnikání a stejné požadavky jako pro banky. Jednou ze základních podmínek pro fungování ekonomiky je důvěryhodnost a stabilita bankovního sektoru. Družstevní záložny mají ve srovnání s bankou nižší vliv na zajištění stability finančního systému, ale jsou významné z hlediska důvěryhodnosti finančního trhu. Stabilitu, důvěryhodnost a konkurenční prostředí nejde zajistit jen tržními mechanismy, a proto jsou činnosti úvěrových institucí regulovány velkým množstvím příkazujících a omezujících pravidel ve formě právních předpisů tzv. bankovní regulace. Dohled nad úvěrovými institucemi vykonává ČNB pomocí dodržování těchto pravidel a vyvozování důsledků z jejich porušení.³³

³¹ Česká národní banka. *Postavení dohledu* [online]. © Česká národní banka, 2003-2019 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/vykon_dohledu/postaveni_dohledu/

³² KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckovy ekonomické učebnice, s. 46. ISBN 978-80-7400-595-4.

³³ Česká národní banka. *Dohled nad úvěrovými institucemi* [online]. © Česká národní banka, 2003-2019 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/vykon_dohledu/postaveni_dohledu/uverove_institute/index.html

Jedna z mnoha úkolů ČNB je také sledování, rozpoznávání a posuzování rizik ohrožení stability finančního systému. Z důvodu předcházení vzniku rizik a jejich snížení se snaží prostřednictvím svých pravomocí pomáhat k pevnějšímu finančnímu systému a k upevnění finanční stability.³⁴

Centrální banka jako orgán, který vytváří makroobezřetnostní politiku a udává doporučení k poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, vydal v červnu 2017 doporučení na základě sdělení Evropské rady pro systémová rizika. Tímto doporučením chtěla ČNB docílit zmírnění a vyloučení nadměrného růstu úvěrů a finanční páky.

ČNB už v roce 2017 ve Zprávě o finanční stabilitě, kterou pravidelně zveřejňuje ve svém věstníku, informovala, že jako výsledek kombinace rychlého růstu úvěru v době nízkých úrokových sazeb a rychlého zvyšování cen rezidenčních nemovitostí může vzniknout situace pro nashromáždění rizik ve finančním sektoru.³⁵

Z důvodu příznivé situace ve finančním sektoru a nízkých úrokových sazeb se počet uzavřených hypotečních úvěrů stále zvyšuje. Tím se dle ČNB zvyšuje i riziko vzniku platební neschopnosti u části žadatelů o hypoteční úvěr v době ekonomické recese či při zvýšení úrokových sazeb po uplynutí doby fixace. V posledních letech se také neustále zvyšuje tržní cena nemovitostí. Při tomto zvyšování cen dochází k nadhodnocování cen nemovitostí, a tím se vytváří možnost vzniku tzv. realitní bubliny. Centrální banka z těchto důvodů zavedla od 1. 10. 2018 přísnější doporučení pro regulaci hypotečního trhu, které spočívají v zavedení limitu pro poskytnutí úvěru v maximální výši 80 % LTV,

³⁴ Česká národní banka. *Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016* [online]. © Česká národní banka, 2003-2018 [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016.pdf

³⁵ Česká národní banka. *Věstník ČNB, Úřední sdělení České národní banky* [online]. © Česká národní banka, 2003-2018 [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2017/download/vestnik_2017_07_20717180.pdf

DSTI v maximální výši 45 % čistého měsíčního příjmu a ukazatele DTI ve výši devítinásobku ročního čistého příjmu žadatele.³⁶

3.2 Realitní bublina

Realitní bublina je pojem, který vystihuje pojem „Minského moment“. Hyman Minsky byl americký ekonom, který se zabýval finanční krizí. Zemřel v roce 1996 v době, kdy jeho tvorba neměla zdaleka takovou hodnotu jako od roku 2007 až do současnosti. Minsky popsal stav, kdy dojde k poklesu důvěry na trhu a ceny půjdou směrem dolů.³⁷ Minskyho teorie uvádí, že čím déle trvá období prosperity, tím silnější krize bude následovat. Lze konstatovat, že čím ekonomika více prosperuje, tím optimističtější jsou očekávání subjektů a tím pádem narůstá spekulativní a ultraspekulativní financování, jehož důsledkem je růst nestability této prosperity. V takovéto situaci pak stačí, aby subjekty čekající na prosperitu, která nepřichází, následně nebyly schopny splácet své závazky. V provázané ekonomice pak dochází k řetězové reakci krachů a vede ke kumulativnímu procesu poklesu HDP a investic.³⁸

Není pochyb o tom, že ekonomická krize z roku 2008 a potažmo prasknutí realitní bubliny se může v relativně blízké budoucnosti opakovat.³⁹ V roce 2018 se v České republice v souvislosti s vysokým růstem cen nemovitostí začíná hovořit o realitní bublině. Dle guvernéra České národní banky jsou ceny nemovitostí nadhodnoceny průměrně asi o 15 %.⁴⁰ V roce 2018 je v České republice nabídka nových nemovitostí nedostatečná,

³⁶ Česká národní banka, *ČNB zavádí nové limity na hypotéky* [online]. © Česká národní banka, 2003-2018 [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html

³⁷ Lukáš Berta, *Kaleidoskop 2017/2* [online]. [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: <http://lukasberta.com/kaleidoskop-2017-02.htm>

³⁸ Roklen 24, *Hyman Minsky o krizi: Čím lépe se máme, o to horší přijde krach* [online]. [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: <https://roklen24.cz/a/wjnHQ/hyman-minsky-o-krizi-cim-lepe-se-mame-o-to-horsi-prijde-krach>

³⁹ KOHOUT, Pavel. *Finance po krizi: Evropa na cestě do neznáma*. 3., rozš. vyd. Praha: Grada, 2011, s. 15. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-4019-5.

⁴⁰ Idnes.cz. *Ceny bytů v Česku jsou nadhodnocené, říká guvernér ČNB Rusnok* [online]. © 1999–2018 MAFRA, a. s. [cit. 2018-12-14]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/rozstrel-jiri-rusnok-cnb-recese-ceny-bytu-domaci-spotreba.A180525_145458_ekonomika_tanc

poněvadž poptávka je stále hodně vysoká, a tudíž ceny nemovitostí šplhají strmě nahoru.⁴¹

V současné době teorii o realitní bublině přizívají nebo dokonce vytváření investoři a spekulanti, kteří vidí budoucí potenciál v určitém segmentu.

Tento zájem investorů a spekulantů po zisku vyvolává přetlak na straně poptávky po určitých nemovitostech, který roztáčí spirálu cenového růstu. Obdobná situace se objevila na trhu kryptoměn. Hodnota bitcoinu začala stoupat a tím přilákala enormní množství investorů, který vedl k dalšímu růstu ceny. Cena bitcoinu se vyšplhala až do výše, kdy investoři začali pochybovat o jeho reálné výši a tím nastal enormní propad a bublina bitcoinu praskla.⁴²

3.3 Doporučení České národní banky

Dne 12. 6. 2018 ČNB vydala tiskovou zprávu ve které mimo jiné uvedla, že od 1. 10. 2018 rozšiřuje svá doporučení pro poskytovatele hypotečních úvěrů o požadavky na výši žadatelova ročního čistého příjmu a výši jeho závazků. Tato doporučení jsou pro poskytovatele hypotečních úvěrů nezávazná, a proto ČNB stále pracuje na přípravě novely zákona o České národní bance, která by jí dala pravomoc stanovovat závazné limity DTI, DSTI a LTV.⁴³ Pomocí zákonných opatření by centrální banka zajistila jednotné podmínky na trhu, neboť nezávazná doporučení, která ČNB vydává doposud se nevztahují na zahraniční pobočky bank z EU, které poskytují úvěry v ČR přeshraničně a také na nebankovní subjekty. V případě, že by se banky doporučeními od ČNB neřídily může centrální banka přistoupit ke zvýšení kapitálových požadavků. Tento nástroj se však nedá uplatnit u zahraničních poboček z EU

⁴¹ Idnes.cz. *Ceny bytů v Česku jsou nadhodnocené, říká guvernér ČNB Rusnok* [online]. © 1999–2018 MAFRA, a. s. [cit. 2018-12-14]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/rozstrel-jiri-rusnok-cnb-recese-ceny-bytu-domaci-spotreba.A180525_145458_ekonomika_tanc.

⁴² Hypoindex.cz. *Realitní bublina na českém trhu není, protože ani spekulanti nemají co kupovat* [online]. © 2008 – 2016 [cit. 2018-12-14]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/realitni-bublina-na-ceskem-trhu-neni-protoze-ani-spekulanti-nemaji-co-kupovat/>

⁴³ Česká národní banka. *ČNB zavádí nové limity na hypotéky* [online]. © Česká národní banka, 2003-2019 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html

a u nebankovních poskytovatelů úvěrů. Novela zákona o České národní bance by umožnila tato pravidla uplatnit u všech subjektů na území ČR bez ohledu na to, zda tu mají sídlo.⁴⁴

Doporučení ČNB nejprve obsahovalo eliminaci 100 % výši úvěru na nemovitost. Posléze následovalo doporučení pro banky poskytovat úvěry pouze v maximální výši 95 % LTV a od dubna 2017 ČNB vydalo doporučení, aby banky poskytovali hypoteční úvěry v maximální výši 90 % LTV.⁴⁵

Od 1. 10. 2018 ČNB opět rozšířila svá doporučení pro poskytovatele hypoteční úvěrů. První se týká žadatelova finančního příjmu. Dle doporučení ČNB by ukazatel DTI u žadatele o úvěr měl být v maximální výši devítinásobku jeho ročního čistého příjmu. Druhým doporučením je podmínka splňovat ukazatel DSTI, který by měl být v maximální výši 45 % klientova čistého měsíčního příjmu a dále banka může poskytnout úvěr dle stanoveného doporučení v maximální výši 80 % LTV k hodnotě zastavené nemovitosti. To znamená, že žadatel musí disponovat vlastními finančními prostředky ve výši 20 % hodnoty zastavované nemovitosti stanovené odhadcem.⁴⁶

Banky mohou překročit tyto doporučené limity DTI a DSTI ve specifických případech u 5 % úvěrů. Dále banky mohou poskytovat úvěry ve výši 80 % a 90 % LTV, avšak pouze u 15 % z celkového počtu poskytnutých úvěrů.⁴⁷

Česká národní banka začala regulovat hypoteční trh z důvodu, že začal vykazovat znaky přehřívání, které by mohly vést ke vzniku další hypoteční krize, která se stala v roce 2008 v USA. Do října 2018 výše sjednaných hypotečních úvěrů rostla a žádné výrazné ochlazení ke kterému měly regulace vést, se nekonalo. Naopak, obava obyvatel,

⁴⁴ Hospodářské noviny.cz. *Strop na úroky by část lidí vyhnal na černý trh s půjčkami. Lichvu zákon postihuje už dnes říká viceguvernér ČNB Nidetzký* [online]. © 1996-2019 Economia, a.s., Hospodářské Noviny. [cit. 2019-02-14]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-66459280-strop-na-uroky-by-cast-lidi-vyhnal-na-cerny-trh-s-pujckami-lichvu-zakon-postihuje-uz-dnes-rika-viceguverner-cnb-nidetzky>

⁴⁵ Finance.cz. *100% hypotéky končí. ČNB je zakáže* [online]. © 2019 Mladá fronta, a. s. [cit. 2019-01-14]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/468873-100-hypoteky-konci-cnb-je-zakaze/>

⁴⁶ Česká národní banka.cz. *ČNB zavádí nové limity na hypotéky* [online]. © 2003–2018 [cit. 2018-12-23]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html

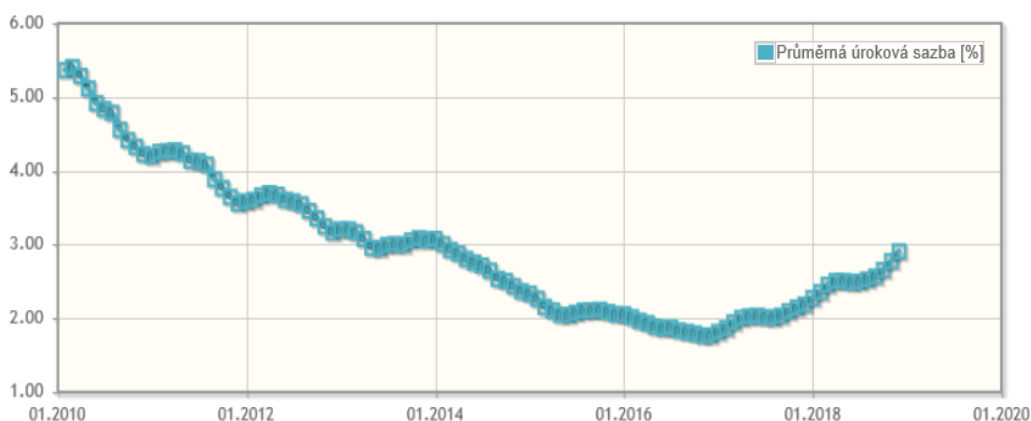
⁴⁷ Tamtéž.

že od října 2018 by již na hypotéku nedosáhly, vedla k uzavření největšího počtu úvěrů za celý rok 2018. Možné ochlazení hypotečního trhu v podobě nižšího počtu uzavřených hypotečních úvěrů se pravděpodobně odehraje v roce 2019, neboť je předpoklad, že po poslední regulaci na hypotéku nedosáhne až pětina žadatelů.⁴⁸

3.4 Tržní situace na trhu úrokovým sazeb a situace na realitním trhu

V roce 2018 byla průměrná úroková sazba u hypotečního úvěru na bydlení ve výši 2,91 % p. a.⁴⁹ Předpokládá se, že v následujícím roce se úroková sazba ještě mírně zvýší. I přes tuto predikci výše úrokových sazeb stále láká dostatek zájemců o nákup nemovitosti. Z historického pohledu je současná úroková sazba stále velmi nízká, neboť při pohledu na graf č. 1 je vidět, že v lednu 2010 se výše úrokové sazby pohybovala až na úrovni 5,50 % p. a. Od ledna 2010 se úrokové sazby snižovaly až do listopadu 2016, kdy se dostaly na hodnotu 1,77 % p. a. Po listopadu 2016 začaly úrokové sazby postupně růst.

Graf 1 Vývoj průměrné úrokové sazby 2010–2019



Zdroj:⁵⁰

⁴⁸ Idnes.cz. *Bliží se zprísňení pravidel, na úvěr dosáhne až o pětinu méně lidí*. [online]. © 1999–2019 MAFRA, a. s. [cit. 2019-01-14]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/hypoteky-zpriseni-pravidel-banky-lakaji-klienty.A180904_210502_ekonomika_zaz

⁴⁹ Hypoindex.cz. *Fincentrum Hypoindex prosince 2018: Hypotéky zdražují nejrychleji za posledních 10 let* [online]. © 2008 – 2016 [cit. 2019-02-11]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2018-hypoteky-zdrazuji-nejrychleji-za-poslednich-10-let/>

⁵⁰ Hypoindex.cz. *Fincentrum Hypoindex - vývoj* [online]. © 2008 – 2016 [cit. 2019-02-11]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Vývoj ekonomiky, dlouhé čekací lhůty na vyřízení stavebních povolení, stále ještě nízké úrokové sazby, vysoká poptávka, nízká nabídka nových nebo i starších nemovitostí ke koupi způsobují, že ceny nemovitostí strmě šplhají vzhůru již několik let a není předpoklad, že by se tato situace v blízké době obrátila. Tato situace znepokojuje Českou národní banku, neboť se obává situace, která se stala v roce 2007 na hypotečním trhu v USA a odstartovala celosvětovou finanční krizi. ČNB, jako ochránce měny, se z tohoto důvodu snaží svůj domácí trh ochránit, a proto vydala několik doporučení pro banky, které poskytují hypoteční úvěry viz kapitola Doporučení České národní banky.⁵¹

Ceny novostaveb se v současné době pohybují již na hranici koupěschopnosti obyvatel potažmo i některých investorů. Nejvyšší ceny novostaveb je stále v hlavním městě Praze a těsně za Prahou je Brno a následující další krajská města.

V roce 2018 se v prvním čtvrtletí v hlavním městě prodalo jen 1 200 novostaveb, což je meziroční pokles o 11,1 %, s průměrnou cenou 88 552 Kč za m². Je předpoklad, že v letošním roce budou prodeje nemovitostí dále klesat.

Průměrný růst cen novostaveb v Praze souvisí s nižším počtem nově prodaných bytů. V roce 2015 se průměrná cena bytu za 1 m² pohybovala ve výši 56 178 Kč, v následujícím roce 2016 se tato cena zvýšila na 60 517 Kč za m² a v minulém roce 2017 se cena vyšplhala na úroveň 72 131 Kč za m².

Situace v Brně je taková, že cena novostaveb se poprvé od roku 2016 snížila o 1 500 Kč na 71 500 Kč za m². Tento mírný pokles je v důsledku zahájení prodeje většího množství velkých bytových projektů, který měl na ceny okamžitý vliv. Předpokládá se, že tato situace bude mít pouze krátkodobí charakter, neboť jakmile se tyto projekty rozprodají, cena pravděpodobně půjde opět nahoru.

I přes pokles ceny se v Brně stejně jako v Praze prodalo méně nových bytů. Konkrétně v druhém kvartálu roku 2017 se prodalo 298 nových bytů a ve stejném termínu roku 2018 se prodalo pouze 141 novostaveb. Nabídka bytů přitom oproti loňskému roku byla

⁵¹ Hypoindex.cz. *Pražské novostavby stále zdražují. Ceny bytů meziročně vzrostly o 23 procent* [online]. © 2008 – 2016 [cit. 2018-12-10]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/prazske-novostavby-prudce-zdrazuji-ceny-bytu-mezirocne-vzrostly-o-23-procent/>

mnohem vyšší, a to v množství 1 229 bytů, z tohoto počtu si byt rezervovalo pouze 500 žadatelů.⁵²

⁵² Hypoindex.cz. *Pražské novostavby stále zdražují. Ceny bytů meziročně vzrostly o 23 procent* [online]. © 2008 – 2016 [cit. 2018-12-10]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/prazske-novostavby-prudce-zdrazuji-ceny-bytu-mezirocne-vzrostly-o-23-procent/>

4 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr je právně vymezen v zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. „*Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva.*“⁵³ Dále je hypoteční úvěr upraven v zákonu č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který uvádí, že „*spotřebitelským úvěrem na bydlení je spotřebitelský úvěr zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci, účelově určený k nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součástí nemovité věci, výstavbě nemovité věci nebo součástí nemovité věci...*“⁵⁴

Hypoteční úvěr poskytují zejména komerční banky. Poskytování úvěrů se v účetní rozvaze bank řadí na stranu aktiv. Aktivní operace představují použití vlastního a svěřeného kapitálu za účelem dosažení a udržení zisku, popř. posílení likvidity.⁵⁵

Hypotéka je dlouhodobý úvěr, určený jak pro fyzickou osobu, tak i osobu právnickou. Pomocí úvěru člověk může při nedostatku vlastních zdrojů financovat vlastní bydlení. Hypoteční úvěr, který je učen na bydlení, může být použit na postavení nebo koupi rodinného domu, koupi či rekonstrukci bytu. Tento dlouhodobý úvěr je vždy zajištěn zástavou nemovitosti, ať už tou, kterou pomocí úvěru financujeme či zástavou zcela jiné nemovitosti či nemovitostí. Zástavní právo dává věřiteli právo zastavenou nemovitost prodat a tím zaplatit poskytnutý úvěr.⁵⁶

Možnosti užití hypotečního úvěru jsou na výstavbu nemovitosti, nákup existující nemovitosti, oprava, rekonstrukce, modernizace stávající nemovitosti, přeúvěrování

⁵³ Zákony pro lidi.cz. *Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.* In: Sbíрка zákonů České republiky. [online]. © AION CS, s.r.o. 2010-2019 [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190#cast2-hlava3>

⁵⁴ Zákony pro lidi.cz. *Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.* In: Sbíрка zákonů České republiky. [online]. © AION CS, s.r.o. 2010-2019 [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257#cast9>

⁵⁵ PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. *Úvěrové obchody*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008, s. 28. ISBN 978-80-7265-140-5.

⁵⁶ PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003, s. 11. ISBN 80-901486-7-0.

jiného úvěru, získání majetkového podílu na nemovitosti a splacení závazků, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti.⁵⁷

4.1 Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se dělí podle účelu, zda je potřeba dokládat své příjmy či nikoliv, podle typu splacení a druhu úročení. Hypoteční úvěry podle účelu se dělí na účelový, neúčelový a kombinace.

Účelový hypotečního úvěru je základním a nejčastějším typem úvěru. Lze jej využít na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti. Splacení tohoto úvěru je vždy zajištěno nemovitostí.⁵⁸

Neúčelový (tzv. Americká hypotéka) úvěr je takzvaně na cokoliv. Americkou hypotéku lze sjednat u bankovních i nebankovních institucí. U této hypotéky je nutné předložit pouze dokumenty týkající se zastavujících nemovitostí a dokumenty týkající se příjmu žadatele. Některé bankovní domy dokládání příjmů žadatele u tohoto typu úvěru nepožadují. Nejčastěji se Americká hypotéka používá na konsolidaci stávajících úvěrů nebo k získání finančních prostředků pro podnikatelský záměr.⁵⁹

Kombinovaný úvěr tzv. Australská hypotéka. Je to úvěr, která je založena na principu čím více si žadatel půjčí finančních prostředků, tím větší slevu na úrokové sazbě získá. Tato hypotéka slouží jak pro fyzické, tak i právnické osoby a funguje jako klasický úvěr, tudíž je zajištěna zástavním právem k nemovitostem. Australská hypotéka může být účelová, tak i neúčelová a na českém trhu je produktem Hypoteční banky.⁶⁰

⁵⁷ PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003, s. 12. ISBN 80-901486-7-0.

⁵⁸ Finance.cz. *Typy hypotečních úvěrů* [online]. © 2018 Mladá fronta a. s. [cit. 2018-12-07]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

⁵⁹ Tamtéž.

⁶⁰ Gepard finance pro život.cz. *Australská hypotéka: znáte ji a víte k čemu slouží?* [online]. © 2018 [cit. 2018-12-07]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/australska-hypoteka-znate-ji-a-vite-k-cemu-slouzi-odpovime-na-vase-otazky>

Hypoteční úvěr dle dokládání příjmů se rozděluje na úvěr s dokládáním příjmu a bez dokládání příjmu.

Úvěr s dokládáním příjmů. Při žádosti o hypoteční úvěr je běžnou praxí písemné doložení příjmů od zaměstnavatele či jedno až dvě daňová přiznání u podnikajících osob. Tento dokument je pro banku znakem, zda žadatel disponuje dostatečnými finančními prostředky.⁶¹

Další druh úvěru je úvěr bez dokládání příjmů banky. V tomto případě je potvrzení o příjmu žadatele nahrazeno čestným prohlášením. Na rozdíl od hypotéky s doložením příjmů má tento úvěr vyšší úrokovou sazbu a výše poskytnutého úvěru se pohybuje pouze kolem 50 % odhadní ceny nemovitosti.⁶²

Hypoteční úvěr podle typu splácení se dělí na anuitní splácení, progresivní a degresivní splácení.

Anuitní splácení je vysvětleno v kapitola Základní pojmy hypotečního bankovníctví.

Progresivní splácení je založeno na principu zvyšujících se splátek, kdy měsíční splátka je po čas jednoho roku ve stejné výši a další rok se zvýší o pevný koeficient, který se určí daná banka dle situace na trhu a v bance. Tato forma splácení je vhodná pro žadatele, kteří si chtějí díky nižším splátkám na počátku splácení bydlení rychleji vybavit.⁶³

Degresivní splácení je opak progresivního splácení, tzn. že klientovy se měsíční splátky postupně snižují. Měsíční splátka je po čas jednoho roku ve stejné výši a další rok se sníží o pevný koeficient, který se určí daná banka dle situace na trhu a v bance. Degresivní splácení bude oproti anuitnímu splácení při poskytnutí stejné hypotéky na začátku vyšší,

⁶¹Měšec.cz. *Hypotéka a dokládání příjmů* [online]. [cit. 2018-12-07]. Dostupné z: <https://prodej.mesec.cz/hypoteky/texty/hypoteka-a-dokladani-prijmu/>

⁶²Výpočet.cz. *Hypoteční kalkulačka* [online]. [cit. 2018-12-07]. Dostupné z: <https://www.kalkulackahypoteky.cz/faq/jak-ziskat-hypoteku-bez-prokazovani-prijmu>

⁶³ Tamtéž.

ale s blížícím se koncem splátkového kalendáře budou splátky nižší než u anuitního splácení.⁶⁴

Hypoteční úvěr dle typu úročení lze rozdělit na úvěry s odloženou splátkou jistiny, s fixací úrokové sazby a s plovoucí úrokovou sazbou.

Úvěr s odloženou splátkou jistiny je úvěr, který kombinuje hypoteční úvěr s dalším produktem, při kterém si žadatel vytváří rezervu. Touto rezervou je myšleno např. stavební spoření, investice do podílových fondů, investiční životní pojištění, kapitálové životní pojištění nebo penzijní připojištění. Žadatel při tomto splácení hradí pouze úroky a zbytek měsíční splátky vkládá do určeného dalšího produktu. Až je zůstatek na zvoleném dalším produktu ve výši jistiny, která zbývá k doplacení úvěru, tak žadatel může tyto finanční prostředky použít na jejich jednorázové doplacení.

Další typ je s fixací úrokové sazby tzn. že klient si zvolí délku fixace úrokové sazby a po tuto dobu má garantovanou pevnou výši úroků jako na začátku splácení. Tato délka fixace úrokové sazby může být v rozmezí 1 rok, 3, 5, 7 a výjimečně až 10 let.

Posledním typem je úvěr s plovoucí úrokovou sazbou, takzvaný Float. Float sazba má pevně danou sazbu jen na velmi krátké období, např. den, měsíc či jeden rok. Tato sazba se odvíjí od tržní úrokové sazby PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate). PRIBOR je odhad úrokové sazby, za kterou je ochotna referenční banka půjčit depozitum druhé bance na mezibankovním trhu. Agentura Reuters pro Financial Markets Association of the Czech Republic počítá PRIBOR každý den jako průměr z indikativních kotací referenčních bank. ČNB tuto sazbu negarantuje a ani nestanovuje, pouze určuje pravidla pro její výpočet. Float sazbu banka klientovi určí, tak že k sazbě PRIBOR připočte svoji marži.⁶⁵

⁶⁴ ČERVENKA, Miroslav, Dagmar IRCINGOVÁ a Miroslav ŠKVÁRA. *Spotřebitelské úvěry 2017: průvodce teorií a praxí úvěrování dle zákona č. 257/2016 Sb.* Praha: Miroslav Škvára, 2017, s. 94. ISBN 978-80-904823-4-0.

⁶⁵ Česká národní banka. *Co je a co není PRIBOR* [online]. © Česká národní banka, 2003-2019. [cit. 2019-02-11]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro-media/tiskove-zpravy-cnb/2015/20150415-co-je-pribor.html>

5 PRŮBĚH VYŘÍZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRŮ

Vyřízení hypotečního úvěru zahrnuje tři etapy úvěrového procesu.

První fáze je přípravná. Tato fáze trvá nejdéle. Klient v této části podává písemnou žádost o úvěr ve zvolené bance, popřípadě žádost o poskytnutí příslibu úvěru včetně potřebných dokumentů. Banka v této části má poradní funkci a zároveň předběžně prověřuje jednotlivé předložené dokumenty, zda žadatel splňuje určité podmínky pro poskytnutí úvěru.

V žádosti o úvěr se zejména uvádí základní osobní údaje o žadateli a případně jeho spolužadatelích, údaje o zdrojích a výše jeho příjmů a výdajů. Dále se v žádosti uvádí výše a investiční záměr, předpokládaná doba čerpání a splácení úvěru.⁶⁶

Bankovní dům si k žádosti vyžádá řadu dokladů. Mezi tyto doklady lze zařadit např. doklady totožnosti, plné moci a dokumenty k dokládání příjmu klienta. Mezi doklady o příjmu žadatele patří potvrzení od zaměstnavatele, daňové přiznání, účetní výkazy, doklady o vlastnictví nebo spoluvlastnictví zastavované nemovitosti. Pro potvrzení o vlastnictví nebo spoluvlastnictví slouží list vlastnictví z katastru nemovitostí, snímky z pozemkové mapy, nabývací titul a dokumenty prokazující účel investice do nemovitosti, jako je např. kupní smlouva u koupě, u výstavby a opravy rozpočet, stavební povolení s vyznačenou doložkou právní moci, územní rozhodnutí a smlouvu o dílo. Dále žadatel musí doložit výši svých vlastních finančních prostředků, které budou sloužit k doplacení rozpočtovaných nákladů výstavby či rekonstrukce, anebo kupní ceny v kupní smlouvě, doklad o odhadu ceny zastavované nemovitosti dle požadavků hypoteční banky a fotografie zastavované nemovitosti, dále si banka vyžádá dokument o pojištění nemovitosti a doklad o životním pojištění žadatele.⁶⁷

Druhá fáze se nazývá schvalovací. V této fázi banka provádí konečnou kontrolu správnosti a úplnosti všech dat uvedeným žadatelem v žádosti. Posuzuje klientovo

⁶⁶ SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997. Bankovníctví, s. 176. ISBN 80-902243-2-6.

⁶⁷ Tamtéž, s. 176.

úvěrové riziko a úroveň jeho zajištění, určuje podmínky poskytnutí a splácení úvěru pro daného žadatele. Banka v této části úvěrového procesu rozhoduje, zda úvěr klientovi poskytne či nikoliv. Zaměřuje se zejména na vyhodnocení bonity klienta, kvalitu jeho investičního záměru, hodnotu a vhodnost zastavovaného objektu.⁶⁸

Při hodnocení bonity žadatele o úvěr se banka zaměřuje na jeho právní poměry, důvěryhodnost, tzn. zda klient hradí své smluvní závazky včas a hospodářskou situaci. Nejdůležitějším kritériem, z těchto uvedených, je pro banku hospodářská situace žadatele, která vypovídá o jeho schopnosti pravidelně splácet poskytnutý hypoteční úvěr dle nastavených požadavků banky⁶⁹.

Třetí a poslední fáze úvěrového procesu se jmenuje realizační. V realizační fázi dochází k podpisu úvěrové smlouvy, podpisu zástavní smlouvy k nemovitosti ve prospěch banky a vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Dále ještě může banka požadovat pojištění zastavované nemovitosti a vinkulace pojistného plnění ve prospěch hypoteční banky. Tímto se banka pojišťuje pro případ živelného poškození a dalším poškozením, které by záporně ovlivnily hodnotu nemovitosti. Pojištění zastavované nemovitosti je obvykle pro žadatele povinně vyžadováno hypoteční bankou. Mezi další pojištění, které obvykle banky požadují patří sjednání životního pojištění žadatele a jeho výnosovou vinkulaci ve prospěch banky, pro případ, že by žadatel během doby splácení úvěru kvůli invaliditě nebo úmrtí přestal být schopen hradit svůj dluh. Po splnění těchto podmínek dochází k čerpání hypotečního úvěru.⁷⁰

⁶⁸ SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997. Bankovníctví, s. 177. ISBN 80-902243-2-6.

⁶⁹ PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. Praha: PP Agency, 1995, s. 17. ISBN neuvedeno

⁷⁰ SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997. Bankovníctví, s. 186. ISBN 80-902243-2-6.

PRAKTICKÁ ČÁST

6 POROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ U VYBRANÝCH BANK V ČR

6.1 Charakteristika jednotlivých bank

Vybrané bankovní domy jsou abecedně seřazeny a byly vybrány tři největší komerční banky v ČR (podle počtu klientů), jedna specializovaná banka na hypoteční úvěry pro fyzické osoby a dvě nízkonákladové banky. Výběr je zaměřen na produkty pro občany.

6.2 Air bank, a. s.

Sídlo společnosti: Evropská 2690/17, 160 00 Praha 6, IČO: 29045371.

Tento bankovní subjekt byl vybrán jako příklad nové banky, která získali licenci od ČNB teprve před sedmi lety.

Air bank, a. s. získala bankovní licenci v květnu roku 2011. Tato banka je členem skupiny Home Credit, a. s. a PPF, kterou vlastní Petr Kelner.⁷¹ Dále Air bank plánuje v roce 2019 spojení s konkurenční bankou MONETA Money bank⁷², a. s., do dubna 2016 známa pod názvem GE Money Bank, a. s.⁷³ Tato banka má k 31. 3. 2018 přibližně 618 000 klientů.⁷⁴

⁷¹ Air bank.cz. O Air bank [online]. [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/o-air-bank/>

⁷² Air bank.cz. A co je u nás nového [online]. [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/novinky/chceme-spojiti-sily-s-monetou>

⁷³ Aktuálně.cz. GE MONETA mění název. MONETA má hodnotu Nejméně 35 miliard korun [online]. © Economia, a.s. 1999-2018 [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ctvrta-nejvetsi-banka-v-cesku-meni-nazev-MONETA-ma-hodnotu-n/r~7f0ff4a80aaf11e68ac7002590604f2e/?redirected=1543520450>

⁷⁴ Aktuálně.cz. Které banky jsou největší v Česku? Projděte si nové žebříčky podle klientů i peněz [online]. © Economia, a.s. 1999-2018 [cit. 2018-12-05]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/nejvetsi-banky-v-cesku-zebricek-bank-podle-velikosti-poradi/r~ba7b166e5a6a11e8bacfac1f6b220ee8/>

Air bank, a. s. nabízí tyto produkty:

- běžný účet – malý a velký tarif,
- spořicí účet,
- půjčky – nová půjčka, převedení půjčky a kontokorent,
- hypotéka – nová hypotéka a převedení hypotéky,
- pojištění – osobní pojištění a cestovní pojištění.⁷⁵

Hypotéku banka poskytuje pouze na již zkolaudovaný byt či dům, který bude nebo je v osobním vlastnictví.

K hypotéce si lze sjednat produkt nazvaný Chytrá rezerva, do které si lze ukládat volné finanční prostředky, které umožňují snížení úroku a v případě potřeby si je převést zpět na běžný účet a disponovat s nimi. Pokud je v Chytré rezervě dostatek peněz na úhradu zbytku hypotéky, lze ji naráz doplatit bez dalších poplatků.⁷⁶

Banka si od žadatele o hypotéku vyžaduje dodání těchto dokumentů:

- dva doklady totožnosti,
- doklady o příjmu,
- návrh kupní smlouvy, návrh smlouvy o úschově, pokud ji žadatel vyžaduje,
- doložení výše vlastních úspor,
- odhad ceny nemovitosti od smluvního odhadce banky,
- pojistná smlouva k pojištěné zastavované nemovitosti.

Hypotéku lze čerpat do 12 měsíců od uzavření smlouvy o hypotéce a žadatel musí mít osobní účet u Air bank, a. s.⁷⁷

⁷⁵ Air bank.cz. *Air bank* [online]. [cit. 2018-11-29]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/>

⁷⁶ Air bank.cz. *Co Vás nejvíc zajímá* [online]. [cit. 2018-11-29]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/co-vas-nejvic-zajima/co-me-ceka-kdyz-chci-vasi-hypoteku>

⁷⁷ Air bank.cz. *Jak na hypotéku Air bank* [online]. [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/file-download/jak-na-hypoteku-air-bank.pdf>

Tabulka 1 Chytrá hypotéka od Air bank, a. s.

Podmínky produktu Chytrá hypotéka			
Úrok 70 % LTV	3,19 %	Min. doba splácení	1 rok
Úrok 80 % LTV	3,19 %	Max. doba splácení	30 let
Úrok 90 % LTV	neposkytuje	Min. výše úvěru	300 000 Kč
Sleva s pojištěním	neposkytuje	Max. výše úvěru	30 000 000 Kč
Zpracování úvěru	0 Kč	Vedení úvěru	0 Kč

Zdroj:⁷⁸

6.3 Česká spořitelna, a. s.

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO 45244782.

Česká spořitelna byla vybrána z důvodu, že je nejdéle fungující bankou na českém trhu a má největší počet klientů v České republice. V roce 2017 měla tato banka přibližně 4,68 mil. klientů.⁷⁹ V dnešní podobě Českou spořitelnu známe od 1. února 1992. V roce 2000 se Erste Bank stala s podílem 52 % akcií majoritním vlastníkem České spořitelny a od roku 2002 je Česká spořitelna členem Erste Bank Group.

Banka poskytuje služby pro fyzické osoby, podnikatelské subjekty, neziskové organizace, bytová družstva i veřejný sektor.⁸⁰

Česká spořitelna, a. s. nabízí pro fyzické osoby tyto produkty:

- účty a karty – účet pro seniory, děti, studenty, základní účet, běžný účet v cizí měně, transparentní účty,

⁷⁸Air bank.cz. *Hypotéka* [online]. [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>

⁷⁹ Duofinance.cz. *Banky podle velikosti? Počty klientů a aktiva v roce 2018!* [online]. © 2015–2018 [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/banky-cr-podle-poctu-klientu>

⁸⁰ Česká spořitelna.cz. *Česká spořitelna* [online]. © 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-12-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/>

- půjčky – sloučení půjček, převedení půjček, účelové půjčky, kontokorent, kreditní karty,
- hypotéky – nová hypotéka, refinancování hypotéky a americkou hypotéku,
- spoření – stavební spoření, vkladní knížky, spoření ČS, dětská vkladní knížka, penzijní připojištění, doplňkové penzijní spoření,
- investování – otevření podílové fondy, dluhopisy, prémiové vklady, akcie, certifikáty, investiční zlato, směnné kurzy,
- pojištění – životní pojištění, cestovní pojištění, pojištění nemovitosti a domácnosti, pojištění osobních věcí a karet, povinné ručení, havarijní pojištění.⁸¹

Česká spořitelna dále nabízí hypotéku bez poplatků, výhodnější podmínky při refinancování,⁸² možnost čerpání hypotéky už druhý den po podpisu smlouvy⁸³

Banka umožňuje poskytnutí hypotečního úvěru i ve výši LTV 90 %, ale žadatel musí kontaktovat banku se žádostí o individuální nabídku.⁸⁴

Česká spořitelna umožňuje sjednání předhypotečního úvěru na družstevní byt. Pro sjednání předhypotečního úvěru není nutná žádná další nemovitost jako zástava. Po zřízení zástavního práva přejde klient plynule z předhypotečního úvěru na navazující Hypotéku České spořitelny, kterou si sjednal dohromady s předhypotečním úvěrem. Předhypoteční úvěr může být čerpán na koupi např. nemovitosti od města, obce nebo státu, koupě nemovitosti v dražbě, nemovitosti v insolvenční nebo převod družstevního bytu do osobního vlastnictví.⁸⁵

⁸¹ Česká spořitelna.cz. *Osobní finance* [online]. © 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-12-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance>

⁸² Tamtéž.

⁸³ Česká spořitelna.cz. *Česká spořitelna* [online]. © 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-12-05]. Dostupné z: https://www.csas.cz/content/dam/cz/csas/www_csas_cz/dokumenty/produkty/osobni-finance/hypoteky/hypoteka/produktova-stranka/P%C5%99ehled%20slu%C5%BEeb%20k%20hypot%C3%A9ce.pdf

⁸⁴ Česká spořitelna.cz. *Hypotéka* [online]. © 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-12-12]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

⁸⁵ Tamtéž.

Tabulka 2 Hypotéka České spořitelny, a. s.

Podmínky produktu Hypotéka České spořitelny			
Úrok 70 % LTV	od 3,39 %	Min. doba splácení	1 rok
Úrok 80 % LTV	od 3,39 %	Max. doba splácení	30 let
Úrok 90 % LTV	při individuální nabídce	Min. výše úvěru	200 000 Kč
Sleva s pojištěním	0,20 %	Max. výše úvěru	30 mil. Kč
Zpracování úvěru	0 Kč	Vedení úvěru	0 Kč

Zdroj: ⁸⁶

Česká spořitelna, a. s. nabízí možnost přerušení splácení až na dobu 3 měsíců nebo snížení či zvýšení splátek. Dále banka poskytuje klientům, kteří aktivně užívají osobní účet od České spořitelny, slevu z úroků ve výši 0,5 % a při sjednání pojištění schopnosti splácet k hypotéce ještě slevu ve výši 0,2 %. Tyto slevy lze uplatnit při uzavření úvěrové smlouvy ve výši 80 % LTV. ⁸⁷

6.4 Fio, a. s.

Centrála společnosti: Millennium Plaza, V Celnici 10, 117 21 Praha 1, IČO: 61858374. ⁸⁸

Tento bankovní institut byl vybrán jako druhý příklad mladé banky na českém trhu, která se rychle rozrůstá, jak v počtu nových klientů, tak i v poskytovaných službách.

V roce 1993 několik studentů Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy založili finanční skupinu Fio založenou na obchodování s cennými papíry. Tito studenti si vytvořili software na snadnější a rychlejší uskutečnění těchto obchodů a po osvědčení je začali nabízet i klientům. Za několik let se z finanční skupiny Fio stal největší on-line broker. Postupem času se majitelé rozhodli rozšířit poskytované služby a založili vlastní družstevní záložnu, ve které se zaměřili také na vlastní vývoj a dynamiku. Následně

⁸⁶ Česká spořitelna.cz. Hypotéka [online]. © 2019 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

⁸⁷ Tamtéž.

⁸⁸ Fio banka, a. s. *Kontakty* [online]. © 2018 Fio banka [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/kontakty>

v roce 1998 spustili jako první v České republice Internetbanking. Do této doby internetové bankovníctví v České republice žádná v té době fungujících bank nepoužívala.

Zakladatelé finanční skupiny Fio v roce 1993 začali obchodovat na mimoburzovním trhu RM-SYSTÉM a v roce 2006 tuto kurzu sami koupili. V té době se RM-SYSTÉMU příliš nedařilo, ale zásluhou Fio se tento mimoburzovní trh podařilo oživit a transformovat na českou burzu cenných papírů.

Díky koupi RM-SYSTÉMU, který měl tou dobou rozšířenou síť poboček, získalo Fio v každém okresním městě pobočku na poskytování svých investiční a bankovních služeb.

Přišel rok 2008 a finanční skupina Fio se svými aktivitami podobala malé bance, a tudíž už zbýval jen malý krok k založení banky. Finanční skupina Fio získala bankovní licenci od České národní banky v roce 2010.

Finanční skupinu Fio a Fio banku až do dnešních dnů vlastní dva majitelé banky, kteří patří mezi zakladatele, má stabilní vrcholový management, vyvíjí vlastní bankovní systém, potrpí si na nízké provozní náklady a maximální automatizaci a díky tomu má Fio banka dnes okolo 800 000 klientů⁸⁹ a je již pošesté oceněna jako „Nejvstřícnější bankou roku za rok 2017.“⁹⁰

Fio, a. s. nabízí:

- bankovní služby v podobě osobního a podnikatelského účtu, transparentní účet, rodinné účty, spoření na termínovaných vkladech, spořicí účet Fio konto, cizoměnové vklady, úvěry jako je hypotéka, americká hypotéka, kontokorent, podnikatelský úvěr, úvěr na obchodování, úvěr na měnu,
- podílové fondy,

⁸⁹ Fio banka.cz. *Fio banka roste, má 800 tisíc klientů* [online]. © 2018 Fio banka. [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/204666-fio-banka-roste-ma-800-tisic-klientu>

⁹⁰ Fio banka.cz. *Historie* [online]. © 2018 Fio banka. [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/onas/fio-banka/historie>

- obchodování s akciemi.⁹¹

Tabulka 3 Fio hypotéka od Fio, a. s.

Podmínky produktu Fio hypotéka			
Úrok 70 % LTV	od 2,88 %	Vedení úvěru	0 Kč
Úrok 80 % LTV	od 2,88 %	Min. doba splácení	5 let
Úrok 85 % LTV	od 3,68 %	Max. doba splácení	30 let
Úrok 90 % LTV	neposkytuje	Min. výše úvěru	300 000 Kč
Sleva s pojištěním	0,20 %	Max. výše úvěru	10 mil. Kč
Zpracování úvěru	0 Kč		

Zdroj: ⁹²

Klientům banky Fio, a. s. nabízí produkt Hypospořicí konto, které je v rámci hypotečního úvěru zdarma, výše vkladu na tomto kontě snižuje úročenou částku na úvěrovém účtu. Jedná se tedy o typ offsetové hypotéky. Konkrétní případ: hypotéka ve výši 2 miliónu korun, na Hypospořicí konto klient vloží 100 000 Kč, úroky se tedy počítají z 1 900 000 Kč a tím dojde ke snížení měsíční splátky. Banka dále nabízí možnost snížení úroku na 0 % za předpokladu, že klient má během celé doby splácení na Hypospořicím kontě částku ve výši jistiny.⁹³

Webová kalkulačka Fio, a. s. neuvádí výši RPSN. Údaj o RPSN je uveden v reprezentativním příkladu splácení. Konkrétní výši RPSN banka uvádí, až v konkrétní úvěrové smlouvě. Do roční procentní sazby nákladů banka zahrnuje odhad nemovitosti, kterou hradí klient a poplatek za vložení zástavního práva. Výše RPSN se tedy oproti úrokové sazbě liší v řádu setin. Pro získání Fio hypotéky je zapotřebí mít veden účet ve

⁹¹ Fio.cz. *Bankovní služby* [online]. © 2018 Fio banka [cit. 2018-12-12]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby>

⁹² Fio.cz. *Hypoteční kalkulačka* [online]. © 2019 Fio banka [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky/vysledek#counted>

⁹³ Fio banka.cz. *Fio hypotéka* [online]. © 2018 Fio banka. [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>

Fio bance, ze kterého se inkasně strhává daná splátka. Vedení účtu je zcela zdarma a nemusí být aktivně využívat.⁹⁴

6.5 Hypoteční banka, a. s.

Centrála společnosti: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 13584324⁹⁵

Hypoteční banka, a. s. byla vybrána jako specializovaná banka na hypoteční úvěry a od roku 2007 až do současnosti je lídrem v počtu poskytnutých hypoték na českém trhu. Tato univerzální banka byla založena v roce 1991 v Hradci Králové. Jako první v Česku získala v říjnu 1995 licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. V roce 2000 ji koupila skupina IPB, kde je majoritním akcionářem Československá obchodní banka, která patří do belgické skupiny KBC Group NV. Od roku 2006 banka vystupuje pod názvem Hypoteční banka a od roku 2009 je jediným akcionářem banka ČSOB.⁹⁶

Československá obchodní banka je dceřinou společností KBC Bank NV, kterou vlastní KBC Group NV, která má sídlo v Bruselu v Belgii. ČSOB je univerzální bankou, která byla založena v roce 1964. Do skupiny ČSOB patří kromě Hypoteční banky, také např. ČSOB pojišťovna, Poštovní spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna, ČSOB Penzijní společnost, ČSOB Leasing. Počet klientů skupiny ČSOB k 31. 12. 2017 je přibližně 3,7 mil.⁹⁷

Hypoteční banka, a. s. poskytuje také hypotéky v rámci své mateřské společnosti ČSOB.

V roce 2017 Hypoteční banka, a. s. spustila službu „Virtuální pobočka“, která žadatelům o hypotéku umožňuje projít celým procesem od prvních dotazů až po sepsání hypoteční smlouvy z pohodlí svého domova. Další novou službou, kterou banka nabízí je

⁹⁴ Hypoteční banka.cz. *Hypoteční kalkulačka* [online]. © 2019 Hypoteční banka [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky/vysledek#counted>

⁹⁵ Hypoteční banka.cz. *Centrála* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kontakty/centrala/>

⁹⁶ Hypoteční banka.cz. *Výroční zpráva 2017* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-20]. Dostupné z: <http://ftp.pse.cz/Annual.rep/REGIX012017.pdf>

⁹⁷ Československá obchodní banka. *O ČSOB a skupině* [online]. © 2018 [cit. 2018-12-05]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>

„Hypoteční zóna“, kde klienti získají bezpečnostní a pohodlný online přístup ke všem informacím o hypotéce a tímto způsobem mohou i jednoduše komunikovat s bankou. Touto formou klienti mohou rychle zažádat o změny v souvislosti s hypotékou anebo snadno namodelovat novou úrokovou sazbu na konci fixačního období.⁹⁸

Hypoteční banka nabízí tyto produkty:

- hypotéka na byt, rodinný dům, pozemek, stavbu a rekonstrukce,
- americkou hypotéku,
- refinancování,
- zelená hypotéka – je určena klientům, kteří mají zájem o výstavbu ekologicky šetrných a nízkoenergetických domů nebo rekonstrukcí snížit energetickou náročnost svého bydlení,
- pojištění hypotéka a bydlení.⁹⁹

Banka nabízí zdarma rychlý odhad ceny nemovitosti u novostaveb s maximální výší hypotéky 5 mil. Kč a do 90 % hodnoty zastavované nemovitosti, dále poskytuje zdarma vyřízení výpisu z katastru nemovitostí a kopii katastrální mapy.¹⁰⁰

Tabulka 4 Hypotéka Hypoteční banka, a. s.

Podmínky produktu Jasná hypotéka			
Úrok 70 % LTV	od 3,19 %	Min. doba splácení	5 let
Úrok 80 % LTV	od 3,39 %	Max. doba splácení	40 let
Úrok 90 % LTV	od 3,79 %	Min. výše úvěru	300 000 Kč
Sleva s pojištěním	0,20 %	Max. výše úvěru	0 Kč
Zpracování úvěru	0 Kč	Vedení úvěru	150 Kč

Zdroj:¹⁰¹

⁹⁸ Hypoteční banka.cz. *Výroční zpráva 2017* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-20]. Dostupné z: <http://ftp.pse.cz/Annual.rep/REGIX012017.pdf>

⁹⁹ Hypoteční banka.cz. *Myslíte zeleně? Hypotečka vám rozumí!* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kampane/zelena/>

¹⁰⁰ Hypoteční banka.cz. *Hypotéka na byt* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver-na-byt/>

¹⁰¹ Hypoteční banka.cz. *Hypoteční banka* [online]. © 2019 Hypoteční banka [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

6.6 Komerční banka, a. s.

Sídlo centrály: Na Příkopě 33, 114 07 Praha1, IČO 45317054.¹⁰²

Komerční banka, a. s. je v počtu klientů třetí největší bankou v Česku. Tato banka vznikla v roce 1990 oddělením obchodní činnosti do Státní banky československé. V roce 1992 byla Komerční banka přeměněna na akciovou společnost, ve které byly majoritním vlastníkem Fondy národního majetku ČR a SR. Akcie banky byly zařazeny do kuponové privatizace. V roce 1997 Česká republika schválila možný prodej svého podílu strategickému investorovi. Prodej podílu vlastněný státem byl dokončen v roce 2001, v tomto roce jej koupila francouzská společnost Sociétés Générale. V roce 2003 banka získala ocenění Nejdynamičtější a Nejdůvěryhodnější banka roku a ve stejném roce zavedla jako první banka v ČR první čipové karty, které splňovali standard Europay. O dva roky později Komerční banka dokončila 100 % koupi stavební spořitelny Modrá pyramida a tím dostala banka možnost oslovit další potenciální klienty. V roce 2010 banka jako první v České republice spustila na svých webových stránkách jednoduchou aplikaci pod názvem Investiční kalkulačka, která navrhne klientovi investici dle vztahu klienta k riziku.¹⁰³

Banka nabízí služby jak pro občany, podnikatelé a malé firmy s obratem do 60 milionů, tak i pro firmy a instituce s obratem nad 60 milionů.

Komerční banka nabízí pro občany tyto produkty:

- bankovní účet pro dospělé, studenty i děti,
- produkt Optimální půjčka a osobní úvěr,
- klasickou hypotéku, americkou hypotéku, předhypoteční úvěr,
- spoření ve formě spořicích účtů a termínovaných vkladů,
- stavební spoření,
- doplňkové spoření na penzi,

¹⁰² Komerční banka.cz *Kontakty* [online]. © 2018 Komerční banka [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/kontakty>

¹⁰³ Komerční banka.cz. *Historie KB* [online]. © 2018 Komerční banka [cit. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/historie-kb>

- investiční služby,
- cestovní pojištění, investiční životní pojištění a rizikové životní pojištění.¹⁰⁴

Tabulka 5 Hypotéka od Komerční banky, a. s.

Podmínky produktu hypotéka			
Úrok 70 % LTV	3,09 %	Min. doba splácení	5 let
Úrok 80 % LTV	3,09 %	Max. doba splácení	30 let
Úrok 90 % LTV	3,39 %	Min. výše úvěru	200 000 Kč
Sleva s pojištěním	neposkytuje	Max. výše úvěru	bez omezení
Zpracování úvěru	2 900 Kč	Vedení úvěru	0 Kč

Zdroj: ¹⁰⁵

6.7 MONETA Money Bank, a. s.

Sídlo: BB Centrum, Vyskočilova 1442/1b, 140 28 Praha 4 - Michle, IČO: 25672720¹⁰⁶

MONETA Money Bank, a. s. je s počtem 1,03 mil. klientů čtvrtou největší bankou v Česku. Její vznik se datuje od roku 1990 ještě jako Agro banka, a. s. V roce 1997 vstupuje na český bankovní trh americká korporace GE Electric a Agro banka se mění na GE Capital bank, a. s. V roce 2005 prošla banka kompletní vizuální změnou a z GE Capital Bank, a. s. se stala GE Money Bank, a. s. O jedenáct let později se americká korporace GE Electric rozhodla prodat veškeré své finanční divize, GE Money bank vstupuje na burzu a stává se z ní ryze česká MONETA Money Bank, a. s.

Banka nabízí služby jak pro občany, živnostníky a velké firmy.¹⁰⁷

¹⁰⁴ Komerční banka.cz KB [online]. © 2018 Komerční banka [cit. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/>

¹⁰⁵ Komerční banka.cz. Hypotéka [online]. © 2019 Komerční banka [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <https://www.ms-kb.cz/file/cs/sazebnik/kb-urokove-sazby-czk.pdf?cb7a1275b040c6bd2f8c3a7decd1ffa3>

¹⁰⁶ MONETA Money Bank.cz. MONETA Money Bank [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/>

¹⁰⁷ Tamtéž.

MONETA Money Bank, a. s. nabízí pro občany tyto produkty:

- běžný účet,
- kreditní karty,
- konsolidace, půjčka na cokoliv, půjčka na nové auto,
- hypotéka, refinancování, americká hypotéka,
- spořicí účet, investice, doplňkové penzijní spoření,
- cestovní pojištění, pojištění vozidel, pojištění schopnosti splácet, úrazové pojištění, pojištění osobních věcí, platební karty, internetových rizik a pojištění majetku.¹⁰⁸

Tabulka 6 Hypotéka od MONETA Money Bank, a. s.

Podmínky produktu hypotéka			
Úrok 70 % LTV	od 3,37 %	Min. doba splácení	1 rok
Úrok 80 % LTV	od 3,37 %	Max. doba splácení	30 let
Úrok 90 % LTV	od 3,67 %	Min. výše úvěru	335 000 Kč
Sleva s pojištěním	0,20 %	Max. výše úvěru	bez omezení
Zpracování úvěru	0 Kč	Vedení úvěru	0 Kč

Zdroj: ¹⁰⁹

Banka nabízí slevu z úroků při využití vlastních úspor, které si klient ponechá na účtu. Jako příklad banka uvádí hypoteční úvěr ve výši 1 000 000 Kč a pokud klient v daném měsíci má na účtu ze kterého hradí splátku hypotéky průměrně 100 000 Kč, zaplatí úrok pouze z 900 000 Kč. Dále MONETA Money Bank, a. s. uvádí, že částku, ze které se počítají úroky sníží o průměrný denní zůstatek na účtu klienta, a to až do výše 20 %

¹⁰⁸ MONETA Money Bank.cz. *MONETA money bank* [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/>

¹⁰⁹ MONETA Money Bank.cz. *Hypotéka* [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

z částky zbývající ke splacení, avšak v maximální ve výši 200 000 Kč. S částkou, kterou má klient na účtu však může libovolně disponovat.¹¹⁰

Banka nabízí možnost přerušení splácení až na dobu 3 měsíců nebo snížení splátek. Dále lze po prvním roce splácení provést zdarma mimořádnou splátku až 50 % z výše půjčené částky. Mimořádné splátky zdarma lze provádět také každého půlroku ve výši 25 % z hodnoty úvěru.¹¹¹

¹¹⁰ MONETA Money bank.cz. *Hypotéka* [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: Hypotéka <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

¹¹¹ Tamtéž.

7 MODELOVÉ PŘÍKLADY

V modelových příkladech se bude pracovat s mladým manželským párem, který si chce pořídit vlastní byt a založit rodinu. V druhém modelu bude žena, která je bez partnera a bezdětná. Pro simulace budou použity hypoteční kalkulačky příslušných bank, které jsou volně dostupné na jejich webových stránkách. U všech výpočtů je nastaveno anuitní splácení a pro snadnější porovnávání je vybrána pětiletá doba fixace. Jednotlivé nabídky bank budou u daných modelových příkladů porovnávány podle výše úrokových sazeb a měsíční splátky úvěru. Ukazatel RPSN nebude porovnáván z důvodu, že ne všechny internetové kalkulačky vybraných bank, jej jednoznačně ukazují. Ovšem dle zákona č. 256/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru musí výši RPSN banka sdělit na dotaz žadatele či při osobní schůzce. Údaj o výši RPSN lze dopočítat např. na webových stránkách Kanceláře finančního arbitra, ale tento údaj neodpovídá zcela přesně výši RPSN udávané bankou, a proto tato webová kalkulačka nebyla pro výpočty použita. Níže uvedené výpočty jsou oproštěny od jednorázových administrativních poplatků.

7.1 Modelový příklad č. 1

Na první modelový příklad bude použit manželský pár, muž 31 let a žena 30 let. Muž má čistý měsíční příjem ze závislé činnosti ve výši 25 600 Kč a žena má čistý měsíční příjem ze závislé činnosti ve výši 18 500 Kč. Manželský pár bydlí v nájemním bytě o dispozici 1 + kk, kde platí nájem ve výši 8 000 Kč a náklady na energie a služby jsou ve výši 2 000 Kč.

Tento manželský pár by si rád pořídil, pro svoji bytovou potřebu, novostavbu bytu o dispozici 3 + kk v Brně, který stojí 4 800 000 Kč. Pořízený byt by sloužil i ke zřízení zástavního práva. Manželé naspořili finanční prostředky ve výši 960 000 Kč, což odpovídá 20 % hodnoty nemovitosti. Manželé nemají žádný úvěr, kontokorent ani kreditní karty, které by ovlivnily jejich DSTI skóre. Pár bude žádat o hypoteční úvěr ve výši 3 840 000 Kč. Byt je novostavba, kterou prodává přímo developer, a tudíž je oproštěna od úhrady 4 % daně z převodu nemovitosti a provize realitní kanceláři.

Uvedené tabulky reprezentují podmínky jednotlivých bank platné k 1. 2. 2019 a ochotu žadatelů o úvěr změnit banku pro vedení osobního účtu.

Dle doporučení ČNB by měl manželský pár splňovat při hodnotě pořizované nemovitosti ve výši 4 800 000 Kč a společných čistých měsíčních příjmech ve výši 44 100 Kč tyto parametry:

- LTV 20 % ve výši 960 000 Kč,
- DSTI v max. výši 45 % měsíčního čistého příjmu manželů, tj. 19 845 Kč,
- DTI v max. výši devítinásobku ročního čistého příjmu manželů, tj. 4 762 800 Kč.

Tabulka 7 Simulace modelového příkladu č. 1 u Air bank, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Výše úvěru	3 840 000 Kč
Doba splácení v letech	30
Úroková sazba u 5leté fixaci p. a.	3,19 %
Měsíční poplatek za vedení účtu	0 Kč
Náklady na vklad a výmaz zástavního práva	2 000 Kč
Výše měsíční splátky (anuita)	16 591 Kč
RPSN	3,25 %
Celkový objem úroků	2 139 300 Kč
Celkem žadatel zaplatí	5 979 300 Kč
Náklady na odhad ceny zastavovaného bytu	3 900 Kč

Zdroj: ¹¹²

Hypotéku od Air bank, a. s. lze čerpat pouze na již zkolaudovanou nemovitost. Od podání žádosti o hypotéku až do dne čerpání potřebuje banka minimálně 15 pracovních dní pro převedení hypotéky a 20 pracovních dnů pro hypotéku na koupi nemovitosti.¹¹³

¹¹²vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>

¹¹³ Air bank.cz. *Jak na hypotéku Air bank* [online]. [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/file-download/jak-na-hypoteku-air-bank.pdf>

Tabulka 8 Simulace modelového příkladu č. 1 u České spořitelny, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Výše úvěru	3 840 000 Kč
Doba splácení v letech	30
Úroková sazba u 5leté fixaci p. a.	3,19 %
Měsíční poplatek za vedení účtu	150 Kč
Náklady na vklad a výmaz zástavního práva	2 000 Kč
Výše měsíční splátky (anuita)	16 685 Kč
RPSN	neuvedeno
Celkový objem úroků	2 166 600 Kč
Celkem žadatel zaplatí	6 006 600 Kč
Náklady na odhad ceny zastavovaného bytu	3 900 Kč

Zdroj: ¹¹⁴

V tabulce č. 8 je již uplatněna sleva ve výši 0,2 % z úrokové sazby za sjednání pojištění schopnosti splácet od Pojišťovny České spořitelny. ¹¹⁵

Tabulka 9 Simulace modelového příkladu č. 1 u Fio banky, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Výše úvěru	3 840 000 Kč
Doba splácení v letech	30
Úroková sazba u 5leté fixaci p. a.	2,68 %
Měsíční poplatek za vedení účtu	0 Kč
Náklady na vklad a výmaz zástavního práva	2 000 Kč
Výše měsíční splátky (anuita)	15 534 Kč
RPSN	neuvádí
Celkový objem úroků	1 752 402 Kč
Celkem žadatel zaplatí	5 592 402 Kč
Náklady na odhad ceny zastavovaného bytu	4 000 Kč

Zdroj: ¹¹⁶

¹¹⁴ vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteka/hypoteka>

¹¹⁵ Česká spořitelna.cz. *Hypotéka* [online]. © 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-12-22]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteka/hypoteka>

¹¹⁶ vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteka/vysledek#counted>

V tabulce č. 9 je již uplatněna sleva ve výši 0,2 % z úrokové sazby za sjednání pojištění schopnosti splácet od Pojišťovny České spořitelny. Slevu na Hypospořicí konto žadatelé nevyužili.

Tabulka 10 Simulace modelového příkladu č. 1 u Hypoteční banka, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Výše úvěru	3 840 000 Kč
Doba splácení v letech	30
Úroková sazba u 5leté fixaci p. a.	3,19 %
Měsíční poplatek za vedení účtu	0 Kč
Náklady na vklad a výmaz zástavního práva	1 900 Kč
Výše měsíční splátky (anuita)	16 586 Kč
RPSN	neuvádí
Celkový objem úroků	2 130 960 Kč
Celkem žadatel zaplatí	5 970 960 Kč
Náklady na odhad ceny zastavovaného bytu	0 Kč

Zdroj: ¹¹⁷

Hypoteční banka, a. s. na svých webových stránkách uvádí, možnost získání slevy na úrokové sazbě u úvěrů do 90 % hodnoty nemovitosti s dobou fixace 1, 3, 5, 10, 15 let při splnění dvou podmínek. Tou první je splácení úvěru inkasem z účtu ČSOB nebo Poštovní spořitelny s příjmem ve výši 1,5 násobku měsíční splátky a druhá podmínka je sjednání si životního pojištění u ČSOB pojišťovny nebo si sjednat inkaso z účtu spoludlužníka.¹¹⁸ Tato sleva z úrokové sazby je v tabulce č. 10 již zohledněna.

¹¹⁷ vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

¹¹⁸ Hypoteční banka.cz. *Zaostřete na jasnou hypotéku* [online]. © 2019 Hypoteční banka [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kampane/jasna-hypoteka/>

Tabulka 11 Simulace na modelovém příkladu č. 1 u Komerční banky, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Výše úvěru	3 840 000 Kč
Doba splácení v letech	30
Úroková sazba u 5leté fixaci p. a.	3,09 %
Měsíční poplatek za vedení účtu	0 Kč
Náklady na vklad a výmaz zástavního práva	2 000 Kč
Výše měsíční splátky (anuita)	16 405 Kč
RPSN	3,61 %
Celkový objem úroků	2 408 381 Kč
Celkem žadatel zaplatí	6 248 381 Kč
Náklady na odhad ceny zastavovaného bytu	neuvádí

Zdroj: ¹¹⁹

Komerční banka, a. s. nabízí možnost snížení výše úroku při uzavření rizikového životního pojištění ve výši hypotečního úvěru u Komerční banky, a. s. a zřízení osobního účtu na který budou směřovány klientovi příjmy. ¹²⁰ Sleva je v tabulce č. 11 zohledněna.

Tabulka 12 Simulace modelového příkladu č. 1 u MONETA Money Bank, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Výše úvěru	3 840 000 Kč
Doba splácení v letech	30
Úroková sazba u 5leté fixaci p. a.	3,17 %
Měsíční poplatek za vedení účtu	0 Kč
Náklady na vklad a výmaz zástavního práva	1 000 Kč
Výše měsíční splátky (anuita)	16 544 Kč
RPSN	3,91 %
Celkový objem úroků	2 648 465 Kč
Celkem žadatel zaplatí	6 488 465 Kč
Náklady na odhad ceny zastavovaného bytu	0 Kč

Zdroj: ¹²¹

¹¹⁹vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

¹²⁰ Komerční banka.cz. *Hypoteční kalkulačka* [online]. © 2019 Komerční banka, a. s. [cit. 2019-01-14]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

¹²¹vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

MONETA Money Bank, a. s. poskytuje slevy při sjednání pojištění schopnosti splácet, tak i bonusovou slevu na úrokovou sazbu podle zůstatku na účtu. Klienti v modelovém příkladu č. 1 využili pouze slevu za sjednání pojištění.

7.2 Modelový příklad č. 2

Na druhém modelovém bude o hypoteční úvěr žádat pouze žena ve věku 29 let s čistým měsíčním příjmem ze závislé činnosti 19 000 Kč. Tento žadatel doposud bydlel u rodičů a hledá své startovací bydlení. Slečna je bezdětná a bez partnera a nemá žádný kontokorent, kreditní karty ani žádný úvěr. Žadatelka si chce pořídit pro svoji potřebu byt 1 + 1 v Brně za cenu 2 500 000 Kč, který bude sloužit také ke zřízení zástavního práva. Žena má naspořeno 15 % hodnoty kupované nemovitosti, tj. 375 000 Kč. Do banky půjde se žádostí o úvěr ve výši 2 125 000 Kč. Daň z převodu nemovitosti a provizi realitní kanceláři ve výši 4 % žadatelka zaplatí ze svých vlastních úspor.

Uvedené tabulky reprezentují podmínky jednotlivých bank platné k 1. 2. 2019 a ochotu žadatelky o úvěr změnit banku pro vedení osobního účtu.

Dle doporučení ČNB by měla tato žena splňovat při hodnotě pořizované nemovitosti ve výši 2 500 000 Kč a čistého měsíčního příjmu ve výši 19 000 Kč tyto parametry:

- LTV 20 % ve výši 500 000 Kč,
- DSTI v max. výši 45 % měsíčního čistého příjmu manželů, tj. 8 550 Kč,
- DTI v max. výši devítinásobku ročního čistého příjmu, tj. 2 052 000 Kč.

Tabulka 13 Simulace modelového příkladu č. 2 u Air bank, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Cena nemovitosti	2 500 000 Kč
Výše úvěru	2 125 000 Kč
Maximální možná výše úvěru dle doporučení ČNB	2 052 000 Kč
Výše vlastních zdrojů	375 000 Kč
Čistý měsíční příjem	19 000 Kč
Maximální výše měsíční splátky dle doporučení ČNB	8 550 Kč

Zdroj: ¹²²

U modelového příkladu č. 2 by společnost Air bank, a. s. žadatele s příjmem 19 000 Kč hypoteční úvěr ve výši 2 125 000 Kč neposkytla, neboť žadatelka nesplňuje doporučení ČNB. Pokud by žadatelka chtěla získat hypoteční úvěr od společnosti Air bank, a. s. měla by naspořit alespoň 550 000 Kč nebo zvýšit své příjmy alespoň na 20 500 Kč.

Tabulka 14 Simulace modelového příkladu č. 2 u České spořitelny, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Cena nemovitosti	2 500 000 Kč
Výše úvěru	2 125 000 Kč
Maximální možná výše úvěru dle doporučení ČNB	2 052 000 Kč
Výše vlastních zdrojů	375 000 Kč
Čistý měsíční příjem	19 000 Kč
Maximální výše měsíční splátky dle doporučení ČNB	8 550 Kč

Zdroj: ¹²³

Česká spořitelna, a. s. by hypoteční úvěr neposkytla. Úvěr by žadatelka získala, pokud by měla vlastní zdroje ve výši 500 000 Kč, a tudíž by žádala o hypoteční úvěr ve výši 2 000 000 Kč. Banka nabízí i možnost vytvoření individuální nabídky úvěru.

¹²²vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>

¹²³ vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteka/hypoteka>

Tabulka 15 Simulace modelového příkladu č. 2 u Fio banky, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Výše úvěru	2 125 000 Kč
Doba splácení v letech	30
Úroková sazba u 5leté fixaci p. a.	3,48 %
Měsíční poplatek za vedení účtu	0
Náklady na vklad a výmaz zástavního práva	2 000 Kč
Výše měsíční splátky (anuita)	9 519 Kč
RPSN	neuvádí
Celkový objem úroků	1 301 660 Kč
Celkem žadatel zaplatí	3 426 660 Kč
Náklady na odhad ceny zastavovaného bytu	4 000 Kč

Zdroj: ¹²⁴

Pro získání Fio hypotéky je zapotřebí mít osobní účet ve Fio bance, ze kterého se inkasně strhává daná splátka. Vedení účtu je zcela zdarma a nemusí být aktivně využíván.

Výši RPSN banka na svém webové kalkulačce neuvádí. Konkrétní výši RPSN banka uvádí, až ve smlouvě, zahrnuje se do ní odhad nemovitosti, kterou hradí žadatelka a poplatek za vložení zástavního práva. ¹²⁵

Klientka využila slevu 0,2 % z úrokové sazby za sjednání pojištění schopnosti splácet.

¹²⁴ vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky/vysledek#counted>

¹²⁵ Hypoteční banka.cz. *Hypoteční kalkulačka* [online]. © 2019 Hypoteční banka [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky/vysledek#counted>

Tabulka 16 Simulace modelového příkladu č. 2 u Hypoteční banka, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Výše úvěru	2 125 000 Kč
Doba splácení v letech	30
Úroková sazba u 5leté fixaci p. a.	3,59 %
Měsíční poplatek za vedení účtu	0 Kč
Náklady na vklad a výmaz zástavního práva	1 900 Kč
Výše měsíční splátky (anuita)	9 649 Kč
RPSN	neuvedeno
Celkový objem úroků	1 348 640 Kč
Celkem žadatel zaplatí	3 473 640 Kč
Náklady na odhad ceny zastavovaného bytu	0 Kč

Zdroj:¹²⁶

V tabulce č. 16 je uplatněna sleva za splácení úvěru z účtu u ČSOB, a. s. a sjednání životního pojištění u ČSOB Pojišťovny.

Tabulka 17 Simulace modelového příkladu č. 2 u Komerční banky, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Výše úvěru	2 125 000 Kč
Doba splácení v letech	30
Úroková sazba u 5leté fixaci p. a.	3,39 %
Měsíční poplatek za vedení účtu	0 Kč
Náklady na vklad a výmaz zástavního práva	2 000 Kč
Výše měsíční splátky (anuita)	9 428 Kč
RPSN	3,92 %
Celkový objem úroků	1 460 784 Kč
Celkem žadatel zaplatí	3 585 784 Kč
Náklady na odhad ceny zastavovaného bytu	neuvádí

Zdroj: ¹²⁷

¹²⁶vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/#classicCalc>

¹²⁷vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

Komerční banka, a. s. uvádí, že stejně jako u modelového příkladu č. 1 se výše úrokové sazby, která je uvedena na webové kalkulačce banky, je podmíněna uzavřením smlouvy o rizikovém životním pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. ve výši hypotečního úvěru a směřovat vaše příjmy na u nás vedený účet.¹²⁸

Tabulka 18 Simulace modelového příkladu č. 2 u MONETA Money Bank, a. s.

Kritéria úvěru	Podmínky
Výše úvěru	2 125 000 Kč
Doba splácení v letech	30
Úroková sazba u 5leté fixaci p. a.	3,47 %
Měsíční poplatek za vedení účtu	0 Kč
Náklady na vklad a výmaz zástavního práva	1 000 Kč
Výše měsíční splátky (anuita)	9 618 Kč
RPSN	4,26 %
Celkový objem úroků	1 657 025 Kč
Celkem žadatel zaplatí	3 782 025 Kč
Náklady na odhad ceny zastavovaného bytu	0 Kč

Zdroj: ¹²⁹

Žadatelka využila jen slevu ve výši 0,2 % p. a. z úrokové sazby za sjednání pojištění schopnosti splácet.

¹²⁸ Komerční banka.cz. *Hypoteční kalkulačka* [online]. © 2019 Komerční banka, a. s. [cit. 2019-01-14]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

¹²⁹ vlastní zpracování pomocí hypoteční kalkulačky dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

8 SROVNÁNÍ PRODUKTŮ JEDNOTLIVÝCH BANK

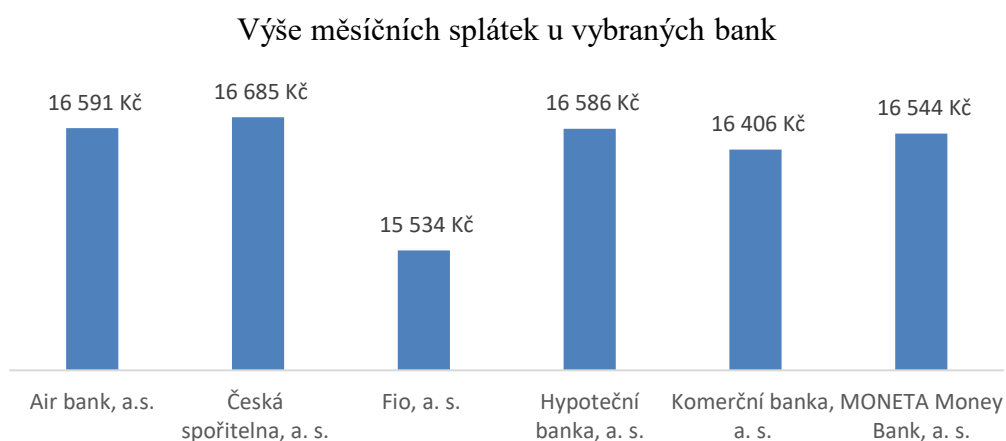
V praktické části byly nasimulovány dva modely. U prvního modelu byl použit mladý pár a u druhé modelové situace mladá žena, která bude žádat o hypotéku jako jediný žadatel. Pro jednotlivé výpočty byly použity hypoteční kalkulačky vybraných bankovních domů, které jsou k dispozici na webových stránkách daných bank. Výsledky z hypotečních kalkulaček budou porovnávány podle výše nabízených úrokových sazeb a výše měsíční splátky úvěru.

8.1 Srovnání pro modelový příklad č. 1

Na grafu č. 2 je vidět, jak se pohybuje výše měsíčních splátek pro modelový příklad č. 1. Vybrané banky by žadatelům poskytly splátky v rozmezí od 15 534 Kč do 16 685 Kč, tzn. že rozdíly v měsíčních splátkách u jednotlivých bank nejsou nijak výrazné.

Z grafu č. 2 je patrné, že nejnižší splátku ve výši 15 534 Kč pro modelový příklad č. 1 nabízí Fio, a. s. a jako druhou nejnižší splátku ve výši 16 406 Kč nabízí Komerční banka, a. s. Naopak nejvíce by žadatelé zaplatili u České spořitelny, a. s., a to 16 685 Kč měsíčně.

Graf 2 Výše měsíčních splátek u vybraných bank pro modelový příklad č. 1

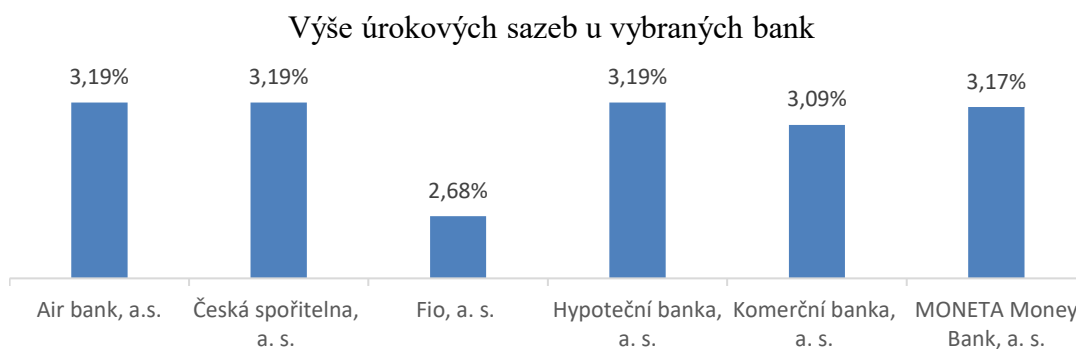


Zdroj: vlastní zpracování u modelového příkladu č. 1

Na grafu č. 3 je zachycena výše úrokových sazeb, které vybrané banky nabízejí pro modelový příklad č. 1. Výše úrokových sazeb koresponduje s výší splátek, a tudíž jednoznačně nejnižší úrok nabízí Fio, a. s. ve výši 2,68 % p. a. Druhý nejnižší úrok by žadatelům poskytla Komerční banka, a. s. ve výši 3,09 % p. a. a dále ji následuje MONETA Money Bank, a. s. s nabídkou ve výši 3,17 % p. a. Shodně nejvyšší úrok pro modelový příklad č. 1 nabízí Air bank, a. s., Česká spořitelna, a. s. a Hypoteční banka, a. s., a to ve výši 3,19 % p. a.

Pro modelový příklad č. 1 bych jednoznačně vybrala nabídku banky Fio, a. s. s úrokem ve výši 2,68 % p. a. a výši měsíční splátky 15 534 Kč.

Graf 3 Výše úrokových sazeb u vybraných bank pro modelový příklad č. 1



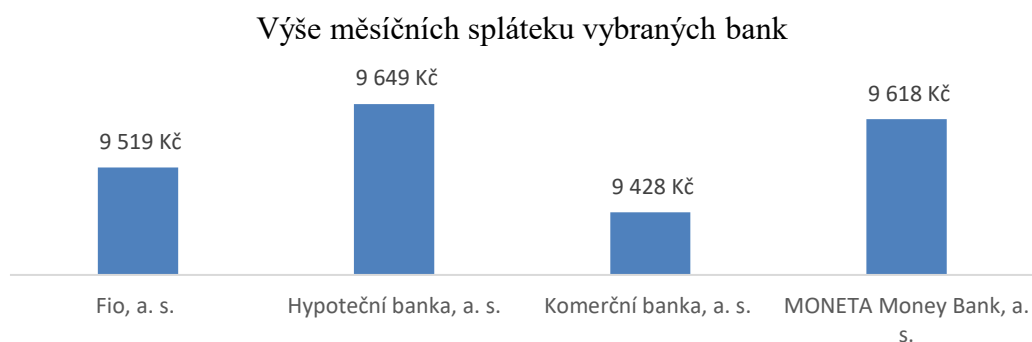
Zdroj: vlastní zpracování u modelového příkladu č. 1

8.2 Srovnání pro modelový příklad č. 2

Na modelovém příkladu č. 2 je mladá slečna, která sama žádá o hypoteční úvěr na byt pro svoji bytovou potřebu. Tato žadatelka by na úvěr u Air bank, a. s. a u České spořitelny, a. s., dle dostupných webových kalkulaček příslušných bank, pravděpodobně nedosáhla. Z tohoto důvodu tyto dvě banky chybí na grafu č. 4. Pravděpodobné důvody, proč by tyto dvě banky úvěr neposkytly je, že dle doporučení ČNB může banka poskytnout hypoteční úvěr pouze ve výši 80 % LTV, a tudíž žadatel musí z vlastních zdrojů pokrýt 20 % LTV. Na modelovém příkladu č. 2 žadatelka nedisponuje vlastním kapitálem ve výši 20 % LTV. Klientka také nesplňuje podmínku na výši DTI v maximální výši devítinásobku čistého ročního příjmu. Žadatelka má měsíční příjem 19 000 Kč a tomu odpovídá devítinásobek (DTI) čistého ročního příjmu ve výši 2 052 000 Kč.

Klientka by si ráda koupit byt v hodnotě 2 500 000 Kč a disponuje vlastními úspory ve výši 375 000 Kč, a tudíž potřebuje úvěr ve výši 2 125 000 Kč, což je 85 % LTV. Žadatelce může být poskytnut dle doporučení ČNB úvěr s měsíční splátkou v maximální výši 45 % jejího čistého měsíčního příjmu. U modelového příkladu č. 2, odpovídá 45 % DSTI výši měsíční splátky 8 550 Kč a takovou splátku Air bank, a. s. ani Česká spořitelna, a. s. nenabízí. Hypoteční úvěr v požadované výši 85 % LTV by u modelového příkladu č. 2 poskytla banka Fio, a. s., Hypoteční banka, a. s., Komerční banka, a. s. a MONETA Money Bank, a. s.

Graf 4 Výše měsíčních splátek u vybraných bank pro modelový příklad č. 2



Zdroj: vlastní zpracování u modelového příkladu č. 2

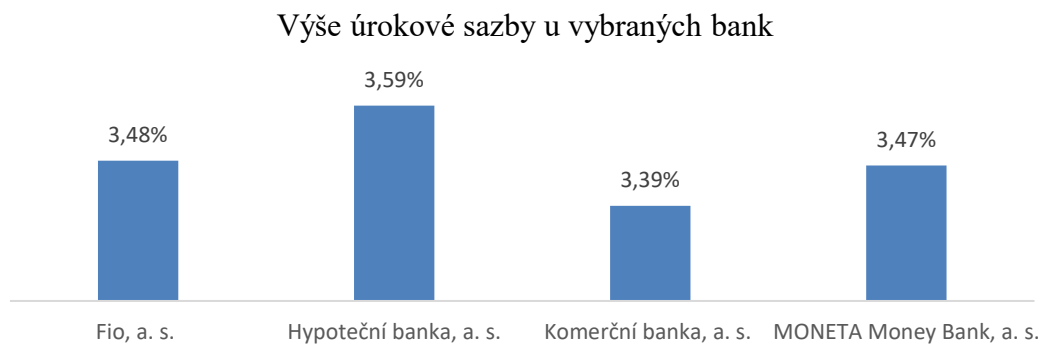
Výše měsíčních splátek u bank, které by hypoteční úvěr žadatelce poskytly se pohybují na velmi podobných hodnotách. Rozdíl mezi nejnížší měsíční splátkou a nejvyšší je pouze 221 Kč.

Na grafu č. 4 je vidět, že jednoznačně nejnížší měsíční splátku pro modelový příklad č. 2 nabízí Komerční banka, a. s., a to ve výši 9 428 Kč. Zbývající tři bankovní domy, které by žadatelce poskytly úvěr nabízejí měsíční splátku ve výši 9 519 Kč u banky Fio, a. s. následuje ji MONETA Money Bank, a. s. a nejvyšší splátku by žadatelce poskytla Hypoteční banka, a. s. ve výši 9 649 Kč.

Grafu č. 5 koresponduje s grafem č. 4 a je tudíž patrné, že nejvýhodnější úrokovou sazbu ve výši 3,39 % p. a. by žadatelce poskytla Komerční banka, a. s. Další tři vybrané banky, které by poskytly žadatelce úvěr nabízejí velmi podobnou výši úroku, a to MONETA Money Bank, a. s. ve výši 3,47 % p. a. následuje ji banka Fio, a. s. se svojí nabídkou

3,48 % p. a. a nejvyšší úrok by žadatelce nabídla Hypoteční banka, a. s. ve výši 3,59 % p. a.

Graf 5 Výše úrokových sazeb u vybraných bank pro modelový příklad č. 2



Zdroj: vlastní zpracování u modelového příkladu č. 2

Pro modelový příklad č. 2 bych podle výsledků vybrala nabídku Komerční banky, a. s. s úrokem ve výši 3,39 % p. a. a s výší měsíční splátky 9 428 Kč.

ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo vybrat optimální hypoteční úvěr pro zvolený modelový příklad, a to na základě metody analytické komparace.

V teoretické části jsem nejprve uvedla pojem a funkce bankovního systému v České republice a obchodních bank. V druhé kapitole jsem vysvětlila základní pojmy týkající se hypotečního úvěru, a to bonita, doba splatnosti, DSTI, DTI, fixace úrokové sazby, LTI, LTV, refinancování hypotečního úvěru, RPSN, úroková sazba, věcné břemeno a zástavní právo k nemovitosti.

Ve třetí kapitole jsem popsala vznik České národní banky, její funkci a hlavní orgány ČNB. V této části jsem se také zaměřila na aktuální problematiku regulace hypotečního trhu v České republice, kterou zavedla Česká národní banka v podobě doporučení pro poskytovatele hypotečních úvěrů. Tato doporučení spočívají v zavedení několika kritérií, a to ve výši 80 % LTV, DSTI v maximální výši 45 % čistého měsíčního příjmu a ukazatele DTI ve výši devítinásobku ročního čistého příjmu žadatele. Následně jsem se věnovala také podmínkám pro získání hypotečního úvěru od 1. 10. 2018, vysvětlením pojmu realitní bublina a její vznik. Nakonec jsem nastínila tržní situaci na trhu úrokových sazeb a situaci na realitním trhu.

Ve čtvrté části jsem vysvětlila pojem hypoteční úvěr a jeho využití. Zde jsem se podrobněji zaměřila na druhy hypotečních úvěrů. Tyto úvěry se dělí dle účelu, zda je nutno dokládat příjmy žadatele či nikoliv, dále podle splácení a druhu úročení. V poslední teoretické části jsem popsala tři etapy při vyřizování hypotečního úvěru, kterými jsou fáze přípravné, schvalovací a realizační.

Pro praktickou část jsem vybrala šest bank. Tři s nejvyšším počtem klientů mezi které patří Česká spořitelna, a. s., Komerční banka, a. s. a MONETA Money Bank, a. s. Dále jsem vybrala specializovanou banku na hypotéky, kterou je Hypoteční banka, a. s. a dvě nízkonákladové banky, a to jsou Air bank, a. s. a Fio, a. s. U vybraných komerčních bank jsem nejdříve zpracovala jejich charakteristiku a pak následně provedla analýzu nabízených hypotečních úvěrů pro fyzické osoby. Součástí praktické části bakalářské práce je také simulace na dvou modelových příkladech. Jako první příklad byl vybrán

mladý manželský pár, který si chce pořídit byt 3 + kk v Brně. Do banky jdou se žádostí o úvěr ve výši 80 % LTV k hodnotě nemovitosti a nemají žádné finanční závazky. Druhý modelový příklad je žena, která chce sama žádat o hypoteční úvěr na byt 1 + 1 v Brně. Do banky jde se žádostí o úvěr ve výši 85 % LTV k hodnotě nemovitosti a také nemá žádné dluhy, které by ovlivnily její DSTI skóre.

Na modelových příkladech byla ukázána požadovaná kritéria od ČNB, která musí žadatel splňovat pro získání hypotečního úvěru. Následnou analytickou komparací nabízených hypotečních úvěrů od vybraných bank byl vybrán optimální hypoteční produkt pro daný modelový příklad. Z analytické komparace vyplynulo, že pro modelový příklad č. 1. by vybrané banky poskytly měsíční splátky v rozmezí od 15 534 Kč do 16 685 Kč, tzn. že rozdíl mezi nejnižší nabídkou a nejvyšší je pouze 1 151 Kč. Nejnižší měsíční splátku pro manželský pár nabízí Fio, a. s. ve výši 15 534 Kč, a naopak nejvyšší splátku by poskytla Česká spořitelna, a. s. ve výši 16 685 Kč. Nejnižší úrokovou sazbu pro manželský pár nabízí banka Fio, a. s. ve výši 2,68 % p. a. a jako druha nejnižší nabídka byla vybrána hypotéka od Komerční banka, a. s. se svojí úrokovou sazbou ve výši 3,09 % p. a. Naopak nejvyšší úrokové sazby pro modelový příklad č. 1 nabízejí Air bank, a. s., Česká spořitelna, a. s. a Hypoteční banka, a. s. shodně ve výši 3,19 % p. a.

Z analytické komparace bylo vyhodnoceno, že pro modelový příklad č. 2. by dvě banky žadatelce hypoteční úvěr neposkytly. Úvěr by neposkytla Air bank, a. s. a Česká spořitelna, a. s. Jako pravděpodobný důvod neposkytnutí úvěru se jeví, že žadatelka nesplňuje doporučení ČNB na výši DSTI, DTI a 80 % LTV k hodnotě nemovitosti. Zbývající čtyři banky by hypoteční úvěr klientce pravděpodobně poskytly. Tyto banky nabízejí žadatelce měsíční splátky ve výši od 9 428 Kč u Komerční banky, a. s. do 9 649 Kč u Hypoteční banky, a. s. Rozdíl mezi nejnižší nabídkou a nejvyšší je tedy pouze 221 Kč. Výše úrokových sazeb koresponduje s výši měsíčních splátek. Nejnižší úrokovou sazbu by tedy poskytla pro modelový příklad č. 2 Komerční banka, a. s. ve výši 3,39 % p. a. a jako druha nejnižší byla vybrána MONETA Money Bank, a. s. se svojí úrokovou sazbou ve výši 3,47 % p. a. Naopak nejvyšší úrokovou sazbu pro žadatelku nabízí Hypoteční banka, a. s. ve výši 3,59 % p. a.

Za optimální hypoteční úvěr pro mladý manželský pár byla vybrána hypotéka od banky Fio, a. s. s výší měsíční splátky 15 534 Kč a s úrokovou sazbou 2,68 %. Pro modelový příklad č. 2 byl vyhodnocen jako neoptimálnější úvěr od Komerční banky, a. s. s výší měsíční splátky 9 428 Kč s úrokovou sazbou 3,39 %.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam použitých českých zdrojů

BARDOVÁ, Dagmar, Stanislav HOLÝ, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997, ISBN 80-901486-5-4.

ČERVENKA, Miroslav, Dagmar IRCINGOVÁ a Miroslav ŠKVÁRA. *Spotřebitelské úvěry 2017: průvodce teorií a praxí úvěrování dle zákona č. 257/2016 Sb.* Praha: Miroslav Škvára, 2017, ISBN 978-80-904823-4-0.

DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. aktualiz. Vyd. Praha: Linde, Praktické příručky, Daně, účetnictví, ekonomie. ISBN 80-7201-310-6.

HARTLOVÁ, Věra. *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost*. Praha: Fortuna, 2004. ISBN 80-7168-900-9.

HLADÍLEK, Martin. *Nemovitosti jsou mé radosti*. Zlín: Tigris, spol. s r.o., 2015, s. 17. ISBN 978-80-7490-067-9.

KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-595-4.

KOHOUT, Pavel. *Finance po krizi: Evropa na cestě do neznáma*. 3. rozš. Vyd. Praha: Grada, 2011. Finanční trhy a instituce. ISBN 97880-247-4019-5.

PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. Praha: PP Agency, 1995, ISBN neuvedeno

PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ, *Úvěrové obchody*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008. ISBN 978-80-7265-140-5.

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

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

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 3. rozš. vyd. Ostrava: Key Publishing, 2011. Ekonomie. ISBN 978-80-7418-128-3.

SEKERKA, Bohuslav. *Bankovníctví*. 1. díl. Vyd. 2., (upr.) Univerzita Pardubice, 2005. ISBN 80-7194-814-4.

SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997. Bankovníctví, ISBN 80-902243-2-6

Seznam použitých internetových zdrojů

Airbank.cz. *A co je u nás nového* [online]. [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/novinky/chceme-spojít-sily-s-monetou>

Airbank.cz. *Air bank* [online]. [cit. 2018-11-29]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/>

Airbank.cz. *Co Vás nejvíc zajímá* [online]. [cit. 2018-11-29]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/co-vas-nejvic-zajima/co-me-ceka-kdyz-chci-vasi-hypoteku>

Airbank.cz. *Hypotéka* [online]. [cit. 2018-11-29]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>

Air bank.cz. *Jak na hypotéku Air bank* [online]. [cit. 2019-01-22]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/file-download/jak-na-hypoteku-air-bank.pdf>

Airbank.cz. *O Air bank* [online]. [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/o-air-bank/>

Aktuálně.cz. *GE MONETA mění název. MONETA má hodnotu Nejméně 35 miliard korun* [online]. © Economia, a.s. 1999-2018 [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ctvrta-nejvetsi-banka-v-cesku-meni-nazev-MONETA-ma-hodnotu-n/r~7f0ff4a80aaf11e68ac7002590604f2e/?redirected=1543520450>

Aktuálně.cz. *Které banky jsou největší v Česku? Projděte si nové žebříčky podle klientů i peněz* [online]. © Economia, a.s. 1999-2018 [cit. 2018-12-05]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/nejvetsi-banky-v-cesku-zebricek-bank-podle-velikosti-poradi/r~ba7b166e5a6a11e8bacfac1f6b220ee8/>

Banky.cz. *Hypoteční slovník* [online]. © 2018 [cit. 2018-12-14]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/dsti/>

Česká národní banka. *Co je a co není PRIBOR* [online]. © Česká národní banka, 2003-2019. [cit. 2019-02-11]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro-media/tiskove-zpravy-cnb/2015/20150415-co-je-pribor.html>

Česká národní banka.cz. *ČNB zavádí nové limity na hypotéky* [online]. © 2003-2018 [cit. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro-media/tiskove-zpravy-cnb/2018/20180612-zfs.html>

Česká národní banka. *Dohled nad úvěrovými institucemi* [online]. © Česká národní banka, 2003-2019 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/vykon_dohledu/postaveni_dohledu/uverove_institute/index.html

Česká národní banka. *Postavení dohledu* [online]. © Česká národní banka, 2003-2019 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/vykon_dohledu/postaveni_dohledu/

Česká národní banka. *Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016* [online]. © 2003-2018 [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016.pdf

Česká národní banka. *Věstník ČNB, Úřední sdělení České národní banky* [online]. © 2003-2018 [cit. 2018-11-26]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2017/download/vestnik_2017_07_20717180.pdf

Česká národní banka, *Úloha měnové politiky* [online]. © Česká národní banka, 2003-2018 [cit. 2018-11-22]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/uloha.html

Česká spořitelna.cz. *Česká spořitelna* [online]. © 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-12-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance>

Česká spořitelna.cz. *Hypotéka* [online]. © 2018 Česká spořitelna, a. s. [cit. 2018-12-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

Československá obchodní banka. *O ČSOB a skupině* [online]. © 2018 [cit. 2018-12-05]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>

Duofinance.cz. *Banky podle velikosti? Počty klientů a aktiva v roce 2018!* [online]. © 2015–2018 [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/banky-cr-podle-poctu-klientu>

Finance.cz. *100% hypotéky končí. ČNB je zakáže* [online]. © 2019 Mladá fronta, a. s. [cit. 2019-01-14]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/468873-100-hypoteky-konci-cnb-je-zakaze/>

Finance v klidu.cz. *Banky začínají sledovat DTI a DSTI* [online]. [cit. 2018-12-14]. Dostupné z: <https://financevklidu.cz/banky-zacinaji-sledovat-dti-dsti/>

FinExpert.cz. *Věčné břemeno: vše, co musíte vědět I.* [online]. © 2018 [cit. 2018-12-18]. Dostupné z: <https://finexpert.e15.cz/vecne-bremeno-vse-co-musite-vedet-i>

Finance.cz. *Typy hypotečních úvěrů* [online]. © 2018 Mladá fronta a. s. [cit. 2018-12-07]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

Fio.cz. *Bankovní služby* [online]. © 2018 Fio banka [cit. 2018-12-12]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby>

Fio banka.cz. *Fio banka roste, má 800 tisíc klientů* [online]. © 2018 Fio banka [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/204666-fio-banka-roste-ma-800-tisic-klientu>

Fio banka.cz. *Fio hypotéka* [online]. © 2018 Fio banka [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>

Fio banka.cz. *Historie* [online]. © 2018 Fio banka [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/historie>

Fio banka, a. s. *Kontakty* [online]. © 2018 Fio banka [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/kontakty>

Fio.cz. *Hypoteční kalkulačka* [online]. © 2018 Fio banka [cit. 2018-12-12]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky/vysledek#counted>

Gepard finance pro život.cz. *Australská hypotéka: znáte ji a víte k čemu slouží?* [online]. © 2018 [cit. 2018-12-07]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/australska-hypoteka-znate-ji-a-vite-k-cemu-slouzi-odpovime-na-vase-otazky>

Hospodářské noviny.cz. *Strop na úroky by část lidí vyhnal na černý trh s půjčkami. Lichvu zákon postihuje už dnes říká viceguvernér ČNB Nidetzky* [online]. © 1996-2019 Economia, a.s., Hospodářské Noviny. [cit. 2019-02-14]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-66459280-strop-na-uroky-by-cast-lidi-vyhna-na-cerny-trh-s-pujckami-lichvu-zakon-postihuje-uz-dnes-rika-viceguverner-cnb-nidetzky>

Hypindex.cz. *Fincentrum Hypindex prosince 2018: Hypotéky zdražují nejrychleji za posledních 10 let* [online]. © 2008 – 2016 [cit. 2019-02-11]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-prosinec-2018-hypoteky-zdrazuji-nejrychleji-za-poslednich-10-let/>

Hypindex.cz. *Pražské novostavby stále zdražují. Ceny bytů meziročně vzrostli o 23 procent* [online]. © 2008 – 2016 [cit. 2018-12-10]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/prazske-novostavby-prudce-zdrazuji-ceny-bytu-mezirocne-vzrostly-o-23-procent/>

Hypindex.cz. *Realitní bublina na českém trhu není, protože ani spekulanti nemají co kupovat* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-14]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/realitni-bublina-na-ceskem-trhu-neni-protoze-ani-spekulanti-nemaji-co-kupovat/>

Hypindex.cz. *Vyplatí se fixovat hypotéku na 10, 15, či 20 let?* [online]. [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/vyplati-se-fixovat-hypoteku-10-15-ci-20-let/>

Hypoteční banka.cz. *Centrála* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kontakty/centrala/>

Hypoteční banka.cz. *Hypoteční banka* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz>

Hypoteční banka.cz. *Hypotéka* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/#classicCalc>

Hypoteční banka.cz. *Hypotéka na byt* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver-na-byt/>

Hypoteční banka.cz. *Hypoteční kalkulačka* [online]. © 2019 Hypoteční banka [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky/vysledek#counted>

Hypoteční banka.cz. *Myslíte zeleně? Hypotečka vám rozumí!* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kampane/zelena/>

Hypoteční banka.cz. *Výroční zpráva 2017* [online]. © 2018 Hypoteční banka [cit. 2018-12-20]. Dostupné z: <http://ftp.pse.cz/Annual.rep/REGIX012017.pdf>

Hypoteční banka.cz. *Zaostřete na jasnou hypotéku* [online]. © 2019 Hypoteční banka [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kampane/jasna-hypoteka/>

Idnes.cz. *Blíží se zpřísnění pravidel, na úvěr dosáhne až o pětinu méně lidí* [online]. © 1999–2018 MAFRA, a. s. [cit. 2019-01-14]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/hypoteky-zprisneni-pravidel-banky-lakaji-klienty.A180904_210502_ekonomika_zaz

Idnes.cz. *Ceny bytů v Česku jsou nadhodnocené, říká guvernér ČNB Rusnok* [online]. © 1999–2018 MAFRA, a. s. [cit. 2018-12-14]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/rozstrel-jiri-rusnok-cnb-recese-ceny-bytu-domaci-spotreba.A180525_145458_ekonomika_tanc

Komerční banka.cz. *Historie KB* [online]. © 2018 Komerční banka [cit. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/historie-kb>

Komerční banka.cz. *Hypotéka* [online]. © 2019 Komerční banka [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <https://www.ms-kb.cz/file/cs/sazebnik/kb-urokove-sazby-czk.pdf?cb7a1275b040c6bd2f8c3a7dec1ffa3>

Komerční banka.cz. *Hypoteční kalkulačka* [online]. © 2019 Komerční banka, a. s. [cit. 2019-01-14]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

Komerční banka.cz *KB* [online]. © 2018 Komerční banka [cit. 2018-12-23]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/>

Komerční banka.cz *Kontakty* [online]. © 2018 Komerční banka [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/kontakty>

Lukáš Berta, *Kaleidoskop 2017/2*, [online]. [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: <http://lukasberta.com/kaleidoskop-2017-02.htm>

Měsíc.cz. *Hypotéka a dokládání příjmů* [online]. © 1998 – 2018, [cit. 2018-12-07]. Dostupné z: <https://prodej.mesec.cz/hypoteky/texty/hypoteka-a-dokladani-prijmu/>

MONETA Money Bank.cz. *Co je anuita?* [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/co-je-anuita->

MONETA Money Bank.cz. *Co je bonita?* [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-bonita>

MONETA Money Bank.cz. *Co je fixace u hypotéky* [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-fixace-u-hypoteky>

MONETA money bank.cz. *MONETA money bank* [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/>

MONETA money bank.cz. *Hypotéka* [online]. © 2019 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2019-01-02]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

Roklen 24, *Hyman Minsky o krizi: Čím lépe se máme, o to horší přijde krach* [online]. [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: <https://roklen24.cz/a/wjnHQ/hyman-minsky-o-krizi-cim-lepe-se-mame-o-to-horsi-prijde-krach>

Stavebky.cz. *LTI – loan to income* [online]. [cit. 2018-12-23]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/lti-loan-to-income/>

Výpočet.cz. *Hypoteční kalkulačka* [online]. [cit. 2018-12-07]. Dostupné z: <https://www.kalkulackahypoteky.cz/faq/jak-ziskat-hypoteku-bez-prokazovani-prijmu>

Zákony pro lidi.cz. *Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech* In: Sbírka zákonů České republiky. [online]. © AION CS, s.r.o. 2010-2019 [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190#cast2-hlava3>

Zákony pro lidi.cz. *Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru*. In: Sbírka zákonů České republiky. [online]. © AION CS, s.r.o. 2010-2019 [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190#cast2-hlava3>

Zákony pro lidi.cz. *Zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník* [online]. © AION CS, s.r.o. 2010-2019 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>

SEZNAM ZKRATEK

A.S.	- akciová společnost
ČNB	- Česká národní banka
ČR	- Česká republika
DSTI	- debt service to income
DTI	- debt to income
EU	- Evropská unie
FED	- Federal reserve system
HDP	- hrubý domácí produkt
IČO	- identifikační číslo osoby
IPB	- Investiční a poštovní banka
LTI	- loan to income
LTV	- loan to value
P.A.	- per annum
PPF	- První privatizační fond
PRIBOR	- Prague InterBank Offered Rate
RPSN	- roční procentní sazba nákladů
SR	- Slovenská republika
USA	- United states of America

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Seznam tabulek

Tabulka 1 Chytrá hypotéka od Air bank, a. s.	36
Tabulka 2 Hypotéka České spořitelny, a. s.	38
Tabulka 3 Fio hypotéka od Fio, a. s.	40
Tabulka 4 Hypotéka Hypoteční banka, a. s.	42
Tabulka 5 Hypotéka od Komerční banky, a. s.	44
Tabulka 6 Hypotéka od MONETA Money Bank, a. s.	45
Tabulka 7 Simulace modelového příkladu č. 1 u Air bank, a. s.	48
Tabulka 8 Simulace modelového příkladu č. 1 u České spořitelny, a. s.	49
Tabulka 9 Simulace modelového příkladu č. 1 u Fio banky, a. s.	49
Tabulka 10 Simulace modelového příkladu č. 1 u Hypoteční banka, a. s.	50
Tabulka 11 Simulace na modelovém příkladu č. 1 u Komerční banky, a. s.	51
Tabulka 12 Simulace modelového příkladu č. 1 u MONETA Money Bank, a. s. ...	51
Tabulka 13 Simulace modelového příkladu č. 2 u Air bank, a. s.	53
Tabulka 14 Simulace modelového příkladu č. 2 u České spořitelny, a. s.	53
Tabulka 15 Simulace modelového příkladu č. 2 u Fio banky, a. s.	54
Tabulka 16 Simulace modelového příkladu č. 2 u Hypoteční banka, a. s.	55
Tabulka 17 Simulace modelového příkladu č. 2 u Komerční banky, a. s.	55
Tabulka 18 Simulace modelového příkladu č. 2 u MONETA Money Bank, a. s. ...	56

Seznam grafů

Graf 1 Vývoj průměrné úrokové sazby 2010–2019	25
Graf 2 Výše měsíčních splátek u vybraných bank pro modelový příklad č. 1	57
Graf 3 Výše úrokových sazeb u vybraných bank pro modelový příklad č. 1	58
Graf 4 Výše měsíčních splátek u vybraných bank pro modelový příklad č. 2	59
Graf 5 Výše úrokových sazeb u vybraných bank pro modelový příklad č. 2	60

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Hana Zimolová

Obor: Evropská hospodářskosprávní studia

Forma studia: kombinovaná

Název práce: Hypoteční úvěry v ČR

Rok: 2019

Počet stran textu bez příloh: 72

Celkový počet stran příloh: 0

Počet titulů českých použitých zdrojů: 14

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0

Počet internetových zdrojů: 65

Vedoucí práce: Doc. Ing. Ilona Švihlíková, Ph.D.