

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra obchodu a financí**



**Bakalářská práce**

**Hypoteční trh v ČR**

**Kristýna Čadová**

© 2023 ČZU v Praze



# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Kristýna Čadová

Ekonomika a management

Název práce

**Hypoteční trh v ČR**

Název anglicky

**Mortgage Market in Czech Republic**

---

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zhodnotit vývoj hypotečního trhu v ČR a vyhodnotit nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru u vybraných bank pro modelovou domácnost. Dílčím cílem je zhodnotit dopady parametrů DTI, DSTI a LTV zavedených ČNB na poskytnutí hypotečních úvěrů prostřednictvím modelové domácnosti.

### Metodika

Tato bakalářská práce bude rozdělena do dvou částí. V teoretické části bude na základě prostudování odborné literatury a relevantních zdrojů dat definován hypoteční trh v ČR. Bude se zabývat obecnou charakteristikou hypotečních úvěrů, účelům financování hypoték, regulačním parametrům ČNB, vývoji hypotečních sazeb v průběhu let. Na závěr bude popsán celý proces získání hypotečního úvěru. V praktické části budu na příkladu modelové české domácnosti vyhodnocovat nabídky vybraných hypotečních bank za účelem financování vlastního bydlení. Dílčím cílem je zhodnotit dopady parametrů DTI, DSTI a LTV zavedených ČNB na poskytnutí hypotečních úvěrů prostřednictvím modelové domácnosti.

V závěrečné práci bude využita metoda analýzy dokumentu, deskripce, komparace a finanční matematiky.

**Doporučený rozsah práce**

40-50 stran

**Klíčová slova**

Hypoteční úvěr, hypoteční banka, úroková sazba, vývoj hypotečního trhu, splátka, DSTI, DTI, LTV

---

**Doporučené zdroje informací**

PAVELKA, F.: a R.: OPLTOVÁ. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultivnes, 2003. ISBN 80-901486-7-3.

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.: a M.: NOVOTNÝ. Osobní a rodinné finance. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1098-6.

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

.Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru

Zákon č.307/2018 Sb. o dluhopisech

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

---

**Předběžný termín obhajoby**

2022/23 LS – PEF

**Vedoucí práce**

doc. Ing. Inna Čábelková, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra obchodu a financí

---

Elektronicky schváleno dne 10. 3. 2023

**prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 13. 3. 2023

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 13. 03. 2023

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Hypoteční trh v ČR" jsem vypracovala samostatně pod vedením doc. Ing. Inny Čábelkové, Ph.D a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15. 3. 2023 \_\_\_\_\_

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. Inny Čábelkové, Ph.D vedení, ochotu a vstřícnost při zpracování mé práce. Dále bych chtěla poděkovat mé rodině a blízkým za podporu během celého studia.

# Hypoteční trh v ČR

## Abstrakt

Bakalářská práce je zaměřena na hypoteční trh v České republice. Cílem této práce je komparace nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bank a vyhodnocení nejvýhodnější nabídky na koupi nemovitosti s nejnižším možným podílem vlastních zdrojů

V teoretické části se závěrečná práce zabývá charakteristikou hypotečních úvěrů, účelům financování hypoték, regulačním parametřům ČNB a v závěru je popsán proces získání hypotečního úvěru.

V praktické části je bakalářská práce zaměřena na vytvoření dvou modelových domácností a porovnání nabídek na poskytnutí hypotečního úvěru od vybraných hypotečních bank: UniCredit, a. s., Česká spořitelna a. s., a Hypoteční banka, a.s., za účelem možnosti získání hypotečního úvěru bytové jednotky v Praze.

**Klíčová slova:** anuita, bonita, ČNB, fixace úrokové sazby, hypoteční úvěr, parametry DSTI, DTI, LTV, RPSN, úroková sazba

# Mortgage market in Czech republic

## Abstract

The bachelor thesis focuses on the mortgage market in the Czech Republic. The aim of this thesis is to compare mortgage loan offers from selected banks and to evaluate the most advantageous offer for the purchase of real estate with the lowest possible share of own resources

In the theoretical part, the thesis deals with the characteristics of mortgage loans, the purposes of mortgage financing, the regulatory parameters of the CNB and in the conclusion the process of obtaining a mortgage loan is described.

The practical part of the thesis focuses on the creation of two model households and comparison of mortgage loan offers from selected mortgage banks.

**Keywords:** annuity, creditworthiness, CNB, interest rate fixation, mortgage loan, DSTI, DTI, LTV, APR, interest rate



# Obsah

<b>Obsah .....</b>	<b>9</b>
<b>1 Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodik .....</b>	<b>12</b>
2.1 Cíl práce .....	12
2.2 Metodika .....	12
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>13</b>
3.1 Hypoteční úvěr .....	13
3.2 Základní pojmy .....	14
3.2.1 Žadatel .....	14
3.2.2 Bonita.....	15
3.2.3 Úroková sazba.....	15
3.2.4 Refinancování .....	16
3.2.5 RPSN .....	17
3.3 Druhy hypotečních úvěrů .....	18
3.3.1 Účelové .....	18
3.3.2 Neúčelové .....	20
3.3.3 Předhypoteční úvěr .....	20
3.4 Způsob splácení.....	21
3.4.1 Anuitní typ splácení.....	21
3.4.2 Progresivní typ splácení.....	21
3.4.3 Degresivní typ splácení.....	21
3.5 Regulační parametr.....	22
3.5.1 LTV.....	22
3.5.2 DTI.....	22
3.5.3 DSTI.....	22
3.6 Proces poskytování hypoték.....	24
3.6.1 Poskytovatelé .....	24
3.6.2 Přípravná fáze .....	25
3.6.3 Realizační fáze .....	26
<b>4 Vlastní práce .....</b>	<b>29</b>
4.1 Vývoj hypotečního trhu.....	29
4.2 Modelová domácnost č. 1 .....	35
4.3 Modelová domácnost č. 2 .....	36
<b>5 Závěr.....</b>	<b>40</b>

<b>6 Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>41</b>
<b>7 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk .....</b>	<b>44</b>
7.1 Seznam obrázků .....	44
7.2 Seznam tabulek.....	44
7.3 Seznam použitých zkratk.....	44
<b>Přílohy .....</b>	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>

# 1 Úvod

Proto aby mohl člověk žít spokojený a naplněný život musí uspokojit základní potřeby. Mezi ně neodmyslitelně patří také potřeba bezpečí a jistoty, kterou představuje domov. Každý si domov utváří podle svých individuálních představ, na rozdíl od cesty k jeho pořízení, která může být odlišná. Tato rozdílnost závisí především na životní situaci, ve které se daný člověk zrovna nachází. Výdaje spojené s bydlením jsou totiž nejvyšší položkou pro většinu domácností. Jiným lidem pomůže k zajištění bydlení rodina a hypotéku nepotřebují anebo jsou nuceni spokojit se s pronájmem či se pokouší na nemovitost sami našetřit. Pro ty ostatní je tu hypotéka, která může výrazně urychlit naplnění snu o bydlení. Některé zájemce o hypotéku potom může vyděsit fakt, že je to půjčka téměř na celý život.

Vzhledem k tomu, že v České republice stále převažuje vlastnické bydlení je téma hypotéky stále aktuální, ale její dostupnost z důvodu zvýšení úrokových sazeb a zdražení cen nemovitostí se výrazně zhoršila. Na vymezení

## 2 Cíl práce a metodik

### 2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je zhodnotit vývoj hypotečního trhu v ČR a vyhodnotit nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru u vybraných bank pro modelovou domácnost. Dílčím cílem je zhodnotit dopady parametrů DTI, DSTI a LTV zavedených ČNB na poskytnutí hypotečních úvěrů prostřednictvím modelové domácnosti.

### 2.2 Metodika

Tato bakalářská práce je rozdělena do dvou částí. V teoretické části je na základě prostudování odborné literatury a relevantních zdrojů dat definován hypoteční trh v ČR. Práce se zabývá obecnou charakteristikou hypotečních úvěrů, účelům financování hypoték, regulatorním parametrům ČNB, vývoji hypotečních sazeb v průběhu let. Na závěr je popsán proces získání hypotečního úvěru.

V praktické části, na příkladu modelové české domácnosti vyhodnocuji nabídky vybraných hypotečních bank za účelem financování vlastního bydlení. Dílčím cílem je zhodnocení parametrů DTI, DSTI a LTV zavedených ČNB na poskytnutí hypotečních úvěrů prostřednictvím modelové domácnosti.

V závěrečné práci je využita metoda analýzy dokumentu, deskripce, komparace a finanční matematiky.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty.

Předtím než vstoupila České republiky do Evropské unie byl hypoteční úvěr definován zákonem č. 530/1990 Sb., ve znění: „*úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.*“ [1]

Minulé znění zákona vymezovalo využití z hlediska účelu výhradně na pořízení nebo výstavbu nemovitosti.

Současná definice hypotečního úvěru je zakotvena ve 3. odst. § 28 Zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů takto: „*Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva.*“ [2] Dále podle tohoto zákona se nemovitá věc musí nacházet na území členského státu.

Obecně lze říct, že doba, na kterou je úvěr poskytnut by neměla přesahovat dobu životnosti objektu či předmětu zajištění, který je z úvěru poskytován. Vzhledem ke dlouhodobé splatnosti hypotečních úvěrů, která se průměrně pohybuje mezi 25-30 lety si hypoteční úvěr vyžádal způsob krytí specifickými zdroji. Tyto zdroje krytí se nazývají hypoteční zástavní listy.

Hypoteční zástavní listy jsou speciální druhy dluhopisů, které emitují hypoteční banky. Jsou kryty zástavním právem k nemovitosti, proto mají nižší úrokovou sazbu a jsou bezpečnější. Pro emitující banku jsou levnějším zdrojem než klasické dluhopisy. Hypoteční zástavní listy nemají žádnou výpovědní lhůtu, obchodují se na kapitálových trzích [3]

## 3.2 Základní pojmy

V této části bakalářské práce se věnuji vytyčením základních pojmů, které souvisejí s hypotečním trhem.

### 3.2.1 Žadatel

Žadatelem o hypoteční úvěr může být fyzická i právnická osoba.

- Občan ČR způsobilý k právním úkonům (svéprávný)
- Občan EU s trvalým či přechodným pobytem v ČR
- Cizí státní příslušník

Minimální věková hranice žadatele o hypoteční úvěr je 18 let. Horní hranice věku pro získání není stanovena, ale často se pohybuje mezi 67. a 70 let. (horní hranice odchodu do důchodu je dána zákonem č. 155/1995 Sb. o důchodovém pojištění) je posuzována v souladu s požadavky ČNB. Obecně můžeme říct, že největší šanci mají lidé v produktivním věku, kteří disponují dostatečným příjmem ke splácení požadovaného úvěru. Tyto příjmy se mohou generovat zejména ze svého zaměstnání, podnikání, renty, rodičovského příspěvku, výživného či výsluhového příspěvku, diet, nájemného a dalších příjmů, které banka vyhodnotí jako akceptovatelné a stabilní. Krátkodobé přivýdělký prostřednictvím brigád, kde je klient zaměstnaný pomocí dohody o provedení práce (DPP) či dohody o pracovní činnosti (DPČ) banky nemusí akceptovat, pokud se nejedná o dlouhodobé stabilní příjmy. [4]

Obecně platí, že banka posuzuje, jak dlouho je žadatel zaměstnán, v jakém oboru, zda není ve výpovědní době, zda je mzda vyplácena na běžný účet či je vyplácena v hotovosti. U zaměstnanců předkládá potvrzení o výši příjmů. [4]

### 3.2.2 Bonita

Bonitou klienta se rozumí souhrnné označení pro kvalitu právních, finančních a ekonomických charakteristik klienta, které jsou důležitými indikátory jeho schopnosti a ochoty splnit závazek vůči bance. [5]

Z hlediska výše příjmů si každá z bank stanovuje své metodické podmínky na stanovení pravidel pro posouzení úvěryschopnosti žadatele, musí se však řídit pokyny regulátora ČNB (parametry DTI, DSTI a LTV). Obecně platí, že při posuzování úvěryschopnosti banka porovnává příjmy všech žadatelů uvedených v žádosti o hypoteční úvěr s výdaji domácnosti a se všemi závazky, které žadatelů plynou ze stávajících úvěrů a z požadované hypotéky.

Do závazků žadatele se zahrnuje anuitní splátky spotřebitelských úvěrů a půjček, úvěrů ze stavebního spoření, hypotečních úvěrů a provozních a investičních úvěrů. Dále splátky úroků a měsíční splátky u překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. Měsíční splátky revolvingových úvěrů a splátkových karet. Splátky kreditních karet v poměru určeném danou bankou. Splátky kontokorentů, jehož poměr určuje poskytující banka. Splátky operativního a finančního leasingu.[3]

Banka dále posuzuje celkové výdaje domácnosti, a to zejména výdaj na živobytí, chod domácnosti, výdaje na potraviny, energii, dopravu, topení, vzdělání, lékaře apod. Nadstandardní výdaje na zdravotní péči uvádí se v případě, že klient má zvýšené výdaje na speciální zdravotní pomůcky, zdravotní péči, školné. [6]

### 3.2.3 Úroková sazba

Úroková sazba je částka, kterou je dlužník povinen platit věřiteli z jeho pohledávky. Základní jednotkou je tzv. roční úroková sazba, která se označuje zkratkou p.a. neboli per annum a je vyjadřována v procentech. Výše úrokové sazby závisí na několika faktorech:

- účelu hypotečního úvěru
- době fixace
- na výši zajištění úvěru
- bonitě dlužníka

- pojištění úvěru či zastavované nemovitosti

Pro úvěry, které jsou poskytovány na vlastní bydlení jsou úrokové sazby nižší. A to zejména proto, že jsou tyto úvěry pro banky méně rizikové. U úvěrů poskytovaných na pronájem nemovitosti či pokud klient vlastní na hypotéku předchozí 3 a více nemovitostí většina bank uplatňuje přírážku z úrokové sazby. [7]

Fixace úrokové sazby je období, kdy je úrok pevně určený a nemůže se již měnit. Pohybuje se od jednoho roku až po desetiletí. Nejčastější fixace banky poskytují obvykle na 3 až 5 let. Různě dlouhé fixace generují různě vysoké úrokové sazby. Po celou dobu trvání fixace banka nemá oprávnění změnit výši úrokové sazby. Výši fixované úrokové sazby na další období fixace má banka povinnost oznámit nejpozději 2 měsíce před ukončením fixace písemnou formou. Pokud klient na toto oznámení nereaguje, banka automaticky nastavuje stejnou délku fixačního období jako u předchozí fixace. Výše nové fixace se odvíjí od situace na finančních trzích, na kterých banka získává peníze a vychází z aktuální ekonomické situace na trhu. [7]

PRIBOR - Prague InterBank Offered Rate je pražská mezibankovní nabídková sazba, za kterou si na mezibankovním trhu navzájem banky poskytují úvěry. Referenční banky jsou ty banky, které poskytují data pro stanovení PRIBORu. Status referenční banky uděluje Financial Markets Association of the Czech Republic spolu s ČNB. PRIBOR je využíván pro výpočet úrokových sazeb a dalších finančních produktů. [8]

Tato úroková sazba se určuje tak, že každý pracovní den mezi 10.30. – 10.45. kontaktuje zástupce referenční banky (ČSOB, ČS, KB, Raiffeisenbank, UniCreditBank) do společnosti, která PRIBOR počítá. Banky sdělí, za jakou úrokovou sazbu jsou ochotné půjčovat jiným bankám. Poté se vyškrtne nejnižší a nejvyšší sazba a stanoví se aritmetický průměr. Sazba PRIBOR se zveřejňuje ve 13. hod. a využívá se jako referenční sazba pro úvěry a dluhopisy. [8]

---

#### 3.2.4 Refinancování

Pokud je hypotékou splacen jiný hypotéční úvěr, leasing nebo jiný úvěr či půjčka jedná se o refinancování. Klienti k této variantě přistupují v případě, že původní závazek již není tak výhodný a konkurenční banka jim nabídla výhodnější podmínky. Může se nastavit



i jiná struktura úvěru např. prodloužit či zkrátit původní splatnost úvěru navýšit či snížit celkový objem úvěru. Klienti předkládají bance původní úvěrovou smlouvu včetně jejich dodatků a vyčíslení předčasného splacení refinancovaného úvěru, součástí je u zajištěných úvěrů souhlas se splacením tzv. příslib k vydání kvitance. Po doplacení původního úvěru banka vydává kvitanci, která se posílá na katastr nemovitostí a dochází k vymazání původního zástavního práva. [9]

### 3.2.5 RPSN

Roční procentní sazba nákladů je zásadní hodnota, která pomáhá spotřebiteli porovnat nabídky podmínek různých úvěrových produktů. Vedle výpůjční úrokové sazby a struktury splátek jistiny a úroků se zohlední také poplatky za posouzení žádosti o úvěr, poplatky vážící se k uzavření smlouvy, poplatky za převod peněžních prostředků a poplatky za vedení úvěrového účtu, platby za pojištění nebo záruku pro případ neschopnosti spotřebitele splácet úvěr z důvodu jeho pracovní neschopnosti, invalidity, smrti nebo nezaměstnanosti, pokud je podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru, platby provizí. [?]

### 3.3 Druhy hypotečních úvěrů

Na rozdíl od ostatních úvěrů není rozhodující doba splatnosti ale účel, na který jsou poskytovány. Hypoteční úvěry lze klasifikovat z mnoha hledisek. Jedním z nejběžnějších je rozdělení dle jejich účelu.[7]

#### 3.3.1 Účelové

Účelový hypoteční úvěr je klasický druh hypotečního úvěru zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Může být využit na následující účely:

- koupě nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlastnického podílu) – byt, rodinný dům, stavební pozemek, rekreačního objektu (chata, chalupa), v insolvenci, dražbě
- výstavba nemovitosti
- financování elektrické energie (fotovoltaika)
- rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí
- převod členských práv a povinností v družstvu
- získání práv a povinností včetně práva k nájmu k bytu
- konsolidace (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů (půjček/zápůjček) použitých na investice do nemovitostí nebo družstevního podílu
- refinancování
- financování žadatelů v rozvodovém řízení

Je možná i kombinace výše uvedených účelů. Hypoteční úvěr účelový lze využít i na financování nemovitého příslušenství nemovitostí, tj. např. bazénu, krbu, garáže, oplocení, příjezdové komunikace atd. Výhodou účelových hypoték je možnost uplatnění zaplacených úroků v daňovém přiznání jako odečitatelné položky. [10] Pro úvěry, které jsou poskytovány na vlastní bydlení jsou úrokové sazby nižší. A to zejména proto, že jsou tyto úvěry pro banky méně rizikové. U úvěrů poskytovaných na pronájem nemovitosti či pokud klient vlastní na hypotéku předchozí 3 a více nemovitostí většina bank uplatňuje přírážku z úrokové sazby. Z důvodů energetické krize a zvýšeného zájmu obyvatelstva o pořizování fotovoltaických

elektráren přistoupili některé banky k rozšíření účelům financování výroby elektrické energie. Rozlišují však, zda daná vyrobená elektrická energie je určena primárně pro vlastní spotřebu či zda se jedná o podnikatelský záměr. Rozhodující je způsob napojení elektrárny na rozvodnou síť energetického distributora. [11]

### **Offsetová hypotéka**

Je druh hypotečního úvěru kombinovaného se spořicí účet. Banka umožňuje klientovi ovlivnit výši zaplacených úroků u hypotéky prostřednictvím ukládání vkladů na spořicí účet založený v dané bance. Tento druh úvěru je vhodný zejména klientům, kteří disponují s dostatečnou výší finančních prostředků u dané banky. Offsetový spořicí účet není úročen. Průměrný denní zůstatek na spořicí účtu se odečte od nesplacené jistiny hypotečního úvěru a klient zaplatí pouze úroky z výše uvedeného rozdílu. Výsledná splátka je tedy pro klienta nižší. Tento typ hypotéky poskytuje např. RB, MMB. Některé banky u tohoto typu hypotéky mají zvýšenou úrokovou sazbu oproti standardní fixaci. [12]

### **Kombinace státní půjčky pro mladé do 40 let s hypotečním úvěrem**

Od 1.1. 2022 vstoupila v platnost novela nařízení vlády 2/2021 Sb., podle které lze poskytnou dotace prostřednictvím Státního fondu podpory investic. Jedná se zejména o financování koupě bytu či pořízení rodinného domu prostřednictvím výstavby, a to až do výše 3,5 mil. Na modernizaci obydlí až 750 tis., na koupě bytu nebo družstevního podílu v bytovém družstvu až 3 mil. Úroková sazba pro tento typ úvěru je stanovena základní sazbou EU pro ČR. V současné době se výše úrokové sazby 7,43 %. Splatnost úvěru je 10 let na modernizaci obydlí a 30 let na pořízení obydlí. Fondu umožňuje odložení splácení jistiny až o dobu 6 měsíců, max. délka splatnosti se nemění. Fond umožňuje přerušování splácení jistiny až na dobu 2 let, celková doba splatnosti včetně doby prodloužení splácení nepřesáhne u úvěrů na modernizaci 12 let, u úvěrů na pořízení bydlení 25 let. [13]

### **Nízkoenergetická hypotéka – Zelená hypotéka**

V případě, že financovaná nemovitost má Energetickou náročnost budovy A nebo B dle Zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, který stanoví mimo jiné povinnost vypracování předložený Průkazu energetické náročnosti budovy, většina bank klientovi zvýhodňuje celkovou hypotéku (bez poplatků za zpracování, za odhad, za čerpání na návrh

na vklad, sleva na úrokové sazbě o 0, 1-0, 2 %, 30% sleva na zhotovení energetického štítku. [14]

### 3.3.2 Neúčelové

Neúčelové hypoteční úvěry tzv. americké hypotéky, jsou rovněž charakterizovány zástavním právem k nemovitost. Bance se nedokládá účel využití finančních prostředků, tudíž se úroky z neúčelového úvěru nedají odepisovat ze základu daně. Úroková sazba je mírně vyšší než u účelových hypoték. Splátka úvěru se dá rozložit v delším časovém úseku než u klasických spotřebitelských úvěrů. LTV banky požadují maximálně do 80% zástavní hodnoty nemovitosti. Maximální výše úvěru bývá omezená u většiny bank do 5 mil. Neúčelová část může být součástí i účelové hypotéky, a to až do výše 30 %. Tuto možnost nabízí na trhu například Hypoteční banka. V této kombinaci účelová část hypotéky musí být nastavena jako hlavní s vyšší úvěrovou částkou. úroky od neúčelové části nelze rovněž odepisovat ze základu daně jako u americké hypotéky. [15]

### 3.3.3 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr je krátkodobý úvěr, který se využívá v případě, kdy na kupovanou nemovitost nelze aktuálně zřídit zástavní právo. Jedná se zejména o klienty, kteří dosud nevyřešili financování své stávající nemovitosti. účelem takového typu úvěru může být např. Koupě družstevního bytu, obecního bytu, výstavba ve zrychlené formě, developerský projekt ve výstavbě. Úvěr je obvykle splacen v krátkém časovém úseku jednoho až dvou let dle úvěrující banky, nevýhodou je, že je úročen vyšší úrokovou sazbou. Současně s předhypotečním úvěrem je uzavírána smlouva o hypotečním úvěru. Účelem předhypotečního úvěru je koupě družstevního podílu, koupě nemovitosti od města (obce, státu). U většiny bank je omezena jeho maximální možná výše. [16]. Čerpání předhypotečního úvěru je možno jednorázově nebo postupně. Jakmile klient postaví nemovitost, stává se s předhypotečního úvěru klasická hypotéka. [5]

### 3.4 Způsob spláčení

Hypoteční úvěry lze rozdělit dle typu spláčení.

#### 3.4.1 Anuitní typ spláčení

Anuitní spláčení je typ spláčení, kde po celou dobu splatnosti úvěru platí klient stejnou výši měsíční splátky. Ve splátce se mění pouze poměr mezi úrokem a jistinou. Výše anuitní splátky se stanoví podle výše úvěru, počtu splátek a výše úrokové sazby a její výše se po dobu platnosti stejné úrokové sazby nemění. Tento typ spláčení je u nás nejvíce využíván. [7]

Vzoreček pro výpočet anuitního spláčení:

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

S – anuitní splátka

U – půjčená částka

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

n – počet období (čas)

#### 3.4.2 Progresivní typ spláčení

Progresivní spláčení hypotéky je typ spláčení, kdy na začátku spláčení hradí klient nižší splátky, které se v průběhu doby postupně zvyšují. Tento typ spláčení je pro banky nejrizikovější, a proto ho banky moc neposkytují. [7]

#### 3.4.3 Degresivní typ spláčení

Degresivní spláčení hypotéky je typ spláčení, při kterém se na začátku splatnosti hypotéky uměřuje nesplacená jistina v co nejvyšších sumách. Tento proces je nastaven na jeden rok. Poté se stanovuje splátka na nové období, která je nižší než splátka v předchozím roce. Výhodou degresivního spláčení je, že klient zaplatí méně na úrocích. [7]

### 3.5 Regulační parametr

V této části je práce věnována regulačním parametrům ČNB, které omezují maximální výši poskytnutého úvěru a maximální výši měsíčních splátek, které klient bude splácet. Zejména pak budu popisovat jednotlivé úvěrové ukazatele a příklady k jejich výpočtu.

#### 3.5.1 LTV

LTV (Loan to Value) tzn. úvěr k hodnotě. Označuje poměr mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti. Maximálně může banka poskytnout 90% hodnoty nemovitosti, ale to pouze u žadatelů do 36 let. LTV vychází z odhadní ceny nemovitostí. Základním ukazatelem je procento. [17]

$$LTV = \frac{\text{výše poskytnuté hypotéky}}{\text{odhad tržní ceny nemovitosti}} * 100\%$$

Zdroj: vlastní zpracování na základě ČNB

#### 3.5.2 DTI

(Debt to Income) ukazatel DTI je poměr mezi výší celkového zadlužení žadatele a výší čistého ročního příjmu. Pomocí tohoto ukazatele zjistíme, jakou maximální výši si žadatel může od banky půjčit, neboť nesmí přesáhnout výši n násobku ročního příjmu. [18]

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

Zdroj: vlastní zpracování na základě ČNB

#### 3.5.3 DSTI

(Debt Service to Income) představuje procentní poměr mezi výší měsíčních splátek dlužníků oproti jeho čistému měsíčnímu příjmu. Parametr DSTI ode dne 1. 4. 2022 nesmí přesáhnout hranici 45 %. Pouze u žadatelů do 36 let může být až 50 %. [19]

$$\text{ukazatel DSTI (\%)} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele}} * 100$$

Zdroj: vlastní zpracování na základě ČNB

Výše uvedené parametry zavedla ČNB zejména z důvodů, že koncem září 2021 výrazně vzrostlo tempo růstu celkového objemu spotřebitelských úvěrů. Konkrétně za 2. čtvrtletí 2021 až o 80 %. Výše prodejních cen u rezidenčních nemovitostí vzrostl ke konci června 2021 o cca 15 %. Objem nově poskytnutých spotřebitelských úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti za období 1-8/ 2021 se pohyboval kolem 322 mld. Kč. Obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů v souladu se Zákonem č. 219/2021, který novelizoval Zákon č. 6/1993 Sb. o České národní bance.

Zavedení parametrů DSTI by mělo vést ke snížení rizika neplacení hypotečních úvěrů a tím i ke snížení rizika finanční krize spojené s nesplácením těchto úvěrů. Na druhé straně však může mít za následek také zpomalení růstu trhu s nemovitostmi, zejména pokud je zavedení DSTI doprovázeno také zpřísněním dalších pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů a celkovému nárůstu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů z důvodů inflace. [20]

Úvěrové riziko je historicky jedním z nejstarších a nejvýznamnějších rizik. Spočívá především v nejistotě, zda dlužník dostojí svých závazků svůj dluh včas a zcela splatit v plné výši. [5]. Vyhodnocení úvěrového rizika neodmyslitelně patří k bankovním činnostem a není možné se mu vyhnout. Příčiny vzniku úvěrového rizika se posuzují z interního a externího pohledu. U interních příčin se banky zabývají např. tím na jaký segment žadatelů se zaměří, u externího rizika se posuzuje např. vývoj ekonomiky a celková politická situace. Může to být i jeden z důvodů, proč banka svoje aktivity v poskytování hypoték utlumí. Česká národní banka snižuje rizika spojená s hypotečním úvěrováním zaváděním úvěrových ukazatelů, které cílí na žadatele.

## 3.6 Proces poskytování hypoték

V této části je práce zaměřena na poskytovatele hypotečních úvěrů a je zde popsán proces, při poskytování hypotečních úvěrů.

### 3.6.1 Poskytovatelé

Instituce, které získali od České národní banky licenci k vydávání hypotečních zástavních listů. Jedná se o banky a družstevní záložny, které sídlí v ČR a mají registraci u ČNB na poskytování úvěrů. První, komu byla udělena licence k vydávání hypotečních zástavních listů byla Českomoravská hypoteční banka, a.s. dnes pod názvem Hypoteční banka, a.s.[21]

Seznam vybraných hypotečních bank v ČR:

- Air bank, a.s.
- Banka CREDITAS, a.s.,
- Česká spořitelna, a.s.,
- ČSOB – Československá obchodní banka, a.s.,
- Hypoteční banka, a.s.,
- Fio banka, a.s.
- Komerční banka, a.s.,
- mBank, a.s.,
- MONETA Money Bank, a.s.,
- Oberbank, a.g.,
- RaiffeisenBank, a.s.,
- UniCredit Bank, a.s.,



Klient může žádat o hypotéku přímo v dané instituci, co hypotéky poskytuje nebo prostřednictvím zprostředkovatele např. hypotečního makléře, který mu hypotéku vyřídí, aniž by musel banku navštívit. Výhodou je celková úspora času, který by klient věnoval návštěvou bank a přehledná nabídka všech poplatků a produktů napříč bankami. Klient si tak může přehledně vyhodnotit nejvýhodnější nabídku a není limitován pouze jednou bankou. [21]

Pojištění vkladů je záruka, při které budou klientům v případě selhání banky jejich vklady alespoň částečně vráceny. Minimalizuje se tak varianta, že v případě negativních zpráv o dané bance by střadatelé, kteří by se domáhali okamžité výplaty svých vkladů, způsobili platební neschopnost banky. Poskytuje ochranu v případě insolvence banky. Česká republika byla první zemí, která pojištění vkladů zavedla. Tento systém byl vytvořen v roce 1924, měl však krátkého trvání. Některé prameny uvádějí, že systém pojištění vkladů byl vytvořen ve Spojených státech amerických v roce 1934, jako reakce na velkou hospodářskou krizi. [20] Pojištění vkladů je v rámci EU je stanoveno na maximální možnou částku 100.000 eur bez spoluúčasti.

### 3.6.2 Přípravná fáze

Výběr banky, kterou si klient na základě vyhodnocení nabídek jednotlivých bank zvolí jako finální. Záleží zejména na celkovém RPSN a podmínkách čerpání.

Podání žádosti. Žadatel bance či zprostředkovateli předloží doklady totožnosti a požádá o hypotéku. Banky postupně přecházejí na digitální proces při vyřizování hypotéky a začínají využívat bankovní identitu. Klient může i o hypotéku zažádat sám prostřednictvím internetového nebo mobilního bankovníctví. Pracovník banky či hypoteční zprostředkovatel ho následně přes e-mail či telefon celým procesem provede.

Žadatel o úvěr dodá požadované dokumenty, specifikované v žádosti, jedná se zejména o doložení příjmů u zaměstnance, potvrzené zaměstnavatelem na formuláři banky. U podnikatele pak doložení daňového priznání, výpisů z běžného účtu a doklady o zaplacení daně. [24]

Registry dlužníků jsou informační systémy, ve kterých nalezneme informace o úvěrových závazcích. Jedná se o databáze údajů, vytvořená na základě informací, které si banky vzájemně poskytují o smluvních úvěrových vztazích jejich klientů.

**BRKI** – Bankovní registr klientských informací jehož provozovatelem je společnost s názvem Czech Banking Credit Bureau (CBCB). Informační databáze registru je tvořena pozitivními i negativními informacemi. Jedná se především o informace ohledně bonity, důvěryhodnosti a platební morálky. V tomto systému jsou zahrnuty jak banky tak stavební spořitelny a jsou tak současně správci informací a osobních údajů.[22]

**NRKI** – Nebankovní registr klientských informací je založený a spravovaný finančními institucemi, které nejsou bankami a poskytují úvěry (nebankovní úvěrové instituce). NRKI zpravuje databázi údajů o úvěrových produktech klientů, leasingových společnostech, společnostech poskytujících spotřebitelské úvěry a faktoringových společnostech. [22]

**SOLUS** – je úvěrový registr, založený v roce 1999. Název vyplývá ze zkratky zájmového sdružení právnických osob, které zní: Sdružení na ochranu leasingu a úvěru spotřebitelům. Cílem je vytváření databáze subjektů, které neplní své povinnosti ve vztahu k finanční činnosti členů sdružení. Členové jsou bankovní i nebankovní finanční instituce. [22]

Informace obsažené v registrech jsou aktualizovány na měsíční bázi, a následně pak další 4 roky od ukončení úvěrového vztahu. V případě, že úvěrová smlouva nebyla uzavřena v bankovním registru se informace uchovává po dobu 1 roku a nebankovním registru po dobu 4 měsíců. O výpis je možné požádat on-line, osobně či přes datovou schránku. []

### 3.6.3 Realizační fáze

Banka zadává ocenění nemovitosti předmětu zástavy. Ocenění nemovitosti je prováděno vždy danou hypoteční bankou poskytující úvěr, prostřednictvím interního ocenění či externím nezávislým odhadcem. Banka je povinna znát obvyklou cenu nemovitosti a její likviditu. Vždy se jedná o odhad tržní ceny obvyklé. Banky se zajímají především za kolik by danou nemovitost v případě realizace zástavy zpeněžily a za jak dlouhou dobu. Důležitá je v tomto typu ocenění porovnávací metoda, ve které znalec srovnává obdobné nemovitosti, které se prodávají v dané lokalitě. V případě nedostatku údajů se vychází i z realizovaných cen nemovitostí v okolí a využívá k porovnání cen z realitních serverů. U těchto cen se uplatňuje srážkový koeficient. Některé banky využívají k ocenění nemovitosti cenové mapy. Výsledky těchto výstupů jsou mnohem rychlejší než standardní ocenění, ale většinou neumí individuálně posoudit další specifické parametry dané nemovitosti a výsledné ocenění neodpovídá tržnímu odhadu. Při výsledném posouzení zástavní hodnoty nemovitosti se

může stát, že jedna a ta samá nemovitost je oceněna odlišně u různých bank. Cena se nemusí zásadně odlišovat, ale pro klienta je výsledek zásadní. Neboť daný rozdíl musí dofinancovat z vlastních či cizích zdrojů, popř. dozajistit zástavním právem k další nemovitosti. Odhadce banky může využívat i výnosovou metodu, která se uplatňuje při stanovení budoucího čistého výnosu, který se využívá především u komerčních nemovitostí nebo u rezidenčních nemovitostí určených k pronájmu. Rovněž se stanovuje věcná hodnota, která se využívá při určení minimální pojistné částky oceňované nemovitosti a bývá odlišná od tržní ceny. Tato služba banky je zpoplatněna u stanovení ceny současné obvyklé se částka pohybuje mezi 4 000 Kč – 5 000 Kč. V případě stanovení ceny budoucí u rozestavených nemovitostí či rekonstrukcí je cena obvyklá vyšší kolem 6 000 Kč.[23]

U odhadů stavebních pozemků je cenové rozpětí mezi 3 500 Kč až 4 500 Kč. Komerční nemovitostí mají stanovenou cenu individuálně dle posouzení rozsahu dané i nemovitosti. Tyto nemovitosti mají svá specifika, a tudíž i náročnější odhady. Cena je zde obecně vyšší. Banky a hypoteční zprostředkovatelé velice často svým klientům nabízejí marketingové akce, kdy odhad nemovitostí uhradí nebo zajistí jeho snížení.[23]

Po vyhotovení odhadu a posouzení schopnosti žadatelů úvěr splácet banka hypotéku schválí a vyhotoví úvěrové dokumenty. Klient smlouvy následně podepisuje. Podepsání smlouvy znamená, že dojde k zaplacení ceny za vybranou nemovitost, banky této fázi říkají čerpání úvěru. Klient musí, ale splnit všechny podmínky čerpání nastavené bankou. [23]

Mohou nastat události a klient bude chtít od rozjednaného úvěrového obchodu odstoupit. V této situaci rozlišujeme, zda jsme s bankou již podepsali úvěrovou smlouvu či nikoliv. V případě, že klient hypoteční smlouvy nepodepsal hradí pouze poplatky, které byly spojené s nezbytnými úkony pro schválení hypotéky, což bývají převážně poplatky za ocenění objektu úvěru. Pokud však již došlo k podpisu úvěrové smlouvy a hypotéku měl klient sjednanou přes hypotečního zprostředkovatele (makléře) a úvěrové smlouvy se podepisovali mimo prostory banky. Klient má možnost od dané hypoteční smlouvy do 14 dnů bezplatně odstoupit. Zákon 257/2016 Sb. U smlouvy podepsané v bance však tato možnost není a daná banka může klientovi účtovat poplatek za odstoupení od smlouvy před jejím vyčerpáním. A to až do výše procent. Proto je lepší zvolit možnost, pokud to je alespoň trochu možné hypotéku načerpat a následně využít možnost mimořádných splátek 25 %

ročně či celkového splacení za vyúčtování účelně vynaložených nákladů, které mohou být pouze v řádech stovek korun dle dané banky.

Banky umožňují hypotéku splatit nejen při ukončení fixace úrokové sazby, ale i prostřednictvím mimořádné splátky jednou ročně až 25%

*„ (1) Spotřebitel je oprávněn spotřebitelský úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání spotřebitelského úvěru. V takovém případě má spotřebitel právo na snížení celkových nákladů spotřebitelského úvěru o výši úroku a dalších nákladů, které by byl spotřebitel povinen platit v případě, kdy by nedošlo k předčasnému splacení spotřebitelského úvěru.*

*(f) u spotřebitelského úvěru na bydlení do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení.*

Citováno ze zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb.[2]

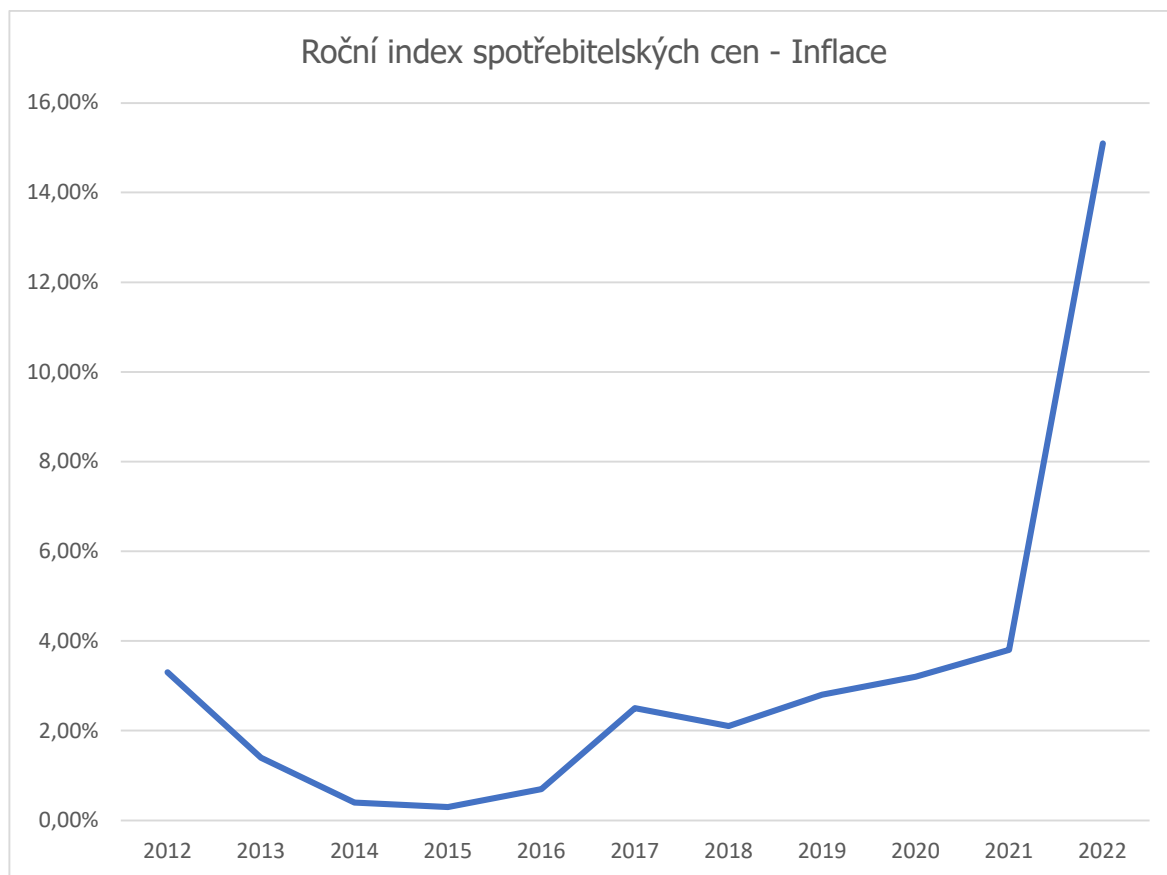
## 4 Vlastní práce

### 4.1 Vývoj hypotečního trhu

Udělením první hypoteční licence v roce 1995 - Českomoravské hypoteční bance, a.s. byl odstartován počátek hypotečního úvěrování v ČR. Zástavní hodnota nemovitosti, kterou banka akceptovala do zástavy měla dosahovat 70 % LTV. Žadatelé o úvěr měli doložit minimálně 30 % vlastních prostředků z požadovaného investičního záměru. Úrokové sazby dosahovaly 15 %. A celková doba vyřízení hypotéky byl proces na několik týdnů až měsíců. Oproti dnešku, kdy banka je po kompletním doložení celkových podkladů schopná zpracovat hypotéku během pár dní. Hypotéka nebyla zdaleka dostupná pro každého, vezmeme-li v potaz, že měsíční splátka úvěru se pohybovala kolem 13 tisíc korun, což odpovídala 2/3 příjmů domácnosti. Klasickým žadatelem o hypotéku byli podnikatelé a klienti se stabilními a vyššími příjmy. Řádově se poskytlo kolem 150 až 200 hypoték.

1999-2000 větší zájem o hypotéky se projevil až v roce 1999, kdy se úroky pohybovaly kolem 10% a postupně klesaly k úrovni 8,8%. Byla zavedena státní podpora, která dorovnávala úrok nad hranici 5%. Úroky u hypoték klesaly a v roce 2004 se dostaly ke hranici, kde dosáhly nového minima 4,5%. V roce 2002 se zprovoznil úvěrový registr dlužníků a v roce 2004 se začala poskytovat Americká hypotéka. Od roku 2005 se úroková sazba začala znovu navyšovat, ale objem poskytnutých hypoték rostl. Krizový rok 2008 zpomalil růst objemu hypotečních úvěrů a úrokové sazby zdražil k hranici 5 %. Růst hypotečních úvěrů znovu nastal v letech 2011 -2012. []

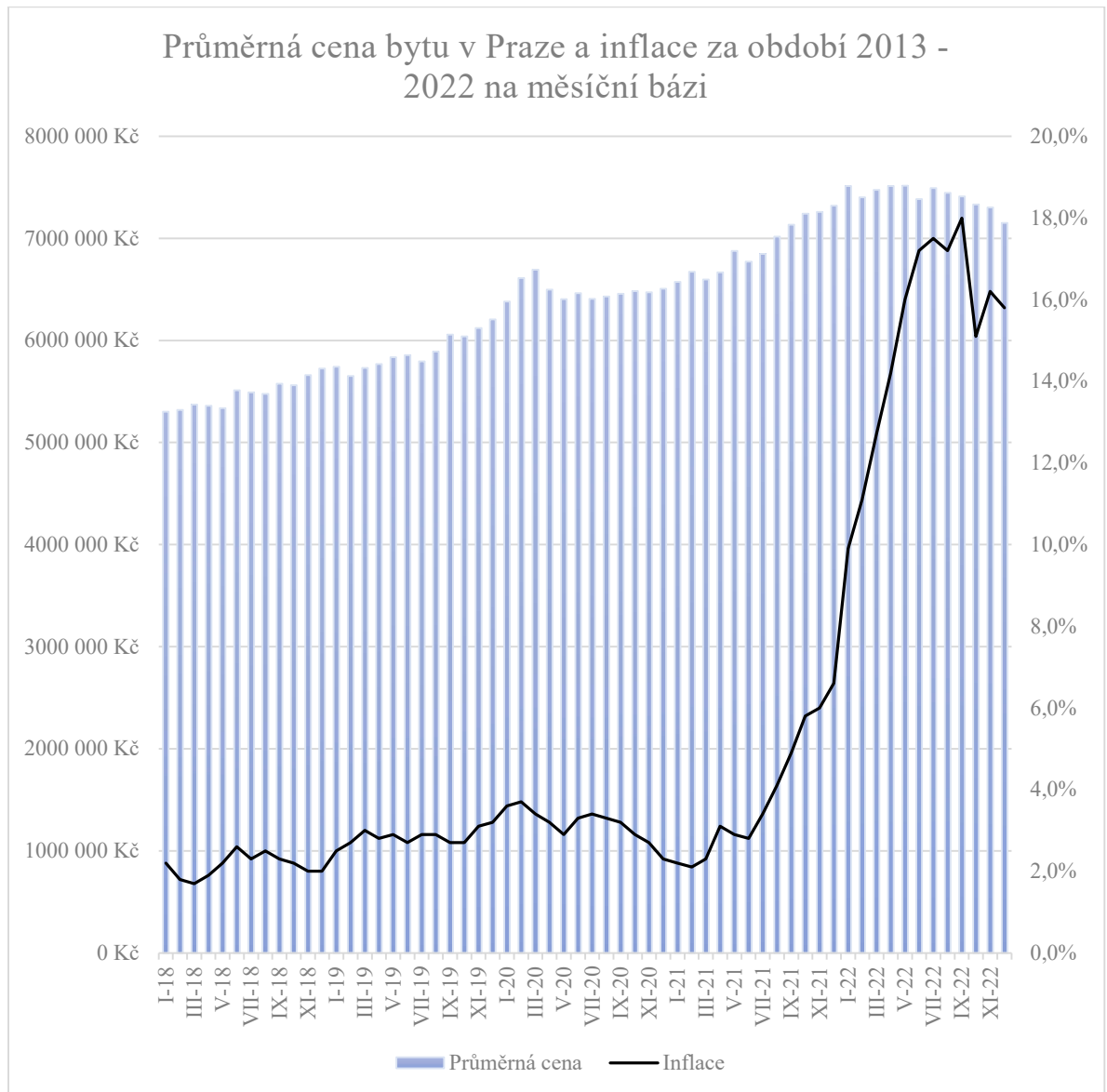
Obrázek 1 Roční index spotřebitelských cen - Inflace



Zdroj: vlastní zpracování na základě (ČSÚ)

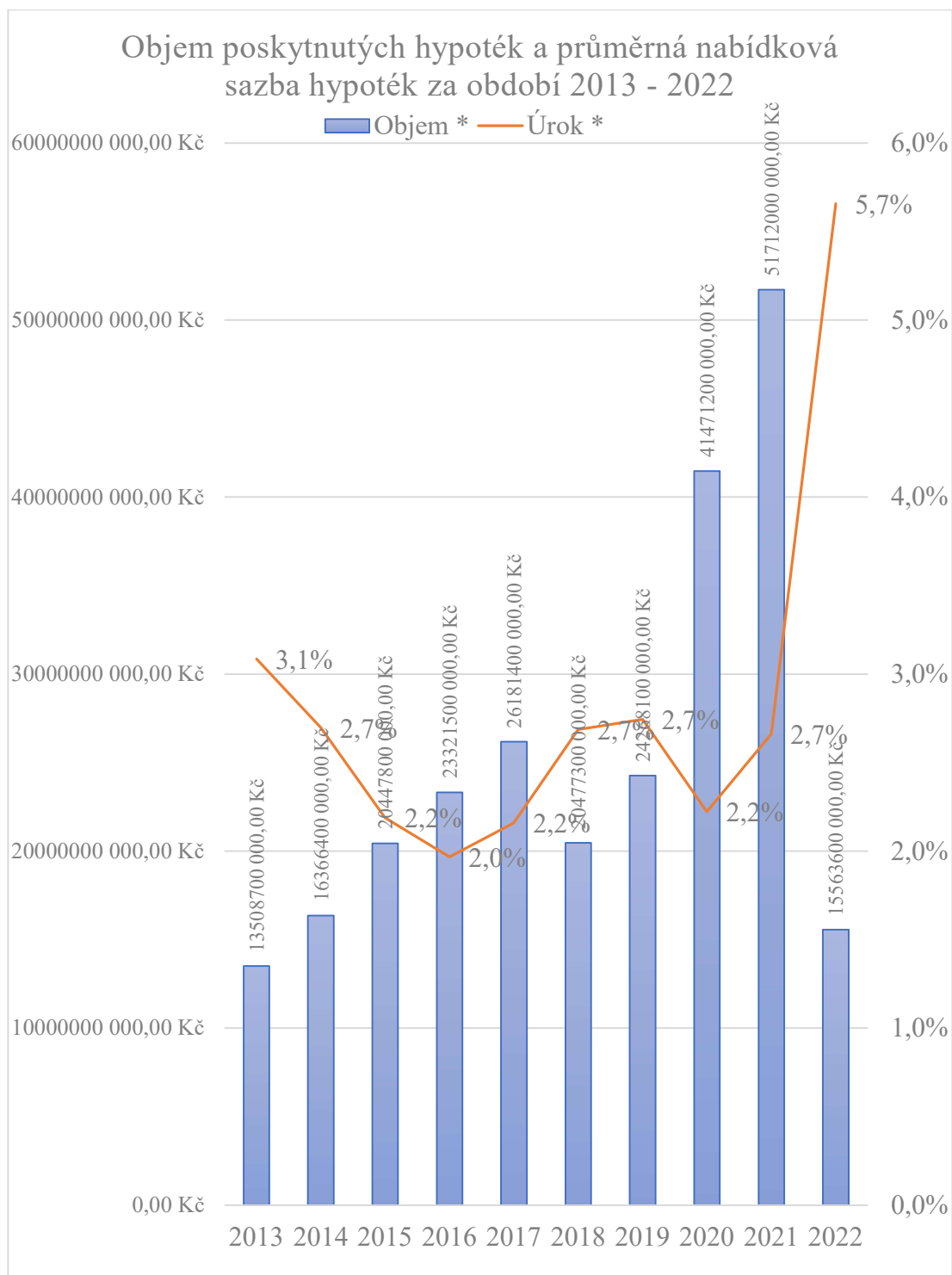
Výše uvedený graf monitoruje vývoj inflace, ze které je patrný skokový nárůst od roku 2021, na který měl vliv dopad pandemie Covid-19. Po uzavření ekonomik jednotlivých států došlo k extrémnímu propadu hospodářského růstu a nárůstu nezaměstnanosti a zvýšení inflace k hranici 15,1 %.

Obrázek 2 Průměrná cena bytu v Praze a inflace za období 2013 - 2022 na měsíční bázi



Zdroj: vlastní zpracování na základě (Realitycechy.cz, chypoexpert.cz, ČSÚ)

Obrázek 3 poskytnutých hypoték a průměrná nabídková sazba hypoték za období 2013 - 2022



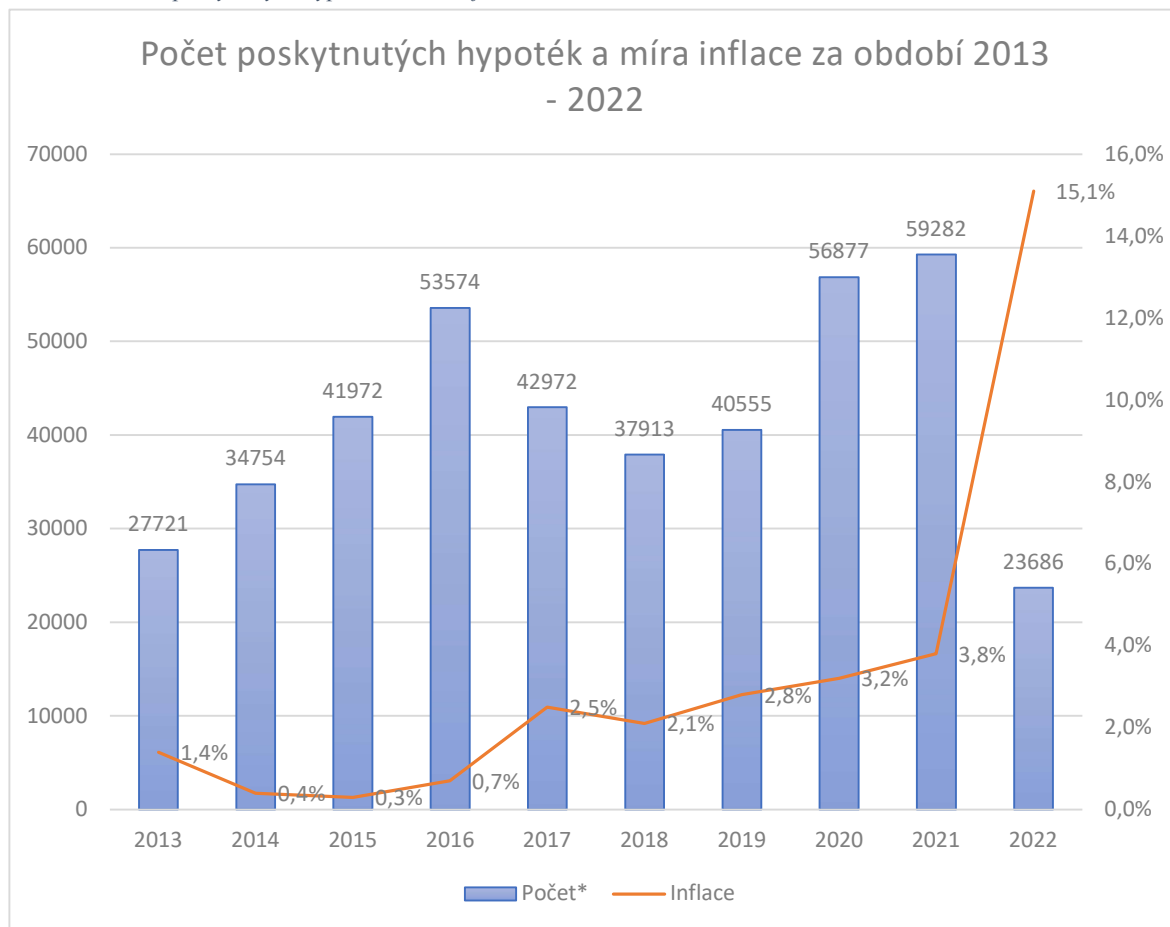
Zdroj: vlastní zpracování na základě (Monitoring hypoexpert, ČSÚ)

Z uvedeného grafu vyplývá, že objem poskytnutých hypoték od roku 2013 stoupal, velký nárůst je patrný v letech 2016, kdy v listopadu klesly úrokové sazby na historicky nejnižší průměrnou poskytovanou sazbu a ČNB doporučila omezit poskytování 100 %



hypoték. V roce 2018 se tak objem poskytnutých hypoték snížil, aby následující rok 2019 opět vystoupal k 24 mld. K dramatickému nárůstu došlo v roce 2020, kdy od dubna ČNB zrušila limity pro ukazatele DTI a navýšila limit u ukazatele DSTI ze 45% na 50%, který pak v červnu 2020 rovněž zrušila.

Obrázek 4 Počet poskytnutých hypoték a míra inflace za období 2013 - 2022



Zdroj: vlastní zpracování na základě (Golem finance s.r.o., 2023)

Pomocí výše uvedených grafů byly sestaveny hodnoty, které se promítají na modelové domácnosti

Tabulka 1 Porovnání bonity klientů

Porovnání bonity klientů		
Záměr	Do 36 let	Nad 36 let
	koupě	koupě
Objekt záměru	byt	byt
Vlastní zdroje	620 000 Kč	1 240 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	5 580 000 Kč	4 960 000 Kč
Hodnota zastavované nemovitosti	6 200 000 Kč	6 200 000 Kč
Předpokládané LTV	90 %	80 %
Předpokládaná splatnost	30 let	30 let
Předpokládaná fixace	3 roky	3 roky
Nejvýhodnější úroková sazba*	6,49 %	6,19 %
Orientační výše splátky	35 232 Kč	30 346 Kč
Orientační max. výše úvěru	6 097 459 Kč	5 663 428 Kč
Výše max. splátky úvěru	38 500 Kč	34 650 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Golem finance s.r.o. (2023)

## 4.2 Modelová domácnost č. 1

Manželé ve věku do 36 let žádají o hypotéku na koupě bytu ve výši 5 580 00 Kč za celkovou kupní cenu 6 200 000 Kč s vlastními zdroji ve výši 10 % tj. 620 000 Kč, které si našetřili ze svého stavebního spoření. Manželka pracuje jako účetní s průměrným čistým měsíčním příjmem ve výši 37 000 Kč, manžel pracuje jako obchodní zástupce a jeho čistý měsíční příjem činí 47 000 Kč. Mladá rodina má dítě ve věku 6 let. Rodina nemá žádné měsíční závazky. Splatnost úvěru bude na 30 let s 3letou fixací a LTV 90 %. viz. tabulka č.1. Oslovili hypotečního zprostředkovatele, který jim připravil nabídky 3 vybraných bank UniCredit, a.s. ČSOB, a.s. a ČS, které mají dle zjištění nejvýhodnější podmínky. Jelikož manželé nemají uzavřené žádné životní pojištění, žádali makléře o nabídku pojištění úvěru, které nabízí všechny 3 vybrané banky.

### **4.3 Modelová domácnost č. 2**

Manželé ve věku nad 36 let žádají o hypotéku na koupě bytu ve výši 4 960 000 Kč za celkovou kupní cenu 6 200 000 Kč s vlastními zdroji ve výši 20 % Kč, které si našetřili ze svého stavebního spoření. Manželka pracuje jako účetní s průměrným čistým měsíčním příjmem ve výši 37 000 Kč, manžel pracuje jako obchodní zástupce a jeho čistý měsíční příjem činí 47.000 Kč. Mladá rodina má dítě ve věku 6 let. Rodina nemá žádné měsíční závazky. Splatnost úvěru bude na 30 let s 3letou fixací a LTV 80 %. viz. tabulka č.1

Tabulka 2 Srovnání třech bank pro LTV 90 %

<b>Srovnání třech bank pro LTV 90 %</b>			
<b>Banka</b>	<b>UniCredit Bank</b>	<b>ČSOB / Hypoteční banka</b>	<b>Česká spořitelna</b>
<b>Vlastní zdroje</b>	620 000 Kč	620 000 Kč	620 000 Kč
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	5 580 000 Kč	5 580 000 Kč	5 580 000 Kč
<b>Hodnota zástavy</b>	6 200 000 Kč	6 200 000 Kč	6 200 000 Kč
<b>Předpokládané LTV</b>	90 %	90 %	90 %
<b>Předpokládaná splatnost</b>	30 let	30 let	30 let
<b>Předpokládaná fixace</b>	3 roky	3 roky	3 roky
<b>Úroková sazba</b>	6,49 %	6,69 %	6,64 %
<b>Orientační výše splátky</b>	35 232 Kč	35 969 Kč	36 149 Kč
<b>Orientační max. výše úvěru</b>	6 097 459 Kč	5 972 559 Kč	5 942 779 Kč
<b>Výše max. splátky úvěru</b>	38 500 Kč	38 500 Kč	38 500 Kč
<b>Výše úvěru</b>	5 580 000 Kč	5 580 000 Kč	5 580 000 Kč
<b>Počet měsíčních splátek</b>	360	360	360
<b>Úroková sazba</b>	6,49 %	6,69 %	6,64 %
<b>Celkem měsíčně</b>	37 259 Kč	37 980 Kč	38 860 Kč
<b>Průměrná měsíční spl.</b>	35 232 Kč	35 969 Kč	36 149 Kč
<b>Pojištění úvěru (měsíční)</b>	1 938 Kč	2 011 Kč	2 711 Kč
<b>Celkem jednorázově</b>	7 360 Kč	3 960 Kč	4 060 Kč
<b>Zpracování úvěru</b>	2 900 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Odhad nemovitosti</b>	500 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Čerpání úvěru</b>	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Čerpání na návrh ZP</b>	1 900 Kč	1 900 Kč	2 000 Kč
<b>Vklad do katastru nemovitostí</b>	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
<b>Ověření podpisu</b>	60 Kč	60 Kč	60 Kč
<b>Celkem za fixaci</b>	1 348 684 Kč	1 371 240 Kč	1 403 020 Kč
<b>Celkem za dobu splatnosti</b>	13 420 600 Kč	13 676 760 Kč	13 993 660 Kč
<b>RPSN</b>	7,28 %	7,48 %	7,73 %
<b>DSTI</b>	45,76	46,71	46,95
<b>DTI</b>	6,04	6,04	6,04

Zdroj: vlastní zpracování, Golem finance s.r.o. (2023)

Tabulka 3 Srovnání třech bank pro LTV 80 %

<b>Srovnání třech bank pro LTV 80 %</b>			
<b>Banka</b>	<b>UniCredit Bank</b>	<b>ČSOB / Hypoteční banka</b>	<b>Česká spořitelna</b>
<b>Vlastní zdroje</b>	1 240 000 Kč	1 240 000 Kč	1 240 000 Kč
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	4 960 000 Kč	4 960 000 Kč	4 960 000 Kč
<b>Hodnota zástavy</b>	6 200 000 Kč	6 200 000 Kč	6 200 000 Kč
<b>Předpokládané LTV</b>	80 %	80 %	80 %
<b>Předpokládaná splatnost</b>	30 let	30 let	30 let
<b>Předpokládaná fixace</b>	3 roky	3 roky	3 roky
<b>Úroková sazba</b>	6,19 %	6,49 %	6,34 %
<b>Orientační výše splátky</b>	30 346 Kč	31 317 Kč	31 366 Kč
<b>Orientační max. výše úvěru</b>	5 663 428 Kč	5 487 713 Kč	5 519 733 Kč
<b>Výše max. splátky úvěru</b>	34 650 Kč	34 650 Kč	34 650 Kč
<b>Výše úvěru</b>	4 960 000 Kč	4 960 000 Kč	4 960 000 Kč
<b>Počet měsíčních splátek</b>	360	360	360
<b>Úroková sazba</b>	5,99 %	6,34 %	6,49 %
<b>Celkem měsíčně</b>	31 428 Kč	32 553 Kč	34 005 Kč
<b>Průměrná měsíční spl.</b>	29 705 Kč	30 830 Kč	31 633 Kč
<b>Pojištění úvěru (měsíční)</b>	1 634 Kč	1 723 Kč	2 372 Kč
<b>Celkem jednorázově</b>	7 360 Kč	3 960 Kč	4 060 Kč
<b>Zpracování úvěru</b>	2 900 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Odhad nemovitosti</b>	500 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Čerpání úvěru</b>	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Čerpání na návrh ZP</b>	1 900 Kč	1 900 Kč	2 000 Kč
<b>Vklad do katastru nemovitostí</b>	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
<b>Ověření podpisu</b>	60 Kč	60 Kč	60 Kč
<b>Celkem za fixaci</b>	1 138 768 Kč	1 175 868 Kč	1 228 240 Kč
<b>Celkem za dobu splatnosti</b>	11 321 440 Kč	11 723 040 Kč	12 245 860 Kč
<b>RPSN</b>	6,74 %	7,09 %	7,56 %
<b>DSTI</b>	38,58	40,04	41,08
<b>DTI</b>	5,37	5,37	5,37

Zdroj: vlastní zpracování, Golem finance s.r.o. (2023)

#### 4.4 Zjištění

Modelová domácnost č. 1 do 36 let, dosáhne na vyšší hypoteční úvěr i přes vyšší úrokovou sazbu a vyšší LTV s menším podílem vlastních prostředků než modelová domácnost č. 2, která má stejné příjmy, ale musí na koupě bytu vynaložit vyšší podíl vlastních zdrojů. Tento rozdíl je způsoben věkem nad 36 let a tím i limitujícími parametry DTI a DSTI. Zvýhodněním parametrů DTI a DSTI pro domácnost č. 1 oproti domácnosti č. 2 je důvodem k získání vyššího hypotečního úvěru až o 434 031 Kč. Domácnost č. 1 z důvodů věku dosáhne na vyšší úvěr při vkladu pouze 10 % z investičního záměru (kupní ceny bytu).

U výše uvedených domácnosti je dále porovnáváno celkové RPSN, LTV, výše DTI a DSTI.

Hypotéka do 90 % LTV na 5 580 000 Kč, se splatnosti 30 let při 3leté fixaci vychází v porovnání s Českou Spořitelnou, a.s. a Hypoteční bankou, a.s. nejlépe u UniCredit bank, a.s. a to na úrokovou sazbu 6,49 %. Úroková sazba byla snížena o 0,2 % ze základní úrokové sazby, vzhledem k tomu, že klienti požadují pojištění úvěru. Splátka měsíčního pojištění vychází na 1.938 Kč a je v něm zahrnuta smrt, trvalá invalidita 3. stupně a ztráta zaměstnání. Celkové RPSN je vyčísleno na 7,28 % je v něm dále zahrnuto:

- poplatek za poskytnutí úvěru: 2 900 Kč
- poplatek za odhad 500 Kč
- poplatek za čerpání na návrh na vklad zástavní práva 1 900 Kč
- vklad do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč
- ověření podpisu na kupní smlouvě 60 Kč

DSTI 45,76 a DTI 6,04

Zjištění: Dle výše uvedených zjištění vyplývá, že z hlediska prudkého nárůstu inflace po období Covid-19 a války na Ukrajině.

## 5 Závěr

Hypoteční úvěry se v České republice poskytují od roku 1995. Procházely významnými změnami jak po produktové stránce tak cenové dostupnosti. Úrokové sazby začínaly na 15% a dotkly se i úrokového dna kolem 1,5%. ČNB od roku 2015 zaváděla postupná doporučení na stanovení limitu obezřetnosti z důvodů zvyšování objemu poskytnutých úvěrů. Prudký nárůst úrokových sazeb v roce 2022, výrazné zdražení nemovitostí a znovu zavedení parametrů DTI, DSTI způsobila citelný pokles hypotečních úvěrů a dostupnost bydlení v ČR. Na modelové domácnosti byl komperován minimální poměr vlastních prostředků u rodiny do 36 let a nad 36let na získání maximální hypotéky na koupě bytu v Praze při průměrné ceně bytové jednotky, která v letech 2019 dosahovala 6.200 tis. Rodina do 36 let věku dosáhla na vyšší hypotéku s 10% podílem vlastních prostředků než rodina nad 36 let, která do investičního záměru vložila 20% a banka jí nabídla nižší úrokovou sazbu. Pro pořízení nového bydlení jsou nyní nastaveny výhodnější podmínky pro žadatele do 36 let věku. ČNB tak tím chce zamezit většímu zadlužování obyvatelstva či pořizování investičního bydlení.



## 6 Seznam použitých zdrojů

- [1] Zákon č.530/1990 Sb., o dluhopisech
- [2] Zákon č. 257/2016 Sb., Zákon o spotřebitelském úvěru: 3. odst. § 28 Dostupné z : <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>
- [3] PAVELKA, F. a kol. *Jak správně na hypotéky*. 2.vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-3.
- [4] *Žadatel o hypoteční úvěr* [online].2021 [vid. 2023-02-26.] Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/zadatel-o-hypotecni-uver/>
- [5] KAŠPAROVSKÁ, V. a kol. *Řízení obchodních rizik*. 2006. B.m.: C.H. Beck. ISBN 978-80
- [6] BARTUŠKOVÁ, H. *Bonita neboli úvěryschopnost* [online]. [vid. 2023-02-26.] Dostupné z :<https://www.hypindex.cz/clanky/co-vse-ma-vliv-na-vasi-bonitu-pri-zadosti-o-hypoteku/>
- [7] JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing. 2003. 176 s. ISBN 978-80-247-4833-7
- [8] *Co je a co není PRIBOR* [online]. [vid. 2023-03-08.] Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Co-je-a-co-neni-PRIBOR>
- [9] *Hypoteky refinancování* [online]. [vid. 2023-03-08] Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/refinancovani/>
- [10] *Účelová hypotéka* [online]. [vid. 2023-01-21]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovnicek-pojmu/ucelova-hypoteka/>
- [11] *Hypotéka na pronájem* [online]. [vid. 2023-01-21]. Dostupné z <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/chcete-vyzrat-na-rostouci-ceny-energii-pri-porizen/>

- [12] *Offsetová hypotéka* [online]. [vid. 2023-01-21] Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-offsetova-hypoteka>
- [13] *Kombinace státní půjčky s hypotékou* [online] [vid. 2023-01-22] Dostupné z: <https://sfpi.cz/npo-brownfieldy/>
- [14] *Zelená hypotéka* [online] [vid. 2023-01-22] Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/zelena-hypoteka-od-hypotecni-banky-podpori-jako-je/>
- [15] *Neúčelová hypotéka* [online]. [vid. 2023-01-21]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/usijte-si-hypoteku-na-miru/neucelova-cast/>
- [16] *Předhypoteční úvěr* [online]. [vid. 2023-01-21]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/predhypotecni-uver/>
- [17] *LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* [online]. [vid. 2023-02-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>
- [18] *DTI – Nebudu předlužený?* [online]. [vid. 2023-02-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html>
- [19] *DSTI – Zvládnou splácet?* [online]. [vid. 2023-02-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>
- [20] *Finanční stabilita ?* [online]. [vid. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/>
- [21] JUROŠKOVÁ, L. 2012. *Bankovní regulace a dohled*. Praha: Auditorium. 176 s. ISBN 978-80-87284-26-1
- [21] *Financování bydlení ?* [online]. [vid. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://golemfinance.cz/pruvodce-financovani-bydleni/>

- [22] KALABIS, Z. *Základy bankovníctví*. 1.vyd. Brno: Albatros Media. 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8
- [23] *Odhad nemovitosti je pro získání hypotéky zásadní*. [online]. [vid. 2023-03-10]. Dostupné z :<https://www.hypoasistent.cz/novinky/odhad-nemovitosti-je-pro-ziskani-hypoteky-zasadni>
- [24] *Finanční stabilita* [online]. <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/>

## 7 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

### 7.1 Seznam obrázků

Obrázek 1 Roční index spotřebitelských cen - Inlace .....	30
Obrázek 2 Průměrná cena bytu v Praze a inflace za období 2013 - 2022 na měsíční bázi..	31
Obrázek 3 poskytnutých hypoték a průměrná nabídková sazba hypoték za období 2013 - 2022.....	32
Obrázek 4 Počet poskytnutých hypoték a míra inflace za období 2013 - 2022.....	34

### 7.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 Porovnání bonity klientů.....	35
Tabulka 2 Srovnání třech bank pro LTV 90 %.....	37
Tabulka 3 Srovnání třech bank pro LTV 80 %.....	38

### 7.3 Seznam použitých zkratk

ČNB – Česká národní banka  
ČSÚ – Český statistický úřad  
ČR – Česká republika  
DSTI – Debt Service to Income  
DTI – Debt to Income  
LTV – Loan to Value