

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Bakalářská práce

Statistická analýza dynamiky vývoje hypotečního trhu v České republice a jeho tendence

Tereza Čmelinská

© 2022 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tereza Čmelinská

Ekonomika a management

Název práce

Statistická analýza dynamiky vývoje hypotečního trhu v České republice a jeho tendence

Název anglicky

Statistical analysis of mortgage trade dynamic development in the Czech Republic and its tendencies

Cíle práce

Cílem práce je posouzení dynamiky vývoje relevantních ukazatelů hypotečního trhu v České republice. Práce bude porovnávat nabízené hypoteční úvěry u vybraných bankovních institucí na českém trhu. Součástí řešení bude zjistit úroveň informovanosti a zájmu po hypotečním úvěru občanů České republiky na základě provedeného dotazníkového šetření. Výsledkem řešení bude formulace návrhů a doporučení vycházejících z provedených analýz.

Metodika

Podkladové údaje budou získány z databází ČNB, MF ČR, z ročenek České bankovní asociace a Asociace stavebních spořitelů, z dat vybraných bankovních institucí a z provedeného dotazníkového šetření. Data budou zpracována metodami z oblasti časových řad a kvalitativních znaků.

Harmonogram:

Studium odborné literatury a odborných textů: 04/2021-09/2021

Předložení konečné podoby literární rešerše: 10/2021

Výběr a zpracování dat: 08/2021-01/2022

Předložení konečné podoby bakalářské práce: 15.2. 2022

Doporučený rozsah práce

30 – 50 stran

Klíčová slova

Bankovníctví, finance, bydlení, hypotéka, hypoteční úvěr, státní podpora, úroková sazba, časová řada, do-
tazníkové šetření

Doporučené zdroje informací

HINDLS, R., HRONOVÁ, S., SEGER, J., FISCHER, J.: Statistika pro ekonomy. Praha: Portál, 2004. ISBN
978-80-86946-43-6.

JANDA, J.: Jak žít šťastně na dluh. Praha: Grada Publishing, 2013. ISBN 978-80-247-8823-4.

JUREČKA, V a kol.: Makroekonomie. 3. vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-9265-6.

KALABIS, Z.: Základy bankovníctví, Praha: BizBooks ve společnosti Albatros Media, 2012. ISBN
978-80-265-0001-8.

LUX, M., SUNEPA P.: Jak dobře investovat do bydlení. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. ISBN
80-86429-56-3.

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

REVENDA, Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2005. ISBN
80-7261-132-1.

SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení. 5. vydání. Praha: Grada Publishing, 2009. ISBN
978-80-247-2388-4.

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Marie Prášilová, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 6. 9. 2021

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 5. 10. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 15. 03. 2022

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 15. 03. 2022

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za vedení mé bakalářské práce. Děkuji za ochotu a cenné rady při konzultacích během akademického roku. Dále děkuji pracovníkům bankovních institucí za ochotu a tvorbu nabídek hypotečních úvěrů.

Statistická analýza dynamiky vývoje hypotečního trhu v České republice a jeho tendence

Abstrakt

Bakalářská práce je zaměřena na analýzu vývoje hypotečních úvěrů České republiky, které byly doposud velmi žádané díky rapidně snižující se úrokové sazbě v předchozích dvou letech. Použity byly statistické metody pro analýzu časových řad, díky kterým je analyzován vývoj hypotečního úvěru v počtu uzavřených smluv, ve výši poskytnutých objemů, v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů na financování koupě nemovitosti, výstavbu a neúčelových hypotečních úvěrů od roku 2010 do roku 2020. Podle této analýzy je predikován budoucí vývoj počtu hypotečních úvěrů, objemu hypotečních úvěrů a počet poskytnutých úvěrů dle účelu. Predikace ukazuje očekávaný vývoj ukazatelů v roce 2021 a v roce 2022 a přináší obecná doporučení pro bankovní instituce.

Klíčová slova: Bankovníctví, finance, bydlení, hypoteční úvěr, státní podpora, úroková sazba, fixace, časová řada, dotazníkové šetření, bankovní instituce

Statistical analysis of mortgage trade dynamic development in the Czech Republic and its tendencies

Abstract

The bachelor thesis is focused on the analysis of the development of mortgage loans in the Czech Republic, which have been in great demand so far due to rapidly declining interest rate in the previous two years. Statistical methods analysis were used in the time row. It analyzes the development of the mortgage loans according to the number of contracts signed, the amount of volumes provided, the number of provided mortgage loans to finance the purchase of real estate, construction work and non-purpose mortgage loans from 2010 to 2020. The analysis predicts the future development of the number of mortgage loans, the volume of mortgage loans and the number of loans provided according to their purposes. The prediction shows the expected development of indicators in 2021 and 2022 and provides general recommendations for banking institutions.

Keywords: banking, finances, residence, mortgage loan, state support, interest rate, fixation, time series, survey

Obsah

1 Úvod.....	12
2 Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika práce.....	13
3 Teoretická východiska	15
3.1 Bankovní systém v České republice	15
3.1.1 Obchodní banky	17
3.1.2 Česká bankovní asociace	19
3.2 Hypoteční trh.....	21
3.2.1 Historie hypotečního trhu v České republice.....	21
3.2.2 Hypoteční úvěr.....	21
3.2.3 Základní pojmy hypotečních úvěrů	22
3.2.4 Podmínky pro získání hypotečního úvěru	26
3.3 Stavební spořitelny	26
3.3.1 Stavební spoření.....	26
3.3.2 Úvěry ze stavebního spoření	27
3.4 Pomoc od státu na vlastní bydlení.....	28
3.4.1 Daňová úleva u hypotečních úvěrů.....	28
3.4.2 Státní hypotéka pro mladé	29
4 Bankovní společnosti nabízející hypoteční úvěry.....	31
4.1 Československá obchodní banka, a. s.	31
4.2 Česká spořitelna, a. s.	31
4.3 Moneta Money Bank, a. s.	32
4.4 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.....	32
4.5 Komerční banka, a. s.	33
5 Vlastní práce.....	34
5.1 Nabídky hypotečních úvěrů na českém trhu	34
5.1.1 Nabídky hypotečních úvěrů u Hypoteční banky (ČSOB, a. s.)	34
5.1.2 Nabídky hypotečních úvěrů u České spořitelny	35
5.1.3 Nabídky hypotečních úvěrů u Moneta Money Bank	36
5.1.4 Nabídky hypotečních úvěrů u UniCredit Bank.....	36
5.1.5 Nabídky hypotečních úvěrů u Komerční banky	37
5.2 Srovnání nabídek hypotečních úvěrů od bankovních společností	38
5.3 Hypoteční trh v České republice	39
5.4 Vývoj počtu poskytnutých smluv hypotečních úvěrů.....	41

5.5	Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.....	44
5.6	Analýza hypotečních úvěrů dle jejich účelu	46
5.6.1	Vývoj hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti	46
5.6.2	Vývoj hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti.....	48
5.7	Vyhodnocení dotazníkového šetření	49
6	Závěr.....	62
7	Seznam použitých zdrojů	65
8	Přílohy	73

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj měsíční úrokové sazby za rok 2020 a 2021 (v %)	41
Graf 2: Vývoj počtu smluv poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2010 – 2020, prognóza za roky 2021 a 2022	43
Graf 3: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2010 – 2020 (v mld. Kč), prognóza za roky 2021 a 2022	45
Graf 4: Vývoj hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti za roky 2010 – 2020, prognóza za roky 2021 a 2022	47
Graf 5: Vývoj hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti za roky 2010 – 2020, prognóza za roky 2021 a 2022	48
Graf 6: Věkové skupiny respondentů	51
Graf 7: Společenský status respondentů	52
Graf 8: Průměrné čisté měsíční příjmy respondentů (v Kč)	53
Graf 9: Původ měsíčních příjmů respondentů	54
Graf 10: Vztah respondentů k hypotečním úvěrům	55
Graf 11: Sjednané hypoteční úvěry u bankovních institucí	56
Graf 12: Potenciálně uzavřené hypoteční úvěry	57
Graf 13: Nejdůležitější kritéria při výběru hypotečního úvěru – současní klienti	58
Graf 14: Nejdůležitější kritéria při výběru hypotečního úvěru – potenciální klienti	58
Graf 15: Sjednané hypoteční úvěry – účel sjednání	59
Graf 16: Potenciální hypotečních úvěry – účel sjednání	60
Graf 17: Přehled respondentů o úrokové sazbě	61

Seznam tabulek

Tabulka 1: Porovnání nabídek hypotečních úvěrů s 80 % LTV	38
Tabulka 2: Porovnání nabídek hypotečních úvěrů s 90 % LTV	39
Tabulka 3: Průměrná výše měsíční úrokové sazby za roky 2020 a 2021 (v %)	40
Tabulka 4: Počet uzavřených poskytnutých smluv hypotečních úvěrů	42
Tabulka 5: Výsledné hodnoty trendových funkcí	43
Tabulka 6: Bodový a intervalový odhad počtu poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2021 a 2022	43

Tabulka 7: Výše objemu poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2010 – 2020 (v mld. Kč)	44
Tabulka 8: Výsledné hodnoty trendových funkcí	45
Tabulka 9: Bodový a intervalový odhad objemu poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2021 a 2022	45
Tabulka 10: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti	46
Tabulka 11: Výsledné hodnoty trendových funkcí	47
Tabulka 12: Bodový a intervalový odhad poskytnutých hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti za roky 2021 a 2022	47
Tabulka 13: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti	48
Tabulka 14: Výsledné hodnoty trendových funkcí	49
Tabulka 15: Bodový a intervalový odhad poskytnutých hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti za roky 2021 a 2022	49

Seznam příloh

Příloha 1: Orientační nabídka hypotečního úvěru u ČSOB, a. s. s 80 % LTV	73
Příloha 2: Orientační nabídka hypotečního úvěru u ČSOB, a. s. s 90 % LTV	75
Příloha 3: Orientační nabídka hypotečního úvěru u Moneta Money Bank, a. s. s 80 % LTV	77
Příloha 4: Orientační nabídka hypotečního úvěru u Moneta Money Bank, a. s. s 90 % LTV	79
Příloha 5: Orientační nabídka hypotečního úvěru u UniCredit Bank, a. s. s 80 % LTV	81
Příloha 6: Orientační nabídka hypotečního úvěru u UniCredit Bank, a. s. s 90 % LTV	82
Příloha 7: Dotazníkové šetření	82

1 Úvod

V životě každého z nás přijde moment, kdy pro člověka hraje velkou roli pořízení vlastního bydlení. Většina lidí nechce platit pravidelný nájem po celý svůj život, a raději tedy preferují variantu nemovitost vlastnit a splácet svoje bydlení. To jim stěžují neustálé a nepřiměřeně rostoucí ceny nemovitostí, na které z větší části vlastní finance nedosahují. Řešení tohoto problému může být financování bydlení hypotečním úvěrem. V České republice je hypoteční úvěr velmi žádaným produktem, využívá jej 16 % Čechů a dalších 13 % obyvatel jej potenciálně plánuje uzavřít.

Hypoteční úvěry v České republice jsou poskytovány bankovními institucemi, které vlastní patřičná oprávnění od České národní banky. Nabídka hypotečních úvěrů je nyní v České republice velmi rozsáhlá. Nabízejí se hypoteční úvěry účelové a neúčelové, překlenovací a řádné úvěry od stavebních spořitelen. Jedná se o dlouhodobý závazek, u kterého je potřeba znát všechny okolnosti. V dnešní době při žádosti o hypoteční úvěr banky požadují, aby žadatel o hypoteční úvěr měl našetřenou určitou částku vlastních prostředků z celkové ceny nemovitosti. Dostatečná finanční rezerva může být v dnešní době čím dál větší překážkou pro získání hypotečního úvěru. Nejdůležitějším krokem u uzavření hypotečního úvěru je tedy správný výběr bankovní společnosti dle aktuálních nabídek.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce je charakterizovat a analyzovat relevantní ukazatele hypotečního trhu v České republice od roku 2010 do 2022, vybrání nejvýhodnější nabídky hypotečního úvěru s 80 % LTV a s 90 % LTV z pohledu bankéře, vyhodnocení dotazníkového šetření a jeho následná komparace s obecným povědomím. Na základě vybraných ukazatelů je hodnocen vývoj počtu uzavřených smluv a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Práce je také zaměřena na vývoj počtu uzavřených smluv na koupi a výstavbu nemovitosti. Pomocí statistických metod používaných pro analýzu časových řad je stanovena predikce budoucího vývoje počtu uzavřených smluv hypotečních úvěrů, objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a také vývoj počtu poskytnutých smluv za účelem koupi a výstavby nemovitosti.

2.2 Metodika práce

Bakalářské práce se skládá z teoretické a praktické části, které na sebe vzájemně navazují. Teoretická část je provedena na základě literární rešerše odborné literatury. Praktická část je sestavena ze tří částí srovnání nabídek hypotečních úvěrů s 80 % LTV a 90 % LTV u vybraných bankovních společností, dotazníkové šetření a analýza vývoje hypotečního trhu v České republice. Nabídky hypotečních úvěrů od daných bankovní společností byly získány za účelem porovnání nabídek a následné vyhodnocení nejvýhodnější varianty. V části dotazníkového šetření byl zjišťován zájem respondentů po hypotečních úvěrech a jeho vyhodnocení. A dále pak v praktické části je provedena analýza vývoje počtu uzavřených smluv hypotečních úvěrů, objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a počtu uzavřených smluv za účelem koupi či výstavby nemovitosti. Všechny výše zmíněné ukazatele byly zasazeny do časové řady od roku 2010 do roku 2020, aby mohlo dojít k predikci následujících dvou let.

Časové řady

Časová řada je základním ukazatelem, kterým se rozumí věcně a prostorově srovnatelná pozorování, kterou jsou jednoznačně časově uspořádány. Pomocí statistických metod se tyto pozorování analyzují pro stanovení dalšího vývoje.

Elementární charakteristiky časových řad

Pro orientaci vývoje počtu smluv poskytnutých hypotečních úvěrů a vývoje objemu poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2010 do roku 2020 byla použita elementární charakteristika časových řad s využitím první diference, kde v obou případech byly spočítány absolutní přírůstky nebo úbytky oproti předcházejícímu roku.

$$d_{yt} = y_t - y_{t-1} \quad t = 1, 2, 3, \dots, n$$

Pomocí koeficientu růstu bylo spočítáno tempo růstu (v %)

$$Kt = \frac{y_t}{y_{t-1}} \quad t = 1, 2, 3, \dots, n$$

Modely časových řad

Na predikci vývoje vybraných ukazatelů byl použit program Statistica. V tomto programu došlo k proložení vybraných časových řad trendovými funkcemi:

- Lineární $y' = a + b \cdot t_i$
- Kvadratická $y' = a + b \cdot t_i + c \cdot t_i^2$
- Logaritmická $y' = a + b \cdot \log t_i$

Následovalo vypočtení indexu determinace R^2 , který udává míru těsnosti závislosti mezi proměnnými a nabývá hodnot $<0; 1>$. Dle nejvyšší hodnoty indexu determinace byla zvolena vhodná funkce a následně vypočten bodový a intervalový odhad pro rok 2021 a 2022, pomocí vzorce:

$$P(u_{i+k} - \Delta \leq u_{n+k} \leq u_{i+k} + \Delta) = 1 - \alpha$$

Hodnoty prognózy pro rok 2021 byly poté porovnány se skutečnými hodnotami daného roku.

3 Teoretická východiska

3.1 Bankovní systém v České republice

Bankovní systém v České republice je určený principy ve směrnicích Evropské unie. Český bankovní systém se skládá z České národní banky, komerčních bank a České bankovní asociace [10].

Centrální banka

Centrální bankou České republiky je Česká národní banka (ČNB), její činnost je regulována zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance. Česká národní banka je státním orgánem a nepodnikatelským subjektem, který vykonává dohled nad finančním trhem, zároveň orgánem příslušným k řešení krize na finančním trhu. Česká národní banka je součástí Evropského systému centrálních bank, dále je součástí Evropského systému dohledu nad finančními trhy a spolupracuje s Evropskou radou. Bankovní rada je nejvyšším orgánem České národní banky, jejími členy jsou guvernér, dva viceguvernéři a dále další členové bankovní rady. Všechny zmíněné členy bankovní rady jmenuje prezident na nejvýše dvě šestiletá období [10], [1].

Činnost České národní banky

Hlavními činnostmi jsou určování měnové politiky, vydávání bankovek a mincí, řízení peněžního toku a zúčtování bank. Kromě hlavních činností dále vykonává dohled nad kapitálovým trhem, pojišťovnictvím, penzijním připojištěním, institucemi elektronických peněz a nad směnárny. Dle ústavy České republiky a v souladu s primárním právem Evropské unie je hlavní činností České národní banky péče o cenovou stabilitu. Pro vytvoření podmínek pro udržitelný hospodářský růst je na centrální bance, aby zajistila a udržela cenovou stabilitu neboli nízkoinflační prostředí v ekonomice [11]. Sídlo České národní banky je v Praze v ulici Na Příkopě, svoji činnost vykonává také prostřednictvím pracovišť v Ostravě, Brnu, Plzni, Českých Budějovicích, Hradci Králové a Ústí nad Labem [12].

Nástroje České národní banky

Tyto nástroje využívá centrální banka k prosazování cílů a ty mají dopad na chování a hospodaření obchodních bank, finančního a ekonomického systému. Rozlišují se z hlediska času, podle adresnosti a četnosti použití [3].

Diskontní sazba

Diskontní sazba je základní úroková sazba zpravidla využívaná v ekonomice, bývá obvykle nejnižší na trhu. Centrální banka tuto úrokovou sazbu uplatňuje při poskytování úvěrů obchodním bankám [2].

Repo sazba

Repo sazba je jedním z nástrojů měnové politiky České národní banky, s jejíž pomocí koriguje inflaci. Označuje se také, jako základní sazba. Centrální banka si zapůjčuje volné peněžní prostředky od komerčních bank, výměnou za cenné papíry s předem daným maximálním úrokem (repo sazbou). Doba splatnosti cenných papírů je 14 dní. Po splatnosti centrální banka vrátí komerčním bankám peníze zpět i s úrokem [13].

Lombardní sazba

Lombardní sazba je úroková sazba na poskytování úvěrů obchodním bankám s využitím zástavy ve formě směnek a cenných papírů. Je vyšší než repo sazba a diskontní sazba [1].

Povinné minimální rezervy

Povinné minimální rezervy jsou jedny z hlavních nástrojů centrální banky, pomocí nich centrální banka ovlivňuje objem volných peněžních prostředků v oběhu. Dle zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance je každá obchodní banka povinna mít na svém bankovním účtu u České národní banky povinnou minimální rezervu. Tato minimální rezerva je vždy předem daná a na konci dohodnutého období, centrální banka z těchto uložených peněz vyplatí úrok, který je stejně vysoký jako u hlavních refinančních operací [3].

Devizové intervence

Devizové intervence ztělesňují obchodování s cizími měnami za českou korunu ze strany centrální banky na devizovém trhu. Jejich cílem je oslabení či volatilita české měny nebo naopak její uvolnění na devizovém trhu [2].

Úvěrové kontingenty

Úvěrové kontingenty představují direktivní stanovování limitů úvěrů, kde rozlišujeme relativní a absolutní úvěrové kontingenty. Relativní kontingent reprezentuje maximální výši úvěru, kterou je centrální banka ochotna poskytnout obchodní bance. Absolutní kontingent stanovuje maximální výši úvěru, kterou smějí obchodní banky klientům poskytnout [1].

Úrokové limity

Úrokové limity jinak řečeno úrokové stropy, jsou nástroje, díky kterým má centrální banka možnost omezit obchodním bankám výši jejich úrokových sazeb. U poskytnutých úvěrů může omezit maximální výši při stanovení úroku a u depozitních operací stanovit úrok minimální [1].

Pravidla likvidity

Pravidla likvidity mají cíl snížit nebezpečí nedostatku likvidity v důsledku špatného rozložení majetku a zdrojů obchodní banky [2].

3.1.1 Obchodní banky

Obchodní banky neboli komerční banky jsou hlavní ziskovou skupinou mezi institucemi, které obchodují s penězi. Jedná se o akciové společnosti se sídlem v České republice a k výkonu svých činností musí mít udělenou bankovní licenci od České národní banky. Přebírají volné peněžní prostředky od domácností a firem, které pak zapůjčují jiným domácnostem a firmám pro financování potřeb. Jsou organizacemi, které mají svým vlastníkům přinášet zisk a to operacemi aktivními, pasivními a neutrálními [3].

Pasivní operace

Pasivní operace představují přijímání vkladů, kdy banka představuje dlužníka a vznikají jí závazky. Banky vkladatelům vyplácí úroky, které jsou označovány, jako nákladové [14].

Aktivní operace

Hlavním významem aktivních operací je poskytování úvěrů klientům. Banka je zde v pozici věřitele, kde za poskytnuté úvěry si inkasuje úroky výnosové [14], [34].

Neutrální operace

Neutrální operace představují široké spektrum finančních služeb, jako je zřizování a vedení klientských účtů, platební a zúčtovací styk, emise cenných papírů a poplatky z těchto služeb jsou součástí bankovního zisku [14].

Platné zákony k 31. říjnu 2011, kterými se obchodní banky řídí:

- zákon č. 191/1950 Sb., směnečný a šekový,
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách,
- zákon č. 6/1993 Sb., o české národní bance,
- zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů,
- zákon č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru a o změně zákona č. 64/1986 sb.,
- zákon č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi,
- zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech,
- zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu,
- zákon č. 284/2009 Sb., o platebním styku,
- zákon č. 136/2011 Sb., o oběhu bankovek a mincí a o změně zákona č.6/1993 sb., o české národní bance ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 169/2011 Sb., o stanovení pravidel tvorby čísla účtu v platebním styku,

- vyhláška č. 274/2011 Sb., o provedení některých ustanovení zákona o oběhu bankovek a mincí [1].

3.1.2 Česká bankovní asociace

Česká bankovní asociace je dobrovolné sdružení bank a stavebních spořitelén působících na českém bankovním trhu. Česká bankovní asociace zasahuje do příprav zákonných norem týkající se bankovníctví a financí, aktivit pro budování vztahů s veřejností, prevence proti kriminalitě a do níže zmíněných aktivit [10], [33].

Legislativa a právní předpisy

V oblasti legislativy se Česká bankovní asociace aktivně angažuje do příprav zákonných norem souvisejících s bankovníctvím a financemi. Zabývá se téměř všemi sektory bankovníctví (bankovní dohled, platební či kapitálový trh, účetnictví a vnitřní audit).

Hlavním cílem České bankovní asociace je podpora stability podmínek a poutavost v oblasti podnikatelského prostředí v České republice. Dále také jak zajistit smysluplnou ochranu zájmů spotřebitelů bankovních služeb [34], [10].

Budování vztahů s veřejností a finanční vzdělávání

Česká bankovní asociace provádí mnoho aktivit zabývající se tímto tématem. Jedním z programů jsou konference a spolupráce s médii, prostřednictvím kterých mohou předávat odborníkům v laikům informace o stavu bankovního sektoru i celé naší ekonomiky. Také se věnuje realizaci vzdělávacích projektů, které rozvíjí finanční gramotnost [10], [33].

Mezinárodní uskupení

Česká bankovní asociace zastupuje své zájmy v mezinárodních bankovních-finančních uskupeních. Tvoří součást Evropské bankovní federace, nejvýznamnějšího nevládního partnera orgánů EU v oblasti bankovníctví. Dále také působí v Evropské radě, rozhodovacím a koordinačním orgánu, který pokrývá evropský bankovní sektor v oblasti platebního styku. V neposlední řadě je Česká bankovní asociace členem Evropského ústavu pro peněžní trhy [34].

Prevence kriminality

Česká bankovní asociace se zaměřuje zejména na prevenci obecné finanční a kybernetické kriminality. Spolupracují například s Policií České republiky, s Finančně analytickým úřadem Ministerstva financí ČR, s Národním úřadem pro kybernetickou a informační bezpečnost nebo s Českou národní bankou [10].

Udržitelné finance

Udržitelné finance se postupně vyvinuly z okrajového tématu v jeden z hlavních trendů bankovníctví. Mnoho bank již začalo aktivně posilovat udržitelné prosperity České republiky, digitalizují své činnosti, snižují uhlíkové stopy ve vlastních provozech, anebo nabízejí udržitelné produkty (penzijní spoření).

Česká bankovní asociace tyto aktivity bankám poskytuje a nabízí expertní zázemí. Posledním počinem bylo sepsání Memoranda pro udržitelné finance a vytvoření Komise pro udržitelnost [33].

Digitalizace

Finančně technologická inovace byla vždy žádoucí v oblasti technologického pokroku, tedy i součástí bankovního rozvoje. Asociace je v tomto ohledu velkou oporou. Sama o sobě přináší nová témata – například elektronická fakturace, QR kódy, Český Open Banking Standard, okamžité platby či projekt bankovní identity [34].

Členská základna

Česká bankovní asociace zastupuje své členy při jednání s regulačními orgány na pracovní i politické úrovni. Ve spolupráci s členskou základnou tvoří a vydávají standardy a kodexy, které pomáhají nastavovat potřebná pravidla. Dalšími aktivitami jsou odborné semináře a konference, které napomáhají rozšířit znalosti jejich členů [10].

3.2 Hypoteční trh

3.2.1 Historie hypotečního trhu v České republice

Historie hypotečních úvěrů na území České republiky se částečně od dob mocnářství, kdy na území Rakouska vznikaly veřejné peněžní ústavy od 2. poloviny 19. století. Jako nejvýznamnější instituce se označovala Hypoteční banka království českého, díky které vznikaly další instituce, jako byly Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav v Opavě a Hypoteční banka markrabství moravského. Události 1. poloviny 20. století a zejména období Protektorátu hypoteční trh zlikvidovaly. V roce 1990 po revoluci se hypotečnímu trhu opět začalo dařit, kdy v roce 1991 vznikla AGROBANKA, a. s. dnešní Hypoteční banka, a. s. a díky svému prvenství na trhu je nyní favoritem pro žadatele o hypoteční úvěr [15].

První hypoteční úvěry se začaly poskytovat od roku 1995, ale díky vysokým sazbám o hypoteční úvěry nebyl takový zájem, avšak rapidní změna nastala po roce 2000, kdy úrokové sazby klesaly opravdu rychle [16].

3.2.2 Hypoteční úvěr

V dnešní době pro financování koupě nemovitosti, využívá každý třetí občan České republiky hypoteční úvěr neboli hypotéku. Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr, který nejen slouží k financování koupě nemovitosti, ale i pro její výstavbu či rekonstrukci, dále pak pro splacení závazku jiného úvěru vázaného k dané nemovitosti. Hypoteční úvěr je podmíněn zástavním právem k dané nemovitosti, který je specifikován v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Pro získání hypotečního úvěru je třeba splnit velmi přísné podmínky. Hypoteční úvěry se dělí dle účelu, a to na dvě kategorie, účelový a neúčelový (americká hypotéka) [7].

Účelový hypoteční úvěr

Jedná se o dlouhodobý účelový úvěr, který musí být využit na výdaje spojené s bydlením.

Využití hypotečního úvěru:

- koupě domu či bytu,

- výstavba nemovitosti,
- koupě pozemku,
- rekonstrukce nemovitosti,
- refinancování hypotečního úvěru,
- vypořádání majetkových poměrů,
- zpětné proplacení vlastních prostředků za financování nemovitosti [4].

Neúčelový hypoteční úvěr

Též americká hypotéka. Je specifickým typem neúčelového hypotečního úvěru, který není účelově vázán. Prostřednictvím americké hypotéky je možné si půjčit na cokoli. Nejčastější příklady využití americké hypotéky jsou financování koupě automobilu, anebo koupě družstevního bytu. U tohoto hypotečního úvěru si banky určují minimální výši, která většinou začíná na 100 000 až 200 000 korunách, a maximální výše úvěru je omezena hodnotou nemovitosti, kdy banky poskytují maximálně 70 % z odhadní ceny zastavěné nemovitosti. Výhodou americké hypotéky je možnost velkoobjemového úvěru bez udání účelu s nižší úrokovou sazbou než je u neúčelového spotřebitelského úvěru. Nevýhodou je ručení nemovitostí a vyšší poplatky spojené se sjednaným neúčelovým hypotečním úvěrem [9].

3.2.3 Základní pojmy hypotečních úvěrů

Bonita klienta

Bonita klienta je ekonomická a právní způsobilost, která vyjadřuje hodnocení schopnosti dostát závazkům vůči bankovní instituci. Bankovní instituce jej počítá pro splnění podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru. Kontrolují se aktuální splátky úvěrů, výdaje klienta a doložitelný čistý měsíční příjem, dále zde hraje roli i úvěrová historie klienta dle registrů dlužníků [19].

Fixace hypotečního úvěru

Pojem fixace hypotečního úvěru je období, kdy klient má pevně domluvenou úrokovou sazbu a také výši splátek. Zároveň během fixace bankovní instituce ani klient nemůže změnit

podmínky smlouvy. Fixace hypotečního úvěru je stanovena na určitý počet let: 1 rok, 3 roky, 5 let, 7 let a 10 let, kde uvedená doba platí od podpisu smlouvy k danému hypotečnímu úvěru. Fixaci je vhodné volit dle aktuální a budoucí situace na hypotečním trhu, pokud jsou úrokové sazby v době uzavírání nízké a očekává se, že porostou, poté je vhodnější si zvolit delší období fixace [20].

Jistina

Finanční částka, kterou si klient půjčí od banky se nazývá jistina. Jistina nezahrnuje úroky ani poplatky. Jistina společně s úroky a poplatky nakonec tvoří finální částku, z které se vypočítá měsíční splátka. Jistina se uměřuje (klesá) s každou zaplacenou měsíční splátkou hypotečního úvěru [21].

Refinancování hypotečního úvěru

Refinancování je financování neboli splacení hypotečního úvěru, úvěrem novým. Tato forma splacení starého hypotečního úvěru je možná až po době fixace, kdy se ve většině případů vyplatí refinancování od jiné bankovní instituce [7].

LTV – Loan to Value

Česky půjčka proti hodnotě, označuje poměr mezi výší půjčky a hodnotou zastavené nemovitosti. Tato hodnota vyjadřuje maximální podíl ceny na kupované nemovitosti, kterou bankovní instituce poskytne jako hypoteční úvěr. LTV vychází z odhadní ceny nemovitosti, tudíž kupní cena nemovitosti může být nižší a banka bude vyžadovat vyšší zástavu [22].

LTC – Loan to Cost

Ukazatel LTC je poměr mezi výší úvěru a celkovými náklady dané nemovitosti. Vyjadřuje, jak velkou částku za nemovitost uhradí ze svých úspor. V případě hypotečních úvěrů jsou náklady na kupní cenu, rekonstrukci či na dostavbu nemovitosti [23].

DSTI

Ukazatel DSTI vyjadřuje poměr mezi výší měsíčních splátek všech úvěrů a průměrným čistým měsíčním příjmem žadatele o hypoteční úvěr [24].

DTI

Ukazatel DTI představuje, že hodnota hypotečního úvěru nesmí být vyšší než devíti a půl násobek ročního čistého příjmu žadatele [5].

Prague InterBank Offered Rate – PRIBOR

PRIBOR je pražská mezibankovní úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry. Tato úroková sazba je vyhlášována Českou národní bankou a pro obchodní banky je často používána, i jako referenční sazby vůči klientům [25].

Úroková sazba

Úroková sazba v případě hypotečního úvěru se odvíjí od několika faktorů, mezi ně patří: účel úvěru, výše úvěru, fixace úvěru, bonita klienta a úvěruschopnost [7].

RPSN

Roční procentní sazba nákladů je celková nákladovost úvěru. V ukazateli je nejen zahrnuta úroková sazba, ale i poplatky spojené s úvěrem. Poplatek k úvěru může být za vedení úvěrového účtu, poplatky za uzavření úvěrové smlouvy a poplatky za podání žádosti o úvěr [33].

Splátka

Jedná se o pravidelnou měsíční platbu bance za poskytnutý úvěr. Klient splácí zapůjčenou jistinu i s úroky [1].

Úmor

Úmor představuje část splátky, o kterou se snižuje jistina [33].

Splátkový kalendář

Splátkový plán je dokument, který představuje plán splácení hypotečního úvěru. Zobrazuje, v jakém termínu a jak vysokou splátku klient bude muset splatit [4].

Doba splácení

Doba splácení představuje časové období, po které klient splácí hypoteční úvěr. Doba splácení je možná od pěti do třiceti let [2].

Anuitní splácení

Jedná se o nejčastější typ splácení. Anuitní splácení zahrnuje úrok i úmor jistiny. Během anuitního splácení nejdříve splátku tvoří větším poměr úrok. V průběhu trvání úvěru se poměr překlápí a splácí se větší poměr úmorové části. Během období fixace je úroková sazba pevně stanovená a po jejím uplynutí je potřebné sjednat úrokovou sazbu novou [1].

BRKI

Bankovní registr klientských informací (BRKI) je registr, který provozuje CBCB (Czech Banking Credit Bureau). V BRKI se nachází každá fyzická osoba, která má s bankovní institucí v současnosti uzavřenou úvěrovou smlouvu, podanou žádost o úvěr, nebo v minulosti uzavřenou úvěrovou smlouvu měla. Z BRKI vychází bonita klienta, důvěryhodnost klienta a platební morálka klienta. Při každé podané žádosti o úvěrový produkt klient zároveň podepisuje souhlas, že banka nahlédne do tohoto registru. V BRKI jsou informace aktualizovány každý měsíc a jsou zde uloženy po dobu trvání úvěru, a následně další čtyři roky po jeho doplacení [26],[27].

NRKI

Nebankovní registr klientských informací představuje databázi úvěrových smluv nebankovních institucí s jejich klienty. Rozsah informací o klientech nebankovních institucí je zde stejně rozsáhlý, jako u BRKI [28].

SOLUS

Sdružení na ochranu leasingu a úvěru spotřebitelům je sdružení právnických osob, které eviduje informace o dlužnících. Tento negativní registr slouží pro nahlížení členských společností. SOLUS navíc od BRKI a NRKI obsahuje informace o placení pravidelných plateb u telekomunikačních společností a energetických společností [29].

List vlastnictví

List vlastnictví neboli výpis z katastru nemovitostí je veřejně dostupná evidence. List vlastnictví prokazuje vlastnické právo k nemovitosti jejího majitele. Dále se v tomto výpisu vyskytují informace o nemovitosti, jako takové. Jsou zde uvedeny informace o zastavěné ploše či obytné ploše nemovitosti, zástavní právo nebo, že na vlastníka nemovitosti je uvalena exekuce [4].

Zástavní právo

Zástavní právo slouží k ochraně věřitele před nesplácením dlužníků. Pokud hypoteční úvěr není včas splácen, může věřitel vymáhat škodu na zastavěné nemovitosti, kterou dlužník ručí. Zástavní právo se zřizuje zástavní smlouvou a je zapsané v katastru nemovitostí [30].

3.2.4 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

- LTV v maximální výši 90 %, kdy banka půjčí v maximální výši 90% z ceny nemovitosti,
- DSTI do 50 %, kde DSTI představuje poměr výše splátek z čistého měsíčního příjmu žadatele,
- dostatečná bonita,
- DTI, představuje, že hodnota hypotečního úvěru nesmí být vyšší než devíti a půl násobek ročního čistého příjmu žadatele,
- prokázání skutečného majitele u nemovitosti [18].

3.3 Stavební spořitelny

3.3.1 Stavební spoření

Stavební spoření představuje ojedinělý druh spoření, díky kterému je možno naspořit částku na budoucí koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti. Úroková sazba spořicí části stavebního spoření se skládá ze dvou částí, základní sazbu má klient garantovanou vždy po celou dobu stavebního spoření, nabízená úroková sazba se pohybuje mezi 0,4-0,6 %. Druhou část může získat, jako bonusovou sazbu v případě, že si spoří měsíčně nebo si stavební spoření předplácí, díky bonusové části se celková spořicí úroková sazba pohybuje okolo

1 %. Státní podpora je 10 % z výše ročního vkladu, maximálně 2000 korun. Za sjednání smlouvy o stavebním spoření je účtován poplatek a to ve výši 1 % z cílové částky. Zároveň při sjednání smlouvy stavebního spoření se nám rezervuje i úroková sazba pro případný budoucí úvěr [35].

Podmínky pro uzavření smlouvy o stavebním spoření

Smlouvu o stavebním spoření může uzavřít fyzická i právnická osoba. Právnickým osobám, ale nevzniká nárok na státní podporu. Pro uzavření smlouvy o stavebním spoření je potřeba být zletilý, nicméně účastníkem může být každý bez omezení věku.

Uzavřít smlouvu o stavebním spoření podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému bylo uděleno povolení k pobytu na území České republiky,
- občan Evropské unie, kterému bylo uděleno rodné číslo [1].

Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření si klient musí stanovit výši cílové částky. Cílová částka se skládá z výše vkladů, státní podpory, úroků z vkladů a úvěru ze stavebního spoření. Během průběhu smlouvy si klient cílovou částku může měnit, ale po jejím ukončení jí nesmí překročit [31].

3.3.2 Úvěry ze stavebního spoření

Řádný úvěr ze stavebního spoření

Na řádný úvěr ze stavebního spoření má klient právní nárok a úrokovou sazbu má předem zarezervovanou při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Pro poskytnutí řádného úvěru klient musí splnit určité podmínky, spořit na smlouvu o stavebním spoření minimálně dva roky. Mít alespoň naspořenu minimální částku 30 – 50 % z cílové částky, tato částka se může lišit dle stavební spořitelny. Nejdůležitější podmínkou je dosažení bodového hodnocení neboli hodnotícího čísla. Hodnotící číslo stanovuje stavební spořitelna dle tržní situace, a je oprávněna jej měnit. Stavební spořitelna hodnotící číslo stanovuje měsíčně nebo čtvrtletně. Hodnotící číslo roste dle výše uložené částky a frekvence spoření [7].

Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

O překlenovací úvěr neboli meziúvěr ze stavebního spoření se žádá, pokud klient potřebuje peníze před ukončením smlouvy o stavebním spoření. Při překlenovacím úvěru nemusí být splněna podmínka spoření dvou let, hodnotícího čísla a naspoření určitých procent z cílové částky. Překlenovací úvěr běží vedle sjednané smlouvy o stavebním spoření a klient tedy vlastní zároveň více produktů. Důvodem je, že klient v průběhu překlenovacího úvěru na smlouvu o stavebním spoření dospojuje povinnou minimální částku. Během období spoření minimální částky, klient u překlenovacího úvěru splácí pouze úroky. Poté co klient naspoří minimální částku a splní zbytek podmínek, překlenovací úvěr se změní na řádný úvěr ze stavebního spoření [5].

Výhody a nevýhody úvěrů ze stavebního spoření

Výhodou, ale zároveň i nevýhodou u řádného úvěru ze stavebního spoření je neměnná úroková sazba po celou dobu splácení. Pokud při sjednávání řádného úvěru jsou úrokové sazby na trhu vysoké je dohodnutá neměnná sazba při sjednání smlouvy o stavebním spoření výhodou. Pokud, ale při sjednávání řádného úvěru jsou úrokové sazby nižší než při sjednání smlouvy o stavebním spoření, je zarezervovaná sazba nevýhodou. Velkou výhodou u řádného úvěru je možnost doplacení celého zůstatku kdykoliv a bez poplatků.

Překlenovací úvěr má výhodu, že lze sjednat okamžitě po uzavření smlouvy o stavebním spoření a není zde nutná podmínka dvouletého spoření, hodnotícího čísla a naspoření určité procentuální částky. Velkou nevýhodou představuje splácení celé dlužné částky až v momentě, kdy klient splní podmínky pro řádný úvěr, do té doby klient splácí pouze úroky z celé dlužné částky [31].

3.4 Pomoc od státu na vlastní bydlení

3.4.1 Daňová úleva u hypotečních úvěrů

Žadatel o hypoteční úvěr má možnost daňového zvýhodnění, kdy si může odečíst zaplacené úroky z hypotečního úvěru od daňového základu. Každý rok si žadatel může snížit daňový základ až 150 000 korun na zaplacených úrocích za hypoteční úvěr. Odpočet úroků si žadatel

uplatní jak u hypotečního úvěru, tak u úvěru ze stavebního spoření. Stačí, pokud úvěr splní základní podmínky:

- nákup domu či bytu,
- rekonstrukci nemovitosti,
- stavbu domu,
- na pozemek,
- na vypořádání společného jmění manželů [32].

Podstatný je fakt, že odpočet úroků z hypotečního úvěru žadatel uplatní pouze u nemovitosti, kde trvale bydlí, nebo žadatelovi blízcí. Slevu na dani tedy žadatel nedostane, pokud se jedná o hypoteční úvěr na nákup rekreační nemovitosti (pokud zde žadatel trvale nebydlí), nebytového prostoru, anebo koupí nemovitosti k pronájmu.

Nárok na odpočet z hypotečního úvěru mají zaměstnanci, živnostníci i podnikatelé, kteří musí být osobně účastníkem úvěru. Dle úvěrové smlouvy musíte být uvedeni jako žadatel či spolužadatel [32].

3.4.2 Státní hypotéka pro mladé

Státní hypotéka pro mladé je speciální úvěr ze Státního fondu podpory investic. Je určen pro mladé lidi do 40 let, kteří nedokázali naspořit dostatečný finanční kapitál na splnění podmínky vlastních prostředků u bankovních institucí. U státní hypotéky potřebuje pouze 10 % vlastních prostředků z ceny nemovitosti. O tento druh hypotečního úvěru mohou pouze žádat manželé či registrovaní partneři. Páry, které žijí ve společné domácnosti mohou získat státní hypotéku pro mladé v případě, že vychovávají společné dítě do 15 let. [47]

Výhody státní hypotéky pro mladé:

- možnost mimořádné a předčasné splátky zdarma
- možnost dvou letého přerušení splácení v případě narození dítěte či ztrátě zaměstnání
- dotace 30 000 Kč při narození nebo osvojení dítěte

Nevýhody státní hypotéky pro mladé:

- kratší doba splatnosti než u bankovních hypotečních úvěrů

- složitá administrativa, kterou žadatelé musí vyřídit sami
- maximální výše úvěru činí 2 400 000 Kč, a to pouze v případě výstavby nemovitosti

4 Bankovní společnosti nabízející hypoteční úvěry

Všechny níže zmíněné bankovní společnosti poskytují, jak hypoteční úvěr účelový, tak hypoteční úvěr neúčelový. Každá bankovní společnost může mít jiné podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru, akceptovat jiné příjmy, výši LTV a jinou toleranci rizika klienta pro bankovní společnost. Níže uvedené bankovní společnosti jsou vybrány dle postavení bankovních společností na finančním trhu.

4.1 Československá obchodní banka, a. s.

Založena státem v roce 1964.

Sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5.

Základní kapitál 5 855 mil. Kč.

Československá obchodní banka, a. s. dále jen

ČSOB, působí na bankovním trhu od roku 1964, kdy

byla založena státem, jako banka pro poskytování finančních služeb. Dále roku 1999 byla privatizována a v roce 2007 se jejím jediným vlastníkem stala belgická banka KBC Bank a ČSOB se stala součástí KBC Group. Do roku 2007 ČSOB působila, jak na českém bankovním trhu, tak na slovenském bankovním trhu. Od roku 2008 ČSOB na slovenském trhu byla změněna na samostatnou právnickou osobu. ČSOB nabízí finanční služby všem klientským segmentům. Mezi její klienty patří fyzické osoby, fyzické osoby podnikající, právnické osoby, korporáty a institucionální klienti. Skupinu ČSOB tvoří ČSOB Stavební spořitelna, a. s., ČSOB Pojišťovna, a. s., ČSOB Leasing, a. s., ČSOB Penzijní společnost, a. s., ČSOB Hypoteční banka, a. s., Patria Finance, a. s. a mnoho dalších. Skupina ČSOB zaměstnává 8 349 zaměstnanců a stará se o 4,231 mil. klientů (k 31.12.2020) [40].



4.2 Česká spořitelna, a. s.

Založena roku 1825.

Sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4.

Základní kapitál 15 200 mil. Kč.

Česká spořitelna, a. s. je banka, která je nejdéle českém trhu. Od roku 2000 je členem evropské



finanční skupiny Erste. Jako bankovní společnost se pyšní a vystupuje svým transparentním přístupem ke klientům, snaží se posilovat finanční gramotnost studentů vysokých škol a svůj přístup se snaží přizpůsobit lidem s různými typy handicapu. Česká spořitelna zaměstnává 9 673 zaměstnanců a stará se o 4, 5 mil. klientů [41]. (údaje k 30. 09. 2021)

4.3 Moneta Money Bank, a. s.

Založena roku 1998.

Sídlem Vyskočilova 1442/1B, 140 00 Michle,
Praha 4.

Základní kapitál 10 200 mil. Kč.



Moneta Money Bank, a. s. byla založena roku

1998 jako GE Capital Bank, kdy na český trh vstoupila pod záštitou americké korporace General Electric. V roce 2008 prošla kompletní změnou vizualizace značky a GE Capital Bank se změnila na GE Money Bank. A v roce 2016 GE Money Bank vstupuje na burzu a stává se čistě českou bankou Moneta Money Bank. V dubnu 2020 Moneta Money Bank posílila svůj podíl na hypotečním trhu pomocí vstoupení na trh s akvizicí Wüstenrot stavební spořitelny a Wüstenrot hypoteční banky [42].

4.4 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.

Založena roku 1996.

Sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Michle,
Praha 4.

Základní kapitál 8 754,6 mil. Kč.



Svoji činnost na českém trhu zahájila v roce

2007, spojením dvou bankovních institucí HVB Bank a Živnostenské banky. Od roku 2013 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia patří mezi hlavní finanční instituce, jak v České republice, tak na Slovensku. Je členem evropské komerční banky UniCredit. Svoji pozici na českém trhu si vydobyla díky projektovému, strukturalizovanému, syndikovanému financování a korporátnímu financování. Zároveň klienti UniCredit Bank mají i možnost nabídky služeb financování projektů z fondů EU [43].

4.5 Komerční banka, a. s.

Založena roku 1990.

Sídlem Na Příkopě 969/33, 110 00, Praha 1.

Základní kapitál 19 004 926 000 korun.

Komerční banka vznikla v roce 1990
vyčleněním obchodní společnosti z bývalé

Státní banky československé. Roku 1992 díky schválení privatizačního projektu vládou
ČSFR se státní peněžní ústav Komerční banka změnil na akciovou společnost a hlavním
majitelem akcií Komerční banky zůstávají Fondy národního majetku českého a slovenského.
V roce 2001 Vláda České republiky prodala státní podíl za 40 mld. korun francouzské
finanční skupině Société Générale. Komerční banka se může pyšnit několikanásobnou
obhajobou titulu Banka roku od společnosti Fincentrum [44].



5 Vlastní práce

5.1 Nabídky hypotečních úvěrů na českém trhu

U každé z výše zmíněných bankovních společností byl projevěn fiktivní zájem o nabídky hypotečních úvěrů s 80 % Loan to Value s 90 % Loan to Value. Obě tyto nabídky byly ve stejné výši úvěru 7 500 000 Kč, aby zde byl viděn rozdíl mezi nabízenými úrokovými sazbami.

5.1.1 Nabídky hypotečních úvěrů u Hypoteční banky (ČSOB, a. s.)

Simulace nabídek hypotečních úvěrů byly provedeny pracovníkem ČSOB na dva různé hypoteční úvěry dle výše LTV, aby zde byl zřejmý rozdíl v nabízené úrokové sazbě.

V obou případech se jednalo o financovanou částku ve výši 7 500 000 Kč s fixací na 5 let a délkou hypotečního úvěru na 30 let. K oběma nabídkám se váže správní poplatek za vedení úvěrového účtu v hodnotě 150 Kč měsíčně.

K nabídce hypotečního úvěru s 80 % LTV ve výši úvěru 7 500 000 Kč byla nabídnuta sazba 5,09 % p. a. s fixací na 5 let, dle ní byla spočítána splátka na 40 675,20 Kč. Poplatky spojené s hypotečním úvěrem jsou spojené s čerpáním na návrh na vklad zástavní smlouvy k dané nemovitosti ve výši 1 900 Kč a dále výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí ve výši 2 500 Kč. Oba tyto poplatky jsou placeny pouze jednorázově. Uzavření smlouvy hypotečního úvěru je zdarma. Další poplatky spojené se změnou hypotečního úvěru se řídí buď aktuálním sazebníkem ČSOB, nebo dle vyhlášeného správního poplatku, který je nyní 500 Kč.

Úroková sazba k hypotečnímu úvěru ve výši 90 % LTV s hodnotou úvěru 7 500 000 Kč, byla vyhodnocena na 5,39 % p. a. opět s fixací na 5 let. Měsíční splátka u této nabídky vychází na 42 068 Kč. Poplatky spojené s hypotečním úvěrem se liší pouze v měsíčním poplatku za pojištění hypotečního úvěru z důvodu 90 % LTV, a to ve výši 1 553 Kč, tudíž celkové poplatky u této nabídky činí 5 953 Kč.

Možné slevy z úrokové sazby jsou poskytnuty za splnění těchto podmínek:

- sjednání inkasa a zasílání příjmu na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši 1,5násobku měsíční splátky hypotečního úvěru,
- existující ČSOB Premium konto, nebo jeho nové sjednání před uzavřením smlouvy o hypotečním úvěru,
- stávající klient skupiny ČSOB.

Po splnění těchto podmínek žadatel o hypoteční úvěr s 80 % LTV může dosáhnout na sazbu 4,49 % p. a., a na úrokovou sazbu 4,79 % p. a. u hypotečního úvěru s 90 % LTV.

5.1.2 Nabídky hypotečních úvěrů u České spořitelny

Simulace nabídek hypotečních úvěrů byly provedeny pracovníkem České spořitelny na dva různé hypoteční úvěry dle výše LTV.

V obou případech se jednalo o financovanou částku ve výši 7 500 000 Kč s fixací na 5 let a délkou hypotečního úvěru na 30 let. Povinné poplatky spojené s oběma nabídkami hypotečních úvěrů jsou poplatek za čerpání na návrh na vklad zástavní smlouvy k dané nemovitosti ve výši 1 900 Kč a dále výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí ve výši 2 500 Kč. Oba tyto poplatky jsou placeny pouze jednorázově.

K žádosti o nabídku hypotečního úvěru s 80 % LTV ve výši úvěru 7 500 000 Kč byla nabídnuta sazba 4,84 % p. a. s fixací na 5 let, dle ní byla spočítána splátka na 39 853 Kč. Měsíční správní poplatek je ve výši 150 Kč, který je placen zároveň se splátkou úvěru. Uzavření smlouvy hypotečního úvěru je zdarma. Další poplatky spojené se změnou hypotečního úvěru se řídí aktuální sazebníkem České spořitelny. Další nezbytný poplatek spojený s uzavřením hypotečního úvěru České spořitelny je odhad dané nemovitosti a to mezi 4 400 – 5 500 Kč. Možná sleva z nabízené úrokové sazby je 0,2 - 0,5 % při splnění podmínky dlouholeté klientely u České spořitelny.

U České spořitelny byla nabídnuta úroková sazba ve výši 5,44 % p. a. s 90 % LTV. Hodnota úvěru 7 500 000 Kč s fixací na 5 let. Měsíční splátka u této nabídky vychází na 42 675 Kč. Správní poplatek hypotečního úvěru je 150 Kč, který je hrazen měsíčně se splátkou

hypotečního úvěru. Uzavření hypotečního úvěru je zdarma. Navazující poplatky, jako jsou změna výše splátky či mimořádná splátka úvěru se řídí dle aktuálního sazebníku. Opět je zde možná stejná sleva 0,2 - 0,5 % z nabídnutého úroku.

5.1.3 Nabídky hypotečních úvěrů u Moneta Money Bank

V případě simulace nabídek hypotečních úvěrů u Monety Money Bank, byla využita možnost telefonního hypotečního poradce. U hypotečního úvěru s 80 % LTV byla výše úvěru 7 500 000 Kč, a u úvěru s 90 % LTV byla nabídnuta maximální horní mez 7 000 000 Kč. V obou případech se jedná o financování s fixací na 5 let s délkou hypotečního úvěru na 30 let. Poplatky spojené s odhadem nemovitosti činí 2 200 Kč, návrh na vklad nemovitosti 2 000 Kč a návrh na výmaz zástavního práva 2 000 Kč, tyto poplatky platí v obou případech nabídnutých hypotečních úvěrů.

Nabízená úroková sazba hypotečního úvěru s 80 % LTV ve výši úvěru 7 500 000 Kč byla 4,89 % p. a. s fixací na 5 let, dle ní byla spočítána splátka na 38 743,2 Kč. Otevření a vedení úvěrového účtu je zdarma. Poplatky spojené se změnami hypotečního úvěru se řídí dle aktuálního sazebníku Moneta Money Bank. Možné slevy z úrokové sazby jsou za aktivní využívání běžného účtu u Moneta Money Bank a sjednání Pojištění schopnosti splácet. Po odečtení slev úroková sazba pro tuto nabídku vychází 3,98 % p. a.

K hypotečnímu úvěru s 90 % LTV byla vykalkulovaná sazba 5,49 % p. a. Tato nabídka se liší tím, že nejvyšší poskytnutá výše úvěru je 7 000 000 Kč. I přesto, že hodnota úvěru je nižší, je zde vyšší úroková sazba, a proto splátka hypotečního úvěru je zde téměř totožná jako u předchozí nabídky. Splátka hypotečního úvěru je 38 838,4 Kč. U této nabídky je znovu možné využít vyšší slevy než u hypotečního úvěru s 80 % LTV. Po odečtení slev nabízená úroková sazba spadne na 4,54 % p. a.

5.1.4 Nabídky hypotečních úvěrů u UniCredit Bank

Následnou simulaci nabídek hypotečních úvěrů od UniCredit Bank poskytl zprostředkovatel úvěrů. U obou hypotečních úvěrů jak u 80 % LTV, tak u 90 % LTV byla možnost výše úvěru 7 500 000 Kč. Délka úvěru činí 30 let s fixací úrokových sazeb na 5 let. Poplatek za

zpracování úvěru je v případě nového hypotečního úvěru za 2 900 Kč. Poplatek za správu úvěru je zdarma pokud žadatel využívá u UniCredit Bank bankovní účet, jinak měsíční poplatek za správu úvěru činí 199 Kč. Poplatek za odhad nemovitosti se pohybuje od 4 500 Kč do 7 000 Kč, lze se mu vyhnout v případě hypotečního úvěru do výše 80 % LTV a při splnění dalších podmínek. Sleva z úrokové sazby je možná pouze při uzavření životního pojištění, a to ve výši 0,4 % z nabídnuté úrokové sazby. Povinné jednorázové poplatky u obou nabídek činí 4 900 Kč.

V první kalkulaci u úvěru s 80 % LTV, úroková sazba vyšla 4,89 % p. a. s fixací na 5 let se splatností hypotečního úvěru na 30 let. Měsíční splátka činí 39 759 Kč.

U nabídky hypotečního úvěru s 90 % LTV byla nabídnuta úroková sazba ve výši 5,39 % p. a. Výše měsíční splátky je zde vypočítána na 42 068 Kč.

5.1.5 Nabídky hypotečních úvěrů u Komerční banky

Simulace obou nabídek byla poskytnuta pracovníkem Komerční banky. U obou hypotečních úvěrů jak u 80 % LTV, tak u 90 % LTV byla možnost výše úvěru 7 500 000 Kč. Délka úvěru činí 30 let s fixací úrokových sazeb na 5 let. Poplatek spojen s vyhodnocením rizik dané nemovitosti je 1 000 – 4 500 Kč. Sleva z úrokové sazby je možná pouze na individuální dohodě s pracovníkem, která se odvíjí dle vlastněných produktů a dalších rizik spojených s žadatelem. Maximální možná sleva k oběma úvěrům je 0,5 %. Změny v úvěrové smlouvě jsou zpoplatněny, a to ve výši 4 000 Kč.

Úroková sazba hypotečního úvěru s 80 % LTV vyšla ve výši 4,79 % p. a. s fixací na 5 let, dle ní byla spočítána splátka na 39 305 Kč. Zpracování a vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr stojí 2 900 Kč. Vedení úvěrového účtu je zdarma. Další poplatky spojené s hypotečním úvěrem se řídí dle aktuálního sazebníku Komerční banky.

U kalkulace hypotečního úvěru ve výši 90 % LTV byla pracovníkem banky navržena sazba 5,19 % p. a. s fixací na 5 let. Měsíční splátka dle úrokové sazby vyšla 40 972 Kč.

5.2 Srovnání nabídek hypotečních úvěrů od bankovních společností

Účelem sběru nabídek od největších poskytovatelů hypotečních úvěrů bylo porovnání nabízených úvěrů na základě stejných parametrů. U každého poskytovatele bylo požádáno o dvě kalkulace ve stejné výši 7 500 000 Kč s jinou hodnotou LTV a to s 80 % LTV a 90 % LTV. Nabídky s různými LTV byly zvoleny z důvodu výrazného rozdílu mezi nabízenou úrokovou sazbou. U obou nabídek byla nastavena fixace 5 let, takto zvolená fixace je z důvodu neustálého růstu úrokových sazeb, přičemž by po pěti letech mohla znovu začít klesat. Porovnání nabídek bude vyhodnoceno z pohledu bankéře.

Tabulka 1: Porovnání nabídek hypotečních úvěrů s 80 % LTV

Bankovní společnost	Úroková sazba (v %)	Slevy z úrokové sazby (v %)	Poplatek za vedení úvěrového účtu (v Kč)	Poplatky za vyřízení úvěru (v Kč)	Povinné poplatky (v Kč)	Odhad nemovitosti (v Kč)
ČSOB	5,09	0,6	150	0	4400	0
Česká spořitelna	4,84	0,2 - 0,5	150	0	4400	4500 - 5500
Moneta Money Bank	4,89	0,91	0	0	4000	2200
UniCredit Bank	4,89	0,4	199	2900	4900	4500 - 7000
Komerční banka	4,79	0,5	0	2900	4400	1000 - 4500

Zdroj: vlastní zpracování (únor 2022)

Nejnižší úroková sazba po splnění všech podmínek pro využití slevy, vychází u Moneta Money Bank a to ve výši 3,98 % p. a. s fixací na 5 let. Vedení úvěrového účtu je zde zdarma. Moneta Money bank neúčtuje poplatek za vyřízení žádosti o hypoteční úvěr a ocenění nemovitosti je zde také nízký, oproti ostatním institucím (tabulka č. 1). ČSOB si za odhad nemovitosti nic neúčtuje, ale daný jev se projeví ve výši úrokové sazby. Dle uvedených parametrů nejvýhodnější nabídka hypotečního úvěru je v tuto chvíli nabízená u Moneta Money Bank. Velkou nevýhodou u žádosti o hypoteční úvěr u Moneta Money Bank je dokládání příjmu žadatele. Maximální výše měsíčních splátek všech úvěrů musí být nejvýše 50 % z čistého měsíčního platu žadatele. Ceny nemovitostí stále rostou a žadatelé musí žádat o více finančních prostředků, to se odrazí na měsíční splátce, a proto za nejvýhodnější

nabídku je označena nabídka s nejnižší úrokovou sazbou (tabulka č. 1). Měsíční splátka takto vysokého úvěru je okolo 40 000 Kč tudíž žadatel musí mít průměrný měsíční čistý příjem okolo 80 000 Kč. U Moneta Money Bank není možnost nedokládání příjmu k žádosti o úvěr, což snižuje možnost získání úvěru. U ČSOB možnost nedokládání příjmu je, a to díky generování předschválených limitů, díky obratu na běžném účtu, což je označeno za velký plus.

Tabulka 2: Porovnání nabídek hypotečních úvěrů s 90 % LTV

Bankovní společnosti	Úroková sazba (v %)	Slevy z úrokové sazby (v %)	Poplatek za vedení úvěrového účtu (v Kč)	Poplatky za vyřízení úvěru (v Kč)	Povinné poplatky (v Kč)	Odhad nemovitosti (v Kč)
ČSOB	5,39	0,6	150	0	5 953	0
Česká spořitelna	5,44	0,2 - 0,5	150	0	4400	4500 - 5500
Moneta Money Bank	5,49	0,95	0	0	4000	2200
UniCredit Bank	5,39	0,4	199	2900	4 900	4500 - 7000
Komerční banka	5,19	0,5	0	2900	4400	1000 -4500

Zdroj: vlastní zpracování (únor 2022)

U nabídek hypotečních úvěrů s 90 % LTV je zároveň u všech bankovních společností podmínka životního pojištění. Za opět nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru s 90 % LTV je označena nabídka od Moneta Money Bank, ke které vedou stejné důvody, jako u nabídky hypotečního úvěru s 80 % LTV.

5.3 Hypoteční trh v České republice

Na českém hypotečním trhu v roce 2020 figurovalo 49 subjektů disponující bankovní licenci. Pod kontrolou zahraničních vlastníků bylo 37 subjektů, 12 bank a 25 poboček. Největší podíl na českém bankovním trhu mají Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s. a Komerční banka, a. s. [10]. Hypoteční trh v průběhu roku 2020 zažil mnoho změn díky koronavirové krizi. Zatímco během roku 2019 se průměrná úroková sazba

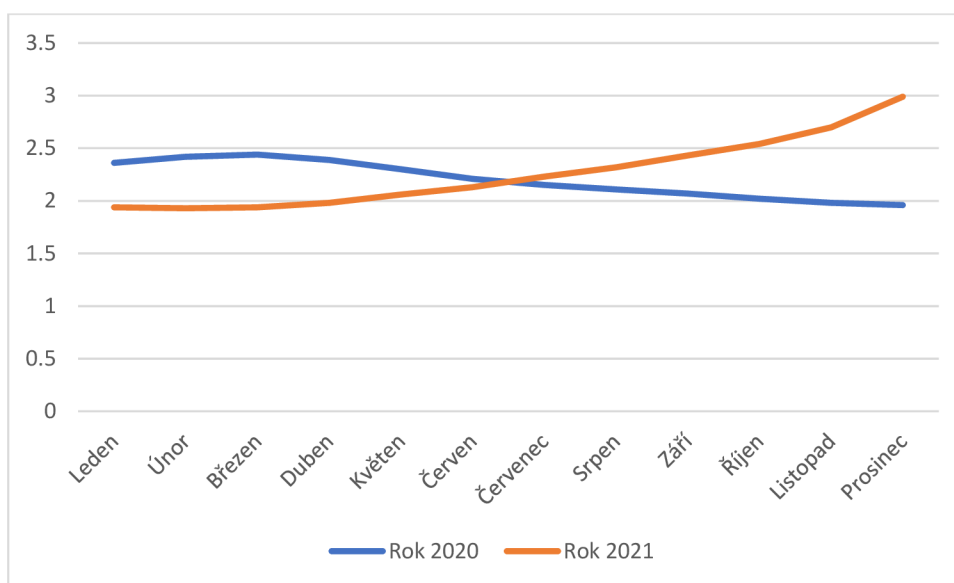
pohybovala mezi 2,34 – 3,00 %, tak v roce 2020 vykazovala úroková sazba klesající tendenci. Klesání úrokové sazby bylo atraktivní, jak pro nové žadatele o hypoteční úvěr, tak i pro žadatele na refinancování hypotečního úvěru (tabulka č. 3). Od dubna roku 2020 průměrná úroková sazba začala klesat z 2,45 % až na prosincovou úrokovou sazbu 1,96 % (tabulka č. 3). Tato změna nenastala jen díky koronavirové krizi, ale také díky nízké nabídce nemovitostí a zároveň velké poptávce po nich. Na velké poptávce po hypotečních úvěrech se podílela i centrální banka. Centrální banka zmírnila svá doporučení obchodním bankám, kterým se v předešlých letech pokoušela snížit poptávku po hypotečních úvěrech. V dubnu roku 2020 zrušila limit u ukazatele DTI a v létě téhož roku zvedla ukazatel DSTI ze 45 % na 50 % [24]. Snížením těchto ukazatelů se zvýšila dostupnost pro více žadatelů o hypoteční úvěr. Pro žadatele o hypoteční úvěr byla výhodná i účinnost zákona č. 386/2020 Sb., kterým se zrušilo zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Tato změna platí od 26. 9. 2020, kdy žadatel o hypoteční úvěr již nepotřeboval další vlastní zdroje na účely zaplacení 4% daně z nabytí nemovitosti [36], [37], [38].

Tabulka 3: Průměrná výše měsíční úrokové sazby za roky 2020 a 2021 (v %)

Měsíc	Rok	
	2020	2021
Leden	2,36	1,94
Únor	2,42	1,93
Březen	2,44	1,94
Duben	2,39	1,98
Květen	2,30	2,06
Červen	2,21	2,13
Červenec	2,15	2,23
Srpen	2,11	2,32
Září	2,07	2,43
Říjen	2,02	2,54
Listopad	1,98	2,7
Prosinec	1,96	2,99

Zdroj: Hypoindex.cz, vlastní zpracování

Graf 1: Vývoj měsíční úrokové sazby za rok 2020 a 2021 (v %)



Zdroj: vlastní zpracování

Navazující rok 2021 byl zpočátku ve stejném duchu jako rok 2020. V srpnu roku 2021 průměrná úroková sazba klesla na 2,11 %, kdy se snížila již pátý měsíc v řadě (graf č. 1). Následující měsíc však nastal zvrát, kdy úrokové sazby začaly růst. V prosinci na konci roku 2021 se průměrná úroková sazba opět začala pohybovat okolo 3,00 %. Průměrná výše hypotéky během prosince klesla na 3 213 738 korun, a to právě díky zvýšení úrokové sazby. Rok 2021 se celkově hodnotí jako rekordní, protože objem sjednaných hypoték vzrostl z 254 miliard korun (rok 2020) na 430 miliard korun. Hypoteční trh za rok 2021 oproti roku 2020 vzrostl o necelých 70 %, a dá se předpokládat, že dlouho tento rekord překonán nebude. Nyní v roce 2022 se v prvním čtvrtletí průměrná sazba hypotečního úvěru pohybuje na hranicích 4,55 – 4,79 % [39].

5.4 Vývoj počtu poskytnutých smluv hypotečních úvěrů

Prvním sledovaným ukazatelem je počet uzavřených smluv hypotečních úvěrů od roku 2010 do roku 2020. Počty smluv poskytnutých hypotečních úvěrů za dané roky jsou shrnuty v tabulce č. 2. Z tabulky č. 2 je zřejmý rozdíl mezi roky 2010 a 2020, kdy v roce 2010 bylo uzavřeno 52 048 smluv hypotečních úvěrů a v roce 2020 bylo uzavřeno smluv 92 226. Jedná se o nárůst 44 % za 10 let.

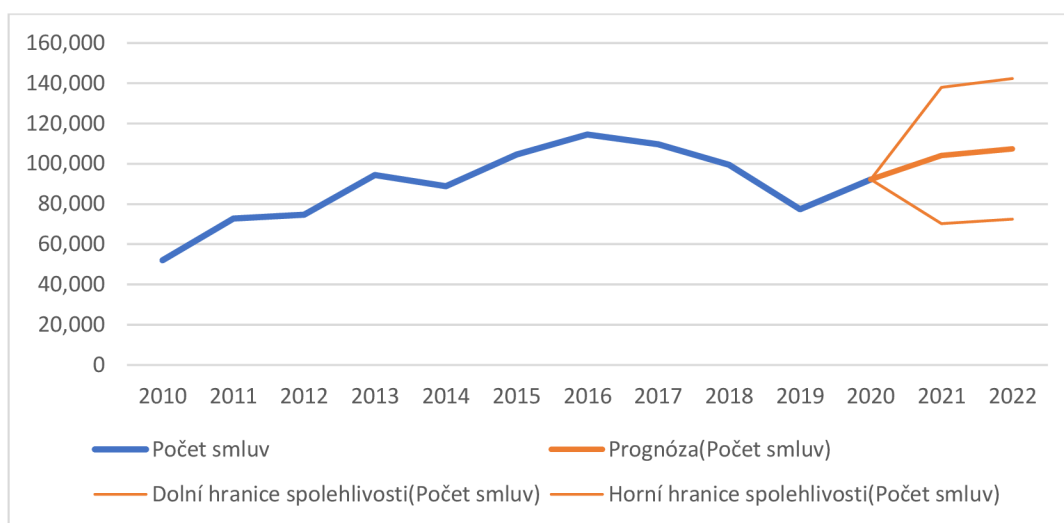
Tabulka 4: Počet uzavřených poskytnutých smluv hypotečních úvěrů

Rok	Počet smluv	1. diference	Tempo růstu (v %)	Tempo přírůstku (v %)
2010	52 048	X	X	X
2011	72 721	20 673	140	40
2012	74 745	2 024	103	3
2013	94 396	19 651	126	26
2014	88 810	-5 586	94	-6
2015	104 639	15 829	118	18
2016	114 550	9 911	109	9
2017	109 618	-4 932	110	10
2018	99 477	-10 141	91	-9
2019	77 388	-22 089	78	-22
2020	92 226	14 838	119	19

Zdroj: Hypoindex.cz, vlastní zpracování

Dle vypočítaného tempa přírůstku (tabulka č. 4) došlo k největšímu nárůstu o 40 % v roce 2011, kdy se lidé znovu začali zajímat o hypoteční úvěry po úvěrové krizi v roce 2008. Během následujících čtyř let až do roku 2015 byl průměrný nárůst 10 % ročně. V roce 2013 došlo k nárůstu o 26 % v počtu uzavřených smluv (tabulka č. 4) z důvodu snížení jak úrokové sazby, tak příznivých cen na trhu nemovitostí. Počet uzavřených smluv za rok 2014 klesl, ale úrokové sazby i ceny nemovitostí byly příznivé. V prvním čtvrtletí roku 2015 to s hypotečními úvěry nevypadalo nijak slibně. V létě téhož roku díky příznivým nabídkám k uzavření hypotečního úvěru a také velmi nízké úrokové sazbě (průměrná úroková sazba 2,047 %, léto 2015) si lidé znovu začali půjčovat na nákup nemovitostí. V roce 2015 díky nízké úrokové sazbě byl zahájen trend koupi druhé nemovitosti k účelu pronájmu. Rok 2016 velký nárůst uzavřených smluv oproti roku 2015 nejevil, ale i tak se rok 2016 dostal na rekordní čísla uzavřených smluv (tabulka č. 4) s historicky nejnižší úrokovou sazbou (úroková sazba 1,77 %, listopad a prosinec 2016). V roce 2018 dochází ke zvýšení průměrné úrokové sazby na 3,5 % a zvýšení nemovitostí o 5 %, proto počet uzavřených smluv za rok 2018 oproti roku 2017 klesl o 9 %. Ze stejných důvodů klesl i počet uzavřených smluv hypotečních úvěrů v roce 2019, kdy došlo dalšímu poklesu o 22 % (tabulka č. 4).

Graf 2: Vývoj počtu smluv poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2010 – 2020, prognóza za roky 2021 a 2022



Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 5: Výsledné hodnoty trendových funkcí

Funkce	Předpis	Index determinace
Lineární	$y' = 70059,56 + 3181,25 t_i$	0,3236
Kvadratická	$y' = 33387,68 + 20106,74 t_i - 1410,46 t_i^2$	0,8198
Logaritmická	$y' = 59832,53 + 42422,52 * \log t_i$	0,5478

Zdroj: vlastní zpracování dle výpočtů v programu Statistica

Tabulka 6: Bodový a intervalový odhad počtu poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2021 a 2022

Rok	Bodový odhad	Intervalový odhad ($\alpha = 0,05$)
2021	71563,0	(49270;93856)
2022	56408,0	(25561;87255)

Zdroj: Vlastní zpracování dle výpočtů v programu Statistica

Kvadratická trendová funkce vede k vyššímu indexu determinace 0,8198 (tabulka č. 5), proto je vybrán, jako výchozí pro stanovení dalšího vývoje počtu uzavřených smluv hypotečních úvěrů. Predikce dalšího vývoje počtu uzavřených smluv hypotečních úvěrů je stanovena na dva roky. Vypočítané výsledky ukazují, že nárůst počtu uzavřených hypotečních úvěrů nebude pokračovat. Bodový odhad vypočítaný pro rok 2021 činí 71 563 smluv uzavřených hypotečních úvěrů (tabulka č. 6), což tedy neodpovídá skutečné hodnotě. Smluv za rok 2021 bylo uzavřeno 131 229 (Ministerstvo pro místní rozvoj k 31.01.2022). Bodový i intervalový odhad za rok 2021 je tedy velmi nízko pod skutečností. V roce 2022

činí bodový odhad 56 408 smluv a intervalový odhad v rozmezí od 25 561 do 87 255 (tabulka č. 6).

5.5 Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů

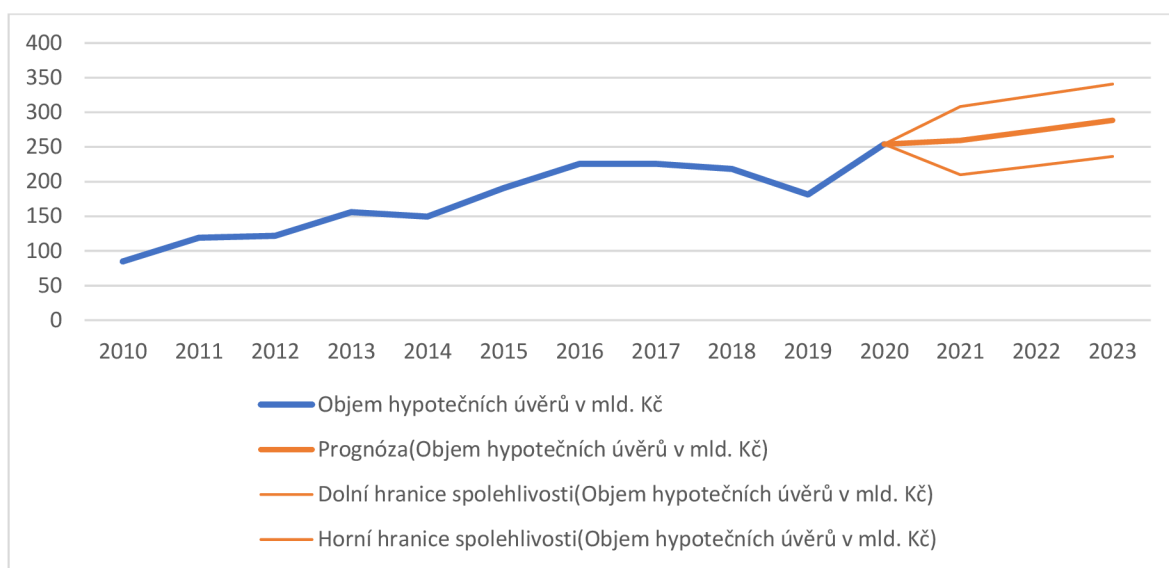
Tabulka 7: Výše objemu poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2010 – 2020 (v mld. Kč)

Rok	Objem hypotečních úvěrů v mld. Kč	1.diference	Tempo růstu (v %)	Tempo přírůstku (v %)
2010	84,8	X	X	X
2011	119,1	34,3	140	40,4
2012	121,6	2,5	102	2,1
2013	155,796	34,196	128	28,1
2014	149,656	-6,14	96	-3,9
2015	190,42	40,764	127	27,2
2016	225,809	35,389	119	18,6
2017	225,798	-0,011	100	0,0
2018	218,411	-7,387	97	-3,3
2019	181,578	-36,833	83	-16,9
2020	254,023	72,445	140	39,9

Zdroj: Hypoindex.cz, Denik.cz, Hypotecnibanka.cz, vlastní zpracování

Tempo přírůstku je nejvyšší v roce 2011 a to ve výši 40,4 % (tabulka č. 7), shoduje se i s největším nárůstem počtu uzavřených smluv hypotečních úvěrů. Objem hypotečních úvěrů se zvyšoval v průměru o 18,78 % až do roku 2015. Objem hypotečních úvěrů za roky 2015 a 2016 stoupl díky příznivým úrokovým sazbám a uzavírání hypotečních úvěrů za účelem koupě druhé nemovitosti (tabulka č. 7). V roce 2018 dochází k pomalému navyšování úrokových sazeb a zvyšování cen nemovitostí, což odpovídá poklesu objemu poskytnutých hypotečních úvěrů o 3,3 %. V návaznosti reagoval i rok 2019, kdy pokles oproti roku 2018 činil 16,9 % (tabulka č. 7). V roce 2020 díky koronavirové krizi nastává snížení úrokových sazeb, které vyvolalo zájem o hypoteční úvěry. V roce 2020 nastaly změny pro žadatele o hypoteční úvěr ve změně bonity klienta a jeho úvěruschopnosti, což vedlo k poskytnutí vyššího úvěrového rámce. Tato změna díky vysokým cenám nemovitostí se odrazila na objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2020 vykazoval nárůst o 39,9 % (tabulka č. 7), což je vyšší nárůst o 20 % než u počtu smluv uzavřených hypotečních úvěrů (tabulka č. 4). Lze tedy odvodit, že si lidé půjčují stále vyšší částky.

Graf 3: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2010 – 2020 (v mld. Kč), prognóza za roky 2021 a 2022



Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 8: Výsledné hodnoty trendových funkcí

Funkce	Předpis	Index determinace
Lineární	$y' = 87,77 + 14,57t$	0,8137
Kvadratická	$y' = 56,66 + 28,93t - 1,20t^2$	0,8565
Logaritmická	$y' = 70,82 + 151,03 * \log t$	0,8324

Zdroj: Vlastní zpracování dle výpočtů v programu Statistica

Tabulka 9: Bodový a intervalový odhad objemu poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2021 a 2022

Rok	Bodový odhad	Intervalový odhad ($\alpha = 0,05$)
2021	231,489	(174,0321; 288,9456)
2022	230,505	(151,0032; 310,0068)

Zdroj: Vlastní zpracování dle výpočtů v programu Statistica

Nejvyšší hodnotu vykazuje index determinace u kvadratické funkce, a proto bude použit pro stanovení predikce dalšího vývoje tohoto ukazatele (tabulka č. 8). Bodový odhad pro rok 2021 byl stanoven na 231,489 mld. Kč (tabulka č. 9) a intervalový odhad je v rozmezí od 174,0321 mld. Kč do 288,9456 mld. Kč. Skutečný objem poskytnutých hypotečních úvěrů překročil hranici 430 mld. Kč (Hypindex.cz, 14.12.2021). Bodový i intervalový odhad je tedy o dost menší než skutečná hodnota i přes závislost mezi proměnnými 85,65 % (tabulka

č. 8). Pro rok 2022 platí bodový odhad ve výši 230,505 mld. Kč a intervalový odhad od 151,0032 mld. Kč do 310,0068 mld. Kč (tabulka č. 9).

5.6 Analýza hypotečních úvěrů dle jejich účelu

V této analýze je vyhodnocen počet poskytnutých hypotečních úvěrů dle jeho účelu. Rozlišují se zde dva účely, na nákup nemovitosti a na nákup nemovitosti. Pro stanovení predikce pro časové období od roku 2021 do roku 2022 byla použita kvadratická funkce.

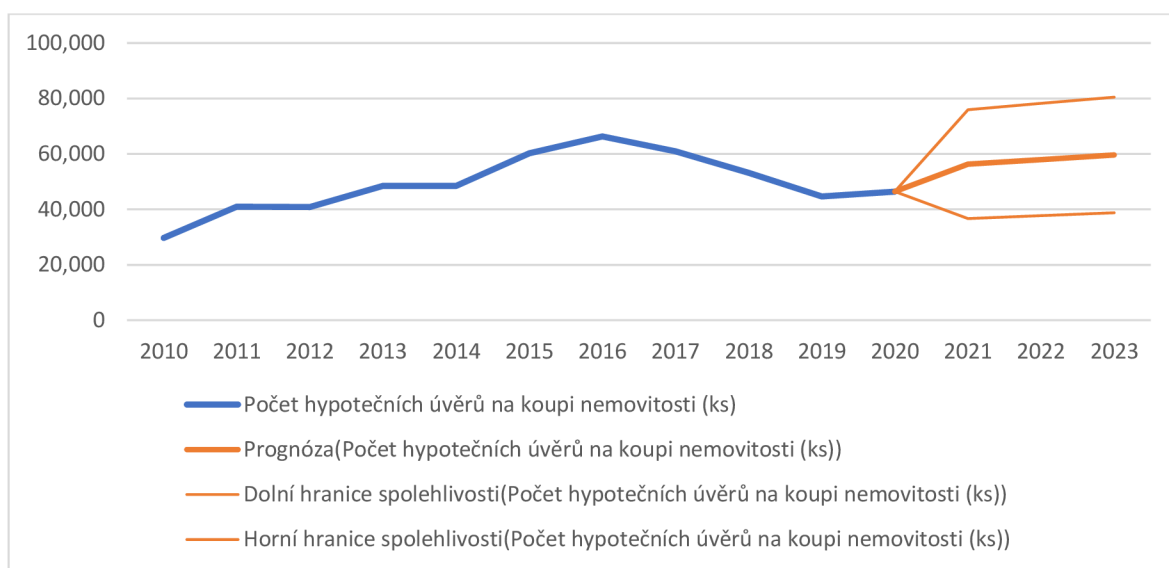
5.6.1 Vývoj hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti

Tabulka 10: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti

Rok	Počet hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti (ks)	Poměr hyp. úvěrů na koupi nemovitosti na celkový počet (v %)
2010	29 682	57,0281
2011	41 016	56,4019
2012	40 823	54,6164
2013	48 424	51,2988
2014	48 515	54,6279
2015	60 272	57,5999
2016	66 304	57,8821
2017	60 900	18,8591
2018	53 198	53,4777
2019	44 653	57,7002
2020	46 426	50,3394

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

Graf 4: Vývoj hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti za roky 2010 – 2020, prognóza za roky 2021 a 2022



Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 11: Výsledné hodnoty trendových funkcí

Funkce	Předpis	Index determinace
Lineární	$y' = 39393,87 + 1619,40t_i$	0,2586
Kvadratická	$y' = 17259,87 + 11835,09 t_i - 85131 t_i^2$	0,8161
Logaritmická	$y' = 33740,44 + 22242 * \log t_i$	0,4344

Zdroj: Vlastní zpracování dle výpočtů v programu Statistica

Tabulka 12: Bodový a intervalový odhad poskytnutých hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti za roky 2021 a 2022

Rok	Bodový odhad	Intervalový odhad ($\alpha = 0,05$)
2021	36693	(23867 ; 49518)
2022	27245	(9499 ; 44991)

Zdroj: Vlastní zpracování dle výpočtů v programu Statistica

Vývojová řada je nejlépe definovatelná pomocí trendu kvadratické funkce (tabulka. č 11). Bodový odhad v roce 2021 pro počet poskytnutých hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti činí 36 693 ks a intervalový odhad se pohybuje od 23 867 ks do 49 518 ks (tabulka č. 12). Skutečný počet poskytnutých hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti za rok 2021 byl 60 479 ks (Ministerstvo pro místní rozvoj k 31.01.2022). Bodový odhad se tedy dostal na 60,67 % skutečné hodnoty. Ve srovnání s intervalovým odhadem je skutečná hodnota nad

hranici očekávání. Bodový odhad pro rok 2022 platí ve výši 27 245 ks a intervalový odhad se pohybuje na hranici od 9 499 ks do 44 991 ks (tabulka č. 12).

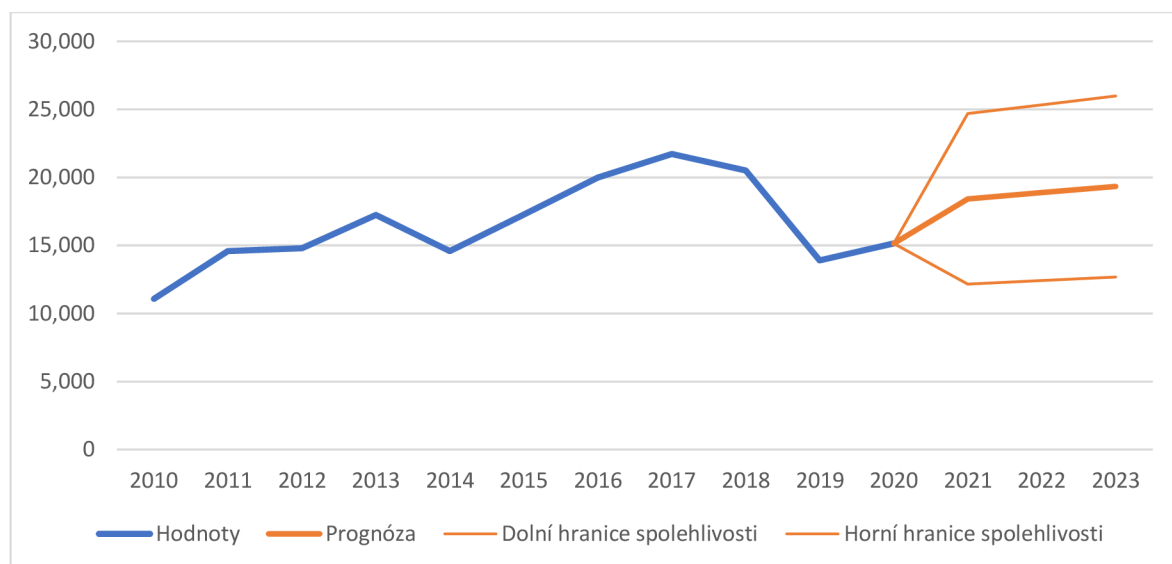
5.6.2 Vývoj hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti

Tabulka 13: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti

Rok	Počet hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti (ks)	Poměr ks na celkový počet (v %)
2010	11 074	21,2765
2011	14 581	20,0506
2012	14 789	19,7859
2013	17 241	18,2645
2014	14 592	16,4306
2015	17 256	16,4910
2016	19 983	17,4448
2017	21 722	19,8161
2018	20 517	20,6249
2019	13 903	17,9653
2020	15 140	16,4162

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

Graf 5: Vývoj hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti za roky 2010 – 2020, prognóza za roky 2021 a 2022



Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 14: Výsledné hodnoty trendových funkcí

Funkce	Předpis	Index determinace
Lineární	$y' = 13755,00 + 446,86 t$	0,2094
Kvadratická	$y' = 8036,67 + 3086,09t - 219,94t^2$	0,605
Logaritmická	$y' = 12297,86 + 5988,76 * \log t$	0,358

Zdroj: Vlastní zpracování dle výpočtů v programu Statistica

Tabulka 15: Bodový a intervalový odhad poskytnutých hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti za roky 2021 a 2022

Rok	Bodový odhad	Intervalový odhad ($\alpha = 0,05$)
2021	13399,0	(7635,9 ; 19162,2)
2022	10986,7	(3012,4 ; 18961,0)

Zdroj: Vlastní zpracování dle výpočtů v programu Statistica

Dle předpisu kvadratické funkce vyšel index determinace v nejvyšší hodnotě 0,605 (tabulka č. 14). Bodový odhad počtu poskytnutých hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti pro rok 2021 byl odhadnut na 13 399 ks. Intervalový odhad byl v rozmezí od 7 635,9 ks do 19 162,2 ks (tabulka č. 15). Skutečný počet uzavřených smluv na výstavbu nemovitosti za rok 2021 činil 24 199 ks, bodový odhad je tedy velmi nízký oproti skutečné hodnotě. Bodový odhad pro rok 2022 je stanoven na 10 986,7 ks a intervalový odhad se pohybuje od 3 012,4 ks do 18 961 ks (tabulka č. 15).

5.7 Vyhodnocení dotazníkového šetření

Dotazníkové šetření bylo provedeno za účelem zjistit zájem po hypotečních úvěrech. Nejprve bylo nutné zjistit, zda respondenti mají již hypoteční úvěr uzavřen, zda o něm do budoucna přemýšlí, nebo jestli hypoteční úvěr nemají a ani o něm neuvažují. Z výsledku dotazníku bylo nutné prozkoumat jaká společenská, věková a příjmová skupina respondentů již uzavřený hypoteční úvěr má či o něj má zájem, a dále za jakým účelem jej uzavřeli nebo zamýšlí uzavřít.

Dalším významným aspektem bylo zjištění, od jaké bankovní instituce hypoteční úvěr respondenti mají uzavřený, nebo v budoucnu budou uzavírat. Součástí tohoto aspektu bylo nutné zjistit hlavní kritéria proč danou bankovní instituci zvolili.

Následným krokem bylo obecné zjištění dvou hlavních rozhodujících kritérií při volbě bankovní instituce mezi konkurencí. Posledním zjištěním byla obecná znalost pohybující se úrokové sazby na hypotečním trhu.

Získávání potřebných dat

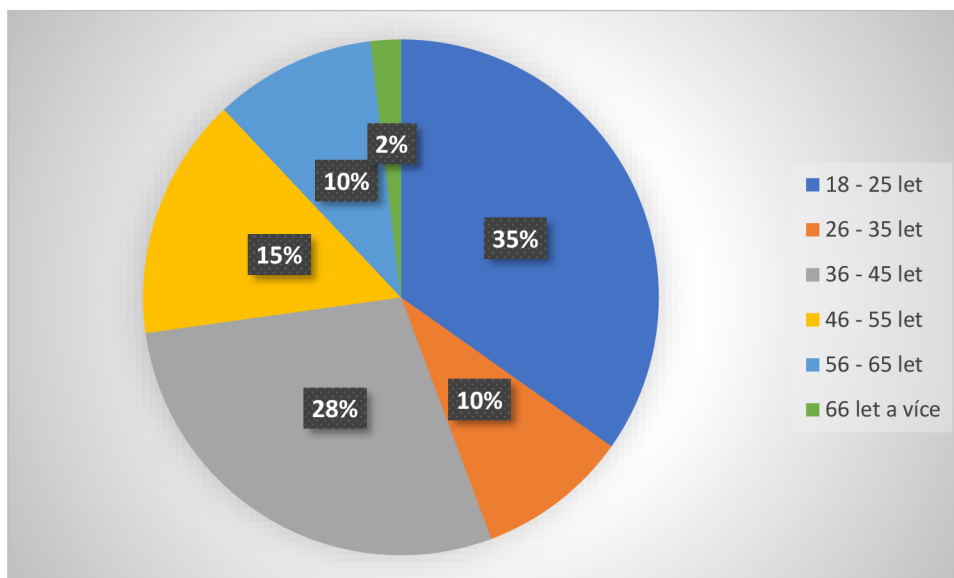
Dotazníkové šetření se uskutečnilo pomocí internetové stránky survio.cz a jeho sdílení probíhalo převážně přes sociální sítě a dále v místě výkonu práce autorky bakalářské práce. Sběr dat probíhal od 18. 02. 2022 do 24. 02. 2022. Plánovaný počet respondentů u dotazníkového šetření byl 100, výsledně se podařilo získat 158 respondentů. Dotazník obsahuje 11 otázek, z nichž jsou všechny otázky uzavřené. První část dotazníku zjišťuje osobní informace o respondentovi, které slouží pro zjištění, jaká skupina lidí má v současné době vztah k hypotečním úvěrům. Druhá část dotazníku se zaměřuje vztah respondentů k hypotečnímu úvěru a na kritéria při jeho výběru. Vzor dotazníku je přiložen jako příloha č. 1.

Pohlaví respondentů

Na vyplnění dotazníku se celkově podílelo 158 respondentů, z toho 52 mužů (32,9 %) a 106 žen (67,1 %).

Věkové skupiny respondentů

Graf 6: Věkové skupiny respondentů

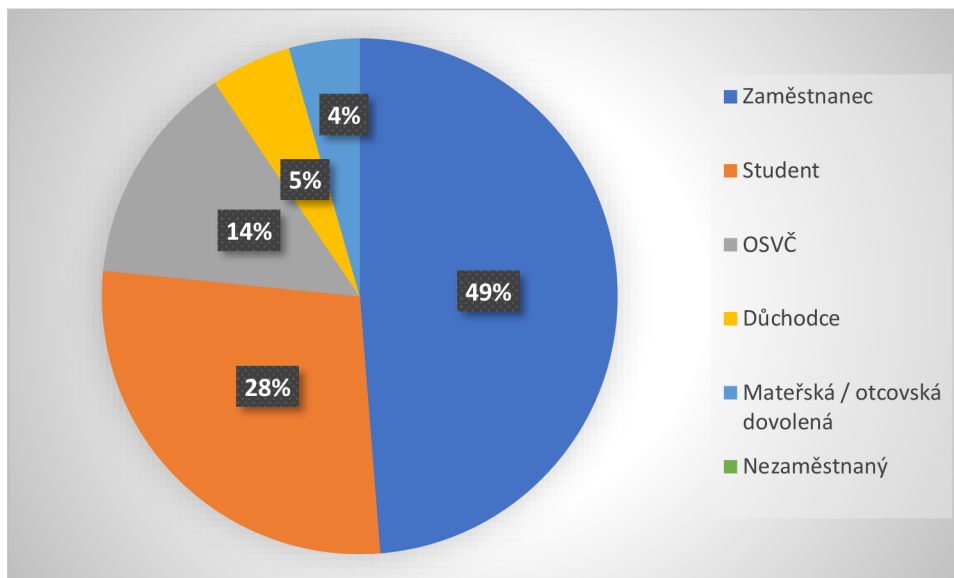


Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníku (2022)

Ve věkových skupinách respondentů byla největším počtem zastoupená skupina ve věku 18 – 25 let (34,8 %), druhou největší skupinou byla zastoupena skupina věku 36 – 45 let (28,5 %). Nejnižšími procenty účastněných byly skupiny ve věku 26 – 35 let (9,5 %) a 66 let a více (1,9 %). Věková struktura se zdá optimálně rozložena, protože v nejvíce zastoupené skupině 18 – 25 let se již respondenti zajímají o hypoteční úvěry, neboť začínají řešit vlastní bydlení. U skupiny 36 – 45 let se předpokládá, že tato skupina respondentů již uzavřený hypoteční úvěr má a díky němu vyřešené vlastní bydlení. Znárodnění přináší graf č.6.

Společenský status respondentů

Graf 7: Společenský status respondentů

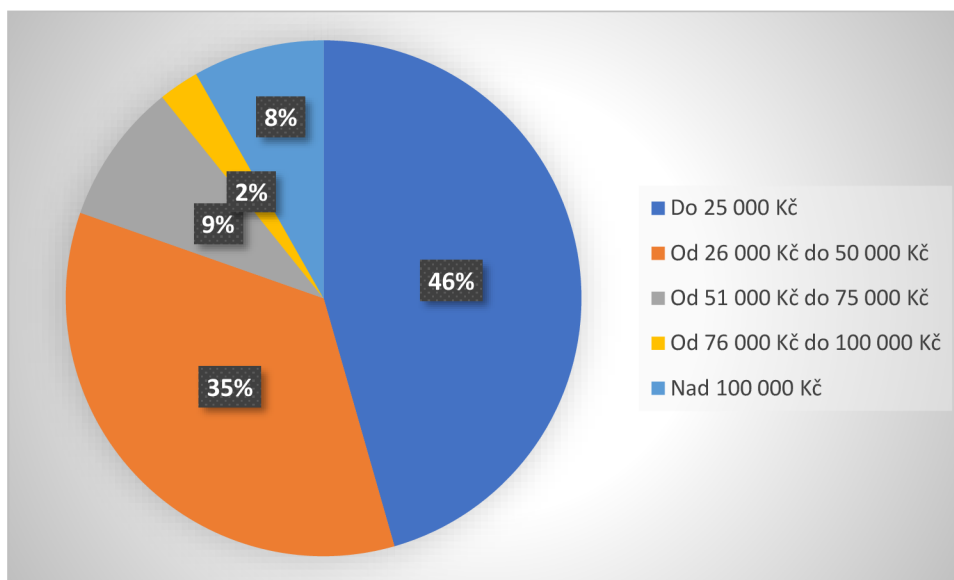


Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníku (2022)

Společenský status respondentů je zpracován v grafu č. 7. Z výsledného šetření vyplývá, že největší podíl respondentů připadá na zaměstnance (49 %), studenty (28 %) a OSVČ (14 %).

Průměrné čisté měsíční příjmy respondentů

Graf 8: Průměrné čisté měsíční příjmy respondentů (v Kč)

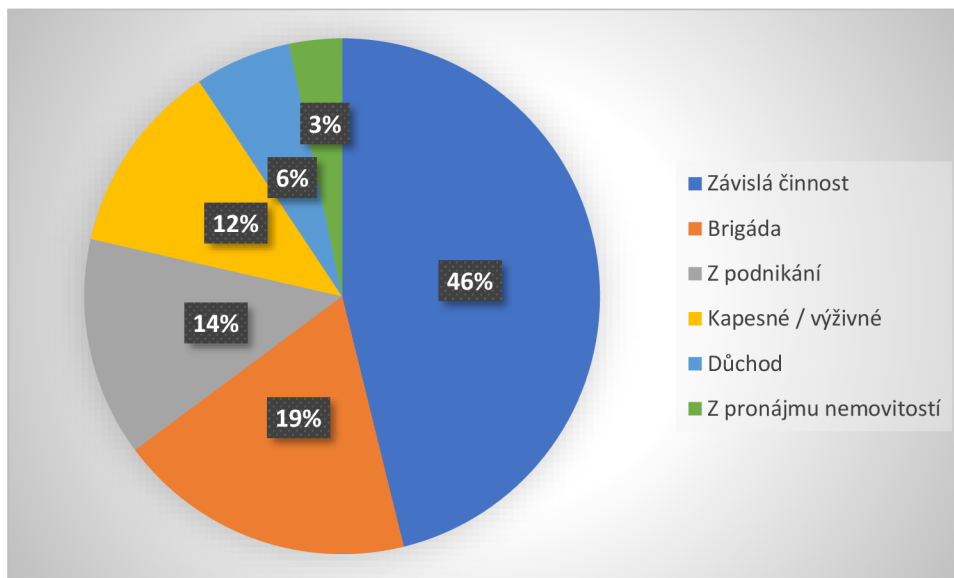


Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníku (2022)

Otázka ohledně čistých měsíčních příjmů byla v dotazníku přidána za účelem zjistit, jaká příjmová skupina má v současné době vztah k hypotečním úvěrům. Dalším z důvodů, proč je v dotazníku zmíněn průměrný čistý měsíční příjem, je, že podle čistého příjmu se vypočítává maximální měsíční splátka všech úvěrů žadatele dle ukazatele DSTI. Největší příjmovou skupinu respondentů tvoří průměrný čistý měsíční příjem do 25 000 Kč (46 %) (graf č. 8). Skupina do 25 000 Kč je nejvíce zastoupena studenty a důchodci. Příjmové skupiny od 26 000 – 50 000 Kč a od 51 000 – 75 000 Kč jsou zastoupeny zaměstnanci a OSVČ.

Původ měsíčních příjmů respondentů

Graf 9: Původ měsíčních příjmů respondentů

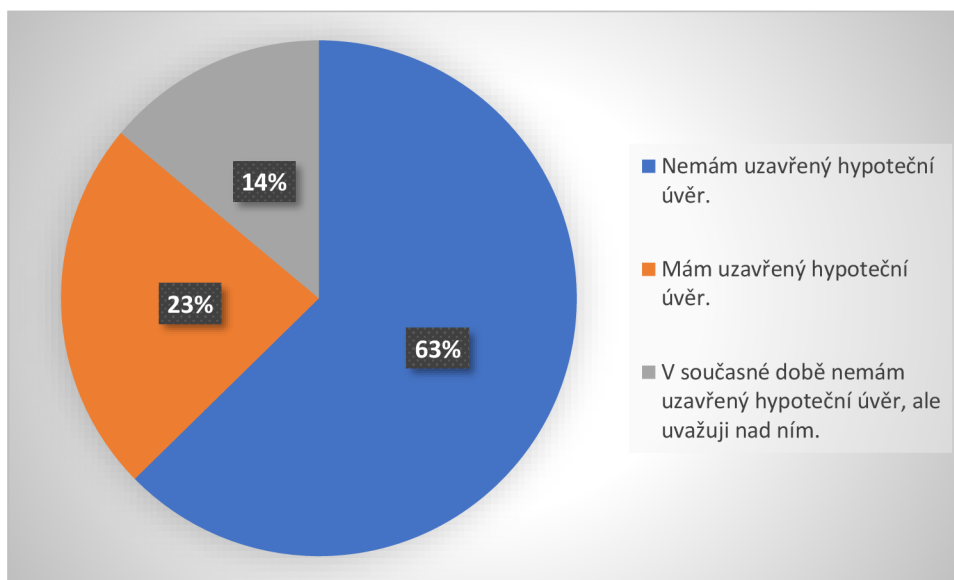


Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníku (2022)

Z grafu č. 9 je zřejmé, že nejčastějším původem finančních prostředků je závislá činnost (46 %), brigáda (19 %) a z podnikání (14 %). Doložitelné příjmy k žádosti o hypoteční úvěr jsou pouze závislá činnost, z podnikání, důchod a pronájem nemovitostí. Z výsledků dotazníku vyplynulo, že příjmy z brigád či kapesného mají studenti, kteří o hypotečním úvěru pouze přemýšlí.

Vztah respondentů k hypotečním úvěrům

Graf 10: Vztah respondentů k hypotečním úvěrům



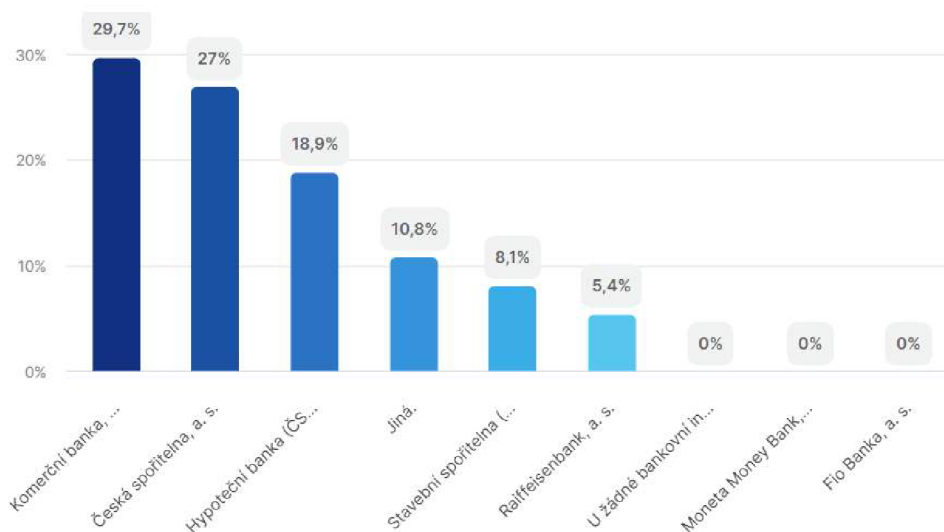
Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníku (2022)

V otázce ke vztahu k hypotečním úvěrům je nejvíce zastoupena skupina respondentů, kteří hypoteční úvěr uzavřený nemají a tu tvoří 39 % studentů a 32 % respondentů nad 46 let, u kterých se dá předpokládat, že již bydlení zajištěné mají a nemají potřebu hypoteční úvěr využívat. Z celkového počtu dotazovaných odpovědělo 37 respondentů, že hypoteční úvěr uzavřený mají a z toho 59 % spadá do kategorie 36 – 45 let. U možnosti „V současné době nemám uzavřený hypoteční úvěr, ale uvažuji nad ním.“ 63 % respondentů patří do společenského statusu student (graf č. 10).

Výběr bankovní instituce u vybraných respondentů

Hodnoceni byli pouze respondenti, kteří hypoteční úvěr sjednaný mají, nebo o hypotečním úvěru zřejmě přemýšlí.

Graf 11: Sjednané hypoteční úvěry u bankovních institucí



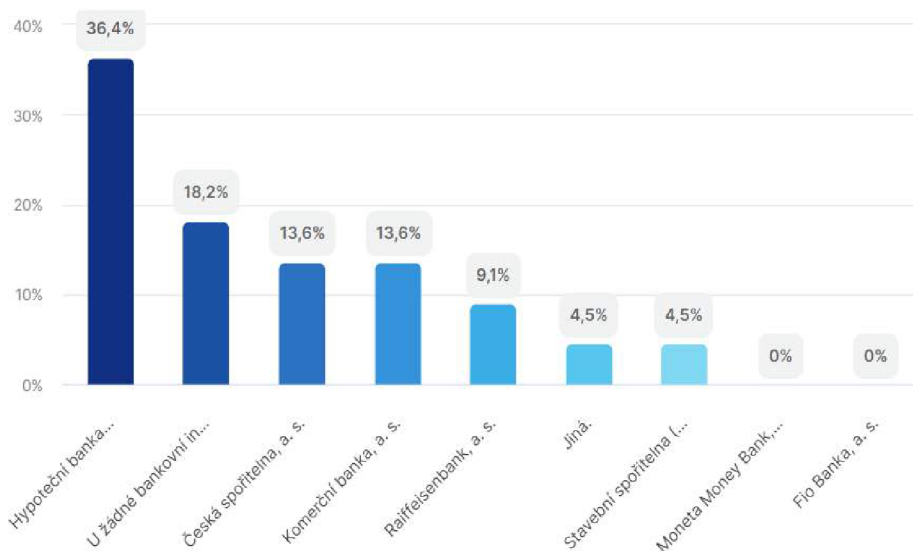
Zdroj: survio.cz

Téměř 30 % respondentů má hypoteční úvěr sjednaný u Komerční banky, a. s., hlavním důvodem je existence hlavního bankovního účtu a tudíž znalost bankovní instituce. Jako další důvody respondenti uváděli odpovědi „Nejvýhodnější nabídka na trhu“ a „Na doporučení od známých“ (graf č. 11).

Druhou nejčastěji zvolenou bankovní institucí je Česká spořitelna, a. s. (27 % respondentů), i zde je hlavním důvodem bankovní účet, který je využíván respondenty, jako primární. Následujícími důvody byly „Nejvýhodnější nabídka na trhu“ a „Přístup pracovníků dané bankovní instituce“ (graf č. 11).

Hypoteční banka (ČSOB, a. s.) je na třetím místě mezi zvolenými institucemi (18,9 % respondentů). Hlavní bankovní účet je i tady hlavním důvodem pro zvolení dané bankovní instituce, následuje „Na doporučení od známých“ a „Reputace bankovní instituce“ (graf č.11).

Graf 12: Potenciálně uzavřené hypoteční úvěry



Zdroj: survio.cz

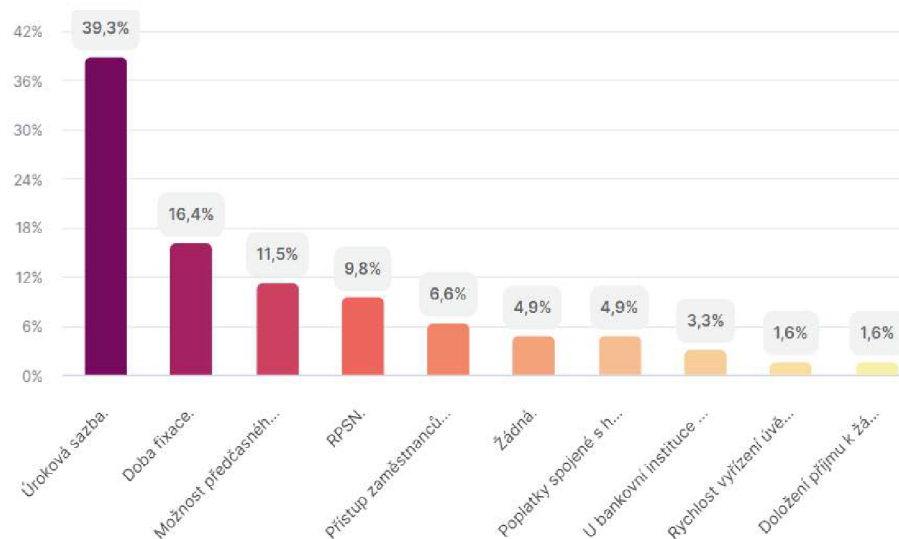
Z grafu č. 12 vyplývá, že u potenciálních žadatelů měla největší počet hlasů Hypoteční banka (ČSOB, a. s.) (36,4 % odpovědí). Nejčastěji si respondenti chtějí poradit od známých, neboť sami nemají zkušenosti, nebo se řídí dle reputace bankovních institucí.

Českou spořitelnu volilo 13,6 % respondentů dané skupiny, hlavním důvodem byl běžný účet veden u dané bankovní společnosti. Totožný byl výskyt odpovědí u Komerční banky, a. s., kde hlavní roli pro respondenty hraje doporučení od známých a zkušenosti s danou bankovní institucí.

Nejdůležitější kritéria při výběru hypotečního úvěru u vybraných respondentů

Opět byli hodnoceni pouze respondenti, kteří hypoteční úvěr sjednaný mají, nebo o hypotečním úvěru přemýšlí.

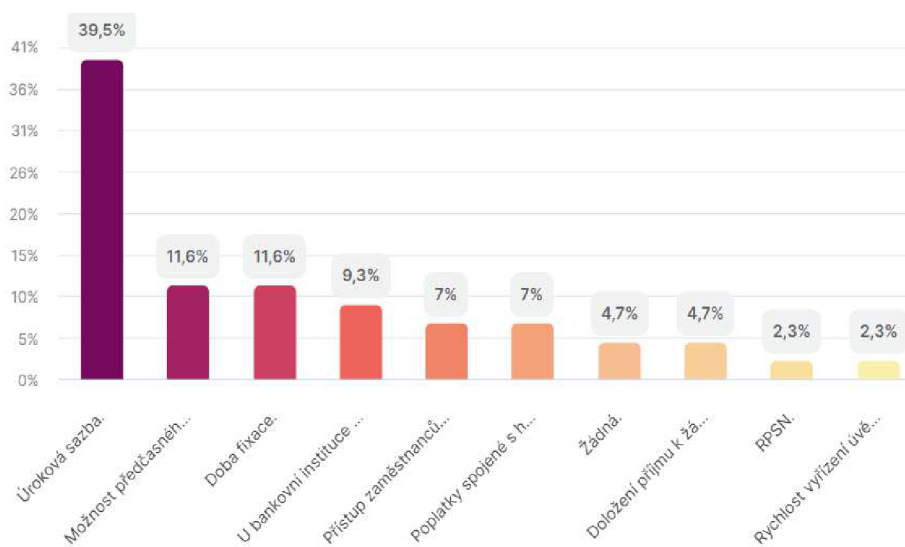
Graf 13: Nejdůležitější kritéria při výběru hypotečního úvěru – současní klienti



Zdroj: survio.cz

Jednoznačně nejdůležitějším kritériem při výběru hypotečního úvěru je úroková sazba (39,3 %), dále následují „Doba fixace“ a „Možnost předčasného splacení“. Totožný trend byl zaznamenán bez rozdílu, o jakou bankovní instituce jde. Vzhledem k neustále rostoucí úrokové sazbě od října 2021 je zřejmé, že váha ukazatele bude růst (graf č.13).

Graf 14: Nejdůležitější kritéria při výběru hypotečního úvěru – potenciální klienti



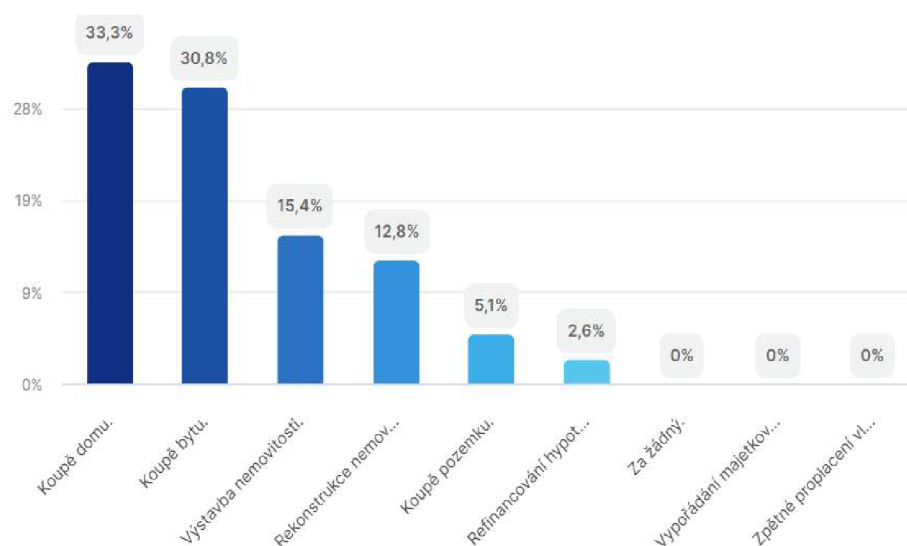
Zdroj: survio.cz

Téměř totožné výsledky byly dosaženy i u potenciálních klientů, také zde je nejvýznamnějším parametrem úroková sazba, následovaná možností předčasného splacení a dobou fixace hypotečního úvěru. Relevantnost ukazatelů při skutečném využití se může lišit, neboť nyní je pro respondenty příliš teoretické (významná část je studentů - 40 %) (graf č.14).

Účel sjednání hypotečního úvěru u vybraných respondentů

Aby odpovědi byly relevantní znovu byly vybráni pouze respondenti, kteří hypoteční úvěr sjednaný mají, nebo o hypotečním úvěru přemýšlí.

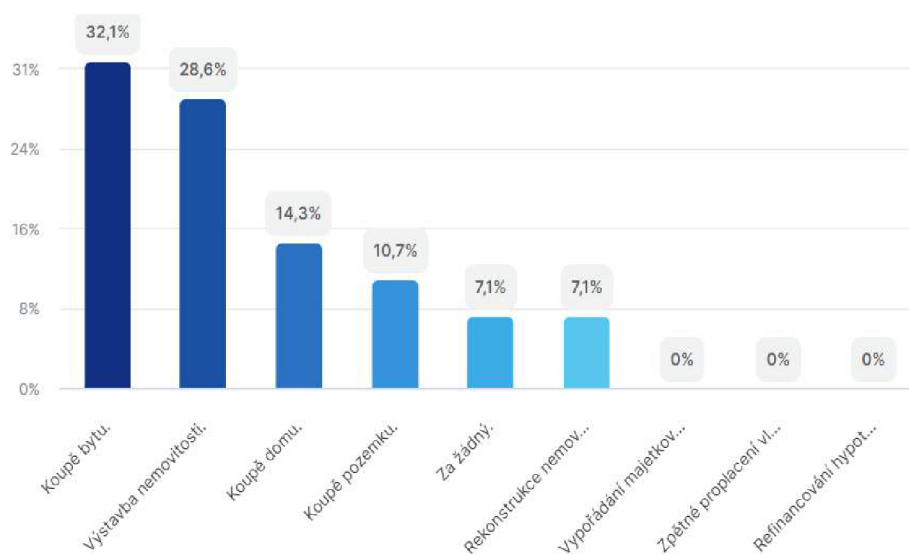
Graf 15: Sjednané hypoteční úvěry – účel sjednání



Zdroj: survio.cz

Graf č. 15 ukazuje, že přes 60 % respondentů využilo hypoteční úvěr na koupi domu nebo bytu, přičemž koupě domu mírně převažuje. Následuje výstavba nemovitosti a rekonstrukce již vlastněné nemovitosti. Na koupi domu nebo bytu čerpala hypoteční úvěr nejvíce příjmová skupina od 25 000 – 50 000 Kč.

Graf 16: Potenciální hypotečních úvěry – účel sjednání

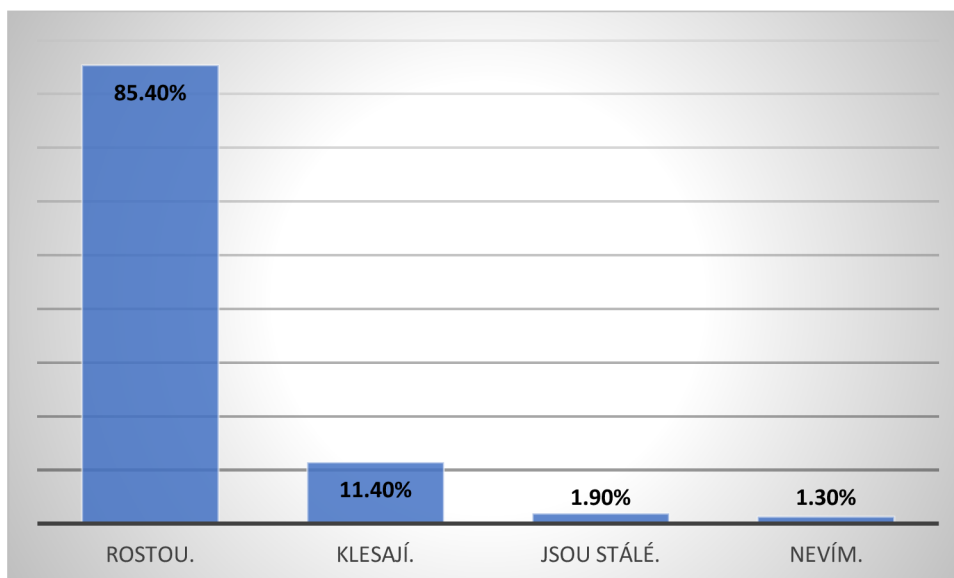


Zdroj: survio.cz

Potenciální klienti zamýšlí nejčastěji využít hypoteční úvěr na koupi bytu, výstavbu nemovitostí případně koupi domu. Nicméně reálné čerpání úvěru bude záviset na aktuální situaci jak v příjmech potenciálních klientů, tak i dané situaci na trhu (dostupnost bydlení a pozemků) (graf č.16).

Obecný přehled o úrokové sazbě respondentů

Graf 17: Přehled respondentů o úrokové sazbě



Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníku (2022)

V průzkumu byla položena i obecná otázka o znalosti současného vývoje úrokových sazeb vztahujících se k hypotečním úvěrům. 85,4 % respondentů vnímá aktuální situaci na trhu a rapidní nárůst úrokových sazeb (graf č. 17). Je velmi pravděpodobné, že žadatelů o hypoteční úvěry bude postupně ubývat, neboť růst reálných mezd a růst úrokových sazeb není totožný a hypoteční úvěry se stanou částí populace nedostupnými.

6 Závěr

Bakalářská práce se zabývá hypotečním trhem v České republice. V literární rešerši se čtenář seznámí s teoretickými poznatky z dané oblasti. Druhá část práce se skládá z praktických poznatků vývoje hypotečního trhu v období 2010 – 2020, nabídkou hypotečních úvěrů u největších poskytovatelů hypotečních úvěrů v České republice a zájmem po hypotečních úvěrech respondentů dotazníkového šetření. V práci je tedy obsažena analýza vývoje hypotečního trhu, poskytnutých hypotečních úvěrů na koupi či výstavbu nemovitosti. Následuje porovnání nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bankovních společností. Dále je v bakalářské práci vyhodnoceno dotazníkové šetření zabývající se zájmem o hypoteční úvěry.

Hlavním cílem byla analýza dosavadního vývoje financování bydlení hypotečními úvěry od roku 2010 do roku 2020 a s pomocí statistických metod predikuje budoucí vývoj hodnocených ukazatelů v letech 2021 a 2022. Dílčími cíli byly zjištění zájmu po hypotečních úvěrech respondentů z dotazníkového šetření, komparace nabídek hypotečních úvěrů s 80 % LTV a s 90 % LTV a výběr nejvýhodnější nabídky hypotečního úvěru z pohledu bankéře.

Praktická část vychází ze sběru deseti nabídek hypotečních úvěrů. U každé zvolené bankovní instituce bylo zažádáno o dvě nabídky lišící se výší LTV, ale se stejnými parametry:

- výše úvěru 7 500 000 Kč,
- fixace úvěru na 5 let,
- 80 % LTV a 90 % LTV (pro porovnání nabízené úrokové sazby),
- délka úvěru 30 let.

Rozdílné LTV u nabídek mělo ukázat, jak velký procentuální rozdíl může nastat u nabízené úrokové sazby. Dále pak následovalo srovnání nabídek hypotečních úvěrů s 80 % LTV a 90 % LTV. Pro obě varianty zmíněných úvěrů s LTV byla poté vybrána nejvýhodnější nabídka dle úrokové sazby, poplatků spojených s uzavřením a vedením hypotečního úvěru a také podle ceny odhadu nemovitosti. Na základě srovnání nabízených úrokových sazeb, možných slev z úrokové sazby, poplatku za vedení úvěrového účtu, poplatku za vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr a poplatku za odhad nemovitosti vyšla u obou požadovaných nabídek s 80 % LTV a 90 % LTV nejvýhodnější nabídka u Moneta Money Bank. Nabízená úroková sazba

po odečtení slev vyšla 3,98 % p. a. s fixací na 5 let s 80 % LTV, bez poplatků za sjednání a vedení hypotečního úvěru. U hypotečního úvěru s 90 % LTV byla nabídnuta úroková sazba ve výši 4,54 % p. a. s maximální hranicí financování 7 000 000 Kč. V dnešní době, kdy hypoteční trh a trh nemovitostí stále roste, je zapotřebí správná volba bankovní instituce. Nejlepší doporučená možnost zjištění aktuálního stavu nabízených podmínek k uzavření hypotečního úvěru je osobní návštěva více bankovních institucí a jejich následné porovnání. Zřejmě nejdůležitější kritéria pro žadatele o hypoteční úvěr budou úroková sazba, poplatky a náklady spojené s hypotečním úvěrem, možné slevy z úrokové sazby, doložení příjmu k žádosti o hypoteční úvěr a mnoho dalších individuálních podmínek žadatele.

Další částí praktické části byla analýza vývoje hypotečního trhu od roku 2010 do roku 2020, díky kterým poté byla provedena predikce následujících dvou let 2021 a 2022. Jednalo se o analýzu počtu uzavřených smluv hypotečních úvěrů, objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a počtu uzavřených smluv na koupi a výstavbu nemovitosti. Z provedené analýzy vývoje je zřejmé, že počet uzavřených smluv hypotečních úvěrů od roku 2010 do roku 2015 průměrně rostl o 10 % ročně. Poté se rok 2016 dostal na rekordní objem uzavřených hypotečních úvěrů, a to na 225,809 mld. Kč, díky snížení úrokových sazeb až na 1,77 %. Následně díky zvyšování úrokových sazeb došlo ke snižování počtu uzavřených smluv a objemu hypotečních úvěrů až do roku 2019. I přes stále rostoucí ceny nemovitostí v roce 2020 klesly úrokové sazby (koronavirová krize), což opět zapříčinilo velký zájem o hypoteční úvěry. Bodový i intervalový odhad za rok 2021 byl velmi daleko od skutečné hodnoty, rok 2021 překonal jak počtem uzavřených smluv, tak i jejich objemem rekordní rok 2016. Za rok 2021 se uzavřelo 131 229 smluv hypotečních úvěrů s objemem přes 430 mld. Kč.

Předpokládá se, že rok 2022 bude jedním z méně úspěšných let z důvodu nepřiměřeně vysokých cen nemovitostí a vysokých úrokových sazeb, které se nyní pohybují okolo 5 %. Ze strany institucí má také dojít opět ke zpřísnění podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru.

Poslední částí praktické části bylo dotazníkové šetření za účelem zjištění zájmu po hypotečních úvěrech. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 158 lidí z plánovaných 200. Bylo

zjištěno, že největší zájem o hypoteční úvěry mají věkové skupiny od 18 – 25 let, u kterých se dá předpokládat, že do budoucna vlastní bydlení řešit budou. Z odpovědí respondentů bylo zjištěno, že uzavřené hypoteční úvěry má 30 % u Komerční banky z důvodu nejlépe nabídky na trhu a 27 % respondentů má uzavřený hypoteční úvěr u České spořitelny z důvodu přístupu pracovníků dané bankovní společnosti. U Hypoteční banky si uzavřelo hypoteční úvěr 18,9 % respondentů, a to z důvodu vlastněného hlavního účtu u dané bankovní společnosti. Vlastnictví hlavního bankovního účtu u dané bankovní společnosti bylo vždy mezi prvními třemi rozhodujícími faktory, proč u dané bankovní společnosti respondenti hypoteční úvěr uzavřeli. Doporučení pro bankovní společnosti zní „Oslovovat klienty, kteří aktivně využívají běžný účet u dané bankovní instituce“. Nejdůležitější kritéria při výběru bankovní instituce jak u již uzavřených hypotečních úvěrů, tak u potenciálně uzavřených:

- úroková sazba (volilo u obou skupin 40 % respondentů),
- doba fixace (volilo 16,4 % respondentů s uzavřenými hypotečními úvěry a 11,6 % respondentů s potenciálně uzavřenými hypotečními úvěry),
- možnost předčasného splacení (volilo u obou skupin 11,6 % respondentů).

U respondentů s uzavřenými hypotečními úvěry téměř 60 % financovalo hypotečním úvěrem koupi nemovitosti. Potenciální klienti nejvíce zamýšlí využít hypoteční úvěr za účelem koupi bytu a výstavbu nemovitosti. U potenciálních klientů bude záviset na aktuální situaci jak v jejich příjmech, tak i dle dané situace trhu nemovitostí (dostupnost bydlení a pozemků).

7 Seznam použitých zdrojů

[1] KALABIS, Z.: *Základy bankovníctví*, Praha: BizBooks ve společnosti Albatros Media, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

[2] REVENDA, Z. a kol.: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2005. ISBN 80-7261-132-1.

[3] JUREČKA, V a kol.: *Makroekonomie*. 3. vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-9265-6.

[4] JANDA, J.: *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada Publishing, 2013. ISBN 978-80-247-8823-4.

[5] LUX, M., SUNEGA P.: *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. ISBN 80-86429-56-3.

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

[7] SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 5. vydání. Praha: Grada Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

[8] HINDLS, R., HRONOVÁ, S., SEGER, J., FISCHER, J.: *Statistika pro ekonomy*. Praha: Portál, 2004. ISBN 978-80-86946-43-6.

[9] *Výhodná hypotéka od 1,59% i v roce 2021* | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypoteka/>

[10] *O bankovním sektoru* | Česká bankovní asociace. Úvod | Česká bankovní asociace [online]. Copyright © [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/o-bankovnim-sektoru>

[11] *O ČNB - Česká národní banka*. [online]. Copyright © ČNB 2022 [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/

[12] *Dohled nad finančním trhem - Česká národní banka*. [online]. Copyright © ČNB 2022 [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/>

[13] *Co je to repo sazba* | Banky.cz | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/repo-sazba/>

[14] *Aktivní, pasivní a neutrální bankovní operace* - Ekonomika - Maturitní otázky. Soukromé a státní vysoké školy - přijímací zkoušky, studium na VŠ a vzdělávání - Vysoké školy [online]. Copyright © 1996 [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.vysokeskoly.cz/maturitniotazky/ekonomika/aktivni-pasivni-a-neutralni-bankovni-operace>

[15] Hypoindex.cz [online]. [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

[16] Srovnejto.cz ©. *Srovnejto.cz – rychlý online srovnávač pojištění, povinného ručení, plynu a elektřiny* | Srovnejto.cz © [online]. Copyright © 2022 [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/vyvoj-hypotek-jak-zacinaly-prvn%C3%AD-hypoteky/>

[17] Hypoindex.cz: *Průměrná sazba hypoték klesla popáté v řadě* | E15.cz. E15.cz - Byznys, politika, ekonomika, finance, události [online]. Copyright © 2001 [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/pujcujeme-si/hypoindex-prumerna-sazba-hypotek-klesla-popate-v-rade-1373303>

[18] *Pět základních podmínek pro získání hypoték* | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/pet-zakladnich-podminek-pro-ziskani-hypotek/>

[19] *Co je to Bonita* | Bankovní slovník | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/bonita/>

[20] *Co je to fixace hypotéky* | Banky.cz | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/fixace-hypoteky/>

[21] *Co je jistina úvěru?* | Hypoteční kalkulačka. Nejvýhodnější hypotéky, refinancování a americké hypotéky | Hypoteční kalkulačka [online]. [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/slovník-financnich-pojmu/co-je-jistina>

[22] *Co je to LTV u hypotéky* | Banky.cz | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ltv/>

[23] *LTC – Loan To Cost*. stavebky.cz - stavební spoření přesně a objektivně [online]. [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/ltc-loan-to-cost/>

[24] *Co je to DSTI* | hyponamiru.cz. *Hypotéka od 3,74 % - srovnání nejlevnějších hypoték* | hyponamiru.cz [online]. [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/dsti/>

[25] *Co je to PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate)* | Bankovní slovník | Banky.cz. *Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty* | Banky.cz [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/pribor/>

[26] *Co je to BRKI (Bankovní Registr Klientských Informací) | Bankovní slovník | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz* [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/brki/>

[27] *Co je BRKI – Bankovní registr klientských informací a NRKI - Nebankovní reg | ČSOB Stavební spořitelna. ČSOB Stavební spořitelna* [online]. [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/faq/co-je-brki-bankovni-registr-klientskych-informaci-a-nrki-nebankovni-registr-klie>

[28] *Co je BRKI – Bankovní registr klientských informací a NRKI - Nebankovní reg | ČSOB Stavební spořitelna. ČSOB Stavební spořitelna* [online]. [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/faq/co-je-brki-bankovni-registr-klientskych-informaci-a-nrki-nebankovni-registr-klie>

[29] *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn* [online]. [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/512824-jak-nahlednout-do-registru-dlužníku-solus/>

[30] *Zástavní právo. Právní poradna • PRÁVNÍ LINKA®* [online]. Copyright © 2010 [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.pravnilinka.cz/bezplatna-pravni-poradna-zdarma/zastavni-pravo.html>

[31] *Úvěr ze stavebního spoření | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz* [online]. Copyright © Banky.cz 2022, všechna práva vyhrazena [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

[32] *Jak na odpočet úroků z hypotéky | Banky.cz | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty | Banky.cz* [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/odpocet-uroku-z-hypoteky/>

[33] PTATSCHEKOVÁ, Jitka a Jaroslava DITTRICHOVÁ. *Dvacet let české koruny: na pozadí vývoje obchodního bankovníctví v České republice*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4681-4.

[34] ČERNOHORSKÝ, Jan. *Finance: od teorie k realitě*. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2215-8.

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

[36] *Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí* | Informace, stanoviska a sdělení | Daň z nabytí nemovitých věcí | Daně | Daně | Finanční správa. *Finanční správa* [online]. [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci>

[37] Hypoindex.cz [online]. *Regulace*. [cit. 10. 01. 2022] Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-2019-regulace-srazil-hypotecni-trh-o-petinu/>

[38] *Jak na tom byl hypoteční trh v roce 2020?* » Finex.cz. *Finanční portál Finex.cz - Váš objektivní průvodce světem financí* [online]. Copyright © 2014 [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://finex.cz/hypotecni-trh-v-roce-2020/>

[39] Hypoindex.cz [online]. *Fincentrum Hypoindex*. [cit. 10. 01. 2022] <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2021-sazby-rostly-nejrychleji-v-historii/>

[40] CSOB.cz [online]. [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>

[42] O nás | MONETA Money Bank. *Online, i na pobočce* | *MONETA Money Bank* [online]. Copyright © 2022 MONETA Money Bank, [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas>

[43] UniCreditbank.cz - O bance. [online]. Copyright © UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., SWIFT [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance.html#home>

[44] Vše o KB | Komerční banka. *Object moved* [online]. Copyright © 2022 Komerční banka [cit. 10. 01. 2022]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb-rozcestnik>

[45] Hypoindex.cz [online]. [cit. 10. 01. 2022] Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-2020-rekordni-rok-potvrzen/#:~:text=Rekordn%C3%AD%20hypote%C4%8Dn%C3%AD%20rok%20navzdory%20koronavirov%C3%A9,klesla%20na%202%2C2%20procenta.>

[46] Hypoindex.cz [online]. [cit. 10. 01. 2022] Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/#graf00>

[47] *Hypotéka pro mladé* | *Banky.cz* | *Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty* | *Banky.cz* [online]. Copyright © 2022 Top [cit. 15.02.2022]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/hypoteka-pro-mlade/#:~:text=St%C3%A1tn%C3%AD%20hypot%C3%A9ka%20pro%20mlad%C3%A9%20v,klasick%C3%BDch%20hypote%C4%8Dn%C3%ADch%20%C3%BAv%C4%9Br%C5%AF%20zpravidla%20nenajdete.>

[48] Hypoindex.cz [online] *Hypotéky 2016: Bouřlivý rok plný rekordů a průměrná sazba 1,87 %* [10.02.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2016-bourlivy-rok-plny-rekordu-prumerna-sazba-187/>

[49] *Rekordní rok 2013: Hypoteční trh stoupl o více než čtvrtinu* - Deník.cz. Deník.cz - informace, které jsou vám nejbliž [online]. Copyright © [cit. 15.02.2022]. Dostupné z: <https://www.denik.cz/ekonomika/rekordni-rok-2013-hypotecni-trh-stou-20140109.html>

[50] Hypoindex.cz [online] *Fincentrum Hypoindex 2020: Rekordní rok potvrzen*. [cit. 12.02.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-2020-rekordni-rok-potvrzen/#:~:text=Ji%C5%BE%20v%20listopadu%20bylo%20jasn%C3%A9,celkov%C3%A9%20v%C3%BD%C5%A1i%20254%2C023%20miliard%20korun.>

[51] MMR: *Hypoteční trh v roce 2012 vzrostl o více než 2 % a dosáhl objemu 121,6 miliard korun* - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 15.02.2022]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/mmr-hypotecni-trh-v-roce-2012-vzrostl-o-vice-nez-2/>

[52] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - *Hypoteční úvěry (2002–Q4/2021)*. Object moved [online]. Copyright ©2022 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 15.02.2022]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-\(2002%e2%80%93q4-2019\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-(2002%e2%80%93q4-2019))

[53] Hypoindex.cz [online] *Hypoindex únor 2011: Objem poskytnutých hypoték vzrostl o polovinu*. [cit. 22.02.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-unor-2011-objem-poskytnutych-hypotek-vzrostl-o-polovinu/>

[54] *Milion Čechů už žije s břemenem hypotéky. Bojí se ztráty práce, rozvod není problém* - Aktuálně.cz. Zprávy - Aktuálně.cz [online]. Copyright © [cit. 15.02.2022]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/hypoteku-ma-nyni-16-procent-cechu-a-dalsich-13-procent-ji-pl/r~9db4bb3ea27911ebb2f60cc47ab5f122/>

[55] Hypoindex.cz [online] *Fincentrum Hypoindex listopad 2021: Objem hypoték je letos už na úrovni čtvrtiny státního rozpočtu, sazby dál rostou* [24.02.2022]. Dostupné z:

<https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-listopad-2021-prumerna-sazba-se-blizi-3-objemy-opet-rekordni/>

[56] Hypindex.cz [online] *Hypindex únor 2011: Objem poskytnutých hypoték vzrostl o polovinu* [26.02.2022]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypindex-unor-2011-objem-poskytnutych-hypotek-vzrostl-o-polovinu/>

8 Přílohy

Příloha 1: Orientační nabídka hypotečního úvěru u ČSOB, a. s. s 80 % LTV



Orientační nabídka hypotečního úvěru

626C-BCC4

Vážená klientko, děkujeme za Váš zájem o hypotéku od Hypoteční banky. Připravili jsme pro Vás orientační nabídku, která Vás posune k Vašemu vysněnému bydlení. Rádi Vám pomůžeme s následnou žádostí o úvěr a provedeme Vás všemi kroky k získání finančních prostředků na Váš nový domov.

7 500 000 Kč

Výše úvěru

37 956,90 Kč

Měsíční splátka

Garantovaná
úroková sazba

4,49%

do: 24. 3. 2022

Fixace 5 let

Parametry Vaší hypotéky

Typ úvěru: Účelová hypotéka

Účely: Nákup nemovitosti - 7 500 000 Kč

Délka splatnosti úvěru: 30 let

Podíl úvěru na hodnotě zajištění: 80 %

Pojištění hypotéky

PRO JISTOTU 1 401 Kč	PRO ZDRAVÍ 2 161 Kč	PRO PRÁCI 2 692 Kč
-------------------------	------------------------	-----------------------

Toto je nabídka variant Vašeho pojištění (měsíční pojistné v případě pojištění 66 % výše hypotéky).

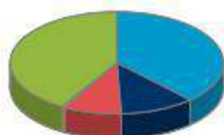
Podbarvili jsme Vámi vybranou variantu. Při žádosti o úvěr vyplníte pouze dotazník zájemce o pojištění hypotéky kde uvedete informace o svém zdravotním stavu.

Alternativní možnosti délky úvěru

20 let 47 408,30 Kč	25 let 41 644,90 Kč	30 let 37 956,90 Kč
------------------------	------------------------	------------------------

Při výběru jiné délky splatnosti Vám na vyžádání přepočítáme finanční situaci pro zajištění splnění zákonných podmínek příjmu.

Vaše finanční situace *



Splátka: 37 956,90 Kč
Rezerva splátky: 11 387 Kč
Náklady na domácnost: 8 792 Kč
Další výdaje: 500 Kč
Zůstatek příjmů: 41 364 Kč



9 375 000 Kč

Minimální hodnota zajištění

Varianty pojištění

PRO JISTOTU

- Smrt nebo invalidita 3. stupně

PRO ZDRAVÍ

- Smrt nebo invalidita 3. stupně
- Pracovní neschopnost

PRO PRÁCI

- Smrt nebo invalidita 3. stupně
- Ztráta příjmu

Osobní a kontaktní údaje

Tereza Čmelinská

Telefon:

E-mail:

Trvalý pobyt: Česká republika

Kontaktní osoba pro Vás

Matouš Novák

Československá obchodní banka, a. s.

Telefon: 731 423 661

E-mail: matnovak@csob.cz

RPSN a poplatky, které jsou v ní zohledněny

RPSN
4,59 %

- Čerpání na návrh na vklad zástavní smlouvy – 1 900 Kč
- Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí – 2 500 Kč

Garance úrokové sazby

Garantovaná úroková sazba je vypočtena na základě Vámi sdělených informací. Garantujeme Vám ji při předání kompletní úvěrové žádosti od 22. 2. 2022 do 24. 3. 2022 a za předpokladu, že po ověření těchto informací a zjištění dalších skutečností Vám budeme moci úvěr poskytnout. Ostatní výše uvedené údaje se mohou v následné předmluvní a smluvní dokumentaci lišit.

Předpoklady garantované úrokové sazby

- Sjednání inkasa a zaslání příjmu na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši min. 1,5 násobku měsíční splátky hypotéky a sjednání pojištění úvěru (min. na 100% výše úvěru) či pojištění Forte/Náš Život (min. na 70% výše úvěru) u ČSOB Pojišťovny.
- Existující ČSOB Premium Konto, nebo čistý měsíční příjem hlavního žadatele alespoň 50.000 Kč a zároveň sjednání nového ČSOB Premium Konta, a to nejpozději do data podpisu úvěrové smlouvy.
- Stávající klient skupiny ČSOB.
- Součet zůstatků jistin všech úvěrů žadatele nepřesáhne 6 900 000 Kč.

RPSN

Do RPSN (roční procentní sazba nákladů) jsme zatím nezahrnuli některé náklady spojené s hypotečním úvěrem, jedná se například o poplatek za pojištění nemovitosti, poplatek za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za případné zaslání výpisů počtou nebo za pořízení záznamu z katastru nemovitostí a další pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem. Výpočet RPSN počítá s využíváním Hypoteční zóny (internetového bankovníctví hypotéky). Finální výpočet RPSN po zohlednění uvedených nákladů se může lišit a jeho výpočet naleznete v úvěrové dokumentaci.

Orientační nabídka úvěru

Tento dokument není závaznou nabídkou na uzavření smlouvy o úvěru ani součástí či doplňkem takové smlouvy. Tuto nabídku jsme zpracovali na základě informací, které jste bance sdělili. Banka si vyhrazuje právo úvěrovou smlouvu neuzavřít.

**Hypoteční zóna**

Více informací, reprezentativní příklad, vzor dotazníku zájemce o pojištění hypotéky a sazebník poplatků naleznete na stránkách Hypoteční banky www.hypotecnibanka.cz.

PROČ SI SJEDNAT HYPOTÉKU PŘÁVĚ U NÁS?

Jsmo specialisté na hypoteční úvěry. Umíme je připravit individuálně dle Vašich potřeb se spoustou výhod navíc.

Hypotéka na dosah

Chcete předběžně posoudit svoji hypotéku a vědět rovnou, na čem jste? Umíme Vám za pár minut prověřit šance na její schválení. A to vše za pár minut a nemusíte mít ještě ani vybranou nemovitost. S potvrzením od banky tak získáte výhodu u realitní společnosti nebo u prodávajícího.

Hypoteční zóna

Vše kolem své hypotéky vyřídíte odkudkoli, třeba z pohovky ve svém novém obýváku. V Hypoteční zóně, internetovém bankovníctví Vaší hypotéky, vždy najdete všechny dokumenty, aktuální zůstatek úvěru i platby. Přes svou Hypoteční zónu hypotéku jednoduše vyčerpáte a jednoduše požádáte o jakékoliv změny. Navíc jsou tu pro Vás připravené i zajímavé slevy.

Peníze na cokoli

Až 30 % peněz z hypotéky můžete použít „na cokoli“, a to za stejně výhodnou úrokovou sazbu, za jakou Vám půjčíme na bydlení. Můžete tak výhodně splatit předchozí úvěry a půjčky nebo si pořídit vybavení domácnosti.

Online odhad ceny bytu nebo domu zdarma

Ve městech umíme ocenit byt nebo dům během několika minut a zdarma.

Pohodové splátky

Flexibilně si můžete snížit splátku hypotéky až o 30 % a to opakovaně, počítáme s tím už ve Vaší úvěrové smlouvě.



SKUPINA ČSOB



2/2



Orientační nabídka hypotečního úvěru

626C-BC36

Vážená klientko, děkujeme za Váš zájem o hypotéku od Hypoteční banky. Připravili jsme pro Vás orientační nabídku, která Vás posune k Vašemu vysněnému bydlení. Rádi Vám pomůžeme s následnou žádostí o úvěr a provedeme Vás všemi kroky k získání finančních prostředků na Váš nový domov.

7 500 000 Kč

Výše úvěru

39 304,60 Kč

Měsíční splátka

Garantovaná
úroková sazba

4,79%

do: 24. 3. 2022
Fixace 5 let

Parametry Vaší hypotéky

Typ úvěru: Účelová hypotéka
Účely: Nákup nemovitosti - 7 500 000 Kč

Délka splatnosti úvěru: 30 let
Podíl úvěru na hodnotě zajištění: 90 %

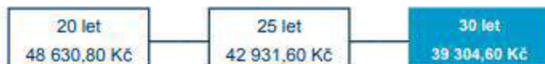
Pojištění hypotéky



Toto je nabídka variant Vašeho pojištění (měsíční pojistné v případě pojištění 66 % výše hypotéky).

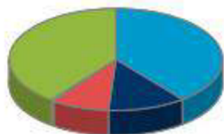
Podbarvíli jsme Vámi vybranou variantu. Při žádosti o úvěr vyplníte pouze dotazník zájemce o pojištění hypotéky kde uvedete informace o svém zdravotním stavu.

Alternativní možnosti délky úvěru



Při výběru jiné délky splatnosti Vám na vyžádání přepočítáme finanční situaci pro zajištění splnění zákonných podmínek příjmu.

Vaše finanční situace *



- Splátka: 39 304,60 Kč
- Rezerva splátky: 11 791 Kč
- Náklady na domácnost: 8 792 Kč
- Další výdaje: 500 Kč
- Zůstatek příjmů: 39 612 Kč



Varianty pojištění

- PRO JISTOTU**
- Smrt nebo invalidita 3. stupně
- PRO ZDRAVÍ**
- Smrt nebo invalidita 3. stupně
 - Pracovní neschopnost
- PRO PRÁCI**
- Smrt nebo invalidita 3. stupně
 - Ztráta příjmu

Osobní a kontaktní údaje

Tereza Čmelinská
Telefon:
E-mail:
Trvalý pobyt: Česká republika

Kontaktní osoba pro Vás

Matouš Novák
Československá obchodní banka, a. s.
Telefon: 731 423 661
E-mail: matnovak@csob.cz

RPSN a poplatky, které jsou v ní zohledněny

- Čerpání na návrh na vklad zástavní smlouvy – 1 900 Kč
- Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí – 2 500 Kč

Garance úrokové sazby

Garantovaná úroková sazba je vypočtena na základě Vámi sdělených informací. Garantujeme Vám ji při předání kompletní úvěrové žádosti od 22. 2. 2022 do 24. 3. 2022 a za předpokladu, že po ověření těchto informací a zjištění dalších skutečností Vám budeme moci úvěr poskytnout. Ostatní výše uvedené údaje se mohou v následné předmluvní a smluvní dokumentaci lišit.

Předpoklady garantované úrokové sazby

- Sjednání inkasa a zaslání příjmu na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši min. 1,5 násobku měsíční splátky hypotéky a sjednání pojištění úvěru (min. na 100% výše úvěru) či pojištění Forte/Náš Život (min. na 70% výše úvěru) u ČSOB Pojišťovny.
- Existující ČSOB Premium Konto, nebo čistý měsíční příjem hlavního žadatele alespoň 50.000 Kč a zároveň sjednání nového ČSOB Premium Konta, a to nejpozději do data podpisu úvěrové smlouvy.
- Stávající klient skupiny ČSOB.
- Součet zůstatků jistin všech úvěrů žadatele nepřesáhne 6 900 000 Kč.

RPSN

Do RPSN (roční procentní sazba nákladů) jsme zatím nezahrnuli některé náklady spojené s hypotečním úvěrem, jedná se například o poplatek za pojištění nemovitosti, poplatek za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za případné zaslání výpisů poštou nebo za pořizování záznamu z katastru nemovitostí a další pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem. Výpočet RPSN počítá s využíváním Hypoteční zóny (internetového bankovníctví hypotéky). Finální výpočet RPSN po zohlednění uvedených nákladů se může lišit a jeho výpočet naleznete v úvěrové dokumentaci.

Orientační nabídka úvěru

Tento dokument není závaznou nabídkou na uzavření smlouvy o úvěru ani součástí či doplňkem takové smlouvy. Tuto nabídku jsme zpracovali na základě informací, které jste bance sdělili. Banka si vyhrazuje právo úvěrovou smlouvu neuzavřít.

**Hypoteční zóna**

Více informací, reprezentativní příklad, vzor dotazníku zájemce o pojištění hypotéky a sazebník poplatků naleznete na stránkách Hypoteční banky www.hypotecnibanka.cz.

PROČ SI SJEDNAT HYPOTÉKU PŘÁVĚ U NÁS?

Jsmo specialisté na hypoteční úvěry. Umíme je připravit individuálně dle Vašich potřeb se spoustou výhod navíc.

Hypotéka na dosah

Chcete předběžně posoudit svoji hypotéku a vědět rovnou, na čem jste? Umíme Vám za pár minut prověřit šance na její schválení. A to vše za pár minut a nemusíte mít ještě ani vybranou nemovitost. S potvrzením od banky tak získáte výhodu u realitní společnosti nebo u prodávajícího.

Hypoteční zóna

Vše kolem své hypotéky vyřídíte odkudkoli, třeba z pohovky ve svém novém obýváku. V Hypoteční zóně, internetovém bankovníctví Vaší hypotéky, vždy najdete všechny dokumenty, aktuální zůstatek úvěru i platby. Přes svou Hypoteční zónu hypotéku jednoduše vyčerpáte a jednoduše požádáte o jakékoliv změny. Navíc jsou tu pro Vás připravené i zajímavé slevy.

Peníze na cokoli

Až 30 % peněz z hypotéky můžete použít „na cokoli“, a to za stejně výhodnou úrokovou sazbu, za jakou Vám půjčíme na bydlení. Můžete tak výhodně splatit předchozí úvěry a půjčky nebo si pořídit vybavení domácnosti.

Online odhad ceny bytu nebo domu zdarma

Ve městech umíme ocenit byt nebo dům během několika minut a zdarma.

Pohodové splátky

Flexibilně si můžete snížit splátku hypotéky až o 30 % a to opakovaně, počítáme s tím už ve Vaší úvěrové smlouvě.





hypotéka
roku 2021

2. místo

Nabídka hypotečního úvěru ze dne 22.02.2022

Žadatel

Jméno	Tereza
Příjmení	Čmelinská
Telefon	
E-mail	
Čisté měsíční příjmy	85 000 Kč
Celkové měsíční výdaje	3 500 Kč

Parametry úvěru

Výše úvěru	7 500 000 Kč
Splatnost úvěru	360 měsíců
Typ úvěru	Pružná Hypotéka
Typ úrokové sazby	Pevná
Fixace úrokové sazby	5 let
Hodnota zajištěné nemovitosti	9 500 000 Kč

Informace o úvěru

Měsíční splátka	38 743,2 Kč
Splátka zahrnuje Pojištění schopnosti splácet	3 196 Kč
Splátka zahrnuje Pojištění majetku Cardiff	není sjednáno
Základní úroková sazba	4,89 % ročně
Sleva za aktivní využívání běžného účtu	-0,50 %
Sleva za sjednané Pojištění schopnosti splácet	-0,20 %
Vaše výsledná úroková sazba	3,94 % ročně

Využijte efektivní úrokovou sazbu až 4,16 % ročně s měsíční splátkou 39 165,19 Kč

Každý měsíc Vám snížíme úrok podle zůstatku na Vašem běžném účtu vedeném u MONETA Money Bank. Více informací o efektivní úrokové sazbě Vám sdělí Váš hypoteční bankéř Uma Alijeva.

Další varianty Vašeho hypotečního úvěru

Vyšší úvěr s vyšší splátkou

Výše úvěru	7 542 788 Kč
Měsíční splátka	35 750 Kč
Vaše úroková sazba	3,94 % ročně
Fixace	5 let
Splatnost	360 měsíců

Nižší splátka při delší splatnosti

Na základě Vámi poskytnutých údajů není možné splátky úvěru snížit.

řádně doloženy a ze strany MONETA Money Bank ověřeny a zároveň se nevyskytnou jakékoli skutečnosti ovlivňující bonitu žadatele. Podmínkou uzavření smlouvy o úvěru je rovněž zajištění nemovitostí či nemovitostmi vhodnými jako zástava dle požadavků a pravidel MONETA Money Bank. Na poskytnutí hypotečního úvěru není právní nárok. MONETA Money Bank si vyhrazuje právo žádosti o hypoteční úvěr nevyhovět.

Poplatky a další informace související s úvěrem

Zpracování hypotečního úvěru	ZDARMA
Poplatek za vyhotovení odhadu zástavy	2 500 Kč
Čerpání na návrh na vklad zástavního práva	2 000 Kč
Vedení úvěrového účtu	ZDARMA

Součástí nabídky je služba **Aktivní účet** včetně nároku na související slevu při dodržení pravidelného minimálního měsíčního kreditního příjmu ve výši 15 000 Kč na běžném účtu vedeném u MONETA Money Bank určeného pro splácení hypotečního úvěru. V případě neplnění této podmínky je MONETA Money Bank oprávněna o tuto slevu navýšit úrokovou sazbu tohoto úvěru.

Reprezentativní příklad

Výše úvěru 1.000.000,- Kč, doba splatnosti úvěru 25 let (300 splátek), měsíční splátka 5.957,13 Kč, roční úroková sazba 5,19% ročně při fixaci 10 let. Poplatky související s úvěrem: Poplatek za vedení běžného účtu Genius Basic 0 Kč/měsíc Poplatek za vyhotovení odhadu zástavy 2.200,- Kč, Návrh vkladu zástavního práva 2.000,- Kč, Poplatek za návrh na výmaz zástavního práva 2.000,- Kč, Ověření podpisů na Zástavní smlouvě 30,- Kč, Vedení úvěrového účtu 0,- Kč. RPSN 5,36%, celková částka splatná spotřebitelem 1.797.694,86 Kč. Na sjednání úvěru není právní nárok. Tato nabídka není závazná. Zajištění nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k hodnotě zajišťované pohledávky. Povinností žadatele o úvěr je sjednání a udržování pojištění nemovitosti (zajištění), a to po celou dobu trvání smluvního vztahu. RPSN a celková částka splatná spotřebitelem u reprezentativního příkladu vychází za předpokladu jednoho klienta, zástavce a předmětu zajištění - bytové jednotky s pojištěním domácnosti. Dále vychází z předpokladu výše úvěru ve výši 90 % (včetně) z hodnoty nemovitosti, případně kupní ceny.

Klientovi **není poskytována rada** podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru. **Klientovi je poskytováno pouze doporučení** ve smyslu příslušných ustanovení tohoto zákona. Klient svým podpisem stvrzuje, že bere tuto informaci na vědomí.

Bankéř: Uma Alijeva
 Telefon: 420778436004
 E-mail: uma.alijeva@moneta.cz



hypotéka
roku 2021

2. místo

Nabídka hypotečního úvěru ze dne 22.02.2022

Žadatel		Parametry úvěru	
Jméno	Tereza	Výše úvěru	7 000 000 Kč
Příjmení	Čmelinská	Splatnost úvěru	360 měsíců
Telefon		Typ úvěru	Pružná Hypotéka
E-mail		Typ úrokové sazby	Pevná
Čisté měsíční příjmy	85 000 Kč	Fixace úrokové sazby	5 let
Celkové měsíční výdaje	3 500 Kč	Hodnota zajištěné nemovitosti	8 500 000 Kč

Informace o úvěru

Měsíční splátka	38 838,54 Kč
Splátka zahrnuje Pojištění schopnosti splácet	3 204 Kč
Splátka zahrnuje Pojištění majetku Cardif	není sjednáno
Základní úroková sazba	5,49 % ročně
Sleva za aktivní využívání běžného účtu	-0,50 %
Sleva za sjednané Pojištění schopnosti splácet	-0,20 %
Vaše výsledná úroková sazba	4,54 % ročně

Využijte efektivní úrokovou sazbu až 4,75 % ročně s měsíční splátkou 39 112,94 Kč

Každý měsíc Vám snížíme úrok podle zůstatku na Vašem běžném účtu vedeném u MONETA Money Bank. Více informací o efektivní úrokové sazbě Vám sdělí Váš hypoteční bankéř Uma Alijeva.

Další varianty Vašeho hypotečního úvěru

Vyšší úvěr s vyšší splátkou	
Výše úvěru	7 022 682 Kč
Měsíční splátka	35 750 Kč
Vaše úroková sazba	4,54 % ročně
Fixace	5 let
Splatnost	360 měsíců

Nižší splátka při delší splatnosti

Na základě Vámi poskytnutých údajů není možné splátky úvěru snížit.

řádně doloženy a ze strany MONETA Money Bank ověřeny a zároveň se nevyskytnou jakékoli skutečnosti ovlivňující bonitu žadatele. Podmínkou uzavření smlouvy o úvěru je rovněž zajištění nemovitostí či nemovitostmi vhodnými jako zástava dle požadavků a pravidel MONETA Money Bank. Na poskytnutí hypotečního úvěru není právní nárok. MONETA Money Bank si vyhrazuje právo žádosti o hypoteční úvěr nevyhovět.

Poplatky a další informace související s úvěrem

Zpracování hypotečního úvěru	ZDARMA
Poplatek za vyhotovení odhadu zástavy	2 500 Kč
Čerpání na návrh na vklad zástavního práva	2 000 Kč
Vedení úvěrového účtu	ZDARMA

Součástí nabídky je služba **Aktivní účet** včetně nároku na související slevu při dodržení pravidelného minimálního měsíčního kreditního příjmu ve výši 15 000 Kč na běžném účtu vedeném u MONETA Money Bank určeného pro splácení hypotečního úvěru. V případě neplnění této podmínky je MONETA Money Bank oprávněna o tuto slevu navýšit úrokovou sazbu tohoto úvěru.

Reprezentativní příklad

Výše úvěru 1.000.000,- Kč, doba splatnosti úvěru 25 let (300 splátek), měsíční splátka 5.957,13 Kč, roční úroková sazba 5,19% ročně při fixaci 10 let. Poplatky související s úvěrem: Poplatek za vedení běžného účtu Genius Basic 0 Kč/měsíc Poplatek za vyhotovení odhadu zástavy 2.200,- Kč Návrh vkladu zástavního práva 2.000,- Kč, Poplatek za návrh na výmaz zástavního práva 2.000,- Kč, Ověření podpisů na Zástavní smlouvě 30,- Kč, Vedení úvěrového účtu 0,- Kč . RPSN 5,36%, celková částka splatná spotřebitelem 1.797.694,86 Kč. Na sjednání úvěru není právní nárok. Tato nabídka není závazná. Zajištění nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k hodnotě zajišťované pohledávky. Povinností žadatele o úvěr je sjednání a udržování pojištění nemovitostí (zajištění), a to po celou dobu trvání smluvního vztahu. RPSN a celková částka splatná spotřebitelem u reprezentativního příkladu vychází z předpokladu jednoho klienta, zástavce a předmětu zajištění - bytové jednotky s pojištěním domácností. Dále vychází z předpokladu výše úvěru ve výši 90 % (včetně) z hodnoty nemovitostí, případně kupní ceny.

Klientovi **není poskytována rada** podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru. **Klientovi je poskytováno pouze doporučení** ve smyslu příslušných ustanovení tohoto zákona. Klient svým podpisem stvrzuje, že bere tuto informaci na vědomí.

Bankéř: Uma Alijeva
 Telefon: 420778436004
 E-mail: uma.alijeva@moneta.cz



Orientační nabídka hypotečního úvěru

Klient: Tereza Šmelínská
 E-mail:
 Telefon:
 Dne: 23.02.2022

Typ produktu	Hypotéka účelová
Výše úvěru	7 500 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (v měsících)	360
Úroková sazba	4,89% p. a.
Výše splátky	39 759 Kč
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč
Poplatek za ověření podpisu	30 Kč
Popl. za podání návrhu na vklad (výmaz) zástavního práva	2 000 Kč
RPSN *	5,01%

* Ve výpočtu RPSN není zohledněn poplatek za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitostí (náklady odhad nemovitosti)

Úrokovou sazbu Vám v uvedené výši rezervujeme za těchto předpokladů:

- požadované parametry úvěru (účel úvěru, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období) zůstanou beze změn
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit k zajištění úvěru, bude ve výši alespoň 9375000 Kč, za předpokladu, že zastavovaná nemovitost neslouží k zajištění jiného úvěru
- nejpozději do 9.3.2022 včetně bude do banky doručena kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněná a podepsaná žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí hypotečního

Jméno bankéře: Josef Guliš
 Pobočka: Praha - Sokolovská
 E-mail:
 Telefon:

	Bez poj.	Basic	Standard	Full
Měsíční splátka	39 759 Kč	38 853 Kč	38 853 Kč	38 853 Kč
Měsíční poplatek za pojištění	0 Kč	2 137 Kč	3 303 Kč	4 274 Kč
Poplatek za odhad	6 500 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Denní náklad CPI	0 Kč	41 Kč	80 Kč	112 Kč

Za tyto reálné měsíční náklady získáte pojištění:

• pro případ smrti		ANO	ANO	ANO
• pro případ invalidity 3. stupně		ANO	ANO	ANO
• pro případ pracovní neschopnosti			ANO	ANO
• pro případ závažných onemocnění				ANO
• pro případ ztráty zaměstnání				ANO



Orientační nabídka hypotečního úvěru

Klient: Tereza Šmelinská
 E-mail:
 Telefon:
 Dne: 23.02.2022

Typ produktu	Hypotéka účelová
Výše úvěru	7 500 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (v měsících)	360
Úroková sazba	5,39% p. a.
Výše splátky	42 068 Kč
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč
Poplatek za ověření podpisu	30 Kč
Popl. za podání návrhu na vklad (výmaz) zástavního práva	2 000 Kč
RPSN *	5,53%

* Ve výpočtu RPSN není zohledněn poplatek za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitostí (náklady odhad nemovitosti)

Úrokovou sazbu Vám v uvedené výši rezervujeme za těchto předpokladů:

- požadované parametry úvěru (účel úvěru, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období) zůstanou beze změn
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit k zajištění úvěru, bude ve výši alespoň 8334000 Kč, za předpokladu, že zastavovaná nemovitost neslouží k zajištění jiného úvěru
- nejpozději do 9.3.2022 včetně bude do banky doručena kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněná a podepsaná žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí hypotečního

Jméno poradce: Josef Guláš
 Společnost: Praha - Sokolovská
 E-mail:
 Telefon:

	Bez poj.	Basic	Standard	Full
Měsíční splátka	42 068 Kč	41 137 Kč	41 137 Kč	41 137 Kč
Měsíční poplatek za pojištění	0 Kč	2 263 Kč	3 497 Kč	4 526 Kč
Poplatek za odhad	6 500 Kč	5 300 Kč	5 300 Kč	5 300 Kč
Denní náklad CPI	0 Kč	44 Kč	86 Kč	120 Kč
Za tyto reálné měsíční náklady získáte pojištění:				
• pro případ smrti		ANO	ANO	ANO
• pro případ invalidity 3. stupně		ANO	ANO	ANO
• pro případ pracovní neschopnosti			ANO	ANO
• pro případ závažných onemocnění				ANO
• pro případ ztráty zaměstnání				ANO

1) Jste muž nebo žena?

- Žena
- Muž

2) Kolik je Vám let?

- 18 – 25 let
- 26 – 35 let
- 36 – 45 let
- 46 – 55 let
- 56 – 65 let

- 66 let více

3) Jaký je Váš společenský status?

- Student
- Osoba samostatně výdělečně činná
- Zaměstnanec
- Mateřská / otcovská dovolená
- Důchodce
- Nezaměstnaný

4) Jaký je Váš průměrný čistý měsíční příjem?

- Do 25 000 Kč
- Od 26 000 Kč do 50 000 Kč
- Od 51 000 Kč do 75 000 Kč
- Od 76 000 Kč do 100 000 Kč
- Nad 100 000 Kč

5) Odkud pochází Vaše měsíční příjmy?

- Kapesné/výživné
- Brigáda
- Závislá činnost (zaměstnání)
- Z podnikání
- Důchod
- Z pronájmů nemovitostí

6) Jaký máte v současné době vztah k hypotečním úvěrům?

- Mám uzavřen hypoteční úvěr.
- V současné době nemám uzavřený hypoteční úvěr, ale uvažuji nad ním.
- Nemám uzavřený hypoteční úvěr.

7) Vyberte, od jaké bankovní instituce jste uzavřeli či zřejmě budete uzavírat hypoteční úvěr.

- Hypoteční banka (ČSOB, a.s.)
- Komerční banka, a. s.
- Raiffeisen bank, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.
- Fio banka, a.s.
- Moneta Money Bank, a.s.
- Stavební spořitelna (ČSOB, Buřinka a jiné)
- Jiná.
- U žádné bankovní instituce.

8) Z jakého konkrétního důvodu jste vybral/a výše zvolenou bankovní instituci?

- U zvolené bankovní instituce mám veden hlavní bankovní účet.
- Na doporučení od známých.
- Nejvýhodnější nabídka na trhu.
- Přístup pracovníků dané bankovní instituce.
- Reputace bankovní instituce.
- Žádný důvod.

9) Při volbě bankovní instituce, u které zřejmě uzavřete, nebo jste již hypoteční úvěr uzavřeli, pro Vás největší roli hraje:

- Úroková sazba.
- Doba fixace.
- Poplatky spojené s hypotečním úvěrem.
- Doložení příjmu k žádosti o hypoteční úvěr.
- Přístup zaměstnanců bankovní instituce.
- Možnost předčasného splacení.
- Rychlost vyřízení úvěru.
- RPSN.
- U bankovní instituce mám vedeny další produkty.
- Žádná.

10) Za jakým účelem hypoteční úvěr zřejmě uzavřete, nebo jste již uzavřeli?

- Koupě domu.
- Koupě bytu.
- Výstavba nemovitosti.
- Koupě pozemku.
- Rekonstrukce nemovitosti.
- Refinancování hypotečního úvěru.
- Vypořádání majetkových poměrů.
- Zpětné proplacení vlastních prostředků za financování nemovitosti.
- Za žádný.

11) V současné době podle Vás úrokové sazby hypotečních úvěrů?

- Rostou
- Klesají
- Jsou stálé
- Nevím