

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií**



**Bakalářská práce**

**Hypoteční trh v České republice**

**Ročková Michaela**

© 2023 ČZU v Praze



## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Michaela Ročková

Ekonomika a management

Název práce

**Hypoteční trh v České republice**

Název anglicky

**Mortgage Market in the Czech Republic**

---

### Cíle práce

Hlavním cílem této práce je vyhodnocení bankovního trhu České republiky na základě provedené analýzy. Druhým cílem práce je analýza produktů vybraných bank, jejich komparaci a následný výběr vhodné varianty hypotečního úvěru pro vytvořené modelové žadatele.

### Metodika

Práce bude rozdělena na dva tematické celky a to na část teoretickou a praktickou. V teoretické části je převážně čerpáno z odborné literatury, jsou v ní zahrnuty informace a pojmy související s problematikou hypotečních úvěrů. V praktické části je nejdříve s pomocí sekundárních dat zhodnocena situace na hypotečním trhu ČR. V další části práce jsou vybráni nejvýznamnější poskytovatelé hypotečních úvěrů na území ČR, ti jsou stručně charakterizováni a následně jsou popsány jejich produkty. Dále jsou vytvořeni modeloví žadatelé, na něž je aplikován vhodný produkt od vybraných bank a na základě zvolených kritérií (výše splátky, úrok, RPSN) je s využitím vícekritériální analýzy variant vybrán ten nejvýhodnější.

## Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

## Klíčová slova

analýza, banka, hypoteční úvěr, produkt, sazba, splátka, žadatel

---

## Doporučené zdroje informací

ČERNOHORSKÝ, J. – TEPLÝ, P. *Základy financí*. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.

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

MÁLEK, P. – OŠKRDALOVÁ, G. – VALOUCH, P. – MASARYKOVA UNIVERZITA. EKONOMICKO-SPRÁVNÍ FAKULTA. *Osobní finance*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7.

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

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

---

## Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

## Vedoucí práce

Ing. Kamila Veselá, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 29. 8. 2022

**doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2022

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 19. 11. 2022



### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Hypoteční trh 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 neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14. 3. 2023

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala paní Ing. Kamile Veselé, Ph.D., za její vedení, vstřícnost a odborné rady při vyhotovování této práce.

# Hypoteční trh v České republice

## Abstrakt

Tato bakalářská práce se zabývá popisem a analýzou hypotečního trhu v České republice. V první řadě je v teoretické části charakterizován hypoteční úvěr s pojmy s ním souvisejícími, jeho typy a podmínky, které žadatel musí splňovat pro jeho poskytnutí. Dále je popsán průběh čerpání, splácení, problematika pojištění, stavebního spoření a daňových odpočtů, až je vysvětlen vliv České národní banky na hypoteční trh prostřednictvím úvěrových ukazatelů a změnou základních úrokových sazeb.

V praktické části je nejprve analyzován hypoteční trh z hlediska změny objemů a kusů poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu posledních pěti let s meziročními změnami a vývoj úrokových sazeb v návaznosti na základní úrokové sazby České národní banky. Dále je popsáno pět vybraných poskytovatelů hypotečních úvěrů s jimi nabízenými hypotečními produkty. V neposlední řadě jsou vymezeni dva modeloví žadatelé o hypoteční úvěr a s pomocí interního systému nejmenované finanční společnosti, jsou představeny možné nabídky od jednotlivých bank. Výběr vhodného hypotečního úvěru pro jednotlivé žadatele probíhá na základě využití vícekritériální analýzy variant.

**Klíčová slova:** analýza, banka, ČNB, fixace, hypoteční úvěr, LTV, produkt, sazba, splátka, žadatel

# Mortgage Market in the Czech Republic

## Abstract

This bachelor's thesis deals with the description and analysis of the mortgage market in the Czech Republic. In the theoretical part, the mortgage loan is characterized with related concepts, its types, and the conditions that the applicant must meet for its provision. The process of drawing, repayment, insurance issues, building savings, and tax deductions are described, and the impact of the Czech National Bank on the mortgage market is explained through loan indicators and changes in the basic interest rates.

In the practical part, the mortgage market is analysed in terms of changes in the volumes and quantities of provided mortgage loans over the last five years, with annual changes and the development of interest rates in connection with the basic interest rates of the Czech National Bank. Further, five selected mortgage loan providers and their offered mortgage products are described. Finally, two model applicants for a mortgage loan are defined, and with the help of an internal system of an unnamed financial company, possible offers from individual banks are presented. The selection of a suitable mortgage loan for individual applicants is based on the use of a multi-criteria analysis of options.

**Keywords:** analysis, applicant, bank, CNB, fixation, LTV, mortgage loan, product, rate, repayment,

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>10</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>11</b>
2.1 Cíl práce .....	11
2.2 Metodika .....	11
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>12</b>
3.1 Definice hypotečního úvěru .....	12
3.2 Pojmy spojené s hypotečním úvěrem.....	12
3.3 Typy hypotečních úvěrů.....	15
3.4 Podmínky pro získání hypotečního úvěru.....	18
3.5 Čerpání úvěru .....	20
3.6 Splácení úvěru .....	20
3.7 Pojištění .....	21
3.8 Stavební spoření .....	22
3.9 Daňové odpočty .....	23
3.10 Vliv České národní banky na hypoteční trh.....	23
3.10.1 Úvěrové ukazatele.....	23
3.10.2 Úrokové sazby .....	25
<b>4 Vlastní práce.....</b>	<b>26</b>
4.1 Analýza hypotečního trhu v ČR.....	27
4.2 Charakteristika vybraných poskytovatelů .....	31
4.2.1 Komerční banka, a. s.....	31
4.2.2 Česká spořitelna, a. s.....	32
4.2.3 Hypoteční banka, a. s.....	33
4.2.4 Moneta Money Bank, a. s. ....	34
4.2.5 Raiffeisenbank, a. s.....	35
4.3 Nabídka úvěrů pro modelové případy .....	37
4.3.1 Modelový případ č.1 .....	37
4.3.2 Modelový případ č.2 .....	40
4.4 Vyhodnocení nabídek pomocí vícekriteriální analýzy.....	43
<b>5 Závěr.....</b>	<b>47</b>
<b>6 Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>48</b>
<b>7 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk.....</b>	<b>52</b>
7.1 Seznam tabulek .....	52
7.2 Seznam grafů.....	52

# 1 Úvod

Hypoteční úvěr bývá pro mnoho občanů pomýšlejících na vlastní bydlení jedinou možností. V průběhu posledních pár let prošel hypoteční trh řadou změn, od dob, kdy se stal poměrně dostupný širší skupině obyvatelstva, až k dobám, kdy na tuto možnost financování jen tak někdo nedosáhl. Trh je a byl ovlivňován řadou jevů, které jsou v práci vysvětleny a více přiblíženy.

Obliba vlastního bydlení je v rámci České republiky opravdu vysoká, je to tak i z hlediska hypotečních úvěrů, jakožto možnosti financování. Není tak překvapením, že tomu odpovídá i počet poskytovatelů. Klient by si tak měl pečlivě vybrat toho pro něj nejvhodnějšího, s tím můžou přijít vhod služby nabízené finančními poradci, pro přehledné a co možná nejpodrobnější představení nabídek. I s pomocí poradce by si však klient měl problematiku samostatně prostudovat a zjistit své možnosti.

Jedná se o dlouhodobý závazek, který si každý musí pečlivě promyslet. V průběhu života může dojít k nevídaným událostem, a i přes pojištění, která si lze sjednat, je vhodné si vytvářet finanční rezervy, s tím souvisí vhodné nastavení měsíčních splátek úvěru.

V této práci jsou zahrnuty pojmy a úskalí, se kterými se žadatel při řešení problematiky hypotečního úvěru může setkat. I přes velký počet poskytovatelů jich bylo vybráno pět a všichni byli charakterizováni spolu s jejich nabízenými produkty. Pro lepší představu je situace na hypotečním trhu přiblížena na dvou modelových žadatelích o hypoteční úvěr. Z veškerých nabídek jim je vybrán vhodný poskytovatel na základě vícekritériální analýzy variant.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Hlavní náplní této práce je zhodnocení situace na hypotečním trhu. Dílčím cílem je charakteristika vybraných poskytovatelů a jimi nabízených hypotečních produktů s vytvořením nabídek pro modelové žadatele. Výběr vhodného hypotečního úvěru probíhá na základě stanovených kritérií a možných preferencí žadatelů prostřednictvím vícekritériální analýzy variant.

### **2.2 Metodika**

Práce se skládá ze dvou tematických celků, z části teoretické a praktické. V první části je převážně s pomocí odborné literatury charakterizován hypoteční úvěr a veškeré pojmy, které s ním souvisejí.

V praktické části je nejdříve provedena analýza hypotečního trhu v posledních pěti letech na základě meziročních změn z hlediska objemů, poskytnutých kusů hypoték a vývoje úrokových sazeb v jednotlivých letech. Dále jsou charakterizováni vybraní hypoteční poskytovatelé, kdy je zahrnuta jejich historie a další aspekty až se dostáváme k jimi nabízeným hypotečním produktům. V neposlední řadě jsou vymezeni dva rozdílní modelové žadatelé o hypoteční úvěr a s pomocí interního systému společnosti zabývající se finančním poradenstvím jsou jim vytvořeny nabídky od jednotlivých bank. Výběr vhodného hypotečního úvěru probíhá s pomocí vícekritériální analýzy. Nejprve jsou stanovena kritéria a jejich váhy vzhledem k možným preferencím žadatele metodou bodovací. Jednotlivým kritériím jsou přiděleny body od 1 do 10, čím větší preference tím více bodů. Váhy jsou určeny tím způsobem, že body u jednotlivých kritérií jsou vyděleny součtem všech přidělených bodů. Pro výběr samotné varianty je využita metoda pořadí, banka s nejvyšší hodnotou skalárního součinu vah a číselného pořadí, kdy nejvyšší hodnota označuje tu nejlepší, je výslednou variantou.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Definice hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr sloužící k investicím do nemovitostí a je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Držiteli licence k poskytování tohoto úvěru jsou hypoteční banky, k jejich financování využívají dluhopisy s názvem „hypoteční zástavní listy“, které samy vydávají. Jejich nominální hodnota i s úroky musí být ze zákona o dluhopisech kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. (Málek, a další, 2010, s. 55)

V České republice funguje v pravém slova smyslu pouze jediná hypoteční banka a tou je Hypoteční banka a.s., ostatní mají povolenou funkci na základě zmíněné bankovní licence. (Mejstřík, a další, 2014, s. 306)

Hypoteční úvěr lze využít nejen k financování nemovitostí, ale v podstatě na cokoli, což dokládá existence tzv. Americké hypotéky. Účel, za kterým si klient úvěr pořizuje, nemusí být bance vůbec sdělen, základem je zástavní právo k nemovitosti. Problém nastává v případě, kdyby klient měl zájem o hypoteční úvěr na odkup družstevního bytu, jelikož ten nelze zastavit. Tudíž by musel dát do zástavy jinou nemovitost z jeho vlastnictví. (Syrový, 2009, s. 30-31)

### 3.2 Pojmy spojené s hypotečním úvěrem

V této části jsou popsány pojmy, s kterými se v průběhu řešení problematiky hypotečních úvěrů lze často setkat. Konkrétně se jedná o: úrok, úrokovou míru a sazbu, dále o druhy úročení, RPSN, konsolidaci a refinancování.

#### Úrok

Úrok představuje cenu peněz nebo jinak řečeno náklad peněz. Příkladem je náklad pro instituce vyplácející úroky svým klientům, kteří u nich mají uloženy své peníze, a pro domácnosti úroky placené poskytovatelům za úvěr. Lze jej vypočítat jako součin úrokové míry a dané peněžní částky. (Černohorský, a další, 2011, s. 102)

#### Úroková míra

Vyjadřuje se jako poměr úroku a výchozí částky. Jedná se spíše o pojem teoretický, využíván v teoretických modelech, kde se uvažuje o jediné úrokové míře v ekonomice. (Černohorský, a další, 2011, s. 106-107).



Rozlišují se dva druhy úrokové míry, a to nominální úroková míra, která se udává například ve smlouvách o vkladu, úvěru a dalších, a reálná úroková míra, která je na rozdíl od nominální upravena o inflaci. (Černohorský, a další, 2011, s. 119)

### Úroková sazba

Úroková sazba závisí na několika proměnných, těmi jsou: doba fixace, účel úvěru, výše zajištění a tzv. bonita (kvalita) dlužníka.

Závislost na *účelu* spočívá v tom, že nejnižší úrokové sazby mají úvěry vztahující se na vlastní bydlení, a to z toho důvodu, že jsou pro banky nejmenším rizikem. Vyšším rizikem, a tudíž i dražšími úvěry, jsou ty poskytované na pronájem nemovitosti, záleží totiž na klientovu zisku z pronájmu, navíc neručí nemovitostí, kterou by sám obýval a jeho zájem o splácení byl mohl být nižší. Nejdražšími úvěry jsou pak hypotéky bezúčelové. (Srov. Syrový, 2009, s. 31)

Dalším důležitým faktorem při určování úrokové sazby je *doba fixace*. Čím delší fixační období požaduje, tím vyšší bude úroková sazba, klient si tak připlácí za jistotu. (Srov. Syrový, 2009, s. 31)

Úroková sazba se též odvíjí od *výše zajištění*. Pokud klient bude značnou část financovat z vlastních zdrojů, tak pro banku klesá riziko, že by úvěr nebyl ochotný splácet. Tudíž čím větší podíl musí banka půjčit, tím větší pro ni bude riziko a nabídne vyšší úrokovou sazbu. K přesnějšímu určení sazeb banky využívají předem stanovené procentuální hranice hodnoty zajištění. (Srov. Syrový, 2009, s. 32-33)

V tabulce číslo 1 jsou zobrazeny doby, ve kterých můžeme úrokovou sazbu vyjadřovat a název, ze kterého vzniklo její značení. Standardní doba úročení je sice roční, ale naskýtají se i další možnosti, klient se tak nesmí nechat zlákat na nízkou výši sazeb a brát v potaz na jakou dobu je sazba stanovena.

**Tabulka 1 Doby úročení**

	Značení	Z názvu
<b>Roční</b>	p. a.	per annum
<b>Půlroční</b>	p. s.	per semestre
<b>Čtvrtletní</b>	p. q.	per quartale
<b>Měsíční</b>	p. m.	per mensem
<b>Týdenní</b>	p. sept.	per septimanam
<b>Denní</b>	p. d.	per diem

Zdroj: vlastní zpracování, Černohorský, a další (2011, s. 112-113)

## **Druhy úročení**

### 1. Jednoduché

V případě tohoto druhu úročení nedochází k přičítání úroků k výchozí částce a dále se neúročí. Rozlišujeme dvě situace, které v případě jednoduchého úročení mohou nastat. Při připisování úroků na začátku období se jedná o úročení předlhůtní. V případě vyplácení úroků na konci období je to pak úročení polhůtní. (Černohorský, a další, 2011, s. 115)

### 2. Složené

Při tomto druhu úročení se na rozdíl od jednoduchého způsobu úroky k výchozí částce připisují a dále úročí i s výchozí částkou. Můžeme opět rozlišit úročení polhůtní a předlhůtní, avšak předlhůtní se v případě složeného úročení v praxi příliš nevyskytuje, tudíž uvažujeme pouze polhůtní, kdy dochází k připisování úroku na konci období. (Černohorský, a další, 2011, s. 115)

### 3. Kombinované

Tento typ úročení se používá v případě, kdy doba úročení není v celých číslech. Může být využito například při rozhodování mezi měsíčním nebo čtvrtletním připisováním výnosu na spořicí účet. (Janda, 2013, s. 15)

## **RPSN**

V celém znění roční procentuální sazba nákladů, je sazba, do které se započítávají veškeré náklady, které vznikají s poskytnutím hypotečního úvěru. V procentuálním vyjádření za rok zahrnuje, jak úroky, tak i veškeré související poplatky. (Syrový, a další, 2014, s. 196)

## **Konsolidace**

Konsolidace úvěru znamená sloučení více úvěrů do jednoho, s tím přichází hned několik výhod, jako je snížení měsíčních splátek a úprava splátkového kalendáře. Pro konsolidaci však dlužník musí splňovat určité podmínky, nesmí být na pokraji bankrotu, v exekučním řízení ani v jeho přípravě. (Janda, 2013, s. 140)

## **Refinancování**

Refinancování je akce, kterou lze provést na konci již zmíněného fixačního období. Jedná se o situaci, kdy klient přejde k jiné bance z vidiny lepších podmínek, často totiž dochází k tomu, že banky po konci fixace nabízejí vyšší úrokové sazby. Z důvodu zájmu

o poctivě splácející klienty bývá přechod k nové bance bez poplatků, ale je vhodné se na přechod připravit alespoň 2 měsíce předem. Nejsnazší způsob výběru nové banky je s pomocí finančního poradce, který mnohdy může vyjednat i lepší podmínky. (Kociánová, 2012, s. 92)

### 3.3 Typy hypotečních úvěrů

Rozlišujeme několik skupin, do kterých lze rozdělit hypoteční úvěry. První je dělení dle účelu, jak již z názvu napovídá, lze úvěry dělit na účelové, neúčelové, ale také na jejich kombinaci. Druhou skupinou jsou úvěry dle dokládání příjmů, tudíž zdali jsou příjmy dokládány či nikoliv. Další skupina se dělí dle typu splácení na anuitní, progresivní a degresivní. Poslední je dělení dle typu úročení, kdy rozlišujeme úročení s odloženou splátkou jistiny, fixací úrokové sazby a plovoucí sazbou.

#### Dle účelu

##### 1. Účelový

Jedná se o nejčastější typ hypotečního úvěru, je poskytován za účelem koupě, rekonstrukce nebo na výstavbu nemovitosti. Splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Naskýtají se zde dvě možnosti, buďto dojde k zastavení nemovitosti, ke které se hypoteční úvěr vztahuje, nebo lze zastavit nemovitost, kterou má žadatel již ve svém vlastnictví. (Kurzy.cz, 2022)

##### 2. Neúčelový (Americká hypotéka)

Americká hypotéka je často využívána k získání většího objemu finančních prostředků. Nemovitost se stává zástavou, stejně jako u klasického typu hypotéky, za kterou vlastník obdrží právě zmíněné finance. Její nevýhodou jsou vyšší úrokové sazby, ale získané prostředky může klient využít na cokoliv, tudíž se bance nemusí dokládat za jakým účelem má být úvěr poskytnut. (Janda, 2013, s. 78-79)

##### 3. Kombinace (Australská hypotéka)

Jedná se o kombinaci účelového a neúčelového hypotečního úvěru. Tímto typem hypotéky lze financovat nejen nemovitost, ale i její vybavení nebo rekonstrukci. Charakteristická je také tím, že čím vyšší je hodnota půjčky, tím menší bude úroková sazba. Výhodou také může být častá absence poplatku za sjednání. (Kurzy.cz, 2022)

## Dle dokládání příjmů

### 1. Hypotéka s dokládáním příjmů

Jedná se o standardní typ hypotéky, kdy při žádosti o hypoteční úvěr klient dokládá své příjmy poskytovateli úvěru. Příjem je nutné doložit pro posouzení schopnosti klienta úvěr splácet.

Rozdíl nastává v závislosti na tom, zdali se jedná o zaměstnance nebo o podnikatele. V případě zaměstnance jsou příjmy doloženy na základě potvrzení zaměstnavatele o průměrné výši příjmů. U podnikatele se předkládá daňové přiznání za poslední dva roky. (Papoušek, 2017, s. 76)

### 2. Hypotéka bez dokládání příjmů

Tento typ využívají klienti, kteří se pohybují v oblasti šedé ekonomiky tím, že nepřiznávají všechny své příjmy, dokládají je pouze ve formě přehledů svého finančního majetku nebo faktur. Banky si u této formy hypotéky účtují vyšší úrokové sazby s nižšími hodnotami LTV, poskytují v rozmezí jen 50 až 60 procent ze zástavní hodnoty nemovitosti. Klient tedy musí přibližně polovinu financovat z vlastních zdrojů. (Janda, 2013, s. 78)

## Dle typu splácení

### 1. Anuitní

Jedná se o nejčastější typ hypotečních úvěrů, při kterém jsou nastaveny stejně vysoké měsíční splátky po celou dobu splácení. Dochází pouze ke změně poměru mezi jistinou a splátkou úroku. (Janda, 2013, s. 90)

Vzorec pro výpočet dle Jandy (2013, s. 94-95):

$$S = U \cdot \frac{q^n \cdot (q-1)}{q^n - 1} \quad (1)$$

kde

S je anuitní splátka

U je půjčená částka

$q - q = 1 +$  úroková míra za časovou jednotku

n – počet období (čas)

## 2. Progresivní

Progresivní, nebo jinak řečeno rostoucí typ splácení, vychází z toho, že dochází k postupnému navyšování splátek. Vhodnost využití přichází v případě očekávaného růstu příjmů. Jeho nevýhodou jsou vyšší úrokové sazby. (Janda, 2013, s. 99)

## 3. Degresivní

Na počátku je zapotřebí vyšších splátek, které se postupně v průběhu splácení snižují. Tudiž ho mohou ocenit klienti, kteří předpokládají v budoucnu navýšení výdajů. Výhodou tohoto typu splácení jsou nižší úroky. (Janda, 2013, s. 90)

### **Dle typu úročení**

#### 1. S odloženou splátkou jistiny

Tento typ splácení se využívá v případě kombinovaných hypoték, které bývají spojeny s investováním, dlužník tak splácí hypotéku z výnosů z investic. Existuje však riziko, že investice nebudou výnosové a bude potřeba splatit závazky z jiných zdrojů, proto se musí vše pečlivě zvážit. Odložené splácení funguje na principu, že se klient dohodne s bankou na délce období, kdy budou placeny pouze úroky. Po ukončení období dochází ke splácení hypotéky, a to nejčastěji anuitním typem, jelikož byl splácen pouze úrok a na splacení úmoru zbývá méně času, tak narůstá výše splátky. (Janda, 2013, s. 99)

#### 2. S fixací úrokové sazby

Fixace zajišťuje po zvolenou dobu neměnnost úrokové sazby. V době nízkých úrokových sazeb bývají výhodné fixace na delší časové období, zatím co v době vysokých sazeb jsou levnější kratší doby fixace. V případě částečného nebo úplného splacení úvěru je vhodné vyčkat na konec fixačního období, aby se dlužník vyvaroval případným sankcím. (Kociánová, 2012, s. 83-84)

#### 3. S plovoucí sazbou („variabilní hypotéka“)

Tato sazba je sestavena z marže, kterou si banka stanovila a tzv. PRIBORU, což je sazba pravidelně vyhlášená Českou národní bankou. Plovoucí sazba je často nižší nežli fixní, ale kvůli její návaznosti na PRIBOR se může velmi rychle navýšit. Klient tak musí pečlivě posoudit, zdali chce riziko možné rychlé změny podstoupit a upřednostnit tak plovoucí sazbu před fixací. (Kociánová, 2012, s. 94-95)

### 3.4 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

Můžeme pojednávat o sedmi podmínkách pro získání úvěru, avšak každá banka má jinou metodiku, jak k nim přistupovat. Mezi tyto podmínky spadá věk, příjem, bonita, záznamy v registrech dlužníků, hodnota zástavy, pobyt v ČR a v neposlední řadě podmínky pro hypotéky stanovené ČNB.

#### **Věk**

Spodní hranice pro získání úvěru je 18 let, co se týče horní, tak to záleží na konkrétní bance, avšak upřednostňují se lidé v aktivním věku. Horní hranice pro splacení hypotéky bývá 67 let. (Banky.cz, 2022)

#### **Příjem**

Výše příjmu musí být dostačující neboli taková, aby byl klient schopen úvěr splácet. Záleží také na limitech stanovených ČNB, konkrétně na ukazatelích DTI (zkoumá předluženost) a DSTI (schopnost splácet). Klient nesmí přesáhnout jejich předem danou hranici, anebo hrozí zamítnutí úvěru. Mezi uznatelné příjmy například patří: mzda ze zaměstnání, příjmy z podnikání, důchody (invalidní, starobní, sirotčí, vdovský), příjmy z pronájmu, rodičovský příspěvek a další. (Banky.cz, 2022)

#### **Bonita**

Bonita vyjadřuje schopnost klienta dostát svým závazkům. Počítá se na základně finanční situace klienta, její stupeň se následně odráží na úrokové sazbě v podobě rizikové marže. (Černohorský, a další, 2011, s. 161)

Posuzovány jsou jak klientovy příjmy, tak i jeho půjčky, předpokládá se, že při existenci dalších závazků, by mohlo dojít k problémům klienta splácet. Další posuzovanou problematikou jsou záznamy v registrech dlužníků. (Banky.cz, 2022)

Pokud si je klient vědom svých nedostatků v rámci svých příjmů, tak lze své šance navýšit přizváním úvěrového spolužadatele nebo ručitele, tím může být například partner, manžel nebo manželka. Dalšími způsoby, jak pozitivně ovlivnit bonitu jsou: poskytnutí dokumentů, o kterých banka ještě nemusí vědět a snížením úvěrového rámce neboli limitu, do kterého si lze půjčovat na kontokorentu nebo kreditní kartě a za který se při výpočtu počítají záporné body. (Papoušek, 2017, s. 41-42)

## **Záznamy v registrech dlužníků**

Banky si ověřují své klienty skrz registry dlužníků, např. BRKI, NRKI, SOLUS. Pokud narazí na potenciálního klienta, který má za posledních 3-5 let nějaké větší záznamy z výše jmenovaných registrů, jsou v exekuci anebo insolventi, pak banka úvěr neposkytne. Když má klient jen nějaké menší prohřešky, úvěr může být poskytnut, ale důsledkem bývá vyšší úrok. (Banky.cz, 2022)

BRKI v celém znění Bankovní Registr Klientů, jedná se o registr, jehož provozovatelem je společnost CBCB (Czech Banking Credit Bureau). Tento registr shromažďuje data o klientech bank a stavebních spořitelny, získaná data vypovídají o platební morálce, důvěryhodnosti a bonitě osob. (CBCB.cz, 2023)

NRKI v celém znění Nebankovní Registr Klientů, jeho provozovatelem je zájmové sdružení právnických osob CNCB (Czech Non-Banking Credit Bureau). Tento registr shromažďuje data o klientech nebankovních společností. Oproti BRKI jsou v něm obsaženy kromě dat osob také data společností. (CNCB.cz, 2023)

SOLUS (Sdružení na Ochranu Leasingu a Úvěrů Spotřebitelům) je zájmové sdružení právnických osob z různých ekonomických sektorů. Zahrnuje banky, stavební spořitelny, dodavatele energií, nebankovní finanční instituce a další. Jeho cílem je odhalení lidí se špatnou platební morálkou, jde totiž o předpoklad, že pokud docházelo k pochybení ohledně plnění závazků v minulosti, pak se tak může stát i v budoucnu. Registr v sobě uchovává jak negativní, tak i pozitivní informace o klientech. (Papoušek, 2017, s. 42-43)

## **Hodnota zástavy**

Pro získání hypotečního úvěru musí klient vždy ručit nemovitostí, většinou se jedná o tu, kterou si prostřednictvím úvěru chce pořídit. Lze ale ručit i jinou nemovitostí nebo vícero nemovitostmi najednou. Hodnota zástavy musí přesahovat hodnotu hypotečního úvěru, s tím že minimálně 10 % musí klient uhradit ze svého. Není tedy možné získat 100% úvěr. (Banky.cz, 2022)

## **Pobyt v České republice**

Pro občany ČR pouze formalita, pro lidi jiného občanství existují pravidla, která musejí splňovat. Pro občany jiného státu v rámci Evropské unie platí, že musejí mít alespoň přechodný pobyt. Pokud se jedná o občany státu mimo EU, ti musejí mít pobyt

trvalý. Jedinou výjimkou jsou občané Slovenska, ti v některých případech nemusejí dokládat ani přechodný pobyt. (Banky.cz, 2022)

### **Podmínky pro hypotéky stanovené ČNB**

Česká národní banka stanovuje s pomocí tzv. úvěrových ukazatelů limity pro získání hypotečního úvěru. Jedná se konkrétně o ukazatele LTV, DTI a DSTI.

Tyto ukazatele jsou podrobněji představeny v kapitole, ve které je vysvětlen vliv ČNB na hypoteční trh.

### **3.5 Čerpání úvěru**

Hypoteční úvěr může být čerpán na základě doloženého návrhu na vložení zástavního práva do katastru nemovitostí anebo v případech úvěrů o vysokém objemu může banka požadovat, aby bylo zástavní právo již zapsáno. K samotnému čerpání může docházet ve dvou formách, a to jednorázově nebo postupně v tzv. tranších, které označují jednotlivé části čerpání, jehož podmínky byly stanoveny ve smlouvě. (Červenka, a další, 2017, s. 96-97)

Jednorázové čerpání většinou slouží ke koupi již existujícího objektu nebo ke splácení úvěru, který byl poskytnut dříve, zatímco postupné čerpání úvěru se využívá v případě výstavby nemovitosti nebo při financování rekonstrukce. (Málek, a další, 2010, s. 57)

### **3.6 Splácení úvěru**

Jak již bylo v práci vymezeno, splácení úvěru může probíhat třemi způsoby, anuitním, progresivním a degresivním. Taktéž byla zmíněna možnost odloženého splácení v případě kombinovaných hypotečních úvěrů.

Může také dojít k situaci, kdy se klient rozhodne poskytnutý úvěr předčasně splatit. Podmínky pro mimořádné splátky jsou stanoveny ve smlouvě a zároveň je upravuje zákon o spotřebitelském úvěru z roku 2016. Ten rozlišuje, za jakých podmínek bude účtován poplatek a kdy bude splacení možné zrealizovat bez poplatků. Zdarma lze úvěr předčasně splatit jen za určitých podmínek. Pokud se jedná o úvěr s variabilní sazbou, z pojistného plnění určeného k zajištění úvěru, v případě smrti, nemoci nebo invalidity, 25 % celkové



částky úvěru každý rok (1 měsíc před datem uzavření smlouvy) a také ve lhůtě 3 měsíců po sdělení nové výše sazby. (Červenka, a další, 2017, s. 98)

Doba splatnosti aneb doba, po kterou klient splácí obdržený úvěr se odvíjí od jeho schopnosti úvěr splácet. V případě nastavení nižších splátek musí klient očekávat delší dobu splacení a také vyšší objem zaplacených úroků. (Málek, a další, 2010, s. 56)

### **3.7 Pojištění**

Pojištění můžeme rozdělit do dvou skupin dle toho, zdali je sjednáno za účelem chránit klienta (životní pojištění a pojištění schopnosti splácet) nebo nemovitost (pojištění nemovitosti). (Banky.cz, 2022)

#### **Životní pojištění**

Tento typ pojištění sebou nese vyšší krytí, ale také vyšší cenu. Ta se odvíjí od několika parametrů, mezi ně patří věk, zdravotní stav, pojistná částka a rozsah krytí. Klient si sám nastavuje, jak mu má pojistka pomoci, kdy má na pojistné plnění nárok a v jaké bude výši. Může být nastaveno na takovou hodnotu, aby pokrylo kupříkladu i běžné výdaje kromě splátek samotné hypotéky. Jednou z nevýhod pojištění kromě ceny je, že nezahrnuje pojištění proti ztrátě zaměstnání. (Banky.cz, 2022)

#### **Pojištění schopnosti splácet**

Jedná se o druh pojištění nabízeného přímo s úvěrem od banky. Často sebou nese výhodu nižšího úroku a také snadného sjednání. Jeho využití klient nalezne při úhradě splátek, když se dostane do náročné životní situace jako je invalidita, nemoc, úraz, přijde o práci nebo je delší dobu na neschopence. V případě smrti pak pojišťovna uhradí část, která chybí k plnému splacení hypotečního úvěru. Nese s sebou bohužel i nemalý počet nevýhod. Těmi jsou dlouhá doba vyplacení (nejdříve po 30 dnech), pojišťovna hradí splátky maximálně rok, karenční doba (čas uplynulý od sjednání pojistky pro její uplatnění), která může být i několik měsíců, pojištění se vztahuje pouze na invaliditu 3. stupně a v neposlední řadě je tu nevýhoda ve formě přeplacení z důvodu vysokého pojistného. (Banky.cz, 2022)

#### **Pojištění nemovitosti**

Tento druh pojištění je neodmyslitelnou součástí při schvalování nového úvěru. Bez něj k čerpání prostředků nemůže dojít. Jeho úkolem je chránit klienta, a hlavně

poskytovatele před ztrátou, v případě požáru nebo jiných možných škod. Pojištění musí být vinkulováno ve prospěch banky, tudíž je vyplaceno poskytovateli a dále jsou prostředky využity k nápravě škod. (Banky.cz, 2022)

### **3.8 Stavební spoření**

Stavební spoření je specifickým finančním produktem, nejčastěji poskytovaným stavebními spořitelny, jehož účelem je spoření na financování bydlení s možností poskytnutí úvěru na bytové potřeby. Tyto potřeby jsou definovány v zákoně o stavebním spoření. (Červenka, a další, 2017, s. 119)

U stavebního spoření můžeme rozlišovat dvě fáze, těmi jsou fáze spořicí a fáze úvěrová. Ve spořicí fázi klient uzavírá smlouvu na cílovou částku a pravidelně či nepravidelně ukládá smluvené částky. Kromě spoření lze také požádat o úvěr, který lze získat po 2 letech spoření a splnění podmínek dané spořitelny. Lze ho využít pouze na bytové potřeby. Při nesplnění podmínek pro udělení úvěru může klient požádat o tzv. překlenovací úvěr. (Červenka, a další, 2017, s. 123)

#### **Překlenovací úvěr ze stavebního spoření**

Tento úvěr je využíván klienty, kteří úvěr potřebují již před splněním podmínek pro přidělení cílové částky (nejdříve po 2 letech spoření), tedy před možností získat úvěr ze stavebního spoření. Ten je rozdílem mezi cílovou částkou a uspořeno. Jedná se o úvěr přísně účelový, tudíž může být využit pouze na financování bydlení a aby byl úvěr vůbec poskytnut, musí klient splňovat podmínky stanovené příslušnou spořitelnou. (Červenka, a další, 2017, s. 125-126)

#### **Státní podpora**

Nárok na státní podporu má fyzická osoba, která je občanem ČR nebo občanem EU s povolením pobytu na území ČR a přiděleným rodným číslem nebo trvalým pobytem na území ČR a přiděleným rodným číslem. Klient při uzavírání smlouvy může požádat o státní podporu ve výši až 2 000 Kč, jedná se o 10 % ze stanovené maximální částky 20 000 Kč. K zachování podpory může být smlouva ukončena až po 6 letech a připisována je jednou ročně v prvním čtvrtletí kalendářního roku za rok předcházející. (Červenka, a další, 2017, s. 121-122)

### 3.9 Daňové odpočty

Jednou ročně se naskýtá klientovi možnost odečíst ze základu daně úroky z hypotečního úvěru. Podmínkou je, aby byl žadatelem či spolužadatelem hypotéky a prostředky z ní byly využity na bytové potřeby. Klienti, kteří úvěr sjednali do roku 2020 si mohou ve svém daňovém přiznání odečíst úroky až do výše 300 tisíc korun, úspora na dani tak činí 45 tisíc korun. Pokud byl úvěr sjednán od 1. ledna 2021, tak odečtené úroky mohou dosáhnout maximálně hodnoty 150 tisíc korun. (Kurzy.cz, 2023)

### 3.10 Vliv České národní banky na hypoteční trh

Česká národní banka, je centrální bankou České republiky a nezávislým orgánem jehož úkolem je dohled nad finančním trhem. Podřízena je ústavě ČR a veškerou činnost provádí v souladu se zákonem o České národní bance č. 6/1993 Sb. (ČNB, 2023)

ČNB ovlivňuje výši hypotečních úvěrů změnou základních úrokových sazeb, které jsou hlavním nástrojem měnové politiky, s jejichž pomocí může plnit svůj hlavní úkol týkající se udržení cenové stability neboli rozumné míry inflace (ideálně 2 %). Dalším způsobem je poměrně nově nabytá pravomoc v rámci úvěrových ukazatelů.

#### 3.10.1 Úvěrové ukazatele

Úvěrové ukazatele (LTV, DTI, DSTI) jsou ukazateli vyjadřující poměr a jedním ze způsobů, jak ČNB ovlivňuje hypoteční trh. O těchto ukazatelích pojednává zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, bližší informace jsou obsaženy v desáté části pod paragrafem 45. Tyto ukazatele dříve fungovaly formou doporučení, ale s novelou zákona č. 219/2021 Sb., která vstoupila v platnost 1. 8. 2021, se stávají závaznými. ČNB nově nabytou pravomoc poprvé využila při nastavování horních hranic ukazatelů s účinností k 1. 4. 2022. (ČNB, 2021)

Poskytovatel hypotečního úvěru může u limitů udělit výjimku, pokud si je jistý, že žadatel bude úvěr schopen v budoucnu splatit i přes to, že momentálně nějaký limit nesplňuje. Další podmínkou je, že objem těchto úvěrů nesmí překročit 5 % z celkově poskytnutých hypoték v předcházejícím kalendářním čtvrtletí. Všechny ukazatele mají i mírnější hodnotu, a to pro žadatele mladší 36 let, pokud se jedná o úvěry sloužící k nákupu jejich vlastního bydlení. (ČNB, 2021)

## **LTV (Loan to Value)**

Prvním ukazatelem je LTV v celém znění Loan to Value, vyjadřuje poměr mezi výší zástavy nemovitosti, kterou určuje odhadce banky, a půjčené částky. S pomocí tohoto ukazatele banky určují výši úrokové sazby, k tomu využívají takzvané hraniční LTV, které si individuálně nastaví a od kterých posléze odvíjejí, kde se sazba snižuje nebo zvyšuje. Obecně platí, že čím vyšší je hodnota LTV, tím vyšší je úroková sazba. (Kociánová, 2012, s. 81-82)

Tento ukazatel také rozhoduje o tom, zdali bude úvěr vůbec poskytnut. V dnešní době je nemožné získat 100 % LTV, tedy částku, která by pokryla celkovou hodnotu nemovitosti, a se zpřísněním pravidel ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů LTV klesá. S platností od 1. 4. 2022 klesla hranice LTV na 80 % hodnoty zastavené nemovitosti pro žadatele starší 36 let a pro žadatele mladší na 90 %. (ČNB, 2021)

Tudíž žadatel musí být momentálně schopen při sjednání hypotečního úvěru část financovat z vlastních zdrojů.

$$Ukazatel\ LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100 \quad (2)$$

## **DTI (Debt to income)**

Ukazatel DTI, v celém znění debt to income, vyjadřuje poměr celkového zadlužení žadatele k výši jeho čistého ročního příjmu. S platností od 1. 4. 2022 nesmí žadatel mladší 36 let přesáhnout 9,5násobek příjmu a žadatel nad 36 let 8,5násobek. (ČNB, 2021)

$$Ukazatel\ DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}} \quad (3)$$

## **DSTI (Debt service to income)**

Ukazatel DSTI, v celém znění debt service to income, vyjadřuje poměr maximální výše měsíční splátky dluhu k čistému měsíčnímu příjmu žadatele. S platností od 1. 4. 2022 nesmí překročit 45 % pro žadatele starší 36 let a 50 % pro mladší 36 let. (ČNB, 2021)

$$Ukazatel\ DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100 \quad (4)$$

### 3.10.2 Úrokové sazby

Změna základních úrokových sazeb nejrychleji ovlivňuje vlastníky variabilních hypotečních úvěrů, jejichž sazby se odvíjí od sazby PRIBOR, která je základními sazbami silně ovlivňována. Při navyšování základních úrokových sazeb dochází k zvyšování nákladů bank, z toho důvodu banky zdražují poskytované hypotéky. Ke zpomalení zdražování může přispět konkurence mezi bankami. (Hypoindex, 2019)

#### **Základní úrokové sazby ČNB**

Česká národní banka stanovuje v rámci České republiky tři základní úrokové sazby, těmi jsou: lombardní sazba, repo sazba a diskontní sazba.

*Lombardní sazba* je sazba, za kterou si komerční banky mohou u ČNB vypůjčit peníze přes noc, jako krytí slouží dohodnutý kolaterál (=zástava, např. cenné papíry). Tato sazba představuje horní hranici pro pohyb úrokových sazeb. (Černohorský, a další, 2011, s. 53)

*Repo sazba* je nejvyšší sazbou, za kterou si mohou komerční banky uložit svou přebytečnou likviditu u centrální banky, a to na dva týdny, od toho pochází název „dvoutýdenní repo sazba“. Centrální banka přijímá žádosti o vklady, přitom dává přednost vkladům s nižším úrokem a posléze s úrokem vyšším. Za uloženou likviditu jako záruku nabízí cenné papíry. Po stanovené době dojde k reverzní operaci, kdy komerční banky získají zpátky svůj vklad navýšený o úrok a ČNB své cenné papíry. Tyto operace týkající se stahování a uvolňování peněžních prostředků z oběhu prováděné ČNB nazýváme „operacemi na volném trhu“, jejichž hlavním úkolem je ovlivňování úrokové míry. (Jurečka, 2017, s. 187)

*Diskontní sazba* se používá při úročení přebytečné likvidity, kterou si komerční banky mohou uložit u centrální banky přes noc. Představuje dolní hranici pohybu úrokových sazeb. (Černohorský, a další, 2011, s. 53)

#### **PRIBOR**

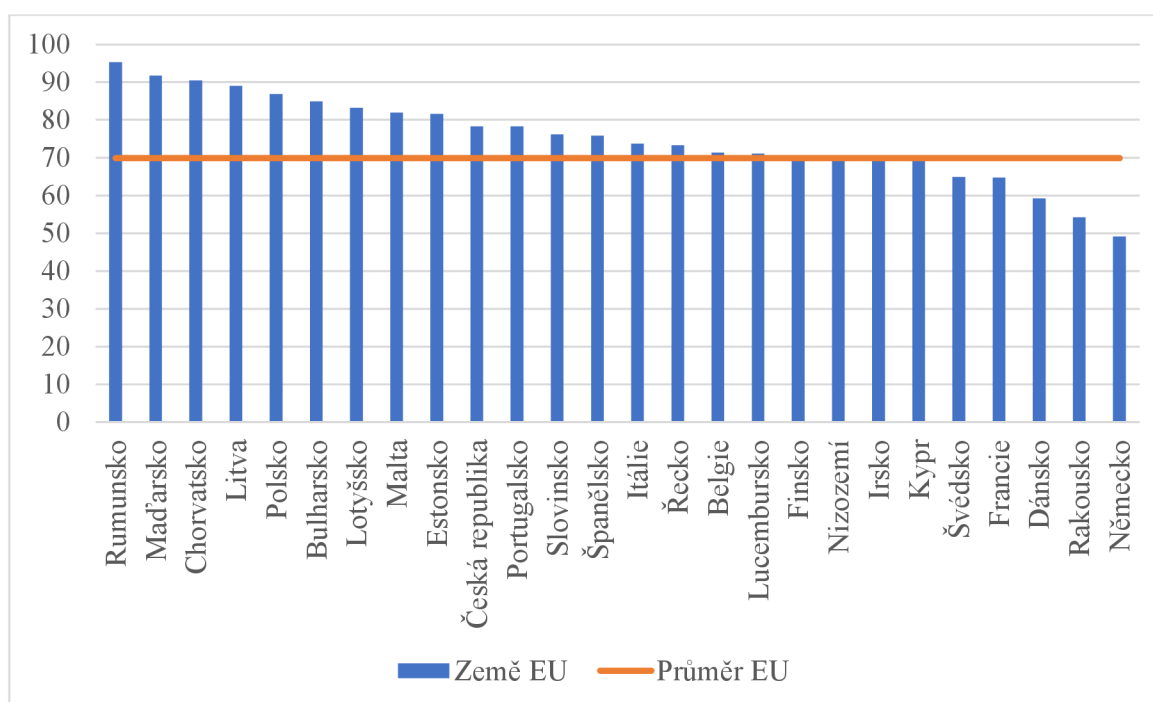
PRIBOR, neboli Prague Interbank Offered Rate, patří mezi úrokové sazby mezibankovního trhu, s pomocí kterých mezi sebou obchodují komerční banky. Jedná se konkrétně o průměrnou sazbu, za kterou si banka může od jiné půjčit nabízenou volnou likviditu, což již v názvu značí slovo „offer“. (Černohorský, a další, 2011, s. 107)

## 4 Vlastní práce

Většina obyvatel České republiky upřednostňuje vlastní bydlení, jak můžeme pozorovat v grafech číslo jedna a dva. Jednou z forem, jak toho mohou dosáhnout je právě hypoteční úvěr, kterým se tato práce zabývá.

V prvním grafu jsou vyobrazeny jednotlivé státy Evropské unie a jakých procentuálních hodnot dosahovaly v roce 2021 ve vlastnictví svého bydlení. V tomto šetření nebyla získána data za Slovenskou republiku, proto se jedná o jediný stát EU, který není vyobrazen. Pro lepší porovnání je graf doplněn o křivku znázorňující průměrnou hodnotu v rámci Evropské unie.

**Graf 1 Vlastnictví svého bydlení v zemích EU v roce 2021**



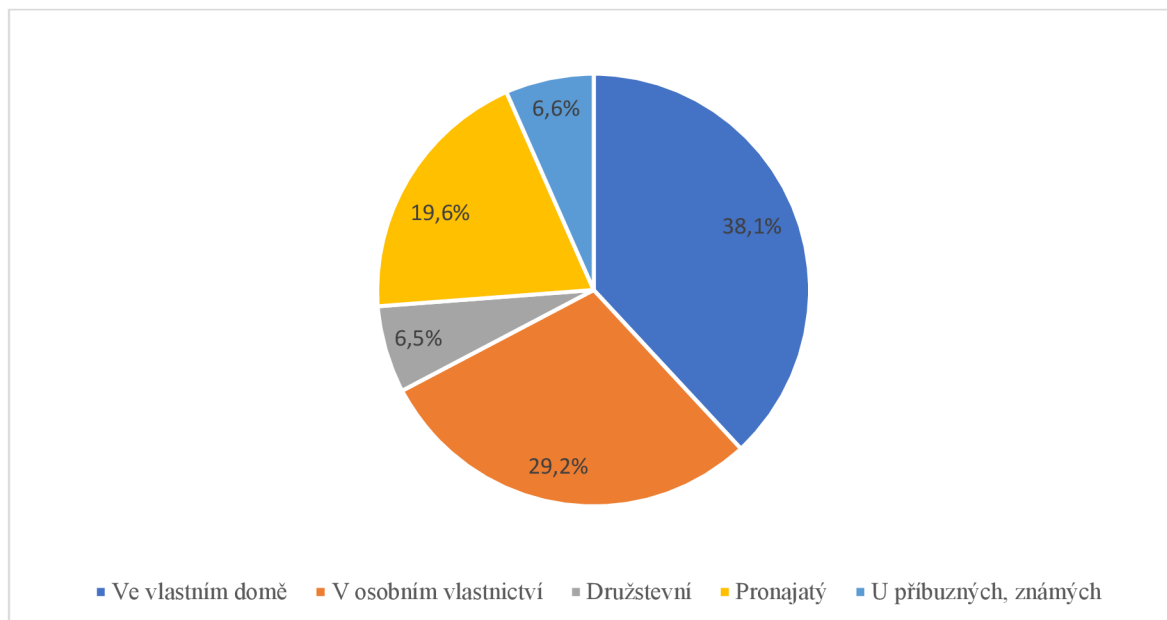
Zdroj: vlastní zpracování, Eurostat (2023)

Ve vlastnictví svého bydlení je Česká republika nad průměrem EU, který je 69,9 %. Dokonce se v této problematice dostala na 10. místo s 78,3 %. Nejvyšší procento vlastního bydlení obyvatel má Rumunsko s 95,3 % a naopak nejnižších hodnot dosahuje Německo s 49,1 %.

K vytvoření druhého grafu byla využita statistika ČSÚ z roku 2022, je v ní zkoumáno 4 490 188 domácností z několika hledisek. Pro účely této práce, je graf zaměřen

na podíly právních forem užívání bydlení, z něho je viditelné, že Češi výrazně upřednostňují život ve vlastním. Pronájem dosahuje pouze necelých 20 %.

**Graf 2 Podíly právních forem užívání bytu v roce 2022 v ČR**



Zdroj: vlastní zpracování, ČSÚ (2023)

#### 4.1 Analýza hypotečního trhu v ČR

V této části je provedena analýza hypotečních úvěrů v letech 2018-2022, a to převážně dle dat České národní banky a Ministerstva financí ČR. V každém roce jsou zmíněny faktory, které ovlivnily situaci na hypotečním trhu a následně jsou popsány meziroční změny z hlediska objemů a počtů nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Tyto objemy a počty jsou pro lepší představu vyobrazeny také v grafickém vyjádření. V neposlední řadě jsou v práci znázorněny změny úrokových sazeb hypotečních úvěrů v jednotlivých letech.

Pozorování vývoje hypotečních úvěrů v této práci začíná rokem 2018. Tento rok je obdobím příznivé ekonomické situace, očekáváním růstu úrokových sazeb, rostoucích cen nemovitostí a také dochází k úpravám podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů Českou národní bankou. (Ministerstvo financí ČR, 2019)

Roku 2019 pokračuje růst cen nemovitostí, ale oproti předpokladu z roku 2018 přetrvávají nízké úrokové sazby, které se odvíjely od nízkých nákladů na financování úvěrových institucí a vysokou mírou konkurence v rámci bankovního sektoru. Dále od října 2018 vstoupily v platnost kromě limitu LTV další dva doporučené limity DTI a DSTI,

což ovlivnilo schopnost některých lidí získat hypoteční úvěr, ale snížilo se tak riziko nadměrného zadlužení. (Ministerstvo financí ČR, 2020)

V roce 2020 byly na hypotečním trhu pozorovány nízké úrokové sazby, které souvisely s konkurencí mezi bankami a se snížením sazeb ČNB v reakci na situaci ohledně pandemie COVID-19. Vysoká poptávka po nemovitostech v tomto roce byla z důvodu zrušení daně z nabytí nemovitosti a taktéž přispělo uvolnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů Českou národní bankou. Nabídka nemovitostí je stále velmi omezená, což má za důsledek nárůst cen nemovitostí. Uvedené faktory vedly k výraznému nárůstu objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů. (Ministerstvo financí ČR, 2021)

Rok 2021 po rekordním předchozím roce zaznamenává mírný pokles zájmu, i přes to je poptávka po hypotečních úvěrech velmi vysoká, na to podle všeho měly vliv obavy z možného navýšení sazeb v budoucnu a pokračující nárůst cen nemovitostí. (Ministerstvo financí ČR, 2022)

V roce 2022 byl hypoteční trh zásadně ovlivněn zvyšováním základních úrokových sazeb, ke kterému docházelo z důvodu rychle rostoucí inflace. Také od prvního dubna vstoupily v platnost nové limity úvěrových ukazatelů, které zhoršily dostupnost úvěrů na bydlení.

**Tabulka 2 Objemy nově poskytnutých hypotečních úvěrů**

Objem (mld. Kč)					
Čtvrtletí / Rok	2018	2019	2020	2021	2022
I	94,2	99,7	145,5	204,9	183,2
II	105,9	116,9	415,8	237,2	154,5
III	91,6	118,8	207,0	214,6	117,9
IV	99,4	139,0	210,9	232,0	----
Celkem	391,2	474,4	979,1	888,7	

Zdroj: vlastní zpracování, ARAD (2023)

První pozorované období je rok 2018, kdy došlo k poskytnutí hypotečních úvěrů o celkovém objemu 391,2 miliard Kč. Posléze roku 2019 byl zaznamenán nárůst o 21,3 % na 474,4 miliard Kč. Celkový objem hypotečních úvěrů v roce 2020 oproti roku 2019 opět narostl, a to až o 106,4 %. Následující rok došlo k poklesu celkového objemu o 9,2 % na 888,7 miliard Kč.



Rok 2022 nelze posoudit na základě meziroční změny celkového objemu z důvodu nedostupnosti údajů za poslední čtvrtletí. Pro posouzení změny s rokem předcházejícím jsou vypočteny změny v jednotlivých třech čtvrtletí a následně i průměrná změna. V prvním čtvrtletí roku 2022 došlo k poklesu o 10,6 %, ve druhém o 34,9 % a ve třetím o 45,1 % oproti čtvrtletím předchozího roku. Průměrně tak došlo k poklesu o 30,2 %.

**Tabulka 3 Počet kusů nově poskytnutých hypotečních úvěrů**

Počet (v tis. ks)					
Čtvrtletí / Rok	2018	2019	2020	2021	2022
I	45,9	40,4	49,5	69,9	50,9
II	51,5	45,1	131,2	80,6	43,8
III	44,0	45,8	68,7	65,2	29,2
IV	42,3	46,9	63,3	66,6	----
<b>Celkem</b>	<b>183,7</b>	<b>178,2</b>	<b>312,7</b>	<b>282,2</b>	

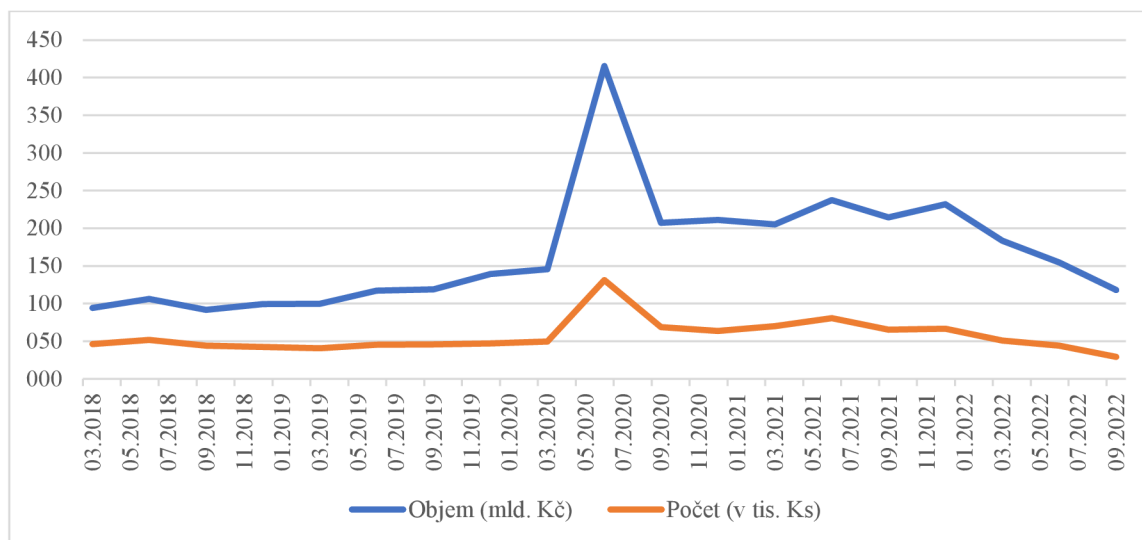
Zdroj: vlastní zpracování, ARAD (2023)

V roce 2018 bylo poskytnuto celkem 183,7 tisíc hypotečních úvěrů. Následně v roce 2019 došlo k poklesu o 3 % na 178,2 tisíc. Počet nových smluv v roce 2020 stejně jako objem významně vzrostl, konkrétně se jedná o navýšení 75,4 % oproti roku předchozímu, a to na hodnotu 312,7 tisíc. V roce 2021 počet nových hypoték mírně poklesl, a to o 9,7 %, i přesto tento rok vykazuje vysoké hodnoty oproti prvním dvěma posuzovaným rokům.

Stejně tak jako u objemu hypotečních úvěrů, tak ani zde nejsou dostupné údaje za poslední čtvrtletí roku 2022. Tudiž budou k porovnání využity první tři dostupná čtvrtletí. V prvním čtvrtletí roku 2022 došlo k poklesu poskytnutých úvěrů o 27,2 %, v druhém čtvrtletí již o 45,7 % a ve třetím o 55,2 %. Průměrně došlo k poklesu o 42,7 %.

Všechny změny ohledně objemů a kusů nově poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu let jsou pro lepší představu znázorněny ve grafu tři.

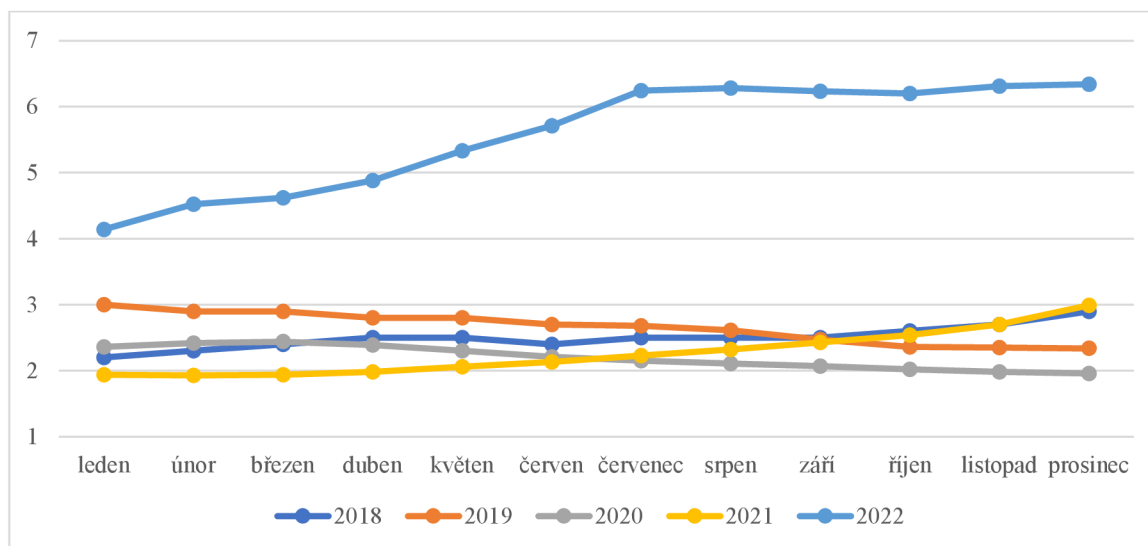
**Graf 3 Objemy a počet kusů nově poskytnutých hypotečních úvěrů**



Zdroj: vlastní zpracování, ARAD (2023)

Poslední posuzovanou problematikou je vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů, stejně jako doposud se zabývá obdobím od roku 2018 po rok 2022, k jeho vytvoření bylo využito dat z Hypoindex.

**Graf 4 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů**



Zdroj: vlastní zpracování, Hypoindex (2023)

Z hlediska úrokových sazeb hypotečních úvěrů vykazujeme jeden rok s velmi odlišnými hodnotami. V roce 2022 došlo k velkému nárůstu základních úrokových sazeb, což výrazně ovlivnilo sazby hypoteční. Na konci roku 2021 byla repo sazba stanovena na 3,75 %, v první polovině roku 2022 již dosahovala od 4,5 – 5,75 % až byla 23.6. 2022 stanovena na 7 %.

## 4.2 Charakteristika vybraných poskytovatelů

V této kapitole jsou vybráni jedni z nejvýznamnějších poskytovatelů hypotečních úvěrů. Do užšího výběru se dostaly následující banky:

- Komerční banka
- Česká spořitelna
- Hypoteční banka
- Moneta Money Bank
- Raiffeisenbank

Každá z nich je popsána z hlediska její historie a dalších charakteristik, až se dostáváme k jimi nabízeným produktům týkajících se hypotečních úvěrů.

### 4.2.1 Komerční banka, a. s.

Vznik této banky se datuje roku 1990, kdy došlo k vyčlenění od bývalé Státní banky československé. Posléze roku 1992 se Komerční banka transformovala na akciovou společnost a v roce 2001 dochází k odkupu českého podílu finanční skupinou Sociétés Générale. (Komerční banka, 2023)

Pod skupinu Komerční banky spadá také nemalé množství dceřiných a přidružených společností. Kupříkladu z hlediska stavebního spoření je to Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., dalšími společnostmi jsou Factoring KB, a. s., SG Equipment Finance Czech Republic s. r. o., KB Penzijní společnost, a. s., ESSOX s. r. o., Komerční pojišťovna a. s. a další. V roce 2018 využívalo služeb banky 1,67 milionů klientů a disponovala 365 pobočkami. (Komerční banka, 2023)

#### **Hypoteční produkty KB dostupné na webových stránkách:**

##### Klasická hypotéka

Komerční banka u klasické hypotéky poskytuje výhodnou úrokovou sazbu ve výši 5,79 %. Klient musí pouze splňovat předem stanovené podmínky. Hypotéka musí být ve výši alespoň 4 milionů korun nebo příjem domácnosti nejméně 80 tisíc korun. Dalšími podmínkami jsou uzavření smlouvy o rizikovém životním pojištění a pojištění nemovitosti u Komerční pojišťovny. Poslední podmínkou je vedený účet u KB. V rámci klasické hypotéky lze sjednat tzv. *Hypotéku bez nemovitosti*. Tento úvěr ocení klienti, kteří ještě nemají vybrané bydlení. Nejdříve si sjednají úvěr a posléze mají až 3 roky na výběr nemovitosti. K hypotéce lze také získat neúčelových až 800 tisíc Kč u *Hypotéky 2v1*.

Dalšími produkty jsou *Štafetová hypotéka* (možnost převodu hypotéky na jinou osobu, kupříkladu na potomka), *Hypotéka Dozadu* (zpětné proplacení investic do bydlení až 3 roky zpětně), *Hypotéka na rekonstrukci* a *Hypotéka na novostavbu od developera*. (Komerční banka, 2023)

#### Americká hypotéka

Klientovi mohou být poskytnuty prostředky ve výši od 200 tisíc do 10 milionů Kč, které lze využít na cokoliv, a to do 70 % ceny nemovitosti. Prostředky lze čerpat až do 24 měsíců od podpisu smlouvy. Maximální splatnost je až 20 let s možností splácení desátého, patnáctého nebo dvacátého dne. Podmínkou pro získání úvěru je bankovní účet vedený u Komerční banky. (Komerční banka, 2023)

#### Předhypoteční úvěr

Jedná se o krátkodobou půjčku ve výši od 100 tisíc do 5 milionů Kč bez zajištění, a to na výstavbu, koupi či rekonstrukci nemovitosti. Splatnost úvěru je až 2 roky. Výhodou je po celou dobu trvání obchodu pevně stanovená úroková sazba. (Komerční banka, 2023)

#### Refinancování hypotéky

Při možnosti refinancování u Komerční banky jsou stanoveny výhody, který byly již zmíněny u Klasické hypotéky.

#### **4.2.2 Česká spořitelna, a. s.**

Česká spořitelna byla založena již v roce 1825. Po roce 1948 prošla spořitelna řadou změn, došlo ke znárodnění malých spořitel a v roce 1967 byla založena jediná Státní spořitelna, dále roku 1969 byla rozdělena na Slovenskou a Českou státní spořitelnu. Až roku 1991 převzala právní formu a název, který známe dnes. Od roku 2000 je Česká spořitelna součástí finanční skupiny Erste, nejdříve skupina vlastnila 52 % akcií, v roce 2018 se jednalo už o 100 %. V roce 2025 oslaví 200 let existence. Finanční skupina České spořitelny je tvořena nemalým počtem společností, kupříkladu je to Realitní společnost České spořitelny, a. s., Česká spořitelna – Penzijní společnost, a. s., Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., Leasing České spořitelny, a. s. a další. K 30.9.2022 banka disponovala 398 pobočkami, 4,5 milióny klientů a zaměstnávala 9 893 zaměstnanců. (Česká spořitelna, 2023)

## **Hypoteční produkty od České spořitelny dostupné na webových stránkách:**

### Klasická hypotéka

V rámci klasické hypotéky ČS poskytuje úvěr ve výši až 90 % hodnoty nemovitosti, a to dle zákonných pravidel pro žadatele mladší 36 let (při spolužádání stačí, aby pouze jedna z osob splnila podmínku) a úrokovou sazbu od 5,94 % ročně pro osmiletou fixaci. Nabízí také slevy v rámci úrokových sazeb při aktivním využívání účtu u ČS ve výši 0,5 %, slevu 0,1 % při sjednání Pojištění schopnosti splácet a při financování vlastního bydlení pro mladé na 90 % z ceny nemovitosti slevu 0,3 %. (Česká spořitelna, 2023)

### Hypotéka pro budoucnost

Hypotéka, která klientům pomůže zajistit ekologické bydlení. Lze ji využít u nemovitostí spadající do energetické kategorie A nebo B nebo v případě rekonstrukce, která bude za účelem snížení energetické náročnosti nemovitosti. Česká spořitelna jako jednu z výhod prezentuje ušetření na poplatcích až 15 900 Kč. (Česká spořitelna, 2023)

### Americká hypotéka

Jedná se o úvěr poskytovaný do 70 % hodnoty nemovitosti ve výši od 150 tisíc do 10 milionů s dobou splatnosti až 20 let, který lze využít na cokoliv. Stejně jako u klasické hypotéky je zde možnost slev v rámci úrokových sazeb při aktivním využívání účtu ČS a při sjednání pojištění schopnosti splácet. (Česká spořitelna, 2023)

### Refinancování hypotéky

Převod hypotéky k České spořitelně lze sjednat on-line, a to až dva roky dopředu. Zpracování a vedení probíhá zdarma a klient má možnost spravovat všechny své produkty v internetovém bankovníctví George. (Česká spořitelna, 2023)

### **4.2.3 Hypoteční banka, a. s.**

Vznik Hypoteční banky datujeme roku 1991 v Hradci Králové pod názvem Agrobanka. Jednalo se o banku univerzální s regionálním charakterem. V říjnu 1995 získala licenci na vydávání hypotečních zástavních listů od České národní banky, a to jako první z tuzemských bank. Roku 2000 se jejím majoritním akcionářem stala společnost ČSOB a od roku 2009 je akcionářem jediným. Pod aktuálním názvem ji můžeme znát od roku 2006. Hypoteční banka spadá do kategorie bank s úzkou specializací, konkrétně jak již z názvu napovídá, se jedná o hypoteční úvěry. K 31. 12. 2020 zaměstnávala 327 zaměstnanců a disponovala 29 pobočkami. (Hypoteční banka, 2020)

## **Hypoteční produkty od Hypoteční banky dostupné na webových stránkách:**

### Hypotéka na bydlení

Jedná se o hypotéku na byt, dům, stavbu či rekonstrukci. K účelové hypotéce lze využít možnost poskytnutí až 30 % peněz na cokoliv. Hypoteční banka také nabízí odhad ceny nemovitosti zdarma a obstarání výpisu z katastru. (Hypoteční banka, 2023)

### Hypotéka do vlastního

Tato hypotéka je určená pro klienty do 36 let, s možností financování do 90 % hodnoty nemovitosti a pevnou úrokovou sazbou s fixací na 5 let od 6,04 % a RPSN 6,93 %. K tomu hypoteční banka nabízí ocenění nemovitosti, sjednání i vedení hypotéky zcela zdarma. (Hypoteční banka, 2023)

### Hypotéka na úsporné bydlení

V rámci této hypotéky je nabízena zvýhodněná úroková sazba. Dále hypoteční banka nabízí slevu 30 % na pojištění Náš domov od ČSOB, které chrání i solární panely a další technologie, které slouží pro úsporu energií. Klient také získá 30% slevu na zhotovení energetického štítu. (Hypoteční banka, 2023)

### Americká hypotéka

Jedná se o neúčelovou půjčku poskytovanou ve výši od 200 tisíc Kč do 5 milionů Kč. Doba fixace je možná na 1,3 nebo 5 let. (Hypoteční banka, 2023)

### Refinancování hypotéky

Převod hypotéky probíhá zdarma s tím, že Hypoteční banka obstará za klienta všechny potřebné dokumenty z předchozí banky. (Hypoteční banka, 2023)

#### **4.2.4 Moneta Money Bank, a. s.**

K založení došlo roku 1998 pod názvem GE Capital bank, tehdy na český trh vstupuje ještě jako divize GE Capital Bank americké korporace General Electric. Až roku 2008 dochází ke změně značky na již podobnější název GE Money Bank. Dále roku 2016 vzniká ryze česká banka a to tak, jak ji všichni momentálně známe, a to pod názvem Moneta Money Bank. K tomu došlo po rozhodnutí společnosti GE prodat své finanční divize. (Moneta Money Bank, 2023)

Dceřinými společnostmi jsou Moneta Stavební spořitelna a.s. (dříve Wüstenrot – stavební spořitelna), Moneta Auto, s. r. o., Moneta Leasing, s. r. o. a Wüstenrot hypoteční

banka. Na konci roku 2022 Moneta evidovala 2 699 zaměstnanců, 153 poboček a 1,5 milionů klientů. (Moneta Money Bank, 2023)

### **Hypoteční produkty od Monety dostupné na webových stránkách:**

#### Klasická hypotéka

Moneta nabízí sjednání plně online s úrokovou sazbou od 5,59 %.

#### Živnostenská hypotéka

Moneta popisuje tento úvěr jako spojení výhod podnikatelského úvěru a hypotéky. Lze s ní financovat byt či rodinný dům, ale i rekonstrukci a dražbu. Klientovi je poskytnut úvěr až 80 % z ceny nemovitosti, a to se splatností až 30 let s možností splatit zdarma jednou ročně až 25 % z půjčené částky. (Moneta Money Bank, 2023)

#### Americká hypotéka

Využití úvěru na cokoliv s úrokem od 6,69 % ročně s RPSN od 7,11 %. Klient si může půjčit minimálně 300 000 Kč až do 70 % ceny nemovitosti. K tomu nabízí výpis z katastru, vedení hypotéky a mimořádnou splátku zdarma. (Moneta Money Bank, 2023)

#### Refinancování hypotéky

V případě zájmu o tento hypoteční produkt, potenciálního klienta přesměrují stránky na web „refinanso.cz“. Moneta nabízí refinancování online s úrokem 5,59 % ročně, se sjednáním i odhadem ceny nemovitosti zdarma. Mezi podmínky pro refinancování úvěrů spadá, že bude úvěr splácen z běžného účtu vedeného u Monety a pojištění nemovitosti. Nejvyšší poskytovaná hodnota LTV je 80 %. (Moneta Money Bank, 2023)

#### **4.2.5 Raiffeisenbank, a. s.**

Raiffeisenbank působí na českém trhu od roku 1993, avšak její vznik můžeme datovat k roku 1862, kdy její zakladatel Friedrich Wilhelm Raiffeisen založil první družstevní asociaci. Ke konci roku 2021 bylo součástí společnosti 106 poboček a klientských center, služeb banky využívalo na 1,7 milionu klientů a zaměstnáno bylo více jak 3000 zaměstnanců. (Raiffeisenbank, 2023)

Do finanční skupiny Raiffeisen spadají jako dceřiné společnosti Raiffeisen Leasing, s. r. o., Raiffeisen stavební spořitelna a. s. a Raiffeisen investiční společnost a. s.. Od roku 2021 vlastní skupina 100 % akcií Equa bank a po mnoho let úzce spolupracuje s pojišťovnou UNIQA. (Raiffeisenbank, 2021)

## **Hypoteční produkty Raiffeisenbank dostupné na webových stránkách:**

### Hypotéka na bydlení

V případě hypotéky na bydlení Raiffeisenbank na svých stránkách rozlišuje čtyři varianty: Klasik, Hypotéku naruby, Zápočet úspor a Výstavbu montovaného domu.

V rámci produktu *Klasik* nabízí půjčku ve výši až 20 milionů, z úvěru lze také využít až 20 % na cokoliv. Hypotéka je poskytována až do 90 % hodnoty nemovitosti s maximálním počtem čtyř žadatelů. Splácení může klient rozložit v rozmezí 5 až 30 let. *Hypotéka naruby* je určena pro klienty, kteří ještě nemají vybranou nemovitost, na to po uzavření smlouvy mají až 23 měsíců. *Zápočet úspor* je kombinací klasické hypotéky a speciálního spořicího účtu. Pro klienty, kteří již potřebují čerpat úvěr, ale nemůžou hypotéku dočasně zajistit nemovitostí, slouží hypotéka na *Výstavbu montovaného domu*. Tento úvěr Raiffeisenbank poskytuje do výše až 4 milionů na dobu až 24 měsíců. Jako zástava slouží pozemek, na kterém se bude nemovitosti nacházet, až nemovitost nabude dostatečnou hodnotu a stane se zástavou, lze úvěr převést na klasickou hypotéku s možností půjčky až 20 milionů Kč. (Raiffeisenbank, 2023)

### Hypotéka na pronájem

Tento typ hypotéky je vhodný pro klienty, kteří mají zájem o investování do nemovitosti na bydlení za účelem pronajímání. Výhodou je, že budoucí příjmy jsou již zohledněny při posuzování žádosti. Raiffeisenbank v případě této hypotéky poskytuje až 70 % z hodnoty zastavené nemovitosti s maximálním počtem čtyř žadatelů a možností fixace 1-7, 10 a 15 let. Záleží však jestli se jedná o hypotéku na pronájem nemovitosti na bydlení či o komerční nemovitost. Na bydlení je maximální výše půjčky až 20 milionů Kč při možné době splácení 5-30 let. V případě komerční nemovitosti může být půjčka až 12 milionů Kč při možné době splácení 5-20 let. (Raiffeisenbank, 2023)

### Americká hypotéka na cokoliv

O tuto bezúčelovou půjčku lze zažádat ve výši až 5 milionů do 70 % z hodnoty nemovitosti. Splácení lze rozložit od na 5 až 20 let s fixací 1-7, 10 a 15 let. Maximální počet žadatelů jsou opět čtyři osoby. (Raiffeisenbank, 2023)

### Refinancování hypotéky

Raiffeisenbank nabízí možnost refinancování hypotéky na bydlení i na cokoliv, se stejnými podmínkami jako byly dříve uvedeny.



### 4.3 Nabídka úvěrů pro modelové případy

Tato kapitola se zabývá vymezením jednotlivých modelových žadatelů a nalezením pro ně vhodného produktu pomocí metody komparace hypotečních produktů bank, které byly již dříve charakterizovány.

Nejrychlejším způsobem pro zajištění představy o výši jednotlivých kritérií může klient získat s pomocí hypotečních kalkulaček, které jsou volně dostupné na internetových stránkách jednotlivých bank. Tyto kalkulačky nejčastěji posuzují pouze výši ceny nemovitosti, výši půjčky, dobu splácení a fixaci, tudíž v žádných aspektech nezahrnují individualitu klienta. Pro lepší představu bylo využito k vyčíslení nabídek interního systému nejmenované společnosti zaměřující se na finanční poradenství, i přesto nabídky zůstávají pouze orientační.

#### 4.3.1 Modelový případ č.1

Prvním modelovým případem je mladý pár, který má zájem o své první společné bydlení. V nejbližších letech plánují založit rodinu, tomu musí odpovídat velikost nemovitosti a také výše splátek, kdy s novým přírůstkem počítají s navýšením budoucích nákladů. Pro jednodušší popis v průběhu práce budou pojmenováni jako Petr a Jana.

Jana i Petr pracují ve státní správě, jejich měsíční příjem tedy vychází z platových tabulek a tříd. Janě je 26 let a po ukončení střední pedagogické školy nastoupila jako učitelka v mateřské školce, její plat se pohybuje ve výši 25 900 korun měsíčně. Petrovi je 30 let a pracuje u policie od ukončení střední školy, při tom dálkově vystudoval vysokou školu a jeho plat se tak pohybuje ve výši 37 900 korun měsíčně. Čisté měsíční příjmy jsou tedy 63 800 Kč. Výdaje zahrnující potraviny, dopravu, hygienické potřeby, oblečení, obuv, kulturu a další, se pohybují okolo 18 000 Kč měsíčně. K tomu se dále váže pronájem ve výši 15 000 Kč za byt 2kk, ve kterém momentálně žijí. Tudíž jejich celkové výdaje aktuálně činí 33 000 Kč měsíčně. Volné měsíční prostředky, které mohou využít k financování splátek hypotečního úvěru jsou 30 824 korun.

S pomocí úvěrových ukazatelů můžeme stanovit maximální výši úvěru a měsíčních splátek. Při uvažované maximální hodnotě DTI pro žadatele do 36 let by výše poskytnutého úvěru mohla dosahovat až 7 273 200 Kč a při maximální hodnotě DSTI by výše měsíčních splátek mohla být až 31 900 Kč.

Pár má zájem o pořízení bytu 3+1 v oblasti Kladna s maximální hodnotou nemovitosti 4 milióny korun, konkrétní byt stále hledají. Ze svých rezerv plánují vynaložit 400 tisíc korun na financování úvěru, požadovaná výše úvěru tak činí 3 600 000 Kč. V případě, že klient ještě nemá vybranou nemovistost lze využít Hypotéku bez nemovitosti od Komerční banky nebo Hypotéku naruby od Raiffeisenbank, ostatní banky podobný typ hypotéky na svých stránkách nenabízejí, tudíž budeme počítat s Klasickou hypotékou. Klient si plánuje u vybrané banky sjednat běžný účet a pojištění nemovitosti.

V tabulce 4 jsou vyobrazeny nabídky pro modelové žadatele č.1 od jednotlivých bank, pro vytvoření nabídek byla využita následující data.

Výchozí data:

- Účel: Koupě
- Zástava: Byt
- Hodnota zástavy: 4 000 000 Kč
- Výše úvěru: 3 600 000 Kč
- Věk nejstaršího žadatele: 30 let
- Splatnost: 30 let
- Fixace: 5 let
- Příjem: 63 800 / měsíc

**Tabulka 4 Komparace nabídek: žadatel č.1**

<b>Banka / Kritérium</b>	<b>Komerční banka</b>	<b>Česká spořitelna</b>	<b>Hypoteční banka</b>	<b>Moneta Money Bank</b>	<b>Raiffeisenbank</b>
<b>LTV</b>	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %
<b>Výše úvěru</b>	3,6 mil. Kč	3,6 mil. Kč	3,6 mil. Kč	3,6 mil. Kč	3,6 mil. Kč
<b>Úroková sazba</b>	5,94 %	6,04 %	6,69 %	7,29 %	6,79 %
<b>Doba fixace</b>	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
<b>Doba splatnosti</b>	30 let	30 let	30 let	30 let	30 let
<b>RPSN</b>	6,16 %	6,35 %	6,94 %	7,59 %	7,05 %
<b>Splátka</b>	21 445 Kč	21 872 Kč	23 206 Kč	24 657 Kč	23 445 Kč
<b>Náklady na zpracování</b>	7 400 Kč	6 400 Kč	1 900 Kč	4 500 Kč	1 900 Kč
<b>Fixační náklady ročně</b>	208 314 Kč	214 746 Kč	234 307 Kč	256 579 Kč	237 928 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle interního systému nejmenované společnosti

V jednotlivých nabídkách jsou zahrnuty slevy, které banky poskytují svým klientům a které následně ovlivňují výši úrokových sazeb. Každá banka nabízí slevy na základě jiných podmínek, v tomto případě se bude převážně jednat o slevy za pojištění nemovitosti a běžný účet sjednaný u banky.

**Komerční banka:** poskytuje slevu za aktivní využívání účtu (3 odchozí platby a další podmínky uvedené v úvěrové smlouvě), slevu za úvěr ve výši 1,5 mil Kč a více nebo měsíční příjem nad 40 tis Kč a slevu za pojištění nemovitosti. Dále poskytuje nižší úrokovou sazbu pro mladé do 36 let při 90 % LTV. Mezi náklady na zpracování spadá: poplatek za odhad ve výši 4 500 Kč a poplatek za zpracování 2 900 Kč.

**Česká spořitelna:** také poskytuje slevu za aktivní využívání účtu (každý měsíc vklad v souhrnné minimální výši 7 000 Kč a alespoň jedna platba kartou), sleva na 1. byt pro hypotéku nad 80 % LTV (nesmí vlastnit jinou nemovitost na bydlení) s maximální výši úvěru 5 mil. Kč. V nákladech na zpracování je započten poplatek za odhad 4 400 Kč a poplatek na návrh na vklad 2 000 Kč.

**Hypoteční banka:** sleva 0,1 % při splácení úvěru z účtu od ČSOB s příchozím měsíčním příjmem ve výši alespoň 50 000 Kč (příjmem na účet se rozumí i součet příjmů). Náklady na zpracování obsahují poplatek za čerpání na návrh na vklad ve výši 1 900 Kč a 100 % slevu na poplatku za odhad.

Naopak pokud by klient neměl zájem o splácení úvěru z aktivního účtu (měsíčně min. 3 platby kartou a použití aplikace ČSOB Smart jednou za 3 měsíce) vedeného u ČSOB, tak by došlo k navýšení úrokové sazby o 0,3 %.

**MONETA Money Bank:** poskytuje slevu za domicilaci a aktivní účet (minimální kreditní obrat 15 000 Kč). Náklady na zpracování jsou poplatek za odhad 2 500 Kč a poplatek za čerpání na návrh na vklad 2 000 Kč.

**Raiffeisenbank:** sleva za aktivní využívání účtu (kreditní obrat ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně a minimálně 3 debetní operace za měsíc), sleva za pojištění nemovitosti UNIQA (uzavřeno na pobočce Raiffeisenbank). Náklady na zpracování jsou složeny z poplatku na čerpání na návrh na vklad ve výši 1 900 Kč a poplatek za odhad zdarma.

#### 4.3.2 Modelový případ č.2

Druhým modelovým případem je rodina se dvěma dětmi. Jejich vybraná nemovitost v hodnotě 4 900 000 Kč se nachází v obci Královice v okrese Kladno. Rodinným dům o dispozici 3+1 má rozlohu 86 m<sup>2</sup> a pozemek o velikosti 353 m<sup>2</sup>.

Oba žadatelé jsou živnostníci, pro účely práce jim bude přiděleno jméno Josef a Markéta. Josefovi je 40 let, vystudoval obor instalatér topenář a v daňovém přiznání minulý rok vykázal příjem 720 000 Kč. Markétě je 38 let, je vystudovaná kosmetička s dlouholetou praxí a její přiznaný příjem činil 480 000 Kč. Jejich celkové roční příjmy jsou tedy ve výši 1 200 000.

Na rozdíl od zaměstnanců, u nichž výši výdělku potvrdí zaměstnavatel, živnostník předkládá poslední daňové přiznání, ve kterém musí být prokázáno ziskové podnikání. Problém nastává při posuzování bonity, ve které se odráží, jakým způsobem živnostník řeší svoje výdaje, zdali využívá paušální či skutečné. Dále záleží na metodice, kterou banka využívá. Dle rozhovoru s finanční poradkyní, v případě uplatňování paušálních výdajů, banky zajímá předmět podnikání, dle kterého může být stanovena jiná výše paušálních výdajů, než klient sám uplatňuje. Další možností je výpočet příjmů z obratu, ten je využívám ve chvíli, kdy jsou klientovy výdaje příliš vysoké a on by tak nedosáhl na požadovanou hypotéku. Některé banky vycházejí klientovi vstříc a vyberou metodu, při které budou uznány příjmy co nejvyšší.

Při uvažované maximální hodnotě DTI pro žadatele nad 36 let by výše poskytnutého úvěru mohla dosahovat až 10 200 000 Kč a při maximální hodnotě DSTI by výše měsíčních splátek mohla být až 45 000 Kč.

Žadatelé mají zájem o úvěr ve výši 3 900 000 Kč, zbylých 1 000 000 Kč budou financovat ze svých zdrojů. Hodnota měsíčních splátek pro udržení životního standardu by neměla překročit 25 000 Kč.

Budeme taktéž jako u předchozího případu uvažovat dobu splatnosti 30 let i přes věk žadatelů. Tento aspekt se taktéž posuzuje individuálně, avšak úvěr často končí před odchodem do důchodu. Klient si plánuje u vybrané banky sjednat běžný účet, pojištění nemovitosti a pojištění zahrnující pojištění smrti a invalidity III. stupně.

V tabulce číslo 5 jsou vyobrazeny nabídky pro modelové žadatele č.2 od jednotlivých bank, pro vytvoření nabídek byla využita následující data. Na rozdíl od modelových žadatelů č.1 jsou v tabulce zahrnuty náklady na pojištění, které si klient přeje sjednat u vybrané banky. Ceny za pojištění u jednotlivých bank se skrývají pod měsíčními náklady.

Výchozí data:

- Účel: Koupě
- Zástava: Rodinný dům
- Hodnota zástavy: 4 900 000 Kč
- Výše úvěru: 3 900 000 Kč
- Věk nejstaršího žadatele: 40 let
- Splatnost: 30 let
- Fixace: 5 let
- Příjem: 100 000 / měsíc

**Tabulka 5 Komparace nabídek: žadatel č.2**

<b>Banka / Kritérium</b>	<b>Komerční banka</b>	<b>Česká spořitelna</b>	<b>Hypoteční banka</b>	<b>Moneta Money Bank</b>	<b>Raiffeisenbank</b>
<b>LTV</b>	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
<b>Výše úvěru</b>	3,9 mil. Kč	3,9 mil. Kč	3,9 mil. Kč	3,9 mil. Kč	3,9 mil. Kč
<b>Úroková sazba</b>	5,79 %	5,94 %	6,19 %	6,49 %	6,29 %
<b>Doba fixace</b>	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
<b>Doba splatnosti</b>	30 let	30 let	30 let	30 let	30 let
<b>RPSN</b>	6,41 %	7,08 %	6,96 %	7,65 %	6,51 %
<b>Splátka</b>	22 859 Kč	23 439 Kč	23 861 Kč	24 626 Kč	24 115 Kč
<b>Měsíční náklady</b>	975 Kč	1 992 Kč	1 900 Kč	2 214 Kč	0 Kč
<b>Náklady na zpracování</b>	7 400 Kč	6 400 Kč	1 900 Kč	4 500 Kč	1 900 Kč
<b>Fixační náklady ročně</b>	231 397 Kč	252 680 Kč	250 225 Kč	273 048 Kč	238 131 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle interního systému nejmenované společnosti

V nabídkách pro žadatele jsou opět obsaženy slevy na úrokových sazbách. Měsíční náklady na pojištění se liší na základě ceny, ale také pokrytím.

**Komerční banka:** poskytuje slevu za aktivní využívání účtu (3 odchozí platby a další podmínky uvedené v úvěrové smlouvě), slevu za úvěr ve výši 4 mil Kč a více nebo měsíční příjem nad 80 tis Kč, slevu za pojištění nemovitosti a za sjednání životního pojištění u Komerční pojišťovny na celou výši úvěru (zahrnuje pojištění smrti a plné invalidity) 0,1 %. Měsíční náklady na životní pojištění jsou ve výši 975 Kč. Mezi náklady na zpracování spadá: poplatek za odhad 4 500 Kč a poplatek za zpracování 2 900 Kč.

**Česká spořitelna:** také poskytuje slevu za aktivní využívání účtu (každý měsíc vklad v souhrnné minimální výši 7 000 Kč a alespoň jedna platba kartou). Dále slevu za pojištění schopnosti splácet zahrnující pracovní neschopnost, invaliditu III. stupně a úmrtí s výši slevy 0,1 %. Měsíční náklady v podobě životního pojištění jsou tedy ve výši 1 992 Kč. V nákladech na zpracování je započten poplatek za odhad 4 400 Kč a poplatek na návrh na vklad 2 000 Kč.

**Hypoteční banka:** sleva 0,1 % při splácení z účtu ČSOB s příchozím měsíčním příjmem ve výši alespoň 50 000 Kč (příjmem na účet se rozumí i součet příjmů). Sleva ve výši 0,2 % za sjednání životního pojištění PRO JISTOTU, které obsahuje pojištění pro případ smrti nebo invalidity III. stupně v důsledky nemoci nebo úrazu. Měsíční náklady na životní pojištění jsou 1 334 Kč. Náklady na zpracování obsahují poplatek za čerpání na návrh na vklad ve výši 1 900 Kč a 100 % slevu na poplatku za odhad.

**MONETA Money Bank:** poskytuje slevu za domicilaci a aktivní účet (minimální kreditní obrat 15 000 Kč). Slevu za sjednání životního pojištění 0,2 %, toto pojištění zahrnuje úmrtí, III. stupeň invalidity, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání a náhrada při ošetřování člena rodiny. Náklady na zpracování jsou poplatek za odhad 2 500 Kč a poplatek za čerpání na návrh na vklad 2 000 Kč.

**Raiffeisenbank:** sleva za aktivní využívání účtu (jeden kreditní obrat ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně a 3 debetní operace za měsíc), sleva za pojištění nemovitosti UNIQA, které bude uzavřené na pobočce Raiffeisenbank. Měsíční náklady jsou nulové, Raiffeisenbank k hypotečnímu úvěru životní pojištění neposkytuje, tudíž by si ho klient musel sjednat u jiné banky. Náklady na zpracování jsou složené z poplatku na čerpání na návrh na vklad ve výši 1 900 Kč, poplatek za odhad je v rámci akce zdarma.

#### 4.4 Vyhodnocení nabídek pomocí vícekritériální analýzy

Tato kapitola přímo navazuje na předchozí, kde byly představeny nabídky od jednotlivých bank. K výběru vhodné banky, a tedy jejího poskytovaného úvěru, dojde prostřednictvím vícekritériální analýzy variant. Po určení jednotlivých kritérií pro oba modelové žadatele budou váhy vypočteny metodou bodovací. K výběru vhodné varianty dojde metodou pořadí.

Pro prvního žadatele bylo stanoveno pět kritérií, a to splátka, úrok, RPSN, náklady na zpracování a fixační náklady, což jsou průměrné roční náklady během prvního roku fixace (úroky + poplatky za každý rok první fixace). Klient má zájem o to, aby kritéria vykazovala co nejnižších hodnot, proto byla označena jako minimalizační. Jednotlivá kritéria i s hodnotami od jednotlivých bank, jsou vyobrazeny v tabulce 6.

**Tabulka 6 Stanovení kritéria: žadatel č.1**

Banka	Komerční banka	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Moneta Money Bank	Raiffeisenbank	
Splátka	21 445	21 872	23 206	24 657	23 445	MIN
Úrok	5,94 %	6,04 %	6,69 %	7,29 %	6,79 %	MIN
RPSN	6,16 %	6,35 %	6,94 %	7,59 %	7,05 %	MIN
Náklady na zpracování	7 400	6 400	1 900	4 500	1 900	MIN
Fixační náklady	208 314	214 746	234 307	256 579	237 928	MIN

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce 7 byly na základě bodovací metody přiděleny jednotlivým kritériím body od 1 do 10, čím vyšší číslo je přiděleno, tím vyšší je preference daného kritéria. Tyto body jsou sečteny a vypočtenou hodnotou jsou děleny body u každého kritéria, na základě čehož vyšla váha.

Autorka práce za nejdůležitější kritérium, na které by se žadatel měl zaměřit, považuje RPSN, a to z důvodu jeho komplexnosti. RPSN zahrnuje splátku, měsíční náklady, celkové náklady na zpracování, popřípadě poplatek za výmaz zástavního práva. Dalším důležitým kritériem je splátka, a to z toho důvodu, že mladá rodina počítá v nejbližších letech s nárůstem nákladů, tudíž je v jejich zájmu usilovat o co nejnižší

splátky. Náklady na zpracování byly ohodnoceny váhou 5, jelikož žadatelé využili většinu svých rezerv na financování úvěru.

**Tabulka 7 Výpočet váhy bodovací metodou: žadatel č.1**

Splátka	Úrok	RPSN	Náklady na zpracování	Fixační náklady	
7	6	10	5	4	32
0,21875	0,1875	0,3125	0,15625	0,125	
0,22	0,19	0,31	0,16	0,13	

Zdroj: vlastní zpracování

K výběru vhodné varianty je využita metoda pořadí, ta spočívá v tom, že se všechny varianty ohodnotí od nejlepší, které náleží nejvyšší číselná hodnota, až po nejhorší, které náleží hodnota nejnižší. Posléze je s pomocí určených hodnot a stanovených vah jednotlivých kritérií vypočten skalární součin. Ta banka, která dosáhla nejvyšší hodnoty je hledanou variantou.

**Tabulka 8 Výběr varianty metodou pořadí: žadatel č.1**

	Splátka	Úrok	RPSN	Náklady na zpracování	Fixační náklady	
Komerční banka	5	5	5	1	5	4,375
Česká spořitelna	4	4	4	2	4	3,6875
Hypoteční banka	3	3	3	4,5	3	3,234375
Moneta Money Bank	1	1	1	3	1	1,3125
Raiffeisenbank	2	2	2	4,5	2	2,390625

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvhodnější bankou pro modelové žadatele se jeví Komerční banka. Kromě nákladů na zpracování, které má oproti ostatním poskytovatelům nejvyšší, u ostatních kritérií dosahuje nejlepších hodnot. Druhou nejvhodnější bankou je Česká spořitelna, která v rámci většiny kritérií obsadila druhé místo za Komerční bankou. Také zde je slabou stránkou výše nákladů na zpracování. Jako třetí možnost se nabízí Hypoteční banka, z hlediska všech kritérií vykazovala průměrné výsledky, kromě nákladů na zpracování, které má nejnižší společně s Raiffeisenbank, která obsadila čtvrté místo. Poslední bankou je Moneta Money bank.



Pro modelové žadatele č. 2 byla stanovena následující kritéria: splátka, úrok, RPSN, náklady na zpracování, fixační náklady a pojištění. Všechna kritéria jsou opět minimalizační, kromě pojištění, kde má klient zájem, aby bylo poskytováno přímo bankou, u které bude úvěr sjednán, hodnota ANO, tedy že je poskytováno, bylo určeno jako kritérium maximalizační.

**Tabulka 9 Stanovení kritéria: žadatel č.2**

Banka / Kritérium	Komerční banka	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Moneta Money Bank	Raiffeisenbank	
Splátka	22 859	23 439	23 861	24 626	24 115	MIN
Úrok	5,79 %	5,94 %	6,19 %	6,49 %	6,29 %	MIN
RPSN	6,41 %	7,08 %	6,96 %	7,65 %	6,51 %	MIN
Náklady na zpracování	7 400	7 400	1 900	4 500	1 900	MIN
Fixační náklady	231 397	252 680	250 225	273 048	238 131	MIN
Pojištění	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	MAX = ANO

Zdroj: vlastní zpracování

Jako nejdůležitější kritérium, tedy kritérium s největší vahou zůstává hodnota RPSN, následuje pojištění, o které má klient zájem, aby bylo sjednáno přímo u banky poskytující úvěr. Dalším kritériem je úrok a splátka, které byla přiřazena průměrná hodnota z důvodu vyšších příjmů žadatelů s vidinou nepřilíšných nárůstů nákladů v budoucnu.

**Tabulka 10 Výpočet váhy bodovací metodou: žadatel č.2**

Splátka	Úrok	RPSN	Náklady na zpracování	Fixační náklady	Pojištění	
5	7	10	3	4	8	37
0,13513514	0,18918919	0,27027027	0,08108108	0,10810811	0,21621622	
0,14	0,19	0,27	0,08	0,11	0,22	

Zdroj: vlastní zpracování

Stejně jako u přechozího modelového případu dojde k výběru vhodné varianty metodou pořadí. Tento postup je vyobrazen v tabulce 11.

**Tabulka 11 Výběr varianty metodou pořadí: žadatel č.2**

	Splátka	Úrok	RPSN	Náklady na zpracování	Fixační náklady	Pojištění	
Komerční banka	5	5	5	1,5	5	5	4,716216
Česká spořitelna	4	4	2	1,5	2	5	3,256757
Hypoteční banka	3	3	3	4,5	3	5	3,554054
Moneta Money Bank	1	1	1	3	1	5	2,027027
Raiffeisenbank	2	2	4	4,5	4	1	2,743243

Zdroj: vlastní zpracování

Jako nejvhodnější opět vyšla Komerční banka. Kromě nákladů na zpracování vykazuje nejnižších hodnot u všech minimalizačních kritérií a taktéž nabízí požadované pojištění. Druhou bankou s nejlepším výsledkem je Hypoteční banka, která u většiny kritérií vykazovala spíše průměrných hodnot, kromě nákladů na zpracování a pojištění, které nabízí v požadovaném rozsahu. Na třetím místě se umístila Česká spořitelna, výsledek byl negativně ovlivněn hodnotou RPSN, které bylo ovlivněno výší pojištění, to však zahrnuje kromě požadovaných aspektů i pracovní neschopnost. Čtvrtá se umístila Raiffeisenbank, která měla naopak pozitivně ovlivněnu výší RPSN a fixačních nákladů na základě absence pojištění. Poslední bankou je Moneta, která kromě průměrného výsledku v oblasti nákladů na zpracování a poskytování požadovaného pojištění, které navíc zahrnuje pracovní neschopnost, ztrátu zaměstnání a náhradu při ošetřování člena rodiny, vykazovala nejhorších hodnot v rámci zbylých kritérií.

## 5 Závěr

V první řadě byly v teoretické části práce představeny pojmy, na které žadatel o hypoteční úvěr může často narazit, typy hypotečních úvěrů a podmínky pro jeho samotné získání. Také byl popsán průběh čerpání, splácení a problematika pojištění, stavebního spoření, daňových odpočtů a v neposlední řadě vliv České národní banky na hypoteční trh, který je uplatňován prostřednictvím úvěrových ukazatelů a základních úrokových sazeb. Úvěrové ukazatele se staly závaznými k 1. 8. 2021, poprvé jejich horní hranici ČNB od té doby nastavila s účinností k 1. 4. 2022.

Nejdříve byla v části praktické s pomocí grafů znázorněna obliba vlastnictví svého bydlení v rámci České republiky, která se pohybuje okolo 70 %. Hlavní náplní této práce bylo zhodnocení situace na hypotečním trhu. K tomu došlo prostřednictvím znázornění vývoje objemů a počtu kusů poskytnutých hypotečních úvěrů v posledních pěti letech i s propočtem meziročních změn a pozorováním vývoje úrokových sazeb v návaznosti na změnu základních úrokových sazeb ČNB. Nejsilnějším rokem z hlediska objemů a kusů poskytnutých hypoték byl rok 2020. Za rok 2022 nebyly získány údaje za poslední čtvrtletí, i tak oproti roku 2021 se jedná o pokles v průměru o 42,7 % při posouzení prvních tří čtvrtletí.

Pro přiblížení situace na hypotečním trhu byli představeni dva modeloví žadatelé. Prvním případem byl mladý pár pracující ve státní správě se zájmem o své první bydlení. Druhým byl manželský pár, kdy se jednalo o živnostníky, s tím byla představena problematika uznávání výše příjmů. Oběma případům byla stanovena stejná kritéria, kromě pojištění, které se týkalo pouze staršího páru, avšak váhy důležitosti byly stanoveny odlišně. S pomocí vícekritériální analýzy, konkrétně metodou pořadí byla vybrána vhodná varianta pro jednotlivé žadatele. Pro oba modelové případy se nejvhodnější variantou stala Komerční banka a. s., kromě nákladů na zpracování vykazovala nejlepších hodnot z hlediska všech stanovených kritérií.

## 6 Seznam použitých zdrojů

### Literární zdroje:

**Černohorský, Jan a Teplý, Petr. 2011.** *Základy financí.* Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.

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

**Janda, Josef. 2013.** *Jak žít šťastně na dluh.* Praha : Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4833-7.

**Jurečka, Václav. 2017.** *Makroekonomie. 3., aktualizované a rozšířené vydání.* Praha : Grada, 2017. ISBN 978-80-271-0251-8.

**Kociánová, Helena. 2012.** *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit.* Olomouc : ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.

**Málek, Petr, Oškrdalová, Gabriela a Valouch, Petr. 2010.** *Osobní finance.* Brno : Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7.

**Mejstřík, Michal, Pečená, Magda a Teplý, Petr. 2014.** *Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice.* Praha : Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.

**Papoušek, Václav. 2017.** *Hypotéka.* Brno : Václav Papoušek, 2017. ISBN 978-80-906897-0-1.

**Syrový, Petr a Tyl, Tomáš. 2014.** *Osobní finance: řízení financí pro každého.* Praha : Grada, 2014. ISBN 978-80-247-4832-0.

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

### Elektronické zdroje:

**ARAD. 2023.** *Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle účelu a způsobu pořízení.* [Online]. [cit. 2023-02-02].

Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=3&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=22074&p\\_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9&p\\_strid=AABBAKA&p\\_od=201303&p\\_do=202212&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22074&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9&p_strid=AABBAKA&p_od=201303&p_do=202212&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)

**ARAD. 2023.** *Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle účelu a způsobu pořízení (počet).* [Online]. [cit. 2023-02-02].

Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=3&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=22077&p\\_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9&p\\_strid=AABBAKB&p\\_od=201303&p\\_do=202212&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22077&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9&p_strid=AABBAKB&p_od=201303&p_do=202212&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)

**Banky.cz. 2022.** *Podmínky pro získání hypotéky 2022.* [Online]. [cit. 2022-08-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>.

**Banky.cz. 2022.** *Pojištění hypotéky: 3 typy pojistky, bez kterých se u hypotéky (téměř) neobejdete.* [Online]. [cit. 2022-12-13]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/pojisteni-hypoteky/>.

- CBCB.cz. 2023.** *Bankovní registr clientských informací.* [Online]. [cit. 2023-02-13]. Dostupné z: <https://cbcb.cz/>
- CNCB.cz. 2023.** *Nebankovní registr clientských informací.* [Online]. [cit. 2023-02-13]. Dostupné z: <https://www.cncb.cz/>
- Česká spořitelna. 2023.** *Americká hypotéka.* [Online]. [cit. 2023-01-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/americka-hypoteka>.
- Česká spořitelna. 2023.** *Hypotéka.* [Online]. [cit. 2023-01-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>.
- Česká spořitelna. 2023.** *Hypotéka pro budoucnost.* [Online]. [cit. 2023-01-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka-pro-budoucnost>.
- Česká spořitelna. 2023.** *Kdo jsme.* [Online]. [cit. 2023-01-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>.
- Česká spořitelna. 2023.** *Refinancování hypotéky.* [Online]. [cit. 2023-01-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/refinancovani-hypoteky>.
- ČNB. 2021.** *Novela zákona o ČNB nabyla účinnosti.* [Online]. [cit. 2022-07-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Novela-zakona-o-CNB-nabyla-ucinnosti/>.
- ČNB. 2023.** *O ČNB.* [Online]. [cit. 2023-01-17]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/).
- ČNB. 2021.** *ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %.* [Online]. [cit. 2022-07-05]. 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/>.
- ČSÚ. 2023.** *Příjmy a životní podmínky domácností - 2022.* [Online]. [cit. 2023-02-08]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-7isum3msez>.
- Eurostat. 2023.** *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey.* [Online]. [cit. 2023-02-10]. Dostupné z: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LVHO02\\_custom\\_3553007/bookmark/bar?lang=en&bookmarkId=2457e44e-df35-4995-aacc-e79684402691](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02_custom_3553007/bookmark/bar?lang=en&bookmarkId=2457e44e-df35-4995-aacc-e79684402691).
- Hypoindex. 2019.** *Jak moc ČNB ovlivňuje úrokové sazby hypoték.* [Online]. [cit. 2022-07-14]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-moc-cnb-ovlivnuje-urokove-sazby-hypotek/>.
- Hypoindex. 2023.** *Fincentrum Hypoindex – vývoj.* [Online]. [cit. 2023-02-10]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>.
- Hypoteční banka. 2023.** *Americká hypotéka.* [Online]. [cit. 2023-02-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/americka-hypoteka/>.
- Hypoteční banka. 2023.** *Hypotéka do vlastního.* [Online]. [cit. 2023-02-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypoteka-do-vlastniho/>.
- Hypoteční banka. 2023.** *Hypotéka na bydlení.* [Online]. [cit. 2023-02-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypoteka-na-bydleni/>.
- Hypoteční banka. 2023.** *Hypotéka na úsporné bydlení.* [Online]. [cit. 2023-02-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/na-usporne-bydleni/>.

**Hypoteční banka. 2023.** Refinancování hypotéky. [Online]. [cit. 2023-02-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/refinancovani/>.

**Hypoteční banka. 2020.** Výroční zpráva. [Online]. [cit. 2023-02-12]. Dostupné z: [https://www.hypotecnibanka.cz/\\_sys\\_/FileStorage/download/2/1844/hb\\_vz2020\\_pdf\\_web.pdf](https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1844/hb_vz2020_pdf_web.pdf).

**Komerční banka. 2023.** *Historie KB*. [Online]. [cit. 2023-02-16]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/kb-historie>.

**Komerční banka. 2023.** Americká hypotéka. [Online]. [cit. 2023-02-16]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/americka-hypoteka>.

**Komerční banka. 2023.** Fakta a výsledky. [Online]. [cit. 2023-02-16]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/fakta-a-vysledky>.

**Komerční banka. 2023.** Hypotéka. [Online]. [cit. 2023-02-16]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>.

**Komerční banka. 2023.** Předhypoteční úvěr. [Online]. [cit. 2023-02-16]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/predhypotecni-uver>.

**Kurzy.cz. 2022.** *Typy hypoték (hypotečních úvěrů)*. [Online]. [cit. 2022-07-26]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>.

**Kurzy.cz. 2023.** *Jak na odpočet úroků hypotéky z daní 2023*. [Online]. [cit. 2023-02-01]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/696710-jak-na-odpocet-uroku-hypoteky-z-dani-2023/>.

**Ministerstvo financí ČR. 2019.** *ZPRÁVA O VÝVOJI FINANČNÍHO TRHU V ROCE 2018*. [Online]. [cit. 2023-01-27]. Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Zprava\\_2018\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu\\_v02.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Zprava_2018_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu_v02.pdf).

**Ministerstvo financí ČR. 2020.** *ZPRÁVA O VÝVOJI FINANČNÍHO TRHU V ROCE 2019*. [Online]. [cit. 2023-01-27]. Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Zprava\\_2019\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu\\_v04.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Zprava_2019_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu_v04.pdf).

**Ministerstvo financí ČR. 2021.** *ZPRÁVA O VÝVOJI FINANČNÍHO TRHU V ROCE 2020*. [Online]. [cit. 2023-01-27]. Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Zprava\\_2020\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu\\_v02.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Zprava_2020_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu_v02.pdf).

**Ministerstvo financí ČR. 2022.** *ZPRÁVA O VÝVOJI FINANČNÍHO TRHU V ROCE 2021*. [Online]. [cit. 2023-01-27]. Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021\\_v03.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021_v03.pdf).

**Moneta Money Bank. 2023.** *Americká hypotéka*. [Online]. [cit. 2023-01-13]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/americka-hypoteka>.

**Moneta Money Bank. 2023.** Finanční výsledky za rok 2022. [Online]. [cit. 2023-02-10]. Dostupné z: <https://investors.moneta.cz/documents/12270853/20115622/mmb-4q2022-results-cz.pdf>

**Moneta Money Bank. 2023.** *Historie MONETA Money Bank*. [Online]. [cit. 2023-01-13]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/historie>.

- Moneta Money Bank. 2023.** *Refinanso.* [Online]. [cit. 2023-01-13]. Dostupné z: [https://www.refinanso.cz/?utm\\_source=moneta&utm\\_medium=refi-page&utm\\_campaign=moneta-refinanso](https://www.refinanso.cz/?utm_source=moneta&utm_medium=refi-page&utm_campaign=moneta-refinanso).
- Moneta Money Bank. 2023.** *Živnostenská hypotéka.* [Online]. [cit. 2023-01-13]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/zivnostenska-hypoteka-komerčni>.
- Raiffeisenbank. 2023.** *Americká hypotéka.* [Online]. [cit. 2023-01-15]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/americka-hypoteka>.
- Raiffeisenbank. 2023.** *Hypotéka na bydlení.* [Online]. [cit. 2023-01-15]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni>
- Raiffeisenbank. 2023.** *Hypotéka na pronájem.* [Online]. [cit. 2023-01-15]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/hypoteka-na-pronajem>.
- Raiffeisenbank. 2023.** *Profil a historie Raiffeisenbank v ČR.* [Online]. [cit. 2023-01-15]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>.
- Raiffeisenbank. 2021.** *Výroční zpráva.* [Online]. [cit. 2023-01-18]. Dostupné z: [https://www.rb.cz/attachments/vyrocní-zpravy/Raiffeisenbank\\_a\\_s\\_Konsolidovana\\_vyrocní\\_zprava\\_2021\\_CZ.pdf](https://www.rb.cz/attachments/vyrocní-zpravy/Raiffeisenbank_a_s_Konsolidovana_vyrocní_zprava_2021_CZ.pdf)

## 7 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

### 7.1 Seznam tabulek

Tabulka 1 Doby úročení.....	13
Tabulka 2 Objemy nově poskytnutých hypotečních úvěrů.....	28
Tabulka 3 Počet kusů nově poskytnutých hypotečních úvěrů .....	29
Tabulka 4 Komparace nabídek: žadatel č.1 .....	38
Tabulka 5 Komparace nabídek: žadatel č.2 .....	41
Tabulka 6 Stanovení kritéria: žadatel č.1 .....	43
Tabulka 7 Výpočet váhy bodovací metodou: žadatel č.1 .....	44
Tabulka 8 Výběr varianty metodou pořadí: žadatel č.1 .....	44
Tabulka 9 Stanovení kritéria: žadatel č.2.....	45
Tabulka 10 Výpočet váhy bodovací metodou: žadatel č.2 .....	45
Tabulka 11 Výběr varianty metodou pořadí: žadatel č.2 .....	46

### 7.2 Seznam grafů

Graf 1 Vlastnictví svého bydlení v zemích EU v roce 2021.....	26
Graf 2 Podíly právních forem užívání bytu v roce 2022 v ČR .....	27
Graf 3 Objemy a počet kusů nově poskytnutých hypotečních úvěrů .....	30
Graf 4 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů.....	30