Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií

Bakalářská práce

Analýza nabídek (hypotečních) úvěrů na českém trhu

Markéta Knorová

© 2022 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Markéta Knorová

Ekonomika a management
Provoz a ekonomika

Název práce

Analýza nabídek (hypotéčních) úvěrů na českém trhu

Název anglicky

Analysis of mortgage offers on the Czech market

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je analýza aktuální nabídky hypotéčních úvěrů v České republice. Budou zde charakterizovány důležité pojmy, které vystihují tuto problematiku. Dále bude provedeno srovnání aktuálních nabídek hypotéčních úvěrů a následné vyhodnocení nejvýhodnější nabídky.

Metodika

Teoretická část bude založena na základě prostudování odborných literárních a internetových zdrojů. Zabývat se historií, pojmy v této oblasti a podmínkami pro získání hypotéčního úvěru.

Analytická část bude obsahovat srovnání konkrétních produktů od bankovních i nebankovních institucí, ze které následně bude vyhodnocen nejvhodnější produkt pro fiktivního klienta.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Hypoteční banka, hypoteční úvěr, úrok, žadatel, konkurence, nabídka hypotéky, banka, splátky, RPSN

Doporučené zdroje informací

BRČÁK Josef, SEKERKA Bohuslav, SEVEROVÁ Lucie, STARÁ Dana: Makroekonomie. Makroekonomický přehled. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-708-5.

PAVELKA F., BARDOVÁ D. a OPLTOVÁ R.: Úvěrové obchody. Praha: Arktis spol. s. r. o., 2002. ISBN 80-7265-037-8

PAVELKA F., OPLTOVÁ R.: Jak správně na hypotéky. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN: 8090148673

POLOUČEK, S.: Bankovnictví. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-491-9.

PŮLPÁN, Karel: Slovník bankovnictví, pojišťovnictví a kapitálových trhů. Česká republika: Public History. ISBN 80-902193-2-2

VENCOVSKÝ F.: Dějiny bankovnictví v českých zemích. Praha: Bankovní institut, 1999. ISBN 80-7265-030-0

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

Oldřich Ludwig Dittrich, MPH, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 27. 12. 2021

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 8. 2. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 25. 02. 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu" 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 15. 03. 2022 _____

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala mému vedoucímu bakalářské práce panu PhDr. Oldřichu Ludwigovi Dittrichovi, Ph.D. za vedení a ochotu při zpracování této bakalářské práce.

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Abstrakt

V této bakalářské práci je provedena komparace hypotéčních úvěrů od vybraných bankovních i nebankovních institucí v České republice s cílem doporučit fiktivní domácnosti nejvhodnější ústav.

První část je vyčleněná pro detailní popsání historie a důležitých pojmů, které souvisejí s hypotéčními úvěry. Také je zde vysvětleno, jak fungují zástavní listy, typy úvěrů, úrokové sazby a podmínky, které musí žadatel splnit pro získání hypotéčního úvěru.

Druhá část je zaměřená na fiktivní dvou člennou domácnost, která má zájem o hypotéční úvěr na vlastní bydlení v rodinném domě s fixací na 5 let a 30 let splácení. Pro vyhodnocení nejvhodnější instituce, jsou vybrány následující ústavy: Hypotéční banka, Komerční banka, Česká spořitelna, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank a Acema. Je zde použita komparativní analýza, která doporučila Komerční banku jako tu nejvhodnější. Provedena byla také vícekriteriální analýza variant, která také vyhodnotila jako nejvhodnější banku Komerční. Rozdíl mezi analýzami nastal až ve druhém a dalším umístění kromě posledního. Na posledním místě se v obou případech umístila nebankovní společnost Acema.

V závěru práce je provedeno shrnutí všech částí a doporučení nejvhodnější společnosti, u které by si fiktivní domácnost měla zažádat o hypotéční úvěr.

Klíčová slova: Hypoteční banka, hypoteční úvěr, úrok, žadatel, konkurence, nabídka hypotéky, banka, splátky, RPSN

Analysis of mortgage offers on the Czech market

Abstract

In this bachelor's thesis, a comparison of mortgage loans from selected banking and non-banking institutions in the Czech Republic, is made in order to recommend fictitious households the most suitable institution.

The first part is dedicated to a detailed description of the history and important concepts related to mortgage loans. It also explains how mortgage bonds, types of loans, interest rates and the conditions that an applicant must meet in order to obtain a mortgage loan.

The second part is focused on a fictitious two-member household that is interested in a mortgage loan for their own housing in a family house with a fixation for 5 years and 30 years of repayment. The following institutions are selected to evaluate the most suitable institution: Hypotéční banka, Komerční banka, Česká spořitelna, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank and Acema. A comparative analysis is used here, which recommended Komerční banka as the most suitable one. A multi-criteria analysis of variants was also performed, which also evaluated Komerční as the most suitable bank. The difference between the analyzes occurred only in the second and next position, except for the last one. In both cases, the non-banking company Acema came in last.

At the end of the work is a summary of all parts and recommendations of the most suitable company for which a fictitious household should apply for a mortgage loan.

Keywords: Hypoteční banka, mortgage loan, interest, applicant, competition, mortgage offer, bank, installments, APR

Obsah

1 Úvod 10

2 Cíl práce a metodika 11

2.1 Cíl práce 11

2.2 Metodika 11

3 Teoretická východiska 12

3.1 Historie hypotečních úvěrů ve světě 12

3.1.1 Historie hypotečních úvěrů na území Čech 12

3.2 Měnová politika 13

3.3 Hypoteční úvěry 14

3.3.1 Hypoteční zástavní listy 14

3.4 Typy hypotečních úvěrů 15

3.4.1 Podle účelu 15

3.4.2 Podle typu splácení 15

3.4.3 Podle dokládání příjmů 17

3.4.4 Podle úročení 17

3.5 Úroková sazba 18

3.5.1 Typy úrokových sazeb 18

3.5.2 Úročení 19

3.5.3 RPSN 19

3.6 Žadatel 19

3.6.1 Výše hypotečního úvěru 20

3.6.2 Podmínky ČNB 20

3.6.3 Pojištění hypotečního úvěru 21

4 Vlastní práce 22

4.1 Modelová situace 22

4.2 Výběr bankovní instituce 23

4.2.1 Hypoteční banka 23

4.2.2 Komerční banka 24

4.2.3 Česká spořitelna 24

4.2.4 UniCredit Bank 25

4.2.5 Raiffeisen Bank 25

4.2.6 Acema 26

4.3 Kalkulace nabídky hypotečních úvěrů 26

4.3.1 Nabídky hypotečních úvěrů od Hypoteční banky 26

4.3.2 Nabídky hypotečních úvěrů od Komerční banky 29

4.3.3 Nabídky hypotečních úvěrů od České spořitelny 31
4.3.4 Nabídky hypotečních úvěrů od UniCredit Bank..... 33
4.3.5 Nabídky hypotečních úvěrů od Raiffeisen Bank 35
4.3.6 Nabídky hypotečních úvěrů od Acema..... 37

5 Komparace a diskuse..... 39
5.1 Komparace hypotečních úvěrů..... 40
5.2 Vhodná instituce pro fiktivní domácnost 43
5.3 Vícekriteriální analýza variant 44

6 Závěr 46

7 Seznam použitých zdrojů 48

8 Seznam grafů, obrázků a tabulek..... 53

1 Úvod

V dnešní době nemnohý člověk chce bydlet v pronajatém bytě nebo domě a disponuje tolika finančními prostředky pro zakoupení vlastního domu nebo bytu. Jednou z možností je požádat rodinné příslušníky o půjčku, která může i nemusí být bezúročná. Každý nemá takto majetnou rodinu, která mu své prostředky poskytne bez jakýchkoliv finančních problémů. A přesně pro takového člověka jsou určené hypoteční úvěry v několika podobách.

Hypoteční úvěr je možné využít od bankovního ústavu, kterých je nespočet a každá taková instituce poskytuje jinou úrokovou sazbu a podmínky úvěru. Pro banky je vydána regulace poskytování hypotečních úvěrů od České národní banky. Další možností je zažádat o úvěr od nebankovní instituce. Tato možnost je méně rozsáhlá kvůli svým podmínkám. Nemnoho nebankovních ústavů poskytují vysoký úvěr se splatností na 30 let, více rozsáhlé na českém trhu jsou úvěry do jednoho milionu korun s půjčkou maximálně na 20 let.

Tato bakalářská práce se věnuje hypotečním úvěrům na finančním trhu České republiky a následné analýze nabídek úvěrů od vybraných bankovních i nebankovních institucí pro vybranou modelovou domácnost. Vzhledem k hypotečnímu úvěru, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti, si žadatelé mohou dovolit postavit dům, koupit byt, rekonstruovat nebo také se finančně vypořádat se spoluvlastníky.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je analýza nejvíce využívaným způsobem financování, kterým lidé získávají finanční prostředky k zajištění svého bydlení. Jsou zde vysvětlovány pojmy související s hypotečním úvěrem, podmínky udávané a kontrolované Českou národní bankou a další potřebné nezbytnosti k vyhovění žádosti klienta. Věnuje se problematice hypotečních úvěrů v České republice, které nabízí bankovní i nebankovní instituce. Následně je v práci porovnávání produktů od Hypoteční banky, Komerční banky, České spořitelny, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank a Acema. Ze získaných informací je provedeno srovnání aktuálních nabídek hypotečních úvěrů, které vybrané instituce nabízejí, a následné vyobrazení nejvýhodnější nabídky pro vybraného fiktivní domácnost.

2.2 Metodika

První část práce se zabývá, na základě prostudované odborné literatury a internetových zdrojů, objasněním historie bankovnictví a hypotečních úvěrů. Následně definováním pojmů, monetární politiky, charakteristikou hypotečních úvěrů, detailním rozdělením typů hypotečních úvěrů a vylíčením úrokových sazeb.

Vlastní práce ve druhé části bakalářské práce se zaměřuje na vybraného fiktivního žadatele o hypoteční úvěr od bankovní a nebankovní instituce pro koupi rodinného domu. Fiktivní domácností je dvou členná rodina, která je rodinným příslušníkem autora této bakalářské práce. Jsou zde definovány parametry tohoto žadatele, podle kterých je vybrána nejvhodnější nabídka od bankovní nebo nebankovní instituce. Nejvhodnější banka je vybrána na základě charakteristiky produktů a kalkulací veškerých nákladů spojených s hypotečním úvěrem, a dále porovnáním výsledných údajů.

3 Teoretická východiska

3.1 Historie hypotečních úvěrů ve světě

Úvěry začaly existovat již dávno v minulosti, tedy už kolem druhého století před naším letopočtem. Lidé si nepůjčovali od bank, které v těchto dobách neexistovaly, ale půjčovali si od movitých sousedů, vůdců města a šlechticů. Čím byla větší a dražší jeho zástava, tím si člověk mohl více vypůjčit (modulservis.cz, cit. 29.10.2021).

Nejstarší veřejně kontrolovatelnou úvěrovou institucí je italská Banca Monte dei Paschi di Siena, založená roku 1472 městskými úřady. Přijímala vklady od soukromých osob, ale i veřejných institucí, poskytovala úvěry proti zástavě, obchodovala se směnkami, směňovala valuty a podnikala v zahraničí. Její dnešní náplní je dokumentování změn, které nastaly v bankovním sektoru od jeho vzniku, včetně krize roku 2009. V té době akcie jedné ze tří největších italských bank ztratily od května 2007 do začátku roku 2013 více než 95 % své hodnoty. Italská vláda, která pomohla banku zachránit, poskytla „záchranu“ ve výši 2 mld. EUR (Polouček, 2013).

3.1.1 Historie hypotečních úvěrů na území Čech

V Českých zemích na počátku 19. století začaly působit první banky. Kvůli iniciativě české aristokracie byla založena v Praze roku 1824 Česká spořitelna. V roce 1847 začala působit v Praze pobočka rakouské National Bank. V následujících letech, kvůli liberálním požadavkům, byly založeny nové bankovní domy (Polouček, 2013).

Rozvoj českého bankovního sektoru se ve srovnání s evropskými státy opozdil. Na počátku 90. let 19. století přichází důvěra k úvěrovému systému a k vývoji samotného podnikání, které bylo klíčové k obnovení českého bankovnictví. O založení hypoteční banky bylo usilováno již od roku 1848. Na návrhu, který se roku 1863 předložil císaři, se podílel advokát Adolf Maria Pinkas a Albín Bráf. Jednalo se tedy o první hypoteční banku v habsburském soustátí, která vznikla až v 19. století. Ta byla postavena a poprvé otevřena v Praze, a to 16. ledna 1865 s názvem Království českého, jako banka pro získání finančních prostředků. Soustředila se především na poskytování úvěrů pro zemědělce, kterým vystavovala na pozemky či nemovitosti zástavní listiny. Se 77 tisíci zlatých banka zahájila

svou činnost a na konci roku se jí tato hodnota podařila navýšit na 4 820 869 zlatých. Prvním sídlem této banky byla tehdy novostavba Nárožního paláce na Národní třídě v Praze, kde sídlili i další nájemci. V roce 1890, kvůli prosperitě banky, bylo umožněno přestěhování do vlastní budovy na Senovážném náměstí. Umístění této budovy bylo cíleně zvoleno nedaleko Plodinové burzy a obou pražských železničních nádraží, na které přijížděli venkovští klienti banky. Koncem roku 1918 byla banka přejmenována na Hypoteční banku českou. Z nejbližších podobných ústavů, byla starší jen hypoteční banka drážďanská, která byla založena v roce 1863. Vídeňská banka měla tehdy pouze hypoteční oddělení. Dalším bankovním ústavem, který vznikl roku 1869 v Opavě, byl Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav. Dále následovala Hypoteční banka markrabství Moravského, která zahájila svou činnost 22. 4. 1876. Hlavní konkurenci jim dělaly rakouské Reiffeisenovy pokladny (Zlatá koruna.cz, cit. 29.10.2021).

První hypoteční bankou v České republice byla Agrobanka v Hradci Králové, která vznikla 10. ledna 1991. Tato banka v roce 1992 změnila svůj název na Regiobanka, která se původně orientovala jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V roce 1994 svůj název opět změnila, a to na Českomoravská hypoteční banka, která dále působila v Praze a následně získala jako první finanční ústav oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů. Roku 2000 se vlastníkem této banky stala Československá obchodní banka, která jim zůstala až do současnosti. O deset let později byla přejmenována na Hypoteční banku, která se od svého počátku držela a stále drží na prvních příčkách jako lídr trhu (Hypoteční banka.cz, cit. 31.10.2021).

3.2 Měnová politika

Měnová politika je součástí celé hospodářské politiky, která vytyčuje konkrétní normy pro fungování peněz a působí na vytváření podmínek, aby peníze plnily své dané funkce. Na peníze nepůsobí pouze faktory peněžní, jako např. úvěry, devizy, depozita apod., ale i cenové, fiskální a mzdové. Aby tato politika mohla být použita, musí být dobře rozvinut peněžní oběh, trh a úvěrový systém (Půlpán, 1998).

Další podmínkou monetární politiky je, že ve státním vlastnictví má centrální banka pravomoci, které se týkají emise peněz. Existují dva typy měnové politiky a to expanzivní

(zvyšování nabídky peněz) a restriktivní (snižování nabídky peněz). Tyto změny závisí na výkyvech poptávky po financích (Brčák, 2010).

Počátkem 21. století bylo období velmi nízkých úrokových sazeb hlavních měn, po kterém následně vznikla finanční světová krize a další éra nižších úrokových sazeb. Nikdo neví, proč přesně tahle doba přišla, ale jedním z důležitých vlivů byla měnová politika centrálních bank. Centrální banka se snaží o dosažení daných cílů, které se v průběhu času mění. Tato banka se pokaždé zaměřovala na cenovou stabilitu, ale na konci 20. století se její snaha prohloubila a stala se hlavním záměrem měnové politiky (Polouček, 2013).

3.3 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, a následně zapsaný v katastru nemovitostí. Hodnota úvěru, včetně příslušenství, nesmí překročit dvojnásobně hodnotu zastavené nemovitosti. Zprostředkovatelé úvěrů mohou získávat finanční zdroje pro poskytování této služby z prodeje hypotečních zástavních listů (Červenka, 2017).

3.3.1 Hypoteční zástavní listy

Zástavní listiny jsou ceniny neboli určitý druh dluhopisu, které vystavují hypoteční banky se sídlem v České republice. Peníze, které tímto získají, používají pro financování dalších hypoték. Hodnota hypotečního úvěru musí být plně zajištěna nemovitostí. Pro tyto úvěry jsou zákonem o dluhopisech stanovena přesná ustanovení, aby takovéto cenné papíry nemohl kdokoliv vydávat a staly se tak jedny z nejvěrohodnějších a nejbezpečnějších investičních cenin v naší zemi (Červenka, 2017).

Česká národní banka hlídá evidenci vydaných hypotečních zástavních listů, které jsou převážně vydávány na 5 let, ale také i více. Před uplynutím splatnosti, může držitel tento dluhopis prodat zpět jejich emitentovi, nebo ho také nabízet na burze cenných papírů. Hypoteční úvěry kryjí výnosy ze zástavních listů a poté jsou úvěry kryty nemovitostí klienta, který úvěr splácí. Pokud by tak nebylo a klient by neplatil svůj úvěr, banka by zastavěnou nemovitost prodala a z její prodejní ceny by dále kryla výnos ze zástavních listů. U této ceniny je velmi malé investiční riziko (Moneta.cz, cit. 1.11.2021).

3.4 Typy hypotečních úvěrů

3.4.1 Podle účelu

Tento typ hypotéky je nejvíce používá pro poskytnutí financí, který se užívá při pořízení nemovitosti, na výstavbu domu nebo také na rekonstrukci. Je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Druhým typem úvěru jsou neúčelové, které poskytují banky i nebankovní instituce. U tohoto typu není přesně definováno, na co se úvěr může použít. Posledním typem je kombinace účelové a neúčelové hypotéky, tedy kombinované, jenž můžeme nazývat jako Australskou hypotéku. Tato možnost úvěru je zajímavá tím, že čím více si dlužník půjčí, tím nižší má úrokovou sazbu. Je možno ji využít jak na rekonstrukci a vybavení, tak i na pořízení nemovitosti (Červenka, 2017).

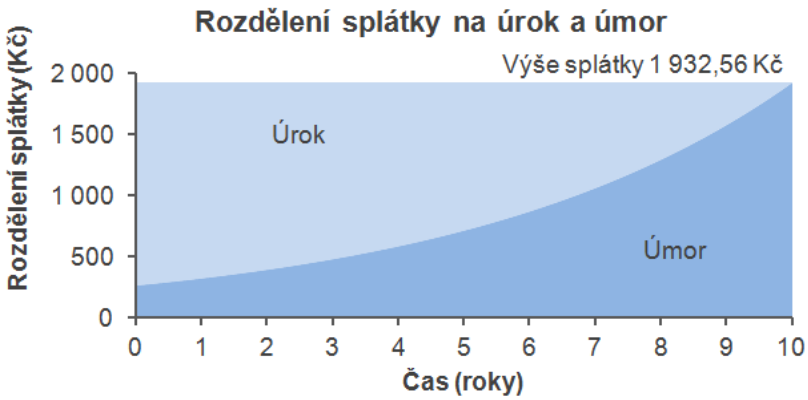
3.4.2 Podle typu splácení

Ve smlouvě o úvěru by vždy měl být napsán počet splátek, možnosti splácení, výše pravidelných splátek. Při sjednání úvěru jsou banky povinny umožnit základní platební účet. Úvěr je možné splatit inkasem, převodem nebo vkladem hotovosti. Každá měsíční splátka obsahuje úrok se stanovenou odměnou pro bankovní ústav za poskytnutí služby a úmor, který vyjadřuje jistinu neboli hodnotu úvěru. Splácet úvěr lze jednorázově v době splatnosti, po uplynutí výpovědní doby, nepravidelně, pravidelně nebo v pravidelných anuitách (Finance.cz, cit. 4.11.2021).

Anuitní splácení

Anuitní splácení je nejvyužívanějším typem umořování dluhu. Splácení tímto typem se měsíční splátka poměrně skládá z úroku a jistiny, která se každý měsíc mění. Na začátku splácení je poměr úroků vyšší než jistina, která se s dalším splácením zvyšuje a následně se snižují úroky (graf 1). Na určité období je dohodnutá fixace úrokové sazby, která se po uplynutí přehodnocuje podle aktuálních podmínek a klientovi je podán návrh na další fixační období. Pokud klient nesouhlasí, může svůj hypoteční úvěr refinancovat u jiného bankovního ústavu (Hyponamiru.cz, cit. 2.11.2021).

Graf 1: Anuitní splácení

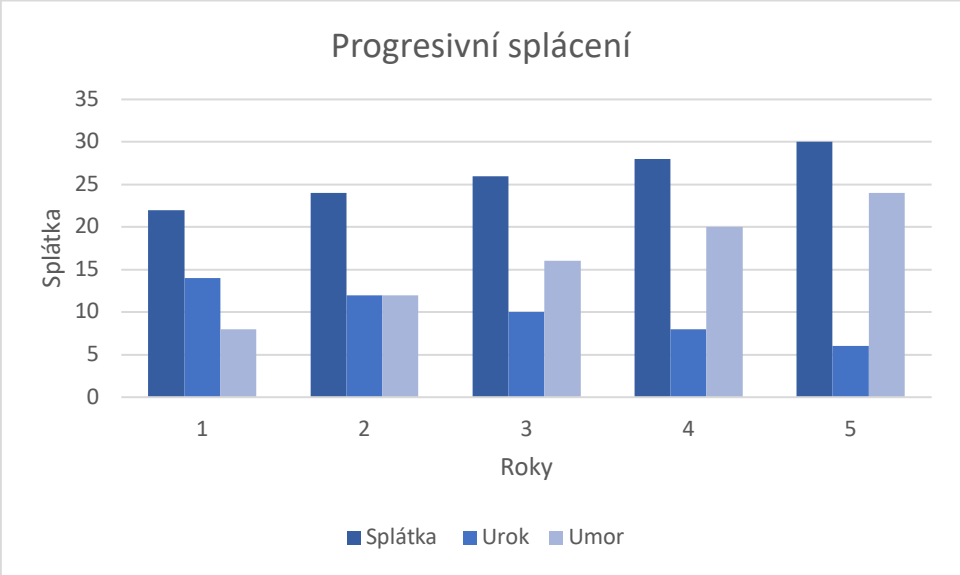


Zdroj: Stavebky.cz, cit. 2. 11. 2021

Progresivní splácení

Při progresivním splácení se hodnota splátky každý rok v závislosti na situaci banky a trhu zvyšuje, tedy klient na konci splácení hypotečního úvěru splácí více než na jeho začátku (graf 2). Klient může využít tento typ při pořizování nového bydlení, ke kterému patří i jeho zařizování, tzn. vyšší výdaje na počátku. Je také vhodný pro mladé klienty, kteří nemají na začátku své kariéry dostatečně vysoké příjmy (Kurzy.cz, cit. 2.11.2021).

Graf 2: Progresivní splácení

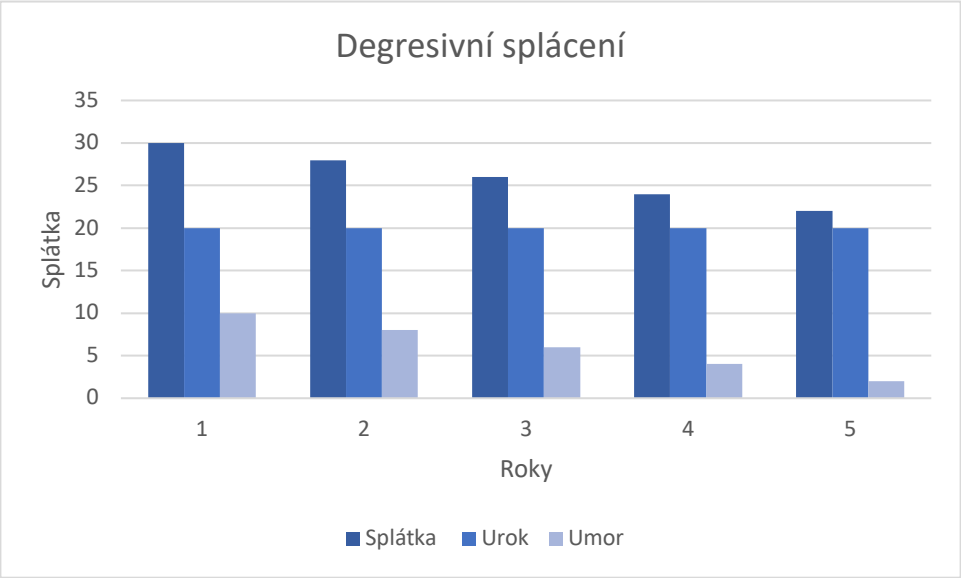


Zdroj: Vlastní zpracování

Degresivní splácení

S degresivním splácením klient splácí vyšší částku, než na jeho konci a tím si hypotéku splatí rychleji. Snižování je nastaveno dle pevných koeficientů, které si stanovuje banka. Tento typ je vhodný pro klienty, kteří si mohou ze začátku dovolit vyšší finanční výdaje (Raiffeisen stavební spořitelna, cit. 2.11.2021).

Graf 3: Degresivní splácení



Zdroj: Vlastní zpracování

3.4.3 Podle dokládání příjmů

Při dokládání příjmů funguje hypoteční úvěr bez rozdílu stejně, jako účelová hypotéka. Rozdíl v hypotéce bez dokládání příjmů je klientovi úvěr schválen pouze s čestným prohlášením, tedy bez potvrzení o příjmech (Kurzy.cz, cit. 2.11.2021).

3.4.4 Podle úročení

Prvním typem úročení je spojení úvěru s dalším produktem klienta, kterým si tvoří, jakési zajištění do budoucna, např. stavební spoření. Po celé kombinované období obsahuje měsíční splátka, ze které jsou poměrně přeposílány peníze na další produkt klienta, pouze úrok. Pokud bude naspořená částka stejná jako jistina, může klient úvěr jednorázově splatit (Červenka, 2017).

Další úročení je fixační, kde si klient vybere délku fixačního období a po dobu tohoto období bude úrok neměnný. Na konci fixační doby je možné úvěr splatit, zaplatit mimořádnou částku nebo převést k jinému ústavu.

Posledním typem je úročení, které je fixováno obvykle na jeden rok, či jeden den. Je to cena, která je využívána bankami. Takzvanou plovoucí sazbu určuje Česká národní banka v závislosti na trhu ekonomiky (dtest.cz, cit. 2.11.2021).

3.5 Úroková sazba

Úrok je pro věřitele sazba, kterou dostane od dlužníka za poskytnutí jeho služby, oproti tomu je to pro dlužníka platba, kterou musí zaplatit. Úrok je vždy vyjadřován úrokovou sazbou (tabulka č. 1), která je vyjádřena na dané období a je udávána bankovním subjektem (Finmat.cz, cit. 4.11.2021).

Tabulka 1: Zkratky úrokového období

p.a.	roční sazba
p.s.	pololetní sazba
p.q.	čtvrtletní sazba
p.m.	měsíční sazba
p.d.	denní sazba

Zdroj: Vlastní zpracování

3.5.1 Typy úrokových sazeb

Fixní úroková sazba

Je nejběžnějším typem sazby, která se sjednává hned na počátku s úvěrem na určitou dobu (1, 3, 5 nebo až 20 let) a během ní se nezmění. Po uplynutí sjednané doby nabídne bankovní instituce klientovi sazbu na další období (refixace), kterou také může odmítnout a splatit úvěr ihned.

Variabilní úroková sazba

Dříve, když úrokové sazby byly flexibilní, byl tento způsob velmi oblíbený. V dnešní době se úrokové sazby ustálily, tudíž se variabilní úroková sazba příliš nevyužívá. Výhodou této sazby je, že se úvěr může splatit rychleji a bez jakýchkoliv sankcí a poplatků (Červenka, 2017).

3.5.2 Úročení

Výpočet úroků se provádí z jistiny, tedy z aktuální hodnoty zůstatku, která se snižuje každou měsíční splátkou. Tento výpočet se rozděluje na dva způsoby. První způsob je jednoduché úročení, které se většinou používá pro úvěry kratší než 1 rok. Při tomto výpočtu se připisované úroky dále neúročí. Při vyplácení úroku na konci období se nazývá úročení polhůtní a při připisování na začátku má název předlhůtní. Druhý postup je složené úročení, které se počítá po uplynutí doby úrokovacího období přičtením úroku za něj k úročené částce. Tento výpočet je charakteristický pro úvěrové produkty delší než jeden rok (Finmat.cz, cit. 4.11.2021).

3.5.3 RPSN

Roční procentní sazba nákladů je roční podíl součtu celkových nákladů udávaný v procentech. Do výpočtu se zahrnují veškeré náklady za vypůjčení, které se vztahují i na pořízení majetku, úrokové sazby, splátek jistiny a úroků. Výpočet RPSN je ovlivněn datem splátky a jejich počtem. RPSN je povinnou součásti smlouvy o poskytnutém úvěru i předsmluvních informací (Cnb.cz, cit. 4.11.2021).

3.6 Žadatel

Žadatel je fyzická zletilá osoba, která je oprávněná žádat o hypoteční úvěr banku. Musí mít trvalou nebo dlouhodobou adresu v České republice. Poskytovatel úvěru je povinen provést kontrolu identity klienta, aby předešel případným úvěrovým podvodům, dále zjistit úvěruschopnost neboli bonitu, která zjišťuje příjmy a výdaje klienta, zdroj příjmů, aktuální postavení v zaměstnání a další. Také zkoumá minulé úvěrové produkty, vůči kterým se banka rozhodne o jeho poskytnutí či zamítnutí. Maximální věk splatnosti úvěru bývá cca do 67 let. O hypoteční úvěr nemusí žádat pouze jedna osoba, ale i více osob, kteří jsou označovány za spolužadatele, přičemž minimálně jeden žadatel musí být vlastníkem nebo má písemný souhlas o užívání financované nemovitosti. Podávání žádosti se spolužadatelem o poskytnutí úvěru poskytuje mnohem větší šance o získání úvěru s lepšími podmínkami kvůli příjmům, které se sčítají dohromady. Nejvíce těchto žádostí podávají manželé nebo partneři, kteří se snaží získat hypotéku na vlastní bydlení (Banky.cz, cit. 9.11.2021).

3.6.1 Výše hypotečního úvěru

Pokud žadatel chce schválit hypoteční úvěr od banky, musí splnit určité podmínky. Jelikož je hypoteční úvěr zajištován zástavním právem, nesmí výše hypotéky přesáhnout jeho odhadní cenu (Dvořák, 2005).

Další podmínky jsou určené Českou národní bankou. Týkají se maximální výše LTV, DSTI a DTI, které jsou detailněji charakterizované v následujícím odstavci č. 3.6.2

3.6.2 Podmínky ČNB

Loan to Value

Loan to Value, zkráceně LTV je poměr mezi částkou půjčky a hodnotou nemovitosti, který je dán v procentech. Maximální výše LTV, který udává Česká národní banka je 90 % pro žadatele mladší 36 let, tzn. že pro nemovitost ve výši 1 000 000 Kč dostane žadatel maximálně 900 000 Kč. Pro osoby nad 36 let se hranice posouvá na 80 %. Při tomto poměru LTV je zpravidla nejvyšší úroková sazba, tedy více se na konci zaplatí. Procento mezi půjčkou a hodnotou nemovitosti je možné snížit další zástavou nemovitosti (ČNB.cz, cit 9.11.2021).

Debt service to income

Pod zkratkou DSTI se skrývá název Debt service to income, který udává poměr mezi měsíční splátkou a ročnímu čistému příjmu žadatele. Pro ČNB kvůli koronavirové krizi, není důležité stanovovat maximální hranici, ale při hodnotě více než 40 % hrozí žadateli i poskytovateli vyšší riziko nesplacení úvěru v budoucnu. Od 1. 4. 2022 se tato maximální hranice posouvá, pro žadatele mladší 36 let, na 50 % a pro ostatní 45 % (ČNB.cz, cit 9.11.2021).

Debt to income

Ukazatel Debt to Income, neboli DTI je zkratka, která vyjadřuje poměr mezi výší zadlužení žadatele o hypoteční úvěr a čistým ročním příjmem uchazeče. Od 1. 4. 2022 se hranice tohoto poměru měla pohybovat pro žadatele mladší 36 let do 9,5 a pro ostatní do 8,5 (ČNB.cz, cit 9.11.2021).

3.6.3 Pojištění hypotečního úvěru

Žadatel nemá povinnost pojistit hypoteční úvěr, ale je jeho povinností pojištění nemovitosti. Většina bankovních ústavů nabízí pojištění hypotéky s různým rozsahem krytí. Je zde důležité zmínit, že každá banka má nastavené podmínky trochu jinak, a proto by si měl klient při výběru pojištění nastudovat veškeré podmínky a dodatky. Pojištění se sjednává jako balíček, které obsahuje riziko úmrtí, pracovní neschopnost a invaliditu. Tento balíček je dále rozdělen do několika podkategorií s doplňujícími informacemi (Janeček, 2017).

Pojištění proti neschopnosti splácet není povinné, poskytuje ho ústav pro své klienty přes sjednanou dohodu s pojišťovnou. Takové pojištění je nabízeno s následně lehce nižší úrokovou sazbou. Je namístě zvážit, zda ho přijmout či nikoliv. Ve většině případů je plnění z pojišťovny striktně charakterizované (Janeček, cit 9.11.2021).

Povinné pojištění nemovitosti chrání nemovitost před razantní ztrátou hodnoty v důsledku požáru či nepředvídatelným působením přírodních živlů. Banka může klientovi udělit sankce pokud nemovitost, se kterou ručí bance, nebude mít pojištěnou.

Poslední pojištěním je životní, které lze sjednat u banky a klientovi může následně nabídnout nižší roční úrokovou míru. Životní pojištění je možné sjednat i u jiné pojišťovny a ve většině případů i s nižším poplatkem za tuto službu (mutumutu.cz, cit 9.11.2021)

4 Vlastní práce

V současné době existuje stále více bankovních i nebankovních institucí, které poskytují hypoteční úvěry pro své klienty. Žadatelům o nový hypoteční úvěr bylo v roce 2021 od českých bankovních institucí celkem poskytnuto skoro 370 miliard korun. V minulém roce, tedy v roce 2020, české banky poskytly celkem více než 215 miliard korun. Roku 2021 se hodnota nových hypoték zvýšila o cca 155 miliard korun, respektive o více než 72 %. V roce 2022 se zpřísnily podmínky k získání hypotečního úvěru a dochází také ke zvyšování úrokových sazeb. Nelze tedy očekávat, s ohledem na tyto změny, že hodnoty z roku 2021 budou překonané.

4.1 Modelová situace

V této části je popsána fiktivní domácnost, která se skládá ze 2 členů a to muže (28 let) a ženy (27 let). Oba mají vysokoškolské vzdělání. Oba jsou zaměstnáni na hlavní pracovní poměr se smlouvou na dobu neurčitou. Měsíční čistý příjem muže činí 33 000 Kč a ženy 30 000 Kč, celkem tedy 63 000 Kč. Bydlí v pronajatém bytě 2+kk 65 m^2 v Praze za 18 000 Kč měsíčně s veškerými poplatky související s bytem. Průměrně utratí dohromady 15 000 Kč měsíčně za běžné výdaje.

Muž má vedený spořící účet, na který mu naspořili prarodiče celkem 300 000 Kč. Další spořící učet má vedený u České spořitelny, kam mu spořili rodiče a on sám si spořil měsíční částku. Celkem na tomto účtu naspořil 330 000 Kč. Další peníze má uložené na běžném účtu od Komerční banky, a to ve výši 200 000 Kč.

Žena má naspořeno 350 000 Kč u Air Bank a dalších 250 000 Kč na běžném účtu od Komerční banky.

Tento pár se rozhodl zažádat o hypoteční úvěr ke koupi rodinného domu v Libušíně u Kladna. Velikost domu 4+1, 109 m^2 s nezastavěnou plochou velikosti 879 m^2 za 6 900 000 Kč s vybavením. Žadatelé mají dohromady naspořeno 980 000 Kč a na bankovních účtech 450 000 Kč, tzn. žadatelé mají našetřeno více než 20 % z ceny nemovitosti. Budou žádat o úvěr ve výši 5 500 000 Kč s délkou splatnosti 30 let a fixací na 5 let. Partneři chtějí hypoteční úvěr čerpat jednorázově.

Zvolená fiktivní domácnost musí splnit podmínky, které Česká národní banka udává. Jednou z nich je splnění 90 % LTV do věku 36 let. Mladý pár má zájem o rodinný dům v hodnotě 6 900 000 Kč, dohromady mají našetřeno 1 430 000 Kč. Žádají o úvěr ve výši 5 500 000 Kč, tedy LTV dosahuje 80 % a podmínka je splněna. Druhá podmínka se vztahuje na maximální výši splátky, která nesmí být vyšší než 50 % z měsíční čisté mzdy do věku 36 let. Maximální výše měsíční splátky nesmí přesáhnout 31 500 Kč. Poslední podmínkou je limit DTI, který nesmí přesáhnout 9,5násobek čistého ročního příjmu pro žadatele mladších 36 let. U této domácnosti DTI vychází na 7,28, tato podmínka je též splněna.

4.2 Výběr bankovní instituce

Je velmi důležité prostudování podmínek při žádání o hypoteční úvěr a srovnat je s konkurenční institucí. Nejjednodušším a nejrychlejším způsobem, jak zkontrolovat dostupné informace na jednom místě je přes hypoteční kalkulačku. Ta vzhledem ke klientem zadaným informacím vyhledá jednotlivé možnosti od institucí. Do bakalářské práce byly vybrány pouze tyto bankovní instituce: Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank a Acema.

4.2.1 Hypoteční banka

Hypoteční banka byla založena v roce 1991 v Hradci králové. V roce 1995 získala od ČNB povolení k poskytování hypotečních zástavních listů. Jejím mateřská společnost je ČSOB, ke které se připojují další dceřiné společnosti, jako je Poštovní spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna a další.

Od roku 2010 se tato banka pyšní označením největší poskytovatel hypotečních úvěrů v České republice. V roce 2021 získala 4 ocenění, a to první místo Hypotéka roku, druhé místo Udržitelná banka, druhé místo v soutěži Zlatá koruna za produkt Hypotéka bez poplatku a třetí místo v soutěži Zlatá koruna za ČSOB hypotéku (Hypoteční banka.cz, cit 10.2.2022).

Obrázek 1: Logo Hypoteční banky

Zdroj: www.hypotečníbanka.cz, cit. 10. 2. 2022

4.2.2 Komerční banka

Komerční banka vznikla v roce 1990 v České republice ze Statní banky československé. Roku 1992 představila první online bankomat Komerční banky. O dva roky později navýšila základní kapitál na 9 500 miliard Kč. 1995 byla založena dceřiná společnost Komerční pojišťovna a vznikla Nadace Jistota. V roce 1997 zprovoznila běžný účet pro studenty a založila dceřinou společnost Faktoring KB. O 4 roky později, tedy v roce 2001 bylo založeno internetové bankovnictví s názvem mojebanka. Získala také ocenění v období 2004–2019, a to 7x Banka roku. Tato banka má více než 1 a půl milionů klientů (KB.cz, cit. 10.2.2022).

Obrázek 2: Logo Komerční banky

Zdroj: www.kb.cz, cit. 10. 2. 2022

4.2.3 Česká spořitelna

Od roku 1823, kdy byla založena jako Spořitelna česká, fungovala jako záložna. Spojením městských spořitelen v roce 1943 vznikl nový název, a to Spořitelna pražská. Poté se v roce 1967 přejmenovala na spořitelnu Státní, která byla o dva roky později rozdělena na Českou a Slovenskou státní spořitelnu. Roku 1992 změnila svůj název naposledy, a to na Česká spořitelna. Největším akcionářem s podílem 98 % akcií je Erste Group.

V roce 2020 získala celkově 6 ocenění za své služby. Dnes má více než 4 miliony klientů, s tímto objemem se řadí mezi největší českou banku (Duofinance.cz, cit. 10.2.2022).

Obrázek 3: Logo České spořitelny

Zdroj: www.ceskasporitelna.cz, cit. 10. 2. 2022

4.2.4 UniCredit Bank

Historie banky sahá hluboko do minulosti, ale na území České republiky vznikla spojením Živnostenské banky a HVB banky roku 2007 s tehdejším názvem UniCredit Bank Czech Republic. V roce 2013 přichází sjednocení České a Slovenské banky do jedné silné, která následně patří mezi čtyři největší banky v ČR. Banka působí v 17 zemích Evropy. Majitelem československé UniCredit Bank je italský UNICREDIT. Má přes 450 000 klientů (Duofinance.cz, cit. 10.2.2022).

Obrázek 4: Logo UniCredit Bank

Zdroj: www.unicreditbank.cz, cit. 10. 2. 2022

4.2.5 Raiffeisen Bank

V České republice působí banka od roku 1993. V roce 2006 koupila eBanku a tím sjednotila dvě silné banky. Vlastní ji rakouská finanční instituce, která vznikla v roce 2010. Od roku 2019 až do roku 2020 získala 6 ocenění. Dnes se řadí jako 5. největší banka v České republice. Klientská báze obsahuje na 700 000 klientů (Raiffeisen Bank.cz, cit 10.2.2022).

Obrázek 5: Logo Raiffeisen Bank

Zdroj: www.raiffeisen.cz, cit. 10. 2. 2022

4.2.6 Acema

Vznik této společnosti v České republice je datován k roku 2000. O 9 let později přesáhla prvních 5 000 klientů. V roce 2015 se stává generálním partnerem fotbalového klubu AC Sparta Praha. Roku 2016 využívalo služeb více než 10 000 klientů. Licenci od České národní banky pro poskytování nebankovních úvěrů získává v roce 2018. O rok později počet jejich klientů přesáhl 15 000.

Obrázek 6: Logo Acema

Zdroj: www.acema.cz, cit. 10. 2. 2022

4.3 Kalkulace nabídky hypotečních úvěrů

V rámci této kapitoly je provedena charakteristika úvěrů, které vybrané banky nabízejí. Následně je proveden výběr konkrétního produktu pro fiktivního klienta.

4.3.1 Nabídky hypotečních úvěrů od Hypoteční banky

Hypoteční banka nabízí hypoteční úvěry s názvem byt. Ten se využívá ke koupi bytu, spoluvlastnickému podílu či koupi družstevního bytu s ručením nemovitosti v osobním vlastnictví. Nabízejí úvěr v minimální výši 300 000 Kč, až maximálně 90 % z ceny

nemovitosti. Dále pak možnost převodu současného úvěru od jiné banky za výhodnější podmínky.

Další možností je hypotéka na rodinný dům a pozemek s minimální hodnotou 300 000 Kč, až maximálně 90 % z hodnoty nemovitosti. Tuto hypotéku lze využít na vypořádání majetkových poměrů, koupi domu či na rekonstrukci jednotlivé části bytové jednotky. Mohou o ni žádat až 4 lidé ze 2 domácností. Možnost fixace na období 1, 3, 5, 7 nebo 10 i více let.

Hypotéka na stavbu či rekonstrukci mají opět stejné limity jako hypotéka na rodinný dům a pozemek v předchozím odstavci. Při vyšších nákladech, které zvýší rozpočet, nabízejí možnost zvýšení úvěru až o 20 %.

S Americkou hypotékou není pevně určeno, na co se má čerpat. Může to být cokoliv co souvisí s bydlením, půjčí od 200 000 Kč až do 5 000 000 Kč. Nabízí možnost fixace na 1, 3 a 5 let. Mohou o ni žádat až 4 lidi ze 2 domácností.

Poslední možnost, kterou Hypoteční banka nabízí je refinancování hypotéky. Nabízejí možnost zdarma převodu s obstaráním veškerých dokumentů z předešlé banky a poskytnou lepší úrokovou míru. Refinancovat mohou až 4 lidé ze dvou domácností (Hypoteční banka, cit 19.2.2022).

Kalkulace hypotečního úvěru od Hypoteční banky

Tabulka 2: Kalkulace nabídky hypotečního úvěru od Hypoteční banky

Parametry fiktivní domácnosti	
Název	**Hodnota**
Účel úvěru	Koupě rodinného domu
Hodnota nemovitosti	6 900 000 Kč
Hodnota úvěru	5 500 000 Kč
LTV	80 %
Vlastní zdroje	1 400 000 Kč
Doba úvěru	30 let
Doba fixace	5 let
Nabídka hypotečního úvěru	
Název	**Hodnota**
Název produktu	Hypotéka na rodinný dům
Úroková sazba	4,69 %
RPSN	4,85 %
Typ splácení	Měsíční
Celková splacená částka (bez poplatků)	10 257 120 Kč
Přeplatek (bez poplatků)	4 757 120 Kč
Měsíční splátka	**28 492 Kč**
Jednorázové poplatky	7 800 Kč
Měsíční poplatky	150 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování ke dni 1.3.2022 získané od Hypotéční banky

Hypoteční banka nabídla fiktivnímu klientovi na rodinný dům úrokovou sazbu ve výši 4,69 %, která je uvedena v tabulce č. 2 s RPS 4,85 %. Měsíční splátka úvěru je vypočítána na 28 492 Kč pro dvě osoby. Klient tedy zaplatí za hypoteční úvěr bez poplatků 10 257 120 Kč. Jednorázové poplatky jsou spočítány na 7 800 Kč, ve kterých je započítán poplatek za odhad rodinného domu ve výši 4 900 Kč, za čerpání úvěru 1 900 Kč a za pokyn k výmazu zástavního práva 1 000 Kč. Za měsíční poplatky klient zaplatí 54 000 Kč, které zahrnují vedení a správu úvěru 150 Kč. Dohromady za jednorázové a měsíční poplatky Hypotéční bance klient zaplatí 61 800 Kč. Pojištění Hypoteční banka poskytuje přes ČSOB, který nabízí 6,6 % ze splácené měsíční částky, tedy 1 880,5 Kč měsíčně. Toto pojištění se vztahuje ne úmrtí, invaliditu III. stupně a pracovní neschopnost. Celkem s poplatky i pojištěním zaplatí

klient Hypoteční bance 10 995 900 Kč. Dohromady tedy přeplatí i s poplatky 5 495 900 Kč za předpokladu stejné úrokové sazby. Hypoteční banka poskytuje pro klienty předčasné splácení, za které si účtují 5 % z předčasné splátky.

4.3.2 Nabídky hypotečních úvěrů od Komerční banky

Komerční banka nabízí hypotéku, u které se každý rok může splatit 25 % hypotéky zdarma. Nabízí ji využít například v nestandardních situacích, na rekonstrukci, půjčit si zpětně nebo ji převést na své děti. Dalším produktem je Americká hypotéka, která se může použít na cokoliv, co souvisí s bydlením. Nabízejí půjčku až na 10 000 000 Kč, kterou je možné splácet až 20 let a půjčí až do 70 % ceny nemovitosti.

Produkt Hypotéka bez nemovitosti je výhodná, pokud klient nemá vybranou nemovitost, ale už si chce sjednat hypotéku. Vybírat nemovitost může až 3 roky. Nabízí fixační období až na 15 let. Hypotéka 2v1 představuje samotnou hypotéku s dalšími penězi, které hypotéka nepokryje, například na vybavení.

A posledním produktem je Refinancování hypotéky od jiné banky. Slibují rychlejší proces než při zakládání (Komerční banka, cit 22.2.2022).

Kalkulace hypotečního úvěru od Komerční banky

Tabulka 3: Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky

Parametry fiktivní domácnosti	
Název	**Hodnota**
Účel úvěru	Koupi rodinného domu
Hodnota nemovitosti	6 900 000
Hodnota úvěru	5 500 000
LTV	80 %
Vlastní zdroje	1 400 000
Doba úvěru	30 let
Doba fixace	5 let
Nabídka hypotečního úvěru	
Název	**Hodnota**
Název produktu	Hypotéka
Úroková sazba	4,89 %
RPSN	5,02 %
Typ splácení	Měsíční
Celková splacená částka (bez poplatků)	10 509 480 Kč
Přeplatek (bez poplatků)	5 009 480 Kč
Měsíční splátka	**29 193 Kč**
Jednorázové poplatky	4 900 Kč
Měsíční poplatky za správu	0 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování ke dni 1.3.2022 získané od Komerční banky

V tabulce č. 3 jsou uvedené parametry, které nabízí Komerční banka pro fiktivního klienta. Pro hypoteční úvěr s fixací na 5 let a splácení 30 let nabídla úrokovou sazbu ve výši 4,89 % s RPSN 5,02 %. Anuitní splátka je vypočítaná na 29 193 Kč bez poplatků. Jednorázový poplatek ve výši 4 900 Kč zahrnuje zpracování žádosti o úvěr 2 900 Kč a výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí činí 2 000 Kč. Komerční banka si neúčtuje měsíční poplatky za vedení účtu a ani správu hypotéky. Poskytuje pojištění, který se vztahuje na úmrtí a plnou invaliditu za 4,5 % z měsíční splátky. Pro fiktivní domácnost by byla ve výši 1 313,6 Kč, celkem tedy 472 680 Kč. Celkově za celý hypoteční úvěr zaplatí za poplatky 477 580 Kč. Celková zaplacená částka za hypoteční úvěr i s poplatky a pojištěním se zvýší

na 10 987 060 Kč. Klient přeplatí Komerční bance 5 487 060 Kč za předpokladu stejné úrokové sazby. Předčasné splácení tato banka poskytuje zdarma.

4.3.3 Nabídky hypotečních úvěrů od České spořitelny

Česká spořitelna má v nabídce hypoteční úvěr, který poskytují až do výše 10 milionů Kč s úrokem od 4,44 % pro 15letou fixaci. Většinu záležitostí lze sjednat online, není potřeba neustálé navštěvování pobočky. Dalším produktem, který nabízí tato banka je Refinancování. Při převedení úvěru online k České spořitelně nabízí sazbu 4,64 % s vedením a zpracováním zdarma. Posledním produktem je Americká hypotéka s ručením nemovitosti. Klienti ji mohou použít třeba na studium doma i v zahraničí, vybavení domácnosti nebo na cestování. Můžou o ni požádat od 150 000 Kč až do 10 000 000 Kč (Česká spořitelna, cit 23.2.2022).

Kalkulace hypotečního úvěru od České spořitelny

Tabulka 4: Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny

Parametry fiktivní domácnosti	
Název	**Hodnota**
Účel úvěru	Koupi rodinného domu
Hodnota nemovitosti	6 900 000 Kč
Hodnota úvěru	5 500 000 Kč
LTV	80 %
Vlastní zdroje	1 400 000 Kč
Doba úvěru	30 let
Doba fixace	5 let
Nabídka hypotečního úvěru	
Název	**Hodnota**
Název produktu	Hypotéka
Úroková sazba	4,84 %
RPSN	5,02 %
Typ splácení	Měsíční
Celková splacená částka (bez poplatků)	10 439 640 Kč
Přeplatek (bez poplatků)	4 939 640 Kč
Měsíční splátka	**28 999 Kč**
Jednorázové poplatky	5 400 Kč
Měsíční poplatky	200 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování ke dni 1.3.2022 získané od České spořitelny

V tabulce č. 4 je uvedená úroková sazba ve výši 4,84 %, kterou nabízí Česká spořitelna a RPSN ve výši 5,02 %. Měsíční částka je vypočítána na 28 999 Kč. Anuitními splátkami klient zaplatí 10 439 640 Kč za 360 měsíců. Jednorázový poplatek, který zahrnuje odhad rodinného domu 5 400 Kč. Měsíční poplatek, který je klient povinen hradit za správu státní finanční podpory a správu úvěru ve výši 200 Kč, tj. 72 000 Kč za celé hypoteční období. Česká spořitelna nabízí pojištění proti dlouhodobé pracovní neschopnosti, invalidity 3. stupně a úmrtí za 8,5 % z pravidelné splátky. Fiktivní klient by tedy platil měsíčně 2 465 Kč, dohromady 887 400 Kč. Dohromady klient zaplatí České spořitelně i s poplatky 11 404 440 Kč, přeplatí tedy 5 904 440 Kč za předpokladu stejné úrokové sazby. Česká spořitelna nabízí za mimořádnou splátku 10% poplatek z její výše.

4.3.4 Nabídky hypotečních úvěrů od UniCredit Bank

UniCredit Bank nabízí hypoteční úvěr, na který půjčí až 95 % odhadní hodnoty nemovitosti a splácením na 30 let. U hypotéky na vlastní bydlení poskytují hypoteční úvěr s úrokovou sazbou od 3,99 % p.a. Hypotéku je možné vyčerpat do 12 měsíců od podpisu smlouvy. Při předčasném splacení je důležité minimálně 10 pracovních dní předem podat žádost na pobočce. Dalším produktem, který tato banka nabízí je refinancování hypotéky. Poskytují nižší úrokovou míru, akceptují původní odhad hodnoty nemovitosti a pojištění proti platební neschopnosti. Minimální hodnota je 200 000 Kč a banka vyplatí až do 95 % z odhadní ceny nemovitosti (UniCredit Bank, cit 27.2.2022).

Kalkulace hypotečního úvěru od UniCredit Bank

Tabulka 5: Nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank

Parametry fiktivní domácnosti	
Název	**Hodnota**
Účel úvěru	Koupi rodinného domu
Hodnota nemovitosti	6 900 000 Kč
Hodnota úvěru	5 500 000 Kč
LTV	80 %
Vlastní zdroje	1 400 000 Kč
Doba úvěru	30 let
Doba fixace	5 let
Nabídka hypotečního úvěru	
Název	**Hodnota**
Název produktu	Nová hypotéka
Úroková sazba	4,69 %
RPSN	4,80 %
Typ splácení	Měsíční
Celková splacená částka (bez poplatků)	10 257 120 Kč
Přeplatek (bez poplatků)	4 757 120 Kč
Měsíční splátka	**28 492 Kč**
Jednorázové poplatky	4 030 Kč
Měsíční poplatky	0 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování ke dni 1.3.2022 získané od UniCredit Bank

V tabulce č. 5 je nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank pro fiktivního klienta této práce. Měsíční splátka ve výši 28 492 Kč s roční úrokovou mírou 4,69 % ale RPSN 4,80 %. Celková splacená částka bez poplatků je 10 257 120 Kč. Jednorázové poplatky, které zahrnují vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí ve výši 4 000 Kč a ověření podpisu 30 Kč. Za jednorázové poplatky klient zaplatí 4 030 Kč. Tato banka si neúčtuje žádné poplatky za vedení a správu úvěru. Poskytuje pojištění, které zahrnuje úmrtí, invaliditu a také pracovní neschopnost za 8,5 % z měsíční splátky. Pro fiktivního klienta by toto pojištění stálo 2 422 Kč, za celé období to je 871 920 Kč. Celková splácená částka za hypoteční úvěr i s poplatky vychází na 11 133 070 Kč, fiktivní klient přeplatí 5 633 070 Kč

za předpokladu stejné úrokové sazby. Předčasné splácení poskytuje tato bankovní instituce zdarma.

4.3.5 Nabídky hypotečních úvěrů od Raiffeisen Bank

Hypotéka na bydlení, které poskytuje Raiffeisen Bank, nabízí odhad nemovitosti zdarma. Slibuji vyřízení hypotéky do 3 dnů od převzetí všech potřebných dokumentů. Z tohoto produktu může klient použít až 20 % na cokoliv. Jednou z variant hypotéky na bydlení se nazývá Klasik, která je nejčetnější. Lze jí využít např. při koupi nebo výstavbě nemovitosti, nebo také k vypořádání majetkových poměrů. Poskytují hypotéku až do 90 % hodnoty nemovitosti. O hypotéku mohou žádat maximálně 4 osoby ze dvou domácností. Varianta Hypotéka naruby se využívá, když klient nebude mít vybranou nemovitost. Další variantou je zápočet úspor, která je kombinací klasické hypotéky a spořícího účtu. Tato varianta má pomoct ušetřit na úrocích, tzn. čím více na spořícím účtu klient uloží, tím menší bude jeho měsíční splátka hypotéky. Poslední variantou je Předhypoteční úvěr, který není potřeba dočasně zajistit nemovitosti. Raiffeisen Bank také nabízí Refinancování hypotéky, s vyřízením do 3 dnů od převzetí veškerých potřebných dokumentů. Akceptuji odhad zastavené nemovitosti a vyřízení je zdarma. U tohoto produktu nabízí dvě varianty, první variantou je na bydlení a druhou variantou je na cokoliv.

Dalším produktem je Americká hypotéka na cokoliv, kterou je možné využít až do 5 000 000 Kč. Nabízí výhodnější úrokovou sazbu než u klasického spotřebitelského úvěru. Není povinné dokládat účel úvěru. Hypotéka na pronájem je produkt, o který se žádá při investici do nemovitosti s budoucím pronajímáním. Posledním produktem je REKOpůjčka. Ta je vhodná při rekonstrukci svého bydlení. Raiffeisen bank půjčí až do 1 000 000 Kč (Raiffeisen Bank, cit 27.2.2022).

Kalkulace nabídky hypotečního úvěru od Raiffeisen Bank

Tabulka 6: Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisen Bank

Parametry fiktivní domácnosti	
Název	**Hodnota**
Účel úvěru	Koupi rodinného domu
Hodnota nemovitosti	6 900 000 Kč
Hodnota úvěru	5 500 000 Kč
LTV	80 %
Vlastní zdroje	1 400 000 Kč
Doba úvěru	30 let
Doba fixace	5 let
Nabídka hypotečního úvěru	
Název	**Hodnota**
Název produktu	Hypotéka na bydlení
Úroková sazba	4,59 %
RPSN	4,70 %
Typ splácení	Měsíční
Celková splacená částka (bez poplatků)	10 138 680 Kč
Přeplatek (bez poplatků)	4 638 680 Kč
Měsíční splátka	**28 163 Kč**
Jednorázové poplatky	6 800 Kč
Měsíční poplatky	0 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování ke dni 1.3.2022 získané od Raiffeisen Bank

V tabulce č. 6 je vypočítaná měsíční splátka od Raiffeisen Bank ve výši 28 163 Kč. Úroková sazba je 4,59 % p. a., RPSN 4,70 %. Celková splacená částka bez poplatků je 10 138 680 Kč. Jednorázové poplatky bance zahrnují poplatek za posouzení žádosti 4 900 Kč a čerpání úvěru ve výši 1 900 Kč. Dohromady 6 800 Kč za jednorázové poplatky. Měsíční poplatky za správu úvěru nejsou účtovány. Raiffeisen Bank se odvádí poplatek za pojištění ve výši 8,9 % z měsíční pravidelné splátky, tzn. pro fiktivního klienta 2 507 Kč měsíčně, celkem 902 520 Kč. Dohromady tedy klient zaplatí Raiffeisen Bank 11 048 000 Kč a přeplatí 5 548 000 Kč. Předčasné splácení banka poskytuje za 10% poplatek z předčasné splátky.

4.3.6 Nabídky hypotečních úvěrů od Acema

Společnost Acema poskytuje půjčku na cokoliv až do výše 8 mil. Kč s ručením nemovitostí. Je možné využít při konsolidaci či refinancování stávajících úvěrů.
Další produkt, který Acema nabízí, se nazývá nemovitost bez dluhu. Je vhodný pro klienta, který vlastní nemovitost a banka mu neschválila žádost o úvěr.
Nabízí také americkou hypotéku, která je zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Neplatí se zde pravidelné měsíční splátky a úroky se připočítávají k jistině. Půjčka je splatná až na konci financování (Acema, cit 1.3.2022).

Nabídka hypotečního úvěru od Acema

Tabulka 7: Nabídka hypotečního úvěru od Acema

Parametry fiktivní domácnosti	
Název	**Hodnota**
Účel úvěru	Koupi rodinného domu
Hodnota nemovitosti	6 900 000 Kč
Hodnota úvěru	5 500 000 Kč
LTV	80 %
Vlastní zdroje	1 400 000 Kč
Doba úvěru	30 let
Doba fixace	5 let
Nabídka hypotečního úvěru	
Název	**Hodnota**
Název produktu	Půjčka na cokoliv
Úroková sazba	8,69 %
RPSN	9,19 %
Typ splácení	Měsíční
Celková splacená částka (bez poplatků)	14 359 680 Kč
Přeplatek (bez poplatků)	7 559 680 Kč
Měsíční splátka	**43 033 Kč**
Jednorázové poplatky	5 000 Kč
Měsíční poplatky	549,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování ke dni 1.3:2022 získané od Acema

Společnost Acema nabízí měsíční splátku 43 033 Kč, která je uvedená v tabulce č. 7 s roční úrokovou sazbou 8,69 % a RPSN 9,19 %. Dohromady fiktivní domácnost zaplatí bez poplatků 14 359 680 Kč. Jednorázové poplatky ve výši 5 000 Kč zahrnuje ověření vhodnosti zastaveného předmětu 2 000 Kč a dále 3 000 Kč za uzavření smlouvy. Měsíční poplatek ve výši 549 Kč se účtuje za správu úvěru. Za poplatky klient zaplatí dohromady 202 640 Kč. Tato instituce neposkytuje žádné pojištění, které je klient klient povinen si sám zajistit. Dohromady klient zaplatí Acema 14 562 320 Kč, přeplatek i s poplatky je ve výši 9 062 320 Kč. Acema si účtuje 5 % z předčasné splátky.

5 Komparace a diskuse

Následující kapitola se zabývá porovnáním nabídek hypotečních úvěrů u vybraných institucí a vybráním nejvhodnější varianty pro fiktivní domácnost s předem určenými požadavky. Tyto parametry jsou uvedené v tabulce č. 8.

Tabulka 8: Parametry fiktivní domácnosti

Parametry fiktivní domácnosti	
Název	**Hodnota**
Účel úvěru	Koupi rodinného domu
Hodnota nemovitosti	6 900 000 Kč
Hodnota úvěru	5 500 000 Kč
LTV	80 %
Vlastní zdroje	1 400 000 Kč
Doba úvěru	30 let
Doba fixace	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování

5.1 Komparace hypotečních úvěrů

Dvoučlenná fiktivní domácnost, která žádá o hypoteční úvěr na rodinný dům v Libušíně u Kladna, jehož hodnota je vyčíslena na 6 900 000 Kč, má zájem o úvěr ve výši 5 500 000 Kč. Žádají o úvěr na 30 let s fixací úrokové sazby na 5 let. V tabulce č. 9 jsou uvedené údaje od jednotlivých institucí. Pro tuto domácnost je velmi důležité procento roční úrokové sazby, RPSN hypotečního úvěru, poplatky za celé období, pojištění hypotečního úvěru, konečná přeplacená částka a poplatek za předčasné splácení. Maximální měsíční splátka žadatelů může být ve výši 31 500 Kč, aby splnili podmínku DSTI tzn. měsíční výše splátky nesmí přesáhnout 50 % čistých měsíčních příjmů.

Tabulka 9: Nabídky hypotečních úvěrů od vybraných institucí

Název	Vybrané instituce					
	Hypotéční banka	Komerční banka	Česká spořitelna	UniCredit Bank	Reiffeisen Bank	Acema
Úroková sazba	4,69%	4,89%	4,84%	4,69%	4,59%	8,69%
RPSN	4,85%	5,02%	5,02%	4,80%	4,70%	9,19%
Měsíční splátka	28 492 Kč	29 193 Kč	28 999 Kč	28 492 Kč	28 163 Kč	43 033 Kč
Poplatky	61 800 Kč	4 900 Kč	77 400 Kč	4 030 Kč	6 800 Kč	202 640 Kč
Pojištění	6,6%	4,5%	8,5%	8,5%	8,9%	-
Zaplacená částka celkem	10 995 900 Kč	10 987 060 Kč	11 404 440 Kč	11 133 070 Kč	11 048 000 Kč	14 562 320 Kč
Přeplatek celkem	5 495 900 Kč	5 487 060 Kč	5 904 440 Kč	5 633 070 Kč	5 548 000 Kč	9 062 320 Kč
Poplatek za předčasné splácení	5%	Zdarma	10%	Zdarma	10%	5%

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejnižší roční úrokovou míru nabízí Raiffeisen Bank a to 4,59 %. O druhé místo, z hlediska úrokové míry, se dělí Hypoteční banka a UniCredit Bank s roční úrokovou mírou 4,69 %. Rozdíl mezi těmito dvěma bankami je v poplatcích, které musí klient zaplatit jak jednorázově, tak i měsíčně. Hypoteční bance klient zaplatí na poplatcích 61 800 Kč. Do jednorázového poplatku je započítán poplatek za odhad rodinného domu 4 900 Kč, čerpání úvěru 1 900 Kč a za pokyn k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí za 1 000 Kč. Měsíční poplatek za vedení a správu úvěru činí 150 Kč. Za hypoteční úvěr od UniCredit Bank zaplatí žadatelé za poplatky 4 030 Kč. Jednorázové poplatky zahrnují vklad a výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí za 4 000 Kč, a také ověření podpisu za 30 Kč. Tato banka si neúčtuje žádné měsíční poplatky za správu účtu, kvůli tomu jsou i poplatky nižší.

Rozdíl mezi těmito institucemi je v pojištění. Za stejné pojištění, které zahrnuje úmrtí, invaliditu a pracovní neschopnost, žadatelé u Hypoteční banky zaplatí 6,6 % z měsíční částky a u UniCredit Bank 8,5 % z měsíční platby. Na třetím místě při hodnocení nejnižší úrokové sazby je Česká spořitelna. Nabízí roční úrokovou sazbu ve výši 4,84 %. Komerční banka získala, z hlediska úrokové míry, čtvrté místo s 4,89% sazbou. Tato sazba je vyšší o 0,05 % než u České spořitelny. Poslední páté místo získává nebankovní instituce, která nabízí úrokovou sazbu 8,69 %.

Dalším kritériem pro výběr nejvýhodnější instituce pro fiktivní domácnost je výše RPSN. Na prvním místě se nachází Raiffeisen Bank s RPSN 4,70 %. UniCredit Bank nabízí hypoteční úvěr s RPSN 4,80 %, je tedy na druhém místě v žebříčku nejnižšího RPSN. Třetí nejnižší procento RPSN nabízí Hypoteční banka 4,85 %. Tato banka má o 0,05 % více než UniCredit Bank. O 0,17 % více než Hypoteční banka má RPSN 5,02 % Komerční banka a také Česká spořitelna. Tímto se řadí obě na čtvrté místo mezi vybranými institucemi. Pátou, a tedy poslední institucí je Acema, která má RPSN ve výši 9,19 %. Má tedy o 4,17 % více než Komerční banka a Česká spořitelna.

Fiktivní žadatele zajímá výše poplatků bez pojištění, které zaplatí vybraným institucím. Nejnižší poplatky zaplatí u UniCredit Bank, jejichž výše je 4 030 Kč. Tento poplatek se skládá z jednorázového poplatku, který zahrnuje vklad a výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí a ověření podpisů. UniCredit Bank neúčtuje klientovi žádné měsíční poplatky za vedení a správu úvěru. Druhou bankou s nejnižšími poplatky je Komerční banka, která účtuje klientovi poplatek za zpracování žádosti o úvěr ve výši 2 900 Kč a výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč. Tato banka také neúčtuje žádné měsíční poplatky, které souvisejí se správou a vedením účtu. Raiffeisen Bank je 3. banka s nejnižšími poplatky. Jednorázové poplatky zahrnují posouzení žádosti ve výši 4 900 Kč a poplatek za čerpání úvěru ve výši 1 900 Kč. Tato banka je o 1 900 Kč dražší, co se týče jednorázových poplatků. Raiffeisen Bank nabízí od 21. 2. 2022 do 3. 6. 2022 zdarma odhad nemovitosti, za kterou klient by musel platit poplatek 4 900 Kč. Také lze sjednat bankovní účet bez poplatků. Další bankou s nejnižšími poplatky je Hypoteční banka, které klient za celé hypoteční období odvede 61 800 Kč. V této částce je započítán poplatek za odhad rodinného domu ve výši 4 900 Kč, dále za čerpání úvěru 1 900 Kč a za pokyn k výmazu zástavního práva ve výši 1 000 Kč. Poplatek za vedení a správu úvěru, který je účtován za 150 Kč měsíčně, fiktivní klient zaplatí 54 000 Kč za celé úvěrové období. Pátou bankou je Česká spořitelna,

u které vyšly poplatky za celé období 77 400 Kč. Tato částka se skládá z jednorázové poplatku, který zahrnuje odhad rodinného domu ve výši 5 400 Kč. Dále pak z měsíčního poplatku, který zahrnuje státní finanční podporu a správu úvěru ve výši 200 Kč, tzn. 72 000 Kč za celé období. Na posledním místě s celkovými poplatky ve výši 202 640 Kč se umístila Acema. Tyto poplatky se skládají z ověření vhodnosti zastavěné nemovitosti ve výši 2 000 Kč a za uzavření smlouvy ve výši 3 000 Kč. Dále také z měsíčního poplatku za správu úvěru ve výši 549 Kč, tj. 196 640 Kč.

Dalším důležitým faktorem pro klienta je výše pojištění od vybraných institucí. Vybraný fiktivní klient preferuje pojištění, které lze sjednat přímo u institucí s co nejnižším poplatkem. Nejmenší procento z měsíční pravidelné splátky za pojištění chce Komerční banka. Toto pojištění zahrnuje dlouhodobou pracovní neschopnost, úmrtí a plnou invaliditu, za 4,5 % z měsíční splátky. Pro klienta tento poplatek a vychází na 1 313,6 Kč měsíčně. Druhý nejnižší poplatek za pojištění nabízí Hypoteční banka. Toto pojištění se poskytuje přes ČSOB. Vztahuje se na úmrtí, invaliditu 3. stupně a pracovní neschopnost. Poplatek je vyčíslen na 6,6 % z měsíční splátky, pro klienta je to 1 880 Kč měsíčně. Česká spořitelna a UniCredit Bank nabízí stejné procento z měsíční splátky, a to 8,5 %, ale výsledný měsíční poplatek je rozdílný. Klient UniCredit Bank hradí poplatek za pojištění 2 422 Kč měsíčně a klient České spořitelny hradí 2 465 Kč měsíčně. Obě tyto banky poskytují pojištění, které zahrnuje úmrtí, invaliditu a také pracovní neschopnost. Můžeme tedy říct, že UniCredit bank poskytuje nižší poplatek než Česká spořitelna, a tím se UniCredit bank řadí jako 4. banka s nejnižším pojištěním. Česká spořitelna je tedy 5. bankou žebříčku nejnižšího pojištění z vybraných institucí. Poslední instituce Acema nenabízí žádné pojištění, a tedy jsi klient musí zařídit pojištění od jiného poskytovatele.

Pro fiktivní domácnost je důležitý nejnižší přeplatek za hypoteční úvěr u vybraných instituci. Nejnižší přeplatek byl vypočítán u Komerční banky. Klient u této banky přeplatí 5 487 060 Kč. V této částce jsou zahrnuté poplatky, ale také pojištění za celé úvěrové období. Druhou bankou, u které klient přeplatí nejméně a to 5 495 900 Kč, je Hypoteční banka. Přeplatek je vyšší o 8 840 Kč než u Komerční banky. Další banku v pořadí, u které se přeplatí nejméně, je Raiffeisen Bank s částkou 5 548 000 Kč. Rozdíl mezi Komerční bankou a Raiffeisen Bankou je o více než 52 000 Kč více. Čtvrtou bankou je UniCredit Bank, u které klient přeplatí o 85 070 Kč více než u Raiffeisen Bank, tedy 5 633 070 Kč. U České spořitelny fiktivní domácnost přeplatí 5 904 440 Kč, to je o 271 370 Kč více než u Raiffeisen

Banky. Nejvíce se přeplatí u společnosti Acema a to 9 062 320 Kč. Tento přeplatek je větší o 3 157 880 Kč bez započítaného pojištění, které tato instituce neposkytuje.

Posledním kritériem pro fiktivní domácnost je výše poplatku při předčasném splacení. Nejlépe na tom je Komerční banka s UniCredit Bank. Tyto dvě banky neúčtuji klientovi žádný poplatek za předčasné splácení, tudíž je zdarma. Hypoteční banka a Acema účtují klientovi stejnou výši, a to 5 % z měsíční splátky. Hypoteční banka vypočítala klientovi měsíční splátku na 28 492 Kč, tedy poplatek za předčasné splácení je 1 425 Kč. Acema nabídla měsíční splátku ve výši 43 033 Kč, tím se oproti Hypoteční bance zvedne poplatek na 2 152 Kč. Dále pak je Česká spořitelna a Raiffeisen Bank, kde tyto dvě banky poskytují předčasné splácení za 10 % z měsíční splátky. Raiffeisen bank nabízí klientovi měsíční splátku ve výši 28 163 Kč, poplatek za předčasné splácení je vypočítaná 2 816 Kč. Poplatek u České spořitelny je vyšší o 84 Kč kvůli splátce 28 999 Kč měsíčně.

5.2 Vhodná instituce pro fiktivní domácnost

Z předchozí analýzy, která je detailně rozepsaná v odstavci č. 5.1 je zřejmé, že nejvhodnější bankou, která poskytuje hypoteční úvěry je Komerční banka. Zároveň je to také UniCredit Bank. Komerční banka pro fiktivní domácnost nabízí úrokovou sazbu 4,89 % oproti UniCredit Bank, která nabízí o 0,2 % menší, tedy 4,69 %. RPSN, které je u obou bank rozdílné, je u Komerční banky 5,02 %. U UniCredit Bank je tato sazba o 0,12 % menší a to 4,80 %. Poplatky u UniCredit Bank jsou nižší než u Komerční banky a to o 870 Kč. UniCredit bank se za poplatky zaplatí 4 030 Kč. Komerční bance klient zaplatí za poplatky 4 900 Kč. Důležitým produktem pro domácnost je poskytování pojištění k úvěru, které obě banky poskytují. Komerční banka nabízí 4,5 % z anuitní splátky, u UniCredit Bank je tento poplatek o 3,5 % více ze splátky. Přeplatky jsou u Komerční banky nižší o 146 010 Kč než u UniCredit Bank. Poslední podmínkou pro vyhodnocení nejlepší instituce je poplatek za předčasné splácení, který vybrané banky nabízí zdarma.

Pro fiktivní dvou člennou domácnost je rozhodujícím faktorem přeplatek za celé hypoteční období a ten v tomto odstavci rozhodne o vybrání konkrétní banky ze dvou již uvedených. Vhledem tomu, že Komerční bance žadatel přeplatí o 146 010 Kč méně než u UniCredit Bank, je právě tato banka vybrána jako nejvhodnější pro vybranou fiktivní domácnost.

5.3 Vícekriteriální analýza variant

Další metodou pro výběr nejvhodnější bankovní nebo nebankovní instituce je vícekriteriální analýza variant (VAV). K vyhodnocení této analýzy je využita široká škála v rozmezí od 1 do 10 bodů, kdy nejvyšší číslo je nejlépe hodnoceným kritériem a nejnižší je nejhorší možné kritérium. Jednotlivé vybrané ústavy (a1, a2, a3, …an) jsou uvedené v tabulce č. 10 ve sloupci. V řádcích jsou vyjmenovaná jednotlivá kritéria (f1, f2, f3, …fn), která si zvolila vybraná fiktivní domácnost. Posledním parametrem je váha, která označuje důležitost dané podmínky. Největší důraz se klade na přeplatek, který má největší váhu a to 0,35 a je pro klienta rozhodující. Druhou největší váhu 0,15 mají poplatky a pojištění. Dále pak je váha RPSN 0,13 a poplatek za předčasné splácení s váhou 0,12, která je podobná jako u RPSN, poplatku a pojištění. Nejnižší váhu 0,1 klade klient na úrokovou sazbu, která je méně podstatná než RPSN.

Tabulka 10: Vícekriteriální analýza variant

Instituce	Úroková sazba	RPSN	Poplatky	Pojištění	Přeplatek celkem	Poplatek za předčasné splácení	Výpočet	Pořadí
Hypoteční banka	8	7	6	8	9	9	8,04	2
Komerční banka	5	5	9	10	10	10	8,7	1
Česká spořitelna	6	5	5	6	6	5	5,6	5
UniCredit Bank	8	8	10	6	7	10	7,89	3
Reiffeisen Bank	10	10	8	5	8	6	7,77	4
Acema	3	2	1	1	2	8	2,52	6
Váha	0,1	0,13	0,15	0,15	0,35	0,12	-	-

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 10 je vybrán jako nejvhodnější ústav pro fiktivní domácnost Komerční banka na základě VAV, která má 8,7 bodů. Zmíněná banka získala nejlepší hodnocení v hodnotě přeplatku, který je pro vybrané žadatele významným. Na druhém místě se umístila Hypoteční banka s 8,04 body a třetí místo obsadila UniCredit Bank s 7,89 body. UniCredit Bank má o 0,15 bodů méně než nejvhodnější ústav, kterou je Hypoteční banka. Čtvrté místo ve výběru nejvhodnější instituce získala Raiffeisen Bank s 7,77 body, tj. o 0,12 bodů méně než u předchozího bankovního ústavu. Na předposledním místě se umístila Česká spořitelna, která získala o více než 2,1 bodů méně oproti Raiffeisen Bank, tedy 5,6 bodů. Poslední místo

s 2,52 body získala nebankovní společnost s název Acema. Tato instituce se jeví jako nejhorším možným způsobem z vybraných institucí pro financování vlastního bydlení pro vybranou dvoučlennou fiktivní domácnost. Získala o 6,18 bodů méně než nejlepší bankovní ústav.

6 Závěr

Nejstarším oficiálním veřejným ústavem je Banca Monte dei Paschi di Siena, která v dnešní době má za úkol dokumentovat změny v bankovním sektoru od jeho vzniku roku 1472. Po založení této společnosti, byl jejím úkolem přijímání vkladů od občanů a veřejných institucí. Poskytovala také úvěry proti zástavě, obchodovala se směnkami a spoustu dalších činností, které souvisejí s bankovnictví.

Dříve kolem roku 1865-1918 se poskytovaly hypoteční úvěry do 60 % oceněné nemovitosti. Dále do roku 1989 nebyl o hypoteční úvěry velký zájem. V roce 2000 se nabízely s klesající roční úrokovou sazbou hypoteční úvěry žadatelům se 100% LTV. V tomto období se hypoteční úvěry staly velmi oblíbeným způsobem financování.

V roce 2007 byla průměrná úroková sazba u nových hypoték 4,5 % ročně. O dva roky později bylo toto procento zvýšeno o 1,06, tzn, že průměrná úroková sazba byla v roce 2009 5,56 %. Vysoké sazby zapříčinila celosvětová ekonomická krize, která začala roku 2007 v Americe. Na počátku roku 2010 tato průměrná sazba začala klesat. I přes malé výkyvy, kdy se tato sazba mírně zvedla, klesla až na 2,13 % ke konci roku 2016. Od roku 2016 přestala ČNB doporučovat hodnotu LTV 100 %. Po překlopení nového roku se procento úrokové sazby opět zvedalo. 2,97 % byla úroková sazba v roce 2019 a po dvou letech, kdy opět klesala se zastavila na nejnižší hodnotě a to 2,07 %. Aktuálně se průměrná hodnota roční úrokové míry pohybuje okolo 4,5 %, tj. tedy o 2,43 % více než rok zpátky. Je zřejmé že, v roce 2022 přichází další krize, která bude mít opět velký dopad na českou ekonomiku.

Pro rok 2022 vydala Česká národní banka podmínky, kterými se musejí řídit bankovní ústavy. První podmínkou je DTI neboli Debet to income, která určuje poměr mezi celkovým dluhem a ročním čistým příjmem. Pro osoby mladší 36 let nesmí tento parametr přesáhnout 9,5násobek a pro osoby starší 8,5násobek. DTI platil už dříve, ale v roce 2020 byl zrušen a ČNB ho pouze doporučovala. Také Debt service to income má svoji maximální hodnotu. DSTI udává poměr mezi měsíční splátkou hypotečního úvěru a čistým měsíčním příjmem žadatele. U osob mladších 36 let nesmí tento ukazatel přesáhnout 50 %, pro ostatní je tato hodnota nižší o 5 %. Dříve tato hodnota byla pro všechny stejná (45 %) a tím mnohem méně žadatelů dosáhlo na svůj hypoteční úvěr. Poslední podmínkou je Loan to value, která v roce do 2020 potrápila žadatele o hypoteční úvěr. LTV vyjadřuje, kolik zástavní hodnoty nemovitosti může bankovní instituce půjčit klientovi a kolik klient musí mít vlastních

prostředků. Dříve se schvalovaly hypoteční účty s vyšším podílem vlastních prostředků, než tomu je doposud. Do roku 2020 byla maximální hodnota LTV 80 %, aktuálně se tato podmínka upravuje pro žadatele mladších 36 let na 90 % LTV, pro starší žadatele je to stále 80 %.

V analytické části byla vytvořena modelová domácnost, která se skládá ze dvou členů. Žádají o hypoteční úvěr pro koupi rodinného domu s hodnotou 6 900 000 Kč, na jenž nemají dostatečné finanční prostředky. Dohromady mají naspořeno 1 400 000 Kč, čili žádají o úvěr ve výši 5 500 000 Kč. Vzhledem tomu, že aktuální roční úrokové sazby jsou příliš vysoké, rozhodli se pro úvěr s fixací pouze na 5 let. Pro vyhodnocení nejvhodnější instituce byla vybrána Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank a nebankovní instituce Acema. Následně byly jednotlivé ústavy stručně popsány a kalkulovány nabídky hypotečního úvěru pro fiktivního žadatele, které poskytly vybrané instituce. Žadatel také musel splnit podmínky pro získání hypotečního úvěru, jenž Česká národní banka nastavila.

Poté přichází komparace vybraných ústavů s kladeným důrazem na výši konečného přeplatku, pojištění, jednorázových a měsíčních poplatků dohromady, RPSN, úrokovou sazbu a poplatku za předčasné splácení. V prvním vyhodnocení vyšly 2 doporučené instituce, a to Komerční banka a UniCredit Bank. Následně byla vybrána jako nejvhodnější Komerční banka na základě přeplatku za celé úvěrové období, který je o 146 010 Kč nižší než u UniCredit Bank. Na posledním místě se umístila nebankovní společnost s názvem Acema, která poskytuje úvěry s mnohem vyšším úrokem a přeplatkem. Mimo jiné neposkytuje klientům možnost pojištění.

Následně byla provedena vícekriteriální analýza variant. K jednotlivým kritériím fiktivní domácnosti byly přiřazeny váhy podle priorit. Nejvyšší váhu získal přeplatek za celé období. Poté jsou k jednotlivým institucím přiřazené body podle škály hodnocení od 1 do 10, kdy 1 je nejhorší a 10 nejlepší možnou variantou. Nejvíce bodů získala opětovně Komerční banka a to 8,7. UniCredit Bank se umístila na 3. místě s 7,89 body, tj. o 0,15 bodů méně než u Hypoteční banky, která získala 8,04 bodů. V této analýze se také společnost Acema umístila na posledním místě, z již už uvedených důvodů.

7 Seznam použitých zdrojů

Knižní zdroje

Brčák, Josef, Bohuslav Sekerka. *Makroekonomie.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-245-5

Červenka, Miroslav, Dagmar Ircingová a Miroslav Škvára. *Spotřebitelské úvěry.* Praha: Miroslav Škvára, 2017. ISBN 978-80-904823-4-0

Dvořák, Petr. *Bankovnictví pro bankéře a klienty.* 3. přepracované a rozšířené vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2005. ISBN 80-7201-515-X

Polouček, Stanislav a kol. *Bankovnictví.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-491-9

Půlpán, Karel, Eva Ducháčková, Petr Musílek, Stanislava Půlpánová, Jitka Veselá. *Slovník bankovnictví, pojišťovnictví a kapitálových trhů.* Praha: Tiskárna Flora, 1998. ISBN 80-902193-2-2

Internetové zdroje

Acema.cz [online]. [cit. 1.3.2022]. Americká hypotéka. Dostupné z: https://www.acema.cz/spotrebitelske-pujcky/americka-hypoteka

Acema.cz [online]. [cit. 1.3.2022]. Nemovitost bez dluhu. Dostupné z: https://www.acema.cz/spotrebitelske-pujcky/nemovitost-bez-dluhu

Acema.cz [online]. [cit. 1.3.2022]. Půjčka na cokoliv. Dostupné z: https://www.acema.cz/spotrebitelske-pujcky/pujcka-na-cokoliv-konsolidace

Banky.cz [online]. [cit. 9.11.2021]. Žadatel o hypoteční úvěr. Dostupné z: https://www.banky.cz/hypotecni-slovnik/zadatel-o-hypotecni-uver/

Česká spořitelna.cz [online]. [cit. 23.2.2021]. Americká hypotéka. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/americka-hypoteka

Česká spořitelna.cz [online]. [cit. 23.2.2021]. Hypotéka. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka

Česká spořitelna.cz [online]. [cit. 23.2.2021]. Refinancování. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/refinancovani-hypoteky

ČNB.cz [online]. [cit. 4.11.2021]. Co je ukazatel RPSN. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/

ČNB.cz [online]. [cit. 9.11.2021]. ČNB ponechává limity na hypotéky beze změn, proticyklickou kapitálovou rezervu zvýší na 1 %. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechava-limity-na-hypoteky-beze-zmen-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-zvysi-na-1-/

ČNB.cz [online]. [cit. 9.11.2021]. DSTI – Zvládnu splácet? Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html

ČNB.cz [online]. [cit. 9.11.2021]. DTI – Nebudu předlužený? Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html

ČNB.cz [online]. [cit. 9.11.2021]. LTV-Neberu si příliš vysoký úvěr? Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html

DUOfinance.cz [online]. [cit. 2.11.2021]. Česká spořitelna – největší česká banka. Dostupné z: https://www.duofinance.cz/ceska-sporitelna

Duofinance.cz [online]. [cit. 10.2.2021]. UniCredit Bank. Dostupné z: https://www.duofinance.cz/unicredit-bank

dTest.cz. [online]. [cit. 2.11.2021]. Úrokové sazby hypoték: Pozor na nízké úroky. Dostupné z: https://www.dtest.cz/clanek-1521/urokove-sazby-hypotek-pozor-na-nizke-uroky

Finance.cz [online]. [cit. 4.11.2021]. Splatnost a splácení hypotečního úvěru. Dostupné z: https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/

Finmat.cz [online]. [cit. 4.11.2021]. Úročení. Dostupné z: https://www.finmat.cz/uroceni/

Gepard Finance.cz [online]. [cit. 27.2.2022]. Profil firmy. Dostupné z: https://www.gpf.cz/profil-firmy

Hyponamiru.cz [online]. [cit. 2.11.2021]. Typy splácení hypotečního úvěru. Dostupné z: https://www.hyponamiru.cz/typy-splaceni-hypotecniho-uveru/

Hypoteční banka.cz [online]. [cit. 31.10.2021]. Hypoteční banka slaví dvacet let existence. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/hypotecni-banka-slavi-dvacet-let-existence/

Hypoteční banka.cz [online]. [cit. 19.2.2022]. Hypotéka na Americká hypotéka. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/americka-hypoteka/

Hypoteční banka.cz [online]. [cit. 19.2.2022]. Hypotéka na byt. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver-na-byt/

Hypoteční banka.cz [online]. [cit. 19.2.2022]. Hypotéka na pozemek. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypoteka-na-koupi-pozemku/

Hypoteční banka.cz [online]. [cit. 19.2.2022]. Hypotéka na refinancování. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/refinancovani/

Hypoteční banka.cz [online]. [cit. 19.2.2022]. Hypotéka na rodinný dům. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/rodinny-dum/

Hypoteční banka.cz [online]. [cit. 19.2.2022]. Hypotéka na stavba, rekonstrukce. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypoteka-na-stavbu-ci-rekonstrukci/

KB.cz [online]. [cit. 10.2.2022]. Historie KB. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/americka-hypoteka

Komerční banka.cz [online]. [cit. 22.2.2022]. Americká hypotéka. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka

Komerční banka.cz [online]. [cit. 22.2.2022]. Hypotéka 2v1. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka2v1

Komerční banka.cz [online]. [cit. 22.2.2022]. Hypotéka bez nemovitosti. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-bez-nemovitosti

Komerční banka.cz [online]. [cit. 22.2.2022]. Hypotéka. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka

Komerční banka.cz [online]. [cit. 22.2.2022]. Refinancování hypotéky. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/refinancovani-hypoteky

Kurzy.cz [online]. [cit. 2.11.2021]. Typy hypoték (hypotečních úvěrů). Dostupné z: https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/

Hypotéky Janeček.cz. [online]. [cit. 9.11.2021]. 5 nejčastějších typů pojištění hypotéky. Dostupné z: https://www.hypotekyjanecek.cz/blog/pojisteni-hypotek/

Modulservice.cz [online]. [cit. 29.10.2021]. Historie hypoték. Dostupné z: **https://www.modulservis.cz/2017/05/22/historie-hypotek/**

Moneta.cz [online]. [cit. 1.11.2021]. Co jsou hypoteční zástavní listy? Dostupné z: https://www.moneta.cz/slovnik-pojmu/detail/hypotecni-zastavni-listy

Mutumutu.cz [online]. [cit. 9.11.2021]. Životní pojištění si k hypotéce sjednat nemusíte. Ale většinou se to vyplatí. Dostupné z: https://mutumutu.cz/blog/2021/07/19/zivotni-pojisteni-hypoteky/

Raiffeisen Bank [online]. [cit. 27.2.2022]. Americká hypotéka. Dostupné z: https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/americka-hypoteka?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false

Raiffeisen Bank.cz [online]. [cit. 27.2.2022]. Hypotéka na bydlení. Dostupné z: https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false

Raiffeisen Bank.cz [online]. [cit. 27.2.2022]. Hypotéka na pronájem. Dostupné z: https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/hypoteka-na-pronajem

Raiffeisen Bank.cz [online]. [cit. 27.2.2022]. Refinancování. Dostupné z: https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/sluzby-k-hypotekam/refinancovani-hypoteky?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false

Raiffeisen Bank.cz [online]. [cit. 27.2.2022]. REKOpůjčka. Dostupné z: https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/rekopujcka

Raiffeisen Bank.cz [online]. [cit. 10.2.2022]. Seznamte se s Raiffeisenbank a.s. Dostupné z: https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr

Raiffeisen stavební spořitelna [online]. [cit. 2.11.2021]. Co je to degresivní splácení? Dostupné z: https://www.rsts.cz/otazky-odpovedi/co-je-to-degresivni-splaceni/

UniCredit Bank [online]. [cit. 27.2.2022]. Hypotéka na pořízení nemovitosti. Dostupné z: https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-nove-penize.html

UniCredit Bank [online]. [cit. 27.2.2022]. Refinancování hypotéky. Dostupné z: https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/hypoteky/refinancovani/refinancovani-hypoteky.html

Zlatá Koruna.cz [online]. [cit. 29.10.2021]. Z historie poskytování hypotečních úvěrů u nás. Dostupné z: http://www.zlatakoruna.info/zpravy/hypoteky/z-historie-poskytovani-hypotecnich-uveru-u-nas

8 Seznam grafů, obrázků a tabulek

Graf 1: Anuitní splácení 16
Graf 2: Progresivní splácení 16
Graf 3: Degresivní splácení 17

Tabulka 1: Zkratky úrokového období 18
Tabulka 2: Kalkulace nabídky hypotečního úvěru od Hypoteční banky 28
Tabulka 3: Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky 30
Tabulka 4: Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny 32
Tabulka 5: Nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank 34
Tabulka 6: Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisen Bank 36
Tabulka 7: Nabídka hypotečního úvěru od Acema 38
Tabulka 8: Parametry fiktivní domácnosti 39
Tabulka 9: Nabídky hypotečních úvěrů od vybraných institucí 40
Tabulka 10: Vícekriteriální analýza variant 44

Obrázek 1: Logo Hypoteční banky 24
Obrázek 2: Logo Komerční banky 24
Obrázek 3: Logo České spořitelny 25
Obrázek 4: Logo UniCredit Bank 25
Obrázek 5: Logo Raiffeisen Bank 26
Obrázek 6: Logo Acema 26