

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Diplomová práce**

**Hypoteční trh v ČR**

**Bc. Petr Škola**

© 2021 ČZU v Praze



# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Petr Škola

Ekonomika a management

Provoz a ekonomika

Název práce

**Hypoteční trh v ČR**

Název anglicky

**Mortgage market in the Czech Republic**

---

### Cíle práce

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

### Metodika

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

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

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 1/2020 – 3/2020

Detailní metodika práce dokončení druhé části literární rešerše: 4/2020 – 5/2020

Vlastní práce – analytická část: 6/2020 – 9/2020

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2020 – 11/2020

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2020

**Doporučený rozsah práce**

50 – 80 stran

**Klíčová slova**

Hypotéka, úroková sazba, banka, klient, splátka, nemovitost, bonita klienta.

---

**Doporučené zdroje informací**

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

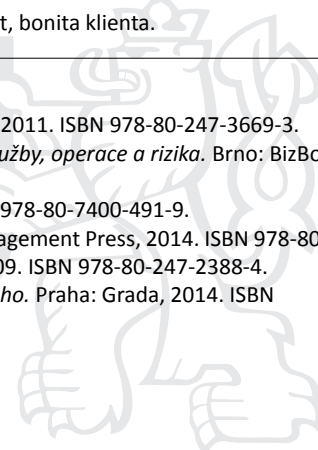
KALABIS, Z. *Základy bankovníctví : bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

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

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.

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

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



---

**Předběžný termín obhajoby**

2020/21 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra ekonomiky

---

Elektronicky schváleno dne 30. 10. 2020

**prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 5. 11. 2020

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 23. 02. 2021

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Hypoteční trh v ČR" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové 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 autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 23.března 2021

---

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu mé diplomové práce Ing. Michalu Steiningerovi, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost, cenné rady a připomínky, které mi poskytl v průběhu zpracování mé diplomové práce. Děkuji mé rodině za podporu a motivaci, a také respondentům za vyplnění dotazníku.

# Hypoteční trh v ČR

## Abstrakt

Cílem diplomové práce je zanalyzovat současnou situaci na hypotečním trhu u vybraných bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího produktu pro modelové klienty. Dílčím cílem je provést analýzu hypotečních úvěrů v České republice mezi roky 2002 a 2019. V teoretické části práce je vymezen pojem hypoteční úvěr včetně jeho typů a pojmů, které se k němu vztahují jako LTV, jistina, úroková sazba, poplatky, způsoby splácení, bonita klienta, pojištění nemovitosti, žadatel, hypoteční zástavní listy, refinancování hypotečního úvěru a regulace ČNB. V závěru teoretické části je řešena VAV. Praktická část se zpočátku zabývá analýzou vývoje hypotečních úvěrů v letech 2002 až 2019. Dále je v rámci praktické části využita metoda primárního výzkumu v rámci dotazníkového šetření zaměřeného na hypoteční úvěry za účelem vymodelování tří fiktivních klientů. Pro fiktivní klienty byla zpracována nabídka hypotečních úvěrů u těch bank, u kterých má alespoň jeden z 207 respondentů vedený běžný účet a hypoteční úvěry těchto bank byly v rámci praktické části stručně charakterizovány. U fiktivních klientů byla provedena kontrola splnění ukazatelů DTI a DSTI. U prvních dvou modelových případů byly ukazatele splněny. U fiktivního klienta č. 3 by byly ukazatele splněny jen v případě, že by spolužadatel disponoval čistým měsíčním příjmem vyšším než 12 546,18 Kč. Pomocí komparativní analýzy byla stanovena nejvýhodnější nabídka pro modelový případ č. 1, kterou byla mBank s úrokovou sazbou 1,64 % p.a., pro modelový případ č. 2 a 3 Fio banka s úrokovými sazbami 1,48 % p.a. a 1,58 % p.a. V závěru praktické části byla zpracována VAV pro dvě nejvýhodnější nabídky hypotečních úvěrů pro každý modelový případ. Jednalo se o nabídky bank Fio Banka, mBank, ČSOB, Banka Creditas. Pro modelový případ č. 1 na základě VAV by byla nejvýhodnější Fio Banka s 1,55 body, pro modelový případ č. 2 ČSOB s 1,50 body a pro modelový případ č. 3 Fio Banka s 1,60 body.

**Klíčová slova:** Hypotéka, úroková sazba, klient, splátka, nemovitost, bonita klienta, vícekritériální analýza variant, refinancování, ČNB, úvěr

# Mortgage market in the Czech Republic

## Abstract

The aim of the diploma thesis is to analyse the current situation on the mortgage market at selected banks in the Czech Republic in order to identify the most suitable product for model clients. The partial goal is to analyse mortgage loans in the Czech Republic between 2002 and 2019. The theoretical part of the thesis defines the concept of mortgage loan, including its types and concepts related to each other as LTV, principal, interest rate, fees, repayment methods, client's creditworthiness, real estate insurance, applicant, mortgage bonds, mortgage loan refinancing and CNB regulation. At the end of the theoretical part, the multicriteria analysis of options is discussed. At first, the practical part deals with the analysis of the development of mortgage loans from 2002 to 2019. Furthermore, the practical part uses the method of primary research in a questionnaire survey focused on mortgage loans in order to model three fictitious clients. For fictitious clients was prepared an offer of mortgage loans by those banks, where at least one of the 207 respondents has a current account. The mortgage loans of these banks were briefly characterized in the practical part. For fictitious clients, compliance with DTI and DSTI indicators was checked. In the first two model cases, the indicators were met. For fictitious client No. 3, the indicators would be met only if the co-applicant had a net monthly income higher than CZK 12,546.18. With the help of comparative analysis, the most advantageous offer was defined for model case No. 1, which was mBank with an interest rate of 1.64% p.a., and for model case No. 2 and 3 Fio banka with interest rates of 1.48% p.a. 1.58% p.a. At the end of the practical part, a multicriteria analysis of options was prepared for the two most advantageous offers of mortgage loans for each model case. It was an offer of Fio Banka, mBank, ČSOB and Banka Creditas. Based on multicriteria analysis of options, Fio Banka with 1.55 points was the most advantageous for model case No. 1, ČSOB with 1.50 points for model case No. 2 and Fio Banka with 1.60 points for model case No. 3.

**Keywords:** Mortgage, interest rate, client, installment, real estate, client's creditworthiness, multicriteria analysis of options, refinancing, Czech National Bank, loan



## Obsah

1 Úvod .....	12
2 Cíl a metodika.....	13
3 Teoretická východiska .....	16
3.1 Hypoteční úvěr.....	16
3.1.1 Typy hypotečních produktů.....	17
3.1.2 Žadatel .....	20
3.1.3 Vymezení hypotečního úvěru.....	20
3.1.4 Hypoteční zástavní listy .....	27
3.1.5 Refinancování hypotečního úvěru.....	28
3.1.6 Regulace hypotečních úvěrů ČNB .....	29
3.2 Vícekriteriální analýza variant.....	30
3.2.1 Typy kritérií.....	31
3.2.2 Typy úloh.....	32
3.2.3 Matematické metody určování vah kritérií.....	32
4 Vlastní práce .....	35
4.1 Analýza vývoje trhu hypotečních úvěrů v České republice .....	35
4.2 Analýza dotazníkové šetření.....	38
4.3 Modelování fiktivních žadatelů o hypoteční úvěr .....	51
4.4 Charakteristika vybraných bank a jejich hypotečních produktů.....	56
4.5 Komparativní analýza hypotečních produktů.....	60
4.5.1 Doporučení fiktivním klientům .....	64
4.6 Vícekriteriální analýza variant.....	64
4.6.1 Doporučení fiktivním klientům .....	67
5 Závěr.....	69
6 Seznam použitých zdrojů.....	73
7 Přílohy.....	81

## Seznam grafů

Graf č. 1 Celkový počet sjednaných hypotečních úvěrů .....	35
Graf č.2 Celková suma smluvní jistiny (mld. Kč).....	36
Graf č. 3 Průměrná smluvní jistina sjednané hypotéky (tis. Kč).....	37
Graf č. 4 Průměrná úroková míra na konci roku (%) .....	38
Graf č. 5 Čistý měsíční příjem respondentů .....	40
Graf č. 6 Jak by bylo s hypotečním úvěrem naloženo .....	40
Graf č. 7 Celková výše hypotečního úvěru.....	41
Graf č. 10 Doba splácení hypotečního úvěru.....	44
Graf č. 11 Využití fixace úrokové sazby .....	45
Graf č. 12 Kraj v České republice, kde by se nacházela financovaná nemovitost .....	46
Graf č. 13 Účel k jakému bude financovaná nemovitost sloužit .....	46
Graf č. 14 Bankovní instituce, u níž mají respondenti veden běžný účet.....	47
Graf č. 15 Shoda bankovní instituce, kde má respondent vedený běžný účet s institucí, kde bude čerpat hypoteční úvěr .....	48
Graf č. 16 Rozhodující kritéria při výběru bankovní instituce poskytující hypoteční úvěr <sup>49</sup>	
Graf č. 17 Refinancování hypotečního úvěru .....	50

## Seznam tabulek

Tabulka č.1 Saatyho matice .....	34
Tabulka č. 2 Modelové případy .....	52
Tabulka č. 3 Hypoteční úvěr pro modelový případ č. 1 ve výši 2 130 000 Kč .....	60
Tabulka č. 4 Hypoteční úvěr pro modelový případ č. 2 ve výši 1 200 000 Kč .....	61
Tabulka č. 5 Hypoteční úvěr pro modelový případ č. 3 ve výši 2 440 000 Kč .....	63
Tabulka č. 6 Kritéria VAV .....	65

## **Seznam použitých zkratk**

ČNB	Česká národní banka
DSTI	Debt service to income
DTI	Debt to income
HZL	Hypoteční zástavní listy
Kč	Korun českých
mld.	Miliarda
např.	Například
p.a.	Označení úroku za jeden rok
p.m.	Označení úroku za jeden měsíc
VAV	Vícekritériální analýza variant

# 1 Úvod

Téma diplomové práce „Hypoteční trh v České republice“ souvisí s pořízením vlastního bydlení u člověka, který nemá dostatek vlastních finančních prostředků na to, aby zaplatil celou nemovitost. Vytvoření dostatečných úspor na vlastní bydlení je v dnešní době velmi složité, a to jednak z důvodu výdajů na bydlení formou nájmu, a také z důvodu neustálého růstu cen nemovitostí. Ceny nemovitostí, obzvláště ve větších městech, mohou růst rychleji, než úspory osob, které zvažují koupi nemovitosti. Za těchto podmínek je vhodné zvážit, zda pro dotyčného není výhodnější variantou financovat bydlení hypotečním úvěrem, než platit nájem za nemovitost, která nikdy nebude v jeho vlastnictví a vystavovat se vysokému riziku, že úspory dotyčného nemusí nikdy dosáhnout dostatečné výše pro pořízení vlastního bydlení.

Pokud se dotyčný rozhodne pro financování nemovitosti hypotečním úvěrem, je velmi důležité si vybrat nejvhodnější variantu ze široké nabídky hypotečních produktů na hypotečním trhu. U hypotečních úvěrů je vhodné si splátky za nemovitost rozložit do co nejdelší doby splatnosti, aby si osoba i při splácení nemovitosti byla schopna vytvořit finanční úspory na nečekané životní situace.

Na hypotečním trhu je velké množství bank poskytujících hypoteční úvěry. Na první pohled se může zdát, že se jedná jen o nepatrné rozdíly mezi nabídkami úrokových sazeb, ale v konečném důsledku se může jít o velké rozdíly mezi částkami, které bude muset žadatel zaplatit za celou dobu splácení hypotečního úvěru. Výběr správného hypotečního produktu by neměl žadatel o hypoteční úvěr nikdy podcenit, jelikož správným výběrem může ušetřit mnoho finančních prostředků. Tato diplomová práce se zabývá výběrem nejvhodnějšího hypotečního produktu pro fiktivní klienty, kteří představují nejčastěji se vyskytující respondenty dotazníkového šetření. Dále se zabývá splněním regulací ČNB u fiktivních klientů a výběrem vhodného produktu při zahrnutí více kritérií zároveň.

## **2 Cíl a metodika**

### **Cíl**

Cílem diplomové práce je zanalyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího hypotečního produktu pro modelové klienty se záměrem financovat nemovitost k vlastnímu bydlení. Dílčím cílem je provést analýzu vývoje trhu hypotečních úvěrů v České republice za období let 2002 až 2019.

### **Metodika**

Teoretická část práce byla zpracována na základě prostudování odborné literatury a internetových zdrojů týkajících se dané problematiky. Metodou deskripce jsou využity informace z odborných zdrojů k popsání základních pojmů v souvislosti s hypotečním bankovníctvím. Je vymezen pojem hypoteční úvěr včetně jeho typů a jednotlivých pojmů, které jsou nedílnou součástí hypotečního úvěru. Jsou jimi LTV, jistina, úroková sazba, poplatky, způsoby splácení, bonita klienta, pojištění nemovitosti a jiné. Dále jsou v této části práce vymezeny pojmy, jako je žadatel, hypoteční zástavní listy, refinancování hypotečního úvěru a regulace hypotečních úvěrů ČNB. V závěru teoretické části se práce zabývá charakteristikou vícekritériální analýzy variant.

Na počátku praktické části je analyzován vývoj trhu hypotečních úvěrů v České republice z dostupných dat Ministerstva pro místní rozvoj a webového portálu Hypoindex.cz. V této části práce byla provedena analýza vývoje počtu smluv s ohledem na kusy mezi roky 2002 a 2019, který je možno vidět v grafu č. 1. Dále byla zpracována analýza vývoje celkové smluvní jistiny mezi roky 2002 a 2019, který je graficky znázorněn v grafu č. 2. V grafu č. 3 je znázorněn vývoj průměrné jistiny na sjednanou hypotéku mezi roky 2002 a 2019. První tři grafy jsou zpracovány na základě dostupných dat Ministerstva pro místní rozvoj. Posledním grafem zabývajícím se analýzou vývoje hypotečních úvěrů je graf č. 4, který graficky znázorňuje průměrnou úrokovou míru sjednaných hypotečních úvěrů v závislosti na čase na základě dostupných dat mezi roky 2003 až 2019.

Dále je v praktické části využita metoda primárního výzkumu v rámci dotazníkového šetření zaměřeného na hypoteční úvěry. Analýza dotazníkového šetření byla prováděna za účelem vymodelování tří person, které prezentují nejčastější vlastnosti respondentů v dotazníkovém šetření, kteří se na hypotečním trhu v České republice nejčastěji ucházejí o hypoteční úvěr. Tyto osoby byly následně využity pro modelové situace. Sběr dat prostřednictvím dotazníkového šetření probíhal na webovém portálu Survio.com od 25. září 2020 do 25. října 2020. Šíření dotazníku probíhalo skrze sociální sítě a emailovou komunikaci. Celkem bylo získáno 207 kompletně vyplněných dotazníků. V dotazníkovém šetření bylo položeno celkem 16 otázek, jednalo se o otázky polouzavřené a uzavřené. Kompletní znění dotazníku je zahrnuto v příloze č. 1.

Primární data dotazníkového šetření byla zpracována do tabulek. Výsledná data jsou interpretována nejen graficky pomocí MS Excel, ale i slovně.

Využitím výsledků dotazníkového šetření byly sestaveny tři modelové případy žadatelů o hypoteční úvěr. Jejich charakteristika je zpracována v tabulce č. 2. Dále je v této části práce provedena kontrola splnění ukazatelů DTI a DSTI, které zavedla ČNB jako regulační nástroj při schvalování hypotečních úvěrů včetně jejich výpočtů.

Praktická část práce obsahuje dále charakteristiku vybraných bank a jejich hypotečních produktů. Konkrétně se jedná o následující hypoteční banky: Airbank, Banka Creditas, Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, Fio Banka, Hypoteční banka, Komerční banka, mBank, Moneta Money Bank, Raiffeisenbank, Sberbank, UniCredit Bank.

Pro všechny tři vytvořené modelové případy byla zpracována nabídka hypotečních úvěrů třinácti hypotečních bank. Výběr bank byl zvolen podle otázky č. 13 z dotazníku uvedeného v příloze č. 1. Byly vybrány ty banky, u kterých alespoň jeden respondent v otázce č. 13 uvedl, že má respondent u té konkrétní banky vedený běžný účet. K dvanácti vybraným bankám byla jako třináctá banka přidána navíc Hypoteční banka, která nenabízí možnost založení a vedení běžného účtu. Kalkulace hypotečních úvěrů byla zpracována na základě sazebníků všech třinácti bank. Výpočet kalkulací je zpracován v přílohách

č. 3, 4 a 5. Do kalkulace byly mimo jiné zahrnuty poplatky, které jsou podrobně rozebrány v příloze č. 2. Pomocí komparativní analýzy hypotečních produktů vybraných bank byl modelovým případům doporučen nejvýhodnější hypoteční úvěr u té banky, u které je nabízena nejvýhodnější nabídka k financování nemovitosti.

V závěru praktické části práce byla zpracována vícekriteriální analýza variant metodou pořadí. Do vícekriteriální analýzy variant byly vybrány ty banky, které nabízely nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru pro modelové případy č. 1, 2 a 3 na základě komparativní analýzy hypotečních produktů podle tabulky č. 3, 4 a 5. Váha kritérií byla přímo úměrná počtu označených odpovědí na otázku č. 15 v dotazníku, který se nachází v příloze č. 1. Nejdůležitějšímu kritériu byla přiřazena hodnota celkového počtu kritérií. Nejméně důležité kritérium mělo hodnotu 1. Jelikož se jedná o maximalizační kritérium, tak čím více bodů kritérium ve výsledku získá, tím je výhodnější. Fiktivním klientům byla doporučena výhodnější varianta hypotečního úvěru podle vícekriteriální analýzy variant metodou pořadí.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr sloužící k získání vlastní nemovitosti. Může také sloužit k pořízení jakékoliv věci či ke splácení jiných nevýhodných úvěrů. Na základě toho se tyto úvěry dělí na účelové hypoteční úvěry nebo na neúčelové, které se nazývají americkou hypotékou (Nováková, 2011).

V České republice se dostal do povědomí jako úvěr, který umožní pořízení vlastního bydlení. Lze si za něj koupit nebo postavit dům, koupit nebo zrekonstruovat byt nebo zvýšit kvalitu svého současného bydlení. Hypoteční úvěr neslouží pouze k bydlení, má širší uplatnění, a to zejména v podpoře podnikání. Hlavním rysem hypotečního úvěru je zajištění zástavního práva k nemovitosti, které dává právo věřiteli, tedy hypoteční bance, nechat si splatit hypoteční úvěr z prodeje nemovitosti v případě, kdy dlužník není schopen splácet poskytnutý úvěr z jiných zdrojů. Hypotečním úvěrem lze financovat výstavbu, rekonstrukci, opravu, modernizaci nemovitosti, nákup nemovitosti, získání majetkového podílu na nemovitosti v případě dědického řízení k vyrovnání dluhu vůči ostatním dědicům, pře úvěrování jiného úvěru či ke splácení závazku zajištěným zástavním právem k nemovitosti, po jehož splacení zástavní právo zanikne (Pavelka, Opltová, 2003).

Pro hypoteční úvěry je charakteristická dlouhá doba splatnosti. Běžně se jedná o dobu 20, 30 i více let. Z důvodu dlouhé doby splatnosti jsou úvěry kryty dlouhodobými zdroji. Těmito zdroji bývají nemovitosti, na které nesmí být vázáno v době podpisu smlouvy o úvěru žádné zástavní právo. Hypoteční úvěry jsou poskytovány ze zdrojů získaných emisemi zástavních hypotečních listů. Tyto listy jsou dluhopisy, které jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. Hypoteční zástavní listy mohou poskytovat pouze banky, které jsou označovány hypotečními bankami. Propojení investic do bydlení a hypotečních úvěrů bývá podporováno státem. Mezi podpory se řadí daňové osvobození a úlevy, dotace k úrokům z hypotečních úvěrů či bezúročné nebo alespoň zvýhodněné půjčky od státu (Pavelka, a další, 2001).

Obvyklá doba splatnosti těchto operací je střednědobý až dlouhodobý horizont. Prostředky z těchto úvěrů jsou běžně poskytovány jednorázově či v dílčích částkách a bezhotovostní formou. Státní podpora v České republice poskytuje možnost odpočtu úroku



z hypotečního úvěru od základu daně z příjmu, příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru a osvobozením úroků z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu. Hypoteční úvěr je poskytnutí finančních prostředků bankou, která má licenci pro hypoteční úvěrování, která získá zdroje emisí formou hypotečních zástavních listů (Půlpánová, 2007).

Bankami poskytujícími hypoteční úvěry jsou jak banky univerzální, tak rovněž specializované. Hypoteční úvěry se obvykle dělí na hypoteční úvěry na podnikání a hypoteční úvěry na bydlení. U takto dlouhodobých úvěrů je splacení zajištěno zástavním právem k této či jiné nemovitosti. Poskytnutý úvěr není běžně vyšší než 60 – 80 % odhadní ceny zastavené nemovitosti. Dále platí, že nemovitost sloužící k zástavě úvěru dlužníka nesmí banka použít u svých dalších obchodních aktivit (Kalabis, 2012).

Podle zákona č. 84/1995 Sb. je hypoteční úvěr určen investicím do nemovitostí v České republice, na jejich výstavbu nebo pořízení a je pojištěn zástavním právem ke konkrétní nemovitosti v České republice. Je kladen důraz na přesnou účelovost, kterou je koupě nemovitosti či stavebního pozemku určeného k bydlení, koupě staveb na nebytové účely, výstavba domů, pořízení vlastnického podílu u nemovitosti, rekonstrukce nemovitosti či splacení jiných půjček na nemovitost. K poskytování hypotečních úvěrů musí banka disponovat příslušnou licencí, kterou získá od centrální banky. Hypoteční úvěr lze poskytnout právnickým i fyzickým osobám (Srovň, Novotný, 2003).

### 3.1.1 Typy hypotečních produktů

**Americká hypotéka** může být využita v momentě, kdy je klient vlastníkem nemovitosti a potřebuje si půjčit peníze, které mu banka nechce formou bezúčelové půjčky poskytnout. Principiálně je americká hypotéka podobná klasické hypotéce, kdy banka poskytne část financí z odhadní hodnoty nemovitosti klientovi na základě zástavního práva u nemovitosti. U americké hypotéky jsou vyšší úrokové sazby na rozdíl od klasické hypotéky. Banky s větší oblibou půjčují osobám, které ručí nemovitostí, ve které současně bydlí, jelikož vychází z toho, že v případě problémů se splácením si klient nenechá vzít dobrovolně střechu nad hlavou a o to usilovněji se snaží hypotéku splatit (Janda, 2011).

Hypotéka je dlouhodobý úvěr poskytnutý jako účelový nebo neúčelový. Účelovou hypotéku lze použít výhradně na účel uvedený v úvěrové smlouvě, nejčastěji na koupi nemovitosti, u které může i nemusí být klient majitelem. Hypoteční úvěr ale lze také využít

na refinancování investice nebo k vypořádání dědictví nebo jiného získání vlastnického podílu na nemovitosti. Účelové úvěry jsou poskytovány běžně do výše 60 až 80 % LTV. Každoročně lze odečíst od základu daně z příjmu částku, která byla zaplacená na úrocích hypotečního úvěru. Neúčelovou hypotékou je americká hypotéka. Nejsou nijak omezeny z hlediska zapůjčených peněžních prostředků, takže si klient sám zvolí, na jaký účel poskytnuté finanční prostředky využije. Za nevýhodu neúčelové půjčky lze považovat nutnost ručení nemovitostí, u které je riziko ztráty, v případě, že klient přestane úvěr splácet. Další nevýhodou jsou poměrně vysoké poplatky za pořízení a vedení americké hypotéky. Výhodou neúčelového úvěru je získání velké částky peněz s dlouhou dobou splatnosti na rozdíl od běžných spotřebitelských úvěrů (Nováková, 2011).

**Předhypoteční úvěr** je určen k financování bydlení v době, kdy ještě není zřízeno zástavní právo na nemovitost, kterou bude klient ručit. Jedná se o krátkodobou půjčku, která je úročena vyšší úrokovou sazbou. Při čerpání předhypotečního úvěru jsou spláceny pouze úroky až do doby, než se vyřídí zástavní právo na nemovitost a dlužník přejde na klasickou hypotéku. Předhypoteční úvěr je účelovou půjčkou, takže finance musí být využity na pořízení nebo rekonstrukci nemovitosti. Tento typ úvěru je omezen maximálně na dobu dvou let, do té doby musí buď dlužník předložit vše potřebné ve vztahu ke kupované nemovitosti nebo na něj může banka naléhat, necht' doplatí celou zbývající část hypotéky (Gpf.cz, cit. 2020-03-24).

Hypoteční úvěry jsou poskytovány obvykle maximálně do výše 70 % hodnoty nemovitosti. Zbylá část prostředků pochází z úspor žadatele o hypotéku. Pokud žadatel nemá dostatečné úspory na profinancování části investice, kterou ze zákona nelze profinancovat hypotečním úvěrem, využívá se k tomu předhypoteční úvěr (Kalabis, 2005).

**Hypotéka bez dokládání příjmů** je vhodná pro osoby, které z jakéhokoliv důvodu nejsou schopny doložit své příjmy potřebné ke schválení hypotéky. Jedná se o osoby, které upravují své příjmy před finančními úřady. Tyto osoby se pohybují v šedé ekonomice. Jejich podnikatelská činnost je legální a mají vysoké příjmy, ale ne všechny příjmy tyto podnikatelé přiznají, a tím pádem na základě této nekalé činnosti následně platí nižší daň z příjmů, pojistné na důchodové zabezpečení a zdravotní pojištění. Běžný žadatel o hypotéku dokládá své příjmy na základě výpisu z bankovního účtu nebo daňovým přiznáním. U hypotéky bez dokládání příjmů se příjmy dokládají na základě faktur nebo dokládáním finančního

majetku, kterého jsou držiteli k určitému dni. Mezi nevýhody tohoto druhu hypotéky se řadí vyšší úrokové sazby než u běžné hypotéky a dále je to nižší LTV než u běžných úvěrů. Tento typ úvěru je běžně poskytován na úrovni 50 až 60 % LTV (Janda, 2013).

**Australská hypotéka** je termín pocházející od Hypoteční banky, která byla klientům představena jako marketingová akce. Smyslem australské hypotéky je, že čím větší finanční obnos si klient od banky půjčí, tím více peněz na úrocích ušetří. Konkrétně se jedná o snížení 0,1 % z úrokové sazby za každý jeden milion korun úvěru až do výše 4 milionů korun (Gpf.cz, cit. 2020-03-24; Janda, 2013).

**Kombinovaná hypotéka** je kombinací splácení vypůjčené jistiny a současně investice do podílových fondů skrze investiční nebo kapitálové životní pojištění. Dlužník si sjednal životní pojistku, kterou měl nastavenou ve prospěch hypotečního ústavu. Kombinovaná hypotéka kombinovala splácení hypotéky a tato částka byla navýšena o částku na investici do podílových fondů. Po uplynutí předem sjednané doby, na kterou byly podílové fondy sjednány se investice ukončila a zbývající část hypotéky byla uhrazena z výnosů z investic (Janda, 2013).

**Offsetová hypotéka** je zastoupena na tuzemském trhu mnohem méně, než je tomu v zahraničí. Tento typ hypotéky je výhodný nejen pro banky, ale i pro majetné klienty, jenž nemají v plánu využít všechny své finanční prostředky na pořízení nemovitosti. Jedná se zde o skutečnost, kdy jsou volné finance uloženy na bilančním bankovním účtu, na jehož základě jsou sníženy placené úroky bance. Banka schválí klientovi hypotéku ve výši 2 milionů korun včetně úroků. Klient si vloží na bilanční účet půl milionu korun, to pro klienta znamená, že bude následně platit úroky jen z 1,5 milionu korun. Offsetová hypotéka je vhodná pro klienty, kteří disponují dostatečným objemem financí pro pořízení nemovitosti z našetřených prostředků. Prostředky uložené na offsetovém spořicí účet mohou být klientem kdykoliv využity. Hypotéka je úročena stejnou úrokovou sazbou, kterou má také spořicí účet. V situaci, kdy klient vyčerpal celou částku své offsetové hypotéky, byl by stav jeho bilančního účtu roven nule a v tu chvíli se bude offsetová hypotéka chovat jako hypotéka standartní. Naopak pokud by se stav bilančního účtu rovnal hodnotě hypotéky, splácel by klient pouze jistinu (Mesec.cz, cit. 2020-08-24; Janda, 2013).

### 3.1.2 Žadatel

Žadatelem může být občan ČR nebo osoba s trvalým pobytem na území České republiky starší osmnácti let. Určité banky poskytují hypotéky osobám starším 22 let, z důvodu doložení historie příjmů za delší období. O jeden úvěr může žádat více žadatelů zároveň, nejvíce ale mohou být čtyři žadatelé žijící nanejvýš ve dvou domácnostech např. rodiče a dítě s manželem. Úvěry se vypočítávají tak, aby byl úvěr splacen u žadatele nejpozději v 60 až 65 letech. Podmínkou u více žadatelů o jednu hypotéku je, aby minimálně jeden z žadatelů byl majitelem nemovitosti, kterou budou dlužníci ručit, nebo se vlastníkem stal nebo alespoň aby měl právo úvěrovanou nemovitost užívat (Syrový, Novotný, 2003).

Banka posuzuje bonitu klienta, porovnává jeho příjmy s výdaji, výši splátek úvěru, o který žádá a životní minimum. Banka posuzuje na základě registrů platební historii klienta, která bance usnadní rozhodování, zda úvěr schválí či nikoliv. Žadatel o úvěr nesmí být jako zaměstnaný ve zkušební ani ve výpovědní době. V případě, kdy osoba podniká, musí doložit minimálně jedno kompletní daňové přiznání (Banky.cz, cit. 2020-03-24).

### 3.1.3 Vymezení hypotečního úvěru

LTV-Loan to Value je termín, který označuje poměr mezi hodnotou zastavované nemovitosti a hodnotou půjčované částky. Hodnota LTV ovlivňuje výši úrokové sazby a vhodnost ke schválení hypotéky. Hodnota LTV se značí v procentech, kdy 100 % LTV znamená, že kupovaná nemovitost je financována pouze z prostředků banky a kupující na nemovitost nevyužil žádné naspořené prostředky. Při 100 % LTV bývá úroková sazba nejvyšší. Všechny banky mají tzv. hraniční LTV, které si každá banka stanovuje sama. Na této hranici se úrok zvyšuje nebo snižuje. U některých bank je stanoveno pouze jedno hraniční LTV, a to 80 %, jiné banky mají tři hraniční pásma, a to do 50 %, 50-75 %, 75-90 % a hodnoty přes 90 % se považují jako 100 % LTV. Při rostoucí hodnotě LTV roste výše úrokové sazby. V dnešní době je pořízení hypotečního úvěru s 100 % LTV téměř nemožné (Kociánová, 2012).

**Jistina** je rovna částce, kterou si dlužník od hypoteční banky vypůjčil. Dlužná částka, kterou je dlužník povinen zaplatit bance se skládá z jistiny navýšené o úroky, které

představují odměnu bance za možnost čerpání úvěru. Jistina se každý měsíc umořuje splátkou úvěru, tím se snižuje i dlužná částka, a to vede ke snižování úroků, které se každý měsíc vypočítávají ze zbývajících dlužných částek (Hypotecnikalkulacka.cz, cit. 2020-03-23).

**Úroková sazba** úvěrů se odvíjí od doby splatnosti úvěrů. Dlužník platí z dlouhodobého hlediska vyšší úrok než z hlediska krátkodobého z důvodu vyššího rizika splácení úvěru. Úroková sazba u hypotečních úvěrů se liší dle odvětví a možnosti rozvoje odvětví a podle bonity žadatele. Termínem prime rate je označována zvýhodněná úroková sazba nabízená dobrému klientovi. Úvěry pro klienty s hospodářskými potížemi a jinými nedostatky jsou naopak s vyšším úrokem. Dále má vliv na výši úroku poptávka a nabídka peněz. Úrok se rozlišuje na čistý a hrubý. Hrubý úrok obsahuje správní náklady, zisk, riziko a náklady spojené s vytvořením úspor. Čistý úrok je čistý zisk vypočítaný odečtením nákladů od hrubého úroku. Pevné úrokové sazby jsou typické pro krátkodobé úvěry, výše úroků je po celou dobu trvání neměnná. Hypoteční úvěry se fixují na dobu 1 až 5 let, to zaručí klientovi fixní úrokovou míru po sjednanou dobu. S rostoucí dobou fixace roste výše úrokové sazby (Kalabis, 2005).

Pohyblivé neboli variabilní úrokové sazby se skládají z pevné odchylky a indikativní tržní úrokové sazby PRIBOR či průměrné úrokové sazby LIBOR, které jsou úrokovými sazbami odvozených z fixingu bank. Úroková sazba bank se odvíjí od sazby PRIBOR, kterou vyhláší ČNB a k této sazbě si banka přidá svou marži. Jistina a marže jsou po celou dobu splácení hypotéky neměnné. Pohyblivou částí je úrok. Pohyblivé úroky kopírují momentální situaci na peněžním trhu a jsou pro klienta i banku méně rizikovou variantou obzvláště při ekonomických šocích (Lipovská, 2017).

Mezi výhody variabilní sazby se řadí úspora nákladů na splátky v momentě, kdy se sníží úroková sazba na nízkou hodnotu a tento typ sazby je doporučován pro hypotéky s dlouhou dobou splatnosti. Mezi nevýhody se řadí vysoké riziko náhlého zvýšení úrokové sazby. Chránit se lze proti vzniku této situace jedině fixací úrokové sazby. Bankovní experti doporučují při volbě variabilní úrokové sazby mít našetřenou dostatečnou finanční rezervu pro riziko výkyvů úrokových sazeb, a ještě lépe mít sjednáno pojištění proti neschopnosti splácet (Gpf.cz, cit. 2020-03-25).

Za výhody fixní úrokové sazby se považuje konstantní výše úrokové sazby u hypotéky obzvláště v momentě růstu úrokových cen. Dlužník je ušetřen od hlídání

hypotečního trhu a předvídání změn úrokových sazeb, jelikož jeho sazba je po sjednanou dobu fixace neměnná. Proti variabilní úrokové sazbě je u fixní sazby kratší doba splácení počáteční jistiny. V momentě, kdy by došlo k rapidnímu snížení úrokových sazeb, tak dlužníkovi s fixovanou úrokovou sazbou by zůstal nadále vyšší úrok (Gpf.cz, cit. 2020-03-25).

**Doba splatnosti** u hypotečních úvěrů se pohybuje v rozmezí pěti až třiceti let. Na kratší dobu se hypotéky neposkytují, jelikož by její měsíční splátky byly velmi vysoké. Opačný extrém také není žádaný, jelikož kdyby si klient podepsal hypotéku po třicátém roku života, splácel by ji až do důchodového věku. Tento faktor velmi ovlivňuje rozhodování klientů v souvislosti s dobou splatnosti hypotečního úvěru. Nejrozumnější doba splatnosti s ohledem na co nejdelší dobu splatnosti bývá 20 let, kdy je výše splátek poměrně nízká a často nedochází k prodlužování splácení závazku (Srový, 2004).

Splatnost hypotéky nesmí být delší než životnost úvěrované nemovitosti, kterou dlužník bance ručí. V situaci, kdy o jednu hypotéku žádá více osob, např. manželé nebo rodič s dítětem, je doba splatnosti hypotéky omezena věkem odchodu staršího žadatele do důchodu. V případě potřeby splácat do vyššího věku, než je 60 až 65 let, projednávají se tyto případy jednotlivě (Srový, Novotný, 2003).

**Poplatky** jsou nedílnou součástí bank. Cena úvěrů je u mnohých bank dvousložková. První složkou ceny je platba úroků z úvěru a druhou složkou jsou poplatky. Poplatky jsou účtovány za poskytnutí úvěru, za mimořádné splátky a za vedení úvěrového účtu ve výši od 95 do 250 Kč. Ihned po podpisu úvěru je dlužníkovi zaúčtován poplatek za poskytnutí úvěru, který je odečten od sjednané jistiny (Teplý, 2013).

Dalším poplatkem, který je nutno uhradit je znalecký posudek pro zjištění odhadní ceny nemovitosti, který je standardně ve výši 7 000,-. Poplatek za posouzení návrhu na hypoteční úvěr je dalším nevyhnutelným poplatkem klienta, který je ve výši půl až jednoho procenta z výše sjednávaného úvěru. Limitním minimem a maximem pro cenu poplatku za posouzení návrhu na úvěr je minimální částka tři tisíce korun a maximální částka třicet tisíc korun. Tento poplatek se musí hradit již před rozhodnutím o případném poskytnutí úvěru. Při zamítnutí úvěru jsou dvě varianty, jak lze se zaplaceným poplatkem naložit. Některé banky poplatek vrací, jiné banky si poplatek ponechají (Srový, Novotný, 2003).

**Způsoby splácení** lze rozdělit na tři typy dle trendu jejich splátek. Jedná se o typ progresivní, degresivní a anuitní. Počátkem splácení hypotečního úvěru je měsíc následující po měsíci, ve kterém byl úvěr vyčerpán (Srov. Syrový, Novotný, 2003).

**Progresivní** neboli metoda rostoucích splátek je typická postupným růstem výše jednotlivých měsíčních splátek. Splátky začínají na velmi nízké hladině, kdy se platí úrok a minimální část úmoru. Postupně se poměr úmoru ve splátce zvyšuje rychleji, než klesají úroky. To vede k růstu měsíčních splátek. Progresivní vývoj splátek je považován u bank za rizikový, poněvadž se u této metody předpokládá rostoucí příjmy dlužníka, což nelze ve většině případů zaručit. Metoda rostoucích splátek je vhodná u podnikatelů, kdy se očekávají vyšší příjmy ve fázi zaběhlé firmy proti počáteční fázi podnikání. Progresivní metody splátek se používaly také v zahraničí u fyzických osob v období vysoké inflace a předpokládalo se, že příjmy budou mít stejný vývojový trend, jako tomu bylo u inflace (Pavelka, Opltová, 2003).

**Degresivní** metoda má na rozdíl od metody progresivní po celou dobu splácení dluhu stejný úmor. Mění se zde pouze úroková složka, která je na počátku splácení vysoká a postupně se snižujícím se dluhem klesá i částka v podobě úroku ze zbývajících jistiny. To vede ke snižování jednotlivých měsíčních splátek v průběhu splácení jistiny. U podnikatelů je metoda klesajících splátek oblíbená, protože kvůli odpisům z investice, které jsou stále ve stejné výši, se stane podstatný finanční zdroj pro splácení úvěru (Pavelka, Opltová, 2003; Srov. Syrový, Novotný, 2003).

**Anuitní** metoda splátek představuje splátky v konstantní výši po celou dobu splatnosti úvěru. Celková výše splátek je konstantní i přes měnící se poměr úrokové a úmorové složky. Úroková složka v čase klesá, a naopak úmorová složka v odpovídajícím tempu roste. Anuitní splátky jsou určeny pro hypoteční úvěry u fyzických osob k jejich vlastnímu bydlení. Konstantní výše splátek vyhovuje stabilním příjmům do rodinného rozpočtu nebo v případě pronajímání nemovitosti odpovídají anuitní splátky konstantní výši příjmů z nájemného (Pavelka, Opltová, 2003).

**Možnost předčasného splacení** je možná bez sankcí vždy po uplynutí doby fixace, a to lze úvěr splatit úplně nebo částečně. V případě mimořádných splátek během řádného splácení jsou mimořádné splátky postihovány sankcemi. Jejich výše se odvíjí od výše mimořádné splátky, doby do vypršení fixní doby. Určité banky nabízí i možnost

mimořádných splátek během fixního období až do výše 25 % z původní výše hypotečního úvěru (Syrový, Novotný, 2003).

**Bonita klienta** představuje schopnost klienta splácet úvěr. Pro zjištění bonity posuzuje banka příjmy a výdaje klienta. Příjmy se dokládají skrze potvrzení o výši příjmu, které vyplňuje zaměstnavatel a kde zahrne všechny srážky, které jsou ve spojitosti s klientem strhávány (Korec, Kovanda, 2014).

Banky navíc mnohdy vyžadují navíc doložení příjmu na základě výpisu z účtu. Bonitu klienta je snižována, pokud je klient podnikatelem nebo pokud má smlouvu u zaměstnavatele na dobu určitou. Bonita klienta se ve spojitosti s výdaji posuzuje na základě výše dalších úvěrů, které klient čerpá, jestli čerpá kontokorent nebo zda využívá kreditní kartu. Část bank posuzuje bonitu s ohledem na penzijní připojištění, jiná pojištění a stavební spoření, které má případně klient sjednáno. K výdajům klienta je připočteno životní minimum vypočtené bankou dle jejich interního vzorce (Partners, 2013).

**Fixace úrokové sazby** zajišťuje konkrétní neměnnou výši úrokové sazby na pevně stanovené období. Nejčastější doba fixace úrokové sazby bývá 5 let, fixovat je ale možné i na dobu jednoho roku nebo dvou let (Syrový, Novotný, 2003).

Při vypršení doby fixace lze úvěr bezplatně doplatit nebo je dlužníkovi nabídnuta nová úroková sazba dle momentální situace na trhu. S přijetím nové výše úrokové sazby se mění i výše anuitních splátek (Kolektiv finančních poradců Partners, 2013). S rostoucí dobou fixace roste i úroková sazba úvěru za předpokladu, že se neočekává snižování úroků u hypotečních úvěrů v budoucnosti (Syrový, Novotný, 2003).

**RPSN** značí roční procentuální sazbu nákladů, která informuje, o kolik peněz dlužník zaplatí ročně navíc, pokud čerpá úvěr. Do hodnoty RPSN se mimo úrokové sazby přičítají i ostatní poplatky, jako jsou poplatky za zasílání výpisů z úvěrového účtu, poplatky za vedení účtu a jiné (Janda, 2011).

Zákon o spotřebitelském úvěru uděluje všem, kteří poskytují či nabízejí úvěr povinnost, aby informovali své klienty o výši RPSN. RPSN na rozdíl od úrokové sazby zahrnuje všechny poplatky, které musí spotřebitel ve spojitosti s úvěrem uhradit, kterými jsou poplatky za posouzení žádosti o hypotéku, platby provizí, platba za pojištění neschopnosti splácet úvěr, administrativní poplatky a poplatky za převod finančních



prostředků. Hodnota RPSN usnadňuje porovnávání úvěrů mezi sebou (Cnb.cz, cit. 2020-03-24).

**Zajištění hypotečního úvěru** zástavním právem k nemovitosti je základní podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru. Nemovitost sloužící k zajištění hypotečního úvěru nesmí být omezena zástavním právem třetí osoby, nesmí se na nemovitost vztahovat žádné věcné břemeno a ani není možné ručit pouze částí nemovitosti, ale vždy jedine nemovitostí celou (Finance.cz, cit. 2020-03-22).

K zajištění úvěru se nejčastěji využívá úvěrovaná nemovitost, úvěr může být zajišťován i rozestavěnou úvěrovanou nemovitostí. Taková nemovitost musí ale vždy být zapsaná v katastru nemovitostí, bez toho nelze zajistit úvěr. Podmínkou úvěru je, aby dlužník pojistil zastavenou nemovitost minimálně do výše úvěru proti přírodním živlům. Samozřejmostí je vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky (Srový, Novotný, 2003).

Zajištění hypotečního úvěru může být také formou ručení jinou osobou tzv. ručitelem obzvláště při nižší bonitě klienta či vyšším věku dlužníka. Zajištěním nebo ručením hypotečního úvěru je chápáno zajištění úvěru písemnou formou vůči bance, někdy nazývaná jako osoba oprávněná, že ručitel uspokojí nároky věřitele v případě, když dlužník, někdy nazýván jako osoba povinná, nesplní své závazky (Kalabis, 2005).

Úvěr lze zajistit i rozestavěnou nemovitostí, která má již vystavěno alespoň jedno nadzemní podlaží, je v katastru nemovitostí zapsána jako rozestavěná a je na ní čerpán úvěr. Pokud je zastavovaný objekt a objekt, na který se čerpá úvěr totožným, banka uvolňuje finanční prostředky dlužníkovi postupně, a to v takové výši, kdy hodnota zástavy je ve výši 143 % proti výši úvěru. Hypotéku lze dále zajistit pojištěním nemovitosti ve prospěch banky. Poslední možností zajištění úvěru může být životní pojistka nebo pojistka úvěrového pojištění žadatele opět ve prospěch banky (Finance.cz, cit. 2020-03-22).

**Čerpání úvěru** nastává po schválení žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru bankou. Aby mohlo k čerpání úvěru začít, musí být zaneseno v katastru nemovitostí zástavní právo nemovitosti. Tento zápis může mít délku trvání zápisu až 2 měsíce a může to oddálit termín započetí čerpání úvěru. Této skutečnosti některé banky předcházejí, kdy nabídnou klientovi předčasné čerpání části hypotéky už ode dne podání návrhu na zápis změny zástavního práva do katastru nemovitostí. Čerpání úvěru se dělí na jednorázové, které je typické pro koupi bytu a na několikanásobné, které se využívá při financování výstavby či rekonstrukce

nemovitosti. Při několikanásobném čerpání hypotéky je limitní rozptyl mezi počátkem a ukončením čerpání úvěru v rozpětí od půl do jednoho a půl roku (Syrový, Novotný, 2003).

**Pojištění nemovitosti** je podmínkou všech bank poskytujících hypotéky při žádosti o úvěr. Při sjednávání pojištění nemovitosti u totožné banky, u které si žadatel o úvěr sjednává hypotéku vede obvykle ke snížení úrokové sazby na hypotéku. Pojištění nemovitosti kryje všechny škody na stavbě nemovitosti, tedy vše, co je pevně spojeno pevným základem se zemí. V rámci pojištění nemovitosti jsou pojištěny také stavební součásti nemovitosti, kterými jsou solární panely, kotel, klimatizace, radiátory. Podobným pojištěním je pojištění domácnosti, ale to na rozdíl od pojištění nemovitosti kryje vybavení v domě, jako je nábytek, elektronika, oblečení a bytové doplňky. Pojištění nemovitosti chrání nejen banku, ale i dlužníka, protože při poškození nemovitosti je pojištění vinkulováno ve prospěch banky. Takže případné finanční prostředky z pojistného jsou převedeny bance a ta je může poskytnout dlužníkovi na případnou rekonstrukci po nehodě (Moneta.cz, cit. 2020-03-24).

Pojištění nemovitosti kryje rizika požáru, živelných události jako krupobití, vichřice, váha sněhu nebo pád stromu, povodeň, záplavy a rizika spojené s vandalismem a vodou. U pojištění nemovitosti je zapotřebí individuálně posoudit, v jaké oblasti se pojištěná nemovitost nachází a které rizika pojištěné nemovitosti hrozí a které by byly kryty zbytečně. Cena pojistného se odvíjí od výše spoluúčasti při pojistném plnění, sjednané částky krytí, která by měla odpovídat odhadní ceně nemovitosti. Vliv na cenu mají limity krytí jednotlivých rizik, počet rizik, která jsou krytá pojistkou a lokalita, kde se nemovitost vyskytuje může mít také vliv na cenu pojistného (Vyberhypo.cz, cit. 2020-03-24).

**Odhadní cena nemovitosti** je vyžadována každou bankou při posuzování žádosti klienta o hypoteční úvěr. Výjimkou je úvěr bez zajištění nemovitosti, u kterého se cena nemovitosti nemusí odhadovat. Odhadní posudek vypracovává zaměstnanec banky nebo smluvní odhadce. V posudku je momentální odhadnutá cena nemovitosti nebo budoucí cena nemovitosti v případě probíhající rekonstrukce nebo budoucí cena nemovitosti v případě, že se objekt bude teprve stavět. Od odhadní ceny se odvíjí schválení hypotečního úvěru bankou a úroková sazba úvěru s ohledem na výši LTV. Odhadní cena se v praxi nerovná kupní ceně, ale odhadní cena bývá mnohdy nižší než cena kupní. Finanční prostředky poskytnuté bankou formou úvěru klientovi se půjčují do výše odhadní ceny, pokud je kupní

cena vyšší než odhadní cena a klient nemá finanční úspory ve výši rozdílu cen, může to být pro klienta komplikací při pořizování nemovitosti (Partners, 2013).

### 3.1.4 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy, označovány zkratkou HZL, jsou dluhopisy vydávány hypoteční bankou na základě licence udělené ČNB. Banky vydávají HZL za účelem získání finančních prostředků, které budou moci poskytnout dalším žadatelům o hypoteční úvěr. HZL s fixním úrokem se vyplácí každoročně v předem stanoveném datu. HZL s variabilním úrokem se vyplácí každého půl roku. V den splatnosti zástavního listu je vyplacena jmenovitá hodnota listu společně s posledním kuponem (Erstegroup.com, cit. 2020-03-24; Finance.cz, cit. 2020-03-24).

Listy jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty HZL mohou být využity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřekračují 70 % ceny nemovitostí se zástavním právem banky. Kromě řádného krytí je také náhradní krytí, které představují vysoce bonitní a likvidní finanční prostředky, kterými jsou státní dluhopisy, hotovost a vklady u ČNB. HZL jsou vhodnou investicí pro konzervativní investory, kteří nechtějí své investice vystavovat většímu riziku. Úrok z HZL je fixní a nepodléhá dani z příjmu. Velkou předností HZL je vysoká likvidita, jelikož jsou listy veřejně obchodovatelné, tak v případě potřeby hotovosti lze listy kdykoliv prodat i před dobou jejich splatnosti (Gpf.cz, cit. 2020-03-25; Finance.cz, cit. 2020-03-24).

Růstový trend úrokové sazby nových hypoték vede ke snížení ceny již vydaných HZL s fixní úrokovou sazbou. Pokud je úroková sazba aktuálně vyšší než při emisi zástavního listu, prodává se list za cenu nižší, než je jmenovitá hodnota konkrétního HZL. Klesající trend úrokové sazby nových hypoték vede ke zvýšení ceny již vydaných HZL s fixní úrokovou sazbou. Pokud je úroková sazba aktuálně nižší než při emisi zástavního listu, prodává se list za cenu vyšší, než je jmenovitá hodnota konkrétního HZL. Při stabilní výši úroku se cena HZL nemění (Erstegroup.com, cit. 2020-03-24).

### 3.1.5 Refinancování hypotečního úvěru

Refinancování hypotečního úvěru je proces splacení původního hypotečního úvěru u jedné banky finančními prostředky získanými z úvěru u jiné banky (Magnetnafinance.cz, cit. 2020-03-27).

K refinancování dochází, pokud se dlužníkovi povede zajistit u nové hypotéky výhodnější podmínky, skrze které se vyplatí původní hypoteční úvěr doplatit. Následně dlužník splácí hypoteční úvěr již nové bance. Refinancování hypotéky se vyplatí v situaci, kdy je možnost získat hypoteční úvěr s delší dobou splácení, která vede k nižším měsíčním splátkám. Nebo v situaci, kdy nová banka nabídne výhodnější úrokovou sazbu nebo pokud může být nynější variabilní úroková sazba nahrazena fixní sazbou. Refinancovat hypotéku se vyplatí klientovi, který čerpá úvěr delší dobu, za kterou měla prostor cena nemovitosti vzrůst a klient má příležitost dalších finančních prostředků nad rámec původní výše úvěru díky vyšší aktuální ceně zastavené nemovitosti. Tento scénář je u dlužníků s hypotékou starší pěti let téměř jistý (Mesec.cz, cit. 2020-03-27).

Klient u hypotečního úvěru sjednaného na dvacet až třicet let předpokládá, že úroková míra bude po celou dobu podobná. Fixací si dlužník úrokovou sazbu zajistí na přesné hodnotě, ale po vypršení fixace může vzrůst úroková sazba o značnou část a refinancováním hypotečního úvěru tento skok lze zmírnit. Při vypršení fixace mimo refinancování úvěru lze umořit značnou část úvěru nebo i celý úvěr z naspořených peněz bez vysokých poplatků, které jsou účtovány při mimořádných splátkách. S rostoucím věkem je i předpoklad vyššího měsíčního výdělku dlužníka, tato skutečnost zvyšuje i jeho bonitu. Dlužník s vyšší bonitou může dosáhnout na vyšší úvěr při refinancování, než tomu bylo před lety. Při refinancování hypotečního úvěru je dlužník povinen informovat o této skutečnosti banku, u které dobíhá doba fixace. Pokud klient banku informuje s dostatečným časovým předstihem, může banka na informaci o refinancování úvěru u jiné banky na dlužníka reagovat s nabídkou, která by přesvědčila dlužníka, aby u banky zůstal a úvěr u ní nadále splácel. Účelem refinancování je, aby změna úvěru přinesla pozitivní efekt (E15.cz, cit. 2020-03-27).

Náklady při refinancování hypotečního úvěru jsou nižší než při zakládání nové hypotéky. Pokud odhad nemovitosti není starší pěti let, není potřeba vyřizovat nový odhad, což činí úsporu pět tisíc korun. Dále šetříme až třicet tisíc korun na poplatek při zakládání hypotéky, jelikož ten si již banky neúčtují, jde-li o refinancování hypotéky. Banka, u níž

dobíhá období fixace si není oprávněna účtovat žádnou pokutu ani poplatek za předčasné splacení úvěru. Mnohdy je výhodné si nechat doporučit vhodné řešení od nezávislého hypotečního poradce, který klientovi doporučí vhodný úvěr a ušetří čas i starosti při refinancování hypotečního úvěru (Mesec.cz, cit. 2020-03-27).

### 3.1.6 Regulace hypotečních úvěrů ČNB

Regulace hypotečních úvěrů Českou národní bankou má zajistit, aby nedošlo ke kolapsu hypotečního trhu a zadlužování osob s nízkými měsíčními příjmy, u kterých by v průběhu času mohl nastat problém s neschopností splácet své závazky. ČNB vydala řadu regulací, které by měly pomoci k zajištění hypotečního trhu (Penize.cz, cit. online 2020-03-29)

Bankovní rada ČNB stanovila limity ukazatelů DTI, DSTI a LTV. Tyto limity regulují schvalování žádostí o hypoteční úvěry. Dostupnost nemovitostí se růstem cen realit zkomplikovala. Od roku 2008, kdy byla světová finanční krize, vzrostly ceny nemovitostí o 35 %. Z důvodu nedostatečné nabídky rodinných domů a bytů, obzvláště ve velkých městech, je cena nabízených nemovitostí nadhodnocena o 15 %, v některých případech dokonce až o 20 %. Tyto skutečnosti vedly k zavedení regulace ČNB, aby banky neposkytovaly hypoteční úvěry žadatelům v celé hodnotě zastavené nemovitosti, tak regulace ČNB vede banky k poskytování hypotečních úvěrů pouze do výše 90 % LTV (Cnb.cz, cit. 2020-03-29).

Regulace doporučující bankám neposkytovat hypotéky se 100 % LTV se zavedla v České republice v roce 2016. O rok později bylo doporučení rozšířeno o zákaz poskytování hypoték pro LTV vyšší než 90 % a LTV 80 až 90 % byl omezen. V roce 2018 bylo zavedeno omezení ve spojitosti s DTI a DSTI, kdy porušení těchto dvou ukazatelů by se nemělo vyskytovat ve větším než pětiprocentním množství případů (Hypindex.cz, cit. 2020-03-29).

V souvislosti s regulací ČNB a jejich ukazatelů DTI a DSTI roste počet žádostí o hypoteční úvěry **systemem spolužadatele**. To znamená, že o hypotéky žádá společně více osob, jelikož by se jim jako jednotlivcům nepodařilo tyto podmínky naplnit. U osob vyskytujících se na hraně plnění požadavků dochází ke změnám v podobě upřednostnění

koupě levnější nemovitosti, ke které jim bude postačovat nižší hypoteční úvěr nebo pro splnění požadavků přiberou rodinného příslušníka jako spolužadatele. Ke zlepšení ukazatele DSTI pomůže zrušení kreditní karty nebo kontokorentu či doplacení menších půjček s vysokými měsíčními splátkami (E15.cz, cit. online 2020-03-29).

**LTV** loan to value představující poměr mezi výší hypotečního úvěru vůči hodnotě zastavené nemovitosti byla také zasažena regulací. Banky by neměly u žádostí o hypotéky, s výší jistiny vůči hodnotě zastavené nemovitosti převyšující hodnotu devadesáti procent, vůbec poskytovat úvěr. Druhou regulací ve spojitosti s LTV je fakt, že by banky neměly poskytnout více než 15 % celkového množství poskytnutých hypotečních úvěrů žadatelům o hypotéku s LTV mezi 80 až 90 % (Cnb.cz, cit. 2020-03-29).

**DTI** debt to income je poměrem mezi celkovou sumou dluhu dlužníka vůči čistému ročnímu příjmu dlužníka. Do dluhů se započítává i sjednaný kontokorent a není zde rozdíl, jestli dlužník kontokorent čerpá plně či z části, vždy se uvažuje s maximální částkou kontokorentu. Dluh by neměl představovat vyšší částku než devítinásobek čistého ročního příjmu dlužníka (E15.cz, cit. online 2020-03-29).

**DSTI** debt service to income představuje součet měsíčních splátek všech dluhů dlužníka včetně výše splátky momentálně žádaného hypotečního úvěru vůči čistému měsíčnímu příjmu dlužníka. Součet měsíčních splátek dlužníka by neměl překročit hranici 45 % měsíčního čistého příjmu dlužníka (E15.cz, cit. online 2020-03-29).

### **3.2 Vícekriteriální analýza variant**

Vícekriteriální analýza variant je aplikována v situacích, kdy dochází k rozhodování. Jedná se o disciplínu operačního výzkumu, která slouží k posuzování rozhodovacích variant při uvážení dvou a více navzájem konfliktních kritérií (Muni.cz, cit. 2020-08-24).

Cílem VAV je vybrat jednu z možných variant nebo seřadit varianty podle stanovených kritérií. Za rozhodnutí se považuje výběr jedné varianty ze souboru potenciálně realizovatelných variant při zahrnutí více kritérií (Korviny.cz, cit. 2020-09-03).

Při VAV se nejdříve vytvoří soustava kritérií hodnocení, která musí být co nejvhodněji sestavena, aby nedocházelo ke zkreslení výsledků. Následuje stanovení vah kritérií, které ovlivňují jednotlivá kritéria dle jejich důležitosti. Stanovené vzorové hodnoty kritérií jsou porovnávány se získanými hodnotami. Následuje hodnocení dosažených výsledků variant,

poté se posoudí rizika. Riziko může představovat špatné nastavení vah kritérií nebo zvolení nesprávného výběru hodnotících kritérií. Na závěr se vybere nejvhodnější varianta v závislosti na průběhu předchozích pěti kroků VAV (Muni.cz, cit. 2020-08-24).

**Alternativa** představuje jednotlivé řešení ze stanovených variant.

**Kritérium** představuje vlastnost alternativy. U VAV posuzujeme kritéria jednotlivých alternativ. Kritériím je přiřazována váha, která určuje důležitost vůči ostatním kritériím (Kvic.cz, cit. 2020-09-03).

### 3.2.1 Typy kritérií

Kritéria lze rozdělit dle různých hledisek pro výběr nejpříznivější varianty. Rozdělení podle povahy kritéria je následující:

Minimalizační kritéria jsou taková, u kterých je požadována co nejnižší hodnota, např. výše úrokové sazby hypotečního úvěru, míra nezaměstnanosti, dopravní nehodovost.

Maximalizační kritéria jsou ty, u kterých je optimálnější vyšší hodnota, např. výše úrokové sazby u spořicíh účtů, šance výhry v loterii, průměrná mzda (Kvic.cz, cit. 2020-09-03).

VAV posuzuje důsledky rozhodnutí při zahrnutí více kritérií. To přináší problémy z důvodu protichůdnosti jednotlivých kritérií. Tato situace je obvyklá, protože kdyby všechny kritéria vedly ke stejnému optimálnímu řešení, nebylo by nutné uvažovat všechna kritéria, ale stačilo by vybrat pouze jedno z nich a podle něj určit optimální variantu. Účelem VAV je nalezení neoptimálnější varianty při uvažování všech kritérií. Dále to může být vyřazení neefektivních variant, a nebo třetím případem je uspořádání množiny variant od nejlepšího k nejhoršímu (Korviny.cz, cit. 2020-09-03).

Modely VAV lze rozdělit dle způsobu zadání množiny variant nebo přípustných řešení na následující:

Modely VAV jsou zadány jako konečný seznam a jsou ohodnoceny dle jednotlivých kritérií.

Modely jsou vyjádřeny jako množina variant s nekonečně mnoho prvky s omezujícími podmínkami a ohodnocení jednotlivých variant je zadáno jako kritériální funkce.

Rozhodnutím je vybrání jedné nebo více variant. Je nezbytné objektivní rozhodnutí, které má své výhody i nevýhody. Jako výhodu lze považovat, že analytik není zainteresován

do výsledku rozhodnutí a výsledek lze považovat za objektivní. Nevýhoda může nastat v situaci, kdy analytik není obeznámen se všemi podrobnostmi problému, které není možné do modelu zakomponovat. Výsledek tak může být považován jako objektivně nejpříjatelnější varianta, ale prakticky by mohla být nejlepší varianta jiná, která se kvůli malým rozdílům rozhodovacího kritéria umístila hůře (Kvic.cz, cit. 2020-09-03).

### 3.2.2 Typy úloh

Úloha vícekriteriální hodnocení variant – množina přípustných variant je zadána formou konečného seznamu

Úloha vícekriteriálního programování – množina přípustných variant musí splňovat omezující podmínky (Ramík, 1999).

### 3.2.3 Matematické metody určování vah kritérií

Pro řadu vyhodnocovacích metod je potřebná znalost jednotlivých vah kritérií, kterou lze vektorově vyjádřit následujícím způsobem:

$$v = (v_1, v_2, \dots, v_k); \quad \sum_{i=1}^k v_i = 1; \quad v_i \geq 0$$

(Korviny.cz, cit. 2020-09-03)

**Metoda pořadí** ordinálně seřadí kritéria dle jejich významnosti. Jednotlivým kritérium jsou přiřazeny body, kdy nejdůležitější kritérium má nejvyšší počet bodů  $\underline{k}$ , druhé nejdůležitější má počet bodů  $\underline{k-1}$ . Nejméně důležité kritérium má počet bodů  $\underline{k=1}$ . Číslo  $\underline{b_i}$  přiřazeno  $i$ -tému kritériu. Váha jednotlivých kritérií se dopočítá ze vzorce:

$$v_i = \frac{b_i}{\sum_{i=1}^k b_i}; \quad i = 1, 2, \dots, k$$

(Cuni.cz, cit. 2020-09-11)

**Bodovací metoda** se používá v případě, kdy je hodnotící schopen obodovat kvantitativně významnost kritérií. V rámci předem zvolené hodnotící stupnice ohodnotí hodnotící uživatel  $i$ -té kritérium množstvím bodů  $\underline{b_i}$  např.  $(b_i \in \langle 0; 10 \rangle)$ . Čím je významnost



určitého kritéria vyšší, tím více bodů je mu přiděleno. Hodnotící může přiřadit stejný počet bodů více kritériím zároveň. Metoda pořadí i bodovací metoda mají totožný postup pro výpočet vah (Korviny.cz, cit. 2020-09-03).

**Fullerova metoda** neboli metoda párového porovnání porovnává každou variantu s každou. Fullerova metoda porovnává, které kritérium neboli varianta je z dané dvojice významnější. Srovnání dvojic se provádí ve Fullerově trojúhelníku, kdy hodnotící expert zakroužkuje to kritérium, které je z dvojice důležitější. Počet zakroužkování jednotlivých kritérií značíme  $n_i$ . V případě, že máme  $k$  kritérií, celkový počet srovnání  $N$  se vypočítá jako:

$$N = \binom{k}{2} = \frac{k(k-1)}{2}$$

(Cuni.cz, cit. 2020-09-11)

Váha  $i$ -tého kritéria se vypočte pomocí vzorce :

$$v_i = \frac{n_i}{N}; \quad i = 1, 2, \dots, k$$

(Jana.kalcev.cz, cit. 2020-09-11)

**Saatyho metoda** neboli metoda kvantitativního párového srovnání. Stejně jako v předchozí metodě se srovnávají páry kritérií a výsledky se zapisují do Saatyho matice, kde  $K$  představuje kritérium a  $n$  počet kritérií. Na hlavní diagonále  $s_{ij} = 1$ . Pokud je  $i$  preferováno před  $j$ , tak  $s_{ij} \in \langle 0;9 \rangle$ . Následně  $s_{ji} = 1/s_{ij}$ .  $S = (s_{ij})$  podle hodnotícího systému:

$s_{ij} = 1$  Kritéria  $i$  a  $j$  jsou rovnocenné

$s_{ij} = 3$  Kritérium  $i$  je slabě preferováno před  $j$

$s_{ij} = 5$  Kritérium  $i$  je silně preferováno před  $j$

$s_{ij} = 7$  Kritérium  $i$  je velmi silně preferováno před  $j$

$s_{ij} = 9$  Kritérium  $i$  je absolutně preferováno před  $j$

Hodnoty 2, 4, 6 a 8 vyjadřují mezistupně mezi dvěma sousedními intenzitami (Korviny.cz, cit. 2020-09-03).

Saatyho matice může vypadat jako v tabulce č.1, kdy  $K_1$  je slabě preferováno před  $K_2$  a  $K_1$  je velmi silně preferováno před  $K_3$ .

**Tabulka č.1 Saatyho matice**

	$K_1$	$K_2$	$K_3$
$K_1$	1	3	7
$K_2$	1/3	1	5
$K_3$	1/7	1/5	1

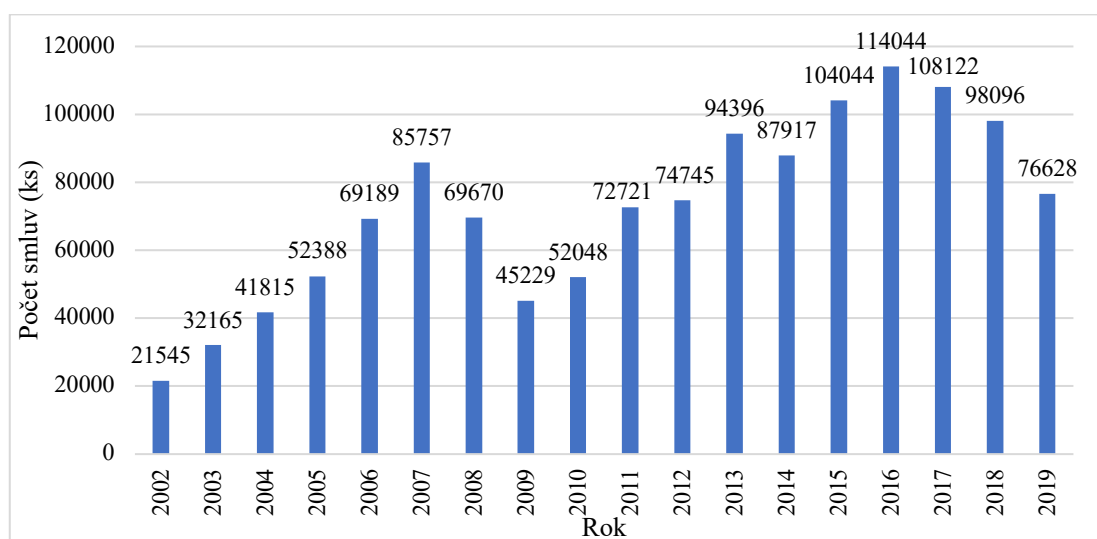
**Zdroj:** Jana.kalcev.cz, cit. 2020-09-11; vlastní zpracování, 2020

## 4 Vlastní práce

### 4.1 Analýza vývoje trhu hypotečních úvěrů v České republice

Celkový počet sjednaných hypotečních úvěrů rostl od roku 2002 z množství 21 545 kusů sjednaných smluv, což bylo minimum z referenčního období, až do roku 2007, v němž bylo sepsáno 85 757 smluv, jak je možné vidět v grafu č. 1. V roce 2008 došlo k poklesu počtu uzavřených smluv o poskytnutí hypotečních úvěrů o 18,76 %, kdy v tomto roce došlo ke sjednání o 69 670 smluv méně než v předešlém roce. Tento pokles byl ovlivněn celosvětovou hospodářskou krizí v roce 2008. Dozvuky této krize pokračovaly ve snižování poskytnutých hypoték i v roce 2009, v němž bylo sepsáno o dalších 24 661 smluv o hypotečním úvěru méně než v roce 2008, to odpovídá poklesu o 35,08 % mezi roky 2008 a 2009. Od roku 2010 přišel opět růstový trend sjednaných hypoték, kdy v roce 2016 dosáhl svého maxima s počtem 114 044 kusů podepsaných smluv o hypotečním úvěru. V roce 2016 bylo sjednáno přibližně 2,5 krát více smluv (252 %) oproti roku 2009. Od následujícího roku začalo docházet k poklesu poskytnutých hypotečních smluv, a to zejména vlivem regulací ČNB, kdy se zpřísnily podmínky poskytování hypotečních úvěrů ve spojitosti s LTV, DTI a DSTI. Poslední hodnota počtu podepsaných smluv v grafu č. 1 je pro rok 2019 v množství 76 628 kusů smluv. V roce 2019 bylo podepsáno přibližně 3,5 krát více smluv (356 %) než v roce 2002.

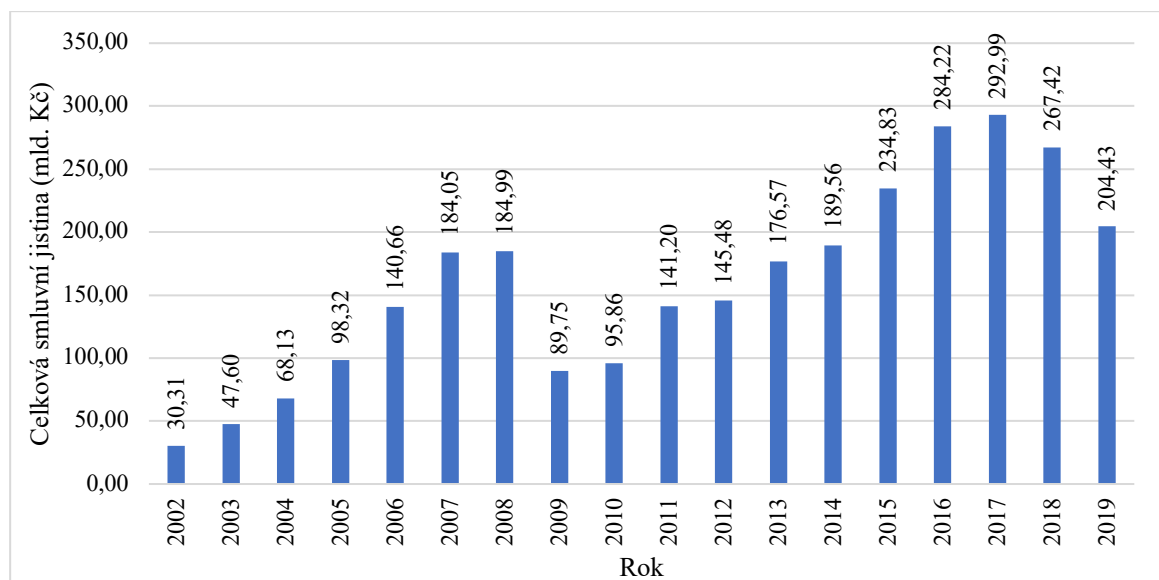
Graf č. 1 Celkový počet sjednaných hypotečních úvěrů



Zdroj: Mmr.cz, cit. 2020-04-20; vlastní zpracování, 2020

Graf č. 2 ukazuje na vývoj celkové sumy smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech mezi roky 2002 a 2019. V roce 2002 bylo v grafu č. 2 dosaženo minimální sumy celkové smluvní jistiny, a to ve výši 30,31 mld. Kč. Od roku 2002 postupně rostla oblíbenost ve využívání hypotečních úvěrů až do období hospodářské krize. V roce 2007 byla suma smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů ve výši 184,99 mld. Kč. To je více než šestkrát (o 507 %) větší hodnota proti roku 2002. V roce 2009 došlo k poklesu o 95,24 mld (o 51 %) proti roku 2008. Kč celkové finanční sumy poskytnutých úvěrů proti roku 2008, v němž byla hodnota celkové smluvní jistiny ve výši 184,99 mld. Kč. Tato meziroční změna odpovídá poklesu o 51,48 %. Po vstřebání dozvuků této krize začal objem poskytnutých financí prostřednictvím hypotečních úvěrů růst. V roce 2017 bylo poskytnuto nejvíce peněz v jednom roce během celého sledovaného období, a to 292,99 mld. Kč. To je skoro desetkrát (o 867 %) více než v roce 2002. Celková smluvní jistina v roce 2017 byla více než trojnásobná (o 226 % větší) proti roku 2009, kdy došlo k poklesu hodnoty vlivem celosvětové krize. Nadále se celkový objem poskytnutých finančních prostředků nadále snižoval vlivem regulací ČNB.

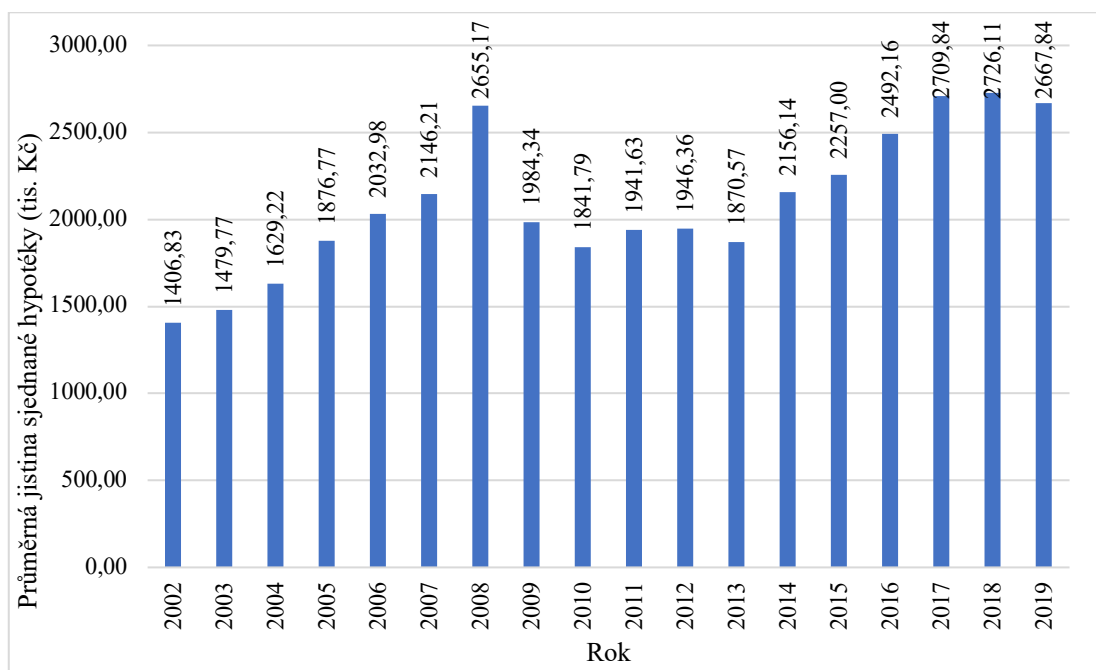
Graf č.2 Celková suma smluvní jistiny (mld. Kč)



**Zdroj:** Mmr.cz, cit. 2020-04-20; vlastní zpracování, 2020

Průměrná poskytnutá jistina na jednu smlouvu o hypotečním úvěru je vyobrazena v grafu č. 3. Od počátku sledovaného období v roce 2002, kdy dosáhla svého minima, a to 1 406 830 Kč, měla růstový trend až do roku 2008, kdy průměrná výše smluvní jistiny byla 2 655 170 Kč. Průměrná smluvní jistina sjednané hypotéky vzrostla mezi roky 2002 až 2008 skoro dvakrát (o 89 %). Mezi roky 2009 až 2013 se průměrná jistina hypotečního úvěru pohybovala těsně pod hodnotou 2 000 000 Korun českých. Poté začal objem průměrných finančních prostředků poskytnutých na jednu smlouvu růst až do roku 2018, kdy nastalo maximum během sledovaného období a průměrná jistina sjednaného hypotečního úvěru byla 2 726 110 Kč. Poslední hodnota v referenčním období je v roce 2019 ve výši 2 667 840 Kč, to je přibližně o 2,1 % nižší než v roce 2018. Nárůst výše jistiny byl zapříčiněn nárůstem cen na trhu nemovitostí.

Graf č. 3 Průměrná smluvní jistina sjednané hypotéky (tis. Kč)

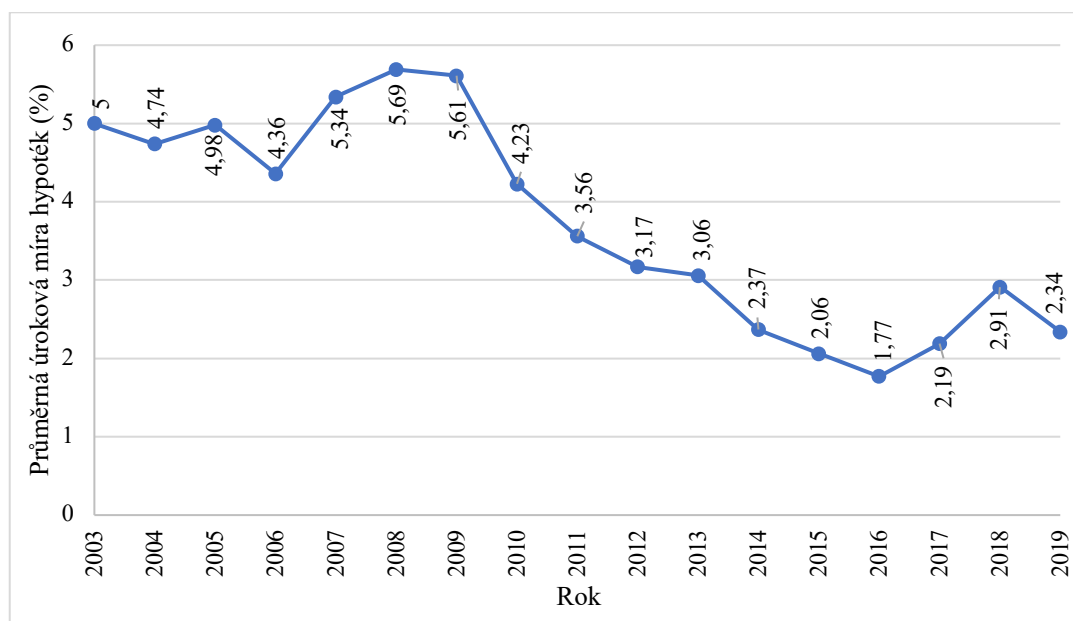


**Zdroj:** Mmr.cz, cit. 2020-04-20; vlastní zpracování, 2020

Z grafu č. 4 je zřejmé, že průměrná úroková míra poskytovaných hypoték byla z počátku sledovaného období velmi vysoká, v roce 2003 dosahovala 5% úrokové míry. V roce 2008, kdy se projevila světová hospodářská krize byla nejvyšší úroková míra poskytovaných hypoték během sledovaného období, tedy 5,69 %. V roce 2009 úroková míra

jen nepatrně klesla o 0,08 procentního bodu v porovnání s předešlým rokem. Následně úroková míra meziročně klesala až do roku 2016, ve kterém dosáhla minima ve sledovaném období. Hodnota úrokové míry byla v roce 2016 cca 1,77 %, to je o 69 % (o 3,92 p.b.) méně než v roce 2008. S ohledem na graf č.1 je patrné, že výše úrokové míry měla vliv na nízký počet nových hypotečních smluv. Ve spojitosti s grafem č.1 je v grafu č. 4 vidět, že s klesající úrokovou mírou v období od roku 2009 do roku 2016 roste počet uzavřených smluv o hypotečním úvěru. Úroková míra postupně klesala až do roku 2016, kdy dosáhla svého minima 1,77 % p.a. Po roce 2016 průměrná úroková míra opět vzrostla ve spojitosti s přísnějšími regulacemi ČNB. Úroková míra začala po roce 2016 růst až do výše 2,91 %. Posledním rokem ve sledovaném období je rok 2019, kdy průměrná úroková sazba představovala hodnotu o 0,57 procentního bodu (o 20 %) nižší, než tomu bylo v roce 2018.

Graf č. 4 Průměrná úroková míra na konci roku (%)



**Zdroj:** Hypoindex.cz, cit. 2020-04-20; vlastní zpracování, 2020

## 4.2 Analýza dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření probíhalo prostřednictvím online vytvořeného dotazníku na webových stránkách Survio.com. Šíření dotazníku probíhalo skrze sociální sítě a emailovou

komunikaci. Sběr dat probíhal od 25. září 2020 do 25. října 2020. Dotazník se skládal z 16 uzavřených a polouzavřených otázek. Cílem dotazníkového šetření bylo zjistit typické osoby, které se na hypotečním trhu v České republice ucházejí o hypoteční úvěr a tyto osoby budou následně využity pro modelové situace. Na základě dotazníkového šetření bylo vybráno 207 respondentů, kteří mají v plánu v budoucnu čerpat hypoteční úvěr. Kompletní dotazník se nachází v příloze č. 1.

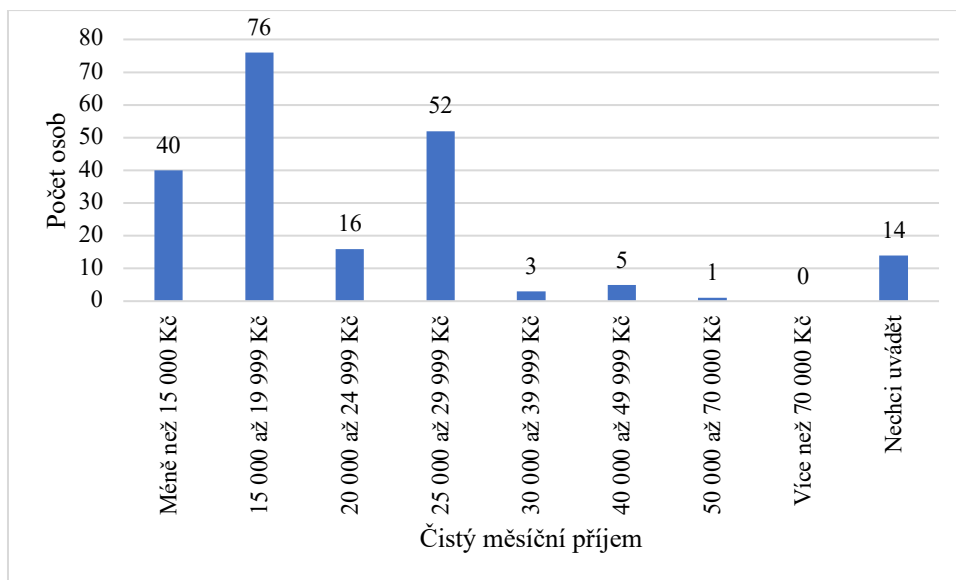
Dotazníkového šetření se zúčastnilo 129 mužů a 78 žen, počet mužů byl o 65 % větší než počet žen. U druhé otázky byli respondenti dotazováni na věk. Na výběr bylo z pěti věkových kategorií. Nejvíce respondentů se zařadilo do věkové kategorie 20 – 29 let. Tato odpověď byla označena u 43 % (89) odpovědí. Druhou nejpočetnější věkovou kategorií byli respondenti ve věku 30 – 39 let, tato odpověď se vyskytovala v 35,75 % (74) odpovědí. 11,59 % (24) dotázaných bylo mladších devatenácti let. Věková kategorie 40 – 49 let byla označena u 6,76 % (14) všech odpovědí. Odpověď 50 a více let byla označena ve 2,9 % (6) případech.

Třetí otázka se dotazovala na nejvyšší dosažené vzdělání respondentů. Nejpočetnější odpovědí bylo vysokoškolské vzdělání. Vysokoškolsky vzdělaných bylo 81 dotázaných, to je 39,13 % všech odpovědí. O pouhé 2 odpovědi méně bylo u středoškolsky vzdělaných s maturitou, to je 38,16 % všech dotázaných. Středoškolské vzdělání bez maturity označilo 39 respondentů, to odpovídá 18,84 % dotázaných. Středoškolsky vzdělaných respondentů byla menší polovina (48 %) v porovnání s vysokoškolsky vzdělanými. Vyšší odborné vzdělání označilo 5 dotázaných, tedy 2,42 % a nejméně zastoupenou skupinou byly osoby bez vzdělání, tato odpověď byla označena třikrát a představuje 1,45 % všech odpovědí.

V grafu č. 5 jsou znázorněny odpovědi na otázku řešící výši čistého měsíčního příjmu respondentů. Měsíční příjem ve výši 15 000 až 19 999 Kč byl nejčastější odpovědí u respondentů. Tuto odpověď zvolilo 76 dotázaných, to je 36,71 % všech dotázaných. O 24 (32 %) méně osob uvedlo, že jejich čistý měsíční příjem činí 25 000 až 29 999 Kč. Druhá nejčastější odpověď představovala 25,12 % všech odpovědí. Měsíční příjem nižší než 15 000 Kč uvedlo 19,32 % dotázaných, to představuje 40 respondentů. V 7,73 % neboli u 16 odpovědí byla označena výše příjmu mezi 20 000 a 24 999 Kč. 6,76 % respondentů odmítlo odpovídat na výši svého příjmu. Příjem ve výši 40 000 až 49 999 Kč uvedlo 5 respondentů. Tři (1,5 %) z dotázaných osob označily svůj měsíční příjem v rozmezí od

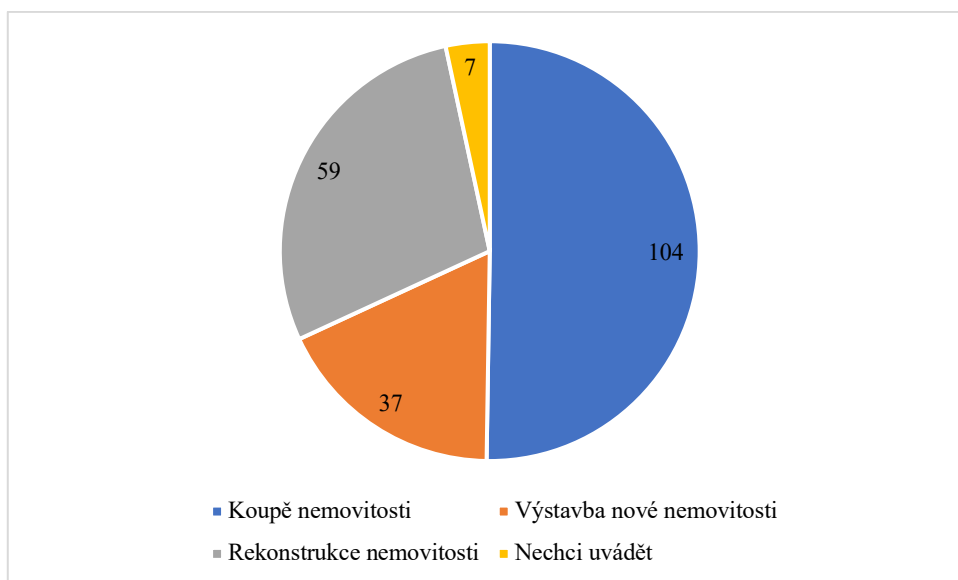
30 000 do 39 999 Kč. Jeden respondent má čistý měsíční příjem ve výši 50 000 až 70 000 Kč. Měsíční příjem vyšší než 70 000 Kč neuvedl ani jeden z dotázaných.

Graf č. 5 Čistý měsíční příjem respondentů



**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Graf č. 6 Jak by bylo s hypotečním úvěrem naloženo



**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

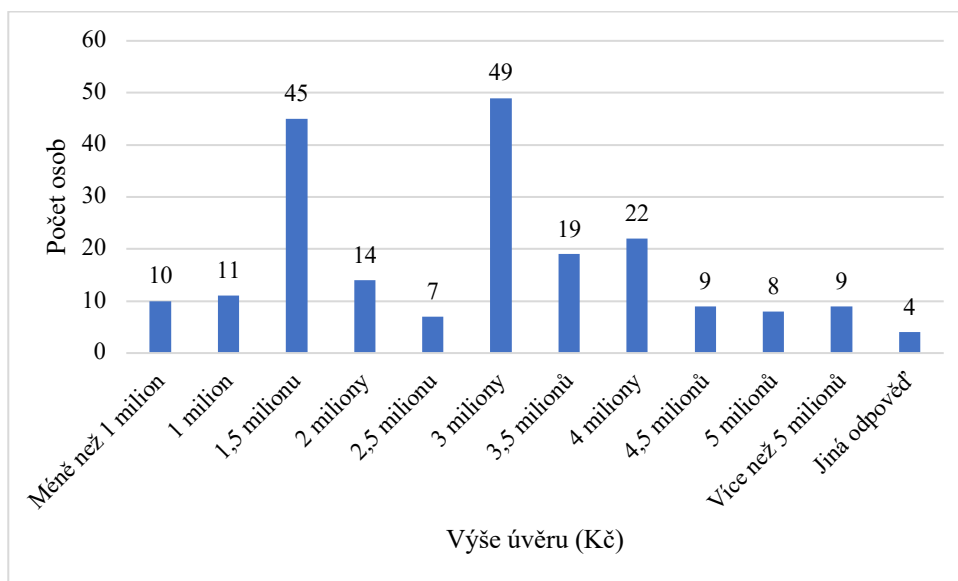
Odpovědi na otázku č. 5 jsou uvedeny v grafu č. 6. Zde respondenti uváděli, jak by bylo s hypotečním úvěrem naloženo. Nadpoloviční většina dotázaných uvedla, že by z úvěru



byla financována koupě nemovitosti. Tuto odpověď uvedlo 104 respondentů, to odpovídá 50,24 % všech odpovědí. V 59 případech neboli 28,50 % byla uvedena odpověď, že by úvěr financoval rekonstrukci nemovitosti. První odpověď byla uvedena o 76 % častěji než druhá odpověď. U 17,87 % případů, to je 37 odpovědí bylo uvedeno, že by úvěr financoval výstavbu nové nemovitosti. Tuto odpověď uvedlo o 64 % méně respondentů než tomu bylo u první odpovědi. Účel, na který bude využit hypoteční úvěr nechtělo uvést 7 (3,38 %) dotázaných.

Graf č. 7 znázorňuje výši hypotečního úvěru, který by sloužil na koupi nemovitosti, výstavbu či její rekonstrukci. Tato částka je součtem vlastních úspor a půjčených prostředků. Nejvyskytovanější odpovědí, která se objevila u 49 (cca 24 %) případů, byl hypoteční úvěr ve výši 3 miliony Kč. Pouze o 4 odpovědi méně bylo u úvěru ve výši 1,5 milionu Kč. U 22 respondentů by se jednalo o hypoteční úvěr ve výši 4 miliony Kč.

Graf č. 7 Celková výše hypotečního úvěru



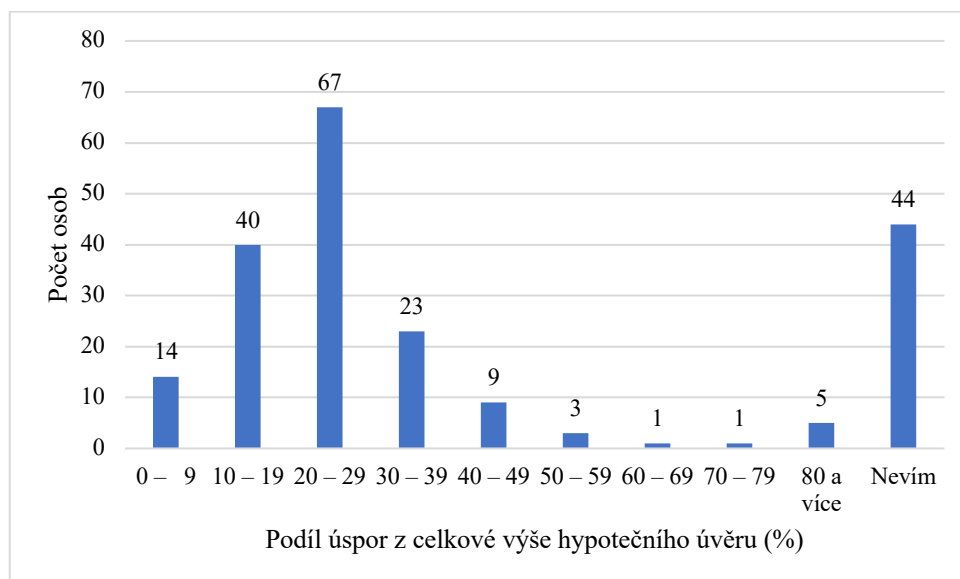
**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Hypoteční úvěr ve výši 3 miliony Kč by využilo více než dvakrát (o 123 %) více respondentů než hypoteční úvěr ve výši 4 miliony Kč. O 3 osoby méně by žádalo o hypoteční úvěr ve výši 3,5 milionu Kč. Hypoteční úvěr ve výši 2 miliony Kč by žádalo 14 dotázaných, to je o 5 (cca 26 %) méně respondentů, než počet respondentů, který by žádal o hypoteční

úvěr ve výši 3,5 milionu Kč. V 11 případech by dotázaní žádali o 1 milion Kč. 10 (cca 5 %) dotázaných by žádalo o hypoteční úvěr nižší než 1 milion Kč. O hypoteční úvěry ve výši 4,5 milionu Kč a více než 5 milionu Kč by žádalo v obou případech 9 (tedy 4 %) respondentů. O jednu osobu méně se přiklonilo k hypotečnímu úvěru ve výši 5 milionů Kč. O hypoteční úvěr ve výši 2,5 milionu Kč by žádalo 7 (cca 3 %) dotázaných. Z toho vyplývá, že o hypoteční úvěr ve výši 2 miliony Kč by žádalo dvakrát (o 100 %) více respondentů než o hypoteční úvěr ve výši 2,5 milionu Kč. Jinou odpověď označili 4 respondenti, to je cca 2 % dotázaných a jako komentář uvedli tři z nich, že výše hypotečního úvěru by se odvíjela od ceny nemovitosti, kterou zatím neznají. Čtvrtý respondent, který označil jinou odpověď neuvedl žádný komentář ke své odpovědi.

Podíl našetřených úspor z celkové výše hypotečního úvěru respondentů je znázorněn v grafu č. 8. Úspory ve výši 20 – 29 % plánuje mít našetřeno 67 (cca 32 %) respondentů. Úspory ve výši 10 až 19 % plánuje mít naspořeno 40 (tedy 19 %) dotázaných. U 23 (přibližně 11 %) respondentů byla označena plánovaná výše úspor mezi 30 a 39 % z celkové výše hypotečního úvěru. Úspory ve výši 0 až 9 % označilo jako svou odpověď 14 dotázaných, to je o 39 % méně respondentů, než počet těch, kteří plánují úspory ve výši 30 až 39 %.

Graf č. 8 Podíl úspor z celkové výše hypotečního úvěru

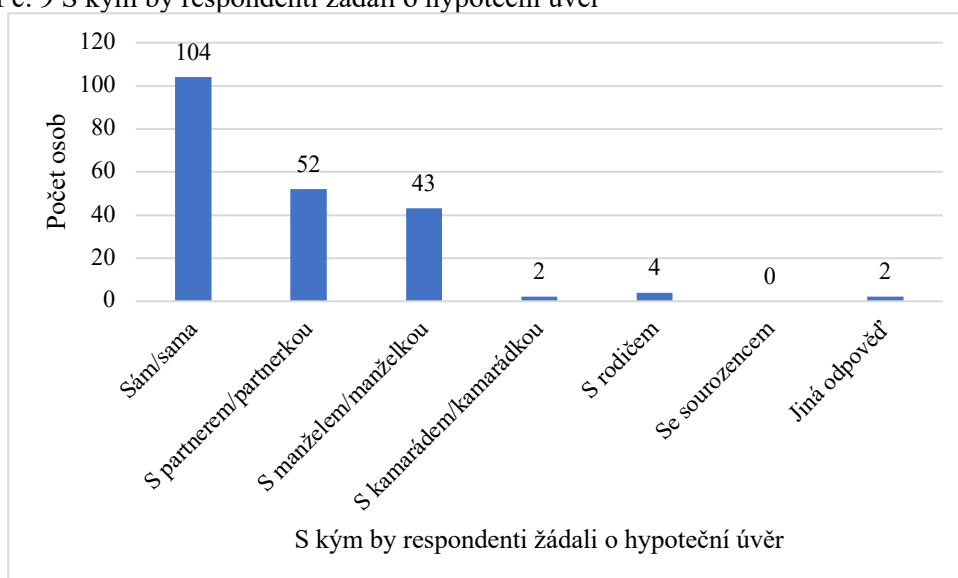


**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Podíl mezi 40 a 49 % z výše hypotečního úvěru plánuje mít naspořeno 9 (více než 4 %) respondentů. Úspory vyšší než 80 % má v plánu mít naspořeno 5 dotázaných, to je osmkrát (o 87,5 %) méně než počet respondentů s plánovanými úsporami ve výši 10 až 19 %. Úspory mezi 50 a 59 % z jistiny úvěru plánují mít uspořeno 3 dotázaní. Úspory ve výši 60 – 69 % a 70 – 79 % plánuje v obou případech pouze jeden dotázaný. Přesně 44 dotázaných zatím neplánuje konkrétní výši úspor, které bude mít v době žádosti o hypoteční úvěr našetřeno. To znamená, že 21 % všech respondentů nemá představu o konkrétní výši úspor, které plánují mít naspořeno.

Odpovědi na otázku s kým by respondenti žádali o hypoteční úvěr, jsou uvedeny v grafu č. 9. Celkem 104 (cca 50 %) dotázaných uvedlo, že by úvěr čerpali sami. S partnerem nebo partnerkou by žádalo o hypoteční úvěr 52 (tedy 25 %) dotázaných. O hypoteční úvěr formou samožadatele by bylo žádáno dvakrát (o 100 %) častěji než pomocí spolužadatele, kterým by byl partner nebo partnerka. O hypoteční úvěr s manželem nebo manželkou by žádalo 43 respondentů, to znamená že by s manželem nebo manželkou bylo o hypoteční úvěr žádáno ve 21 % všech případů. S rodičem by o úvěr žádali 4 respondenti. S kamarádem by o hypoteční úvěr žádali 2 dotázaní, stejný počet uvedl i jinou odpověď, to je dvakrát (o 50 %) méně než v případě samožadatele jako rodiče. V obou případech se jednalo o odpověď, že by žádali se syny. Se sourozencem by nežádal nikdo z dotázaných.

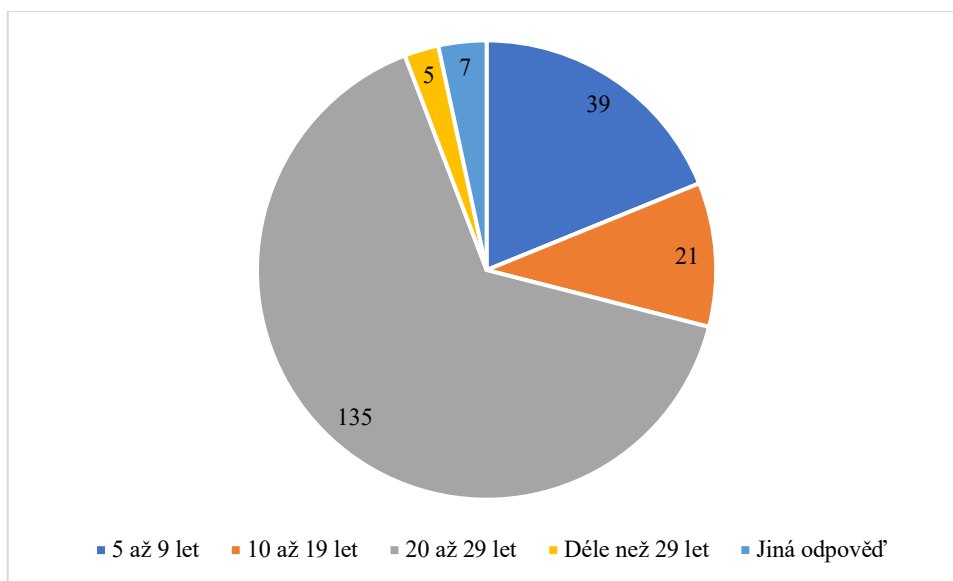
Graf č. 9 S kým by respondenti žádali o hypoteční úvěr



**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Plánovaná doba splácení hypotečního úvěru dotázaných je znázorněna v grafu č. 10. Spláčet hypoteční úvěr po dobu 20 až 29 let plánuje 135 respondentů, to odpovídá 65,22 % ze všech respondentů. O době splácení od 5 do 9 let uvažuje 39 respondentů, to je téměř 3,5 krát (o 71 %) méně než počet respondentů u nejčastější odpovědi. 21 (cca 10 %) respondentů plánuje spláčet úvěr po dobu 10 až 19 let. Jinou odpověď zvolilo 7 respondentů, 5 z nich uvedlo, že by spláceli hypoteční úvěr nejdéle, jak by to jen šlo, zbylí 2 uvedli, že by zvolili dobu splácení tak, aby zatížili rodinný rozpočet co nejméně. To znamená, že by hypoteční úvěr po dobu 10 až 19 let splácelo třikrát (o 200 %) více dotázaných, než je počet respondentů, kteří by zvolili co nejdélší dobu splácení. Dobu splácení delší než 29 let by zvolilo 5 respondentů.

Graf č. 10 Doba splácení hypotečního úvěru

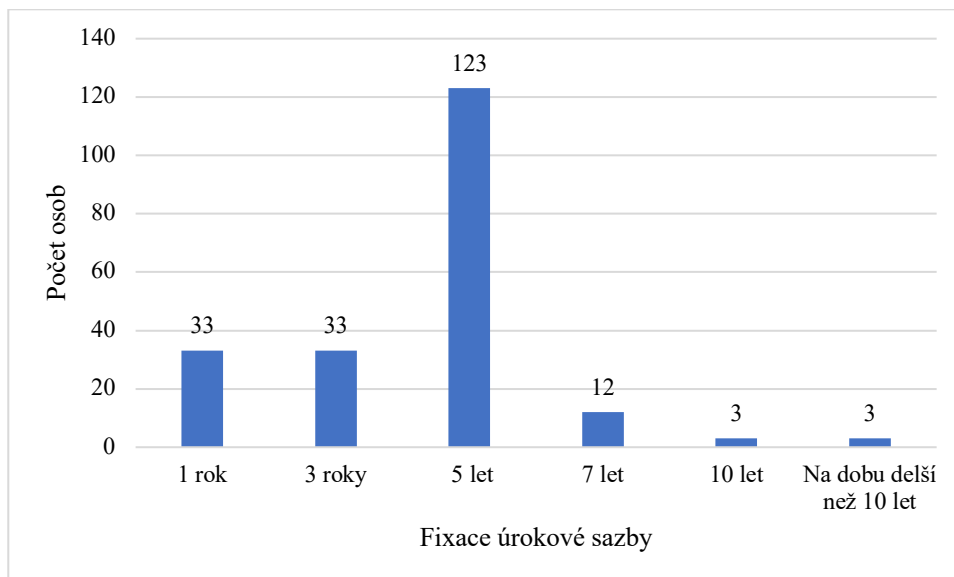


**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Využití fixace úrokové sazby je znázorněno v grafu č. 11. Nejpočetnější odpovědí na dobu fixace úrokové sazby byla možnost fixace na 5 let. Tato doba fixace byla označena ve 123 případech, to je 59,42 % všech odpovědí. Možnost fixace na dobu jednoho roku a tři let by v obou případech zvolilo 33 respondentů. Dobu fixace na 5 let by volilo o 273 % více respondentů než dobu fixace na 1 nebo 3 roky. Fixní úrokovou sazbu po dobu 7 let by zvolilo 12 dotázaných. Dobu fixace na 10 let a na dobu delší než 10 let by v obou případech zvolili

3 respondenti, to je čtyřikrát (o 75 %) méně než počet respondentů, který by volil dobu fixace na 7 let.

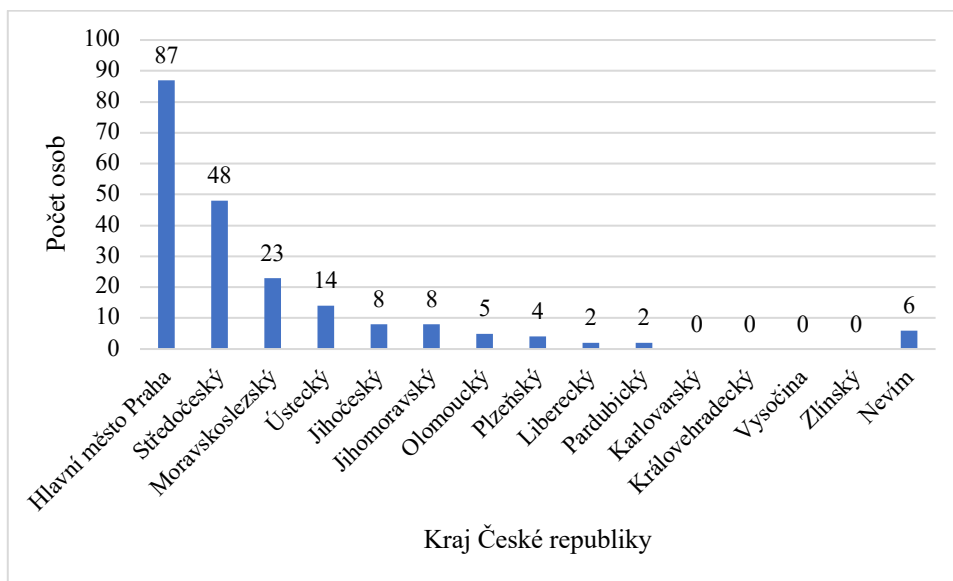
Graf č. 11 Využití fixace úrokové sazby



**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Rozdělení financovaných nemovitostí do jednotlivých krajů v České republice je graficky zpracováno v grafu č. 12. Největší zájem o financování nemovitostí hypotečním úvěrem by byl v Hlavním městě Praha, kde by využilo hypoteční úvěr 87 (42 %) respondentů. Pro investici ve Středočeském kraji by se rozhodlo 48 respondentů. Investici do nemovitosti v Hlavním městě Praha by zvolilo téměř dvakrát (o 81 %) více respondentů na rozdíl od počtu respondentů financujících nemovitost ve Středočeském kraji. Financování nemovitosti v Moravskoslezském kraji by volilo 23 (cca 11 %) dotázaných. O 9 respondentů méně by volilo financování nemovitosti v Ústeckém kraji. Celkem 8 dotázaných by financovalo nemovitost jak v Jihočeském kraji, tak v Jihomoravském kraji. Financovat nemovitost v Olomouckém kraji by mělo zájem 5 respondentů. V Plzeňském kraji by projevíli zájem financovat nemovitost 4 dotázaní. 2 respondenti by financovali hypotečním úvěrem nemovitost v Libereckém kraji a další 2 respondenti v Pardubickém kraji. Nemovitost v Karlovarském, Královéhradeckém, Zlínském kraji a kraji Vysočina by hypotečním úvěrem nefinancoval nikdo z dotázaných. 6 respondentů uvedlo, že neví, ve kterém kraji České republiky by se nacházela financovaná nemovitost.

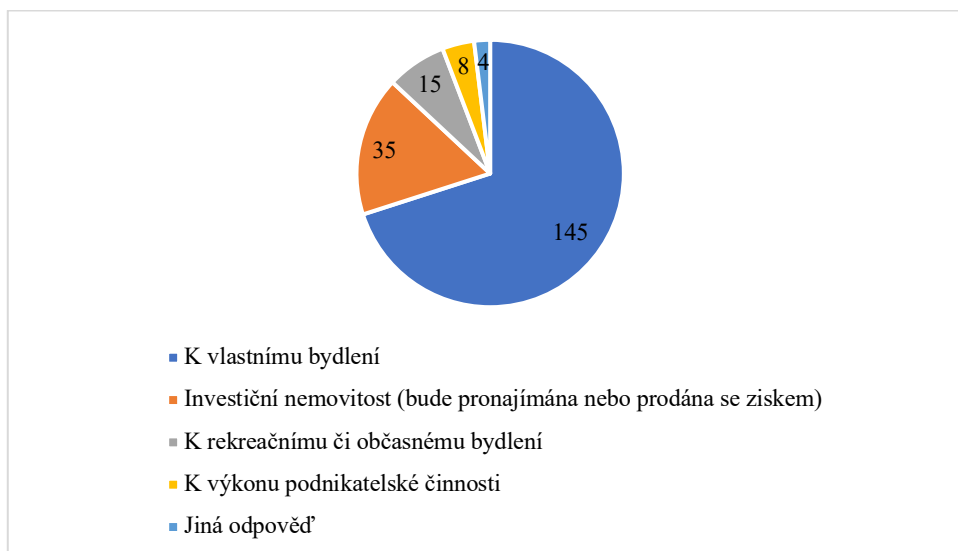
Graf č. 12 Kraj v České republice, kde by se nacházela financovaná nemovitost



**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Četnost odpovědí na otázku č. 12 jsou zpracovány v grafu č. 13. Nejpočetnější odpovědí bylo v 70 % případů, že financovaná nemovitost bude sloužit pro účel vlastního bydlení.

Graf č. 13 Účel k jakému bude financovaná nemovitost sloužit

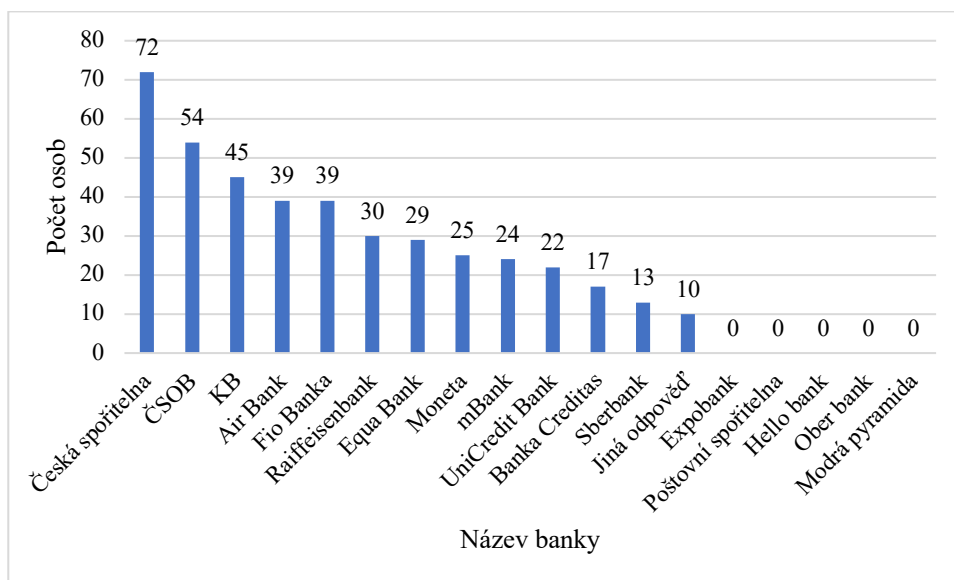


**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Ve 35 případech se bude jednat o investiční nemovitost, která bude pronajímána nebo bude následně prodána se ziskem. Nejčastější odpověď byla označena přibližně čtyřikrát

(o 314 %) častěji než druhá odpověď. O rekreační nemovitost sloužící k občasnému bydlení bude hypoteční úvěr využit v 15 případech. Nemovitost financována hypotečním úvěrem bude více než dvakrát (o 133 %) častěji financována jako investiční nemovitost než v případě nemovitosti sloužící k občasnému bydlení. U 8 dotázaných bude financovaná nemovitost sloužit k výkonu podnikatelské činnosti. O 50 % respondentů méně uvedlo v dotazníku jinou odpověď, kde respondenti uvedli, že zatím neví, jak bude s nemovitostí naloženo.

Graf č. 14 Bankovní instituce, u níž mají respondenti veden běžný účet

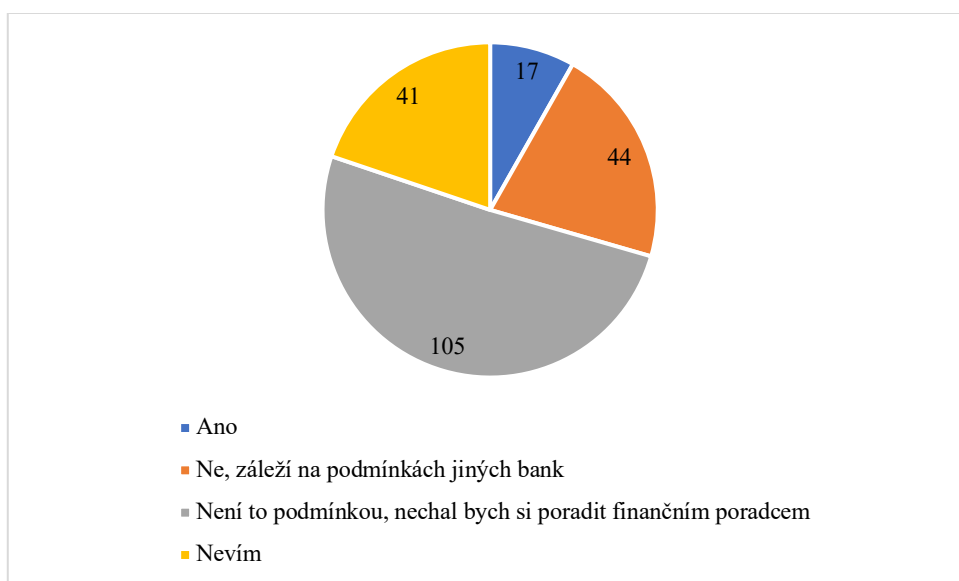


**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Bankovní instituce, u kterých mají respondenti vedený běžný účet jsou znázorněny v grafu č. 14. U této otázky bylo možné označit více odpovědí. Za nejpočetnější bankovní instituci lze považovat Českou spořitelnu se 72 klienty. ČSOB označilo 54 respondentů za svou bankovní instituci. U ČSOB má vedeno běžný účet o 25 % méně respondentů než u České spořitelny. 45 respondentů uvedlo, že má vedený běžný účet u KB. Air bank a Fio banku uvedlo v obou případech 39 respondentů. O 9 (cca 23 %) respondentů méně má vedený účet u Raiffeisenbank. Mezi klienty Equa bank patří 29 respondentů. U Moneta Money bank má vedeno běžný účet o 4 klienty méně, tedy o 14 % méně klientů, než má Equa bank. Běžný účet u mBank má 24 dotázaných, to je o jednoho klienta méně než má Moneta Money bank. U Uni Credit bank má vedeno svůj běžný účet 22 dotázaných. Klienty

banky Creditas je 17 respondentů, to je o 5 (cca 23 %) respondentů méně než má Uni Credit bank. U Sberbank má vedený běžný účet 13 respondentů. Jinou odpověď označilo 10 dotázaných, to je skoro 5 % ze všech dotázaných. Jako svou odpověď uvedli, že nemají vedený běžný účet u žádné banky. U Expobank, Poštovní spořitelny, Hello bank a Ober bank nemá vedený běžný účet nikdo z respondentů.

Graf č. 15 Shoda bankovní instituce, kde má respondent vedený běžný účet s institucí, kde bude čerpat hypoteční úvěr

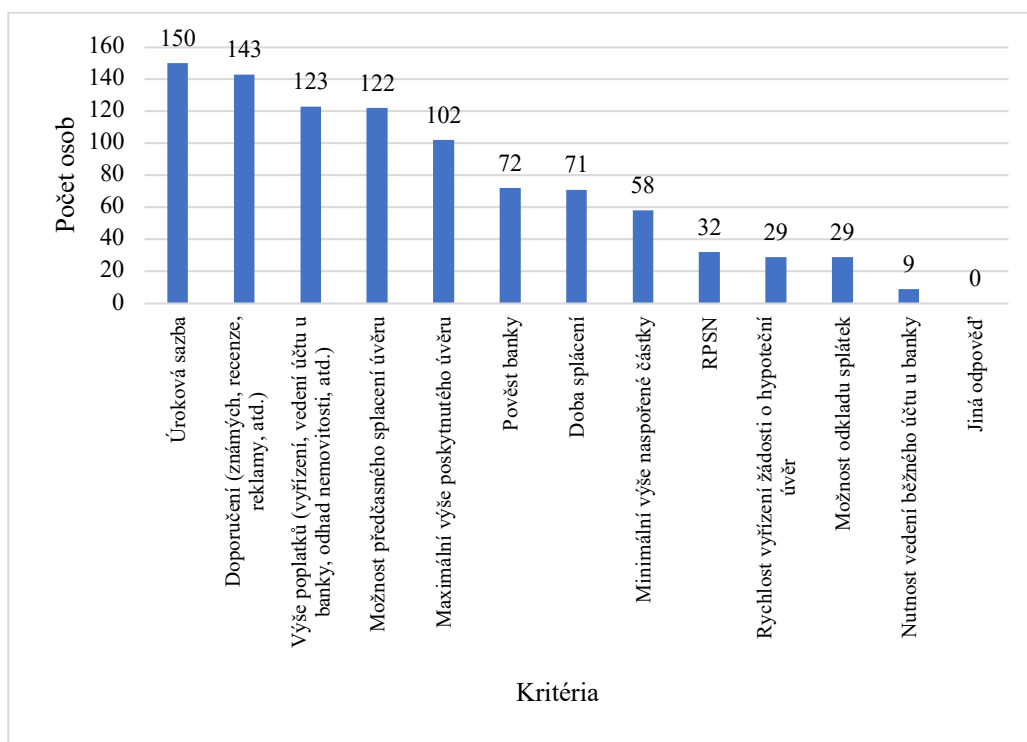


**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Otázka č. 14 se dotazovala, zda – li respondent plánuje uzavřít hypoteční úvěr u banky, u níž má vedený běžný účet. Odpovědi na tuto otázku jsou znázorněny v grafu č. 15. U 105 respondentů, to je skoro 51 % respondentů, byla označena odpověď, že není podmínkou shoda bankovní instituce, kde má respondent vedený běžný účet s institucí, kde by žádal o hypoteční úvěr, a tak by si nechal poradit finančním poradcem. U 21 % respondentů, to je 44 dotázaných byla označena odpověď, která říká, že není podmínkou, aby se bankovní instituce poskytující klientovi hypoteční úvěr musela shodovat s institucí, kde má respondent vedený běžný účet a záleží tedy na jiných bankách, jaké podmínky nabídnou. O 3 (cca 7 %) respondenty méně označilo odpověď, že neví, jestli by se bankovní instituce poskytující hypoteční úvěr shodovala s institucí, kde mají vedený běžný účet. 17 respondentů by žádalo o hypoteční úvěr u stejné instituce, u které mají vedený běžný účet.



Graf č. 16 Rozhodující kritéria při výběru bankovní instituce poskytující hypoteční úvěr

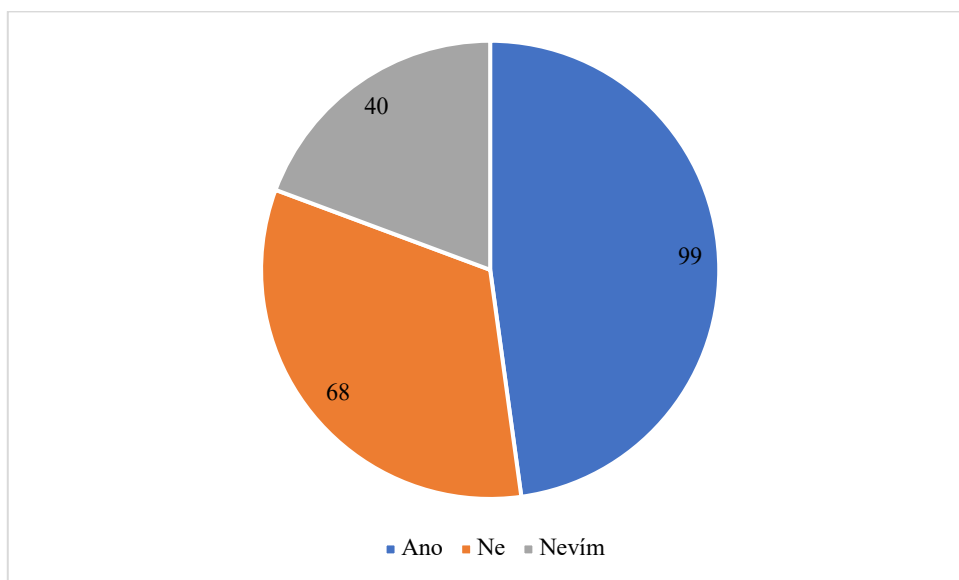


**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Na rozhodující kritéria pro výběr bankovní instituce poskytující hypoteční úvěr se dotazovala otázka č. 15, respondenti měli označit nejméně 3 a nejvíce 5 odpovědí, které považují za nejdůležitější. Odpovědi na tuto otázku jsou uvedeny v grafu č. 16. Nejpočetnější odpovědi ve 150 (cca 72 %) případech bylo označeno kritérium úrokové sazby. U 143 (cca 69 %) respondentů bylo označeno kritérium doporučení, mezi tyto doporučení patří doporučení známých, recenze, reklamy a jiné. 123 (cca 59 %) respondentů považuje za důležité výši poplatků, jako jsou poplatky za vyřízení úvěru, vedení účtu u banky, cenu za odhad nemovitosti a jiné. 122 (téměř 59 %) dotázaných považuje za rozhodující kritérium možnost předčasného splacení úvěru bance. 102 (cca 49 %) respondentů by vybíralo bankovní instituci poskytující hypoteční úvěr podle maximální možné výše poskytnutého úvěru. Výše úrokové sazby je o 47 % častějším rozhodujícím kritériem při výběru vhodného hypotečního úvěru než je maximální výše poskytnutého úvěru. 72 (téměř 35 %) dotázaných by volilo bankovní instituci podle její pověsti. Dobu splácení hypotečního úvěru považuje za rozhodující kritérium při výběru banky 71 (cca 34 %) respondentů. Minimální výše naspořené částky je rozhodující při výběru

banky poskytující hypoteční úvěr u 58 (cca 28 %) respondentů. Výše RPSN je rozhodujícím kritériem u 32 (cca 15 %) dotázaných. Výše RPSN je rozhodujícím kritériem v počtu případů o 79 % méně než je tomu u výše úrokové sazby. Odpovědi rychlost vyřízení žádosti o hypoteční úvěr a možnost odkladu splátek byly označena v obou případech u 29 (cca 14 %) respondentů. Nutnost vedení běžného účtu u banky, u které by respondent žádal o hypoteční úvěr byla označena jako rozhodující kritérium v 9 (cca 4 %) případech. Jinou odpověď neoznačil nikdo z dotázaných.

Graf č. 17 Refinancování hypotečního úvěru



**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě dotazníkového šetření, 2020

Poslední otázka se dotazovala na využití refinancování hypotečního úvěru během doby jeho splácení. Odpovědi na tuto otázku jsou znázorněny v grafu č. 17. Možnost refinancování by využilo 99 (téměř 48 %) respondentů. Jako nejčastější důvod uvedlo 45 respondentů, že neví, jak se bude vyvíjet finanční situace jejich rodiny a na základě této skutečnosti by refinancovali hypoteční úvěr např. při vypršení doby fixace. Dalším častým důvodem u 23 respondentů byla příležitost koupě další nemovitosti a tím pádem by využili refinancování původního hypotečního úvěru. Z důvodu vývoje finanční situace by hypoteční úvěr refinancovalo skoro dvakrát (o 96 %) více respondentů než z důvodu koupě další nemovitosti. U 12 respondentů bylo možným důvodem refinancování možnost ušetřit své finanční prostředky. Celkem 7 respondentů by refinancovalo hypoteční

úvěr podle vývoje aktuální výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Důvod refinancování hypotečního úvěru nevedlo do dotazníku 12 respondentů. Možnost refinancování hypotečního úvěru by nevyužilo 68 (téměř 33 %) respondentů. O 42 % méně (cca 19 %) dotázaných neví, zda by využilo možnost refinancování.

#### **4.3 Modelování fiktivních žadatelů o hypoteční úvěr**

Výsledky odpovědí respondentů z dotazníku byly zpracovány a z nejčastěji vyskytovaných odpovědí na jednotlivé otázky byly sestaveny modelové případy. Modelové případy představují fiktivní žadatele o hypoteční úvěr, pro které jsou zpracovány nabídky bank poskytující hypoteční úvěry. Nabídky úvěru jednotlivých hypotečních bank byly zpracovány do tabulek č. 3, 4 a 5 na základě prostudování sazebníků bank a pomocí výpočtů v příloze č. 3, 4 a 5. V tabulce č. 3, 4 a 5 jsou uvedeny výše úrokových sazeb a poplatky, které jsou podrobněji zpracovány v příloze č. 2, spojené s hypotečním úvěrem v měsíci říjnu roku 2020 jednotlivých hypotečních bank podle jejich sazebníků. Pomocí výpočtů v příloze č. 3, 4 a 5 byla zpracována výše jednotlivých měsíčních splátek a celková výše úroků. Výsledky jsou uvedeny v tabulce č. 3, 4 a 5. Při čerpání hypotečního úvěru je nezbytné mít sjednané pojištění nemovitosti, to však nemusí být uzavřeno u bankovní instituce, která poskytuje hypoteční úvěr. Ceny pojištění nebyly v rámci práce porovnávány a cena pojištění není ve výpočtech zahrnuta.

U jednotlivých modelových případů byl také sledován ukazatel DTI a DSTI. Pro tyto ukazatele stanovila ČNB limity, které regulují poskytování hypoték. Při přesáhnutí těchto limitů by neměl být hypoteční úvěr žadatelům poskytnut.

V tabulce č. 2 jsou uvedeny modelové případy žadatelů o hypoteční úvěr. Tyto modelové případy vycházejí z výsledků dotazníkového šetření v příloze č. 1.

**Tabulka č. 2 Modelové případy**

	Modelový případ č.1	Modelový případ č.2	Modelový případ č.3
Pohlaví	Muž	Muž	Žena
Věk	29 let	39 let	19 let
Nejvyšší dosažené vzdělání	Vysokoškolské	Středoškolské s maturitou	Středoškolské bez maturity
Čistý měsíční příjem	19 999 Kč	29 999 Kč	14 999 Kč
Účel hypotečního úvěru	Koupě nemovitosti	Rekonstrukce	Výstavba nemovitosti
Domovská banka	Česká spořitelna	ČSOB	KB
Výše hypotečního úvěru	3 000 000 Kč	1 500 000 Kč	4 000 000 Kč
Vlastní finanční zdroje	29 %	20 %	39 %
Samožadatel	Ano	Ano	Ne
Splatnost úvěru	29 let	9 let	19 let
Fixace	5 let	1 rok	3 roky
Rozhodující kritérium	Úroková sazba	Doporučení	Výše poplatků

**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě výsledků dotazníkového šetření, 2020

**Modelový případ č. 1** – je muž ve věku 29 let s vysokoškolským vzděláním. Pohlaví u modelového případu č. 1 bylo zvoleno na základě dotazníkového šetření, kterého se zúčastnilo 129 mužů. Věk 29 let byl přidělen modelovému případu č. 1, jelikož 43 % respondentů v dotazníku uvedlo svůj věk v intervalu 20 až 29 let, tak proto byla zvolena vrchní hranice této věkové kategorie. Vysokoškolské vzdělání bylo u modelového případu č. 1 zvoleno, protože 39,13 % dotázaných označilo tuto odpověď. Jeho čistý měsíční příjem je ve výši 19 999 Kč, protože tato částka je vrchní hranice intervalu, který byl v dotazníkovém šetření nejčastější odpovědí. Bylo tomu tak v 76 případech. Tento žadatel má vedený běžný účet u České spořitelny, jelikož 72 respondentů uvedlo, že má vedený běžný účet u České spořitelny. Účel, ke kterému by model č. 1 čerpal hypoteční úvěr je koupě nemovitosti. Model č. 1 je takto charakterizován, protože v dotazníku uvedlo

104 dotázaných, že by hypotečním úvěrem financovali koupi nemovitosti. Nemovitost by stála 3 miliony Kč. Takovou odpověď uvedlo 49 dotázaných. Model č. 1 by měl ze svých zdrojů našetřeno 29 % z této částky, to je 870 000 Kč. Podíl úspor opět vycházel z horní hranice intervalu, kdy 67 dotázaných uvedlo, že by mělo našetřeno 20 až 29 % z celkové výše hypotečního úvěru. Tento žadatel by o hypoteční úvěr žádal sám, protože to bylo nejčastější odpovědí v dotazníkovém šetření. Tuto odpověď označilo 104 dotázaných. Doba splácení by byla sjednaná na 29 let, protože to bylo nejčastější odpovědí v dotazníkovém šetření, přesně u 135 dotázaných. Úroková sazba by byla fixována na 5 let, protože takovou odpověď uvedlo 123 dotázaných v dotazníkovém šetření. Kdyby se měl model č. 1 rozhodnout mezi dvěma a více pro něj vhodnými hypotečními úvěry, rozhodoval by se na základě výše úrokové sazby, protože stejnou odpověď uvedlo 150 respondentů v dotazníkovém šetření.

**DTI:** výpočet ukazatele DTI pro modelový případ č. 1:

$$2130000 < 9 \times 12 \times 19999$$

$$2130000 < 2159892$$

Celkový dluh u modelového případu č. 1 je ve výši 2 130 000 Kč. Devítinásobek čistého ročního příjmu dlužníka se rovná částce 2 159 892 Kč. Podmínka DTI byla v tomto případě splněna, jelikož devítinásobek ročního příjmu dlužníka je vyšší o 29 892 Kč než jeho celkový dluh.

**DSTI:** výpočet DSTI pro modelový případ č. 1 :

$$7695,23 < 0,45 \times 19999$$

$$7695,23 < 8999,55$$

Měsíční splátka nejvýhodnější varianty hypotečního úvěru pro modelový případ č. 1 odpovídá částce 7 695,23 Kč. Částka ve výši 45 % čistého měsíčního příjmu dlužníka odpovídá částce o 1 304,32 Kč vyšší, tedy 8 999,55 Kč. Z toho vyplývá, že i podmínka druhého ukazatele je splněna.

**Modelový případ č. 2** – je muž ve věku 39 let s dosaženým středoškolským vzděláním s maturitou. Modelový případ č. 2 je charakterizován na základě dotazníkového šetření, jelikož 129 respondentů uvedlo, že se jedná o muže a 35,75 % respondentů uvedlo svůj věk v intervalu 30 až 39 let. Byla zvolena horní hranice intervalu. Středoškolské

vzdělání s maturitou bylo označeno v 38,16 % odpovědí. Jeho čistý měsíční příjem je ve výši 29 999 Kč. Čistý měsíční příjem modelového případu č. 2 byl stanoven na základě dotazníkového šetření, kdy 52 respondentů uvedlo, že se jejich čistý měsíční příjem nachází v intervalu od 25 000 do 29 999 Kč. Pro modelový případ č. 2 byla opět zvolena vrchní hranice intervalu. Žadatel má vedený běžný účet u ČSOB, stejnou odpověď označilo v dotazníkovém šetření 54 dotázaných. Hypoteční úvěr by byl čerpán na rekonstrukci. V dotazníkovém šetření takto odpovědělo 59 dotázaných. Celková výše hypotečního úvěru by představovala 1,5 milionu Kč, protože stejnou odpověď uvedlo v dotazníku 45 dotázaných. Hypoteční úvěr by byl čerpán na rekonstrukci nemovitosti, jelikož takto odpovědělo 59 dotázaných. Z této částky by ale žadatel měl našetřeno z vlastních zdrojů 300 000 Kč. Tuto informaci jsme získali z dotazníkového šetření, kdy 40 respondentů uvedlo, že plánují mít ušetřeno 10 až 19 % z celkové výše hypotečního úvěru. Jelikož většina bankovních institucí neposkytuje samožadatelům hypoteční úvěr na více než 80 % LTV, tak modelový případ č. 2 disponuje úsporami ve výši 20 % z celkové výše hypotečního úvěru. Model č. 2 by o hypoteční úvěr žádal sám, jelikož takovou odpověď uvedlo 104 respondentů. Splatnost úvěru by byla v délce 9 let s fixací úrokové sazby 1 rok. V dotazníkovém šetření uvedlo 39 respondentů, že plánují splácet hypoteční úvěr po dobu 5 až 9 let, a tak byla zvolena opět vrchní hranice intervalu. Fixace na dobu 1 roku byla zvolena vzhledem k počtu 33 odpovědí respondentů v dotazníkovém šetření. Kdyby se měl modelový případ č. 2 rozhodnout mezi dvěma či více pro něj vhodnými hypotečními úvěry, upřednostnil by ten, na který by měl lepší doporučení od známých, slyšel by kladnější recenze či by viděl více reklam. Tuto odpověď označilo v dotazníkovém šetření 143 respondentů.

**DTI:** výpočet ukazatele DTI pro modelový případ č. 2:

$$1200000 < 9 \times 12 \times 29999$$

$$1200000 < 3239892$$

$$\frac{3239892}{1200000} = 2,69991$$

Celkový dluh u modelového případu č. 2 se rovná částce 1 200 000 Kč. Částka 3 239 892 Kč se rovná devítinásobku čistého ročního příjmu dlužníka. Podmínka DTI byla v tomto případě splněna, jelikož devítinásobek ročního příjmu dlužníka je vyšší než jeho

celkový dluh. Podle ukazatele DTI by modelový případ č. 2 mohl žádat o hypoteční úvěr až 2,7 krát vyšší, než o který žádá teď a podmínku ukazatele DTI by i tak splňoval.

**DSTI:** výpočet ukazatele DSTI pro modelový případ č. 2:

$$11874,37 < 0,45 \times 29999$$

$$11874,37 < 13499,55$$

Měsíční splátka pro nejvýhodnější hypoteční úvěr pro modelový případ č. 2 odpovídá částce 11 874,37 Kč. Částka ve výši 45 % čistého měsíčního příjmu dlužníka představuje částku 13 499,55 Kč. To značí, že podmínka ukazatele DSTI je také splněna.

**Modelový případ č. 3** – je žena ve věku 19 let, její nejvyšší dosažené vzdělání je středoškolské bez maturity a její čistý měsíční příjem je ve výši 14 999 Kč. Odpověď žena u pohlaví označilo jako svou odpověď 78 respondentů. Věk 19 let byl zvolen jako vrchní hranice věkové kategorie do 19 let, kterou jako svou odpověď označilo 11,59 % respondentů. Nejvyšší dosažené vzdělání jako středoškolské bez maturity označilo 39 respondentů v dotazníkovém šetření, to odpovídá 18,84 % všech dotázaných. Čistý měsíční příjem modelového případu č. 3 byl stanoven jako vrchní hranice odpovědi 40 respondentů, kteří uvedli, že jejich čistý měsíční příjem činí méně než 15 000 Kč. Fiktivní klient č. 3 má vedený běžný účet u Komerční banky, protože 45 respondentů označilo Komerční banku jako banku, kde mají vedený běžný účet. O úvěr by fiktivní osoba č. 3 nežádala sama, ale žádala by společně s partnerem. Tato odpověď byla označena u 52 dotazníků. Modelový případ č. 3 by čerpal hypoteční úvěr ve výši 4 miliony Kč na výstavbu nemovitosti. V dotazníkovém šetření uvedlo 37 respondentů, že by hypoteční úvěr čerpali na výstavbu nové nemovitosti a 22 respondentů uvedlo, že by žádali o hypoteční úvěr ve výši 4 miliony Kč. Z této částky by fiktivní osoba měla našetřeno z vlastních úspor 39 %, to odpovídá částce 1 560 000 Kč. Tento podíl úspor byl stanoven na základě dotazníkového šetření. Interval plánovaných úspor z celkové částky hypotečního úvěru ve výši 30 až 39 % uvedlo jako svou odpověď na otázku celkem 23 dotázaných. Modelový případ č. 3 by volil splatnost úvěru v délce 19 let s fixací úrokové sazby na dobu tří let. Splatnost úvěru pro fiktivní osobu č. 3 byla stanovena jako horní hranice uvedeného intervalu 21 respondentů, kteří uvedli interval splatnosti v délce 10 až 19 let a délku fixace na 3 roky uvedlo jako svou odpověď 33 dotázaných. Kdyby se měl model č. 3 rozhodnout mezi více

hypotečními úvěry, které by byly pro něho vhodné, upřednostnil by hypoteční úvěr s nižšími poplatky. Tuto odpověď uvedlo 123 dotázaných v dotazníkovém šetření.

**DTI:** výpočet ukazatele DTI pro modelový případ č. 3:

$$2440000 > 9 \times 12 \times 14999$$

$$2440000 > 1619892$$

Podmínka DTI není splněna.

$$\frac{2440000 - 1619892}{9 \times 12} = 7593,59259$$

Částka 2 440 000 Kč odpovídá celkovému dluhu dlužníka pro modelový případ č. 3. Devítinásobek čistého ročního příjmu dlužníka je 1 619 892 Kč. Podmínka DTI není splněna, jelikož devítinásobek ročního příjmu dlužníka je nižší o 820 108 než jeho celkový dluh. Ale u modelového případu č. 3 se nejedná o samožadatele, ale modelový případ žádá o hypoteční úvěr se spolužadatelem. A pokud by byl čistý měsíční příjem spolužadatele vyšší než 7 593,59 Kč, tak by podmínku ukazatele DTI stanovenou ČNB splňovali.

**DSTI:** výpočet ukazatele DSTI pro modelový případ č. 3:

$$12395,33 > 0,45 \times 14999$$

$$12395,33 > 6749,55$$

Podmínka DSTI není splněna.

$$\frac{12395,33}{0,45} - 14999 = 12546,1778$$

Nejvýhodnější varianta hypotečního úvěru pro modelový případ č. 3 má měsíční splátku ve výši 12 395,33 Kč. 45 % čistého měsíčního příjmu dlužníka pro modelový případ č. 3 je 6 749,55 Kč. To značí, že podmínka ukazatele DSTI by nebyla splněna, pokud by se jednalo o samožadatele. Ale modelový případ č. 3 by žádal o hypoteční úvěr se spolužadatelem. Aby byla podmínka ukazatele DSTI splněna i pro modelový případ č. 3, musel by spolužadatel mít čistý měsíční příjem vyšší než 12 546,18 Kč. V případě, že by byl čistý měsíční příjem spolužadatele nižší, nesplňoval by modelový případ č. 3 podmínku ČNB.

#### 4.4 Charakteristika vybraných bank a jejich hypotečních produktů

Banky zařazené do komparativní analýzy hypotečních produktů byly vybrány na základě výsledků dotazníkového šetření, konkrétně na výsledcích odpovědí na otázku č. 13.



Bylo vybráno 12 bank, u kterých respondenti dotazníkového šetření uvedli, že u té banky mají vedený běžný účet. V dotazníkovém šetření uvedlo přesně 10 respondentů, že nemá vedený běžný účet u žádné banky. Jako třináctá banka byla vybrána Hypoteční banka, která nenabízí možnost založení a vedení běžného účtu, ale poskytuje hypoteční úvěry.

Mezi vybrané banky poskytující hypoteční úvěry byly zařazeny následující banky: Česká spořitelna, u níž má vedeno 72 respondentů běžný účet, ČSOB, u níž má vedeno 54 respondentů běžný účet, Komerční banka s 45 respondenty, kteří zde mají vedený běžný účet. U Air Bank a Fio Banky uvedlo v obou případech, že 39 respondentů zde mělo vedený běžný účet. U Raiffeisenbank mělo vedený běžný účet 30 dotázaných. Klienty Equabanky bylo 29 respondentů. 25 respondentů uvedlo, že mělo vedený běžný účet u Moneta Money bank. mBank označilo 24 respondentů. UniCredit Bank uvedlo jako svou odpověď 22 respondentů. Banka Creditas byla označena jako odpověď v 17 případech. U Sberbank mělo vedeno běžný účet 13 respondentů. Žádný běžný účet nemělo vedeno 10 respondentů, a proto byla zařazena mezi vybrané banky také Hypoteční banka.

**Airbank** je bankou poskytující hypoteční úvěry s možností fixace na 5, 7 nebo 10 let. Tato banka poskytuje hypoteční úvěry s úrokovou mírou od 2,19 % p.a. při čerpání hypotečního úvěru s jistinou vyšší než 1,5 milionu Kč. Při jistině od 0,7 do 1,5 milionu Kč začíná úroková sazba na 2,69 % p.a. Pro hypoteční úvěr od 0,3 do 0,7 milionu Kč nabízí Airbank úrokové sazby od 2,79 % p.a. Hypoteční úvěry jsou poskytovány do 80 % LTV (Airbank.cz, cit. 2020-10-03).

**Banka Creditas** nabízí hypoteční úvěr s délkou fixace na 3, 5, 7 a 10 let. Za vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr se platí 2 700 Kč, za znalecký odhad nemovitosti se platí 5 400 Kč. Jak je vidět v příloze č. 2, tak se žádné další poplatky spojené s hypotečním úvěrem u banky neplatí. Banka Creditas nabízí klientovi k úvěrovému účtu také běžný účet zdarma. Banka přímo vyzývá žadatele o hypoteční úvěr, aby si sjednali pojištění nemovitosti u jakéhokoliv poskytovatele. Banka poskytuje hypoteční úvěr do 80 % LTV (Creditas.cz, cit. 2020-10-03).

**Česká spořitelna** nabízí hypoteční úvěr se slevou na úrokové sazbě při splácení hypotečního úvěru z běžného účtu vedeného u České spořitelny. Pokud jsou splátky hypotečního úvěru spláceny z běžného účtu jiné banky, je úroková sazba u hypotečního úvěru o 0,5 procentního bodu vyšší. Hypoteční úvěry jsou poskytovány do 80 % LTV

s jistinou až 5 milionu Kč. Česká spořitelna nabízí vedení účtu bez poplatku. Neplatí se ani za vyhodnocení žádosti o úvěr a ani za čerpání úvěru. Hypotéku u České spořitelny má 180 000 klientů. Měsíčně se přidá dalších 2000 nových klientů (Csas.cz, cit. 2020-10-03).

**ČSOB** poskytuje hypoteční úvěr se slevou na úrokové sazbě za splácení hypotečního úvěru formou inkasa z běžného účtu vedeného u ČSOB. Další podmínkou pro uznání slevy je příjem na běžný účet ve výši alespoň 1,5 násobku měsíční splátky hypotečního úvěru. Třetí a poslední podmínkou pro slevu na úrokové sazbě hypotečního úvěru je vedení pojištění nemovitosti nebo životního pojištění u ČSOB pojišťovny. Při nesplnění uvedených podmínek je úroková sazba vyšší o 0,2 procentního bodu. Hypoteční úvěr je nabízen do 80 % LTV. Maximální výši hypotečního úvěru je možné sjednat až do 100 % ceny zastavené nemovitosti. Vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr, znalecký odhad nemovitosti a správa úvěru je u ČSOB zdarma. Fixaci u ČSOB je možné sjednat na 1, 3, 5 a 7 let (Csob.cz, cit. 2020-10-03).

**Equa Bank** nabízí svým klientům vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr, čerpání úvěru a správu úvěru zdarma. Hypoteční úvěr je nabízen do 80 % LTV. Pomocí spoluúčasti rodičů při žádání o hypoteční úvěr lze dosáhnout na 100 % LTV. Délka fixace je u Equa Bank nabízena na dobu 1, 3 a 5 let (Equabank.cz, cit. 2020-10-03).

**Fio Banka** nabízí hypoteční úvěry s délkou fixace 1, 3 a 5 let. Dobu splácení je možné nastavit mezi 5 až 30 lety. Vyhodnocení žádosti o úvěr, čerpání úvěru a vedení úvěrového účtu je zdarma. Při čerpání hypotečního úvěru poskytuje Fio Banka hypospořicí konto, kam si klient může odkládat své volné finance. Aktuální zůstatek na kontě banka neúročí a o tu částku se tak sníží měsíční splátka hypotečního úvěru. Při sjednání pojištění schopnosti splácet je klientovi poskytnuta sleva 0,2 % p.a (Fio.cz, cit. 2020-10-03).

**Hypoteční banka** nabízí hypoteční úvěr s dobou fixace na 1, 3, 5, 7 a 10 let. O hypoteční úvěr u Hypoteční banky můžou žádat až 4 osoby ze dvou domácností. U Hypoteční banky jsou všechny služby zpoplatněny, jak je možné vidět v příloze č. 2. Za vedení účtu je zde účtováno 150 Kč měsíčně. Hypotéky jsou poskytovány do 80 % LTV (Hypotecnibanka.cz, cit. 2020-10-03).

**Komerční banka** nabízí hypoteční úvěry do 80 % LTV. Hypoteční úvěry s LTV do 90 % mají úrokovou sazbu o 1 procentní bod vyšší. Vyhodnocení žádosti o úvěr je zpoplatněno 2 900 Kč, za znalecký odhad nemovitosti zaplatí klient 4 500 Kč a návrh na

vklad zástavního práva do katastru nemovitosti stojí 2 000 Kč. Dále je možné v příloze č. 2 vidět, že čerpání úvěru a vedení úvěrového účtu je zdarma. Komerční banka nabízí možnost fixace na dobu 1 až 15 let (Kb.cz, cit. 2020-10-03).

**mBank** nabízí hypoteční úvěry s dobou fixace na 1 až 5 let. Je možné žádat o hypoteční úvěr do 80 % LTV. mBank nabízí slevu 0,25 % při sjednání pojištění schopnosti splácet. Vyhodnocení žádosti o úvěr přijde podle přílohy č. 2 na 4 000 Kč, znalecký odhad nemovitosti stojí 4 800 Kč a návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí stojí 4 000 Kč. Čerpání úvěru a vedení úvěrového účtu je pro klienta mBank zdarma. Doba splatnosti hypotečního úvěru může být u mBank od 1 roku do 40 let, ale nejvýše do 70 roku života klienta. mBank nabízí výhodnější úrokovou sazbu o 0,5 procentního bodu při obratu na běžném účtu u mBank zvaném mKonto (Mbank.cz, cit. 2020-10-03).

**Moneta Money bank** nabízí slevu na úrokovou sazbu hypotečního úvěru při splnění podmínky, kterou je měsíční obrat na běžném účtu vedeného u Moneta Money bank ve výši 15 000 Kč. Moneta Money bank nabízí fixaci úrokové sazby na 1, 3, 5, 7, a 10 let. Při sjednání pojištění schopnosti splácet nabízí Moneta Money bank slevu o 0,2 procentního bodu měsíčně. Moneta Money bank nabízí hypoteční úvěr do výše 80 % LTV (Moneta.cz, cit. 2020-10-03).

**Raiffeisenbank** nabízí hypoteční úvěry s dobou fixace na 1, 3, 5, 10 a 15 let. Při ručení jinou nemovitostí, která má dostatečně vysokou hodnotu, lze čerpat u Raiffeisenbank hypoteční úvěr do výše 100 % LTV. Doba splácení nabízí banka od 5 let do 30 let. Společně mohou žádat o hypoteční úvěr až 4 spolužadatelé, kteří žijí nejvýše ve dvou domácnostech. Hypoteční úvěry jsou poskytovány bankou až do výše 20 milionů Kč (Rb.cz, cit. 2020-10-03).

**Sberbank** nabízí slevu na úrokovou sazbu u hypotečního úvěru při aktivním využívání běžného účtu u Sberbank. Pokud klient nevyužívá aktivně účet, zvyšuje se úroková sazba o 0,4 procentního bodu. Při sjednání pojištění schopnosti splácet může klient získat slevu 0,1 procentního bodu. Při čerpání hypotečního úvěru s jistinou nižší než 1 milion Kč se zvyšuje úroková sazba o 0,1 procentního bodu. U banky je možné žádat o hypoteční úvěr s jistinou od 0,3 milionu do 20 milionů Kč. Délku fixace je možné sjednat na 1, 3, 5, 7 a 10 let (Sberbank.cz, cit. 2020-10-03).

**UniCredit Bank** nabízí hypoteční úvěr pro samožadatele do 80 % LTV. V případě spolužadatele lze žádat o hypoteční úvěr do 90 % LTV, kde je ale úroková sazba vyšší o 1 procentní bod než běžná úroková sazba. Banka nabízí slevu při sjednání pojištění schopnosti splácet. Délku fixace lze sjednat od 1 roku do 10 let (Unicreditbank.cz, cit. 2020-10-03).

#### 4.5 Komparativní analýza hypotečních produktů

Výpočty v tabulkách byly zpracovány na základě výpočtů v příloze č. 3, 4 a 5. Přehled jednotlivých poplatků hypotečních úvěrů je podrobně zpracován v příloze č. 2. Komparativní analýza je zaměřená na modelové případy v tabulce č. 2.

Kalkulace hypotečních úvěrů jednotlivých bank pro modelový případ č.1 je uvedena v tabulce č. 3. Tato kalkulace byla zpracována pomocí výpočtů v příloze č. 3. V příloze č. 3 je zpracováno jen několik výpočtů. Stejnou metodikou bylo postupováno také u výpočtů ostatních výsledků v tabulce č. 3. Koupě nemovitosti v ceně 3 000 000 Kč bude z 29 % financována vlastními zdroji a 2 130 000 Kč bude hrazeno vypůjčenými peněžními prostředky.

**Tabulka č. 3 Hypoteční úvěr pro modelový případ č. 1 ve výši 2 130 000 Kč**

	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka	Úrok	Poplatky	Celkem zaplatíte
mBank	1,64	7 695,23 Kč	547 941,19 Kč	12 800 Kč	2 690 741,19 Kč
Fio Banka	1,68	7 736,48 Kč	562 295,87 Kč	6 000 Kč	2 698 295,87 Kč
Sberbank	1,79	7 850,61 Kč	602 011,13 Kč	6 500 Kč	2 738 511,13 Kč
UniCredit Bank	1,79	7 850,61 Kč	602 011,13 Kč	9 800 Kč	2 741 811,13 Kč
Banka Creditas	1,99	8 060,69 Kč	675 118,81 Kč	8 100 Kč	2 813 218,81 Kč
Equa Bank	2,09	8 166,97 Kč	712 105,28 Kč	6 900 Kč	2 849 005,28 Kč
ČSOB	2,19	8 274,08 Kč	749 378,84 Kč	3 900 Kč	2 883 278,84 Kč
Airbank	2,19	8 274,08 Kč	749 378,84 Kč	5 500 Kč	2 884 878,84 Kč
Moneta Money bank	2,22	8 306,37 Kč	760 616,73 Kč	2 500 Kč	2 893 116,73 Kč
Komerční banka	2,29	8 382,01 Kč	786 938,42 Kč	9 400 Kč	2 926 338,42 Kč
Hypoteční banka	2,19	8 274,08 Kč	749 378,84 Kč	60 200 Kč	2 939 578,84 Kč
Raiffeisenbank	2,33	8 425,41 Kč	802 042,10 Kč	8 400 Kč	2 940 442,10 Kč
Česká spořitelna	2,34	8 436,28 Kč	805 825,13 Kč	5 400 Kč	2 941 225,13 Kč

**Zdroj:** Hypoindex.cz, cit. 2020-10-22; vlastní zpracování, 2020

Z tabulky č. 3 lze vyčíst, že nejnižší úrokovou sazbu z nabízených hypotečních úvěrů pro modelový případ č. 1 má mBank, přesně 1,64 %. Nejnižší měsíční splátka ve výši 7 695,23 Kč vychází také u mBank. U této bankovní instituce by modelový případ č. 1 zaplatil i nejnižší úroky, které jsou podrobně rozebrány v příloze č. 2. Tyto úroky by celkově činily 547 941,19 Kč a celková částka, kterou by modelový případ č. 1 za hypoteční úvěr u mBank celkem zaplatil odpovídá částce 2 690 741,19 Kč. Nejnižší poplatky za vyřízení hypotečního úvěru a jeho čerpání uvádí pro modelový případ č. 1 Moneta Money bank, ale celková částka zaplacená u této banky za hypoteční úvěr je vyšší o 202 375,54 Kč než u mBank. Nejméně vhodná varianta pro modelový případ č. 1 by bylo čerpat hypoteční úvěr u České spořitelny, kde úroková sazba pro modelový případ č. 1 činí 2,34 % p.a. a žadatel by zaplatil při splácení hypotečního úvěru celkově o 250 483,94 Kč více než u mBank.

**Tabulka č. 4 Hypoteční úvěr pro modelový případ č. 2 ve výši 1 200 000 Kč**

	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka	Úrok	Poplatky	Celkem zaplatíte
Airbank	Nenabízí fixaci na 1 rok				
Banka Creditas	Nenabízí fixaci na 1 rok				
UniCredit Bank	Nenabízí fixaci na 1 rok				
Fio Banka	1,48	11 874,37 Kč	82 432,46 Kč	6 000 Kč	1 288 432,46 Kč
ČSOB	2,19	12 252,16 Kč	123 233,46 Kč	3 900 Kč	1 327 133,46 Kč
Moneta Money bank	2,22	12 268,29 Kč	124 975,33 Kč	2 500 Kč	1 327 475,33 Kč
Sberbank	2,19	12 252,16 Kč	123 233,46 Kč	6 500 Kč	1 329 733,46 Kč
Hypoteční banka	2,19	12 252,16 Kč	123 233,46 Kč	8 171 Kč	1 331 404,46 Kč
Komerční banka	2,49	12 414,05 Kč	140 717,26 Kč	9 400 Kč	1 350 117,26 Kč
Raiffeisenbank	2,53	12 435,73 Kč	143 059,37 Kč	8 400 Kč	1 351 459,37 Kč
mBank	2,74	12 549,98 Kč	155 397,57 Kč	12 800 Kč	1 368 197,57 Kč
Česká spořitelna	3,04	12 714,32 Kč	173 146,30 Kč	5 400 Kč	1 378 546,30 Kč
Equa Bank	3,99	13 243,52 Kč	230 300,29 Kč	6 900 Kč	1 437 200,29 Kč

**Zdroj:** Hypoindex.cz, cit. 2020-10-22; vlastní zpracování, 2020

Nabídka hypotečních úvěrů pro modelový případ č. 2 je uvedena v tabulce č. 4. Tato kalkulace byla zpracována pomocí výpočtů v příloze č. 4. V příloze č. 4 je zpracováno jen několik výpočtů z tabulky č. 4. Stejnou metodikou bylo postupováno také u výpočtů

ostatních výsledků v tabulce č. 4. Modelový případ č. 2 by hypotečním úvěrem hradil rekonstrukci ve výši 1 500 000 Kč, na který by poskytnul své úspory ve výši 300 000 Kč a 1 200 000 Kč by byla částka poskytnuta od banky.

Modelový případ č. 2 by volil fixaci na 1 rok, ale 3 ze 13 bank obvykle tuto délku fixace nenabízí. Ty banky jsou Air Bank, Banka Creditas a Uni Credit Bank. Z nabídek zbylých deseti bank poskytujících hypoteční úvěr má nejnižší úrokovou sazbu Fio Banka, a to 1,48 % p.a. Při této úrokové sazbě by měsíční splátka hypotečního úvěru pro modelový případ č. 2 činila 11 874,37 Kč. Celkové úroky zaplacené za hypoteční úvěr by byly u modelového případu č. 2 ve výši 82 432,46 Kč, společně s poplatky u Fio Banky v případě modelového případu č. 2, které by činily 6 000 Kč, by byla celková částka zaplacená bance za hypoteční úvěr 1 288 432,46 Kč. Druhou výhodnou variantou by bylo čerpat hypoteční úvěr u ČSOB s úrokovou sazbou 2,19 % p.a. Celková částka, kterou by musel modelový případ č. 2 splatit u banky ČSOB byla 1 327 133,46 Kč, to je o 38 701 Kč více než za hypoteční úvěr pro stejný modelový případ u Fio Banky. Třetí variantou, která s ohledem na celkovou částku k zaplacení hypotečního úvěru vychází podobně jako ČSOB je Moneta Money bank. Moneta Money bank má sice vyšší úrokovou sazbu o 0,03 % p.a., ale zase nižší poplatky za hypoteční úvěr uvedené v příloze č. 2. Za hypoteční úvěr u Moneta Money bank by musel modelový případ zaplatit celkem 1 327 475,33 Kč. To je o 341,87 Kč více za celou dobu splácení než u ČSOB a tedy o 39 042,87 Kč více za celou dobu splácení než u Fio Banky. Nejméně výhodnou volbou hypotečního úvěru pro modelový případ č. 2 by bylo čerpat hypoteční úvěr u Equa Bank s úrokovou sazbou 3,99 % p.a. by musel modelový případ č. 2 zaplatit celkem za hypoteční úvěr 1 437 200,29 Kč. To znamená, že by modelový případ č. 2 musel u Equa Bank za celou dobu splácení zaplatit o 148 767,83 Kč více než u Fio Banky.

V tabulce č. 5 je uvedena nabídka hypotečních úvěrů pro modelový případ č. 3, který má v plánu zahájit výstavbu nemovitosti, na kterou potřebuje 4 000 000 Kč. Ušetřeno má z vlastních zdrojů 1 560 000 Kč a od banky by žádal o 2 440 000 Kč. Tato kalkulace byla zpracována pomocí výpočtů v příloze č. 5. V příloze č. 5 je zpracováno jen několik výpočtů. Stejnou metodikou bylo postupováno také u výpočtu ostatních výsledků v tabulce č. 5. Z nabídky třinácti bank nenabízí fixaci na 3 roky Airbank ani UniCredit Bank.

**Tabulka č. 5 Hypoteční úvěr pro modelový případ č. 3 ve výši 2 440 000 Kč**

	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka	Úrok	Poplatky	Celkem zaplatíte
Airbank	Nenabízí fixaci na 3 roky				
UniCredit Bank	Nenabízí fixaci na 3 roky				
Fio Banka	1,58	12 395,33 Kč	386 134,93 Kč	6 000 Kč	2 832 134,93 Kč
Banka Creditas	1,89	12 746,35 Kč	466 166,73 Kč	8 100 Kč	2 914 266,73 Kč
Equa Bank	2,09	12 976,04 Kč	518 537,90 Kč	6 900 Kč	2 965 437,90 Kč
ČSOB	2,19	13 091,84 Kč	544 939,81 Kč	3 900 Kč	2 988 839,81 Kč
Sberbank	2,19	13 091,84 Kč	544 939,81 Kč	6 500 Kč	2 991 439,81 Kč
Moneta Money bank	2,22	13 126,70 Kč	552 888,46 Kč	2 500 Kč	2 995 388,46 Kč
Komerční banka	2,29	13 208,27 Kč	571 485,62 Kč	9 400 Kč	3 020 885,62 Kč
Hypoteční banka	2,19	13 091,84 Kč	544 939,81 Kč	42 200 Kč	3 027 139,81 Kč
Raiffeisenbank	2,33	13 255,02 Kč	582 144,18 Kč	8 400 Kč	3 030 544,18 Kč
Česká spořitelna	2,44	13 384,09 Kč	611 573,59 Kč	5 400 Kč	3 056 973,59 Kč
mBank	2,69	13 680,28 Kč	679 102,70 Kč	12 800 Kč	3 131 902,70 Kč

**Zdroj:** Hypoindex.cz, cit. 2020-10-22; vlastní zpracování, 2020

Ze zbylých jedenácti bank vychází pro modelový případ č. 3 nejvýhodněji nabídka od Fio Banky. Fio Banka nabízí také nejnižší úrokovou sazbu ve výši 1,58 % p.a. Měsíční splátka u Fio Banky by činila 12 395,33 Kč. Celkově by úroky pro modelový případ u Fio Banky byly ve výši 386 134,93 Kč za celou dobu splácení. Společně s poplatky, které by na tento hypoteční úvěr vyšly na 6 tisíc Kč by musel modelový případ č. 3 zaplatit celkem 2 832 134,93 Kč. Nejméně výhodné pro modelový případ č. 2 by bylo čerpat hypoteční úvěr u mBank, která nabízí i nejvyšší úrokovou sazbu. U této banky je úroková sazba o 1,11 p.b. vyšší než u Fio Banky. Splátky hypotečního úvěru u mBank by byly o 1 284,95 Kč měsíčně vyšší než u Fio Banky, to znamená, že za celou dobu splácení hypotečního úvěru u modelového případu č. 3 by bylo zapláceno o 292 967,77 Kč více na úrocích u mBank než u Fio Banky. Poplatky uvedené v příloze č. 2 jsou u nejméně výhodného úvěru vyšší o 6 800 Kč než u nejvýhodnějšího úvěru. Druhou nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru pro modelový případ č. 3 nabízí banka Creditas. Úroková sazba u banky Creditas je vyšší o 0,31 p.b. ročně, než je tomu u Fio Banky. Měsíční splátky při čerpání hypotečního úvěru u banky Creditas by byly vyšší o 351,02 Kč než při čerpání úvěru u Fio Banky. Z toho vyplývá, že by klient banky Creditas zaplatil celkově o 80 031,80 Kč více na úrocích než klient Fio

Banky. Poplatky, které jsou rozpočítány v příloze č. 2, jsou u banky Creditas vyšší o 2 100 Kč než u Fio Banky. Modelový případ by zaplatil při čerpání hypotečního úvěru u banky s nejvýhodnější nabídkou, kterou je Fio Banka o 82 131,8 Kč méně než u banky s druhou nejvýhodnější nabídkou, kterou je banka Creditas.

#### **4.5.1 Doporučení fiktivním klientům**

V tabulce č. 3 je uvedena kalkulace pro fiktivního klienta č.1. Nejvýhodnější volbou pro tohoto klienta je čerpat hypoteční úvěr u mBank. Hypoteční úvěr ve výši 2 130 000 Kč může fiktivní klient č.1 čerpat s úrokovou sazbou 1,64 % p.a., měsíčně bude splácet 7 695,23 Kč. Po přičtení úroků ve výši 12 800 Kč zaplatí fiktivní klient č. 1 celkem za hypoteční úvěr 2 690 741,19 Kč.

Kalkulace hypotečních úvěrů pro fiktivního klienta č. 2 je uvedena v tabulce č. 4. Z nabídky hypotečních úvěrů v tabulce č. 4 je nejvýhodnější volbou pro fiktivního klienta č. 2 čerpat hypoteční úvěr u Fio Bank. Fiktivní klient č. 2 může čerpat hypoteční úvěr ve výši 1 200 000 Kč při úrokové sazbě 1,48 % p.a. Měsíční splátka u Fio Bank by pro fiktivního klienta č. 2 byla ve výši 11 874,37 Kč. Při zahrnutí poplatků ve výši 6 000 Kč by celkem fiktivní klient zaplatil za hypoteční úvěr 1 288 432,46 Kč.

V tabulce č. 5 je nabídka různých hypotečních úvěrů pro modelový případ č. 3. Fiktivní klient č. 3 může čerpat hypoteční úvěr ve výši 2 440 000 Kč nejvýhodněji u Fio Bank s úrokovou sazbou 1,58 % p.a. Při volbě tohoto úvěru by klientovy měsíční splátky činily 12 395,33 Kč. Včetně poplatků, které v tomto případě činí 6 000 Kč by fiktivní klient č. 3 zaplatil za hypoteční úvěr u Fio Bank celkem 2 832 134,93 Kč.

#### **4.6 Vícekriteriální analýza variant**

Do vícekriteriální analýzy variant byla začleněna kritéria z otázky č. 15, která byla součástí dotazníku v příloze č. 1. Tato kritéria jsou shrnuta v tabulce č. 6. Tato kritéria byla porovnávána u bank, které měly nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru pro modelové případy. Jedná se o mBank, Fio Bank, ČSOB a Banku Creditas. VAV je zpracována pro modelový případ č. 1 v příloze č. 6 metodou pořadí. Pro modelový případ č. 2 je VAV metodou pořadí zpracována v příloze č. 7. VAV je zpracována metodou pořadí v příloze č. 8 pro modelový případ č. 3.



**Tabulka č. 6 Kritéria VAV**

	Fiktivní klient č. 1		Fiktivní klient č. 2		Fiktivní klient č. 3	
	Fio	mBank	Fio	ČSOB	Fio	Banka Creditas
Doba splácení	30 let	40 let	30 let	40 let	30 let	30 let
Nutnost vedení běžného účtu u banky	Ne	výhodnější úrok, pokud má vedený b.ú.	Ne	výhodnější úrok, pokud má vedený b.ú.	Ne	výhodnější úrok, pokud má vedený b.ú.
Pověst banky	Kladná	Kladná	Kladná	Kladná	Kladná	Kladná
Doporučení (známých, recenze, reklamy, atd.)	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Možnost předčasného splacení úvěru	Ano, zcela zdarma	Ano, do 25 % ročně z celkové částky	Ano, zcela zdarma	Ano, do 20 % z aktuálního zůstatku jistiny	Ano, zcela zdarma	Ano, zcela zdarma
Úroková sazba	1,68 %	1,64 %	1,48 %	2,19 %	1,58 %	1,89 %
Výše poplatků (vyřízení, vedení účtu u banky, odhad nemovitosti, atd.)	6 000	12 800	6 000	3 900	6 000	8 100
Rychlost vyřízení žádosti o hypoteční úvěr	Individuální dle okolností každého klienta					
RPSN	1,73 %	1,71 %	1,52 %	2,29 %	1,61 %	1,94 %
Možnost odkladu splátek	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Minimální výše naspořené částky	80 % LTV	80 % LTV	80 % LTV	80 % LTV	80 % LTV	80 % LTV
Maximální výše poskytnutého úvěru v milionech Kč	10	4	10	Do 100 % ceny zastavené nemovitosti	10	30

**Zdroj:** Vlastní zpracování na základě výsledků dotazníkového šetření, 2020

Maximální dobu splácení hypotečního úvěru je možné u mBank sjednat na delší dobu než u Fio Bank. mBank nabízí maximální dobu splácení až 40 let, zatímco Fio Bank pouze 30 let, to je o 10 let méně. Při čerpání hypotečního úvěru u Fio Bank, kde má klient zároveň vedený běžný účet, neplyne pro klienta žádná výhoda. Pokud klient mBank při čerpání hypotečního úvěru zároveň u této banky využívá běžný účet, je klientovi poskytnuta výhodnější úroková sazba než kdyby běžný účet u mBank nevyužíval. Třetím kritériem byla pověst banky. Ani u jedné banky se nepodařilo dohledat žádné negativní recenze, které by tvořily špatnou pověst banky. Čtvrtým kritériem v otázce č. 15 bylo doporučení. Obě

z uvedených bank měly v minulosti televizní reklamy na produkty své banky. Z toho důvodu bylo kritérium doporučení hodnoceno stejně u obou bank. Předčasné splacení hypotečního úvěru je možné u obou bank. U Fio Bank je možné předčasně splatit hypoteční úvěr v plné výši, zatímco u mBank je možné splatit předčasně maximálně 25 % ročně z celkové částky hypotečního úvěru.

Úroková sazba hypotečního úvěru pro fiktivního klienta č. 1 je u Fio Bank o 0,04 procentního bodu vyšší, než je tomu u mBank. Fio Bank nabízí hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 1,68 % p.a., zatímco mBank nabízí hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 1,64 %. Pro fiktivního klienta č. 2 byly do VAV zahrnuty banky Fio Bank a ČSOB, protože poskytují nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru podle tabulky č. 4. Výhodnější úrokovou sazbu pro hypoteční úvěr nabízí Fio Bank, a to 1,48 % p.a., zatímco ČSOB nabízí úrokovou sazbu o 0,71 p. b. vyšší, a to 2,19 % p.a. Pro modelový případ č. 3 podle tabulky č. 5 poskytují nejvýhodnější nabídku banky Fio Bank a Banka Creditas. Úroková sazba hypotečních úvěrů pro fiktivního klienta č. 3 je výhodnější u Fio Bank. Fio Bank nabízí úrokovou sazbu 1,58 % p.a. To je o 0,31 p.b. nižší, než nabízí Banka Creditas s úrokovou sazbou 1,89 % p.a.

Sedmým kritériem byla výše poplatků, která se rovnala částce 6 000 Kč u Fio Bank, 12 800 Kč u mBank, 3 900 Kč u ČSOB a 8 100 Kč u Banky Creditas. Dalším kritériem byla rychlost vyřízení žádosti o hypoteční úvěr. Doba tohoto kritéria záleží na jednotlivých případech klientů, na správnosti a kompletnosti klientem doložených dokumentů, které od klienta banka žádá. Rychlost vyřízení žádosti o hypoteční úvěr je také ovlivněna aktuální situací na trhu s ohledem na počet vyřizovaných žádostí.

Kritérium RPSN je pro fiktivního klienta č. 1 u Fio Bank o 0,02 p.b. vyšší než u mBank. RPSN u Fio Bank je 1,73 %, zatímco RPSN u mBank je 1,71 %. Pro fiktivního klienta č. 2 je RPSN u Fio Bank 1,52 %. U ČSOB je RPSN o 0,77 p.b. vyšší než u Fio Bank, a to 2,29 %. U nabídky hypotečního úvěru pro fiktivního klienta č. 3 je RPSN u Fio Bank 1,61 %, to je o 0,33 p.b. méně než u Banka Creditas. Tato banka nabízí v případě fiktivního klienta č. 3 hypoteční úvěr s RPSN 1,94 %.

Desátým kritériem je možnost odkladu splátek, tuto možnost nabízí všechny banky z tabulky č. 6, kdy po podání žádosti o odklad splátek jsou tyto žádosti individuálně posouzeny. Dalším kritériem je minimální výše naspořené částky. I u tohoto kritéria jsou

banky hodnoceny totožně, protože všechny nabízí hypoteční úvěry s 80 % LTV, tudíž klient musí mít naspořeno 20 % vlastních úspor z celkové výše hypotečního úvěru. Kritérium maximální výše poskytovaného úvěru je pro modelový případ č. 1 u Fio Bank vyšší než u mBank. Fio Bank poskytuje hypoteční úvěry do výše 10 milionů Kč, zatímco mBank poskytuje hypoteční úvěry pouze do výše 4 miliony Kč, to je o 6 milionů méně než Fio Bank. Pro modelový případ č. 2 nabízí ČSOB maximální výši hypotečního úvěru až do výše 100 % ceny zastavené nemovitosti. Fio Bank nabízí hypoteční úvěry do maximální výše 10 milionů Kč. Proto bylo v rámci VAV ČSOB pro kritérium maximální výše poskytnutého úvěru hodnoceno více body než Fio Bank. Kritérium v podobě jiné odpovědi nebylo uvedeno u žádné odpovědi.

Kritérii, která mají největší vliv na VAV jsou úroková sazba, kterou označilo 150 (cca 72 %) respondentů, dále doporučení známých společně s doporučením formou recenzí nebo reklam, a to u 143 respondentů. Kritérium doporučení označilo o 7 (téměř 5 %) respondentů méně než byl počet respondentů u úrokové sazby. Třetím kritériem, které mělo velký vliv na VAV byla u 123 (cca 59 %) respondentů výše poplatků, které jsou spojené s hypotečním úvěrem. Tohle kritérium označilo o 20 (cca 14 %) respondentů méně než byl počet odpovědí u předchozího kritéria. Čtvrtým kritériem, které mělo velký vliv na VAV byla možnost předčasného splacení hypotečního úvěru, toto kritérium bylo označeno ve 122 (skoro 59 %) případech, to je o 1 odpověď méně, než byl počet odpovědí u kritéria výše poplatků.

#### **4.6.1 Doporučení fiktivním klientům**

Výhodnější variantou pro modelový případ č. 1, na základě VAV metodou pořadí v příloze č. 6, je hypoteční úvěr od Fio Bank. Podle přílohy č. 6 Fio Bank ve VAV získala 1,5452 bodu, zatímco mBank získala o 0,0904 bodu méně, a to 1,4548 bodu. Modelový případ č. 1 by podle tabulky č. 3 splácel měsíčně u Fio Bank 7736,48 Kč, to je o 41,25 Kč více než by klient splácel u mBank. Úroky by u Fio Bank pro modelový případ č. 1 byly ve výši 562 295,87 Kč, to je o 14 354,68 Kč více, než by činily úroky u mBank. Poplatky jsou u Fio Bank o 6 800 Kč nižší než u mBank. Fio Bank si účtuje poplatky celkově ve výši 6 000 Kč, které jsou podrobně rozepsány v příloze č. 2. Modelový případ č. 1 zaplatí celkově za hypoteční úvěr u Fio Bank o 7 554,68 Kč více, než by zaplatil u mBank.

Pro modelový případ č. 2 byla pomocí metody pořadí v rámci VAV stanovena výhodnější nabídka hypotečního úvěru. Příloha č. 7 zahrnuje metodu pořadí VAV pro modelový případ č. 2. Zde Fio Bank získala 1,4995 bodu, to je o 0,001 bodu méně, než získala ČSOB, ta obdržela 1,5005 bodu. To znamená, že pro fiktivního klienta č. 2 je vhodnější čerpat hypoteční úvěr u Fio Bank než u ČSOB o 0,001 bodu, což je velmi malý rozdíl. U modelového případu č. 2 v případě čerpání hypotečního úvěru u Fio Bank by podle tabulky č. 4 činily měsíční splátky 11 874,37 Kč, to je o 377,79 Kč méně, než by klient splácel u ČSOB. Úrok u Fio Bank u modelového případu č. 2 by činil celkem 82 432,46 Kč, to je o 40 801,00 Kč méně než by tomu bylo u ČSOB. Rozdíl v celkové výši úroku je tak velký z důvodu velkého rozdílu mezi úrokovou sazbou u Fio Bank, která je 1,48 % p.a. a úrokovou sazbou u ČSOB, která je o 0,71 p.b. vyšší, a to 2,19 % p.a. Fiktivní klient č. 2 by měl čerpat hypoteční úvěr u Fio Bank na základě výsledků VAV metodou pořadí a i z toho důvodu, že při čerpání hypotečního úvěru u Fio bank zaplatí klient celkově 1 288 432,46 Kč, to je o 38 701,00 Kč méně, než by klient zaplatil celkově za hypoteční úvěr u ČSOB.

Pro modelový případ č. 3 byly hodnoty VAV metodou pořadí zaznamenány v příloze č. 8. Hypoteční úvěr u Fio Bank na základě metody pořadí získal 1,6032 bodu a hypoteční úvěr u Banka Creditas získal 1,3968 bodu, to je o 0,2064 bodu méně než u Fio Bank. Z toho vyplývá, že pro modelový případ č. 3 je doporučeno čerpat hypoteční úvěr raději u Fio Bank než u Banka Creditas, a to výrazně o 0,2064 bodu. Modelový případ č. 3 by podle tabulky č. 5 splácel měsíčně u Fio Bank částku ve výši 12 395,33 Kč, u Banka Creditas by modelový případ č. 3 splácel o 351,02 Kč více. Celkové úroky pro modelový případ č. 3 by u Fio Bank činily 386 134,93 Kč. U Banka Creditas by modelový případ č. 3 zaplatil na úrocích o 80 031,80 Kč více než u Fio Bank a celkově by modelový případ č. 3 zaplatil u Banka Creditas o 82 131,80 Kč více než kdyby čerpal hypoteční úvěr u Fio Bank. Takový rozdíl je způsoben nejen rozdílnou úrokovou sazbou, která činí u Fio Bank 1,58 % p.a. a u Banka Creditas je úroková sazba o 0,31 p.b. vyšší, ale i výší poplatků, které jsou u Fio Bank o 2 100 Kč nižší než u Banka Creditas.

## 5 Závěr

Nejvyšší počet hypoték byl sjednán v roce 2016, kdy bylo uzavřeno celkem 114 044 hypotečních smluv. Po roce 2016 až do konce sledovaného období počet sjednaných smluv klesal. Celková suma smluvní jistiny hypotečních úvěrů dosáhla svého maxima v roce 2017. V tomto roce byla suma smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice ve výši 292,99 miliard Kč. Celková smluvní jistina v roce 2017 byla více než trojnásobná proti roku 2009, kdy došlo k poklesu hodnoty vlivem celosvětové krize. Maximum průměrné smluvní jistiny sjednané hypotéky nastalo v roce 2018, a to ve výši 2 726 110 Kč. V posledních třech letech sledovaného období se průměrná jistina sjednané hypotéky držela na podobné úrovni. Průměrná úroková míra hypoték byla sledovaná mezi roky 2003 a 2019. Od roku 2003 do roku 2009 se průměrná úroková míra pohybovala kolem 5 %. Svého maxima dosáhla v roce 2008 s úrokovou mírou 5,69 %, po roce 2009 začala úroková míra klesat a v roce 2016 dosáhla svého minima během sledovaného období, a to 1,77 %.

Modelový případ č. 1 je muž ve věku 29 let s čistým měsíčním příjmem ve výši 19 999 Kč běžným účtem vedeným u České spořitelny. Hypoteční úvěr se splatností 29 let a fixací na 5 let plánuje čerpat sám na koupi nemovitosti za cenu 3 miliony Kč. Z vlastních zdrojů má naspořeno 29 %. Rozhodujícím kritériem by byla výše úrokové sazby. Modelový případ č. 2 je muž ve věku 39 let s čistým měsíčním příjmem ve výši 29 999 Kč. Má vedený běžný účet u ČSOB. O hypoteční úvěr na rekonstrukci ve výši 1,5 milionu Kč se splatností úvěru do 9 let a fixací úrokové sazby na 1 rok by žádal sám. Vlastní úspory představují 20 % z celkové výše úvěru. Kritériem, podle kterého by se rozhodoval by bylo doporučení. Modelovým případem č. 3 je žena ve věku 19 let s čistým měsíčním příjmem ve výši 14 999 Kč a běžným účtem vedeným u KB. O hypoteční úvěr na výstavbu nemovitosti v ceně 4 miliony Kč by žádala s partnerem. Vlastní úspory činí 39 % z celkové částky úvěru. Splátnost hypotečního úvěru by byla 19 let s fixací úrokové sazby na 3 roky. Kritériem, podle kterého by se modelový případ č. 3 rozhodoval by byla výše poplatků.

Mezi vybrané banky na základě dotazníkového šetření se řadí Airbank, Banka Creditas, Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, Fio Banka, Hypoteční banka, Komerční banka, mBank, Moneta Money bank, Raiffeisenbank, Sberbank, UniCredit Bank a Hypoteční banka.

Na základě komparativní analýzy je pro modelového klienta č. 1 nejvýhodnější nabídka hypotečního úvěru od mBank s úrokovou sazbou 1,64 % p.a., měsíční splátkou 7 695,23 Kč a poplatky 12 800 Kč, kdy celkem za modelový případ č. 1 za úvěr zaplatí 2 690 741,19 Kč. Druhou nejvýhodnější nabídkou pro modelový případ č. 1 je hypoteční úvěr od Fio Banky s úrokovou sazbou 1,68 %, měsíční splátkou 7 736,48 Kč, poplatky ve výši 6 000 Kč. Celkem by modelový případ č. 1 zaplatil za hypoteční úvěr u Fio Banky 2 698 295,87 Kč. I přes nižší poplatky u Fio Banky zaplatí modelový případ č. 1 celkově o 7 554,68 Kč méně za hypoteční úvěr u mBank než by zaplatil u Fio Banky. Nejméně výhodně by vyšla nabídka u mBank s úrokovou sazbou 2,34 % p.a., měsíčně by splácel 8 436,28 Kč, to je o 741,05 Kč měsíčně více proti nejvýhodnější variantě. Celkově by tak klient zaplatil o 250 483,94 Kč více proti nejvýhodnější variantě, a to 2 941 225,13 Kč.

Nejvýhodnější nabídka na základě komparativní analýzy je pro modelový případ č. 2 hypoteční úvěr od Fio Banky s úrokovou sazbou 1,48 % p.a., s měsíční splátkou ve výši 11 874,37 Kč. Poplatky by u Fio Banky činily 6 000 Kč a celkem by modelový případ č. 2 zaplatil za hypoteční úvěr u Fio Banky 1 288 432,46 Kč. Druhou nejvýhodnější nabídkou je čerpat hypoteční úvěr u ČSOB s úrokovou sazbou 2,19 % p.a., s měsíční splátkou ve výši 12 252,16 Kč. Poplatky by u ČSOB byly o 2 100 Kč nižší než u Fio Banky, ale i tak by modelový případ celkově zaplatil při čerpání hypotečního úvěru u ČSOB o 38 701 Kč více, a to 1 327 133,46 Kč. Nejméně výhodnou variantou by podle komparativní analýzy bylo čerpat hypoteční úvěr u Equa Bank. Zde by fiktivní klient č. 2 získal hypoteční úvěr s úrokovou sazbou ve výši 3,99 % p.a., měsíčně by splácel o 1 369,15 Kč více proti nejvýhodnější variantě, a to 13 243,52 Kč. Airbank, Banka Creditas a UniCredit Bank nenabízí pro modelový případ č. 2 vhodný hypoteční úvěr s fixací na 1 rok.

Pro modelový případ č. 3 je podle komparativní analýzy nejvýhodnější čerpat hypoteční úvěr u Fio Banky s úrokovou sazbou 1,58 % p.a., s měsíční splátkou 12 395,33 Kč a s poplatky ve výši 6 000 Kč. Celkově by modelový případ č. 3 zaplatil za hypoteční úvěr u Fio Banky 2 832 134,93 Kč. Druhou nejvýhodnější variantou je čerpání hypotečního úvěru u Banka Creditas s úrokovou sazbou 1,89 % p.a., s měsíční splátkou ve výši 12 746,35 Kč. Poplatky by u Banky Creditas byly o 2 100 Kč vyšší než u Fio Banky, a tak by celkově modelový případ č. 3 zaplatil za hypoteční úvěr u Banky Creditas o 82 131,80 Kč více, tedy 2 914 266,73 Kč. Nejméně výhodnou by bylo čerpat úvěr u

mBank s úrokovou sazbou ve výši 2,69 % p.a., s měsíční splátkou o 1 284,95 Kč vyšší než v případě nejuvhodnější varianty, tedy 13 680,28 Kč. Airbank a UniCredit Bank nenabízí pro modelový případ č. 3 vhodný hypoteční úvěr s fixací na 3 roky.

Do VAV pro fiktivního klienta č. 1 byly zařazeny banky Fio Banka a mBank, pro fiktivního klienta č. 2 to byla Fio Banka a ČSOB a pro fiktivního klienta č. 3 měly nejuvhodnější nabídku hypotečního úvěru Fio Banka a Banka Creditas. Největší váhu u VAV měla úroková sazba s počtem odpovědí 150. Přesně 143 respondentů označilo kritérium podle kterého by se rozhodovali při výběru banky doporučení. Nejméně respondentů uvedlo kritérium nutnost vedení běžného účtu u banky, a tak mělo toto kritérium i nejmenší váhu u VAV. Protože se jedná o maximalizační kritérium, je pro modelový případ č. 1 výhodnější ta banka, která získala více bodů. Pro modelový případ č. 1 u VAV metodou pořadí získala Fio Banka 1,5452 bodu, to je o 0,0904 bodu více, než získala mBank, která obdržela 1,4548 bodu. Proto je výhodnější variantou pro modelový případ č. 1 podle VAV hypoteční úvěr od Fio Banky s úrokovou sazbou ve výši 1,68 % p.a., měsíční splátkou 7 736,48 Kč, kdy klient zaplatí celkem za hypoteční úvěr 2 698 295,87 Kč. Ve VAV pro modelový případ č. 2 získala Fio Banka 1,4995 bodu, ČSOB získala ale o 0,001 bodu více, takže pro fiktivního klienta č. 2 podle VAV metodou pořadí je výhodnější čerpat hypoteční úvěr u ČSOB než u Fio Banky. U ČSOB by fiktivní klient č. 2 získal hypoteční úvěr s úrokovou sazbou ve výši 2,19 % p.a., s měsíční splátkou ve výši 12 252,16 Kč a celkově by zaplatil za hypoteční úvěr 1 327 133,46 Kč. Pro modelový případ č. 3 obdržela Fio Banka ve VAV 1,6032 bodu. Banka Creditas získala o 0,2064 bodu méně, tedy 1,3968 bodu. Pro fiktivního klienta č. 3 bylo výhodnější čerpat hypoteční úvěr u Fio Banky než u Banka Creditas. U Fio Bank by fiktivní klient č. 3 získal hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 1,58 % p.a., měsíčně by splácel 12 395,33 Kč a celkem by za hypoteční úvěr zaplatil 2 832 134,93 Kč.

Při porovnání výsledků komparativní analýzy a VAV metodou pořadí pro modelový případ č. 1 nedospěly analýzy ke stejnému výsledku. U nejlepší varianty podle VAV (mBank) by fiktivní klient č. 1 zaplatil za úvěr celkem o 7 754,68 Kč více než u nejuvhodnější varianty podle komparativní analýzy hypotečních úvěrů (Fio Banka). Shodného výsledku nedosáhly ani analýzy u modelového případu č. 2. Za nejpříjemnější variantu podle výsledků VAV (ČSOB) pro fiktivního klienta č. 2 by klient zaplatil celkem o

38 701,00 Kč více než za nejvýhodnější nabídku úvěru podle komparativní analýzy (Fio Banka). Pouze u modelového případu č. 3 bylo dle výsledků komparativní analýzy i VAV zjištěno, že by bylo nejvýhodnější čerpat hypoteční úvěr u Fio Banky. Výsledky komparativní analýzy a VAV se liší kvůli nastaveným prioritám. U komparativní analýzy je prioritou nejvýhodnější nabídka s ohledem na peníze vynaložené klientem za úvěr. VAV preferuje splnění nastavených kritérií klientem bez ohledu na celkovou cenu úvěru.



## 6 Seznam použitých zdrojů

### Knižní publikace

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

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

KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press, 2005. Finance (Computer Press). ISBN 80-251-0882-1.

KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

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

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

LIPOVSKÁ, Hana. *Moderní ekonomie: jednoduše o všem, co byste měli vědět*. Praha: Grada, 2017. ISBN 978-80-271-0120-7.

NOVÁKOVÁ, Vladimíra a SOBOTKA, Věroslav, ed. *Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti. 2., aktualiz. vyd.* Praha: COFET, 2011. ISBN 978-80-904396-1-0.

Partners. *Jak ovládnout své peníze: Finanční plánování pro každého*. Brno: Albatros media a.s. BizBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0127-5.

PAVELKA, František, BARDOVÁ, Dagmar a OPLTOVÁ, Radka. *Úvěrové obchody*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2001. ISBN 80-7265-037-8.

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

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

RAMÍK, Jaroslav. *Vícekritériální rozhodování - analytický hierarchický proces (AHP)*. Karviná: Slezská univerzita, 1999. ISBN 80-7248-047-2.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2004. Finance (Grada). ISBN 80-7169-978-0.

SYROVÝ, Petr a NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada, 2003. ISBN 80-247-0478-1.

TEPLÝ, Petr. *Navigátor bezpečného úvěru*. Praha: Karolinum, 2013. ISBN 978-80-246-2287-3.

## **Internetové zdroje**

Airbank.cz [online]. [cit. 2021-02-24]. Dostupné z:  
<https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>

Banky.cz [online]. [cit. 2020-03-24]. Žadatel o hypoteční úvěr. Dostupné z:  
<https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/zadatel-o-hypotecni-uver/>

Cnb.cz [online]. [cit. 2020-03-24]. Co je ukazatel RPSN? Česká národní banka. Dostupné z:  
<https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>

Cnb.cz [online]. 28.listopadu 2019 [cit. 2020-03-29]. ČNB potvrzuje limity na hypotéky, zvyšuje odhad nadhodnocení cen nemovitostí až na 20 %. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-potvrzuje-limity-na-hypoteky-zvysuje-odhad-nadhodnoceni-cen-nemovitosti-az-na-20->

Creditas.cz [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: [https://www.creditas.cz/hypoteka-na-bydleni/?gclid=Cj0KCQIAj9iBBhCJARIsAE9qRtBOA\\_DTwxH3FUiTkoJH7SoUkLyKQq01EnMZwAPLs3vtAkrwqmnBUAaAlzvEALw\\_wcB](https://www.creditas.cz/hypoteka-na-bydleni/?gclid=Cj0KCQIAj9iBBhCJARIsAE9qRtBOA_DTwxH3FUiTkoJH7SoUkLyKQq01EnMZwAPLs3vtAkrwqmnBUAaAlzvEALw_wcB)

Csas.cz [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka?gclid=Cj0KCQIAj9iBBhCJARIsAE9qRtDuOdNO7aITB4a579j0W9xuNytbQY\\_7XkLvI\\_I8jytxj9r8kB4aMGkaAguUEALw\\_wcB](https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka?gclid=Cj0KCQIAj9iBBhCJARIsAE9qRtDuOdNO7aITB4a579j0W9xuNytbQY_7XkLvI_I8jytxj9r8kB4aMGkaAguUEALw_wcB)

Csob.cz [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>

Cuni.cz [online]. [cit. 2020-09-11]. Vícekriteriální rozhodování Dostupné z: <https://www2.karlin.mff.cuni.cz/~kopa/VRfinal.pdf>

E15.cz [online]. [cit. 2020-03-27]. Když se řekne "refinancování." Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/kdyz-se-rekne-refinancovani-980356>

E15.cz [online]. 8. října 2019 [cit. 2020-03-29]. ONDRÁČKOVÁ, Kamila. Rok přísnějších hypoték aneb Co změnilo regulace ČNB? Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/pujcujeme-si/rok-prisnejsich-hypotek-aneb-co-zmenilo-regulace-cnb-1363076>

Equabank.cz [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/hypoteky/ucelova-hypoteka>

Erstegroup.com [online] [cit. 2020-03-24] Vše o produktech: Hypoteční zástavní listy. Česká spořitelna. Dostupné z: <https://cz.products.erstegroup.com/Retail/cs/Know->

[How/VuC5uA1e\\_o\\_produktech/HypoteAeu8DnuC3uAD\\_zuC3uA1stavnuC3uAD\\_listy/index.phtml](http://www.finance.cz/How/VuC5uA1e_o_produktech/HypoteAeu8DnuC3uAD_zuC3uA1stavnuC3uAD_listy/index.phtml)

Finance.cz [online]. [cit. 2020-03-22]. Zajištění hypotečního úvěru. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>

Finance.cz [online]. [cit. 2020-03-24]. Hypoteční zástavní listy. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>

Fio.cz [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/nase-uvery>

Gpf.cz [online] [cit. 2020-03-25] Hypotéka s proměnlivou sazbou nebo fixní? Přinášíme vám srovnání výhod a nevýhod! Gepard. Gepard Finance, 27.července 2015. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/hypoteka-s-promenlivou-sazbou-nebo-fixni>

Gpf.cz [online]. [cit. 2020-03-24]. K čemu slouží předhypoteční úvěr. Gepard. Gepard Finance, 3.září 2019. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/k-cemu-slouzi-predhypotecni-uver>

Hypindex.cz [online]. 11.ledna 2019 [cit. 2020-03-29]. Rusnok se obul do vlády. Jediný, kdo něco dělá na trhu s bydlením je ČNB. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/rusnok-se-obul-do-vlady-jediny-kdo-neco-dela-na-trhu-s-bydlenim-je-cnb/>

Hypindex.cz [online]. [cit. 2020-04-20]. Fincentrum Hypindex – vývoj. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

Hypindex.cz [online]. 2.září 2020 [cit. 2020-10-22]. Aktuální sazby hypoték: Konec moratoria se blíží, sazby stagnují. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-konec-moratoria-se-blizi-sazby-stagnuji/>

Hypotecnibanka.cz [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>

Hypotecnikalkulacka.cz [online]. [cit. 2020-03-23]. Co je jistina. Hypoteční kalkulačka. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/slovník-financnich-pojmu/co-je-jistina>

Jana.kalcev.cz [online]. [cit. 2020-09-11]. SEKNIČKOVÁ, Jana. Vícekriteriální hodnocení variant – VHV. Dostupné z: <http://jana.kalcev.cz/vyuka/kestazeni/EKO422-Vahy.pdf>

Kb.cz [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: [https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka?utm\\_term=hypoteka\\_bmm&utm\\_id=128245&utm\\_medium=cpc&utm\\_source=google&utm\\_campaign=hypotecni\\_uver~hypotecni\\_uver\\_brand&utm\\_content=search&tgt=S1-12131574852-118542135004-493266460971](https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka?utm_term=hypoteka_bmm&utm_id=128245&utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=hypotecni_uver~hypotecni_uver_brand&utm_content=search&tgt=S1-12131574852-118542135004-493266460971)

Korviny.cz [online]. [cit. 2020-09-03] KORVINY, Petr. Teoretické základy vícekritériálního rozhodování. Dostupné z: [https://korviny.cz/Korviny/soubory/teorie\\_mca.pdf](https://korviny.cz/Korviny/soubory/teorie_mca.pdf)

Kvic.cz [online]. [cit. 2020-09-03] Multikriteriální analýza (Multicriteria Decisional Analysis). Dostupné z: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj3YSL9MzrAhUbEcAKHSBmBOAQFjADegQIARAB&url=https%3A%2F%2Fwww.kvic.cz%2Fsoubor%2F1366%2FMultikriterialnianaalyza.pdf&usg=AOvVaw1rE0MM77ObL6RR53Dqg1HU>

Magnetnafinance.cz Co je to refinancování? [online]. [cit. 2020-03-27]. Dostupné z: <http://www.magnetnafinance.cz/slovník-pojmu/refinancovani>

Mbank.cz [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-a-refinancovani-hypoteky/>

Mesec.cz [online]. [cit. 2020-03-27]. JILEČEK, Pavel. Téma: refinancování hypotéky  
Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/refinancovani-hypoteky/>

Mesec.cz [online]. 19. 6. 2013 [cit. 2020-08-24]. HÁJKOVÁ, Gabriela. Offsetová hypotéka:  
další způsob, jak ušetřit na úrocích Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/offsetova-hypoteka-dalsi-zpusob-jak-usetrit/>

Mmr.cz [online]. [cit. 2020-04-20]. Hypoteční úvěry za roky 2002 až 4q 2019. Ministerstvo  
pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/b7c1c2ab-a066-460b-b453-7e46e2ba2453/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-4Q-2019,-k-31-12-19-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

Moneta.cz [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z:  
<https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

Moneta.cz [online]. [cit. 2020-03-24]. Potřebuji pojištění nemovitosti k hypotéce? Moneta.  
Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/musi-byt-zastavovana-nemovitost-pojistena->

Muni.cz [online]. [cit. 2020-08-24]. SOUKOPOVÁ, Jana. Vícekriteriální metody  
hodnocení. Dostupné z: [https://is.muni.cz/el/1456/jaro2013/MKV\\_VZVP/um/33149329/Studijni\\_text\\_metody\\_vicekriterialniho\\_rozhodovani.pdf](https://is.muni.cz/el/1456/jaro2013/MKV_VZVP/um/33149329/Studijni_text_metody_vicekriterialniho_rozhodovani.pdf)

Penize.cz [online]. 20.června 2017 [cit. 2020-03-29]. VESELÍKOVÁ, Monika. Doporučení  
ČNB: Vedle hypoték omezí i další úvěry. Dostupné z:  
<https://www.penize.cz/pujcky/324328-doporuceni-cnb-vedle-hypotek-omezi-i-dalsi-uvery>

Rb.cz [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z:  
<https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&op>

[enEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false](#)

Sberbank.cz: Všeobecné informace ke spotřebitelským úvěrům na bydlení [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: [https://www.sberbank.cz/-/media/files/sberbankcz/produkty-info-listy/obcane/hypotecni-uvery/vseobecne\\_informace\\_ke\\_spotrebitelskym\\_uverum.pdf](https://www.sberbank.cz/-/media/files/sberbankcz/produkty-info-listy/obcane/hypotecni-uvery/vseobecne_informace_ke_spotrebitelskym_uverum.pdf)

Unicreditbank.cz [online]. [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>

Vyberhypo.cz [online]. [cit. 2020-03-24]. Pojištění nemovitosti k hypotéce, 7.května 2018. Dostupné z: <https://vyberhypo.cz/detail/cz/pojisteni-nemovitosti-k-hypotece>

## **Sazebníky bank**

Airbank.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Přehled úrokových sazeb. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/file-download/prehled-urokovy-ch-sazeb.pdf>

Creditas.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Sazebník poplatků banky Creditas a.s. pro hypoteční úvěry. Dostupné z: [https://cdn.creditas.cz/image/upload/v1605012193/dokumenty-dulezite-dokumenty/sazebniky-a-dalsi-sdeleni/Sazebn%C3%ADk\\_hypotecn%C3%AD\\_uvery\\_7.11.2020\\_kr2iim.pdf](https://cdn.creditas.cz/image/upload/v1605012193/dokumenty-dulezite-dokumenty/sazebniky-a-dalsi-sdeleni/Sazebn%C3%ADk_hypotecn%C3%AD_uvery_7.11.2020_kr2iim.pdf)

Csas.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Ceník pro hypotéku ČS. Dostupné z: [https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik\\_hypoteka\\_cs\\_r.pdf](https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf)

Csob.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Sazebník ČSOB pro fyzické osoby – občany. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/documents/10710/423623/sazebnik-fo-cz.pdf>

Equabank.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Sazebník poplatků. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/dulezite-dokumenty/sazebnik-poplatku>

Fio.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Nabídka účtů a sazebník úroků pro fyzické osoby. Dostupné z: [https://www.fio.cz/docs/cz/urokove\\_sazby\\_FO.pdf](https://www.fio.cz/docs/cz/urokove_sazby_FO.pdf)

Hypotecnibanka.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Sazebník hypoteční banky, a.s. Dostupné z: [https://www.hypotecnibanka.cz/\\_sys\\_/FileStorage/download/2/1754/hb\\_sazebnik\\_03\\_2018.pdf](https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1754/hb_sazebnik_03_2018.pdf)

Ms-kb.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Sazebník KB. Dostupné z: <https://www.ms-kb.cz/file/cs/sazebnik/kb-20201203-sazebnik-1-obcane.pdf?f753c7612e3d24778b0bfc150cd3408c>

Mbank.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Úrokový lístek mBank. Dostupné z: [https://www.mbank.cz/informace-k-produktum/urokovy-listek/osobni-finance/urokovy\\_listek\\_aktualni.pdf](https://www.mbank.cz/informace-k-produktum/urokovy-listek/osobni-finance/urokovy_listek_aktualni.pdf)

Moneta.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 17. 11. 2019. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740785/mmb-sazebnik-hypoteky.pdf>

Rb.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Ceník produktů a služeb pro soukromé osoby. Dostupné z: <https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1.pdf>

Sberbank.cz [online]. [cit. 2020-10-22]. Sazebník poplatků. Dostupné z: [https://www.sberbank.cz/-/media/files/sberbankcz/sazebnik/cz/sazebnik\\_pi\\_cz.pdf](https://www.sberbank.cz/-/media/files/sberbankcz/sazebnik/cz/sazebnik_pi_cz.pdf)

Unicreditbank.cz: Sazebník odměn za poskytování bankovních služeb [online]. [cit. 2020-10-22]. Dostupné z: [https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/dokumenty-produkty/sazebniky/Sazebnik\\_pro\\_fyzicke\\_osoby\\_platny\\_od\\_1-10-2020.pdf](https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/dokumenty-produkty/sazebniky/Sazebnik_pro_fyzicke_osoby_platny_od_1-10-2020.pdf)



## **7 Přílohy**

Příloha č. 1 Dotazník

Příloha č. 2 Poplatky u hypotečních úvěrů jednotlivých bank

Příloha č. 3 Výpočty pro modelový případ č. 1

Příloha č. 4 Výpočty pro modelový případ č. 2

Příloha č. 5 Výpočty pro modelový případ č. 3

Příloha č. 6 VAV pro modelový případ č. 1

Příloha č. 7 VAV pro modelový případ č. 2

Příloha č. 8 VAV pro modelový případ č. 3

## Příloha č. 1 Dotazník

Dobrý den,

prosím Vás o vyplnění dotazníku jen v případě, že uvažujete v budoucnu o sjednání hypotečního úvěru. Dotazník slouží jako podklad ke zpracování mé diplomové práce na téma hypoteční trh v České republice. Vaše odpovědi budou anonymní a budou využity pouze pro účely mé diplomové práce.

Děkuji za Váš čas.

Petr Škola

Otázka č. 1: Jste

- a) Muž
- b) Žena

Otázka č. 2: Kolik Vám je let?

- a) Méně než 19
- b) 20 – 29 let
- c) 30 – 39 let
- d) 40 – 49 let
- e) 50 a více let

Otázka č. 3: Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

- a) Základní vzdělání nebo bez vzdělání
- b) Středoškolské bez maturity
- c) Středoškolské s maturitou
- d) VOŠ
- e) Vysokoškolské (bakalářské a magisterské)

Otázka č. 4: Jaký je Váš čistý měsíční příjem?

- a) Méně než 15 000 Kč
- b) 15 000 až 19 999 Kč
- c) 20 000 až 24 999 Kč
- d) 25 000 až 29 999 Kč
- e) 30 000 až 39 999 Kč
- f) 40 000 až 49 999 Kč
- g) 50 000 až 70 000 Kč
- h) Více než 70 000 Kč
- i) Nechci uvádět

Otázka č. 5: Jak by bylo s hypotečním úvěrem naloženo?

- a) Koupě nemovitosti
- b) Výstavba nové nemovitosti
- c) Rekonstrukce nemovitosti
- d) Nechci uvádět

Otázka č. 6: Jaká by byla cena nemovitosti případně výše finančních prostředků použitých pro výstavbu nebo rekonstrukci, která by byla financována hypotečním úvěrem?

(půjčené prostředky + vlastní zdroje)

- a) Méně než 1 milion Kč
- b) 1 milion Kč
- c) 1,5 milionu Kč
- d) 2 miliony Kč
- e) 2,5 milionu Kč
- f) 3 miliony Kč
- g) 3,5 milionů Kč
- h) 4 miliony Kč
- i) 4,5 milionů Kč
- j) 5 milionů Kč
- k) Více než 5 milionů Kč
- l) Jiná odpověď:

Otázka č. 7: Jaký podíl z celkové výše hypotečního úvěru plánujete mít našetřeno?

- a) 0 – 9 %
- b) 10 – 19 %
- c) 20 – 29 %
- d) 30 – 39 %
- e) 40 – 49 %
- f) 50 – 59 %
- g) 60 – 69 %
- h) 70 – 79 %
- i) 80 a více %
- j) Nevím

Otázka č. 8: Žádal/a byste o hypoteční úvěr sám/sama nebo s další osobou?

- a) Sám/sama
- b) S partnerem/partnerkou
- c) S manželem/manželkou
- d) S kamarádem/kamarádkou
- e) S rodičem
- f) Se sourozencem
- g) Jiná odpověď:

Otázka č. 9: Jak dlouho byste si přál/a hypoteční úvěr splácet?

- a) 5 až 9 let
- b) 10 až 19 let
- c) 20 až 29 let
- d) Déle než 29 let
- e) Jiná odpověď:

Otázka č. 10: Na jakou dobu byste využil/a fixaci úrokové sazby?

- a) 1 rok
- b) 3 roky
- c) 5 let
- d) 7 let
- e) 10 let
- f) Na dobu delší než 10 let

Otázka č. 11: V jakém kraji České republiky by se nacházela Vaše financovaná nemovitost?

- a) Hlavní město Praha
- b) Středočeský
- c) Jihočeský
- d) Plzeňský
- e) Karlovarský
- f) Ústecký
- g) Liberecký
- h) Královehradecký
- i) Pardubický
- j) Vysočina
- k) Jihomoravský
- l) Olomoucký
- m) Moravskoslezský
- n) Zlínský
- o) Nevím

Otázka č. 12: K jakému účelu bude financovaná nemovitost sloužit?

- a) K vlastnímu bydlení
- b) Investiční nemovitost (bude pronajímána nebo prodána se ziskem)
- c) K rekreačnímu či občasnému bydlení
- d) K výkonu podnikatelské činnosti
- e) Jiná odpověď:

Otázka č. 13: U jaké bankovní instituce máte vedený svůj běžný účet? (označte jednu nebo více odpovědí)

- a) Raiffeisenbank
- b) ČSOB
- c) KB
- d) mBank
- e) Air Bank
- f) Equa Bank
- g) Expobank
- h) UniCredit Bank
- i) Fio Banka
- j) Sberbank
- k) Poštovní spořitelna
- l) Moneta
- m) Česká spořitelna
- n) Banka Creditas
- o) Hello bank
- p) Ober bank
- q) Modrá pyramida
- r) Jiná odpověď:

Otázka č. 14: Plánujete uzavřít hypoteční úvěr u banky, u níž máte vedený běžný účet?

- a) Ano
- b) Ne, záleží na podmínkách jiných bank
- c) Není to podmínkou, nechal bych si poradit finančním poradcem
- d) Nevím

Otázka č. 15: Jaká kritéria jsou pro Vás rozhodující při výběru banky poskytující hypoteční úvěr:

(vyberte 3 až 5 odpovědí)

- a) Doba splácení
- b) Nutnost vedení běžného účtu u banky
- c) Pověst banky
- d) Doporučení (známých, recenze, reklamy, atd.)
- e) Možnost předčasného splacení úvěru
- f) Úroková sazba
- g) Výše poplatků (vyřízení, vedení účtu u banky, odhad nemovitosti, atd.)
- h) Rychlost vyřízení žádosti o hypoteční úvěr
- i) RPSN
- j) Možnost odkladu splátek
- k) Minimální výše naspořené částky
- l) Maximální výše poskytnutého úvěru
- m) Jiná odpověď:

Otázka č. 16: Myslíte si, že budete refinancovat úvěr během jeho doby splácení? Pokud ano, doplňte důvod refinancování.

- a) Ano
- b) Ne
- c) Nevím

Příloha č. 2 Poplatky u hypotečních úvěrů jednotlivých bank

	Vyhodnocení žádosti o úvěr	Znalecký odhad nemovitosti	Čerpání úvěru	Správa úvěru za měsíc	Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí
Airbank	Zdarma	5 500 Kč	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Banka Creditas	2 700 Kč	5 400 Kč	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Česká spořitelna	Zdarma	4 900 Kč	Zdarma	Zdarma	500 Kč
ČSOB	Zdarma	Zdarma	1 900 Kč	Zdarma	2 000 Kč
Equa Bank	Zdarma	4 900 Kč	Zdarma	Zdarma	2 000 Kč
Fio Banka	Zdarma	4 000 Kč	Zdarma	Zdarma	2 000 Kč
Hypoteční banka	1 900 Kč	3 900 Kč	1 900 Kč	150 Kč	300 Kč
Komerční banka	2 900 Kč	4 500 Kč	Zdarma	Zdarma	2 000 Kč
mBank	4 000 Kč	4 800 Kč	Zdarma	Zdarma	4 000 Kč
Moneta Money bank	1 000 Kč	Zdarma	500 Kč	Zdarma	1 000 Kč
Raiffeisenbank	1 500 Kč	5 000 Kč	Zdarma	Zdarma	1 900 Kč
Sberbank	Zdarma	5 000 Kč	Zdarma	Zdarma	1 500 Kč
UniCredit Bank	2 900 Kč	4 900 Kč	Zdarma	Zdarma	2 000 Kč

**Zdroj:** Sazebníky bank, 2020; vlastní zpracování, 2020

Příloha č. 3 Výpočty pro modelový případ č. 1

Vzorec, podle kterého se vypočítá výše měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru je:

$$\frac{HU \times i_{p.m.} \times (1 + i_{p.m.})^{12 \times n}}{(1 + i_{p.m.})^{12 \times n} - 1}$$

Kde:

HU ... Výše hypotečního úvěru

n ..... Doba splatnosti úvěru v letech

$i_{p.m.}$  ... Měsíční úroková sazba

$i_{p.a.}$  ... Roční úroková sazba

Airbank výpočet výše měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru:

$$\frac{2130000 \times \frac{2,19}{1200} \times \left(1 + \frac{2,19}{1200}\right)^{12 \times 29}}{\left(1 + \frac{2,19}{1200}\right)^{12 \times 29} - 1} = 8274,077114$$

Airbank výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr bez poplatků:

$$8274,077114 \times 12 \times 29 = 2879378,836$$

Airbank výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr včetně poplatků:

$$2879378,836 + 5500 = 2884878,836$$

Banka Creditas výpočet výše měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru:

$$\frac{2130000 \times \frac{1,99}{1200} \times \left(1 + \frac{1,99}{1200}\right)^{12 \times 29}}{\left(1 + \frac{1,99}{1200}\right)^{12 \times 29} - 1} = 8060,68623$$

Banka Creditas výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr bez poplatků:

$$8060,68623 \times 12 \times 29 = 2805118,808$$

Banka Creditas výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr včetně poplatků:

$$2805118,808 + 8100 = 2813218,808$$

Česká spořitelna výpočet výše měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru:

$$\frac{2130000 \times \frac{2,34}{1200} \times \left(1 + \frac{2,34}{1200}\right)^{12 \times 29}}{\left(1 + \frac{2,34}{1200}\right)^{12 \times 29} - 1} = 8436,279111$$



Česká spořitelna výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr bez poplatků:

$$8436,279111 \times 12 \times 29 = 2935825,131$$

Česká spořitelna výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr včetně poplatků:

$$2935825,131 + 5400 = 2941225,131$$

Příloha č. 4 Výpočty pro modelový případ č. 2

ČSOB výpočet výše měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru:

$$\frac{1200000 \times \frac{2,19}{1200} \times \left(1 + \frac{2,19}{1200}\right)^{12 \times 9}}{\left(1 + \frac{2,19}{1200}\right)^{12 \times 9} - 1} = 12252,16168$$

ČSOB výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr bez poplatků:

$$12252,16168 \times 12 \times 9 = 1323233,461$$

ČSOB výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr včetně poplatků:

$$1323233,461 + 3900 = 1327133,461$$

Equa Bank výpočet výše měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru:

$$\frac{1200000 \times \frac{3,99}{1200} \times \left(1 + \frac{3,99}{1200}\right)^{12 \times 9}}{\left(1 + \frac{3,99}{1200}\right)^{12 \times 9} - 1} = 13243,52123$$

Equa Bank výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr bez poplatků:

$$13243,52123 \times 12 \times 9 = 1430300,293$$

Equa Bank výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr včetně poplatků:

$$1430300,293 + 6900 = 1437200,293$$

Fio Banka výpočet výše měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru:

$$\frac{1200000 \times \frac{1,48}{1200} \times \left(1 + \frac{1,48}{1200}\right)^{12 \times 9}}{\left(1 + \frac{1,48}{1200}\right)^{12 \times 9} - 1} = 11874,37459$$

Fio Banka výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr bez poplatků:

$$11874,37459 \times 12 \times 9 = 1282432,455$$

Fio Banka výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr včetně poplatků:

$$1282432,455 + 6000 = 1288432,455$$

Příloha č. 5 Výpočty pro modelový případ č. 3

Hypoteční banka výpočet výše měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru:

$$\frac{2440000 \times \frac{2,19}{1200} \times \left(1 + \frac{2,19}{1200}\right)^{12 \times 19}}{\left(1 + \frac{2,19}{1200}\right)^{12 \times 19} - 1} = 13091,84129$$

Hypoteční banka výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr bez poplatků:

$$13091,84129 \times 12 \times 19 = 2984939,814$$

Hypoteční banka výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr včetně poplatků:

$$2984939,814 + 42200 = 3027139,814$$

Komerční banka výpočet výše měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru:

$$\frac{2440000 \times \frac{2,29}{1200} \times \left(1 + \frac{2,29}{1200}\right)^{12 \times 19}}{\left(1 + \frac{2,29}{1200}\right)^{12 \times 19} - 1} = 13208,27027$$

Komerční banka výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr bez poplatků:

$$13208,27027 \times 12 \times 19 = 3011485,621$$

Komerční banka výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr včetně poplatků:

$$3011485,621 + 9400 = 3020885,621$$

mBank výpočet výše měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru:

$$\frac{2440000 \times \frac{2,69}{1200} \times \left(1 + \frac{2,69}{1200}\right)^{12 \times 19}}{\left(1 + \frac{2,69}{1200}\right)^{12 \times 19} - 1} = 13680,275$$

mBank výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr bez poplatků:

$$13680,275 \times 12 \times 19 = 3119102,7$$

mBank výpočet celkové částky, kterou bude muset klient zaplatit za hypoteční úvěr včetně poplatků:

$$3119102,7 + 12800 = 3131902,7$$

Příloha č. 6 VAV pro modelový případ č. 1

<b>Kritérium</b>	<b>Četnost odpovědí</b>	<b>Váha kritéria</b>	<b>Fio Bank</b>	<b>mBank</b>	<b>Fio Bank</b>	<b>mBank</b>
Doba splácení	71	0,0755	1,0	2,0	0,0755	0,1511
Nutnost vedení běžného účtu u banky	9	0,0096	1,0	2,0	0,0096	0,0191
Pověst banky	72	0,0766	1,5	1,5	0,1149	0,1149
Doporučení (známých, recenze, reklamy, atd.)	143	0,1521	1,5	1,5	0,2282	0,2282
Možnost předčasného splacení úvěru	122	0,1298	2,0	1,0	0,2596	0,1298
Úroková sazba	150	0,1596	1,0	2,0	0,1596	0,3191
Výše poplatků (vyřízení, vedení účtu u banky, odhad nemovitosti, atd.)	123	0,1309	2,0	1,0	0,2617	0,1309
Rychlost vyřízení žádosti o hypoteční úvěr	29	0,0309	1,5	1,5	0,0463	0,0463
RPSN	32	0,0340	1,0	2,0	0,0340	0,0681
Možnost odkladu splátek	29	0,0309	1,5	1,5	0,0463	0,0463
Minimální výše naspořené částky	58	0,0617	1,5	1,5	0,0926	0,0926
Maximální výše poskytnutého úvěru	102	0,1085	2,0	1,0	0,2170	0,1085
<b>Celkem</b>	<b>940</b>	<b>1</b>			<b>1,5452</b>	<b>1,4548</b>

**Zdroj:** Sazebníky bank, 2020; vlastní zpracování, 2020

Příloha č. 7 VAV pro modelový případ č. 2

<b>Kritérium</b>	<b>Četnost odpovědí</b>	<b>Váha kritéria</b>	<b>Fio Bank</b>	<b>ČSOB</b>	<b>Fio Bank</b>	<b>ČSOB</b>
Doba splácení	71	0,0755	1,0	2,0	0,0755	0,1511
Nutnost vedení běžného účtu u banky	9	0,0096	1,0	2,0	0,0096	0,0191
Pověst banky	72	0,0766	1,5	1,5	0,1149	0,1149
Doporučení (známých, recenze, reklamy, atd.)	143	0,1521	1,5	1,5	0,2282	0,2282
Možnost předčasného splacení úvěru	122	0,1298	2,0	1,0	0,2596	0,1298
Úroková sazba	150	0,1596	2,0	1,0	0,3191	0,1596
Výše poplatků (vyřízení, vedení účtu u banky, odhad nemovitosti, atd.)	123	0,1309	1,0	2,0	0,1309	0,2617
Rychlost vyřízení žádosti o hypoteční úvěr	29	0,0309	1,5	1,5	0,0463	0,0463
RPSN	32	0,0340	2,0	1,0	0,0681	0,0340
Možnost odkladu splátek	29	0,0309	1,5	1,5	0,0463	0,0463
Minimální výše naspořené částky	58	0,0617	1,5	1,5	0,0926	0,0926
Maximální výše poskytnutého úvěru	102	0,1085	1,0	2,0	0,1085	0,2170
<b>Celkem</b>	<b>940</b>	<b>1</b>			<b>1,4995</b>	<b>1,5005</b>

**Zdroj:** Sazebníky bank, 2020; vlastní zpracování, 2020

Příloha č. 8 VAV pro modelový případ č. 3

<b>Kritérium</b>	<b>Četnost odpovědí</b>	<b>Váha kritéria</b>	<b>Fio Bank</b>	<b>Banka Creditas</b>	<b>Fio Bank</b>	<b>Banka Creditas</b>
Doba splácení	71	0,0755	1,5	1,5	0,1133	0,1133
Nutnost vedení běžného účtu u banky	9	0,0096	1,0	2,0	0,0096	0,0191
Pověst banky	72	0,0766	1,5	1,5	0,1149	0,1149
Doporučení (známých, recenze, reklamy, atd.)	143	0,1521	1,5	1,5	0,2282	0,2282
Možnost předčasného splacení úvěru	122	0,1298	1,5	1,5	0,1947	0,1947
Úroková sazba	150	0,1596	2,0	1,0	0,3191	0,1596
Výše poplatků (vyřízení, vedení účtu u banky, odhad nemovitosti, atd.)	123	0,1309	2,0	1,0	0,2617	0,1309
Rychlost vyřízení žádosti o hypoteční úvěr	29	0,0309	1,5	1,5	0,0463	0,0463
RPSN	32	0,0340	2,0	1,0	0,0681	0,0340
Možnost odkladu splátek	29	0,0309	1,5	1,5	0,0463	0,0463
Minimální výše naspořené částky	58	0,0617	1,5	1,5	0,0926	0,0926
Maximální výše poskytnutého úvěru	102	0,1085	1,0	2,0	0,1085	0,2170
<b>Celkem</b>	<b>940</b>	<b>1</b>			<b>1,6032</b>	<b>1,3968</b>

**Zdroj:** Sazebníky bank, 2020; vlastní zpracování, 2020