

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky (PEF)



Bakalářská práce

Hypoteční úvěry v České republice

Lenka Zahálková

© 2024 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Lenka Zahálková

Ekonomika a management

Název práce

Hypoteční úvěry v České republice

Název anglicky

Mortgage loans in the Czech Republic

Cíle práce

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

Metodika

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

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

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 3/2023 – 5/2023

Detailní metodika práce dokončení druhé části literární rešerše: 5/2023 – 6/2023

Vlastní práce – analytická část: 7/2023 – 10/2023

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2023 – 11/2023

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2023

Doporučený rozsah práce

35 – 45 stran

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, úroková sazba, žadatel, banka, čerpání, doporučení.

Doporučené zdroje informací

Dušek Petr, Kos Bohumil. Právo hypotečního úvěrování. 2001. Praha: C.H.Beck, 2001. 208 s. brož. 1. vyd.. ISBN:80-7179-384-1

Kolektiv autorů: Základy bankovníctví. Bankovní institut. 2004. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2004. 146 s. brož. ISBN:80-7265-052-1

Lux Martin a Kostecký Tomáš. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. 2011. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. 229 s. 1. vyd.. ISBN:978-80-7419-068-1; 978-80-7330-205-4

Multikulturální centrum Praha. Finanční služby v České republice: průvodce pro cizince. 2006. Praha: Multikulturální centrum Praha, 2006. 50 s. brož. ISBN:80-239-6725-8

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 2009. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. 5., zcela přeprac. vyd. ISBN 978-80-247-2388-4.

Šimánková Jitka, Syrový Petr, Šíma Jan. Jak na úvěry. 2004. Praha: ASPI, 2004. 104 s. brož. 1. vyd.. ISBN:80-7357-015-7

Vichnarová Lenka, Nováková Jolana. Financování bydlení. 2007. Brno: ERA, 2007. 90 s. brož. (Edice stavíme) 1. vyd.. ISBN:978-80-7366-079-6

Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 4. 9. 2023

prof. Ing. Lukáš Čechura, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 3. 11. 2023

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 01. 03. 2024

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 14.3.2024

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu své bakalářské práce panu Ing. Michalovi Steiningerovi, Ph.D., za odborné vedení a rady při vypracování této bakalářské práce.

Hypoteční úvěry v České republice

Abstrakt

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

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

Praktická část práce vychází z poznatků získaných pomocí dotazníkového šetření. Na základě nejčastějších odpovědí respondentů, autorka této práce sestavila dva modelové žadatele o hypoteční úvěr a vybrala 5 nejčastěji uváděných bankovních institucí.

Banky byly porovnávány podle úrokové sazby, doby splácení a povinných poplatků vybraných bank. Na základě komparace hypotečních úvěrů u těchto bank, autorka této práce modelovým žadatelům doporučila nejvhodnější hypoteční produkt k financování koupě nemovitosti.

Prvním fiktivním žadatelem o hypoteční úvěr byla 31letá žena, žádající o úvěr ve výši 3 000 000 Kč s dobou splatnosti úvěru 20 let. Pro 1. fiktivního žadatele je nejvýhodnější hypoteční úvěr poskytovaný Komerční bankou, kde by 1. fiktivní žadatel za 3 roky zaplatil včetně povinných poplatků a pojištění 807 023 Kč a Českou spořitelnou, kde by zaplatil za 3 roky 768 219 Kč bez pojištění pro případ neschopnosti splácet hypoteční úvěr.

Druhým fiktivním žadatelem byl 25letý muž, žádající o hypoteční úvěr v hodnotě 4 500 000 Kč s dobou splatnosti úvěru 30 let. Pro 2. fiktivního žadatele je nejvýhodnější hypoteční úvěr poskytovaný Českou spořitelnou, kde by 2. fiktivní žadatel za 5 let zaplatil včetně povinných poplatků a pojištění 1 739 720 Kč a 1 603 742 Kč bez pojištění pro případ neschopnosti splácet hypoteční úvěr.

Klíčová slova: Hypoteční banka, hypoteční úvěr, úroková sazba, žadatel, banka, čerpání, doporučení, Česká republika

Mortgage loans in the Czech Republic

Abstract

The aim of the bachelor's thesis is to analyze current market situation for mortgages at selected banks in the Czech Republic in order to identify the most suitable mortgage product for model clients, with intention to finance property to satisfy their own housing needs.

In the theoretical part, basic concepts related to mortgage banking are described based on study of professional literature and Internet resources.

The practical part of the thesis is based on the findings obtained using a questionnaire survey. Author has modelled two applicants for a mortgage loan based on the most frequent answers of the respondents and selected the 5 most frequently mentioned banking institutions.

Banks were compared according to the interest rate, repayment period and mandatory fees by the selected banks. Based on the comparison of mortgage loans of selected banks, the author of this thesis recommended the most suitable mortgage product for financing the purchase of property for the model applicants.

The first fictional applicant for a mortgage loan was a 31-year-old woman applying for 3 000 000 CZK loan with a repayment period of 20 years. For the 1st fictional applicant, the best mortgage loan is the one provided by Komerční banka, where the 1st fictional applicant would pay 807 023 CZK over 3 years including mandatory fees and insurance, and by Česká spořitelna, where she would pay 768 219 CZK over 3 years without insurance in case of inability to repay the mortgage loan.

The second fictional applicant was a 25-year-old man applying for a mortgage loan worth 4 500 000 CZK with a repayment period of 30 years. For the 2nd fictional applicant, the best mortgage loan is the one provided by Česká spořitelna, where the 2nd fictional applicant would pay 1 739 720 CZK including mandatory fees and insurance for 5 years, 1 603 742 CZK without insurance in case of inability to repay the mortgage loan.

Keywords: Mortgage bank, mortgage loan, interest rate, applicant, bank, drawing, recommendations, Czech Republic

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	12
3 Hypoteční úvěry v České republice	15
3.1 Úvěrové produkty bank v ČR	15
3.1.1 Zásady úvěrového obchodu	16
3.2 Vymezení hypotečního úvěru	17
3.3 Vývoj a historická fakta hypotečního bankovníctví na území českých zemí ..	18
3.4 Dělení hypotečních úvěrů	19
3.4.1 Hypoteční úvěry podle účelu využití	20
3.4.2 Hypoteční úvěry podle doby splatnosti	21
3.4.3 Hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby	22
3.4.4 Hypoteční úvěry podle maximální dosažitelné hodnoty úvěru	23
3.4.5 Hypoteční úvěry podle způsobu splácení	23
3.4.6 Hypoteční úvěry podle způsobu čerpání.....	24
3.4.7 Hypoteční úvěry podle typu nemovitosti.....	26
3.4.8 Předschválená hypotéka a hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty ²⁷	
3.4.9 Hypoteční úvěry podle typu žadatele.....	28
3.5 Žádost o úvěr a její náležitosti	29
3.6 Průběh vyřízení hypotečních úvěrů.....	34
3.7 Státní finanční podpora hypotečních úvěrů.....	36
3.8 Výhody při splácení hypotečního úvěru	38
3.9 Nevýhody při splácení hypotečního úvěru.....	39
4 Vlastní práce	40
4.1 Dotazníkové šetření.....	40
4.1.1 Vyhodnocení dotazníku	40
4.2 Fiktivní žadatelé o hypoteční úvěr	63
4.2.1 Modelace fiktivních žadatelů.....	64
4.2.2 Souhrn požadavků jednotlivých fiktivních žadatelů.....	68
4.3 Charakteristika vybraných bank.....	71
4.3.1 Česká spořitelna, a.s.....	71
4.3.2 Hypoteční banka, a.s.	73
4.3.3 Komerční banka, a.s.....	76
4.3.4 Raiffeisenbank, a.s.	78
4.3.5 MONETA Money Bank, a.s.	80
4.4 Komparace hypotečních úvěrů.....	82
4.4.1 Porovnání doby splácení hypotečních úvěrů u vybraných bank.....	83

4.4.2	Porovnání výše úrokové sazby	83
4.4.3	Porovnání výše povinných poplatků a pojištění	85
4.5	Výsledky a doporučení.....	88
4.5.1	Vyhodnocení nejlepšího hypotečního produktu pro 1. fiktivního klienta	88
4.5.2	Vyhodnocení nejlepšího hypotečního produktu pro 2. fiktivního klienta	92
5	Závěr.....	97
6	Seznam použitých zdrojů	99
7	Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk.....	107
7.1	Seznam obrázků	107
7.2	Seznam tabulek	107
7.3	Seznam grafů.....	108
7.4	Seznam použitých zkratk.....	109
7.5	Seznam příloh.....	110

1 Úvod

Mnoho lidí si přeje získat vlastní bydlení, jehož pořízení je velmi finančně náročné, a to hlavně u mladých lidí, kteří ještě nemají potřebný finanční kapitál k jeho pořízení. Podle průzkumu a zjištění České bankovní asociace uskutečněném v roce 2023, plánuje cca jedna pětina obyvatelstva ČR v nejbližších letech pořídit si vlastní bydlení za pomoci hypotečního úvěru. (CBAMONITOR.CZ, cit. 2023-09-05)

Nájemní bydlení je pro nájemce neefektivní. Platba nájemného, nemá žádný další užitek do budoucnosti. Jedná se pouze o úhradu poskytnuté služby.

Pořídit si vlastní bydlení umožňují hypoteční úvěry, kdy tito lidé místo placení nájmu, kde dochází k okamžité spotřebě peněz, platí splátky úvěru, které se zhodnocují a umožňují těmto lidem v budoucnu získání vlastního bydlení.

Rozvoj poskytování hypotečních úvěrů nastal po roce 1995, kdy jako první velký poskytovatel hypotečních úvěrů byla Českomoravská hypoteční banka. Od této doby do současnosti banky poskytly hypoteční úvěry v celkovém finančním objemu značně přesahující 2 biliony Českých korun. (IROZHLAS.CZ, cit. 2023-09-05; MMR.CZ, cit. 2023-09-05.)

Možnost financování vlastního bydlení za pomoci hypotečních úvěrů, značně zjednodušila a umožnila mladým lidem získat finanční prostředky pro pořízení vlastního bydlení za výhodnějších podmínek, než bylo dříve řešeno prostřednictvím spotřebitelských úvěrů s vysokým úrokem.

Na trhu existuje široká škála hypotečních úvěrů, které se liší výší úvěru, úrokovou sazbou, délkou splácení a dalšími podmínkami. Je důležité, aby žadatel pečlivě zvážil své možnosti a porovnal nabídky různých bank, aby našel ten nejvýhodnější hypoteční úvěr, který bude odpovídat jeho potřebám a finančním možnostem.

V České republice působí mnoho bankovních domů a institucí, které poskytují hypoteční úvěry. Největší jsou Hypoteční banka, Raiffeisenbank, Česká spořitelna, UniCredit Bank a Komerční banka. Každá z těchto finančních institucí má odlišné své specifické podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru. Žadatel, budoucí klient měl by proto pečlivě zvážit, kterou banku si zvolí. Většina lidí při výběru vhodné banky vychází z marketingové reklamy bank, doporučením známých, nebo volí banku, která spravuje jejich finanční prostředky.

Takovéto zkušenosti, pro rozhodování o výběru banky pro hypoteční úvěr, nemusí být vždy pro žadatele vhodné. Je zapotřebí, aby žadatel se rozhodoval podle více nabídek od různých bank, které mu budou nejlépe vyhovovat. Ve většině případů se jedná o žadatele, kteří nejsou v oblasti poskytování úvěrů dostatečně erudovaní a měli by proto svůj konečný výběr konzultovat s bankéřem, který se problematikou hypotečních úvěrů zabývá.

2 Cíl práce a metodika

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

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

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

V teoretické části této práce, autorka nejprve čtenáře seznámila s úvěrovými produkty bank a nastínila zásady úvěrového obchodu. Následně se v této práci zaměřila na hypoteční úvěry v ČR, kde vysvětlila, co si pod hypotečním úvěrem představit a věnovala se též historii hypotečního bankovníctví na území Českých zemí.

Existuje mnoho druhů hypotečních úvěrů, které lze dělit podle různých aspektů. Autorka této práce zvolila rozdělení hypotečních úvěrů, podle účelu využití, doby splatnosti, doby fixace úrokové sazby, podle maximálně dosažitelné hodnoty úvěru, podle způsobu splácení, podle typu nemovitosti a typu žadatele. V kapitole **3.4 Dělení hypotečních úvěrů** v podkapitole **3.4.8 Předschválená hypotéka a hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty**, seznámila čtenáře této práce, i s tzv. předschválenou hypotékou a hypotečními úvěry v kombinaci s jinými produkty jako je např. stavební spoření.

V kapitole **3.5. Žádost o úvěr a její náležitosti**, autorka této práce uvedla veškeré podmínky, které musí žadatel splnit pro schválení hypotečního úvěru.

V kapitole **3.6 Průběh vyřízení hypotečních úvěrů**, se autorka této práce věnovala průběhu vyřizování hypotečních úvěrů. Zaměřila se na jednotlivé body, které by žadatel měl brát v potaz při výběru nejvhodnější banky poskytující hypoteční úvěry.

V kapitole **3.7 Státní finanční podpora hypotečních úvěrů**, se autorka věnovala státní finanční podpoře hypotečních úvěrů, kde uvádí, za jakých podmínek a situací může být o státní podporu požádáno.

Na konci teoretické části této bakalářské práce, se autorka zabývala výhodami i nevýhodami splácení hypotečního úvěru, čímž čtenářům usnadňuje rozhodování, zda o hypoteční úvěr žádat, či nikoliv.

Při zpracování kapitoly **4 Vlastní práce**, autorka zvolila dotazníkového šetření, které bylo realizováno pomocí online stránky www.vyplnto.cz a bylo zcela anonymní. Distribuce dotazníku byla zajištěna převážně přes sociální sítě, rodinné příslušníky, známé a v pracovním prostředí tazatelky. Cílem dotazníkového šetření bylo sestavit modelové případy žadatelů o hypoteční úvěr a zjistit 5 nejčastěji uváděných bankovních institucí.

Dotazník vyplnilo celkem 181 lidí ve věku 18–65 let. Dotazník obsahoval celkově 24 povinných otázek, z nichž 15 bylo uzavřených, 8 polootevřených s možností vlastní odpovědi a 1 otevřená. Po otázce číslo 2, zda respondenti využili, nebo mají v plánu využít hypoteční úvěr, došlo k větvení dotazníku. Pokud respondenti odpověděli, že mají o hypoteční úvěr zájem, nebo jej využili, pokračovali dále ve vyplňování dotazníku. Pokud odpověděli, že o hypoteční úvěr zájem nemají, odpovídali pouze na poslední otázku č. 24, z jakého důvodu nemají zájem o hypoteční úvěr.

Otázka číslo 2, rozdělovala respondenty podle toho, zda využili, nebo mají v plánu využít hypoteční úvěr, či nikoliv. Z odpovědí na otázku číslo 12, autorka této práce vyhodnotila 5 nejčastěji uváděných bankovních institucí u kterých respondenti využili, nebo uvažují si pořídit hypoteční úvěr. Z odpovědí respondentů na otázku č. 23, autorka této práce vyhodnotila nejdůležitější podmínky pro výběr banky poskytující hypoteční úvěry. Na základě třech nejčastějších odpovědí, autorka této práce srovnávala jednotlivé banky a jejich nabídky. Otázka č. 24 byla určena pouze pro respondenty, kteří nemají zájem o hypoteční úvěr. Tito respondenti museli uvést z jakého důvodu nemají zájem o hypoteční úvěr. Pomocí zbylých otázek uvedených v dotazníkovém šetření, autorka této práce vytvořila modelové žadatele o hypoteční úvěr viz. podkapitola **4.2.1 Modelace fiktivních žadatelů**. Pro větší přehlednost, autorka této práce, výsledky dotazníkového šetření znázornila ve výšečových a sloupcových grafech, které jsou součástí této bakalářské práce.

Pro vytvoření modelových žadatelů a výběr bankovních institucí poskytujících hypoteční úvěry, byly brány v potaz pouze odpovědi respondentů, kteří již využili nebo mají v plánu využít hypoteční úvěr. Jednalo se konkrétně o 143 odpovědí respondentů, kteří odpověděli na veškeré otázky dotazníkového šetření. Zbylých 38 respondentů odpovědělo,

že o hypoteční úvěr nemají zájem. Na další otázky již neodpovídali, a proto s nimi nebylo v praktické části bakalářské práce dále pracováno.

Následně autorka této práce, z výsledků dotazníkového šetření, namodelovala dva fiktivní žadatele, jejichž přesný popis je uveden v kapitole **4.2.2 Souhrn požadavků jednotlivých fiktivních žadatelů**. Pro větší přehlednost, autorka této práce vytvořila tabulky shrnující jednotlivé požadavky fiktivních žadatelů. Následně vybrala 5 nejčastěji uváděných bankovních institucí (Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, MONETA Money Bank) a uvedla jejich stručnou charakteristiku a zpracovala analýzu současné situace na hypotečním trhu u těchto vybraných bank. Pro získání potřebných informací, autorka této práce čerpala především z jednotlivých ceníků a sazebníků vybraných bank, z jejich internetových stránek a využila též konzultaci s Martinem Palánem, ředitelem hypotečního centra Raiffeisenbank a s Bc. Radkem Hrachovcem, hypotečním poradcem Komerční banky.

Cílem této analýzy bylo vytvoření potřebných podkladů pro výběr nejvýhodnějšího hypotečního produktu a bankovní instituce.

Po zpracování těchto dat, autorka této práce porovнала vybrané banky na základě třech nejčastějších odpovědí na otázku 23. v dotazníkovém šetření. Dotazníkovým šetřením bylo zjištěno, že mezi tři nejdůležitější podmínky, při výběru banky poskytující hypoteční úvěry, patří výše úrokové sazby, RPSN (roční procentní sazba nákladů) a doba splatnosti hypotečních úvěrů.

Na základě komparace hypotečních produktů vybraných bank, autorka této práce doporučila fiktivním žadatelům, nejvhodnější bankovní instituci, u které by pořídili hypoteční úvěr nejvýhodněji.

3 Hypoteční úvěry v České republice

Hypoteční úvěry v České republice začaly vznikat po vzoru hypotečních bank jiných zemí. Postupem času se staly hypoteční úvěry v ČR jedním z nejrozšířenějších úvěrových produktů. Nejdříve autorka této práce seznámí čtenáře s úvěrovými produkty bank v ČR a následně se zaměří na hypoteční úvěry.

3.1 Úvěrové produkty bank v ČR

Základní otázkou univerzálních bank je tvorba aktiv, kterými jsou např. úvěrové produkty. Aktivní úvěrové obchody ve své podstatě znamenají obchody, při kterých dochází k půjčování přijatých peněz ve formě úvěru třetím osobám/klientům, kteří tak mají možnost financovat svoje potřeby (DVOŘÁK, 2005).

Např. pro poskytování hypotečních úvěrů, získává banka prostředky od investorů vydáváním dluhopisů. Tyto dluhopisy jsou bankou kryty portfoliem nemovitostí, které má banka v zástavě. Tato skutečnost dělá z hypotečních zástavních listů jednu z nejbezpečnějších investic pro investory, což oceňují a jsou ochotni akceptovat nižší úrok. Banky se takto daří získat levnější finanční zdroje, což jí dále umožňuje poskytnout hypoteční úvěry s nízkým úrokem. Hypoteční úvěry takto docilují nižší úroky než ostatní úvěry. Banka platí investorům též úrok, který vychází opět z tržních podmínek dané doby, ale je i ovlivňován poptávkou klientů. (SYROVÝ, 2000)

Pomocí úvěrových produktů banka tvoří výnosy, přičemž skladba, počet úvěrových produktů, příjemce úvěru, doba splatnosti úvěru, účel použití, měna a např. způsob zajištění úvěrů, úzce souvisí s riziky bank.

V praxi existuje celá řada úvěrů, jejichž poskytnutí je vázáno na různé okolnosti. Systematizace úvěrů v obecné rovině není jednoduchá. Nicméně lze je dělit na **úvěrové produkty peněžní**, mezi které patří např. kontokorentní, eskontní, negociační, hypoteční, či spotřebitelský úvěr a na druhé straně **závazkové úvěry a záruky**, kam je možno přiřadit např. akceptační, ručitelský úvěr či bankovní záruku. (DVOŘÁK, 2005)

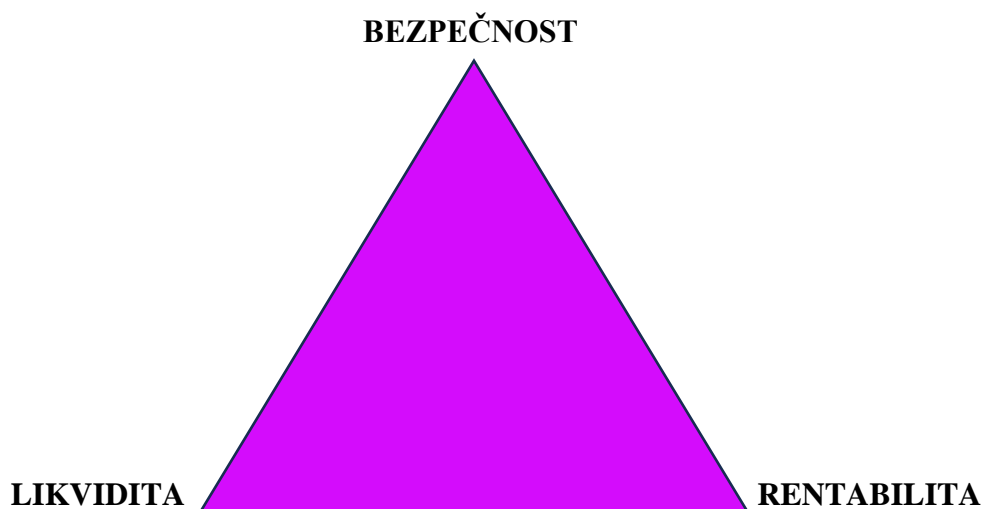
Konkrétně tato práce se zabývá úvěrem hypotečním, který je jedním z úvěrů, se kterým se během života setká mnoho lidí.

3.1.1 Zásady úvěrového obchodu

Banky si stanovují kritéria, na základě, kterých jsou ochotny poskytnout úvěr. Tato kritéria si stanoví každý jednotlivý bankovní dům sám, např. se může jednat o situaci, kdy banka se rozhodne poskytovat úvěry pouze fyzickým osobám za účelem bydlení, tj. nikoli právnickým osobám. Banka uvažuje nad užitím bankovních prostředků, přičemž toto užití musí vyhovovat třem různým cílům, tj. tzv. magickému trojúhelníku viz. **obrázek 1: Magický trojúhelník**, jehož vrcholy tvoří (CHUM, 1995):

- rentabilita
- likvidita
- bezpečnost

Obrázek 1: Magický trojúhelník



Zdroj: CHUM, 1995; vlastní zpracování, 2023

Bezpečnost banka přijímá od svých klientů vklady, přičemž tyto vklady je schopna zhodnotit, např. ve formě úvěrů. Banka je tudíž povinna investovat finance, pokud možno nejbezpečněji, aby ochránila své klienty.

Likvidita je vnímána jako rychlost proměny investice v hotové peníze. Není možné, aby banka zapůjčila veškeré prostředky pouze ve formě úvěrů, a to i za podmínky, že by to mělo za následek vyšší úrokové výnosy. Adekvátní část peněz musí mít banky jako likvidní rezervu, aby klientům, kteří si přejí vyzvednout svoje peníze, bylo vyhověno.

Rentabilita je stanovena jako úrokový rozdíl (úrokovou marží) mezi získanými a vyplacenými úroky. Čím je větší tento rozdíl, tím je též vyšší rentabilita. (CHUM, 1995)

Z hlediska hypotečního úvěru je nutné, aby daná banka měla oprávnění (licenci) poskytovat hypoteční úvěry a vydávat hypoteční zástavní listy. Tuto licenci bance uděluje Česká národní banka, která vykonává dozor a dohled nad finančními institucemi v ČR. V dnešní době je zcela běžné, že hypoteční úvěry jsou běžným produktem univerzálních bank, avšak existuje též specializovaná banka na hypoteční problematiku, tj. např. Hypoteční banka, a.s., která je členem skupiny ČSOB, a.s. Tyto instituce pak dokáží svým klientům zajistit hypoteční úvěr, tzn. jej schválit, následně jej spravovat a zajistit veškerou součinnost ve věci v jedné finanční instituci, tj. u jednoho partnera. (CNB.CZ, cit. 2024-02-10)

3.2 Vymezení hypotečního úvěru

Hypotečním úvěrem se rozumí dlouhodobý úvěr. Jedná se z pravidla o účelový úvěr od banky, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti (hypotékou). (REVENDA a kol., 1998)

Podmínkou je, aby se daná nemovitost nacházela na území ČR a byla zapsána v katastru nemovitostí. (USETRENO.CZ, cit. 2023-04-21)

V drtivé většině případů se hypoteční úvěr využívá ke koupi vlastního bydlení, či pořízení nemovitosti za jiným účelem např. pronájmu. Dále je možné jej využít k financování rekonstrukce, modernizace, opravám nebo dostavbě nemovitosti. Běžné je též refinancování stávajícího účelového úvěru, který byl použit na investici do nemovitosti, dále ke koupi podílu nemovitostí za účelem vypořádání spoluvlastnických, či dědických podílů, nebo společného jmění manželů apod. (MONETA.CZ, cit. 2023-04-09)

V případě, že klient není schopen splácet hypoteční úvěr, má banka právo zastavenou nemovitost prodat. Banka, po uspokojení svých potřeb, má povinnost vrátit klientovi zbylou část peněz z výnosu prodeje nemovitosti. V případě, že peníze získané z prodeje nemovitosti

neuspokojí potřeby banky, má možnost takto vzniklý rozdíl po klientovi vymáhat např. formou exekuce. (USETRENO.CZ, cit. 2023-04-2; JANDA, 2011)

Z hlediska práva je problematika hypotečního úvěru zakotvena v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., definice hypotečního úvěru je vymezena v § 28 odst. 3 zákona. (KURZY.CZ, cit. 2023-05-28)

Mezi největší a nejznámější poskytovatele hypotečních úvěrů patří Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka, Moneta Money Bank, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Air Bank, Banka Creditas a Fio banka. (FINANCE.CZ, cit. 2024-02-06)

Dle statistik za rok 2023, banky v ČR poskytly celkově 150 miliard Kč, z toho se jednalo o 124 miliard na nově poskytnuté hypoteční úvěry. (CBAMONITOR.CZ, cit. 2024-02-06)

Dle průzkumů a zjištění České bankovní asociace a výzkumné agentury Ipsos, uskutečněném v roce 2023, plánuje cca. jedna pětina obyvatelstva ČR v nejbližších letech, si pořídit vlastní bydlení pomocí hypotečního úvěru. Necelé dvě třetiny obyvatelů ČR, bydlí ve vlastní nemovitosti. Z toho 32 % lidí si vlastní nemovitost pořídilo pomocí hypotečního úvěru. Zbývá jedna třetina obyvatelů ČR, žije v pronájmu (CBAMONITOR.CZ, cit. 2023-09-05)

3.3 Vývoj a historická fakta hypotečního bankovníctví na území českých zemí

Hypoteční úvěry jsou jedním z nejstarších bankovních úvěrů zajištěných zástavou nemovitosti.

První hypoteční banky vznikly ve střední Evropě, již v 18. století. V českých zemích první fungující hypoteční banka vznikla roku 1865, a byla pojmenována Hypoteční banka Království českého v Praze. Činnost banky byla převážně orientována na vydávání hypotečních úvěrů klientům, kteří požadovali úvěry pro nákup nemovitého majetku. V počátku bylo v Československu hypoteční bankovníctví odvozováno po Rakouském a Německém vzoru zemských bank. Zemské banky vydávaly zástavní listy, které byly dále obchodovatelné. Vznikla tak možnost záručitého uložení peněz. Tyto banky byly součástí veřejnosprávní soustavy a podléhaly dohledu zemských správních orgánů. (SŮVOVÁ, PAVELKA a kol. 1997)

Hypoteční banka Království českého byla později přejmenována na Hypoteční banku Českou. S nárůstem požadavků na získání hypotečních úvěrů, vznikaly další podobné bankovní ústavy v Brně a Opavě. Mezi nejznámější bankovní domy patřily Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav v Opavě a Hypoteční banka markrabství moravského.

Vzhledem k událostem, které nastaly v 1. polovině 20. století a byly ovlivněny první a druhou světovou válkou, zejména obdobím Protektorátu a následným nástupem komunistického režimu, byl zdeformován hypoteční trh. (HYPOINDEX, cit. 2023-07-21)

Výraznější změna hypotečního bankovníctví u nás nastala až v roce 1990, kdy vznikl zákon č. 530/1990 sb. o dluhopisech, který specifikoval hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr. Skutečné rozšíření hypotečního bankovníctví ovšem nastalo až v roce 1995 vydáním zákona č. 84/1995 sb. o dluhopisech, který novelizoval zákon 513/1991 sb. v obchodním zákoníku, zákon 328/1991 sb. o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 sb. občanský soudní řád, zákon č. 21/1992 sb. o bankách. Tyto novelizace zákonů odstartovaly nárůst zájmů o hypoteční úvěry. Jednalo se hlavně o hypoteční úvěry na získání vlastního bydlení. (SŮVOVÁ, PAVELKA a kol., 1997)

Mezi největší nedostatky hypotečního bankovníctví patřila nedostatečná až téměř nulová informovanost potencionálních žadatelů o hypoteční úvěry. Mnoho z nich nevědělo, co od „hypotéky“ očekávat a měli strach si ji sjednat. Trh nabízející hypoteční úvěry byl ze začátku malý, ale díky zdokonalování a marketingu se postupem času rozrostl. První bankou, která odstartovala novou éru hypotečního trhu, byla Českomoravská hypoteční banka, v dnešní době známá pod názvem Hypoteční banka. (HYPOINDEX, cit. 2023-07-21)

3.4 Dělení hypotečních úvěrů

Hypotečních úvěrů je velké množství. Dělí se podle účelu jejich využití, doby splatnosti, maximální dosažitelné hodnoty úvěru, doby fixace úrokové sazby, čerpání úvěru, způsobu splácení i účelu pro který mohou být použity. Dělením hypotečních úvěrů, se autorka této bakalářské práce zabývá v následující podkapitolách.

3.4.1 Hypoteční úvěry podle účelu využití

Hypoteční úvěry je možné rozdělit podle mnoha různých parametrů. Základní rozdělení je na hypoteční úvěry účelové a neúčelové. Oba tyto hypoteční úvěry je možné sjednat pouze tehdy, pokud daný klient poskytne bance zástavní právo k nemovitosti pro případ, že by nebyl schopný daný úvěr splatit. (HEJNÝ, KOHOUTKOVÁ A KOL., 2013; FINANCE.CZ, cit. 2023-04-09)

Účelovost souvisí s typem úvěru, o který žadatel žádá. Z hlediska hypotečního úvěru je nutné, aby klient doložil účel užití hypotéky. Klient udává použití úvěru např. financováním koupě konkrétní nemovitosti. Může se jednat i o schválení koupě v obecné rovině, tj. na koupi nemovitosti, kdy si klient v daném období svoji nemovitost teprve hledá. Finanční instituce jako poskytovatel úvěru kumuluje řadu informací o klientech, tyto informace pak vyhodnocuje. Banka stanoví po předchozí konzultaci a možnostech klienta, za jakých podmínek budou klientovi poskytnuty finanční prostředky a v jaké výši, za jaké úrokové sazby, jaká bude měsíční splátka hypotečního úvěru, jak dlouho se bude splácet apod.

Některé banky si určují vlastní doplňující podmínky. Např. banky umožňující poskytnutí úvěru pouze lidem, kteří si danou nemovitost chtějí koupit pro účely bydlení, nikoli podnikání, nebo jsou ochotny půjčit peníze pouze fyzickým osobám a právnickým nikoli. (SYROVÝ, 2000)

a) Účelové hypoteční úvěry

Účelové hypoteční úvěry patří mezi nejvíce využívané. V případě jejich sjednání je nutné bance sdělit důvod, proč si dané peníze chce daný klient půjčit a jak s nimi hodlá naložit. Jedná se např. o hypotéku na pořízení nemovitosti, pozemku, výstavbu, rekonstrukci, vypořádání společného mění, nebo investiční hypotéku apod. (FINANCE.CZ, cit. 2023-04-09)

Hypotéka na vlastní bydlení patří mezi nejvíce využívaný účelový úvěr, který je vymezen pouze pro nákup bydlení a není možno jej použít pro jiné účely např. rekonstrukci nemovitosti, vybavení bytu, nebo nákup jiných movitých věcí. Toto je nutno bance doložit. (FINGO.CZ, cit. 2023-09-04)

Dalším typickým účelovým úvěrem je: **Hypotéka investiční**. Z tohoto hypotečního úvěru lze financovat nákup nemovitosti, která bude používána pro jiné účely, než je vlastní bydlení.

Například na pronájem nemovitosti, jejichž využíváním bude klient získávat peníze z pronájmu. Nebo k jinému druhu podnikání, např. jako provozovna. Pro získání této hypotéky je nutno bance doložit podnikatelskou rozvahu o budoucích příjmech, např. z budoucího nájmu, které se bance dokládají současnou nájemní smlouvou nebo smlouvou o smlouvě budoucí. Mezi nevýhody investiční hypotéky patří, že je maximálně do výše 60 % ceny nemovitosti a zbytek je nutno dofinancovat z vlastních finančních prostředků. (FINGO.CZ, cit. 2023-09-04)

b) Neúčelové hypoteční úvěry

Banka též nabízí hypoteční úvěry neúčelové, u kterých není nutné doložit způsob využití daných peněz. Typickým příkladem je tzv. americká hypotéka.

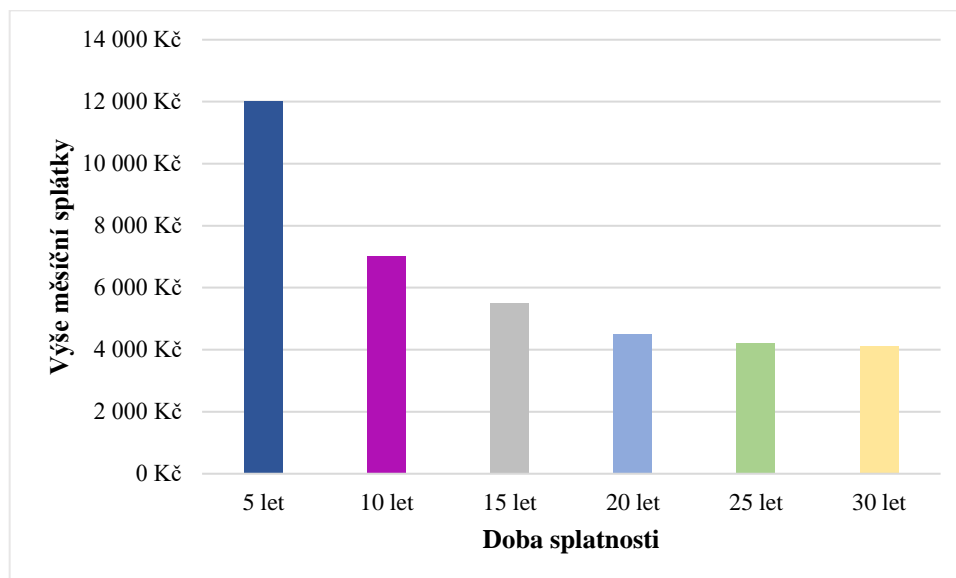
Americká hypotéka se od účelových hypoték liší tím, že ji je možné využít na koupi úplně čehokoli. Například lze využít na úhradu studia v zahraničí, začátky podnikání, vybavení do bytu, na cestování apod. Je nutné ale též ručit nemovitostí. Její výhodou je, že má nižší úrokové sazby oproti spotřebitelskému úvěru. (VINCHNAROVÁ, NOVÁKOVÁ, 2007; KURZY.CZ, cit. 2023-05-29)

3.4.2 Hypoteční úvěry podle doby splatnosti

Hypotečním úvěrem se rozumí dlouhodobý úvěr. Doba jeho splatnosti se pohybuje obvykle v rozmezí mezi 5 až 30 roky a musí být splacen nejpozději do důchodového věku klienta. Čím delší je nastavená doba splatnosti, tím nižší jsou pravidelné měsíční splátky úvěrů, ale také se zvyšují úroky, které musí klient bance splatit.

Ideální doba splatnosti úvěru se udává mezi 15 až 20 lety. Splatnost úvěru nad 20 let je již neefektivní. Toto vyplývá z **grafu 1: Výše splatnosti hypotečního úvěru v závislosti na době splatnosti**. Při době splatnosti úvěru nad 20 let se splátky sice snižují, ale neplatí, že při dvojnásobné době splatnosti jsou splátky poloviční. Např. při splatnosti úvěru po dobu 30 let splátky jen mírně klesají a výše celkově zaplacených úroků začíná mnohonásobně překračovat částku, která byla klientem od banky vypůjčena. (SYROVÝ, 2000)

Graf 1: Výše splatnosti hypotečního úvěru v závislosti na době splatnosti



Zdroj: Syrový, 2000; vlastní zpracování, 2023

3.4.3 Hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby

Úroková sazba z hypotečního úvěrů je závislá na tržních podmínkách v dané době. Nedá se, proto určit dopředu. S ohledem na dobu splatnosti úvěru, která je často delší než 20 let by bylo pro banku, tak i klienta, příliš riskantní sjednat dopředu úrokovou sazbu na celou dobu splatnosti úvěru. Tomuto riziku se předchází sjednáním pevně stanovené úrokové sazby, tzv. „fixace“, platné pro období nejčastěji 3 až 5 let. Tato doba může být i odlišná, což závisí na konkrétní bance, která hypoteční úvěr poskytuje. Po skončení této sjednané doby, se stanovuje nová úroková sazba pro následné fixační období. Klient má též možnost, v této době, částečně, nebo úplně úvěr splatit. Stanovení výše úroku pro další fixační období, vychází opět z tržních podmínek v té dané době. Nově stanovená úroková sazba, má vliv na výši měsíčních splátek, které mohou být jak vyšší, tak nižší. Rizikem změny výše úrokových sazeb, jsou ovlivněny převážně dlouhodobé úvěry. V jejíž průběhu se úroková sazba mění vícekrát než u úvěrů sjednaných na kratší období. Např. u hypotečního úvěru se splatností 10 let a fixací úrokové sazby na 5 let, může dojít maximálně k jedné změně úrokové sazby, U dlouhodobějších úvěrů se toto riziko násobí, a to větším počtem fixačních období. (SYROVÝ, 2000)

Podle prognózy institucí zabývajících se hypotečními úvěry v ČR, by výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů, měla v budoucích letech postupně klesat. Průměrná úroková sazba,

za prosinec 2023, činila 5,65 %. (CBAMONITOR.CZ, cit. 2024-02-06; CBAMONITOR, cit. 2024-02-09)

3.4.4 Hypoteční úvěry podle maximální dosažitelné hodnoty úvěru

Hypoteční úvěry se dělí podle maximální dosažitelné hodnoty úvěru, který je banka ochotna klientovi poskytnout. Poměr vlastních finančních prostředků z ceny nemovitosti, kterou má žadatel v plánu uhradit za pomoci hypotečního úvěru, udává tzv. úvěrový ukazatel LTV (loan to value). Obecně platí, že čím víc má žadatel vlastních finančních prostředků z ceny nemovitosti, tedy hodnota LTV je nižší, tím banka nabízí levnější úrokovou sazbu. (MONETA.CZ, cit. 2024-02-05)

Česká národní banka, s platností od 1. června 2023, ponechala, pro žadatele starší 36 let, horní hranici LTV na 80 % hodnoty nemovitosti. Žadatelé starší 36 let, v případě žádosti o hypoteční úvěr, musí mít 20 % vlastních finančních prostředků z hodnoty nemovitosti. Pro žadatele mladší 36 let ČNB ponechala horní hranice LTV na 90 %. Žadatelé mladší 36 let, v případě žádosti o hypoteční úvěr, musí mít minimálně 10 % vlastních finančních prostředků z ceny nemovitosti. (CNB.CZ, cit. 2023-09-29)

U účelových hypotečních úvěrů se výše úvěrů pohybuje okolo 70 %, 80 %, 90 % hodnoty zastavené, nebo pořizované nemovitosti. U neúčelových úvěrů banka poskytuje z pravidla nižší úvěr v hodnotě zhruba 60 %. (FINANCE.CZ, cit. 2023-04-09)

3.4.5 Hypoteční úvěry podle způsobu splácení

Hypoteční úvěry můžeme dále dělit podle způsobu splácení na **anuitní, progresivní, degresivní, floatový (variabilní), offsetový a štafetový**. (KURZY.CZ, cit. 2023-05-29)

V případě anuitního splácení, má klient povinnost po celou dobu úvěru platit každý měsíc stejnou částku. Pokud klient upřednostní progresivní splácení znamená to, že ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se v průběhu let zvyšují. Opačný význam má degresivní splácení. Tedy klient ze začátku platí vyšší měsíční splátky, které se postupně v průběhu let snižují. (RADOVÁ, DVOŘÁK A KOL., 2013; FINANCE.CZ, cit. 2023-04-09)

Floatová hypotéka nemá pevnou úrokovou sazbu a úroky jsou určovány vyhlášením ČNB a mohou se tak každý měsíc, jak zvyšovat, tak i snižovat.

U Offsetové hypotéky se úročí pouze část úvěru mezi nesplacenou jistinou a zůstatkem peněz na běžném účtu. Čím více peněz je na účtu tím méně se platí na úrocích. Hodí se hlavně v případech, kdy není zapotřebí vyčerpat veškeré peníze najednou, nebo kdy má klient na účtu větší hotovost.

Štafetová hypotéka se sjednává za situace, kdy klient již předem ví, že dojde ke změně dlužníka. Štafetovou hypotéku řeší většinou rodiče, kteří takto získají hypotéku pro své děti, které na hypotéku v dané době ještě nedosáhnou. (KURZY.CZ, cit. 2023-05-29)

3.4.6 Hypoteční úvěry podle způsobu čerpání

Čerpání hypotečního úvěru je možné až po splnění všech uvedených podmínek v úvěrové smlouvě a předložení veškerých dokumentů viz. kapitola 3.5 **Žádost o úvěr a její náležitosti**. Existují dva hlavní způsoby čerpání hypotečních úvěrů. Dělí se na jednorázové a postupné. Čerpat hypoteční úvěr, je možné také expresně. (HYPONAMIRU.CZ, cit. 2024-02-09; CSAS.CZ, cit. 2024-02-05)

a) Jednorázové čerpání hypotečního úvěru

Jednorázové čerpání hypotečního úvěru se využívá v případě, když žadatel si plánuje sjednat hypoteční úvěr pro koupi vlastního bydlení, koupi bydlení za jiným účelem např. pronájmu nebo pro refinancování úvěru, popřípadě pro vypořádání spoluvlastnických, či dědických podílů, nebo společného mění manželů.

Pokud u kupované nemovitosti nejsou žádná omezení v listu vlastnictví, která by měla vliv na její prodej, převede banka sjednanou část kupní ceny na účet kupujícího, nebo do advokátní, notářské, či bankovní úschovny. V případě, že je kupovaná nemovitost zatížená zápisem v LV omezujícím prodej dané nemovitosti, např. hypotečním úvěrem, pošle banka první část sjednané kupní ceny, podle údajů v zápisu LV, tak aby mohlo dojít k výmazu omezujícím prodej dané nemovitosti. Druhou část odešle banka na účet kupujícího, nebo do advokátní, bankovní, či notářské úschovny. V situaci, kdy je hypoteční úvěr sjednaný z důvodu vypořádání majetkových poměrů, pošle banka peněžní prostředky na účty příslušných účastníků, v souladu se smlouvou o vypořádání majetkových poměrů.

Jednorázové čerpání klasického hypotečního úvěru je zpravidla nutné vyčerpat do 12 měsíců od podepsání kupní smlouvy. U Americké hypotéky je nutné hypoteční úvěr vyčerpat

do 6 měsíců od podepsání úvěrové smlouvy. (HYPONAMIRU.CZ, cit. 2024-02-09; BANKY.CZ, cit. 2024-02-09)

b) Postupné čerpání hypotečního úvěru

Postupné čerpání úvěru se využívá obvykle v případě, kdy žadatel hodlá využít hypoteční úvěr k rekonstrukci, modernizaci, nebo dostavbě či výstavbě nemovitosti.

Na základě průběžných kontrol, provedených bankovním odhadcem, nebo předložených faktur, banka postupně, dle provedených stavebních prací, vyplácí klientovi, nebo stavební firmě, peníze přímo na bankovní účet. Postupné čerpání úvěru je zpravidla nutné vyčerpat do 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. (HYPONAMIRU.CZ, cit. 2024-02-09)

c) Expresní čerpání hypotečního úvěru

Expresní čerpání, jak je z názvu patrné, umožní klientům hypoteční úvěr čerpat mnohem dříve, než je obvyklé u standartních hypotečních úvěrů. Konkrétně se jedná o druhý den od podpisu úvěrové smlouvy a splnění veškerých podmínek. Žadatel o hypoteční úvěr, nemusí dokládat před prvním, ani dalším čerpáním, zapsané zástavní právo k zastavovaným nemovitostem. Bance postačí pouze předložení dokumentu, kterým bylo požádáno o provedení zástavního práva k daným nemovitostem na katastru nemovitostí. (CSAS.CZ, cit. 2024-02-05)

Tato možnost čerpání, je nabízená bankami a finančními institucemi jako nadstandartní služba pro klienty, kteří potřebují, co nejrychleji získat finanční prostředky na nákup nemovitosti apod. Tato speciální služba je u většiny bankovních institucí zpoplatněná. Jedná se zhruba o částku 2 000 Kč. (HYPOTECNISPECIALISTA.CZ, cit. 2024-02-09)

d) Nedočerpání a prodloužení čerpání hypotečního úvěru

Nedočerpání hypotečního úvěru, se týká situace, kdy klient uzavře smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru, ale nestihne za určité období vyčerpat celou dohodnutou výši hypotéky. Obvykle se jedná o situaci, kdy se klientovi podaří koupit, nebo zrekonstruovat nemovitost rychleji. Většina bankovních institucí, umožňuje, bez jakýkoliv dalších poplatků navíc, nedočerpat až 20 % ze sjednané ceny hypotečního úvěru. Klient si tak může vytvořit rezervu na nečekané výdaje. V případě, kdy klient zbylé peníze nevyužije, je nutné bance oznámit, ukončení čerpání hypotečního úvěru. Nevyčerpané peníze, v tomto případě, banka vrátí klientovi na jeho bankovní účet. Po ukončení čerpání je nutné nemovitost včas zkolaudovat,

většinou se jedná o 6 měsíců od ukončení čerpání, danou dobu si může ale každá bankovní instituce určit sama. Pokud klient nestihne závčas zkolaudovat nemovitost, hrozí mu vysoké sankční poplatky, které mohou dosáhnout až 1/3 z ceny hypotečního úvěru.

Prodloužení čerpání hypotečního úvěru je obvykle možné až po dočerpání sjednané výše hypotečního úvěru. Klient může následně banku požádat o prodloužení doby čerpání. Obvykle jsou banky ochotny klientovi přidat až půl rok navíc. Tato nadstandartní služba je ale zpoplatněna a dosahuje obvykle výše několika tisíc Kč. (BANKY.CZ, cit. 2024-02-09)

3.4.7 Hypoteční úvěry podle typu nemovitosti

Hypoteční úvěry mohou být rozlišeny dle typu nemovitosti na kterou klient hodlá úvěr použít. Jedná se např. o (KURZY.CZ, cit. 2023-05-29):

Hypotéka na byt nebo dům: Jedná se o nejčastější typ hypotéky, kde jako zástava je kupovaná nemovitost. Zástavou může být též jiná nemovitost.

Hypotéka na stavbu: Je ovlivněna především způsobem čerpání peněz, které jsou vypláceny postupně tak, jak stavba pokračuje. Jedná se o tzv. „tranče“.

Hypotéka na rekonstrukci: Způsob čerpání peněz je postupné a ovlivněno podle toho, jak rekonstrukce pokračuje. Je-li hodnota zástavy dostatečná může dojít i k vyčerpání potřebných peněz najednou.

Zelená hypotéka: Využívá se pro získání ekologického bydlení. Ekologické bydlení musí být doloženo tím, že splňuje energetické podmínky (PENB) A nebo B štítkem. Mezi výhody patří nižší úrokové sazby a sleva z pojištění.

Hypotéka na družstevní byt: Řeší se předhypotečním úvěrem. Až po převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví dojde ke změně na klasický hypoteční úvěr.

Hypotéka na pozemek: Musí se jednat o stavební parcelu nebo pozemky územním plánem určené k výstavbě. Tyto pozemky by měly mít přístup z veřejné komunikace a měly by mít i vybudované inženýrské sítě.

Hypotéka na rekreační objekt: Tyto stavby musí být opatřeny evidenčním číslem a musí splňovat podmínky celoročního obývání. V tomto případě může být použita jak klasická, tak americká hypotéka.

Hypotéka na nebytový prostor: Pro nákup je nutno použít americkou hypotéku. Na další přestavbu a stavební úpravy je možné již čerpat klasický hypoteční úvěr na rekonstrukci.

Hypotéka na nemovitost v zahraničí: Tato nemovitost musí být alespoň ve výstavbě. Řešili klient nákup nemovitost v zahraničí prostřednictvím českých bank, musí za hypoteční úvěr ručit nemovitostí, která se nachází na území ČR. Dalším řešením může být i použití Americké hypotéky.

Hypotéka na majetkové vyrovnání: Touto hypotékou se řeší vyrovnání v případě řešení dědictví nemovitosti v rodině nebo vypořádání SJM.

Hypotéka na podíl: Využívá se na nákup části nemovitosti určené k bydlení. Části kupované nemovitosti tzv. podílem nemůže klient bance ručit. Je nutno v tomto případě zastavit bance celý objekt se souhlasem ostatních vlastníků, kteří budou současně i zástavci.

Hypotéka na dražbu: Nejlepší řešení, jak získat takovou hypotéku je nabídnout bance do zástavy jinou než kupovanou nemovitost. Jako zástavu nabídnout bance vydraženou nemovitost je značně komplikované. Minimálně bude banka vyžadovat tzv. „dražební příklep“ jako nabývací titul pro schvalovací proces hypotečního úvěru. Výsledek vyřízení žádosti může být velice nejistý.

Hypotéka na mobilní dům: V případě tohoto řešení, kdy se jedná o dům na kolech, nebo hausbót, kdy tyto objekty nemají popisné ani evidenční číslo může banka vyžadovat, aby byl klient vlastníkem pozemku, na kterém bude mobilní obydlí stále umístěno.

3.4.8 Předšválená hypotéka a hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty

Na bankovním trhu je možno se setkat též s hypotečními úvěry v kombinaci s jinými produkty. Nejčastěji se jedná o kombinaci se stavebním spořením nebo životním spořením. V případě této možnosti klient splácí bance pouze úroky z neměnné jistiny hypotéky a na kombinovaném produktu ukládá peníze. Po dovršení doby splatnosti stavebního spoření, nebo životního spoření, jsou peníze použity na splacení hypotéky. (FINANCE.CZ, cit. 2023-04-09)

Existuje též tzv. předšválená hypotéka, kdy nejprve klient s bankou dojedná veškeré náležitosti úvěru tzv. „úvěrový rámec“ a teprve dodatečně ke konkrétně kupované nemovitosti, bance doloží požadované dokumenty. Tímto klient řeší rychlost zaplacení

kupované nemovitosti, která by při běžném projednání hypotečního úvěru mohla být koupena jiným zájemcem. Předšválenou hypotéku je ovšem nutno vyčerpat do dvou až tří let. (KURZY.CZ, cit. 2023-05-29)

3.4.9 Hypoteční úvěry podle typu žadatele

Poskytnutí hypotečního úvěru bankami je ovlivněno nejen již uvedenými odlišnými účely, pro kterou jsou hypotéky klientem požadovány, ale i o jakého klienta a jeho bonitu se jedná. Zda se jedná o fyzickou osobu, právnickou osobu, o občana ČR, eventuálně cizince. Hypoteční úvěr lze tedy dělit také na (KURZY.CZ, cit. 2023-05-29):

Hypotéka podle bonity: Je ovlivněna věkem klienta, jeho majetkovými poměry, výší výdělku, včetně jeho dlouhodobé udržitelnosti (pracovní smlouva na dobu neurčitou). V některých případech je přihlíženo i k zdravotnímu stavu klienta, a to hlavně při dlouhodobém splácení hypotečního úvěru. Osoby podnikající, jako např. OSVČ, složitěji prokazují delší udržitelnost svých dokládaných příjmů.

Hypotéka v páru a manželství: Manželé v žádosti o hypotéku mohou docílit vyšší hypotéky než každý zvlášť. Toto má ovšem jak své výhody, tak i nevýhody, které mohou vzniknout v případě rozpadu manželství.

Hypotéka pro mladé: Je ovlivněna věkem klienta maximálně do 36 let, kdy klient je posuzován bankou mírnějšími podmínkami pro získání hypotéky. V současné době banky takovým klientům sice přihlížejí, ale skutečná „hypotéka pro mladé“ zatím neexistuje.

Hypotéka pro firmy: Získání takové hypotéky je podmíněno tím, že sídlo firmy je v ČR a vlastní kapitál firmy pokryje jistinu požadovanou bankou. U hypoték pro firmy jsou úrokové sazby vyšší, než pro fyzické osoby.

Hypotéka pro cizince: Hypoteční banky převážně poskytují hypoteční úvěry i cizincům. Zvýhodnění jsou občané Evropské unie. Žadatelé z ostatních států mimo Evropskou unii mají získání hypotéky složitější. Je u nich posuzovaná též i tzv. rizikovost země ze které pocházejí. Je nutné, aby žadatel o úvěr měl trvalý pobyt v ČR minimálně 2 roky. I zde platí, že pro banku má větší bonitu doložení příjmu ze závislé a podnikatelské činnosti v ČR.

Hypotéka pro staré: Je ovlivněna věkem klienta tak, aby došlo k doplacení hypotéky nejpozději při dovršení 70 let jeho věku.

3.5 Žádost o úvěr a její náležitosti

Banky jsou povinny s největší obezřetností posoudit, zda klientovi poskytnou úvěr, či nikoli. V praxi se jedná o situaci, kdy finanční instituce poskytuje „neznámé“ osobě vysokou částku peněz. Finanční prostředky je však banka ochotna půjčit pouze tehdy, splní-li klient několik důležitých a neopomenutelných níže uvedených podmínek, které jsou v takovém mixu, že banka je ochotna vzít na sebe riziko a peníze žadateli o úvěr půjčit. Vždy je banka povinná dodržet zákonem uložené náležitosti.

Podmínky získání hypotečního úvěru stanovuje Česká národní banka. Jednotlivé banky mají pravomoc si dané podmínky více či méně zpřísnovat dle vlastního uvážení. (FRENKEE.CZ, cit. 2023-07-25).

Žadatel, v případě žádosti o hypoteční úvěr, je povinen bance předložit úvěrovou složku, v nichž musí uvést a doložit následující informace (KURZY.CZ, cit. 2023-05-29):

a) Prokázání totožnosti žadatele

Žadatel o hypoteční úvěr, je povinen bance předložit svůj občanský průkaz, nebo pas, díky kterým si banka bude moct ověřit totožnost žadatele a zjistit jeho osobní údaje.

Hypoteční úvěr může být poskytnut jak fyzické, tak právnické osobě. Minimální věková hranice poskytnutí hypotečního úvěru je 18 let a maximální věková hranice je 65 let. Většina bank žádá o splacení hypotéky do 70 let. Obecně platí, že čím je žadatel mladší, tím je větší pravděpodobnost, že mu úvěr bude schválen. (GPF.CZ, cit. 2023-05-28; FRENKEE.CZ, cit. 2023-07-25)

Mezi další podmínky patří, že žadatel musí být občanem ČR, cizincem s trvalým pobytem na území ČR, nebo osoba, která může dle devizového zákona získat v naší zemi nemovitost, jedná se např. o občana EU s pobytem na území ČR.

U právnických osob je důležité, aby jejich sídlo se nacházelo na území ČR, jednalo se o již existující účelově založenou společnost. Je nutné se prokázat daňovými priznáními. (GPF.CZ, cit. 2023-05-28)

b) Uvedení zdrojů příjmů žadatele

Další důležitou podmínkou je, aby žadatel měl v ideálním případě stálý pracovní poměr na dobu neurčitou. Měl by být tedy schopen bance doložit, že má stálý stabilní příjem. (FRENKEE.CZ, cit. 2023-07-25).

Pokud žadatel nastoupí do nového zaměstnání, může mu být hypoteční úvěr schválen až po zkušební době, tedy 3 měsících od nástupu do nového zaměstnání. V případě, že žadatel má pracovní smlouvu na dobu určitou, může mu být hypoteční úvěr schválen až po 12 měsících po nástupu do daného zaměstnání.

V případě, že je žadatel OSVČ a má v plánu o hypoteční úvěr do 5 000 000 Kč, bude muset bance doložit daňové přiznání za poslední rok. Pokud tento žadatel, má zájem o vyšší hypoteční úvěr, jeho povinností je doložit bance daňová přiznání za poslední dva roky. Důležitou roli při zkoumání banky, zda poskytne žadateli hypoteční úvěr, či nikoliv, hraje roční obrat daného žadatele. (CSAS.CZ, cit. 2024-02-09)

Další podmínkou, která je povinná pro všechny výše uvedené typy žadatelů, je povinnost bance doložit i případné jiné příjmy mimo hlavní pracovní poměr. Mezi ostatní příjmy se řadí např. příjmy z pronájmu jiné nemovitosti, příjmy z dávek sociální podpory apod. (HEJNÝ, KOHOUTKOVÁ A KOL., 2013)

c) Uvedení informací o životních nákladech a výdajích na živobytí žadatele

Další povinností, je doložit bance veškeré výdaje na živobytí žadatele. Do nákladů se započítávají nejen osobní náklady, ale též např. vyživovací povinnosti. Eventuálně se může jednat i o jiné minusové položky, jako je splácení jiných účelových úvěrů, stavební spoření, penzijní připojištění apod. K výdajům si banka připočítá i životní minimum žadatele. (HEJNÝ, KOHOUTKOVÁ A KOL., 2013; KURZY.CZ, cit. 2023-05-29)

Životní minimum je minimální částka, kterou jednotlivec, nebo domácnost potřebuje k zajištění základních životních potřeb, jako jsou strava, bydlení, oblečení, doprava, zdravotní péče a další nezbytné výdaje. Z hlediska práva je problematika o životním a existenčním minimu zakotvena v zákoně č. 110/2006 Sb. Existenční minimum v roce 2024 činí pro jednu osobu 3 130 Kč měsíčně. Životní minimum se vypočítá jako součet všech částek měsíčního minima jednotlivých členů domácností. V roce 2024 životní minimum jednotlivce činí měsíčně 4 860 Kč, pro první dospělou osobu v domácnosti 4 470 Kč, pro druhou a další dospělou osobu 4 040 Kč, pro nezaopatřené dítě do 6 let 2 480 Kč,

pro nezaopatřené dítě od 6 do 15 let 3 050 Kč a pro nezaopatřené dítě od 15 do 26 let 3 490 Kč. Banka při posouzení žádosti o hypoteční úvěr, od čistého příjmu žadatele/žadatelů odečte životní minimum jednotlivých členů domácnosti, plánovanou měsíční částku hypotečního úvěru, popřípadě jiné závazky žadatele. Na základě tohoto propočtu banka posoudí, zda žadateli hypoteční úvěr poskytne, či nikoli. (MESEC.CZ, cit. 2024-02-08)

d) Bonita žadatele – prokázání schopnosti splácet

Banka požaduje po klientovi prokázat schopnost splácet hypoteční úvěr. Jedná se o tzv. bonitu žadatele. Žadatel je povinen bance prokázat, že je schopen dlouhodobě své závazky vůči bance splácet. Jedná se o doložení výše příjmu, ale i výdajů žadatele. (HEJNÝ, KOHOUTKOVÁ A KOL., 2013)

Je vyžadováno předložení pracovní smlouvy a potvrzení o výši příjmu ze závislé činnosti. Dále poté banka požaduje předložit veškeré doklady, které se vztahují k výdajům klienta. Např. se jedná o pojistné smlouvy, smlouvy k jiným úvěrům, potvrzení bezdlužnosti (banky zkoumají záznamy až 5 let zpětně), eventuálně vyživovací povinnosti apod. Klient může též prokázat schopnost splácet i jinými příjmy, např. z příjmů z kapitálového trhu, příjmy z renty apod. (SYROVÝ, 2000; FRENKEE.CZ, cit. 2023-07-25)

Je-li klient podnikatel, banka požaduje doložit daňová přiznání, živnostenské oprávnění a další doplňující doklady např. účetní uzávěrku, výkaz zisků a ztrát, nebo příjmy z jiných zdrojů, např. z pronájmu, renty apod. Období, za které je nutno tyto doklady doložit se liší podle požadavků jednotlivých bank. (SYROVÝ, 2000)

Dříve Česká národní banka určovala horní hranici DSTI (debt-service-to-income) a DTI (Debt to Income). DSTI udávala poměr mezi výší měsíční splátky úvěru a čistým měsíčním příjmem žadatele. Horní hranice DSTI nesměla přesáhnout u osob starších 36 let 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele a u osob mladších 36 let 50 % z čistého měsíčního příjmu. DTI udávala celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu. DTI musela činit u osob starších 36 let maximálně 8,5násobku ročních čistých příjmů, a u osob mladších 36 let maximálně 9,5násobku ročních příjmů žadatele. (CNB.CZ, cit. 2023-09-20)

Horní hranice DSTI a DTI již v roce 2024 neplatí. Podle doporučení České národní banky, platného v době zpracování bakalářské práce, by neměl součet všech měsíčních splátek přesahovat 40 % čistého příjmu žadatele. Je ale v kompetenci dané banky, zda se tohoto

doporučení bude držet, či nikoli. (LUKASKUCERA.EU, cit. 2024-02-09; CNB.CZ, cit. 2024-02-09)

LTV je jediný úvěrový ukazatel, který banky, dle nařízení ČNB, jsou povinné dodržovat, jak již bylo zmíněno v kapitole **3.4.4 Hypoteční úvěry podle maximální dosažitelné hodnoty úvěru**, u žadatelů starších 36 let, je maximální povolená hranice LTV 80 % hodnoty nemovitosti. Pro žadatele mladší 36 let ČNB ponechala horní hranice LTV na 90 %. (CNB.CZ, cit. 2023-09-29)

e) Doložení účelovosti smlouvy

K účelovosti smlouvy, klient bance dokládá, k jakému účelu chce vypůjčené peníze využít. Povinností žadatele je doložit účelovost smlouvy např. kupní smlouvou, smlouvou o smlouvě budoucí kupní, soudním rozhodnutím, stavebním spořením a oznámením o stavebních pracích. Klient musí také doložit informace o doplňkových produktech sjednaných s danou hypotékou a návrh podmínek hypotečního úvěru zpracovaného pracovníkem banky nebo finančním poradcem. (HEJNÝ, KOHOUTKOVÁ A KOL., 2013; KURZY.CZ, cit. 2023-05-29)

f) Doklady k nemovitosti

Žadatel o hypoteční úvěr, musí doložit doklady k nemovitosti, pro kterou je úvěr žádán, včetně stanovení její ceny znalcem. V případě rekonstrukce, výstavby apod. musí žadatel doložit stavební povolení, projektovou dokumentaci a rozpočet stavby. (MARTÍNKOVÁ, 2003)

Pro zajištění hypotečního úvěru je věřitelem požadováno provedení zástavního práva k nemovitosti, pro kterou klient hypoteční úvěr požaduje, ať se jedná o koupi, přestavbu, dostavbu apod. V takovém případě je nutno sepsat zástavní smlouvu a provést její vklad do katastru nemovitostí. (PAVELKA, OPLTOVÁ, 2003)

Výše úvěru musí být nižší, než hodnota nemovitosti. Většinou bývá ve výši 70-90 % její hodnoty. Jedná se o tržní cenu, kterou určuje znalec banky. Zastavovaná nemovitost se musí nacházet na území ČR. (SYROVÝ, 2000)

Považuje-li banka tuto zástavu za rizikovou případně nedostatečnou, může banka požadovat zajištění úvěru další osobou/ručitelem. Ručitel, jakožto 3. osoba, sepíše s bankou ručitelské prohlášení. Osoba, která však takové ručení přijme, si musí dobře uvědomit, že se jedná

o relativně pro ni rizikovou záležitost. V případě, kdy nebude schopen, či ochoten dluh splácet dlužník, bude povinen za dlužníka vše hradit ručitel. Pro osobu, která se má stát ručitelem, je velmi důležité si vše rozmyslet a zvážit veškerá rizika s ručitelstvím spojená. (KOREC, KOVANDA, 2014; PAVELKA, OPLTOVÁ, 2003)

Dále je možné ručení hypotečního úvěru doplnit zástavním právem k movitým věcem. V tomto případě musí dojít opět k ocenění movité věci dávané do zástavy, převážně znalcem, kterého určí banka. Movitou věc dávanou do zástavy je poté nutné dát do úschovy věřiteli, anebo je možné sepsat zástavní smlouvu notářem a zastavovaná věc je zapsána do rejstříku zástav u notářské komory. Tato forma zajištění movitou věcí se využívá jen zřídka. (PAVELKA, OPLTOVÁ, 2003)

Povinností žadatele, požadována bankou poskytující hypoteční úvěr, je doložit doklad o pojištění nemovitosti, na kterou má banka zástavní právo s vinkulací eventuálního pojistného plnění ve prospěch banky a udržet pojištění po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru.

Jako další zajištění úvěru může banka považovat např. životní pojištění žadatele, které je vinkulováno ve prospěch banky, tak aby v případě úmrtí žadatele byl úvěr splacen z pojistného plnění. Dané pojištění je ale u většiny bank nepovinné. (MARTÍNKOVÁ, 2003)

Při nesplácení úvěru klientem, má banka právo po vyčerpání všech svých možností, k nápravě stavu, např. odkladem nebo snížením splátek, nemovitost i prodat. Tak si zajistí úhradu svých pohledávek. Teprve ze zbytku kupní ceny nemovitosti, může dojít k uspokojení klienta. Jsou i případy, kdy si banka z prodeje nemovitosti plně neuspokojí své potřeby, a tak vznikne povinnost klienta vzniklou ztrátu uhradit. Např. dochází k vymáhání pohledávky banky po klientovi formou exekuce. Banky proto dbají na kvalitu zajištění úvěru. Některé banky, např. na nemovitosti v méně lukrativních lokalitách, poskytují hypoteční úvěry v nižších procentech odhadní ceny nemovitosti, na které jsou ochotny úvěr poskytnout. Některé nemovitosti banky do zástavy ani nepřijmou, a to v případech, když mají vážné pochybnosti o možnosti prodeje dané nemovitosti v důsledku nesplácení hypotečního úvěru. (SYROVÝ, 2000)

3.6 Průběh vyřízení hypotečních úvěrů

V této kapitole, autorka bakalářské práce popisuje průběh vyřízení hypotečních úvěrů. Zaměřuje se též na jednotlivé body, které by žadatel měl brát v potaz při výběru nejvhodnější banky poskytující hypoteční úvěry.

Průběh vyřizování hypotečního úvěru je možno rozdělit do 3 hlavních částí (FINANCE.CZ, cit. 2023-05-31):

První část vyřízení hypotečního úvěru

Klient si nejdříve musí sám promyslet svůj záměr získat vlastní bydlení pomocí hypotečního úvěru. Měl by si též stanovit alespoň orientační výši hypotečního úvěru, kterou bude potřebovat. Je důležité, aby žadatel starší 36 let měl alespoň 20 % vlastních finančních prostředků a žadatel mladší 36 let minimálně 10 % vlastních finančních prostředků. Pokud by zájemce o hypoteční úvěr neměl dostatek vlastních finančních prostředků, nemohla by mu být žádost schválena. Dále je nutné, aby si žadatel promyslel na jak dlouhé období by si chtěl sjednat hypoteční úvěr, jakou fixaci úrokové sazby zvolit apod. Pokud si zájemce stanoví předem veškeré požadavky spojené se sjednáním hypotečního úvěru, pomůže mu to i v lepší orientaci v nabídkách bank, které hypoteční úvěry poskytují.

Dále je důležité, aby žadatel porovnal úrokové sazby jednotlivých bank. Čím nižší úrokovou sazbu banka nabízí, tím nižší bude měsíční splátka. Rozdíl mezi nabízenou úrokovou sazbou u jednotlivých bank se liší až o jeden procentní bod. V případě, že žadatel má zájem o hypotečního úvěru ve výši 3 000 000 Kč se splatností 30 let, může se mu hypoteční úvěr prodražit až o 500 000 Kč než banky s nižší úrokovou sazbou. (BANKY.CZ, cit. 2024-02-12)

Také je nutné, aby žadatel porovnal i výši povinných poplatků spojených s vyřízením hypotečního úvěru, které nejsou u všech bank stejné. Banka s výhodnou úrokovou sazbou, může mít ostatní poplatky související např. s pořízením, vedením, čerpáním hypotečního úvěru a případnými sankcemi, oproti jiným porovnávaným bankám značně vyšší. Marketingová strategie bank, jak získat klienty se liší. Některé banky nabízejí určité služby zdarma. Pro posouzení nejvhodnější banky pro poskytnutí hypotečního úvěru, musí žadatel vyhodnotit celý souhrn nabízených slev, požadovaných poplatků, sankcí i úrokových sazeb. Jedná se o poměrně složitou rozvahu. Lépe se zorientovat v této oblasti napomůže žadateli RPSN (roční procentní sazbu nákladů), která je uvedena v každé i nezávazné kalkulaci

hypotečního úvěru. RPSN je pro klienta nejdůležitější údaj, kterým zjistí, o kolik hypoteční úvěr u dané banky přeplatí. Ve výpočtu RPSN nejsou a ani nemohou být zahrnuty platby/sankce, které mohou vzniknout v případě porušení smluvních podmínek. (HYPONAMIRU.CZ, cit. 2024-02-12; BANKY.CZ, cit. 2024-02-12)

Při výběru nejvhodnější banky poskytující hypoteční úvěry, je zapotřebí brát zřetel i na jiné, než jsou finanční parametry hypotečního úvěru. Jedná se např. o dostupnost poboček banky, rychlost projednávání hypotečního úvěru a administrativní náročnost. (HEJNÝ, KOHOUTKOVÁ A KOL., 2013)

Autorka této práce, doporučuje žadatelům, aby spolupracovali, při výběru banky, s nestrannými hypotečními poradci, a neakceptovali pouze nabídku pracovníka hypotečního centra banky, osloveného v rámci výběru nejvhodnější banky. Doporučení nemusí být vždy objektivní a bývá ovlivněno obchodní strategií banky získat co nejvíce zájemců o hypoteční úvěr.

Druhá část vyřízení hypotečního úvěru

Při vyřizování hypotečního úvěru, žadatel navštíví zvolenou banku, kde získá potřebné informace o hypotečních úvěrech této banky. Ve většině případů, již při této návštěvě, klient obdrží od pracovníka banky, orientační propočet požadovaného úvěru včetně všech dalších formulářů a podkladů potřebných pro poskytnutí hypotečního úvěru. V případě, že klient je již rozhodnut a bude žádat o hypoteční úvěr u dané banky, tak si sjedná druhou návštěvu, kde již předloží bankéři žádost pro poskytnutí hypotečního úvěru včetně všech bankou požadovaných náležitostí. (FINANCE.CZ, cit. 2023-05-31)

Třetí část vyřízení hypotečního úvěru

V případě schválení úvěru, banka vyzve klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Banka též nabídne klientovi uzavřít pojištění pro neschopnost splácení hypotečního úvěru z důvodu ztráty zaměstnání, invalidity nebo smrti. Toto pojištění je nepovinné a záleží zcela na rozhodnutí klienta, zda tuto nabídku využije, nebo zvolí jiný způsob pojištění těchto rizik, který může být pro klienta výhodnější (např. jako součást komplexního životního pojištění). Klient se též může rozhodnout uzavřít hypoteční úvěr zcela bez pojištění a nést tak uvedená rizika sám. Po splnění bankou daných podmínek, klient může zahájit čerpání úvěru.

Po vyčerpání úvěru banka oznámí klientovi ukončení čerpání s uvedením konečné výše splátky. Klient ve všech splátkách umožňuje jistinu a splácí úroky. O jednotlivých splátkách je klient bankou informován výpisy z účtu. Banka včas oznámí klientovi blížící se konec sjednané fixační úrokové sazby. Klient má tak možnost, mimořádnou splátkou, částečně nebo plně úvěr uhradit bez jakýkoliv sankcí. (FINANCE.CZ, cit. 2023-05-31)

3.7 Státní finanční podpora hypotečních úvěrů

Skoro všechny státy na světě podporují hypoteční úvěrování. Tímto napomáhají převážně mladým lidem a rodinám, získat vlastní bydlení, na které nemají z počátku dostatek vlastních finančních prostředků. Jedno z nejčastějších řešení je financování vlastního bydlení pomocí hypotečního úvěru. Státy se proto snaží různými daňovými a úrokovými úlevami zvýhodňovat hypoteční úvěrování.

V České republice se jedná převážně o formy, kterými dochází osvobozením od daní úroků z hypotečních zástavních listů. Tím, že jsou hypoteční zástavní listy osvobozeny od úroků oproti ostatním komerčním úvěrům, umožňuje stát získat bankám úvěrové zdroje výhodněji. Jedná se tak o jeden z nejvýznamnějších finančních zdrojů bank umožňující poskytovat hypoteční úvěry v žádaném rozsahu.

Výše státní finanční podpory je proměnlivá a je závislá na průměrných úrokových sazbách vypočtených z úvěrů hypotečních bank poskytnutých fyzickým osobám. Výše státní finanční podpory se vyhláší s platností jednoho kalendářního roku. V případě fixace úrokové sazby, kdy nejběžnější fixace je 5 let, je takto vyhlášená výše podpory platná po celou dobu fixace. Podpora se vypočítává pouze z částky, která nepřekročí určený limit. (PAVELKA, OPLTOVÁ, 2003)

a) Daňové odpisy

Fyzické osoby platící daň z příjmu si mohou odpočítat zaplacené úroky z hypotečních úvěrů snížené o státní příspěvek od základu daně z příjmu, zaplacené v daném zdaňovacím období. Podmínkou je, aby úvěr byl použit na financování bytových potřeb klienta. Bytovými potřebami se rozumí například výstavba nebo koupě rodinného domu, nebo bytu apod. Úvěr je také možné použít na splácení členského vkladu, údržbu a stavební úpravy stavby, vypořádání SJM, eventuálně i spoludědiců a na úhradu za převod členských práv i splácení eventuálních úvěrů a půjček použitých pro financování bytových potřeb dlužníka. Ročně

lze maximálně snížit daňový základ, pro výpočet daně z příjmu o 300 000 Kč. (PAVELKA, OPLTOVÁ, 2003; MESEC.CZ, cit. 2024-02-09)

b) Státní finanční podpora bydlení mladých

Tato státní finanční podpora se vztahuje na osoby mladší 36 let a je upravena nařízením vlády 249/2002 sb. Pokud je žadatel/ka ženatý/vdaná věkové omezení se vztahuje i na jeho/jejího partnera. (MMR.CZ, cit. 2023-07-28)

Jedná se o úrokové dotace pro fyzické osoby, které si za pomoci hypotečního úvěru pořizují své první vlastnické bydlení. Kromě již uvedeného věku, kdy žadatel musí být v době podání žádosti mladší jak 36 let, musí být splněny ještě další podmínky.

Příspěvek je určený pouze na koupi bytu, nebo rodinného domu s jedním bytem. U těchto nemovitostí může být zahrnuta i koupě pozemku, nebo části tvořící s uvedenou nemovitostí jeden funkční celek. Žadatel nesmí být v době podání žádosti vlastníkem, nebo spoluvlastníkem jiného bytu, bytového domu, nebo rodinného domu. Výjimku tvoří rodinný dům s jedním bytem nebo byt, který byl zakoupen za pomoci úvěru, k němuž žadatel žádá o příspěvek podle tohoto nařízení.

Mezi další podmínky patří, že se tyto nemovitosti nacházejí na území České republiky, a že uplynuly nejméně dva roky od nabytí vlastnictví bytu, nebo rodinného domu s jedním bytem, prvním vlastníkem. Po této dvouleté lhůtě je teprve možná žádost o příspěvek podat.

Dodržení podmínek pro poskytnutí příspěvku se prokazuje výpisem z katastru nemovitostí v některých případech i čestným prohlášením. Nárok na poskytnutí tohoto příspěvku nemůže vzniknout opakovaně. Výše tohoto příspěvku je omezena nejvýše částkou 800 tis. Kč při koupi bytu, nebo 1,5 milionem Kč na rodinný dům s jedním bytem. Přesahuje-li hypoteční úvěr předchozí uvedené částky, příspěvek se na takovou část hypotečního úvěru neposkytuje. Příspěvek trvá po dobu splácení úvěru nejdéle však 10 let. (PAVELKA, OPLTOVÁ, 2003; MMR.CZ, cit. 2023-07-28)

Písemnou žádost o poskytnutí finanční podpory musí žadatel předložit hypoteční bance, kde čerpá úvěr nejdříve v den uzavření smlouvy a nejpozději v den započetí jeho čerpání. Později není možné podporu zprostředkovat. (MMR.CZ, cit. 2023-07-28)

3.8 Výhody při splácení hypotečního úvěru

Výhodou hypotečního úvěru je, že žadatel získá vlastní bydlení a svou bytovou potřebu neřeší nájemným bydlením. Místo placení nájmu, splácí hypoteční úvěr, a tak postupně získává vlastní majetek ve formě dané nemovitosti. Placením nájemného, jsou finanční prostředky žadatele, vynaloženy pouze za užívání cizí nemovitosti, ze kterých nemá žádné benefity. V některých krajských, nebo univerzitních městech, vychází měsíční splátka hypotéky levněji, než nájemné.

Další výhodou pro žadatele je, že může svoji potřebu vlastnického bydlení řešit v krátkodobém horizontu a nemusí čekat do doby, než si zajistí dostatek vlastních finančních prostředků. Nemovitost, kterou klient za pomoci hypotečního úvěru v krátké době získá, bude mít podle dlouhodobého vývoje cen nemovitostí narůstající hodnotu, což bude pro klienta výhodné. Klient při svém rozhodování by měl počítat i s rizikem opačného vývoje, kdy ceny nemovitostí v budoucích letech mohou stagnovat, nebo mít klesající tendenci a výše úroků se tomuto vývoji nepřizpůsobí. Pak může dojít i v některých případech k přeplacení nemovitosti. Toto riziko je nižší u nemovitostí v žádaných lukrativních místech, kde poptávka po bydlení převyšuje nabídku. (GPF.CZ, cit. 2023-07-21)

Výhodné pro žadatele je i získání nižších úrokových sazeb hypotečního úvěru, než u ostatních spotřebitelských úvěrů a půjček. Nižší úroky hypotečních úvěrů banky nabízejí v důsledku snížení rizikovosti nesplácení hypotečního úvěru. Klient ručí bance svou nemovitostí, na kterou má banka zástavní právo. Nesplácí-li klient řádně svůj úvěr a nedojde-li mezi klientem a bankou k nápravě, např. odložením nebo snížením splátek, může banka v krajním případě nemovitost, na kterou má zástavní právo, prodat a uspokojit přednostně své potřeby před zájmy klienta.

Výhodná je pro klienta i doba splacení hypotečního úvěru, která je na rozdíl od běžných úvěrů daleko delší. Běžná splatnost hypotečních úvěrů se pohybuje v rozmezí 20–30 let.

Další výhodou klienta je, že může získat od banky hypoteční úvěr až do 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. Pro jiné využití hypotečního úvěru, než je pořízení, nebo rekonstrukce nemovitosti, existuje tzv. Americká hypotéka, kterou autorka této bakalářské práce uvádí v kapitole: **3.4 Dělení hypotečních úvěrů**. (USETRENO.CZ, cit. 2023-04-21)

Po splacení hypotečního úvěru dojde k výmazu zástavního práva, ve prospěch banky, v katastru nemovitostí. Klient pak může s uvedenou nemovitostí nakládat podle vlastního uvážení. (GPF.CZ, cit. 2023-07-21)

3.9 Nevýhody při splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru je dlouhodobá záležitost, trvající i několik desítek let. Je proto těžké předvídat situace, které mohou v tomto období nastat. Může se jednat o okolnosti subjektivního, či objektivního charakteru, které mohou zásadně ovlivnit splácení hypotečního úvěru.

Mezi objektivní okolnosti patří např. poškození, nebo zničení nemovitosti požárem a povětrnostními vlivy, při kterých dojde k znehodnocení nemovitosti, přesto zůstává dlužníkovi povinnost nadále dluh splácet.

Pro takové případy banka vyžaduje pojištění nemovitosti, na kterou má banka zástavní právo s vinkulací eventuálního plnění ve prospěch banky a jeho udržení po celou dobu trvání hypotečního úvěru. Pojistná částka musí odpovídat minimálně výši hypotečního úvěru.

Riziko subjektivního charakteru může vzniknout osobou dlužníka. Například ztrátou zaměstnání, nemocí, invaliditou apod. Pro tento případ je doporučováno uzavřít vhodné pojištění, např. životní pojistku. Již při stanovování výše jednotlivých splátek hypotečního úvěru, by měl klient počítat s určitou finanční rezervou a tou řešit např. krátkodobou ztrátu zaměstnání, nemoc, nebo snížení výše svých příjmů. (SYROVÝ, 2000)

Za další nevýhodou klienta, je možno považovat nutnost vlastnit minimálně 10 % finančních prostředků z ceny nemovitosti na kterou požaduje hypoteční úvěr. Kromě splácení hypotečního úvěru, by měl žadatel počítat i s náklady, které jsou spojené s provozem a údržbou nemovitosti. S vlastnictvím nemovitosti přibude majiteli též povinnost platit daň z nemovitostí. (GPF.CZ, cit. 2023-07-21)

4 Vlastní práce

Záměrem vlastní práce je věnovat se hypotečním úvěrům pro fyzické osoby na tuzemském trhu. Pro mnohé občany je stěžejní vybudovat si během svého života vlastnické bydlení, a tím si zajistit jednu z hlavních priorit spokojeného života.

Pomocí uskutečněného dotazníkového šetření, autorka této práce sestavila modelové případy žadatelů o hypoteční úvěr a vybrala 5 nejčastěji uváděných bankovních institucí, u kterých respondenti využili, nebo mají v plánu získat hypoteční úvěr. Na základě komparace vybraných bank, doporučuje autorka této práce fiktivním klientům pro ně nejvhodnější hypoteční produkt.

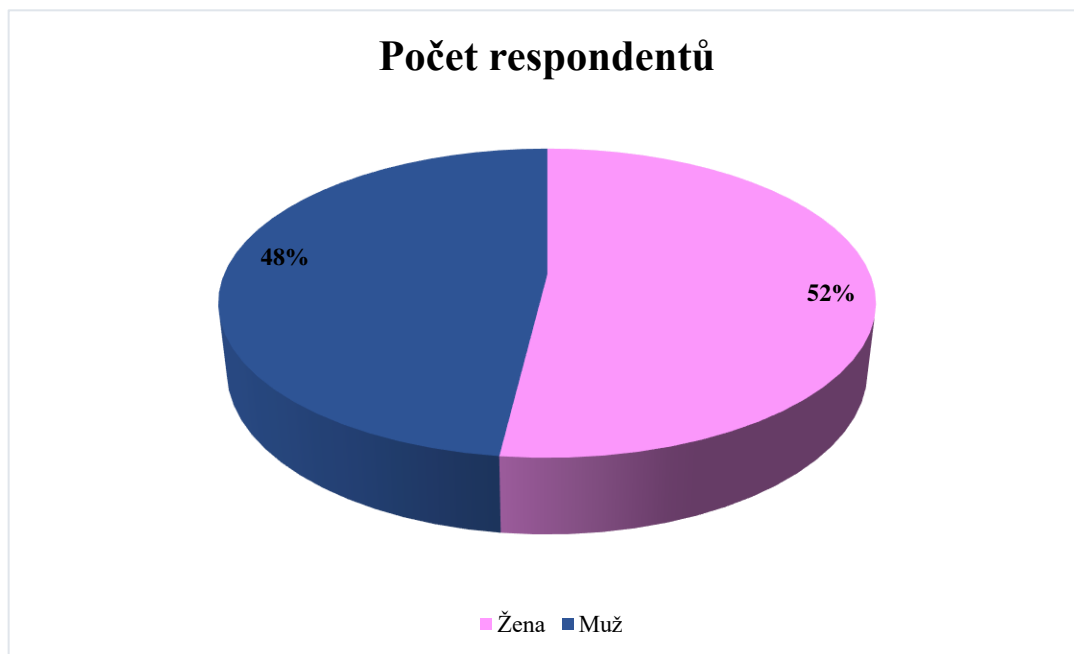
4.1 Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření bylo realizováno pomocí online stránky www.vyplnto.cz, bylo zcela anonymní a jeho vyplnění zabralo respondentům v průměru 4 minuty. Distribuce dotazníku byla zajištěna převážně přes sociální sítě, rodinné příslušníky, známé a v pracovním prostředí tazatelky. Cílovou skupinu respondentů tvořili lidé od 18 do 65 let. Dotazník obsahoval celkově 24 povinných otázek, z nichž 15 bylo uzavřených, 8 polootevřených s možností vlastní odpovědi a 1 otevřená. Po otázce číslo 2., zda respondenti využili, nebo mají v plánu využít hypoteční úvěr došlo k větvení dotazníku. Pokud respondenti odpověděli, že mají o hypoteční úvěr zájem, nebo jej využili, pokračovali dále ve vyplňování dotazníku. Pokud odpověděli, že o hypoteční úvěr zájem nemají, odpovídali pouze na poslední otázku, z jakého důvodu nemají zájem o hypoteční úvěr. Vzor dotazníku je uveden v **příloze 1: Vzor dotazníkového šetření**.

4.1.1 Vyhodnocení dotazníku

Celkem se do dotazníkového šetření zapojilo 181 lidí, z toho 94 žen (52 %) a 87 mužů (48 %), což znázorňuje **graf 2: Počet respondentů**. Z uvedeného vyplývá, že poměr mezi počtem mužů a žen, je téměř vyrovnaný.

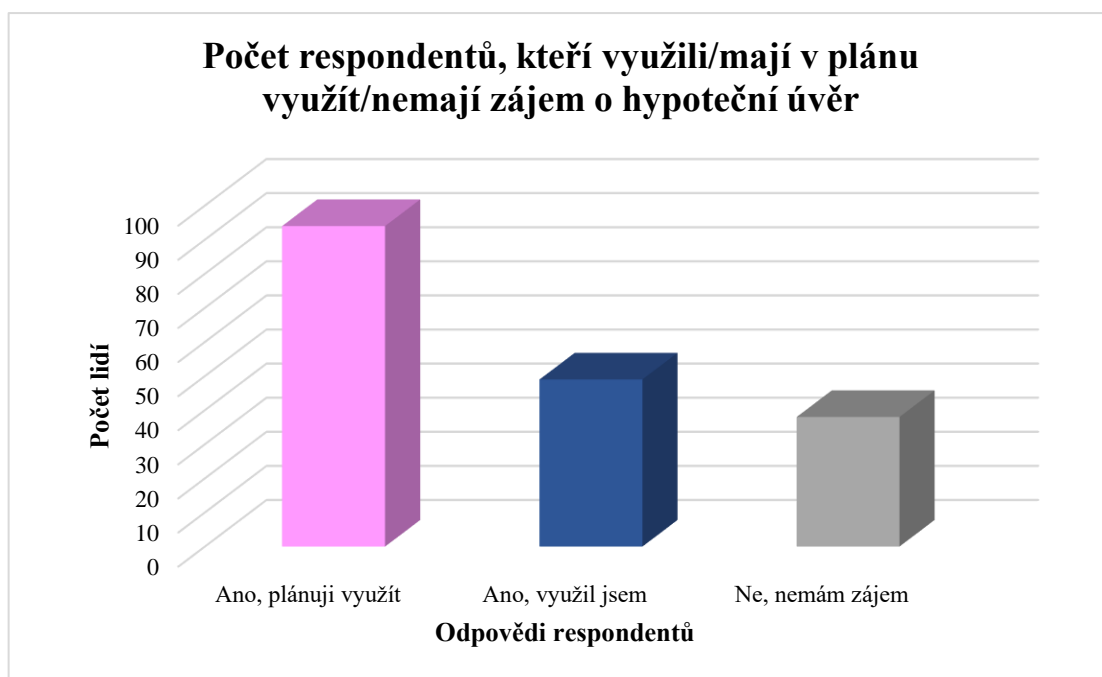
Graf 2: Počet respondentů



Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Graf 3: Počet respondentů, kteří využili / mají v plánu využít hypoteční úvěr znázorňuje že, z celkového počtu 181 respondentů, využilo, nebo má v plánu využít hypoteční úvěr 143 lidí. 94 lidí, což je většina, plánují využít hypoteční úvěr. 49 lidí již má zkušenost s čerpáním hypotečního úvěru a 38 lidí o hypoteční úvěr nemá zájem. Respondenti, kteří odpověděli, že nemají o hypoteční úvěr zájem, odpovídali pouze na otázku č. 24: Z jakého důvodu nemáte zájem o hypoteční úvěr. Většina dotázaných odpověděla, že hypoteční úvěr nepotřebují. Mají již vlastní bydlení, nebo mají dostatek finančních prostředků. Menšina dotázaných odpověděla, že se bojí zadlužení, nebo mají nedostatek vlastních finančních prostředků potřebných pro získání hypotečního úvěru.

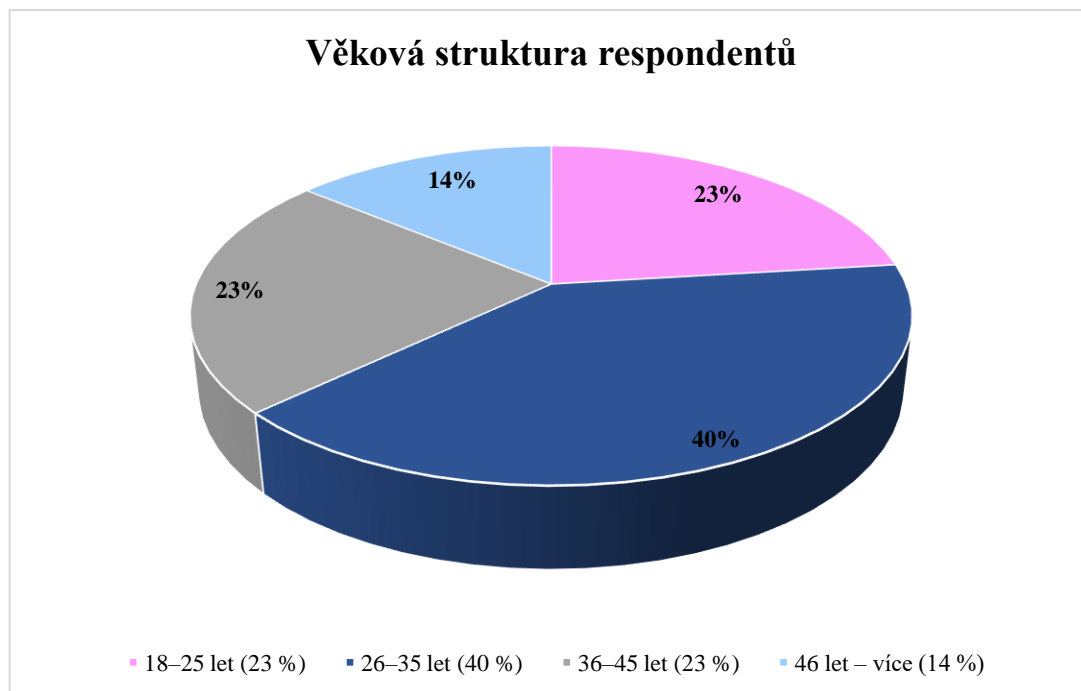
Graf 3: Počet respondentů, kteří využili/mají v plánu využít/nemají zájem o hypoteční úvěr



Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

O hypoteční úvěr má zájem nejvíce lidí ve věku 26–35 let. Jedná se konkrétně o 57 lidí (40 %), viz **graf 4: Věková struktura respondentů**. Předpokladem je, že jsou to lidé, kteří již mají trvalý příjem a mají možnost splácet hypoteční úvěr. Na druhém místě se umístily hned dvě kategorie, lidé ve věku 18–25 let (33 lidí) a 36–45 let (33 lidí). Jejich procentuální podíl, znázorněný na grafu, je stejný a činí u každé věkové kategorie 23 %. Nejnižší počet respondentů tvoří lidé ve věku 46 let – více (20 lidí, 14 %). Z uvedeného je patrné, že největší zájem o hypoteční úvěr mají mladí lidé do věku 45 let. Zájem o hypotéku u osob starších 46 let, je podle autorky této práce ovlivněn tím, že starší lidé již mají své bytové potřeby vyřešeny, anebo se blíží k věkové hranici, kterou je poskytnutí hypotečního úvěru omezeno.

Graf 4: Věková struktura respondentů

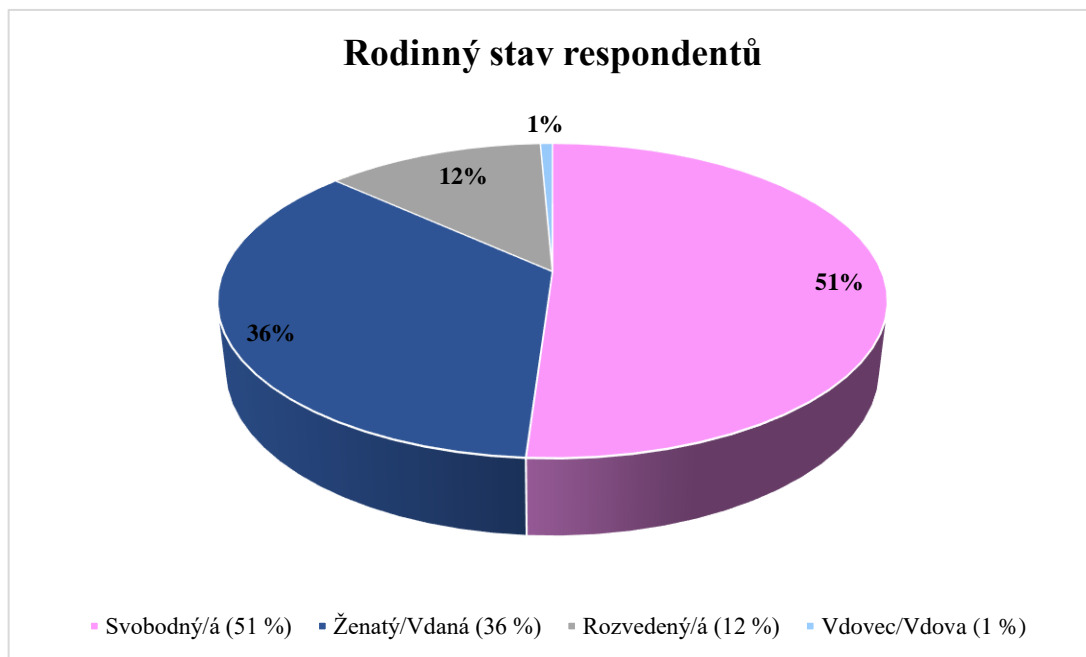


Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Výsledky dotazníku, viz **graf 5: Rodinný stav respondentů**, ukazují, že z celkového počtu respondentů, kteří mají zájem o hypoteční úvěr je 73 lidí (51 %) svobodných, 51 lidí (36 %) tvoří lidé, kteří uzavřeli manželství, 18 respondentů (12 %) uvedlo, že jsou rozvedení a 1 člověk (1 %) uvedl, že je vdovec/vdova.

Z tohoto šetření je patrné, že o hypoteční úvěr mají většinou zájem mladí svobodní lidé, nebo mladé manželské páry, které uvažují o vlastnickém bydlení.

Graf 5: Rodinný stav respondentů



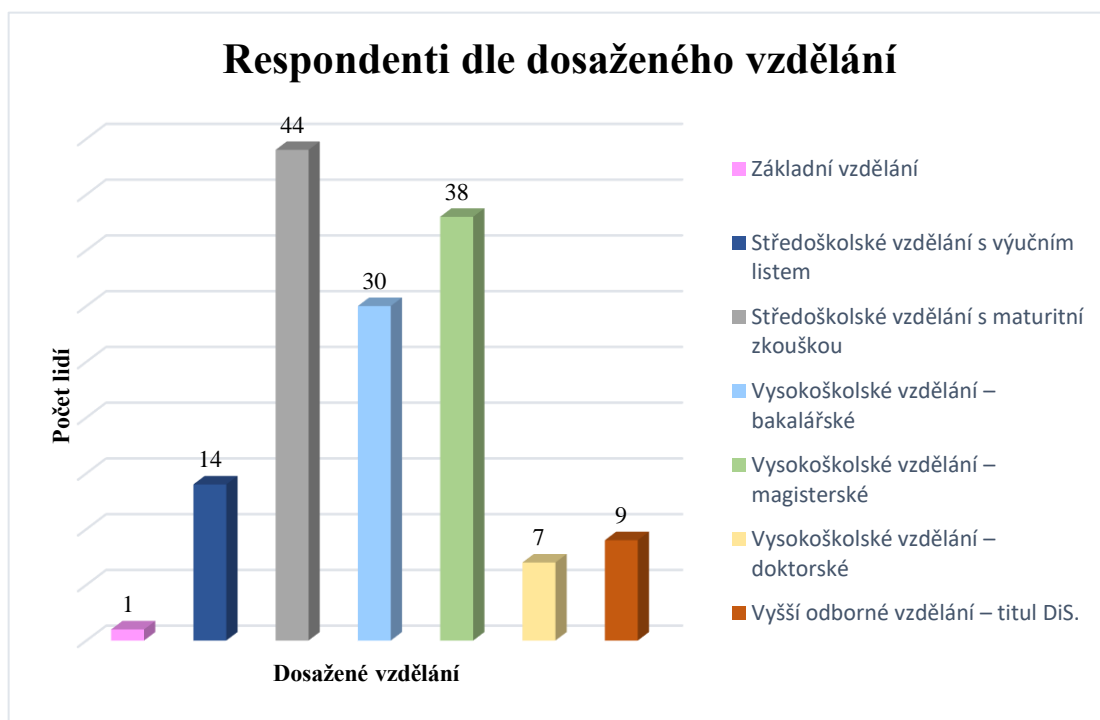
Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Graf 6: Respondenti dle dosaženého vzdělání znázorňuje, že o hypoteční úvěr má zájem celkem 75 lidí s vysokoškolským vzděláním. Z toho 30 lidí má bakalářské vzdělání, 38 lidí má magisterské vzdělání a 7 lidí doktorské vzdělání. Dále 9 lidí má vyšší odborné vzdělání, 44 lidí má středoškolské vzdělání s maturitou, 14 lidí má středoškolské vzdělání s výučním listem a 1 člověk má pouze základní vzdělání.

Z uvedeného šetření vyplývá, že o vlastnické bydlení mají větší zájem vysokoškolsky vzdělaní lidé. Následují poté lidé se středoškolským vzděláním ukončeným maturitní zkouškou. Podle autorky této práce je tato skutečnost ovlivněna možností získání vyšších příjmů lidí s vysokoškolským vzděláním, oproti zbylým skupinám vzdělání uvedených v grafu. Hypoteční úvěr mohou lépe financovat lidé s vyšším vzděláním – většími příjmy, aniž by došlo k většímu omezení jejich ostatních životních nákladů. U lidí s nižším vzděláním – nižšími příjmy dochází k většímu omezení výdajů na ostatní životní náklady. V některých případech nejsou tyto lidé ani schopni získat hypoteční úvěr v potřebné výši odpovídající současným cenám vlastnického bydlení. Podle autorky této práce jsou tyto

uvedené důvody jednou z hlavních příčin, že lidé s nižším vzděláním mají menší zájem o hypoteční úvěr.

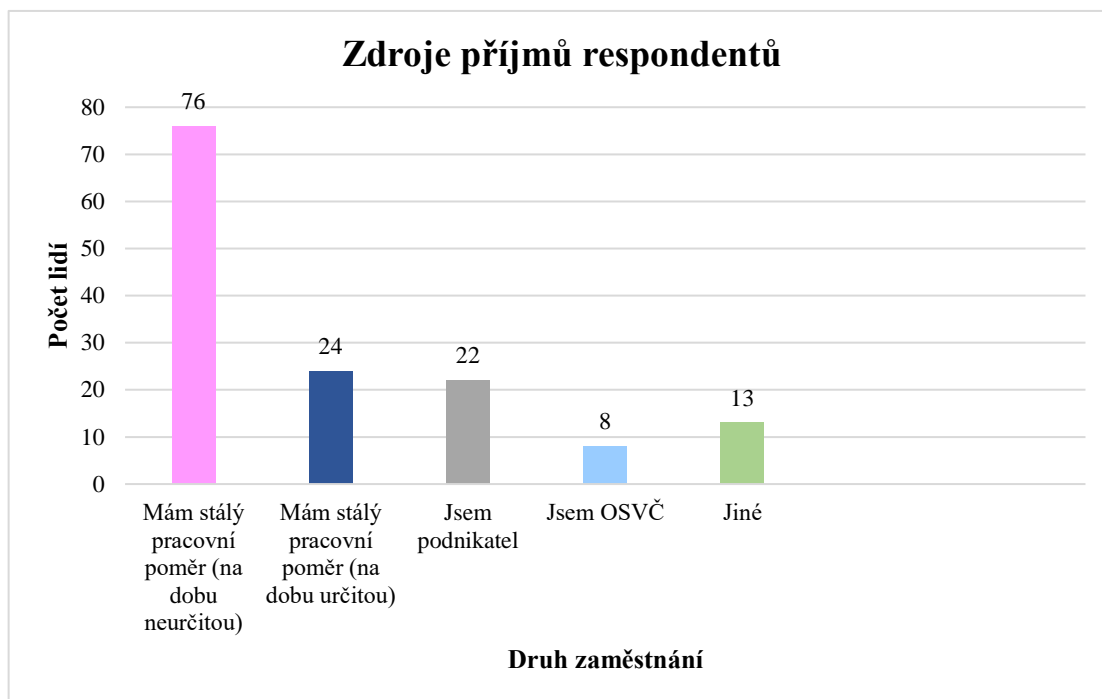
Graf 6: Respondenti dle dosaženého vzdělání



Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 7: Zdroje příjmů respondentů je patrné, že 76 lidí má stálý pracovní poměr na dobu neurčitou, 24 lidí má pracovní poměr na dobu určitou, 22 lidí uvedlo, že jsou podnikateli, 8 lidí uvedlo, že jsou OSVČ, 13 lidí uvedlo jiný zdroj příjmu, než bylo uvedeno v možnostech. Z toho 6 lidí uvedlo jako hlavní zdroj příjmu dohodu o provedení práce, 2 lidé pracují jako brigádníci a u 5 lidí napsalo, že jsou studenti bez uvedení zdroje příjmu.

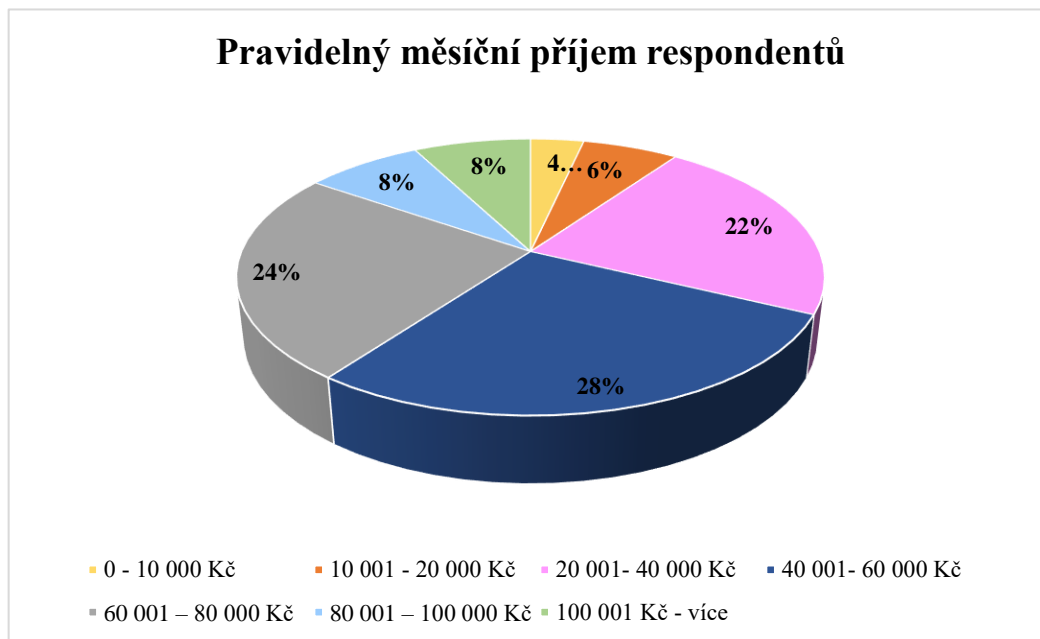
Graf 7: Zdroje příjmů respondentů



Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 8: Pravidelný měsíční příjem respondentů vyplývá, že u 40 lidí (28 %) se pravidelný měsíční příjem pohybuje okolo 40 001 - 60 000 Kč. 35 lidí (24 %) uvedlo, že mají čistý měsíční příjem v rozmezí 60 001 – 80 000 Kč. 32 lidí (22 %) uvedlo, že se jejich pravidelný měsíční příjem pohybuje v rozmezí 20 001 – 40 000 Kč. Na třetím místě se umístily lidé s platem 80 001 – 100 000 Kč (11 lidí, 8 %) a lidé s platem 100 000 – více (11 lidí, 8 %). 9 lidí (6 %) uvedlo, že se jejich měsíční příjem pohybuje v rozmezí 10 0001 – 20 000 Kč a 5 lidí (4 %) mají příjem 0 – 10 000 Kč.

Graf 8: Pravidelný měsíční příjem respondentů



Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Graf 9: Příjmy mimo hlavní pracovní poměr / činnost znázorňuje, že z celkového počtu lidí, má pouze 43 lidí (30 %) ještě jiné příjmy mimo hlavní pracovní poměr / činnost. Zbýlých 100 lidí (70 %) jiné příjmy mimo hlavní pracovní poměr / činnost nemá.

Graf 9: Příjmy mimo hlavní pracovní poměr / činnost

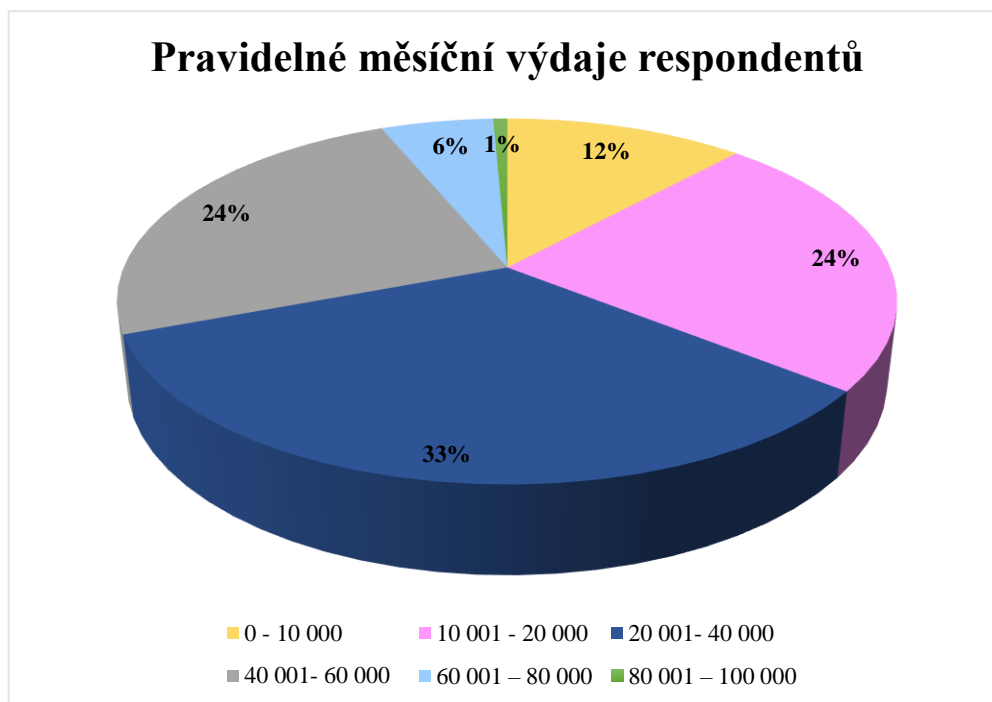


Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 10: Pravidelné měsíční výdaje respondentů je patrné, že u největšího počtu lidí se pohybují měsíční výdaje v rozmezí 20 001 – 40 000 Kč. Jedná se konkrétně o 48 lidí tedy 33 %. U 35 lidí (24 %) se pravidelné měsíční výdaje pohybují v rozmezí 40 001 – 60 000 Kč. U 34 lidí (24 %) se pravidelné měsíční výdaje pohybují v rozmezí 10 001 – 20 000 Kč. U 17 lidí (12 %) se pravidelné měsíční výdaje pohybují v rozmezí 0 – 10 000 Kč. U 8 lidí (6 %) se měsíční výdaje pohybují od 60 001 – 80 000 Kč. 1 člověk (1 %) má měsíční výdaje v rozmezí 80 001 – 100 000 Kč.

Porovnáním otázky č. 7: **Jaká je výše pravidelného měsíčního čistého příjmu** s otázkou č. 9: **Jaká je výše Vašich pravidelných měsíčních výdajů** lze usoudit, že jednotlivé skupiny respondentů pro zajištění svých životních potřeb uvádějí cca polovinu měsíčního příjmu a druhou polovinu měsíčního příjmu plánují využít pro jiné účely. Např. spoření, financování hypotečního úvěru.

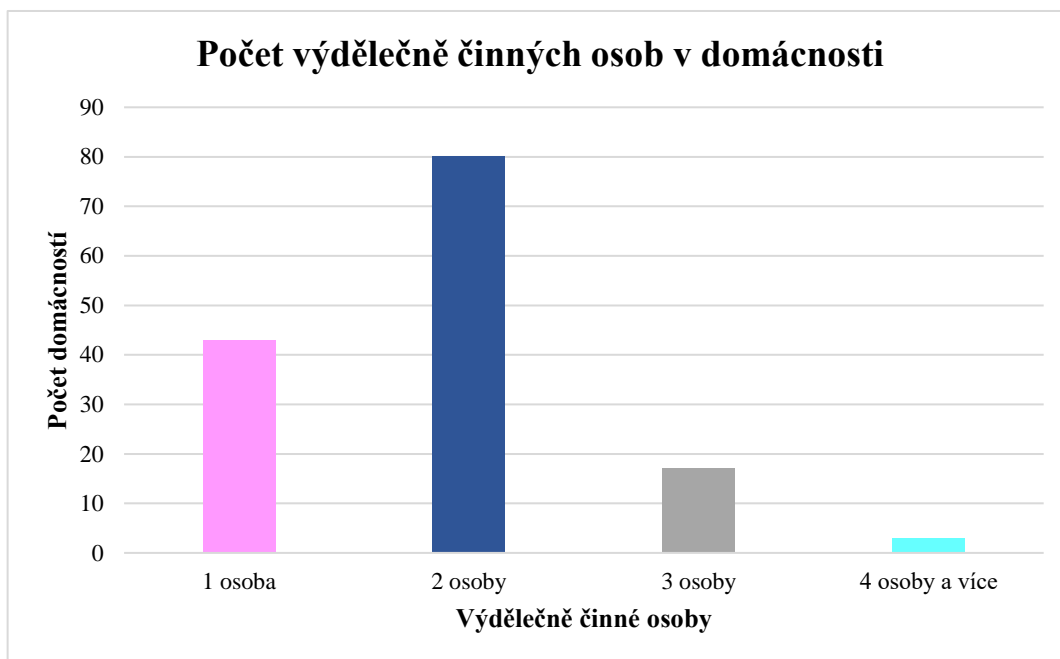
Graf 10: Pravidelné měsíční výdaje respondentů



Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Nejvíce respondentů, konkrétně 80 lidí, odpovědělo na **otázku č. 10: Kolik výdělečně činných osob je ve vaší domácnosti**, že v jejich domácnosti jsou 2 výdělečně činné osoby (56 %) viz. **graf 11: Počet výdělečně činných osob v domácnosti**. 43 lidí (30 %) uvedlo, že se v jejich domácnosti nachází 1 výdělečně činná osoba. 17 lidí (12 %) uvedlo, že v jejich domácnosti jsou 3 výdělečně činné osoby a 3 lidí (2 %) uvedli, že v jejich domácnosti jsou 4 a více výdělečně činných osob. Z uvedeného zjištění vyplývá, že u největšího počtu žádostí o hypoteční úvěr jsou uváděny 2 výdělečně činné osoby. Následuje poté 1 výdělečně činná osoba.

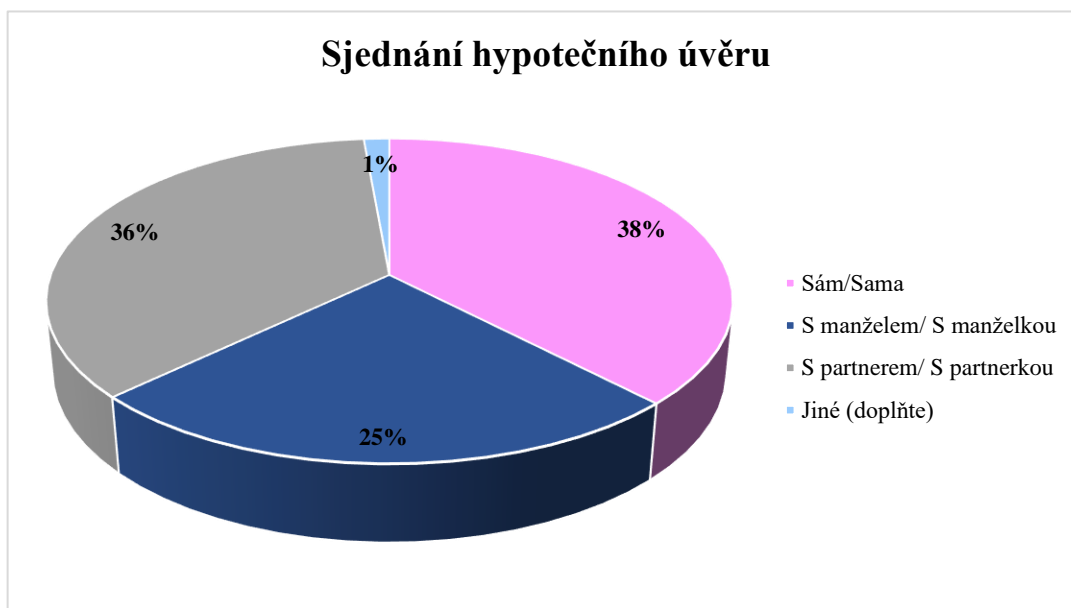
Graf 11: Počet výdělečně činných osob v domácnosti



Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 12: Sjednání hypotečního úvěru vyplývá, že hypoteční úvěr si plánuje sjednat 54 lidí (38 %) sami. 51 lidí (36 %) uvedlo, že si hypoteční úvěr plánuje sjednat s partnerem / partnerkou. 36 lidí (25 %) si chce hypoteční úvěr sjednat s manželem / manželkou. 2 lidé (1 %) zvolili jinou možnost – uvedli, že již mají úvěr sjednaný. Nelze tak určit, zda si hypotéku sjednali sami, nebo s někým jiným. Z uvedeného zjištění vyplývá, že o hypoteční úvěr žádají převážně dva lidé.

Graf 12: Sjednání hypotečního úvěru



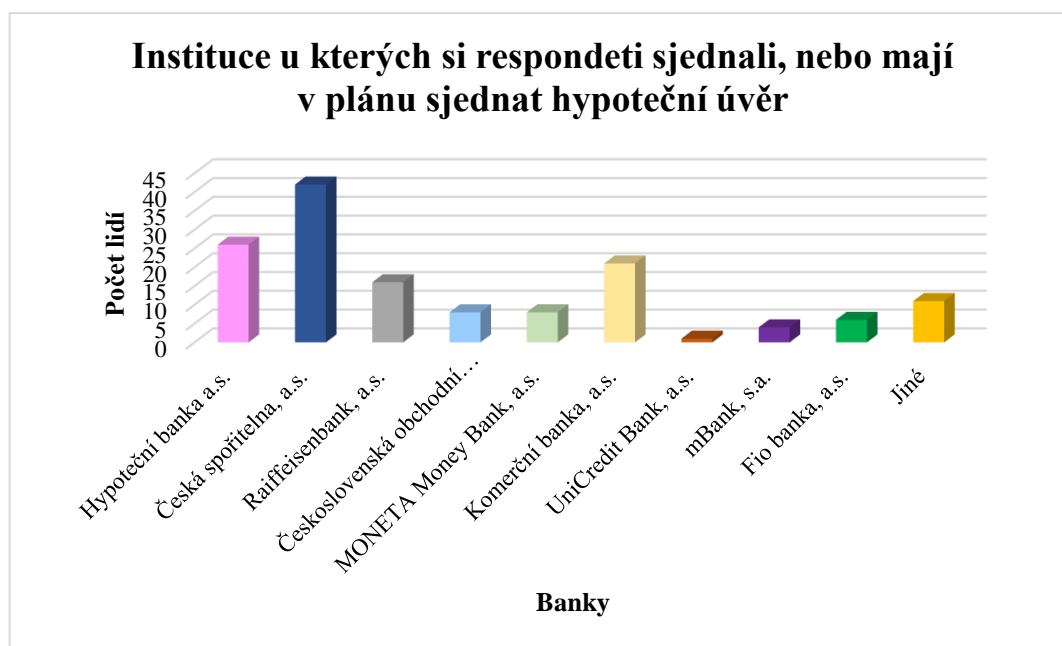
Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Při hledání informací pro vytvoření této práce, autorka zjistila, že Hypoteční banka je součástí skupiny ČSOB a nabízí úplně stejné podmínky pro sjednání hypotečního úvěru. Není proto smysluplné porovnávat nabídku těchto dvou bank. Na základě tohoto zjištění byly odpovědi respondentů, kteří zvolili Hypoteční banku, nebo ČSOB sečteny.

Z grafu 13: Instituce, u kterých si respondenti sjednali, nebo mají v plánu sjednat hypoteční úvěr tedy vyplývá, že nejvíce respondentů, konkrétně 42 lidí, si sjednalo, nebo má v plánu si sjednat hypoteční úvěr u České spořitelny, a.s. 34 lidí, si sjednalo, nebo má v plánu si sjednat hypoteční úvěr u Hypoteční banky, a.s. (ČSOB). 21 lidí, si sjednalo, nebo má v plánu si sjednat hypoteční úvěr u Komerční banky, a.s. 16 lidí, si sjednalo, nebo má v plánu si sjednat hypoteční úvěr u Raiffeisenbank, a.s. 11 lidí zvolilo jinou možnost – uvedli, že ještě neví, u jaké instituce si sjednají hypoteční úvěr, zaleží na podmínkách a nabídce jednotlivých bank. U Moneta Money Bank, a.s., si sjednalo, nebo má v plánu si sjednat hypoteční úvěr 8 lidí. 6 lidí, si sjednalo, nebo má v plánu si sjednat hypoteční úvěr u Fio banky, a.s. 1 člověk, si sjednal, nebo má v plánu si sjednat hypoteční úvěr u UniCredit Bank, a.s.

Z uvedeného zjištění lze konstatovat, že největší počet žadatelů plánuje sjednat, nebo si sjednali hypoteční úvěr u České spořitelny, a.s., Hypoteční banky, a.s. a Komerční banky, a.s.

Graf 13: Instituce, u kterých si respondenti sjednali, nebo mají v plánu sjednat hypoteční úvěr

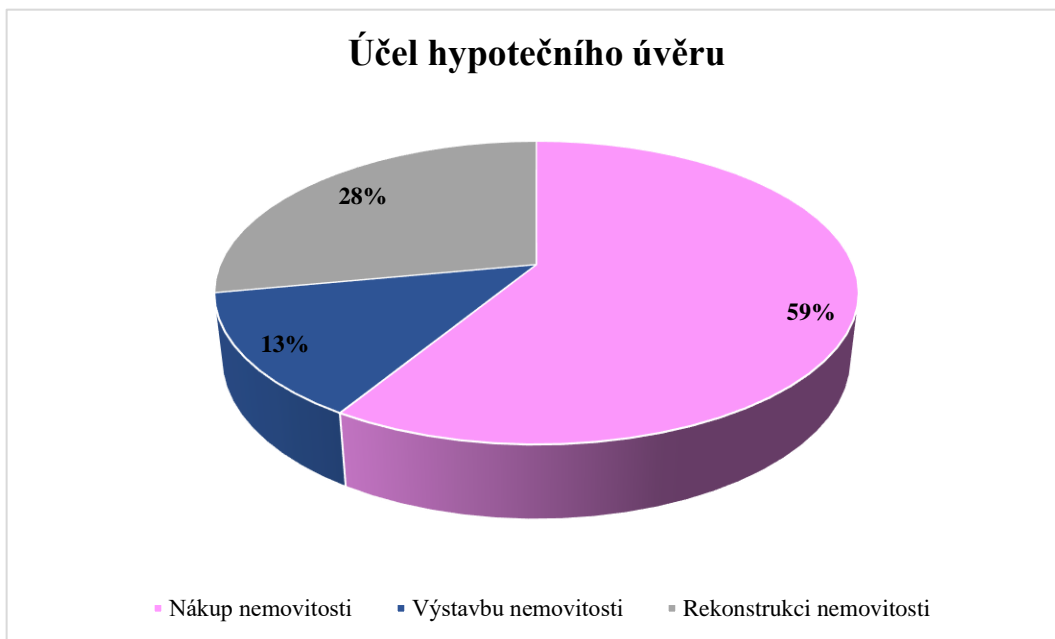


Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z **grafu 14: Účel hypotečního úvěru** vyplývá, že největší počet lidí, konkrétně 84 lidí (59 %), využilo, nebo má zájem využít hypoteční úvěr k nákupu nemovitosti. 40 lidí (28 %) využilo, nebo má zájem využít hypoteční úvěr k rekonstrukci nemovitosti. 19 lidí (13 %) využilo, nebo má zájem využít hypoteční úvěr k výstavbě nemovitosti.

Z uvedeného lze zjistit, že největší počet žadatelů o hypoteční úvěr, plánuje využít tento úvěr k nákupu nemovitosti. Následuje využití hypotečního úvěru k rekonstrukci a výstavbě nemovitosti.

Graf 14: Účel hypotečního úvěru

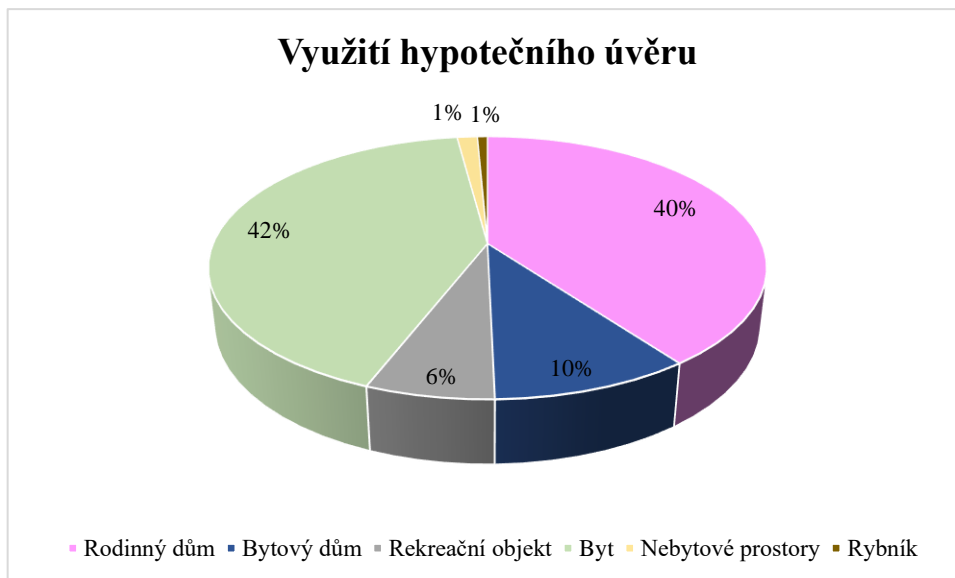


Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 15: Využití hypotečního úvěru vyplývá, že 60 lidí (42 %) využilo, nebo má v plánu využít hypoteční úvěr k nákupu, výstavbě, nebo rekonstrukci bytu. 57 lidí (40 %) využilo, nebo má v plánu využít hypoteční úvěr k nákupu, výstavbě, nebo rekonstrukci rodinného domu. 14 lidí (10 %) využilo, nebo má v plánu využít hypoteční úvěr k nákupu, výstavbě, nebo rekonstrukci bytového domu. 9 lidí (6 %) využilo, nebo má v plánu využít hypoteční úvěr k nákupu, výstavbě, nebo rekonstrukci rekreačního objektu. 2 lidé (1 %) využili, nebo mají v plánu využít hypoteční úvěr k nákupu, výstavbě, nebo rekonstrukci nebytových prostorů. 1 člověk (1 %) využil, nebo má v plánu využít hypoteční úvěr k nákupu, výstavbě, nebo rekonstrukci rybníku.

Z uvedeného lze zjistit, že převážná část respondentů využila, nebo plánuje využít hypoteční úvěr k zajištění svých bytových potřeb formou vlastnického bydlení.

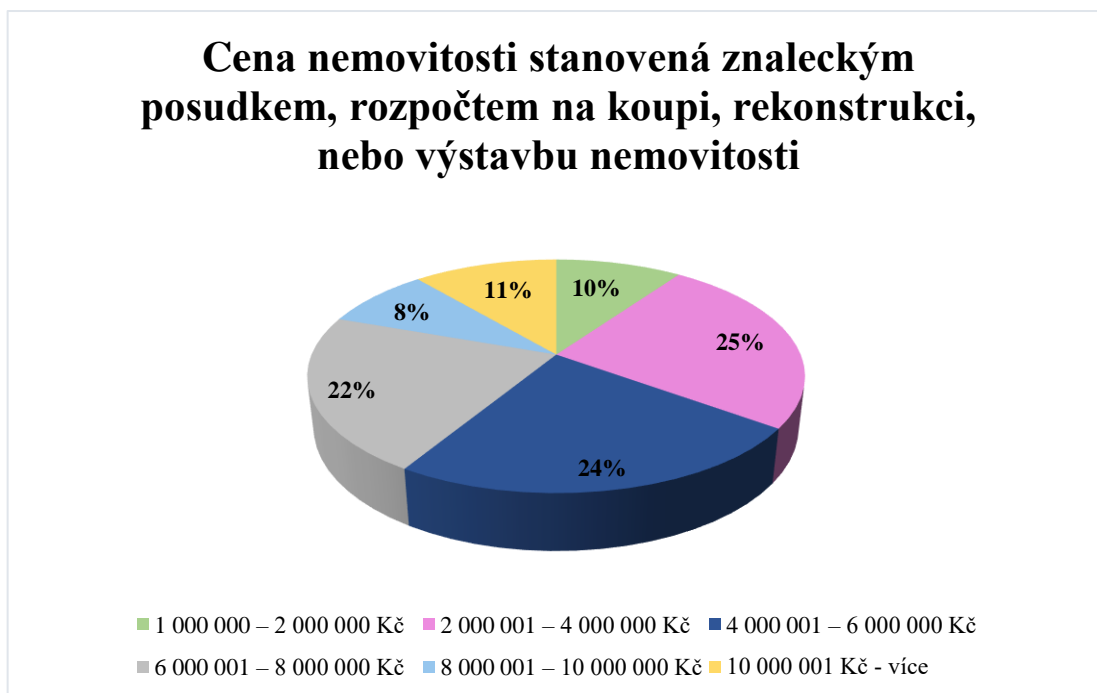
Graf 15: Využití hypotečního úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 16: Cena nemovitosti stanovena znaleckým posudkem, rozpočtem na koupi, rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti lze zjistit, že u 36 lidí (25 %) se cena nemovitosti stanovena znaleckým posudkem, rozpočtem na koupi, rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti pohybuje v rozmezí 2 000 001 – 4 000 000 Kč. U 34 lidí (24 %) se cena nemovitosti stanovena znaleckým posudkem, rozpočtem na koupi, rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti pohybuje v rozmezí 4 000 001 – 6 000 000 Kč. U 31 lidí (22 %) se cena nemovitosti stanovena znaleckým posudkem, rozpočtem na koupi, rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti pohybuje v rozmezí 6 000 001 – 8 000 000 Kč. U 16 lidí (11 %) se cena nemovitosti stanovena znaleckým posudkem, rozpočtem na koupi, rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti pohybuje nad 10 000 001 Kč. U 14 lidí (10 %) se cena nemovitosti stanovena znaleckým posudkem, rozpočtem na koupi, rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti pohybuje v rozmezí 1 000 001 – 2 000 000 Kč. U 12 lidí (8 %) se cena nemovitosti stanovena znaleckým posudkem, rozpočtem na koupi, rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti pohybuje v rozmezí 8 000 001 – 10 000 000 Kč.

Graf 16: Cena nemovitosti stanovena znaleckým posudkem, rozpočtem na koupi, rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti

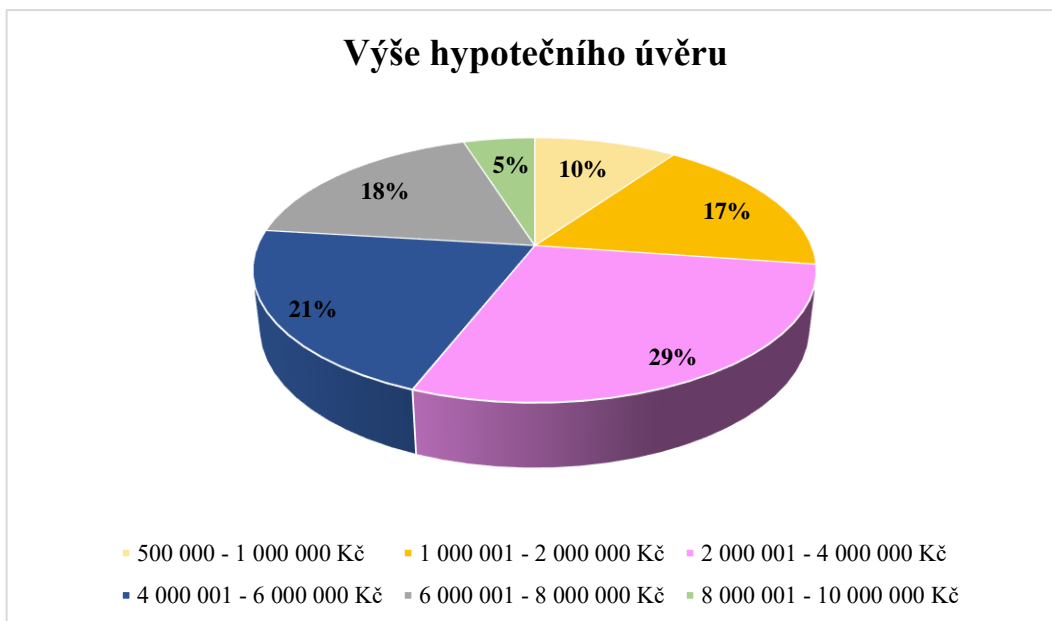


Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z **grafu 17: Výše hypotečního úvěru** je možno zjistit, že 41 lidí (29 %) využilo, nebo plánuje využít hypoteční úvěr v rozmezí 2 000 001 – 4 000 000 Kč. 30 lidí (21 %) využilo, nebo plánuje využít hypoteční úvěr v rozmezí 4 000 001 – 6 000 000 Kč. 26 lidí (18 %) využilo, nebo plánuje využít hypoteční úvěr v rozmezí 6 000 001 – 8 000 000 Kč. 25 lidí (17 %) využilo, nebo plánuje využít hypoteční úvěr v rozmezí 1 000 001 - 2 000 000 Kč. 14 lidí (10 %) využilo, nebo plánuje využít hypoteční úvěr v rozmezí 500 000 – 1 000 000 Kč. 7 lidí (5 %) využilo, nebo plánuje využít hypoteční úvěr v rozmezí 8 000 001 – 10 000 000 Kč.

Z uvedeného lze zjistit, že nejčastěji využívaná výše hypotečního úvěru je ve výši 2 000 001 – 6 000 000 Kč.

Graf 17: Výše hypotečního úvěru

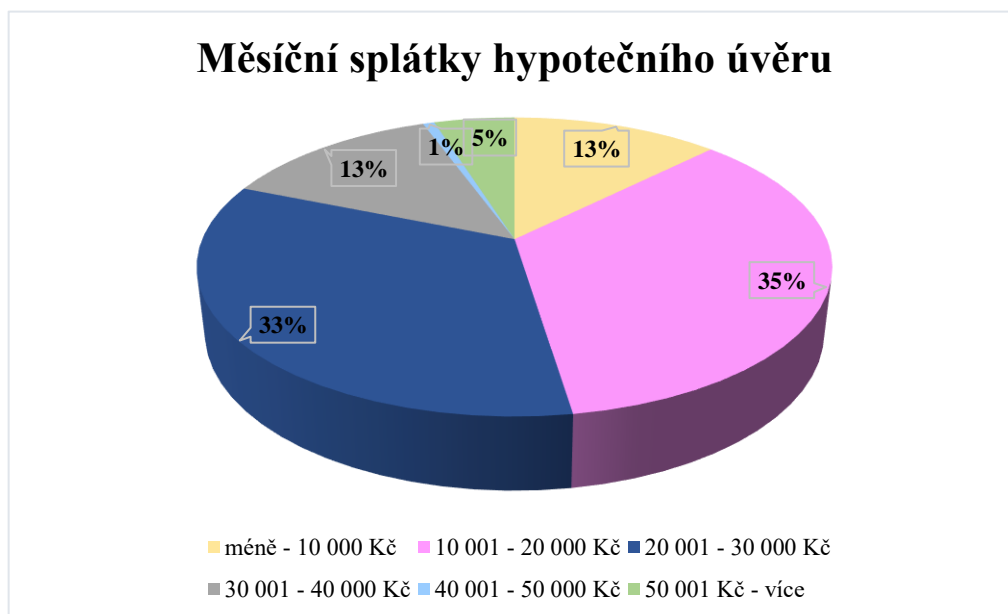


Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 18: Měsíční splátky hypotečního úvěru vyplývá, že 50 lidí (35 %) je schopno splácet měsíční splátku hypotečního úvěru v rozmezí 10 001 – 20 000 Kč. 48 lidí (33 %) je schopno splácet měsíční splátku hypotečního úvěru v rozmezí 20 001 – 30 000 Kč. 19 lidí (13 %) je schopno splácet měsíční splátku hypotečního úvěru v rozmezí 30 001 – 40 000 Kč. 18 lidí (13 %) je schopno splácet měsíční splátku hypotečního úvěru v rozmezí méně než 10 001 Kč. 7 lidí (5 %) je schopno splácet měsíční splátku hypotečního úvěru nad 50 000 Kč. 1 člověk (1 %) je schopen splácet měsíční splátku hypotečního úvěru v rozmezí 40 001 – 50 000 Kč.

Z uvedeného lze zjistit, že nejčastější měsíční částka hypotečního úvěru se pohybuje v rozmezí 10 001 – 30 000 Kč.

Graf 18: Měsíční splátky hypotečního úvěru

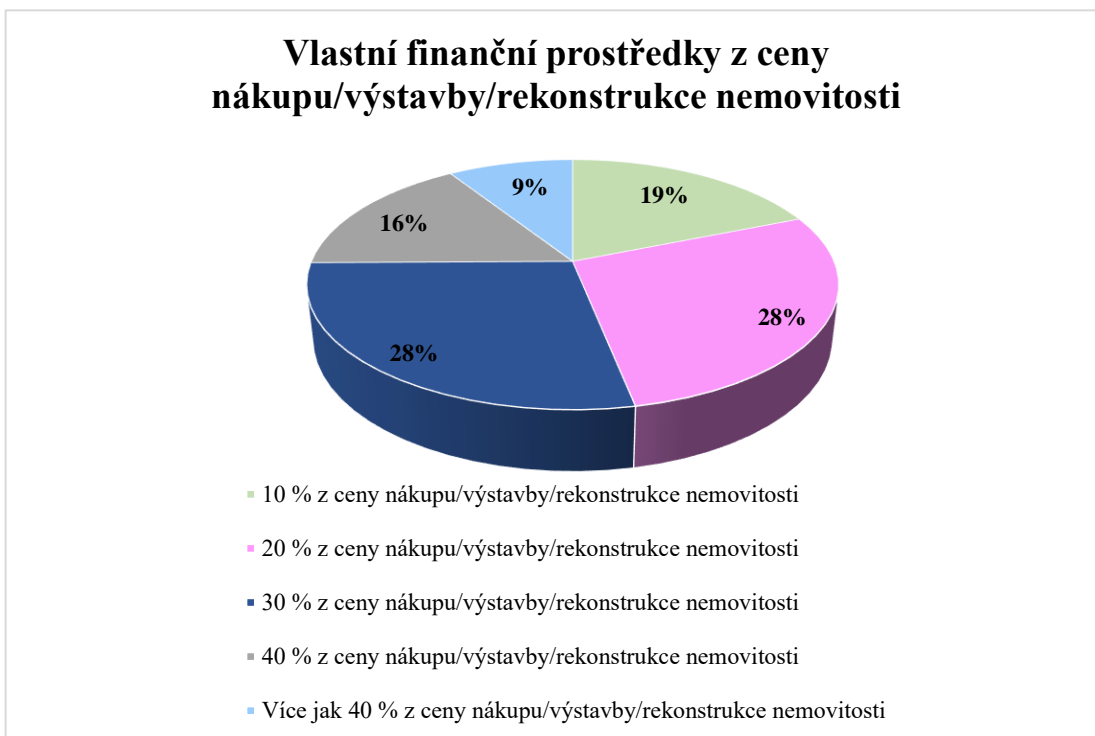


Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 19: Vlastní finanční prostředky z ceny nákupu / výstavby / rekonstrukce nemovitosti lze zjistit, že nejvíce lidí má 20 % (40 lidí, 28 %), nebo 30 % (40 lidí, 28 %) vlastních finančních prostředků z ceny nákupu, výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti. 27 lidí (19 %) má 10 % vlastních finančních prostředků z ceny nákupu, výstavby, nebo rekonstrukce nemovitosti. 23 lidí (16 %) má 40 % vlastních finančních prostředků z ceny nákupu, výstavby, nebo rekonstrukce nemovitosti. 13 lidí (9 %) má více jak 40 % vlastních finančních prostředků z ceny nákupu, výstavby, nebo rekonstrukce nemovitosti.

Z tohoto zjištění je patrné, že nejvíce žadatelů o hypoteční úvěr má vlastní prostředky v rozmezí od 20–30 % z ceny nákupu, výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti.

Graf 19: Vlastní finanční prostředky z ceny nákupu / výstavby / rekonstrukce nemovitosti

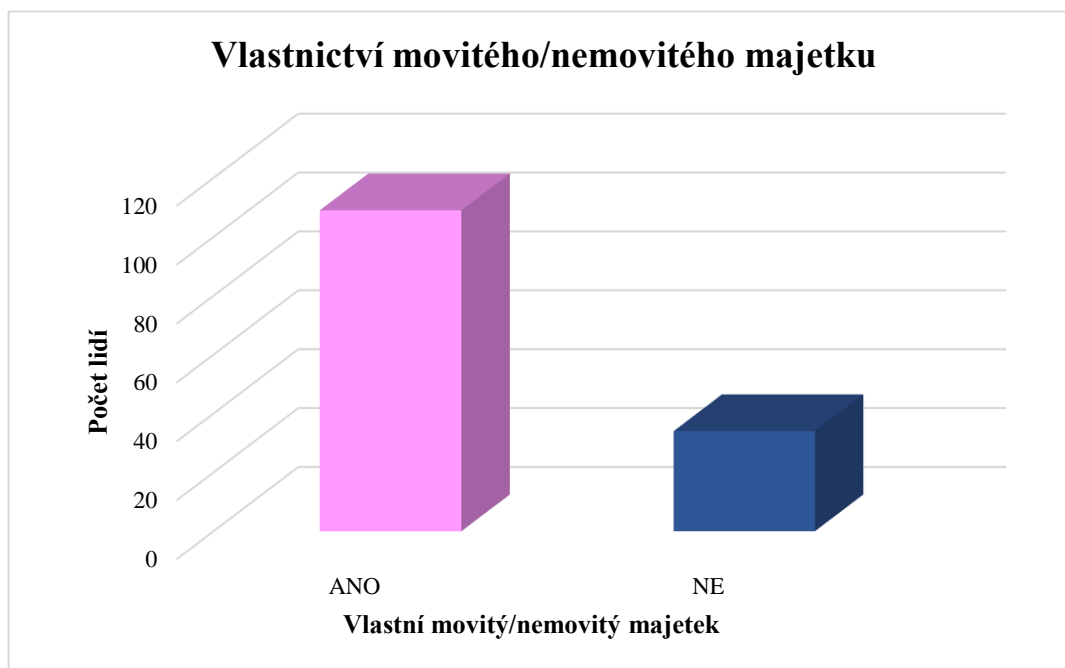


Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z **grafu 20: Vlastnictví movitého/nemovitého majetku** vyplývá, že 109 lidí (76 %) má movitý, nebo nemovitý majetek, kterým mohou bance ručit. 34 lidí (24 %) nevlastní movitý, nebo nemovitý majetek, kterým by mohli bance ručit.

Z uvedeného zjištění vyplývá, že převážná většina (76 %) žadatelů může bance ručit movitým, nebo nemovitým majetkem, a tak splňuje jedno z důležitých kritérií pro poskytnutí hypotečního úvěru. Zbýlá část žadatelů (24 %), která movitým nebo nemovitým majetkem ručit nemůže, se nachází v situaci, kdy je zapotřebí dojednat s bankou možnost zajistit ručení jiným způsobem, např. nemovitostí, kterou za pomoci hypotečního úvěru budou kupovat, stavět, nebo rekonstruovat. Mají možnost také bance nabídnout do zástavy movitý / nemovitý majetek jiné osoby, která s tímto bude souhlasit a stane se tak zástavním dlužníkem. V těchto případech se jedná převážně o členy rodiny, nebo osoby žadateli blízké.

Graf 20: Vlastnictví movitého/nemovitého majetku



Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 21: Současné finanční závazky ve formě úvěrů, půjček, vyživovací povinnosti a jiné lze zjistit, že 120 lidí (84 %) nemá žádné finanční závazky ve formě úvěrů, půjček, vyživovací povinnosti a apod. 23 lidí (16 %) uvedlo, že má v současné době finanční závazky ve formě úvěrů, půjček, vyživovací povinnosti a jiné. Z toho 9 lidí odpovědělo, že mají hypotéku, dalších 9 lidí odpovědělo, že platí výživné, 3 lidi odpověděli, že splácí leasing na auto, 2 lidí odpověděli, že splácí půjčku.

Z uvedeného zjištění vyplývá, že převážná většina lidí (84 %) nemá žádné finanční závazky. U těchto budoucích žadatelů o hypoteční úvěr je poté mnohem větší pravděpodobnost, že jim bude hypoteční úvěr schválen. U zbylé menšiny žadatelů (16 %) se pravděpodobnost schválení úvěru snižuje a bude závislá na konkrétních případech jednotlivých žadatelů. Úspěšnost schvalovacího procesu hypotečního úvěru bude záviset, jak na výši finančních závazků žadatelů, tak i na výši hypotečního úvěru o který žádají.

Graf 21: Současné finanční závazky ve formě úvěrů, půjček, vyživovací povinnosti a jiné

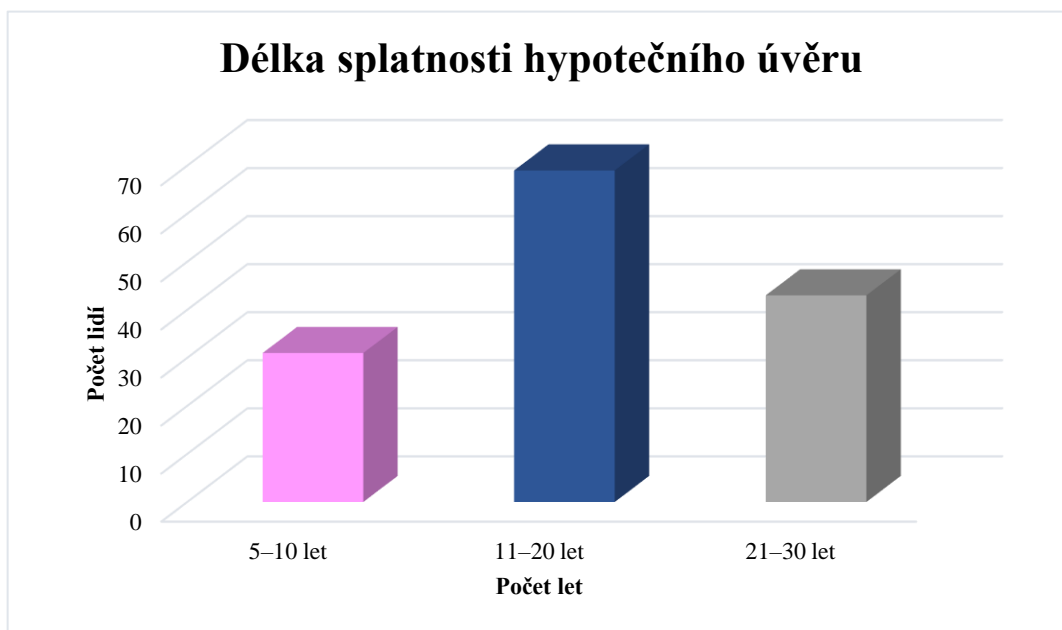


Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 22: Délka splatnosti hypotečního úvěru vyplývá, že nejvíce, konkrétně 69 lidí, má zájem splácet hypoteční úvěr v rozmezí 11–20 let. 43 lidí má zájem splácet hypoteční úvěr v rozmezí 21–30 let. 31 lidí má zájem splácet hypoteční úvěr v rozmezí 5–10 let.

Z uvedeno zjištění vyplývá, že doba splácení hypotečního úvěru je odvislá od individuálních podmínek každého žadatele (věk, finanční možnosti, výše hypotečního úvěru). Je možno pouze konstatovat, že nejběžněji využívaná doba délky hypotečního úvěru, je 11-20 let.

Graf 22: Délka splatnosti hypotečního úvěru

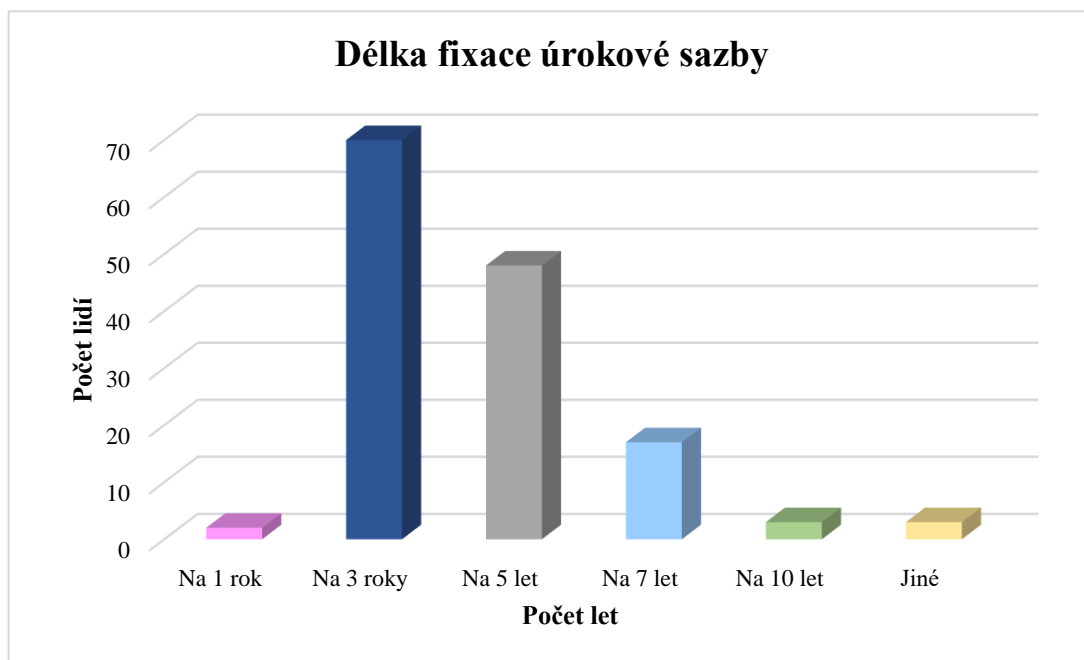


Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 23: Délka fixace úrokové sazby vyplývá, že 70 lidí plánuje využít fixaci na 3 roky. 48 lidí plánuje využít fixaci na 5 let. 17 lidí plánuje využít fixaci na 7 let. 3 lidé plánují využít fixaci na 10 let. 3 lidé zvolili jinou možnost. Z toho první respondent odpověděl, že zatím neví, druhý respondent odpověděl, že záleží, jaká bude sazba a třetí respondent odpověděl, že plánuje využít fixaci na 15 let. Dále 2 lidé uvedli, že plánují využít fixaci úrokové sazby na 1 rok. Zvolená délka fixace úrokové sazby je rozhodnutí každého žadatele. Pouze se dá predikovat, že zvolená doba fixace hypotečního úvěru je odvislá od současné stability / nestability a předpokládaného vývoje finančního trhu v České republice.

Z uvedeného vyplývá, že nejvíce využívaná fixace v době prováděného dotazníkového šetření jsou 3 roky.

Graf 23: Délka fixace úrokové sazby



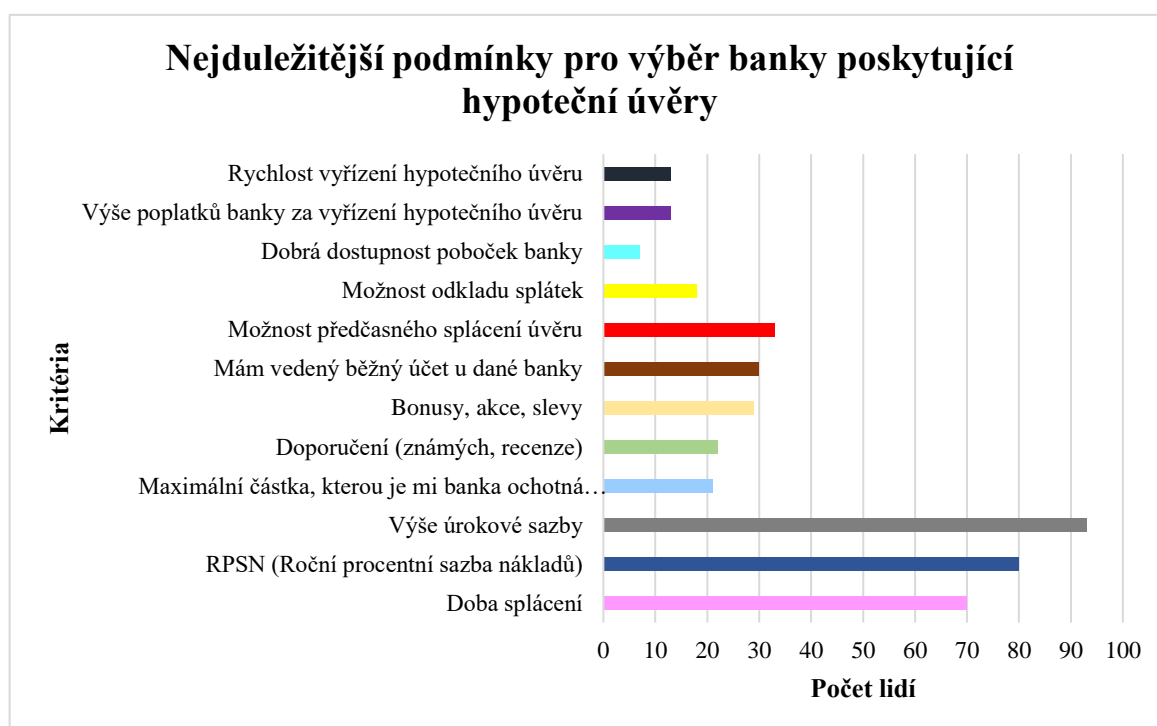
Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

Z grafu 24: Nejdůležitější podmínky pro výběr banky poskytující hypoteční úvěry lze zjistit, že 93 respondentů uvedlo, že za nejpodstatnější podmínku při výběru bankovní instituce, považují vyšší úrokové sazby. 80 lidí uvedlo, že za nejdůležitější podmínku při výběru banky považují RPSN (roční procentní sazba nákladů). 70 lidí se shodlo na tom, že je pro ně nejdůležitější doba splácení hypotečního úvěru, kterou bankovní instituce nabízí. 33 lidí uvedlo možnost předčasného splácení úvěru. 30 lidí uvedlo, že jednou z rozhodujících podmínek při výběru banky je zkušenost s danou bankou – mají u ní vedený běžný účet. 29 lidí uvedlo, že jsou pro ně rozhodující bonusy, akce a slevy, které banky nabízí za poskytnutí hypotečního úvěru. 22 lidí uvedlo, že dá na doporučení známých a recenze dané bankovní instituce. Pro 21 lidí je podstatná maximální částka, kterou je bankovní instituce klientovi ochotná poskytnout. 18 lidí uvedlo možnost odkladu splátek. 13 lidí mezi nejdůležitější podmínky pro výběr banky poskytující hypoteční úvěry, uvedlo vyšší poplatků banky za vyřízení hypotečního úvěru. Dalších 13 lidí uvedlo rychlost vyřízení hypotečního úvěru. 7 lidí uvedlo dobrou dostupnost poboček bank.

Z uvedeného zjištění vyplývá, že podmínky, podle kterých si jednotliví respondenti vybírali / vybírají / budou vybírat bankovní instituci, se značně různí. Přístup jednotlivých respondentů je proto zcela odlišný.

I přes uvedené se dá konstatovat, že převažující počet respondentů považuje za nejdůležitější vyšší úrokové sazby, RPSN a dobu splácení hypotečního úvěru.

Graf 24: Nejdůležitější podmínky pro výběr banky poskytující hypoteční úvěry



Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023

4.2 Fiktivní žadatelé o hypoteční úvěr

Autorka této práce především, a to na základě nejčastějších odpovědí respondentů uvedených v dotazníku, viz. **příloha č. 2: Vyhodnocení fiktivních žadatelů**, sestavila dva modely žadatelů o hypoteční úvěr. Detailní postup zvolený při výběru a sestavení modelových žadatelů je uveden v kapitole **4.2.1 Modelace fiktivních žadatelů**.

4.2.1 Modelace fiktivních žadatelů

Modelace fiktivních žadatelů byla vytvořena na základě většiny otázek z dotazníkového šetření. Otázka č. 2, č. 12, č. 23 a otázka č. 24 nevytváří charakteristiku fiktivních klientů. Z toho důvodu nejsou v této kapitole zahrnuty.

Otázka č. 1, rozlišovala žadatele na muže a ženy. Dotazníkovým šetřením bylo zjištěno, že odpovědělo nejvíce žen [52 %, 1. fiktivní žadatel] na druhém místě se umístili muži [48 %, 2. fiktivní žadatel].

Otázka č. 3, se týkala věkové struktury respondentů. Nejvíce odpověděli respondenti [40 %] ve věku 26-35. Na základě tohoto výsledku, autorka této práce zprůměrovala danou věkovou hranici na 31 let (1. fiktivní žadatel). Druhé místo obsadili lidé věku 18-25 let [23 %] shodně s lidmi ve věku 36-45 let [23 %]. Vzhledem ke shodě obou věkových kategorií, autorka této práce zvolila věkovou skupinu 18-25 let. K této volbě ji vedla skutečnost, že sama do této věkové kategorie patří a zajímá ji, jakou mají lidé v tomto věkovém rozmezí šanci získat hypoteční úvěr. Autorka této práce vybrala nejvyšší věk 25 let (2. fiktivní žadatel) ve zvolené skupině. Důvodem bylo, že o hypotéku žádají většinou lidé starší 24 let i to, že ve stejné věkové hranici, jak již bylo zmíněno, se umístili lidé ve věku 36-45 let.

Otázka č. 4 byla zaměřena na rodinný stav respondentů. Výsledkem dotazníkového šetření, autorka této práce zjistila, že nejvíce respondentů [51 %] jsou svobodní [1. fiktivní žadatel]. Jako druhá následuje skupina respondentů [36 %], kteří uvedli, že jsou manželé [2. fiktivní žadatel].

Otázka č. 5 byla zaměřena na nejvyšší dosažené vzdělání respondentů. Nejčastěji bylo k této otázce uvedeno, že mají vysokoškolské vzdělání [52 %] a z toho nejvíce [27 %] má magisterské vzdělání [1. fiktivní žadatel]. Na druhém místě byly odpovědi respondentů [31 %] se středoškolským vzděláním s maturitní zkouškou [2. fiktivní žadatel].

Otázka č. 6 byla zaměřena na zdroje příjmů. Nejvíce odpovědí bylo, že respondenti [53 %] mají stálý pracovní poměr na dobu neurčitou [1. fiktivní žadatel]. Druhé místo obsadili odpovědi respondentů [17 %], kteří mají pracovní poměr na dobu určitou [2. fiktivní žadatel].

Otázka č. 7 byla zaměřena na pravidelný měsíční čistý příjem žadatelů. Nejvíce respondentů [28 %] odpovědělo, že jejich pravidelný měsíční příjem je v rozmezí 40 001-60 000 Kč. Na základě tohoto výsledku, autorka této práce zprůměrovala hranici pravidelného

měsíčního příjmu na 50 000 Kč [1. fiktivní žadatel]. Druhá nejčastější odpověď respondentů [24 %] byla, že jejich pravidelný měsíční příjem je v rozmezí 60 001-80 000 Kč. I v tomto případě, autorka této práce zprůměrovala hranici pravidelného měsíčního příjmu na 70 000 Kč [2. fiktivní žadatel].

Otázka č. 8, autorka této práce zjišťovala, zda mají respondenti i jiné příjmy mimo uvedený pracovní poměr. Většina respondentů [70 %] odpověděla, že nemá jiné příjmy mimo hlavní pracovní poměr [1. fiktivní žadatel]. Zbýlých 30 % respondentů odpovědělo, že má další příjmy mimo hlavní pracovní poměr [2. fiktivní žadatel].

Otázce č. 9 se týkala výše pravidelných měsíčních výdajů. Nejvíce respondentů [33 %] uvedlo 20 001-40 000 Kč. Autorka této práce, i v tomto případě zprůměrovala hranici pravidelných měsíčních výdajů na 30 000 Kč [1. fiktivní žadatel]. Druhou nejčastější odpovědí k dotazu na výši pravidelných měsíčních výdajů, uvedli respondenti [24 %] výdaje 40 001-70 000 Kč. I v tomto případě opět autorka této práce zprůměrovala hranici pravidelných měsíčních výdajů na 50 000 Kč [2. fiktivní žadatel].

Dotazníkové šetření také obsahovalo otázku č. 10, kolik výdělečně činných osob je v domácnosti žadatelů. Nejvíce respondentů [56 %] odpovědělo, že se v jejich domácnosti nachází dvě výdělečně činné osoby [1. fiktivní žadatel]. Druhou nejčastější odpovědí respondentů [30 %] bylo, že se v jejich domácnosti nachází jedna výdělečně činná osoba [2. fiktivní žadatel].

K otázce č. 11, zda si žadatel plánuje sjednat hypoteční úvěr sám, nebo s jinou další osobou, uvedlo nejvíce respondentů [38 %], že si hypoteční úvěr plánují sjednat sami [1. fiktivní žadatel]. Druhou nejčastější odpovědí bylo [36 %], že si hypoteční úvěr plánují sjednat s partnerem/ partnerkou. Třetí nejčastější odpovědí respondentů [25 %] bylo, že si plánují sjednat hypoteční úvěr s manželem/manželkou [2. fiktivní žadatel].

K otázce č. 13, co žadatelé plánují hypotékou financovat, nejčastěji respondenti [59 %] uvedli, že využili nebo mají v plánu využít hypoteční úvěr k nákupu nemovitosti [1. fiktivní žadatel]. Jako druhou nejčastější odpověď respondenti [28 %] uvedli, že využili, nebo mají v plánu využít hypoteční úvěr k rekonstrukci nemovitosti [2. fiktivní žadatel].

V otázce č. 14 doplnili respondenti o jakou nemovitost se jedná. Nejvíce respondentů [42 %] uvedlo, že chtějí hypoteční úvěr použít na nákup/rekonstrukci/výstavbu bytu

[1. fiktivní žadatel]. Druhou nejčastější odpovědí respondenti [40 %] uvedli, že chtějí hypoteční úvěr použit na nákup/rekonstrukci/výstavbu rodinného domu [2. fiktivní žadatel].

Otázka č. 15 se týkala ceny nemovitosti stanovené kupní smlouvou, znaleckým posudkem, rozpočtem na rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti, tak aby odpovídala požadavku žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru. Nejčastěji respondenti [25 %] uvedli, že se cena pohybuje v rozmezí 2 000 001 - 4 000 000 Kč. Autorka této práce na základě tohoto rozmezí zvolila průměrnou cenu této nemovitosti na 3 000 000 Kč [1. fiktivní žadatel]. Jako druhou nejčastější odpověď, 24 % respondentů uvedlo, že se cena pohybuje v rozmezí 4 000 001 – 6 000 000 Kč. Autorka této práce i v tomto případě určila průměrnou cenu této nemovitosti na 5 000 000 Kč [2. fiktivní žadatel].

V otázce č. 16, autorka této práce zjišťovala v dotazníkovém šetření, jakou výši hypotečního úvěru žadatelé požadují. Nejčastěji respondenti [29 %] uvedli, výši v rozmezí 2 000 001 – 4 000 000 Kč. Autorka této práce na základě tohoto rozmezí určila výši hypotečního úvěru 3 000 000 Kč [1. fiktivní žadatel]. Jako druhou nejčastější odpověď, respondenti [21 %] uvedli, že mají zájem o výši hypotečního úvěru v rozmezí 4 000 001 – 6 000 000 Kč. Autorka této práce určila výši hypotečního úvěru 4 500 000 Kč [2. fiktivní žadatel].

Otázka č. 17 byla zaměřena na výši měsíční splátky, kterou by respondenti byli schopni splácet. Nejčastěji respondenti [35 %] odpověděli, že by byli schopni měsíčně splácet úvěr v rozmezí 10 001-20 000 Kč. Autorka této práce zvolila průměrnou výši měsíční splátky 15 000 Kč, kterou je 1. fiktivní žadatel schopen splácet. Druhou nejčastější odpověď, respondenti [33 %] uvedli, že by byli schopni měsíčně splácet úvěr v rozmezí 20 001- 30 000 Kč. Autorka této práce i v tomto případě zvolila průměrnou výši měsíční splátky 25 000 Kč [2. fiktivní žadatel].

Na otázku č. 18, jaké vlastní finanční prostředky mají žadatelé na nákup, výstavbu, nebo rekonstrukci nemovitosti pro kterou požadují hypoteční úvěr, 28 % respondentů uvedlo, že má 20 % vlastních finančních prostředků na nákup, výstavbu, nebo rekonstrukci nemovitosti. Dalších 28 % respondentů uvedlo, že má 30 % vlastních finančních prostředků na nákup, výstavbu, nebo rekonstrukci nemovitosti. Autorka této práce u 1. žadatele zvolila hypoteční úvěr ve výši 3 000 000 Kč, při ceně bytu 4 000 000 Kč. Matematickým propočtem vyšlo, že má 1. fiktivní žadatel 25 % vlastních finančních prostředků (LTV 75 %). Druhá nejčastější odpověď na stejnou otázku, byla u 19 % respondentů, že mají 10 % vlastních

finančních prostředků na nákup, výstavbu, nebo rekonstrukci nemovitosti pro kterou požadují hypoteční úvěr. V případě 2. fiktivního žadatele, který chce s pomocí hypotečního úvěru realizovat rekonstrukci rodinného domu ve výši 5 000 000 Kč a má 10 % vlastních finančních prostředků, vychází matematickým propočtem výše hypotečního úvěru 4 500 000 Kč (LTV 90 %).

Otázka č. 19 byla zaměřena na vlastnictví movitého/nemovitého majetku pro ručení hypotečního úvěru. Nejčastější odpověď, kterou respondenti [76 %] uvedli, byla, že vlastní movitý/nemovitý majetek, kterým mohou bance za hypoteční úvěr ručit [1. fiktivní žadatel]. Zbýlých 16 % respondentů uvedlo, že nemají vlastní movitý/nemovitý majetek [2. fiktivní žadatel].

Otázka č. 20 se týkala finančních závazků žadatelů jako jsou např. úvěry, půjčky, vyživovací povinnosti apod. Většina respondentů [84 %] uvedla, že nemá žádné finanční závazky [1. fiktivní žadatel]. Zbýlých 16 % respondentů uvedlo, že mají v současné době finanční závazky. Nejčastější odpovědí respondentů, kteří uvedli, že mají finanční závazky bylo, že splácí hypoteční úvěr [39 %], nebo že mají vyživovací povinnost vůči svému dítěti [39 %]. Autorka této práce na základě těchto výsledků určila, že 2. fiktivní klient bude plnit vyživovací povinnost vůči svému dítěti.

Otázka č. 21 byla zaměřena na dobu splatnosti hypotečních úvěrů. Nejvíce respondentů [48 %] uvedlo, že má zájem o hypoteční úvěr se splatností v rozmezí 11–20 let. Na základě tohoto zjištění, autorka této práce zvolila, že 1. fiktivní žadatel bude mít zájem o hypoteční úvěr se splatností 20 let. Horní hranice rozmezí 20 let, byla autorkou této práce zvolena proto, aby banka měla větší možnost vyhovět 1. fiktivnímu žadateli, v žádosti o hypoteční úvěr. Jako druhou nejčastější odpověď respondenti uvedli [30 %], že mají zájem o hypoteční úvěr se splatností v rozmezí 21–30let. Autorka této práce na základě tohoto rozmezí, určila, že 2. fiktivní žadatel bude žádat o hypoteční úvěr se splatností 30 let. Horní hranice rozmezí 30 let, byla autorkou této práce zvolena proto, aby banka měla větší možnost vyhovět 2. fiktivnímu žadateli v žádosti o hypoteční úvěr.

Otázka č. 22 se týkala výběru délky fixace úrokové sazby. Nejvíce respondentů [49 %] preferovalo délku fixace úrokové sazbu na 3 roky [1. fiktivní žadatel]. V druhé nejčastější odpovědi, 34 % respondentů, zvolilo délku fixace úrokové sazby na 5 let [2. fiktivní žadatel].

4.2.2 Souhrn požadavků jednotlivých fiktivních žadatelů

V předchozí kapitole **4.2.1 Modelace fiktivních žadatelů**, autorka této práce namodelovala dva fiktivní žadatele. Pro větší přehlednost, autorka této práce sepsala jednotlivé požadavky a vytvořila tabulky, tvořící charakteristiku každého z fiktivních žadatelů viz. **tabulka 1: Charakteristika 1. fiktivního žadatele** a **tabulka 2: Charakteristika 2. fiktivního žadatele**.

1. Fiktivní žadatel

Prvním fiktivním žadatelem o hypoteční úvěr je 31letá, svobodná žena s magisterským vzděláním. Má stálý pracovní poměr na dobu neurčitou. Pravidelná výše jejího měsíčního čistého příjmu je 50 000 Kč. Příjem má z hlavního pracovního poměru. Její pravidelné měsíční výdaje jsou cca 30 000 Kč. Hypoteční úvěr si plánuje sjednat sama. V její domácnosti se nachází dvě výdělečně činné osoby. Hypotečním úvěrem plánuje financovat nákup bytu. Cena bytu je přibližně 4 000 000 Kč. Plánovaná výše hypotečního úvěru je 3 000 000 Kč, zbývající část ceny bytu (cca 25 %) má možnost uhradit z vlastních finančních prostředků. Měsíční splátka hypotečního úvěru odpovídající jejím finančním možnostem je 15 000 Kč. Bance může ručit svým movitým / nemovitým majetkem. Je bez finančních závazků. Požadovaný hypoteční úvěr by měl mít splatnost 20 let a doba fixace úrokové sazby 3 roky.

Tabulka 1: Charakteristika 1. fiktivního žadatele

1. fiktivní žadatel	
Pohlaví	Žena
Věk	31 let
Rodinný stav	Svobodná
Nejvyšší dosažené vzdělání	Magisterské vzdělání
Zdroj příjmu	Stálý pracovní poměr na dobu neurčitou
Pravidelná výše měsíčního čistého příjmu	50 000 Kč
Jiné příjmy mimo pracovní poměr	Ne
Pravidelná výše měsíčních výdajů	30 000 Kč
Počet výdělečně činných osob v domácnosti	2
Sjednání hypotečního úvěru	Sama
Účel hypotečního úvěru:	Nákup bytu
Odhad ceny bytu	4 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	3 000 000 Kč
Ideální měsíční splátka hypotečního úvěru	15 000 Kč
LTV	25%
Schopnost ručit bance movitým/nemovitým majetkem	Ano
Finanční závazky ve formě úvěrů, půjček, vyživovací povinnosti atd.	Ne
Splatnost hypotečního úvěru	20 let
Doba fixace úrokové sazby	3 roky

Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2024

2. Fiktivní žadatel

Druhým fiktivním žadatelem o hypoteční úvěr je 25letý, ženatý muž se středoškolským vzděláním s maturitní zkouškou. Má pracovní poměr na dobu určitou. Jeho čistý měsíční příjem je 70 000 Kč. Mimo hlavní pracovní poměr má i jiné nepravidelné příjmy. Jeho měsíční výdaje dosahují maximální výše cca 50 000 Kč. Žadatel si plánuje sjednat hypoteční úvěr se svojí ženou. V jeho domácnosti se nachází 1 výdělečně činná osoba. Hypotečním úvěrem chtějí financovat rekonstrukci rodinného domu. Náklady rekonstrukce jsou odhadnuty na 5 000 000 Kč. Z vlastních finančních prostředků mohou hradit cca 10 % (500 000 Kč) ceny rekonstrukce. Zbylé náklady ve výši cca 4 500 000 Kč chtějí financovat

z hypotečního úvěru. Měsíční splátka hypotečního úvěru odpovídající jejich finančním možnostem je maximálně 25 000 Kč. Nemůžou ručit movitým/ nemovitým majetkem. Jeden z manželů má vyživovací povinnost vůči svému dítěti. Požadovaná doba splatnosti hypotečního úvěru je 30 let s možností předčasného splácení, doba fixace úrokové sazby 5 let.

Tabulka 2: Charakteristika 2. fiktivního žadatele

2. fiktivní žadatel	
Pohlaví	Muž
Věk	25 let
Rodinný stav	Ženatý
Nejvyšší dosažené vzdělání	Středoškolské vzdělání s maturitní zkouškou
Zdroj příjmu	Stálý pracovní poměr na dobu neurčitou
Pravidelná výše měsíčního čistého příjmu	70 000 Kč
Jiné příjmy mimo pracovní poměr	Ano
Pravidelná výše měsíčních výdajů	50 000 Kč
Počet výdělečně činných osob v domácnosti	1
Sjednání hypotečního úvěru	S manželkou
Účel hypotečního úvěru:	Rekonstrukce rodinného domu
Odhad ceny bytu	5 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	4 500 000 Kč
Ideální měsíční splátka hypotečního úvěru	25 000 Kč
LTV	10%
Schopnost ručit bance movitým/nemovitým majetkem	Ne
Finanční závazky ve formě úvěrů, půjček, vyživovací povinnosti atd.	Vyživovací povinnost
Splatnost hypotečního úvěru	30 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2024

4.3 Charakteristika vybraných bank

Provedeným dotazníkovým šetřením bylo zjištěno, že respondenti pro zajištění hypotečního úvěru uvedli na prvních 5 místech: Českou spořitelnu [29 %], Hypoteční banku [24 %], Komerční banku [15 %], Raiffeisenbank [11 %] a MONETA Money banku [6 %].

Autorka této práce nejprve uvede stručný přehled o každé z výše zmíněných bank. Následně provede analýzu současné situace na trhu hypotečních úvěrů pro každou z pěti vybraných bank. Zaměří se především na individuální požadavky fiktivních klientů, které jsou uvedeny v kapitole **4.2.2 Souhrn požadavků jednotlivých fiktivních žadatelů**.

Cílem této analýzy je poskytnout modelovým klientům potřebné podklady pro výběr nejvhodnějšího hypotečního produktu a bankovní instituce.

4.3.1 Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna je jednou z největších a nejstarších bank v České republice. Vznikla v roce 1825 z iniciativy pražských obchodníků a šlechticů. Původně sídlila v budově Zemského sněmu v Praze, která dnes slouží jako Poslanecká sněmovna. Od roku 2000 se stala Česká spořitelna součástí silné středoevropské Skupiny Erste. (KUDYZNUDY.CZ, cit. 2024-01-27; CSAS.CZ, cit. 2024-01-27a)

Skupina Erste, plným názvem Erste Group Bank AG, je rakouská bankovní skupina, která působí jako mezinárodní finanční instituce. Skupina Erste je jedním z předních poskytovatelů bankovních služeb ve střední a východní Evropě. Byla založena v roce 1819 a má své sídlo ve Vídni v Rakousku. (ERSTEGROUP.COM, cit. 2024-01-27)

Česká spořitelna je jednou z nejrozšířenějších bank v zemi, s širokou zákaznickou základnou jak pro jednotlivce, firmy i instituce. Poskytuje širokou škálu bankovních produktů a služeb, včetně běžných účtů, spořicíh účtů, **hypotečních úvěrů**, půjček, platebních karet a investičních možností. (CSAS.CZ, cit. 2024-01-27a)

Česká spořitelna nabízí hypoteční produkty pro různé potřeby. Např. klasickou hypotéku, kterou lze využít pro stavbu domu, nákup pozemku, nový byt nebo refinancování stávajícího úvěru. Americkou hypotékou, kterou lze využít například na financování studia v zahraničí. Česká spořitelna také nabízí hypotéku pro budoucnost, která je ideální pro ty, kteří si přejí uskutečnit sen o ekologickém bydlení. (CSAS.CZ cit. 2024-01-27b)

Konkrétní náklady hypotečního úvěru u České spořitelny pro 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele uvedené v tabulkovém přehledu.

Tabulka 3. Úrokové sazby ČS (LTV: 75 %) znázorňuje úrokové sazby pro 1. fiktivního žadatele., který má vlastní prostředky ve výši 25 % (LTV 75 %). Hypoteční úvěr požaduje ve výši 3 000 000 Kč s 3letou fixací úrokové sazby a dobou splatností 20 let.

Tabulka 3: Úrokové sazby ČS (LTV: 75 %)

počet let fixace	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	8 let	10 let	15 let	20 let
% (p.a.)	6,59	6,19	5,79	5,69	5,59	5,69	5,69	5,79	5,89

Zdroj: CSAS.CZ, cit. 2024-01-30b; vlastní zpracování, 2024

Tabulka 4: Úrokové sazby ČS (LTV:90 %) znázorňuje úrokové sazby pro 2. fiktivního žadatele, který má vlastní prostředky ve výši 10 % (LTV 90 %). Hypoteční úvěr požaduje ve výši 4 500 000 Kč s 5letou fixací úrokové sazby a dobou splatností 30 let.

Tabulka 4: Úrokové sazby ČS (LTV:90 %)

počet let fixace	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	8 let	10 let	15 let	20 let
% (p.a.)	6,89	6,49	6,09	5,99	5,89	5,99	5,99	6,09	6,19

Zdroj: CSAS.CZ, cit. 2024-01-30b; vlastní zpracování, 2024

Povinné poplatky uvedené v **tabulce 5: ČS – Povinné poplatky spojené se splácením úvěru** jsou pro 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele shodné, až na poplatek za ocenění bytu 5 000 Kč, 1. fiktivní žadatel a poplatek za odhad nákladů rekonstrukce 1 500 Kč, 2. fiktivní žadatel.

Tabulka 5: ČS – Povinné poplatky spojené se splácením úvěru

Zpracování žádosti o hypotéku (jednorázově)	zdarma
Vedení a správa úvěru (měsíčně)	zdarma
1. čerpání úvěru (jednorázově)	zdarma
Poplatek za ocenění bytu (jednorázově – 1. fiktivní žadatel)	5 000 Kč
Odhad nákladů rekonstrukce rodinného domu (jednorázově – 2. fiktivní žadatel)	1 500 Kč
Zajištění zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	500 Kč + správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)
Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)

Zdroj: CSAS.CZ, cit. 2024-01-30; vlastní zpracování, 2024

Česká spořitelna nabízí 5 druhů pojištění (Standart, Plus, Standart 50 %, Plus 50 %, Mini) v rozmezí 5,49 % - 9, 50 % z výše pravidelné měsíční splátky. Autorka této práce v **tabulce 6: Cena pojištění Standart u ČS** uvádí náklady pojištění u 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele. Pro výpočet nákladů pojištění použila pojištění Standart ve výši 8, 50 % z výše pravidelné měsíční splátky.

Tabulka 6: Cena pojištění Standart u ČS

Cena pojištění Standart	1. žadatel	1 796 Kč
	2. žadatel	2 266 Kč

Zdroj: CSAS.CZ, cit. 2024-01-30; vlastní zpracování, 2024

4.3.2 Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka vznikla v roce 1991 jako AGROBANKA v Hradci Králové a později se přejmenovala na Regiobanka. Od roku 2006 působí pod názvem Hypoteční banka. V roce 2000 získala majoritní podíl ČSOB, která je nyní jejím jediným vlastníkem. Banka je součástí skupiny ČSOB s rozsáhlou sítí poboček.

Specializuje na poskytování hypotečních úvěrů a je známá svou schopností vyhovět i složitějším případům. Klientům umožňuje 30denní lhůtu na rozmyšlenou. Banka nenabízí platební karty, ani bankomaty a zaměřuje se výhradně na hypoteční financování. (BANKY.CZ, cit. 2024-01-27a)

Hypoteční banka se pyšní širokou nabídkou hypotečních produktů a doplňkových služeb. Mezi hlavní nabízené produkty patří hypotéky vhodné pro různé potřeby, včetně klasické hypotéky, refinancování hypoték, americké hypotéky a speciální hypotéky pro mladé klienty. Tím poskytuje klientům flexibilitu při výběru optimálního řešení pro jejich bydlení. (HYPOTECNIBANKA.CZ, cit. 2024-01-27)

Konkrétní náklady hypotečního úvěru u Hypoteční banky pro 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele zpracované v tabulkovém přehledu.

Tabulka 7: Úrokové sazby HB (LTV 75 %) znázorňuje úrokové sazby pro 1. fiktivního žadatele, LTV 75 %. Hypoteční úvěr ve výši 3 000 000 Kč s 3letou fixací úrokové sazby a dobou splatností 20 let.

Tabulka 7: Úrokové sazby HB (LTV 75 %)

počet let fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
% (p.a.)	5,64	5,84	5,94	6,29	6,39

Zdroj: HYPOTECNI BANKA, cit. 2024-01-30b; vlastní zpracování, 2024

Tabulka 8: Úrokové sazby HB (LTV:90 %) znázorňuje úrokové sazby pro 2. fiktivního žadatele, LTV 90 %. Hypoteční úvěr ve výši 4 500 000 Kč s 5letou fixací úrokové sazby a dobou splatností 30 let.

Tabulka 8: Úrokové sazby HB (LTV 90 %)

počet let fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
% (p.a.)	5,94	6,14	6,24	6,59	6,69

Zdroj: HYPOTECNI BANKA, cit. 2024-01-30b; vlastní zpracování, 2024

Povinné poplatky uvedené v **tabulce 9 – HB Povinné poplatky spojené se splácením úvěru** jsou pro 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele shodné, až na poplatek za ocenění nemovitosti 4 400 Kč, 1. fiktivní žadatel a poplatek za odhad nákladů rekonstrukce 1 500 Kč, 2. fiktivní žadatel.

Tabulka 9: HB – Povinné poplatky spojené se splácením úvěru

Zpracování žádosti o hypotéku (jednorázově)	zdarma
Vedení a správa úvěru (měsíčně)	zdarma
1. čerpání úvěru (jednorázově)	V Hypoteční zóně: zdarma / Jinak: 1 000 Kč
Poplatek za ocenění bytu (jednorázově – pouze 1. fiktivní žadatel)	4 400 Kč
Odhad nákladů rekonstrukce rodinného domu (jednorázově – pouze 2. fiktivní žadatel)	1 500 Kč
Zajištění zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	500 Kč + správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)
Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	V Hypoteční zóně: 600 Kč + správní poplatek Jinak: 1 000 Kč + správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)

Zdroj: HYPOTECNIBANKA.CZ, cit. 2024-01-30; vlastní zpracování, 2024

Cena pojištění u Hypoteční banky se odvíjí od výše úvěru. Základní pojištění viz **tabulka 10: Cena pojištění u HB** pro 1. fiktivního žadatele činí 1 186 Kč měsíčně. Pro 2. fiktivního žadatele činí 1 547 Kč měsíčně.

Tabulka 10: Cena pojištění u HB

Cena pojištění	1. žadatel	1 186 Kč
	2. žadatel	1 547 Kč

Zdroj: HYPOTECNIBANKA, cit. 2024-01-30; vlastní zpracování, 2024

4.3.3 Komerční banka, a.s.

Komerční banka (KB) spolu s Českou spořitelnou, ČSOB a UniCredit Bank vytváří čtveřici největších bank v ČR. Od svého vzniku v roce 1990 má v českém bankovním prostředí významnou roli. KB se specializuje na různé finanční produkty a služby.

Mezi klíčové oblasti, ve kterých KB působí, patří stavební spořitelna Modrá pyramida, KB Penzijní společnost, Komerční pojišťovna a další specializované společnosti zaměřené na leasing, factoring, spotřební půjčky a investování. (BANKY.CZ, cit. 2024-01-27b)

V oblasti hypoték KB nabízí různé možnosti, které zahrnují klasickou hypotéku, hypotéku 2v1, refinancování hypotéky, hypotéku bez nemovitosti a hypotéku na udržitelné bydlení. (KB.CZ, cit. 2024-01-27)

Konkrétní náklady hypotečního úvěru u Komerční banky pro 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele zpracované v tabulkovém přehledu.

Tabulka 11: Úrokové sazby KB (LTV 75 %) znázorňuje úrokové sazby pro 1. fiktivního žadatele, LTV 75 %. Hypoteční úvěr ve výši 3 000 000 Kč s 3letou fixací úrokové sazby a dobou splatností 20 let.

Tabulka 11: Úrokové sazby KB (LTV 75 %)

počet let fixace	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	8 let	9 let	10 let
% (p.a.)	7,49	6,29	5,99	5,99	5,99	6,49	6,49	6,49	6,49	6,49

Zdroj: KB.CZ, cit. 2024-01-30b; vlastní zpracování, 2024

Tabulka 12: Úrokové sazby KB (LTV:90 %) znázorňuje úrokové sazby pro 2. fiktivního žadatele, LTV 90 %. Hypoteční úvěr ve výši 4 500 000 Kč s 5letou fixací úrokové sazby a dobou splatností 30 let.

Tabulka 12: Úrokové sazby KB (LTV 90 %)

počet let fixace	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	8 let	9 let	10 let
% (p.a.)	7,89	6,69	6,39	6,39	6,39	6,89	6,89	6,89	6,89	6,89

Zdroj: KB.CZ, cit. 2024-01-30b; vlastní zpracování, 2024

Povinné poplatky uvedené v **tabulce 13 – KB Povinné poplatky spojené se splácením úvěru** jsou pro 1. fiktivního žadatele a 2 fiktivního žadatele shodné.

Tabulka 13: KB – Povinné poplatky spojené se splácením úvěru

Zpracování žádosti o hypotéku (jednorázově)	4 900 Kč
Vedení a správa úvěru (měsíčně)	zdarma
1. čerpání úvěru (jednorázově)	zdarma
Poplatek za ocenění bytu (jednorázově – pouze 1. fiktivní žadatel)	Aktuálně součást poplatku za zpracování úvěru
Odhad nákladů rekonstrukce rodinného domu (jednorázově – pouze 2. fiktivní žadatel)	Aktuálně součást poplatku za zpracování úvěru
Zajištění zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	správní poplatek 2000 Kč
Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)

Zdroj: Konzultace: Radek Hrachovec, KB.CZ, cit. 2024-01-30a; vlastní zpracování, 2024

Komerční banka nabízí více druhů pojištění. Autorka této práce v **tabulce 14: Cena pojištění Standart u KB** uvádí náklady pojištění u 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele. Pro výpočet nákladů pojištění použila pojištění variantu A ve výši 0,0025 % z pojistné částky úvěru.

Tabulka 14: Cena pojištění (varianta A) u KB

Cena pojištění varianta A (vstupní věk klienta 18–45 let)	1. žadatel	750,00 Kč
	2. žadatel	1 125 Kč

Zdroj: Konzultace: Radek Hrachovec, KB.CZ, cit. 2024-01-30a; vlastní zpracování, 2024

4.3.4 Raiffeisenbank, a.s.

Raiffeisenbank má kořeny sahající do 19. století a vychází z myšlenek Friedricha Wilhelma Raiffeisena. Emblém skupiny, dvě zkřížené koňské hlavy (Giebelkreuz), symbolizuje ochranu rodin shromážděných pod společnou střechou.

Raiffeisenbank, působí v České republice od roku 1993, je 5. z největších bank na tuzemském trhu. Zaměřuje se na poskytování široké škály služeb soukromým a firemním klientům, včetně osobních a podnikatelských účtů, úvěrů, spořicíh a investičních produktů a specializovaných finančních služeb. (RB.CZ, cit. 2024-01-27b)

Raiffeisenbank přináší rozsáhlou nabídku hypotečních produktů, aby uspokojila různorodé potřeby klientů. Nabízí klasickou hypotéku pro bydlení a možnost refinancování pro ty, kdo chtějí optimalizovat své úrokové podmínky. Pro klienty hledající alternativní formy financování je k dispozici Americká hypotéka s větší flexibilitou. Odpovědná hypotéka na zelené bydlení je zaměřena na podporu ekologicky udržitelných projektů a životního stylu. Pro investory, nebo ty, kteří plánují pronájem, Raiffeisenbank nabízí hypotéku na pronájem. Pro ty, kdo potřebují finanční prostředky na rekonstrukci, jsou k dispozici úvěry bez zajištění s výhodnými podmínkami pro realizaci projektů spojených s bydlením. (RB.CZ, cit. 2024-01-27a)

Konkrétní náklady hypotečního úvěru u Raiffeisenbank pro 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele zpracované v tabulkovém přehledu

Tabulka 15: Úrokové sazby RB (LTV 75 %) znázorňuje úrokové sazby pro 1. fiktivního žadatele, LTV 75 %. Hypoteční úvěr ve výši 3 000 000 Kč s 3letou fixací úrokové sazby a dobou splatností 20 let.

Tabulka 15: Úrokové sazby RB (LTV 75 %)

počet let fixace	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	10 let	15 let
% (p.a.)	6,99	6,09	5,79	5,69	5,69	5,79	5,79	5,99	6,29

Zdroj: Konzultace: Martin Palán, RB, cit. 2024-01-30b; vlastní zpracování, 2024

Tabulka 16: Úrokové sazby HB (LTV:90 %) znázorňuje úrokové sazby pro 2. fiktivního žadatele, LTV 90 %. Hypoteční úvěr ve výši 4 500 000 Kč s 5letou fixací úrokové sazby a dobou splatností 30 let.

Tabulka 16: Úrokové sazby RB (LTV 90 %)

počet let fixace	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	10 let	15 let
% (p.a.)	7,49	6,59	6,29	6,19	6,19	6,29	6,29	6,49	6,79

Zdroj: Konzultace: Martin Palán, RB, cit. 2024-01-30b; vlastní zpracování, 2024

Veškeré povinné poplatky uvedené v **tabulce 17 – RB Povinné poplatky spojené se splácením úvěru** jsou pro 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele shodné.

Tabulka 17: RB – Povinné poplatky spojené se splácením úvěru

Zpracování žádosti o hypotéku (jednorázově)	zdarma
Vedení a správa úvěru (měsíčně)	zdarma
1. čerpání úvěru (jednorázově)	zdarma
Poplatek za ocenění bytu (jednorázově – pouze 1. fiktivní žadatel)	5 900 Kč
Odhad ceny rekonstrukce rodinného domu (jednorázově – pouze 2. fiktivní žadatel)	5 900 Kč
Zajištění zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	správní poplatek 2000 Kč
Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	500 Kč + správní poplatek (aktuálně 2 000 Kč)

Zdroj: Konzultace: Martin Palán, RB.CZ, cit. 2024-01-30; vlastní zpracování, 2024

Raiffeisenbank nabízí pojištění schopnost splácet hypoteční úvěr ve výši 8, 9 % z výše pravidelné měsíční splátky úvěru. **Tabulka 18: Cena pojištění u ČS** uvádí měsíční náklady pojištění u 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele.

Tabulka 18: Cena pojištění u RB

Cena pojištění	1. žadatel	1 881 Kč
	2. žadatel	2 450 Kč

Zdroj: Konzultace: Martin Palán, RB.CZ, cit. 2024-01-30; vlastní zpracování, 2024

4.3.5 MONETA Money Bank, a.s.

V roce 1998 byla založena banka GE Capital Bank, která se později v roce 2008 přejmenovala na GE Money Bank. V roce 2016, poté, co společnost GE rozhodla o prodeji svých finančních divizí, se česká GE Money Bank přejmenovala na MONETA Money Bank a stala se součástí burzy. (MONETA.CZ, cit. 2024-01-27a)

MONETA Money bank nabízí komplexní řadu hypotečních produktů. Jednou z hlavních nabídek je Hypotéka na bydlení, která slouží k financování nákupu nemovitosti, ale také rekonstrukce, či výstavby. Dále banka nabízí Americkou hypotéku. Pro ty, kteří investují do nemovitostí s cílem pronájmu, MONETA Money Bank má připravenou Hypotéku na pronájem. Tato hypoteční možnost je navržena tak, aby podporovala klienty v oblasti realitního investování. Další možnost, kterou banka nabízí je refinancování hypotéky. Klienti mohou využít této možnosti k převedení svého stávajícího hypotečního úvěru od jiné banky za účelem získání výhodnějších podmínek, což může zahrnovat např. nižší úrokovou sazbu. (MONETA.CZ, cit. 2024-01-27b)

Konkrétní náklady hypotečního úvěru u MONETA Money Bank pro 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele zpracované v tabulkovém přehledu

Tabulka 19: Úrokové sazby MB (LTV 75 %) znázorňuje úrokové sazby pro 1. fiktivního žadatele, LTV 75 %. Hypoteční úvěr ve výši 3 000 000 Kč s 3letou fixací úrokové sazby a dobou splatnosti 20 let.

Tabulka 19: Úrokové sazby MB (LTV 75 %)

počet let fixace	1 rok	3 roky	5 let	10 let
% (p.a.)	7,49	6,19	5,99	5,89

Zdroj: HYPOPORTAL.CZ, cit. 2024-01-30; vlastní zpracování, 2024

Tabulka 20: Úrokové sazby HB (LTV:90 %) znázorňuje úrokové sazby pro 2. fiktivního žadatele, LTV 90 %. Hypoteční úvěr ve výši 4 500 000 Kč s 5letou fixací úrokové sazby a dobou splatností 30 let.

Tabulka 20: Úrokové sazby MB (LTV 90 %)

počet let fixace	1 rok	3 roky	5 let	10 let
% (p.a.)	8,09	6,79	6,59	6,49

Zdroj: HYPOPORTAL.CZ, cit. 2024-01-30; vlastní zpracování, 2024

Veškeré povinné poplatky uvedené v **tabulce 21 – MB Povinné poplatky spojené se splácením úvěru** jsou pro 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele shodné.

Tabulka 21: MB – Povinné poplatky spojené se splácením úvěru

Zpracování žádosti o hypotéku (jednorázově)	zdarma
Vedení a správa úvěru (měsíčně)	zdarma
1. čerpání úvěru (jednorázově)	zdarma
Poplatek za ocenění bytu (jednorázově – pouze 1. fiktivní žadatel)	2 500 Kč
Odhad ceny rekonstrukce rodinného domu (jednorázově – pouze 2. fiktivní žadatel)	2 500 Kč
Zajištění zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	Správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)
Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	Správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)

Zdroj: MONETA.CZ, cit. 2024-01-30; vlastní zpracování, 2024

MONETA Money Bank nabízí dva druhy pojištění (varianta 1, varianta 2) v rozmezí 8,99 % - 16,19 % z výše pravidelné měsíční splátky. Autorka této práce v **tabulce 22: Cena pojištění Standart u MB** uvádí měsíční náklady pojištění u 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele. Pro výpočet nákladů pojištění použila pojištění variantu 1 ve výši 8,99 % z pravidelné měsíční splátky.

Tabulka 22: Cena pojištění (varianta 1) u MB

Cena pojištění varianta 1	1. žadatel	1 962 Kč
	2. žadatel	2 581 Kč

Zdroj: MONETA.CZ, cit. 2024-01-30; vlastní zpracování, 2024

4.4 Komparace hypotečních úvěrů

Komparaci hypotečních úvěrů autorka této práce provedla na základě prvních třech nejčastějších odpovědí respondentů na otázku č. 23, která byla zaměřena na nejdůležitější podmínky pro výběr banky poskytující hypoteční úvěr. Dotazníkovým šetřením bylo zjištěno, že mezi tři nejdůležitější podmínky při výběru banky poskytující hypoteční úvěr patří výše úrokové sazby, RPSN (roční procentní sazba nákladů) a doba splácení

hypotečních úvěrů viz. **Příloha č. 3: Vyhodnocení 3 nejdůležitějších podmínek pro žadatele při výběru banky poskytující hypoteční úvěry**

4.4.1 Porovnání doby splácení hypotečních úvěrů u vybraných bank

Doba splácení hypotečních úvěrů u jednotlivých bank je stejná (minimální doba splatnosti hypotečních úvěrů 5 let, maximální doba splatnosti hypotečních úvěrů 30 let). Pouze Hypoteční banka jako jediná, umožňuje dobu splácení hypotečních úvěrů až 40 let viz **Tabulka 23: Minimální a maximální splatnost hypotečních úvěrů u vybraných bank.**

Fiktivním žadatelům, které autorka této práce uvádí v kapitole **4.2.2 Souhrn požadavků jednotlivých fiktivních žadatelů**, vyhovují všechny vybrané banky, neb požadují dobu splatnosti 20 a 30 let.

Tabulka 23: Minimální a maximální splatnost hypotečních úvěrů u vybraných bank

	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka	Raiffeisenbank	MONETA Money Bank
min. splatnost	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
max. splatnost	30 let	40 let	30 let	30 let	30 let

Zdroj: Vlastnosti produktů hypotečních úvěrů; vlastní zpracování, 2024

4.4.2 Porovnání výše úrokové sazby

Úrokové sazby vybraných bank, které jsou srovnávány a uvedeny v **tabulce 24: Výše úrokové sazby s dobou fixace na 3 roky, LTV 75 %** a v **tabulce 25: Výše úrokové sazby s dobou fixace na 5 let, LTV 90 %**, jsou platné pro leden 2024. V této kapitole, autorka této práce, srovnává tyto banky na základě úrokových sazeb. Nejnižší úrokové sazby pro 1. fiktivního žadatele a 2. fiktivního žadatele, by neměly být rozhodující při výběru banky. Žadatelé by se neměli rozhodovat pouze na základě nejnižší úrokové sazby. Banky se často snaží získat potencionální klienty na nízkou úrokovou sazbu, ale při rozhodování, která banka je pro klienta nejvýhodnější, je nutno zahrnout i ostatní náklady spojené s vyřízením hypotečního úvěru, které se u bank poskytující hypoteční úvěry liší. Banka s nejnižším úrokem, tak nemusí být vždy ta nejvýhodnější.

1. Fiktivní žadatel

První fiktivní žadatel požaduje dobu fixace úrokové sazby na 3 roky. Vlastní 25 % (LTV 75 %) finančních prostředků z celkové ceny bytu viz. kapitola 4.2.2 **Souhrn požadavků jednotlivých fiktivních žadatelů.**

Tabulka 24: Výše úrokové sazby s dobou fixace na 3 roky, LTV 75 %, znázorňuje výši úrokových sazeb s dobou fixace 3 roky vybraných bank, dle požadavků 1. fiktivního žadatele při LTV 75 %. Nejnižší úrokovou sazbu, v lednu 2024, pro 1. fiktivního žadatele nabízí Česká spořitelna a Raiffeisenbank (5,79 % p.a.). Na druhém místě je hypoteční banka, která nabízí úrokovou sazbu 5,84 % p.a. Komerční banka nabízí úrokovou sazbu 5,99 % p.a. s fixací na 3 roky, LTV 75 % p.a. Nejvyšší úrokovou sazbu nabízí MONETA Money Bank, která je 6,19 % p.a. Z výše uvedeného porovnání úrokové míry vybraných bank vyplývá, že pro 1. fiktivního žadatele je nejvýhodnější úroková sazba u České spořitelny, nebo Raiffeisenbank. Měsíční splátka, dle požadavků 1. žadatele, při zahrnutí jednotlivých úrokových sazeb u vybraných bank je uvedena v **tabulce 26: 1. žadatel – Výše povinných poplatků spojených s vyřízením hypotečního úvěru + pojištění.**

Tabulka 24: Výše úrokové sazby s dobou fixace na 3 roky, LTV 75 %

	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka	Raiffeisenbank	MONETA Money Bank
% (p.a.)	5,79	5,84	5,99	5,79	6,19

Zdroj: Ceníky a sazebníky bank; vlastní zpracování, 2024

2. Fiktivní žadatel

Druhý fiktivní žadatel požaduje dobu fixace úrokové sazby na 5 let. Vlastní 10 % (LTV 90 %) finančních prostředků z celkové ceny bytu, viz. kapitola 4.2.2 **Souhrn požadavků jednotlivých fiktivních žadatelů.**

Tabulka 25: Výše úrokové sazby s dobou fixace na 5 let, LTV 90 %, znázorňuje výši úrokových sazeb s dobou fixace 5 let vybraných bank, dle požadavků 2. fiktivního žadatele při LTV 90 %. Nejnižší úrokovou sazbu pro 2. fiktivního žadatele nabízí Česká spořitelna (5,89 % p.a.). Na druhém místě je Raiffeisenbank, která nabízí úrokovou sazbu 6,19 % p.a. Na třetím místě je Hypoteční banka, která nabízí úrokovou sazbu 6,24 % p.a. Na čtvrtém

místě je Komerční bank, která nabízí úrokovou sazbu 6,39 % p.a. Nejvyšší úrokovou sazbu má MONETA Money Bank, která je 6,59 % p.a. Z výše uvedeného porovnání úrokové míry vybraných bank vyplývá, že pro 2. fiktivního žadatele je nejvýhodnější úroková sazba u České spořitelny. Měsíční splátka, dle požadavků 2. žadatele, při zahrnutí jednotlivých úrokových sazeb u vybraných bank je uvedena **tabulce 27: 2. žadatel – Výše povinných poplatků spojených s vyřízením hypotečního úvěru + pojištění**

Tabulka 25: Výše úrokové sazby s dobou fixace na 5 let, LTV 90 %

	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka	Raiffeisenbank	MONETA Money Bank
% (p.a.)	5,89	6,24	6,39	6,19	6,59

Zdroj: Ceníky a sazebníky bank; vlastní zpracování, 2024

4.4.3 Porovnání výše povinných poplatků a pojištění

Otázku č. 23 v dotazníkovém šetření, byla zaměřena na nejdůležitější podmínky pro výběr banky poskytující hypoteční úvěr. Jako druhou nejčastější odpověď respondenti uvedli RPSN (roční procentní sazbu nákladů). V teoretické části bakalářské práce, autorka této práce uvedla, že do výpočtu RPSN jsou zahrnuty úrokové sazby a povinné poplatky spojené s vyřízením hypotečního úvěru. Na základě toho, se autorka této práce rozhodla porovnat výši povinných poplatků u vybraných bank, aktuálních pro leden 2024. Jednotlivé povinné poplatky pro 1. a 2. fiktivního žadatele jsou uvedeny v **tabulce 26: 1. žadatel – Výše povinných poplatků spojených s vyřízením hypotečního úvěru + pojištění** a v **tabulce 27: 2. žadatel – Výše povinných poplatků spojených s vyřízením hypotečního úvěru + pojištění**.

Povinné poplatky u vybraných bank jsou pro 1. a 2. fiktivního žadatele převážně stejné, rozdílné jsou pouze poplatky za odhad ceny bytu/ odhad nákladů rekonstrukce rodinného domu a ceny pojištění, která je ovlivněna výší měsíční splátky hypotečního úvěru, u některých bank výší celkového hypotečního úvěru.

Jednorázový poplatek za zpracování hypotečního úvěru, platný v lednu 2024, je u České spořitelny, Hypoteční banky, Raiffeisenbank a MONETA Money banky zcela zdarma. Komerční banka si za tuto službu účtuje 4 900 Kč.

Měsíční poplatek za vedení úvěru Komerční banka, Raiffeisenbank, Česká spořitelna, Hypoteční banka a MONETA Money bank nabízí zdarma.

První čerpaní hypotečního úvěru je u České spořitelny, Komerční banky, Raiffeisenbank a MONETA Money bank zdarma. Hypoteční banka poskytuje tuto službu v Hypoteční zóně zdarma, mimo hypoteční zónu si účtuje 1 000 Kč.

Jednorázový poplatek za ocenění bytu je u České spořitelny 5 000 Kč, u Hypoteční banky 4 400 Kč, u Raiffeisenbank 5 900 Kč, u MONETA Money Bank 2 500 Kč. Jedině u Komerční banky je tento poplatek zdarma, neb je v lednu 2024 součástí poplatku za zpracování hypotečního úvěru.

Jednorázový poplatek za odhad ceny rekonstrukce rodinného domu je u České spořitelny a Hypoteční banky 1 500 Kč. Komerční banka nabízí v lednu 2024 odhad za cenu rekonstrukce rodinného domu zdarma, neb je součástí poplatku za zpracování úvěru. Raiffeisenbank si účtuje za tuto službu 5 900 Kč a MONETA Money Bank 2 500 Kč.

Další poplatek je spojený se zajištěním zástavního práva z katastru nemovitostí. Správní poplatek 2 000 Kč je u všech bank stejný. Česká spořitelna a Hypoteční banka si za tuto službu účtuje ještě navíc 500 Kč.

Další povinný poplatek vzniká při výmazu zástavního práva banky z katastru nemovitostí. Správní poplatek 2 000 Kč za tuto službu je u všech bank stejný. Hypoteční banka si v hypoteční zóně za tuto službu účtuje navíc 600 Kč, mimo hypoteční zónu navíc 1 000 Kč a Raiffeisenbank si za danou službu účtuje ještě navíc 500 Kč.

Povinností žadatele, požadována bankou poskytující hypoteční úvěr, je sjednání pojištění nemovitosti, na kterou má banka zástavní právo s vinkulací eventuálního pojistného plnění ve prospěch banky a udržení pojištění po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru. Hodnota pojištění nemovitosti musí odpovídat minimálně odhadní ceně nemovitosti stanovené bankou. Úhrady pojistného platí žadatel, nejsou součástí nákladů hypotečního úvěru. Autorka této práce, vědomě nezapočetla platby za pojištění nemovitosti do nákladů hypotečního úvěru, neb se netýkají přímo plateb dojednaných s bankou, která hypoteční úvěr bude poskytovat. Je ovšem za potřebí, aby žadatel s výdaji za pojištění nemovitosti počítal nad rámec dojednané ceny za hypoteční úvěr příslušnou bankou.

Žadatelé o hypoteční úvěr si mohou sjednat nepovinné pojištění pro případ nemožnosti splácet úvěr z důvodu invalidity, ztráty zaměstnání, nebo smrti. První fiktivní žadatel by

za základní pojištění zaplatil u České spořitelny 1 796 Kč, u Hypoteční banky 1 186 Kč, u Komerční banky 750 Kč, u Raiffeisenbank 1 881 Kč a u MONETA Money Bank 1 962 Kč. Z daného vyplývá, že nejlevnější základní pojištění pro případ nemožnosti splácet úvěr z důvodu invalidity, ztráty zaměstnání, nebo smrti, nabízí 1. fiktivnímu žadateli Komerční banka.

Druhý fiktivní žadatel by za základní pojištění zaplatil u České spořitelny 2 266 Kč, u Hypoteční banky 1 547 Kč, u Komerční banky 1 125 Kč, u Raiffeisenbank 2 450 Kč a u MONETA Money Bank 2 581 Kč. Nejlevnější základní pojištění pro případ nemožnosti splácet úvěr z důvodu invalidity, ztráty zaměstnání, nebo smrti, nabízí 2. fiktivnímu žadateli opět Komerční banka. Uvedená pojištění jsou nepovinná, jsou pouze doporučena. Každý žadatel by měl své rozhodnutí o sjednání pojištění, či nikoliv řádně zvážit, splacení hypotečního úvěru je dlouhodobá záležitost, při kterém může nastat u žadatele mnoho nepředvídatelných životních situací, které uvedené pojištění pomůže žadateli řešit.

Tabulka 26: 1. žadatel – Výše povinných poplatků spojených s vyřízením hypotečního úvěru + pojištění

	Měsíční splátka	Zpracování žádosti o hypotéku (jednorázově)	Vedení a správa úvěru (měsíčně)	1. čerpání úvěru (jednorázově)	Poplatek za ocenění bytu (jednorázově)	Zajištění zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	Pojištění (měsíčně)
Česká spořitelna	21 131 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	5 000 Kč	500 Kč + správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)	správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)	1 796 Kč
Hypoteční banka	21 217 Kč	0 Kč	0 Kč	V Hypoteční zóně: zdarma / Jinak: 1 000 Kč	4 400 Kč	500 Kč + správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)	V Hypoteční zóně: 600 Kč + správní poplatek Jinak: 1 000 Kč + správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)	1 186 Kč
Komerční banka	21 476 Kč	4 900 Kč	0 Kč	0 Kč	Aktuálně součást poplatku za zpracování úvěru	2 000 Kč	správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)	750 Kč
Raiffeisenbank	21 131 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	5 900 Kč	2 000 Kč	500 Kč + správní poplatek (aktuálně 2 000 Kč)	1 881 Kč
MONETA Money Bank	21 823 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	2 500 Kč	2 000 Kč	Správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)	1 962 Kč

Zdroj: Ceníky a sazebníky; vlastní zpracování, 2024

Tabulka 27: 2. žadatel – Výše povinných poplatků spojených s vyřízením hypotečního úvěru + pojištění

	Měsíční splátka	Zpracování žádosti o hypotéku (jednorázově)	Vedení a správa úvěru (měsíčně)	1. čerpání úvěru (jednorázově)	Poplatek za odhad nákladů rekonstrukce rodinného domu (jednorázově)	Zajištění zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí (jednorázově)	Pojištění (měsíčně)
Česká spořitelna	26 662 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1 500 Kč	2 500 Kč	správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)	2 266 Kč
Hypoteční banka	27 678 Kč	0 Kč	0 Kč	V Hypoteční zóně: zdarma/ Jinak: 1 000 Kč	1 500 Kč	2 500 Kč	V Hypoteční zóně: 600 Kč + správní poplatek/ Jinak: 1 000 Kč + správní poplatek (aktuálně 2000 Kč)	1 547 Kč
Komerční banka	28 118 Kč	4 900 Kč	0 Kč	0 Kč	Aktuálně součást poplatku za zpracování úvěru	2 000 Kč	správní poplatek (aktuálně 2000 Kč.)	1 125 Kč
Raiffeisenbank	27 532 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	5 900 Kč	2 000 Kč	500 Kč + správní poplatek (aktuálně 2 000 Kč)	2 450 Kč
MONETA Money Bank	28 710 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	2 500 Kč	2 000 Kč	Správní poplatek (aktuálně 2000 Kč.)	2 581 Kč

Zdroj: Ceníky a sazebníky bank; vlastní zpracování, 2024

4.5 Výsledky a doporučení

Podle vypočtených měsíčních splátek hypotečních úvěrů a povinných poplatků souvisejících s pořízením hypotečních úvěrů, autorka této práce vyhodnotila nejlepší hypoteční úvěr pro 1. fiktivního klienta a 2. fiktivního klienta. Následně se autorka této práce zaměřila na podmínky, které žadatelé musí splňovat, aby jim žádost o hypoteční úvěr byla schválena. Pokud některý z žadatelů nesplňoval nějakou z podmínek pro poskytnutí úvěru, autorka této práce mu v takovém případě doporučila nejlepší možné řešení, co v takové situaci dělat.

4.5.1 Vyhodnocení nejlepšího hypotečního produktu pro 1. fiktivního klienta

Autorka této práce vypočítala celkovou částku [měsíční splátka * 36 + zpracování žádosti o hypoteční úvěr + 1. čerpání úvěru + poplatek za ocenění bytu + poplatek za zajištění zástavního práva z katastru nemovitostí (+ pojištění *36)] dle **tabulky 26: 1. žadatel – Výše povinných poplatků spojených s vyřízením hypotečního úvěru + pojištění**, kterou by

1. fiktivní žadatel zaplatil za 3 roky splácení hypotečního úvěru. Autorka této práce, zvolila 3letou lhůtu z důvodu 3leté fixace úroků. Po uplynutí této úrokové fixace, bude žadateli nabídnuta, pro další období splácení hypotečního úvěru, nová úroková sazba. Toto řešení, autorka této práce zvolila z důvodu poměrně vysoké úrokové sazby platné v lednu 2024. Podle prognózy a vývoje, úrokové sazby hypotečních úvěrů, by měly úroky v budoucích letech postupně klesat. U vybraných bank je do výpočtu celkové splátky hypotečního úvěru v období 3leté fixace, již započtena úhrada jednorázových poplatků souvisejících s pořízením hypotečního úvěru. Splátky hypotečního úvěru v dalším období po skončení fixace úrokové sazby, již nebudou náklady za jednorázové poplatky zatíženy. Pouze u poslední splátky hypotečního úvěru bude započítán poplatek za výmaz zástavního práva banky z katastru nemovitostí.

Tabulka 28: Částka splátky hypotečního úvěru za 3 roky (LTV 75 %) rozlišuje hypoteční úvěry podle poskytovatelů a ceny jak s pojištěním (pro případ nemožnosti splácet úvěr), tak i bez sjednání pojištění (pro případ nemožnosti splácet úvěr). Ceny za poskytnutí hypotečního úvěru jsou seřazeny od nejlevnějších po nejdražší (1 = nejlevnější, 5 = nejdražší). V případě, že by 1. fiktivní žadatel zvolil hypoteční úvěr s pojištěním pro nemožnost splácení úvěru z důvodu invalidity, ztráty zaměstnání, smrti, byl by pro něj nejvýhodnější hypoteční úvěr poskytovaný Komerční bankou. Za 3 roky by 1. fiktivní žadatel u této banky zaplatil včetně pojištění 807 023 Kč. V případě, že by 1. fiktivní žadatel neměl zájem o výše uvedené pojištění a byl by ochoten nést rizika, která by mohla vzniknout z důvodu jeho invalidity, ztráty zaměstnání, nebo smrti, byl by pro něj nejvýhodnější hypoteční úvěr nabízený Českou spořitelnou. Za 3 roky by 1. fiktivní žadatel u této banky zaplatil 768 219 Kč.

Důležitou podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je, že žadatel musí být starší 18 let a nesmí být starší 65 let, viz kapitola **3.5. Žádost o úvěr a její náležitosti**. První fiktivní žadatel danou podmínku splňuje, je mu 31 let.

Další podmínkou, aby 1. fiktivnímu žadateli byla žádost o hypoteční úvěr schválena je nutno vyhovět doporučení České národní banky, že poměr mezi součtem všech měsíčních splátek žadatele nebude přesahovat 40 % jeho čistého příjmu (DSTI), viz. **kapitola 3.5. Žádost o úvěr a její náležitosti**. Pravidelná výše měsíčního čistého příjmu u 1. fiktivního žadatele je 50 000 Kč. V tomto případě 1. fiktivní žadatel nesplňuje bankou stanovené doporučené hranice pro poskytnutí hypotečního úvěru. Předpokládaná výše jeho čistého příjmu za 3 roky

je 1 800 000 Kč [50 000 *36] a 40 % z této částky je 720 000 Kč. V případě, že by 1. fiktivní žadatel si zažádal o hypoteční úvěr u České spořitelny, součet všech měsíčních splátek za 3 roky (bez zahrnutí povinných/ dobrovolných poplatků), by činil 760 716 Kč. Došlo by tedy k mírnému překročení doporučené hranice 40 % z čistého příjmu žadatele cca o 5 %. U Komerční banky by součet všech měsíčních splátek za 3 roky (bez zahrnutí povinných/ dobrovolných poplatků), činil 773 136 Kč. Došlo by tedy k mírnému překročení doporučené hranice 40 % z čistého příjmu žadatele cca o 7 %. Je zcela v kompetenci konkrétní banky, zda takové úvěry schválí či nikoliv, neb hranice 40 % je ČNB pouze doporučena. V případě, že by u Komerční banky, nebo České spořitelny žadatel neuspěl, musel by 1. fiktivní žadatel oslovit ostatní vybrané banky. Za situace, že by ani u ostatních bank s žádostí neuspěl, nastává jediná možnost, jak hypoteční úvěr získat, a to snížení minimálně na 720 000 Kč za 3leté období, za které autorka této práce provádí daný výpočet. V tomto případě by 1. fiktivní žadatel získal celkový úvěr pouze ve výši cca 2 700 000 Kč, z původně požadovaných 3 000 000 Kč.

V případě propočtu celkové výše hypotečního úvěru ve výši 3 000 000 Kč s dobou splatnosti 20 let za stejných podmínek jako v 3letém propočtu (stejná výše příjmů žadatele, stejná výše úrokové sazby), by žadatel za tento úvěr zaplatil u Komerční banky 5 343 051 Kč [měsíční splátka * 240 + zpracování žádosti o hypoteční úvěr + 1. čerpání úvěru + poplatek za ocenění bytu + poplatek za zajištění zástavního práva z katastru nemovitostí + pojištění * 240 + poplatek za výmaz zástavního práva banky z katastru nemovitostí] včetně pojištění rizik nemožnosti splácení úvěru. U České spořitelny, která nabízí nejvýhodnější hypoteční úvěr bez zahrnutí pojištění rizik nemožnosti splácet úvěr, by hypotečního úvěr ve výši 3 000 000 Kč s dobou splatnosti 20 let za stejných podmínek jako v 3letém propočtu (stejná výše příjmů žadatele, stejná výše úrokové sazby), činil 5 080 957 Kč [měsíční splátka * 240 + zpracování žádosti o hypoteční úvěr + 1. čerpání úvěru + poplatek za ocenění bytu + poplatek za zajištění zástavního práva z katastru nemovitostí + poplatek za výmaz zástavního práva banky z katastru nemovitostí] bez pojištění rizik nemožnosti splácení úvěru. Tento výpočet uvádí, autorka této práce, pouze jako orientační a nepravděpodobný, neboť není možno predikovat 20 let dopředu, vývoj úrokových sazeb i příjmů žadatele.

Další podmínkou, viz kapitola 3.5. **Žádost o úvěr a její náležitosti** je, aby žadatel měl stálý stabilní příjem. Tento požadavek 1. fiktivní žadatel též splňuje, neb má pracovní poměr na dobu neurčitou.

Povinností 1. fiktivního žadatele je k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru, doložit bance výši jeho měsíčních výdajů, které jsou cca 30 000 Kč.

Další podmínkou pro získání hypotečního úvěru, je možnost žadatele ručit bance movitým/nemovitým majetkem. Danou podmínku 1. fiktivní žadatel splňuje.

První fiktivní žadatel požaduje, měsíční splátku hypotečního úvěru ve výši maximálně 15 000 Kč. Tomuto požadavku nelze vyhovět. Měsíční splátka vychází u Komerční banky na 21 476 Kč a po započtení veškerých povinných poplatků včetně pojištění, po dobu fixace úrokových sazeb 3 let, rozpočtených do 36 splátek, vychází jednotlivá splátka cca na 22 417 Kč [807 023/36]. Měsíční splátka u České spořitelny vychází na 21 131 Kč a po započtení veškerých povinných poplatků, rozpočtených do 36 splátek, vychází jednotlivá splátka cca na 21 487 Kč [773 519/36] bez pojištění rizik nemožnosti úvěr splácet.

V případě požadavků klienta se pojistit proti nemožnosti splácení úvěru, je pro něj nejvýhodnější Komerční banka. Ostatní kombinace, jak poskytovatelů, i pojištění jsou pro žadatele dražší, viz výpočty uvedené v **tabulce 28: Částka splátky hypotečního úvěru za 3 roky (LTV 75 %)**. Pokud by Komerční banka a Česká spořitelna nedbaly na DSTI (které je pouze doporučeno ČNB), mohl by 1. fiktivní žadatel splácet měsíční splátky ve výši tak, jak je výše uvedeno. Pokud by žadatel nadále trval na svých původních požadavcích, týkajících se výše úvěru a výše měsíční splátky, byla by mu žádost o hypoteční úvěr zamítnuta. V případě, že by vybrané banky dodržovaly doporučenou hranici 40 % DSTI, autorka této práce by 1. fiktivnímu žadateli doporučila upravit požadavek na výši poskytnutí hypotečního úvěru tak, aby maximální vypočtená měsíční splátka hypotečního úvěru, splňovala doporučení České národní banky (DSTI). Pro získání hypotečního úvěru by musel 1. fiktivní žadatel přehodnotit svůj požadavek na výši hypotečního úvěru. Maximální doporučená měsíční splátka vypočtená podle DSTI by u 1. fiktivního žadatele činila 20 000 Kč měsíčně, což zhruba odpovídá celkové výši hypotečního úvěru ve výši 2 700 000 Kč. Pokud by žadatel nadále trval na měsíční splátce 15 000 Kč, nemohla by mu být žádost schválena.

Tabulka 28: Částka splátky hypotečního úvěru za 3 roky (LTV 75 %)

	*Částka zaplacená klientem za 3 roky + pojištění	*Umístění (1=nejlevnější 5=nejdražší)	**Částka zaplacená klientem za 3 roky (bez pojištění)	**Umístění (1=nejlevnější 5=nejdražší)
Česká spořitelna	832 880 Kč	3.	768 219 Kč	1.
Hypoteční banka	813 406 Kč	2.	770 710 Kč	3.
Komerční banka	807 023 Kč	1.	780 023 Kč	4.
Raiffeisenbank	836 323 Kč	4.	768 619 Kč	2.
MONETA Money Bank	860 758 Kč	5.	790 130 Kč	5.

Zdroj: Ceníky a sazebníky, vlastní zpracování, 2024

4.5.2 Vyhodnocení nejlepšího hypotečního produktu pro 2. fiktivního klienta

Autorka této práce vypočítala celkovou částku [měsíční splátka * 60 + zpracování žádosti o hypoteční úvěr + 1. čerpání úvěru + poplatek za ocenění nemovitosti + poplatek za zajištění zástavního práva z katastru nemovitostí (+ pojištění *60)] dle **tabulky 27: 2. žadatel – Výše povinných poplatků spojených s vyřízením hypotečního úvěru + pojištění**, kterou by 2. fiktivní žadatel zaplatil za 5 let splácení hypotečního úvěru. Autorka této práce zvolila 5letou lhůtu z důvodu 5leté fixace úroků. Po uplynutí této úrokové fixace, bude žadateli nabídnuta, pro další období splácení hypotečního úvěru, nová úroková sazba. Toto řešení, autorka této práce zvolila z důvodu poměrně vysoké úrokové sazby platné v lednu 2024. Podle prognózy a vývoje, úrokové sazby hypotečních úvěrů by měly úroky v budoucích letech postupně klesat. U vybraných bank je do výpočtu, měsíční splátky hypotečního úvěru v období 5leté fixace, již započtena úhrada jednorázových poplatků souvisejících s pořízením hypotečního úvěru. Splátky hypotečního úvěru v dalším období po skončení fixace úrokové sazby, již nebudou náklady za jednorázové poplatky zatíženy. Pouze u poslední splátky hypotečního úvěru bude započítán poplatek za výmaz zástavního práva banky z katastru nemovitostí.

Tabulka 29: Částka splátky hypotečního úvěru za 5 let (LTV 90 %) rozlišuje hypoteční úvěry podle poskytovatelů a ceny jak s pojištěním (pro případ nemožnosti splácet úvěr), tak i bez sjednání pojištění (pro případ nemožnosti splácet úvěr). Ceny za poskytnutí

hypotečního úvěru jsou seřazeny od nejlevnějších po nejdražší (1 = nejlevnější, 5 = nejdražší). V případě, že by 2. fiktivní žadatel zvolil hypoteční úvěr s pojištěním pro nemožnost splácení úvěru z důvodu invalidity, ztráty zaměstnání, smrti, byl by pro něj nejméně výhodnější hypoteční úvěr poskytovaný Českou spořitelnou. Za 5 let by 2. fiktivní žadatel u této banky zaplatil včetně pojištění 1 739 720 Kč. V případě, že by 2. fiktivní žadatel neměl zájem o výše uvedené pojištění a byl by ochoten nést rizika, která by mohla vzniknout z důvodu jeho invalidity, ztráty zaměstnání, nebo smrti, byl by pro něj opět nejméně výhodnější hypoteční úvěr nabízený Českou spořitelnou. Za 5 let by 2. fiktivní žadatel u této banky zaplatil 1 603 742 Kč.

Druhý fiktivní žadatel, si plánuje sjednat hypoteční úvěr se svojí ženou. V tomto případě by podmínky žádosti o hypoteční úvěr, musela splňovat i jeho žena.

Další důležitou podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je, že žadatelé nesmí být mladší 18 let a nesmí být starší 65 let, viz **kapitola 3.5. Žádost o úvěr a její náležitosti**. Druhý fiktivní žadatel danou podmínku splňuje, je mu 25 let. Vzhledem k uvedenému věku 2. fiktivního žadatele, se dá předpokládat, že i jeho manželka bude splňovat věkový limit pro poskytnutí hypotečního úvěru, který je 18-65 let.

Další podmínkou, aby 2. fiktivnímu žadateli byla žádost o hypoteční úvěr schválena je nutno vyhovět doporučení České národní banky, že poměr mezi součtem všech měsíčních splátek žadatele nebude přesahovat 40 % jeho čistého příjmu (DSTI), viz. **kapitola 3.5. Žádost o úvěr a její náležitosti**. Pravidelná výše měsíčního čistého příjmu u 2. fiktivní žadatele je 70 000 Kč. V kapitole **4.2.2 Souhrn požadavků jednotlivých fiktivních žadatelů** je uvedeno, že 2. fiktivní žadatel je jedinou výdělečně činnou osobou. Z uvedeného je patrné, že jeho žena (spolu žadatelka o hypoteční úvěr) je bez příjmu. Předpokládaná výše čistého příjmu 2. fiktivního žadatele za 5 let je 4 200 000 Kč $[70\ 000 \cdot 60]$ a 40 % z této částky je 1 680 000 Kč.

V případě, že by 2. fiktivní žadatel si zažádal o hypoteční úvěr u České spořitelny, součet všech měsíčních splátek za 5 let (bez zahrnutí povinných/ dobrovolných poplatků), by činil 1 599 720 Kč. Došlo by tedy k mírnému překročení doporučené hranice 40 % z čistého příjmu žadatele cca o 5 %. Je zcela v kompetenci konkrétní banky, zda takovýto úvěr schválí či nikoliv, neb hranice 40 % je ČNB pouze doporučena. V případě, že by u České spořitelny žadatel neuspěl, musel by 2. fiktivní žadatel oslovit ostatní vybrané banky. Za situace, že by ani u ostatních bank s žádostí neuspěl, nastává jediná možnost, jak hypoteční úvěr získat,

a to snížení hypotečního úvěru minimálně na 1 680 000 Kč za 5leté období za které, autorka této práce provádí daný výpočet. V tomto případě by 2. fiktivní žadatel získal celkový úvěr pouze ve výši cca 4 300 000 Kč, z původně požadovaných 4 500 000 Kč. V případě tohoto řešení by 2. fiktivní žadatel musel zredukovat náklady rekonstrukce rodinného domu tak, aby rekonstrukci pořídil z úvěru, který je o 200 000 Kč nižší, než byl jeho původní požadavek.

Podle propočtu celkové výše hypotečního úvěru ve výši 4 500 000 Kč s dobou splatnosti 30 let za stejných podmínek jako v 5letém propočtu (stejná výše příjmů žadatele, stejná výše úrokové sazby), by žadatel za tento úvěr zaplatil u České spořitelny 10 420 318 Kč včetně pojištění rizik nemožnosti splácení úvěru, 9 604 450 Kč bez pojištění rizik nemožnosti splácení úvěru. Tento výpočet uvádí, autorka této práce, pouze jako orientační a nepravděpodobný, neboť není možno predikovat 30 let dopředu, vývoj úrokových sazeb i příjmů žadatele.

Druhý fiktivní žadatel má vyživovací povinnost vůči svému dítěti. K žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru je žadatel povinen, doložit bance výši jeho měsíčních výdajů včetně výše placeného výživného na své dítě, které jsou v celkové výši 50 000 Kč. Autorka této práce, v tomto případě 2. fiktivnímu doporučuje, aby přehodnotil a snížil své měsíční výdaje, tak, aby výše měsíční splátky i jeho osobní výdaje vyhovovaly doporučení České národní banky pro poskytování hypotečních úvěrů. Konkrétně v případě 2. fiktivního žadatele je maximální splátka, dle doporučené hodnoty DSTI, vypočtena na 28 000 Kč a pro uspokojení jeho měsíční potřeby včetně platby výživného, by mu zbývalo 42 000 Kč. Jeho původní požadavek na výši osobních výdajů, by se v tomto případě snížil o 16 %. Podle výše uvedeného propočtu by 2. fiktivní žadatel musel akceptovat hypoteční úvěr bez pojištění rizik při nemožnosti splácení úvěru a snížení osobních výdajů na 42 000 Kč měsíčně. V případě, že by žadatel setrval na svých původních požadavcích, nebyl by mu hypoteční úvěr schválen. Autorka této práce za dané situace doporučuje žadateli, aby se uskromnil v jeho měsíčních výdajích a zvolil hypoteční úvěr s pojištěním rizik pro případ nemožnosti splácení hypotečního úvěru, aby měsíční splátka tohoto úvěru byla maximálně ve výši 28 000 Kč (DSTI), což odpovídá hypotečnímu úvěru cca 4 300 000 Kč. se splatností 30 let.

Další podmínkou, viz **kapitola 3.5. Žádost o úvěr a její náležitosti**, aby žadatel měl stálý stabilní příjem. Tento požadavek 2. fiktivní žadatel splní v případě, že bude u jednoho

zaměstnavatele pracovat minimálně 12 měsíců na pracovní smlouvu na dobu určitou, nebo si zajistí pracovní smlouvu na dobu neurčitou.

Podmínkou pro získání hypotečního úvěru je ručit bance movitým/nemovitým majetkem. Danou podmínku 2. fiktivní žadatel nesplňuje. Autorka této práce v tomto případě uvádí, že 2. fiktivní žadatel může ručit majetkem i jiné osoby, která s tímto bude souhlasit a umožní bance vklad zástavního práva.

Druhý fiktivní žadatel požaduje, měsíční splátku hypotečního úvěru ve výši maximálně 25 000 Kč. Tomuto požadavku nelze vyhovět. Měsíční splátka vychází u České spořitelny na 26 662 Kč a po započtení veškerých povinných poplatků, po dobu fixace úrokových sazeb 5 let, rozpočtených do 60 splátek, vychází jednotlivá splátka na cca 29 145 Kč [1 748 720/60] včetně pojištění a cca 26 879 Kč [1 612 742/60] bez pojištění.

Pro 2. fiktivního žadatele je nejvýhodnější si sjednat hypoteční úvěr u České spořitelny. Ostatní kombinace jak poskytovatelů, i pojištění jsou pro žadatele dražší, viz výpočty uvedené v tabulce **29: Částka splátky hypotečního úvěru za 5 let (LTV 90 %)**. Pokud by Česká spořitelna nedbala na doporučenou hranici DSTI, mohl by 1. fiktivní žadatel splácet měsíční splátky ve výši tak, jak je výše uvedeno. V případě, že by žadatel nadále trval na svých původních požadavcích, týkající se výše úvěru a výše měsíční splátky, byla by mu žádost o hypoteční úvěr zamítnuta. Pokud by Komerční banka dodržovala doporučenou hranici 40 % DSTI, autorka této práce by 2. fiktivnímu žadateli doporučila tak, jak je výše uvedeno, žádat o poskytnutí hypotečního úvěru s pojištěním rizik pro nemožnost splácení hypotečního úvěru, ve výši cca 4 300 000 Kč s měsíční splátkou do 28 000 Kč tak, aby vyhověl doporučení ČNB (DSTI) pro poskytování hypotečních úvěrů.

Tabulka 29: Částka splátky hypotečního úvěru za 5 let (LTV 90 %)

	*Částka zaplacená klientem za 5 let + pojištění	*Umístění (1=nejlevnější 5=nejdražší)	**Částka zaplacená klientem za 5 let (bez pojištění)	**Umístění (1=nejlevnější 5=nejdražší)
Česká spořitelna	1 739 720 Kč	1.	1 603 742 Kč	1.
Hypoteční banka	1 757 501 Kč	2.	1 664 681 Kč	3.
Komerční banka	1 761 499 Kč	3.	1 693 999 Kč	4.
Raiffeisenbank	1 806 835 Kč	4.	1 659 815 Kč	2.
MONETA Money Bank	1 881 957 Kč	5.	1 727 096 Kč	5.

Zdroj: Ceníky a sazebníky bank, vlastní zpracování, 2024

5 Závěr

Lidé, kteří uvažují o získání vlastního bydlení za pomoci hypotečního úvěru, si tento svůj záměr musí řádně promyslet. Musí si uvědomit, že se jedná o dlouhodobý závazek, který bude jejich život a finanční situaci ovlivňovat dlouhou dobu. Podle typu úvěru se jedná o dobu nejčastěji 15-30 let. V té době mohou nastat nepředvídané okolnosti, ovlivňující splácení úvěru, např. změna výše výdělku, zdravotního stavu i rodinných poměrů žadatele. Rozhodne-li se budoucí žadatel i přes tyto rizika o hypoteční úvěr požádat, musí splnit požadavky kladené jednotlivými bankovními institucemi. Jedná se hlavně o dostatek vlastních finančních prostředků, které banky požadují v minimální výši 10 % z hypotečního úvěru, souhlas k zástavnímu právu banky na kupovanou nemovitost, tak i další náklady, např. pojištění nemovitosti s vinkulací eventuálního pojistného plnění ve prospěch banky. Dále žadatel musí doložit veškeré bankou požadované doklady, např. pracovní smlouvy, výše příjmů apod. Dojde-li k poskytnutí hypotečního úvěru, musí klient banky počítat i s tím, že v případě porušení smluvních povinností vázajících se k hypotečnímu úvěru, mu hrozí sankční pokuty, případně vypovězení hypotečního úvěru.

V praktické části této bakalářské práce, autorka z nejčastějších odpovědí uskutečněného dotazníkového šetření, vymodelovala dva fiktivní žadatele o hypoteční úvěr a vybrala 5 bankovních institucí poskytujících hypoteční úvěry (Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, MONETA Money Bank), u kterých následně provedla analýzu současné situace na hypotečním trhu za účelem vyhodnocení nejvhodnější banky poskytující hypoteční úvěry. V té době se situace na trhu s hypotečními úvěry rychle měnila, jak u úrokových sazeb, tak i ostatních povinných, a nepovinných poplatků, souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru. Podle prognózy institucí zabývajících se hypotečními úvěry v ČR, by výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů, měla v budoucnu postupně klesat a celý hypoteční trh se stabilizovat.

Prvním fiktivním žadatelem o hypoteční úvěr byla 31letá žena, žádající o úvěr ve výši 3 000 000 Kč, měla 25 % vlastních finančních prostředků, požadovala dobu splatnosti úvěru 20 let a dobu fixace úrokové sazby 3 roky. V případě, že by 1. fiktivní žadatel zvolil hypoteční úvěr s pojištěním pro nemožnost splácení úvěru z důvodu invalidity, ztráty zaměstnání, smrti, byl by pro něj nejvýhodnější hypoteční úvěr poskytovaný Komerční bankou. Za 3 roky by 1. fiktivní žadatel u této banky zaplatil včetně povinných poplatků

a pojištění 807 023 Kč. V případě, že by 1. fiktivní žadatel neměl zájem o výše uvedené pojištění a byl by ochoten nést rizika, která by mohla vzniknout z důvodu jeho invalidity, ztráty zaměstnání, nebo smrti, byl by pro něj nejvýhodnější hypoteční úvěr nabízený Českou spořitelnou. Za 3 roky by 1. fiktivní žadatel u této banky zaplatil 768 219 Kč.

Druhým fiktivním klientem byl 25letý muž, žádající o hypoteční úvěr v hodnotě 4 500 000 Kč, měl 10 % vlastních finančních prostředků, požadoval dobu splatnosti úvěru 30 let a dobu fixace úrokové sazby 5 let. V případě, že by 2. fiktivní žadatel zvolil hypoteční úvěr s pojištěním pro nemožnost splácení úvěru z důvodu invalidity, ztráty zaměstnání, smrti, byl by pro něj nejvýhodnější hypoteční úvěr poskytovaný Českou spořitelnou. Za 5 let by 2. fiktivní žadatel u této banky zaplatil včetně povinných poplatků a pojištění 1 739 720 Kč. V případě, že by 2. fiktivní žadatel neměl zájem o výše uvedené pojištění a byl by ochoten nést rizika, která by mohla vzniknout z důvodu jeho invalidity, ztráty zaměstnání, nebo smrti, byl by pro něj opět nejvýhodnější hypoteční úvěr nabízený Českou spořitelnou. Za 5 let by 2. fiktivní žadatel u této banky zaplatil 1 603 742 Kč.

U obou žadatelů, autorka této práce vycházela z možnosti bankovních institucí si upravit hranici DSTI, která je ČNB pouze doporučena s maximální hranicí 40 % čistého příjmu žadatele. V obou případech fiktivních žadatelů, se jednalo o 4–7 % překročení této hranice, což by u bankovních institucí nemělo zásadně ovlivnit riziko vzniklé s odsouhlasením hypotečního úvěru. V opačném případě, by byly žádosti o hypoteční úvěry u obou žadatelů zamítnuty, popřípadě by došlo ke snížení výše hypotečního úvěru.

6 Seznam použitých zdrojů

Knižní zdroje:

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přepracované a rozšířené vydání. Vysokoškolská učebnice (Linde). Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-515-X.

HEJNÝ, Jaroslav; KOHOUTOVÁ, Evelina a kol. *Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého*. 1. vydání. Partners (BizBooks). Brno: BizBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0127-5.

CHUM, Milan. *Finance*. Praha. První soukromá pětiletá obchodní akademie. ISBN není uvedeno

JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat? Finance pro každého*. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3670-9.

KOREC, Evžen a KOVANDA, Lukáš. *Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-7247-8.

MARTÍNKOVÁ, Eva. *(Ne)máte peníze: co s tím? slabikář rodinných financí*. Havlíčkův Brod: Fragment, 2003. ISBN 80-7200-482-4.

PAVELKA, František a OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. 2. vydání. Praha: CONSULTINVEST, 2003. ISBN 80-901486-7-3.

RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr a MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Finance (Grada). Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

REVENDA, Zbyněk; MANDEL, Martin a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 2. vydání. Praha: Management Pres, 1998. ISBN 80-85943-49-2.

SŮVOVÁ, Helena; PAVELKA, František a kol. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 8090224326.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. In: Praha: GRADA Publishing, spol., 2000. ISBN 80-7169-978-0.

VINCHNAROVÁ, Lenka a NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. In: Brno: ERA group spol., 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

Internetové zdroje:

Banky.cz [online] [cit. 2024-02-12]. SILNÝ, Martin. *Jak vybrat hypotéku: 6 věcí, na které se musíte zaměřit, abyste získali tu nejvýhodnější.* 2020 Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/jak-vybrat-hypoteku-6-veci-na-ktere-se-musite-zamerit-abyste-ziskali-tu-nejvyhodnejsi/>

Banky.cz. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2024-01-27a]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/hypotecni-banka/>

Banky.cz: [online] [cit. 2024-02-09]. SILNÝ, Martin. *Jak probíhá čerpání hypotéky na výstavbu a na koupi nemovitosti.* 2020. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/cerpani-hypoteky/>

Banky.cz: *Hypoteční úvěr KB (Komerční banka)* [online]. [cit. 2024-01-27b]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/komercni-banka/hypotecni-uver/>

Cbamonitor.cz: *ČBA Hypomonitor.* [online]. 2023 [cit. 2024-02-06]. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor>

Cbamonitor.cz: *Češi a hypotéky 2023.* [online]. 2023 [cit. 2023-09-05]. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cesi-a-hypoteky-2023>

Cbamonitor.cz: *Seidler: Hypoteční trh ve druhé polovině roku 2023 ožíval rychleji, než se očekávalo* [online]. 2024 [cit. 2024-02-09]. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/seidler-hypotecni-trh-v-druhe-polovine-roku-2023-ozival-rychleji-nez-se-ocekavalo>

Cnb.cz: *ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %* [online]. 2021 [cit. 2023-09-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>

Cnb.cz: *ČNB ponechala závazné limity pro hypoteční úvěry s výjimkou DSTI a snížila proticyklickou kapitálovou rezervu na 2,25 %* [online]. 2023 [cit. 2023-09-29]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-zavazne-limity-pro-hypotecni-uvery-s-vyjimkou-DSTI-a-snizila-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na225/>

Cnb.cz: *ČNB začíná od 1. prosince dohlížet nad celým trhem se spotřebitelskými úvěry* [online]. 2016 [cit. 2024-02-10]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb->

[news/tiskove-zpravy/CNB-zacina-od-1.-prosince-dohlizet-nad-celym-trhem-se-spotrebitelskymi-uvery](#)

Cnb.cz: *DSTI – Zvládnou splácet?* [online]. 2024 [cit. 2024-02-09]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>

Csas.cz. *Srovnání hypoték: Která je pro vás ta pravá?* [online]. [cit. 2024-01-27b]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/srovnani-hypotek>

Csas.cz: Česká spořitelna: *Přehled volitelných služeb k hypotékám* [online]. [cit. 2024-02-05]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obchodni_informace-Produkty/Uvery_a_financovani/Soukroma_klientela/Prilohy/prehled_sluzeb_khypotece.pdf

Csas.cz: *Kdo jsme* [online]. [cit. 2024-01-27a]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/srovnani-hypotek>

Erstegroup.cz: *About us* [online]. [cit. 2024-01-27]. Dostupné z: <https://www.erstegroup.com/en/about-us>

Finance.cz: *Jaký je průběh vyřizování hypotečního úvěru?* [online]. [cit. 2023-05-31]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>

Finance.cz: *Typy hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 2023-04-09]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

Fingo.cz [online] [cit. 2023-09-04]. VAISOVÁ, Jana. *27 DRUHŮ HYPOTÉK A 12 SITUACÍ, KTERÉ S NIMI ZAMÁVAJÍ*. Dostupné z: <https://www.fingo.cz/blog/druhy-hypotek/>

Frenkee.cz: *Podmínky hypotéky aneb dosáhnu na hypotéku?* [online]. [cit. 2023-07-25]. Dostupné z: <https://www.frenkee.cz/cs/podminky-hypoteky-aneb-dosahnu-na-hypoteku#>

Gpf.cz: *Kdo může hypotéku získat* [online]. [cit. 2023-05-28]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/kdo-muze-hypoteku-ziskat>

Gpf.cz: *Výhody a nevýhody hypotéky*. [online]. 12.06.2019 [cit. 2023-07-21]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/vyhody-a-nevyhody-hypoteky>

Hypoindex.cz [online] [cit. 2023-07-21]. KRŮTA, David. *Hypoteční úvěry napříč historií*. Praha: Swiss Life Select, 2017, 14.3.2017 Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/#google_vignette

Hyponamiru.cz [online] [cit. 2024-02-12]. MULLER, Roman. *Jak vybrat správnou banku a hypotéku*. 2018 Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/jak-vybrat-spravnou-banku-a-hypoteku/>

Hyponamiru.cz: [online] [cit. 2024-02-09]. MULLER, Roman. *Jak probíhá čerpání hypotéky*. 2021 Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/jak-probiha-cerpani-hypoteky/>

Hypotecnibanka.cz: *Proč zvolit Hypoteční banku* [online]. [cit. 2024-01-27]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/proc-zvolit-hypotecni-banku/>

Hypotecnispecialista.cz: *Co je expresní čerpání – hypotéka* [online]. 2024 [cit. 2024-02-09]. Dostupné z: <https://www.hypotecnispecialista.cz/expresni-cerpani/>

Irozhlas.cz [online] [cit. 2023-09-05]. ŠVEJDOVÁ, Zuzana. *Před 20 lety dorazily do Česka hypotéky. Úrokové sazby byly 15 procent*. 2015 Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/ekonomika/pred-20-lety-dorazily-do-ceska-hypoteky-urokove-sazby-byly-15-procent_201504100427_mtaborska

Kb.cz: *Hypotéky* [online]. [cit. 2024-01-27]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteky?utm_term=hypoteka_exact_rsa&utm_id=194415&utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=hypotecni_uver~hypotecni_uver_brand&utm_content=search&tgt=S1-12131574852-118542135764-630486092057&gad_source=1

Kudyznudy.cz: *Česká spořitelna – nejstarší finanční ústav v České republice*. [online]. [cit. 2024-01-27]. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/ceska-nej/historicke/ceska-sporitelna>

Kurzy.cz: *Zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech* [online]. In: § 28, odst. 3 [cit. 2023-05-28]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zakony/190-2004-zakon-o-dluhopisech/cast-2-hlava-3/>

Kurzy.cz: [online] [cit. 2023-05-29]. ROZKOŠNÝ, Petr. *Žádost o hypotéku – co vše obsahuje?* 2021 Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/614223-zadost-o-hypoteku--co-vse-obsahuje/>

Lukaskucera.eu [online] [cit. 2024-02-09]. KUČERA, Lukáš. *Zrušení limitů DTI od 1.1.2024*. Dostupné z: <https://lukaskucera.eu/zruseni-limitu-dti-od-1-1-2024/>

Mesec.cz: *Co získáte od státu*. [online]. [cit. 2024-02-09]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/specially/bydleni/co-ziskate-od-statu/>

Mesec.cz: *Sociální kalkulačka: životní minimum 2024 - výpočet* [online]. 2024 [cit. 2024-02-08]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/jake-je-zivotni-minimum-vasi-rodiny/>

Mmr.cz. *Hypoteční úvěry (2002–Q2/2023)* [online]. [cit. 2023-09-05]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-\(2002%e2%80%93q4-2022\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-(2002%e2%80%93q4-2022))

Mmr.cz: *Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty*. [online]. 2023 [cit. 2023-07-28]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-\(1\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-(1))

Moneta.cz. *Historie MONETA Money Bank* [online]. [cit. 2024-01-27a]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/historie>

Moneta.cz. *Naše hypotéky a úvěry na bydlení* [online]. [cit. 2024-01-27b]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky>

Moneta.cz: *Co je hypoteční úvěr?* [online]. [cit. 2023-04-09]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-hypotecni-uver>

Moneta.cz: *Co je LTV u hypotéky?* [online]. [cit. 2024-02-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-ltv-u-hypoteky>

Penize.cz [online] [cit. 2024-02-06]. SKALKOVÁ, Olga. *Hypotéky mají nového krále. Žebříček bank podle prodejů*. 2023 Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/434326-hypoteky-maji-noveho-krale-zebricek-bank-podle-prodeju>

Podnikatel.cz: *Zákon o České národní bance – Úvěrové ukazatele*. [online]. 2022 [cit. 2023-08-04]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-6-1993-sb-o-ceske-narodni-bance/f7134864/>

Rb.cz. *Seznamte se s Raiffeisenbank a.s.* [online]. [cit. 2024-01-27b]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>

Rb.cz: *Vyberte si tu správnou hypotéku pro vás* [online]. [cit. 2024-01-27a]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky>

Usetreno.cz: *Co je hypotéka?* [online]. [cit. 2023-04-21]. Dostupné z: https://www.usetreno.cz/hypoteky/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=SE_hypoteky_frazova_modifikovana&utm_content=hypoteky/a&gad=1&gclid=Cj0KCQjwzdOIBhCNARIsAPMwjbxOLk2C2QOhRwmmhDZVGOaLi8xBUg0Glixza-JFy69XUBnOlaaoo8aArpQEALw_wcB

Ceníky a sazebníky bank:

Csas.cz – Česká spořitelna: *Ceník pro Hypotéku České spořitelny* [online]. 2024 [cit. 2024-01-30a]. Dostupné z: https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf

Csas.cz: Česká spořitelna – Hypoteční *kalkulačka* [online]. [cit. 2024-01-30b]. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka?gad_source=1&gclid=Cj0KCQiA2eKtBhDcARIsAEGTG42vGymiEtBFk5kJ0qT5SK8QVrIQ_2ar8p0DhTztwyqo3c43HMth6V0aAhQfEALw_wcB#kalkulacka

Hypoportal.cz: *Hypoteční kalkulačka* [online]. [cit. 2024-01-30]. Dostupné z: https://www.hypoportal.cz/?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAtt2tBhBDEiwALZuhAEExnTGtxGGGiAeRNEI3DUjTN_ndBYY_vbXiLbchLVXO8CkynjIfyBoCq7QOAvD_BwE

Hypotecnibanka.cz – Hypoteční banka: *Sazebník Hypoteční banky, a.s.* [online]. 2024 [cit. 2024-01-30a]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1986/sazebnik-hb-2023-rijen-ver5.pdf

Hypotecnibanka.cz: Hypoteční banka: *Hypoteční kalkulačka* [online]. [cit. 2024-01-30b]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypoteka-na-bydleni/>

Kb.cz – Komerční banka: *Oznámení Komerční banky, a.s. o úrokových sazbách v českých korunách* [online]. 2024 [cit. 2024-01-30a]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/9afe7f64-a6ad-41a4-81f1-6685df0e499f/kb-urokove-sazby-czk.pdf>

Kb.cz – Komerční banka: *Sazebník KB* [online]. [cit. 2024-01-30b]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/c299f715-6653-4bf9-8928-0bc43f3b3a5b/kb-sazebnik-obcane.pdf>

Moneta.cz – MONETA Money Bank: *Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 1. 9. 2022* [online]. [cit. 2024-01-30a]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740785/mmb-sazebnik-hypoteky.pdf>

Moneta.cz – MONETA Money Bank: *Úrokový listek* [online]. [cit. 2024-01-30b]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740791/mmb-ul-hypoteky.pdf>

Rb.cz – Raiffeisenbank: *Ceník produktů a služeb pro soukromé osoby* [online]. 2024 [cit. 2024-01-30a]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1.pdf>

Rb.cz: Raiffeisenbank – *Hypoteční kalkulačka* [online]. [cit. 2024-01-30b]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypotecni-kalkulacka>

Vlastnosti produktů hypotečních úvěrů

Banky.cz: *Vlastnosti produktu Hypotéka ČS (Česká spořitelna)* Zdroj: <https://www.banky.cz/banky/ceska-sporitelna/hypoteka-cs/?ref=copy> [online]. [cit. 2024-01-30a]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/ceska-sporitelna/hypoteka-cs/>

Banky.cz: *Vlastnosti produktu Hypotéka ČSOB (Československá obchodní banka)* Zdroj: <https://www.banky.cz/banky/csob/hypoteka-csob/?ref=copy> [online]. [cit. 2024-01-30b]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/csob/hypoteka-csob/>

Banky.cz: *Vlastnosti produktu Hypotéka na bydlení RB (Raiffeisenbank)* [online]. [cit. 2024-01-30c]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/raiffeisen-bank/hypoteka-na-bydleni/>

Banky.cz: *Vlastnosti produktu Hypotéka Moneta (MONETA Money Bank)* [online]. [cit. 2024-01-30d]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/moneta-money-bank/hypoteka/>

Banky.cz: *Vlastnosti produktu Hypoteční úvěr KB (Komerční banka)* [online]. [cit. 2024-01-30e]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/komercni-banka/hypotecni-uver/>

Konzultace

Ředitel hypotečního centra Raiffeisenbank **Martin Palán** (telefonická/přes e-mail, datумы konzultace: 1.2.2024, 2.2.2024, 6.2.2024, 9.2.2024, 12.2.2024)

Hypoteční poradce pro Komerční banku **Bc. Radek Hrachovec** (telefonická, datum konzultace: 1.2.2024)

7 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

7.1 Seznam obrázků

Obrázek 1: Magický trojúhelník	16
--------------------------------------	----

7.2 Seznam tabulek

Tabulka 1: Charakteristika 1. fiktivního žadatele	69
Tabulka 2: Charakteristika 2. fiktivního žadatele	70
Tabulka 3: Úrokové sazby ČS (LTV: 75 %)	72
Tabulka 4: Úrokové sazby ČS (LTV:90 %)	72
Tabulka 5: ČS – Povinné poplatky spojené se splácením úvěru	73
Tabulka 6: Cena pojištění Standart u ČS	73
Tabulka 7: Úrokové sazby HB (LTV 75 %).....	74
Tabulka 8: Úrokové sazby HB (LTV 90 %).....	75
Tabulka 9: HB – Povinné poplatky spojené se splácením úvěru.....	75
Tabulka 10: Cena pojištění u HB.....	76
Tabulka 11: Úrokové sazby KB (LTV 75 %).....	76
Tabulka 12: Úrokové sazby KB (LTV 90 %).....	77
Tabulka 13: KB – Povinné poplatky spojené se splácením úvěru.....	77
Tabulka 14: Cena pojištění (varianta A) u KB	78
Tabulka 15: Úrokové sazby RB (LTV 75 %).....	79
Tabulka 16: Úrokové sazby RB (LTV 90 %).....	79
Tabulka 17: RB – Povinné poplatky spojené se splácením úvěru	79
Tabulka 18: Cena pojištění u RB	80
Tabulka 19: Úrokové sazby MB (LTV 75 %)	81
Tabulka 20: Úrokové sazby MB (LTV 90 %)	81

Tabulka 21: MB – Povinné poplatky spojené se splácením úvěru	82
Tabulka 22: Cena pojištění (varianta 1) u MB	82
Tabulka 23: Minimální a maximální splatnost hypotečních úvěrů u vybraných bank	83
Tabulka 24: Výše úrokové sazby s dobou fixace na 3 roky, LTV 75 %	84
Tabulka 25: Výše úrokové sazby s dobou fixace na 5 let, LTV 90 %	85
Tabulka 26: 1. žadatel – Výše povinných poplatků spojených s vyřízením hypotečního úvěru + pojištění	87
Tabulka 27: 2. žadatel – Výše povinných poplatků spojených s vyřízením hypotečního úvěru + pojištění	88
Tabulka 28: Částka splátky hypotečního úvěru za 3 roky (LTV 75 %)	92
Tabulka 29: Částka splátky hypotečního úvěru za 5 let (LTV 90 %).....	96

7.3 Seznam grafů

Graf 1: Výše splatnosti hypotečního úvěru v závislosti na době splatnosti.....	22
Graf 2: Počet respondentů.....	41
Graf 3: Počet respondentů, kteří využili/mají v plánu využít/nemají zájem o hypoteční úvěr	42
Graf 4: Věková struktura respondentů.....	43
Graf 5: Rodinný stav respondentů	44
Graf 6: Respondenti dle dosaženého vzdělání	45
Graf 7: Zdroje příjmů respondentů	46
Graf 8: Pravidelný měsíční příjem respondentů	47
Graf 9: Příjmy mimo hlavní pracovní poměr / činnost.....	48
Graf 10: Pravidelné měsíční výdaje respondentů	49
Graf 11: Počet výdělečně činných osob v domácnosti	50
Graf 12: Sjednání hypotečního úvěru	51

Graf 13: Instituce, u kterých si respondenti sjednali, nebo mají v plánu sjednat hypoteční úvěr	52
Graf 14: Účel hypotečního úvěru.....	53
Graf 15: Využití hypotečního úvěru	54
Graf 16: Cena nemovitosti stanovena znaleckým posudkem, rozpočtem na koupi, rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti	55
Graf 17: Výše hypotečního úvěru.....	56
Graf 18: Měsíční splátky hypotečního úvěru.....	57
Graf 19: Vlastní finanční prostředky z ceny nákupu / výstavby / rekonstrukce nemovitosti	58
Graf 20: Vlastnictví movitého/nemovitého majetku	59
Graf 21: Současné finanční závazky ve formě úvěrů, půjček, vyživovací povinnosti a jiné	60
Graf 22: Délka splatnosti hypotečního úvěru	61
Graf 23: Délka fixace úrokové sazby	62
Graf 24: Nejdůležitější podmínky pro výběr banky poskytující hypoteční úvěry.....	63

7.4 Seznam použitých zkratk

apod. – a podobně

cca – přibližně

CZK – koruna česká

č. - číslo

ČNB – Česká národní banka

ČR – Česká republika

ČS – Česká spořitelna

ČSOB – Československá obchodní banka

DSTI – dept-service-to-income

DTI – dept to income

HB – Hypoteční banka

KB – Komerční banka

LTV – loan to value

LV – list vlastnictví

MB – MONETA Money Bank

např. - například

odst. - odstavec

OSVČ – osoba samostatně výdělečně činná

p.a. – per annum (ročně)

RB – Raiffeisenbank

RPSN – roční procentní sazba nákladů

Sb. – sbírky

SJM – společné jmění manželů

tzv. – takzvaně

7.5 Seznam příloh

Příloha 1: Vzor dotazníkového šetření

Příloha 2: Vyhodnocení fiktivních žadatelů

Příloha 3: Vyhodnocení 3 nejdůležitějších podmínek pro žadatele při výběru banky

Přílohy

Příloha 1: Vzor dotazníkového šetření

(Zdroj: Vlastní zpracování, 2023)

Dobrý den,

jsem studentkou Provozně ekonomické fakulty České zemědělské univerzity v Praze. Chtěla bych Vás tímto požádat o vyplnění následujícího dotazníku, který je součástí mé bakalářské práce. Je zcela anonymní a zabere Vám cca 5 min. Vámi uvedené údaje v dotazníku budou výhradně použity v mé bakalářské práci, která nese název „Hypoteční úvěry v ČR“. **Respondenty, kteří již hypoteční úvěr získali, žádám o vyplnění údajů platných v době projednávání jejich hypotečního úvěru.**

Předem děkuji za Vaši ochotu a čas.

S pozdravem

Lenka Zahálková

1. Jste:

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- Muž
- Žena

2. Využili jste, nebo plánujete využít hypoteční úvěr?

*(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí a podle toho se mu zobrazily další otázky. **Ano, využil jsem** – otázka číslo 3., **Ano, plánuji využít** – otázka č. 3, **Ne** – otázka č. 24)*

- Ano využil jsem
- Ano plánuji využít
- Ne

3. Jaký je Váš věk?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- 18–25
- 26–35
- 36–45
- 46 – více

4. Jaký je Váš rodinný stav?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- Svobodný/á
- Ženatý/Vdaná
- Rozvedený/á
- Vdovec/Vdova

5. Jaké je Vaše nejvýše dosažené vzdělání?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- Základní vzdělání
- Středoškolské vzdělání s výučním listem
- Středoškolské vzdělání s maturitní zkouškou
- Vyšší odborné vzdělání – titul DiS.
- Vysokoškolské vzdělání – bakalářské
- Vysokoškolské vzdělání – magisterské
- Vysokoškolské vzdělání – doktorské

6. Jaký je Váš zdroj příjmu?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí nebo napsat odpověď vlastními slovy.)

- Mám stálý pracovní poměr (na dobu neurčitou)
- Mám stálý pracovní poměr (na dobu určitou)
- Jsem podnikatel
- Jsem OSVČ
- Jiné (doplňte)

7. Jaká je výše Vašeho pravidelného měsíčního čistého příjmu? (Kč)

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- 0-10 000
- 10 001- 20 000
- 20 001 – 40 000
- 40 001- 60 000
- 60 001 – 80 000
- 80 001 – 100 000
- 100 001- více

8. Máte jiné příjmy mimo hlavní pracovní poměr / činnost?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- Ano
- Ne

9. Jaká je výše Vašich pravidelných měsíčních výdajů? (Kč)

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- 0 -10 000
- 10 001 - 20 000
- 20 001 - 40 000
- 40 001- 60 000
- 60 001 – 80 000
- 80 001 – 100 000
- 100 001- více

10. Kolik výdělečně činných osob je ve Vaší domácnosti?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- 1
- 2
- 3
- 4 a více

11. Hypoteční úvěr plánujete sjednat:

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí nebo napsat odpověď vlastními slovy.)

- Sám/Sama
- S partnerem/ S partnerkou
- S manželem/ S manželkou
- Jiné (doplňte)

12. U jaké instituce plánujete sjednat hypoteční úvěr?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí nebo napsat odpověď vlastními slovy.)

- Hypoteční banka a.s.
- Česká spořitelna, a.s.
- Raiffeisenbank, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- MONETA Money Bank, a.s.
- Komerční Banka, a.s.
- UniCredit Bank, a.s.
- mBank, s.a.
- Fio banka, a.s.
- Vlastní odpověď

13. Hypotékou plánujete financovat:

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- Nákup nemovitosti
- Výstavbu nemovitosti
- Rekonstrukci nemovitosti

14. Uveďte, zda se jedná o:

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí nebo napsat odpověď vlastními slovy.)

- Rodinný dům
- Bytový dům
- Chata
- Byt
- Nebytové prostory
- Pozemek
- Garáž
- Administrativní budova
- Zemědělský / Provozní areál
- Rozestavěná stavba
- Jiné (doplňte)

15. Jaká je cena nemovitosti stanovená znaleckým posudkem / rozpočtem na koupi / rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti? (Kč)

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- 1 000 001 – 2 000 000
- 2 000 001 – 4 000 000
- 4 000 001 – 6 000 000
- 6 000 001 – 8 000 000
- 8 000 001 – 10 000 000
- 10 000 001 - více

16. V jaké výši plánujete hypoteční úvěr? (Kč)

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- 500 000 – 1 000 000
- 1 000 001 – 2 000 000
- 2 000 001 – 4 000 000
- 4 000 001 – 6 000 000
- 6 000 001 – 8 000 000
- 8 000 001 – 10 000 000
- 10 000 001 – více

17. Jaká výše měsíční splátky odpovídá Vaším finančním možnostem? (Kč)

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- méně – 10 000
- 10 001 – 20 000
- 20 001 – 30 000
- 30 001 – 40 000
- 40 001 – 50 000
- 50 001 – více

18. Jaké vlastní finanční prostředky máte na úhradu nákupu / výstavby / rekonstrukce nemovitosti, kterou plánujete financovat za pomoci hypotečního úvěru včetně dalších poplatků souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- 10 % z ceny nákupu / výstavby / rekonstrukce nemovitosti
- 20 % z ceny nákupu / výstavby rekonstrukce nemovitosti
- 30 % z ceny nákupu / výstavby / rekonstrukce nemovitosti
- 40 % z ceny nákupu / výstavby / rekonstrukce nemovitosti
- Více jak 40 % z ceny nákupu / výstavby / rekonstrukce nemovitosti

19. Máte movitý nebo nemovitý majetek, kterým můžete ručit bance?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- Ano
- Ne

20. Máte v současné době nějaké finanční závazky ve formě úvěrů, půjček, vyživovací povinnosti a jiné?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí.)

- Ano (uved'te jaké)
- Ne

21. O jak dlouhodobý hypoteční úvěr máte zájem (počet let)?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí nebo napsat odpověď vlastními slovy.)

- 5–10 let
- 11–20 let
- 21–30 let
- Jiné (doplňte)

22. Na jak dlouhé období plánujete využít fixaci úrokové sazby?

(Povinná otázka, respondent musel zvolit jednu z nabízených odpovědí nebo napsat odpověď vlastními slovy.)

- Na 1 rok
- Na 3 roky
- Na 5 let
- Na 7 let
- Na 10 let
- Jiné (doplňte)

23. Jaké jsou pro Vás rozhodující podmínky pro výběr banky poskytující hypoteční úvěry? (Vyberte 3 pro Vás nejdůležitější)

(Povinná otázka, respondent musel zvolit tři z nabízených odpovědí nebo dopsat jednu odpověď vlastní. Konec dotazníku.)

- Doba splácení
- RPSN (Roční procentní sazba nákladů)
- Výše úrokové sazby
- Maximální částka, kterou je mi banka ochotná poskytnout
- Doporučení (známých, recenze)
- Bonusy, akce, slevy
- Mám vedený běžný účet u dané banky
- Možnost předčasného splácení úvěru
- Možnost odkladu splátek
- Dobrá dostupnost poboček banky
- Výše poplatků banky za vyřízení hypotečního úvěru
- Rychlost vyřízení hypotečního úvěru
- Jiné (doplňte)

24. Z jakého důvodu nemáte zájem o hypoteční úvěr?

(Povinná otázka, respondent musel napsat odpověď vlastními slovy. Konec dotazníku.)

Příloha 2: Vyhodnocení fiktivních žadatelů

(Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023)

Žlutá barva = 1. nejčastější odpověď

Zelená barva = 2. nejčastější odpověď

Počet respondentů		
Pohlaví	Žena	Muž
Počet odpovědí	94	87

Jaký je Váš věk?				
Věk	18–25	26–35	36–45	46 – více
Počet odpovědí	33	57	33	20

Jaký je Váš rodinný stav?	Počet odpovědí
Svobodný/á	73
Ženatý/Vdaná	51
Rozvedený/á	18
Vdovec/Vdova	1

Jaké je Vaše nejvýše dosažené vzdělání?	Počet odpovědí
Základní vzdělání	1
Středoškolské vzdělání s výučním listem	14
Středoškolské vzdělání s maturitní zkouškou	44
Vysokoškolské vzdělání – bakalářské	30
Vysokoškolské vzdělání – magisterské	38
Vysokoškolské vzdělání – doktorské	7
Vyšší odborné vzdělání – titul DiS.	9

Jaký je Váš zdroj příjmu?	Počet odpovědí
Brigáda	2
DPP	6
Jsem OSVČ	8
Jsem podnikatel	22
Mám stálý pracovní poměr (na dobu neurčitou)	76
Mám stálý pracovní poměr (na dobu určitou)	24
Student	5

Jaká je výše Vašeho pravidelného měsíčního čistého příjmu? (Kč)	Počet odpovědí
0 - 10 000 Kč	5
10 001 - 20 000 Kč	9
20 001- 40 000 Kč	32
40 001- 60 000 Kč	40
60 001 – 80 000 Kč	35
80 001 – 100 000 Kč	11
100 001 Kč – více	11

Máte jiné příjmy mimo hlavní pracovní poměr/činnost?	Počet odpovědí
ANO	43
NE	100

Jaká je výše Vašich pravidelných měsíčních výdajů? (Kč)	Počet odpovědí
0 - 10 000	17
10 001 - 20 000	34
20 001- 40 000	48
40 001- 60 000	35
60 001 – 80 000	8
80 001 – 100 000	1
100 001-více	0

Kolik výdělečně činných osob je ve Vaši domácnosti?	Počet odpovědí
1 osoba	43
2 osoby	80
3 osoby	17
4 osoby a více	3

Hypoteční úvěr plánujete sjednat:	Počet odpovědí	
Sám/Sama	54	
S manželem/ S manželkou	36	
S partnerem/ S partnerkou	51	
Jiné (doplňte)	2	(již sjednáno 2x)

Hypotékou plánujete financovat:	Počet odpovědí
Nákup nemovitosti	84
Výstavbu nemovitosti	19
Rekonstrukci nemovitosti	40

Uveďte, zda se jedná o:	Počet odpovědí	
Rodinný dům	57	
Bytový dům	14	
Chata	9	
Byt	60	
Nebytové prostory	2	
Pozemek	0	
Garáž	0	
Administrativní budova	0	
Zemědělský/Provozní areál	0	
Rozestavěná stavba	0	
Jiné (Doplňte)	1	(Rybník)

Jaká je cena nemovitosti stanovena znaleckým posudkem/rozpočtem na koupi, rekonstrukci, nebo výstavbu nemovitosti? (Kč)	Počet odpovědí
1 000 000 – 2 000 000	14
2 000 001 – 4 000 000	36
4 000 001 – 6 000 000	34
6 000 001 – 8 000 000	31
8 000 001 – 10 000 000	12
10 000 001 - více	16

V jaké výši plánujete hypoteční úvěr? (Kč)	Počet odpovědí
500 000 - 1 000 000	14
1 000 001 - 2 000 000	25
2 000 001 - 4 000 000	41
4 000 001 - 6 000 000	30
6 000 001 - 8 000 000	26
8 000 001 - 10 000 000	7
10 000 001- více	0

Jaká výše měsíční splátky odpovídá Vaším finančním možnostem? (Kč)	Počet odpovědí
méně - 10 000	18
10 001 - 20 000	50
20 001 - 30 000	48
30 001 - 40 000	19
40 001 - 50 000	1
50 001 - více	7

Jaké vlastní finanční prostředky máte na úhradu nákupu/výstavby/rekonstrukce nemovitosti, kterou plánujete financovat za pomoci hypotečního úvěru včetně dalších poplatků souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru?	
10 % z ceny nákupu/výstavby/rekonstrukce nemovitosti	27
20 % z ceny nákupu/výstavby/rekonstrukce nemovitosti	40
30 % z ceny nákupu/výstavby/rekonstrukce nemovitosti	40
40 % z ceny nákupu/výstavby/rekonstrukce nemovitosti	23
Více jak 40 % z ceny nákupu/výstavby/rekonstrukce nemovitosti	13

Máte movitý nebo nemovitý majetek, kterým můžete ručit bance?	
ANO	109
NE	34

Máte v současné době nějaké finanční závazky ve formě úvěrů, půjček, vyživovací povinnosti a jiné?	Počet odpovědí	
Ano (Doplňte)	23	(9x hypotéka, 3x leasing auto, 2x půjčka, 9x výživné)
Ne	120	

O jak dlouhodobý hypoteční úvěr máte zájem (počet let)?	Počet odpovědí
5–10 let	31
11–20 let	69
21–30 let	43

Na jak dlouhé období plánujete využít fixaci úrokové sazby?	Počet odpovědí	
Na 1 rok	2	
Na 3 roky	70	
Na 5 let	48	
Na 7 let	17	
Na 10 let	3	
Jiné (Doplňte)	3	(1x nevím, 1x záleží jaké bude sazba, 1x 15 let)

Příloha 3: Vyhodnocení 3 nejdůležitějších podmínek pro žadatele při výběru banky poskytující hypoteční úvěry

Jaké jsou pro Vás rozhodující podmínky pro výběr banky poskytující hypoteční úvěry? (Vyberte 3 pro Vás nejdůležitější) - Rychlost vyřízení hypotečního úvěru	Počet odpovědí
Doba splácení	70
RPSN (Roční procentní sazba nákladů)	80
Výše úrokové sazby	93
Maximální částka, kterou je mi banka ochotná poskytnout	21
Doporučení (známých, recenze)	22
Bonusy, akce, slevy	29
Mám vedený běžný účet u dané banky	30
Možnost předčasného splácení úvěru	33
Možnost odkladu splátek	18
Dobrá dostupnost poboček banky	7
Výše poplatků banky za vyřízení hypotečního úvěru	13
Rychlost vyřízení hypotečního úvěru	13

(Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023)