

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Diplomová práce

**Zhodnocení financování bydlení v České republice
pomocí hypotečního úvěru**

Aneta Ryšavá

© 2021 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Aneta Ryšavá

Ekonomika a management
Provoz a ekonomika

Název práce

Zhodnocení financování bydlení v České republice pomocí hypotečního úvěru

Název anglicky

Evaluation of housing financing in the Czech Republic using a mortgage loan

Cíle práce

Hlavním cílem diplomové práce je na základě analýzy a porovnání aktuální nabídky produktů na hypotečním trhu včetně jejich zhodnocení doporučit vhodný úvěrový produkt za účelem financování bydlení pro modelového žadatele.

Metodika

Diplomová práce bude vycházet z předpokladu systematického zpracování teoretických východisek pro vytvoření vlastní práce. Na základě samostudia dokumentů, které se týkají dané problematiky, budou vypracována teoretická východiska. Zpracováním literární rešerše bude zpřesněn cíl práce, jehož dosažení bude předmětem vlastní části práce. Vlastní práce se bude zabývat komparací a zkoumáním nabídek hypotečních produktů od komerčních bank. Na základě stanovených podmínek a možností modelového žadatele mu bude doporučena nejvhodnější varianta financování vlastního bydlení. Varianty hypotečních produktů budou modelovány s využitím veřejně dostupných dat z komerčních bank a jejich úvěrových kalkulaček. Zjištěné výsledky budou v závěru práce analyzovány a interpretovány a bude zhodnocena celá problematika hypotečního trhu v České republice.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

banka, financování, hypoteční trh, úvěrový produkt

Doporučené zdroje informací

LIPOVSKÁ, Hana, 2017. Moderní ekonomie: Jednoduše o všem, co byste měli vědět. Praha: Grada Publishing. ISBN 9788027101207.

MEJSTŘÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ, 2015. Bankovníctví v teorii a praxi, Banking in theory and practice. Praha: Karolinum. ISBN 9788024628707.

PILBEAM, Keith, 2018. Finance and financial markets. Čtvrté. London: Palgrave. ISBN 978-1-137-51562-9.

REJNUŠ, Oldřich, 2016. Finanční trhy. Praha: Grada Publishing. ISBN 9788024758718.

ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK, 2017. Finanční matematika v praxi. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing. Partners. ISBN 978-80-271-0250-1.

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Markéta Beranová, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 13. 10. 2020

prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 21. 10. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 27. 03. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Zhodnocení financování bydlení v České republice pomocí hypotečního úvěru" jsem vypracovala 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 autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 31. 3. 2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala své vedoucí práce Ing. Markétě Beranové, Ph. D., která mi po celou dobu psaní práce podávala praktické, ale hlavně odborné rady. Byla mi velkou oporou. Dále bych ráda poděkovala finančnímu zprostředkovateli ze společnosti eDo finance, a. s., který mi poskytl velmi cenné rady.

Zhodnocení financování bydlení v České republice pomoc hypotečního úvěru

Abstrakt

Tato diplomová práce řeší problematiku pořízení vlastní nemovitosti na území České republiky. Cílem bylo zhodnotit aktuální situaci na hypotečním trhu a porovnat nabídky hypotečních produktů od bankovních společností. Tyto produkty byly sledovány u vybraných finančních institucí, které je nabízejí ve svém produktovém portfoliu. Pro porozumění celé problematice jsou nejprve vysvětleny všechny potřebné pojmy v teoretické části práce.

Vyhodnocení probíhalo na základě analýzy nabídek hypotečních úvěrů pro předem definovaného fiktivního klienta, který odpovídá situaci, ve které se nachází mladá dvojčlenná domácnost na začátku své pracovní kariéry. Konečné nabídky byly navzájem komparovány za účelem doporučení nejvhodnější alternativy pro fiktivního klienta.

Nejvýhodnější hypoteční úvěr pro fiktivního klienta nabídla Fio Banka. Tato společnost si zakládá na poskytování bankovních služeb bez poplatků pro své klienty. Tak tomu je i u hypotečních úvěrů, kde nepožaduje žádné poplatky za vyřízení úvěru, za vedení účtu ani za čerpání úvěru.

Klíčová slova: banka, financování, hypoteční trh, úvěrový produkt, hypoteční úvěr

Evaluation of housing financing in the Czech Republic using a mortgage loan

Abstract

This diploma thesis solve the issue of acquiring own real estate in the Czech Republic. The aim was to evaluate the current situation on the mortgage market and compare the offers of mortgage products from banking companies. These products were monitored at selected financial institutions that offer them in their product portfolio. To understand the whole issue, all the necessary concepts are explained in the theoretical part of the work.

The evaluation was carried out on the basis of an analysis of mortgage loan offers for a predefined fictitious client, which corresponds to the situation in which a young two member household finds itself at the beginning of its working career. The final offers were compared with each other in order to recommend the most suitable alternative for a fictitious client.

Fio Banka offered the most advantageous mortgage loan for a fictitious client. This company is based on providing banking services free of charge for its clients. This is also the case with mortgage loans, where it does not charge any fees for processing the loan, maintaining the account or drawing the loan.

Keywords: bank, financing, mortgage market, credit product, mortgage loan

Obsah

1	Úvod	12
2	Cíl práce a metodika	13
2.1	Cíl práce	13
2.2	Metodika	13
3	Teoretická východiska	15
3.1	Finanční trh	15
3.1.1	Členění finančního trhu	16
3.1.2	Finanční zprostředkovatelé	19
3.2	Vlastní bydlení vs. nájem	20
3.2.1	Financování bydlení vlastními zdroji	20
3.2.2	Financování bydlení cizími zdroji	20
3.3	Hypoteční úvěr	21
3.3.1	Charakteristika hypotečního úvěru	21
3.3.2	Druhy hypotečních úvěrů	22
3.3.3	Legislativní úprava	23
3.3.4	Poskytovatelé hypotečních úvěrů	25
3.3.5	Zástavní právo	26
3.3.6	Bonita klienta	27
3.3.7	LTV	28
3.3.8	Úroková sazba	28
3.3.9	Fixace a refinancování	29
3.3.10	Splácení úvěru	31
3.3.11	Registry dlužníků	32
3.3.12	Fáze při poskytování hypotečního úvěru	33
3.3.13	Státní podpora hypotečních úvěrů	37
3.4	Česká národní banka	37
3.4.1	Funkce České národní banky	38
3.4.2	Regulace České národní banky	41
3.4.3	Evropská centrální banka	43
4	Vlastní práce	45
4.1	Aktuální situace na hypotečním trhu v České republice	45
4.1.1	Úrokové sazby hypotečních úvěrů v jednotlivých bankách	49
4.1.2	Průměrné ceny bytů	50
4.2	Vybrané bankovní společnosti poskytující hypoteční úvěry	53

4.2.1 Česká spořitelna, a. s.	53
4.2.2 Hypoteční banka, a. s.	55
4.2.3 Raiffeisenbank, a. s.	58
4.2.4 UniCredit Bank, a. s.	60
4.2.5 Komerční banka, a. s.	61
4.2.6 Moneta Money bank, a. s.	63
4.2.7 Fio Banka, a. s.	65
4.2.8 Komparace parametrů hypotečních úvěrů.....	67
4.3 Představení klienta	69
4.4 Nabídky hypotečních úvěrů od jednotlivých bank.....	70
4.4.1 Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny.....	71
4.4.2 Nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky	71
4.4.3 Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank	72
4.4.4 Nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank	73
4.4.5 Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky.....	74
4.4.6 Nabídka hypotečního úvěru od Monety Money Bank	74
4.4.7 Nabídka hypotečního úvěru od Fio Banky.....	75
4.4.8 Komparace nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bank	76
4.5 Hypoteční úvěry v době pandemie Covid-19.....	77
5 Zhodnocení výsledků a doporučení klientovi.....	79
6 Závěr	81
7 Seznam použitých zdrojů	83

Seznam obrázků

Obrázek 1 Členění finančního trhu	17
---	----

Seznam tabulek

Tabulka 1 Vývoj 2T repo sazby v %.....	48
Tabulka 2 Minimální úrokové sazby v bankovních institucích	49
Tabulka 3 Průměrné ceny za 1 m ² bytů v České republice.....	51
Tabulka 4 Průměrné ceny za 1 m ² bytů v Praze.....	52
Tabulka 5 Průměrné ceny nájmu za 1 m ² bytů v Praze.....	53
Tabulka 6 Základní fakta o České spořitelně, a. s. k 31.12.2019.....	54
Tabulka 7 Základní fakta o Hypoteční bance, a. s. k 31.12.2019	56

Tabulka 8 Základní fakta o Raiffeisenbank, a. s. k 31.12.2019.....	59
Tabulka 9 Základní fakta o UniCredit Bank, a. s. k 31.12.2019.....	60
Tabulka 10 Základní fakta o Komerční bance, a. s. k 31.12.2019.....	62
Tabulka 11 Základní fakta o Moneta Money Bank, a. s. k 31.12.2019	63
Tabulka 12 Základní fakta o Fio Bance, a. s. k 31.12.2019.....	66
Tabulka 13 Komparace parametrů hypotečních úvěrů	68
Tabulka 14 Měsíční výdaje domácnosti.....	70
Tabulka 15 Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny	71
Tabulka 16 Nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky.....	72
Tabulka 17 Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank.....	73
Tabulka 18 Nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank.....	73
Tabulka 19 Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky	74
Tabulka 20 Nabídka hypotečního úvěru od Monety Money Bank.....	75
Tabulka 21 Nabídka hypotečního úvěru od Fio Banky	75
Tabulka 22 Komparace nabídnutých hypotečních úvěrů.....	76

Seznam grafů

Graf 1 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů	46
Graf 2 Vývoj úrokové sazby	47

Seznam zkratk

LTV – Loan to value

1 Úvod

Bydlení je nedílnou součástí života každého z nás. Jednou z možností je bydlení v nájmu, která nebývá vždy úplně nejlevnější, a tak mnoho lidí přemýšlí o koupi vlastního bydlení. K financování vlastní nemovitosti je nejvýhodnějším produktem bankami poskytovaný hypoteční úvěr, který má nepostradatelné místo na finančním trhu. Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů se rok od roku zvyšují, což značí rostoucí zájem o tento druh financování bydlení. Nejvyšší nárůst počtu poskytnutých úvěrů na bydlení byl zaznamenán v roce 2016, kdy byly úrokové sazby na historicky nejnižší úrovni a v roce 2018, kdy se co nejvíce lidí snažilo získat úvěr na bydlení před zavedením přísnějších pravidel pro jeho poskytnutí Českou národní bankou.

Hypoteční úvěr je pro klienta závazkem na mnoho let, proto s rostoucí poptávkou souvisí i konkurenční boje bankovních společností o klienty. Banky se předhánějí v nabídkách svých služeb, ať už jde o výši úrokové sazby, nebo o nabídky doplňkových služeb k poskytovaným hypotečním úvěrům. Hypoteční úvěr je zajištěný zástavou nemovitosti ve prospěch bankovní společnosti a je tedy velice nutné si jeho pořízení dobře promyslet a být připravený na možnost výpadku příjmů tak, aby byl klient schopen splácet a nepřišel tudíž o zastavovanou nemovitost.

V posledních letech prošel hypoteční trh řadou změn a zpřísnění. V polovině roku 2015 vydala Česká národní banka doporučení bankám k poskytování hypotečních úvěrů. Od prosince 2016 vešel v platnost Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který posiluje ochranu spotřebitele. V první polovině roku 2017 došlo ke zpřísnění doporučení České národní banky, kdy bylo komerčním bankám doporučeno poskytovat hypoteční úvěry pouze do výše 80 % z hodnoty zastavované nemovitosti. Postupně Česká národní banka svá doporučení stále upravuje a zpříšňuje. Činí tak z obavy z budoucího vývoje na trhu, kdy je očekáván útlum ekonomiky a s tím spojený růst nezaměstnanosti a pokles cen nemovitostí, které jsou v současné době nadhodnocené.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je na základě analýzy a porovnání aktuální nabídky produktů na hypotečním trhu, včetně jejich zhodnocení, doporučit vhodný úvěrový produkt modelovému klientovi, za účelem financování jeho nové nemovitosti.

2.2 Metodika

Diplomová práce bude vycházet z předpokladu systematického zpracování teoretických východisek pro vytvoření vlastní práce. Na základě samostudia odborných literárních zdrojů vztahujících se k tématu financování bydlení, budou vypracována teoretická východiska. V této části budou vysvětleny všechny potřebné pojmy k problematice financování vlastního bydlení, funkce České národní banky a její regulace na hypotečním trhu.

V praktické části práce budou popsány aktuální ceny na realitním trhu (ke konci roku 2020) a také vybrané bankovní společnosti spolu s jejich aktuálními úvěrovými produkty pro financování bydlení. Potřebná data budou získána z internetových zdrojů určitých bankovních institucí. Pro vytvoření konkrétní nabídky hypotečních úvěrů bude definován fiktivní klient, jeho příjmy, výdaje a disponibilní finance pro získání hypotečního úvěru. Dále budou zkoumány konkrétní nabídky od bank a následně bude provedena jejich komparace. Varianty hypotečních produktů budou modelovány s využitím veřejně dostupných dat z komerčních bank a jejich úvěrových kalkulaček, kde bude získána úvěrová sazba pro klienta. O výběru nejvhodnější nabídky bude rozhodovat zjištěná úroková sazba, výše úroku a vypočítaná měsíční splátka. Pro výpočet měsíční splátky bude použit následující vzorec pro stanovení částky obecných obyčejných opakovaných plateb.

$$v = \frac{S}{\frac{1 - \left(1 + \frac{i}{f}\right)^{-f \cdot n}}{\frac{i}{f}}}$$

v ... částka jedné periodické platby (měsíční splátka)

S ... celkový objem plateb (výše hypotečního úvěru)

i ... úroková míra (kvocient) p.a.

f ... frekvence složeného úročení

n ... počet let

Při výpočtu bude určena frekvence složeného úročení roční a hypoteční úvěr se bude splácet 30 let v pravidelných měsíčních splátkách. Celkový úrokový výnos pro banku bude vypočítán rozdílem celkových nákladů na úvěr a výší poskytovaného úvěru.

Na základě stanovených podmínek a možností fiktivního klienta mu bude doporučena nejvhodnější varianta nabízených hypotečních úvěrů. Zjištěné výsledky budou v závěru práce analyzovány a interpretovány, dále bude zhodnocena celá problematika hypotečního trhu v České republice.

Analýza, jakožto vědecká metoda založená na rozkladu určitého celku na jednodušší části, bude použita jak v teoretické části práce, tak i v praktické části. Cílem analýzy bude identifikovat podstatné a nutné pojmy k pochopení hypotečního trhu a jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bankovních společností. Opakem analýzy je syntéza. Jejím výsledkem bude vytvoření nových celků v podobě srovnání hypotečních úvěrů pro fiktivního klienta (Analýza, 2013). Srovnávací metoda komparace bude v práci využita v několika částech. Při komparaci lze využít například ukazatele rozdílu, což bude využito při posuzování jednotlivých poplatků u hypotečních úvěrů (Závěrečné práce - metodika, 2013).

3 Teoretická východiska

V této části práce jsou vysvětleny všechny důležité pojmy pro pochopení problematiky. Práce se věnuje zejména hypotečním úvěrům, jejich regulaci a problematice ohledně jejich poskytnutí konečnému klientovi.

3.1 Finanční trh

Než budou v následujících kapitolách popsány pojmy jako hypoteční trh a s ním i samotný hypoteční úvěr, je zapotřebí specifikovat finanční trh, jehož je hypoteční trh součástí.

Finanční trh je velmi obecný pojem, který má mnoho různých významů a je chápán různými stranami odlišně. Funkční finanční trh tvoří neodmyslitelnou část každé státní ekonomiky a jeho funkčnost je klíčovým faktorem ke správnému hospodářskému růstu. Naopak finanční trhy, které špatně fungují, mohou státní ekonomiku výrazně oslabit, to se projeví hlavně během finanční krize (Černohorský, 2011).

Finanční trh je místo, kde se obecně střetává nabídka s poptávkou. Je tvořen instrumenty a institucemi, které umožňují pohyb kapitálu a peněz (které jsou nabízeny ve formě cenných papírů) mezi příslušnými ekonomickými subjekty jak na straně poptávky, tak i nabídky (Nováková, 2011).

Finanční trh lze také definovat jako trh finančních služeb, který řeší přebytkové nebo deficitní finanční situace a také umožňuje krytí rizik. Přebytkové finanční situace řeší investiční a spořicí produkty, například cenné papíry. Naopak deficitní finanční situace jsou řešeny pomocí různých druhů úvěrů a půjček. Ke krytí rizik jsou určeny pojištění (Ministerstvo financí ČR, 2014).

Finanční trh je pojem velice obsáhlý, jenž v sobě zahrnuje mnoho vlivů, nástrojů a institucí, které společně zprostředkovávají a zabezpečují pohyb kapitálu, ať už jsou ve formě peněz či cenných papírů. Samotná existence finančního trhu je podmíněna existencí tzv. instrumentů (jako jsou například peníze), s nimiž se na trhu obchoduje (Rejnuš, 2016).

Hlavním úkolem finančního trhu je alokovat (přemisťovat) finanční prostředky od subjektů, který jich mají přebytek, k subjektům, jenž jich mají nedostatek, ti jsou nazýváni jako deficitní subjekty (Revenda, 2014). Na finančním trhu se střetávají dva základní

účastníci trhu, jsou to dlužníci a věřitelé. Dlužníci zastupují stranu deficitní, která se poptává po finančních prostředcích, a naopak věřitelé zastupují stranu přebytkovou, ti jsou ochotni své volné finance dočasně poskytnout někomu jinému. Z pohledu věřitele by investované finanční prostředky měly být co nejvýnosnější, nejlikvidnější a také by měly vykazovat co nejmenší riziko. Z pohledu dlužníka by investice naopak měla dosahovat co nejnižších nákladů (Rejnuš, 2016).

Instrumenty se obvykle rozdělují na finanční a reálné. Mezi finanční instrumenty patří měny, cenné papíry, deriváty, půjčky a úvěry, pojišťovací kontrakty, spořicí a termínované účty, zatímco mezi reálné instrumenty patří hmotné nástroje a s nimi se na finančních trzích neobchoduje. S některými komoditami, jako jsou například nemovitosti, drahokamy a umělecká díla, se obchoduje na komoditních burzách (Veselá, 2019).

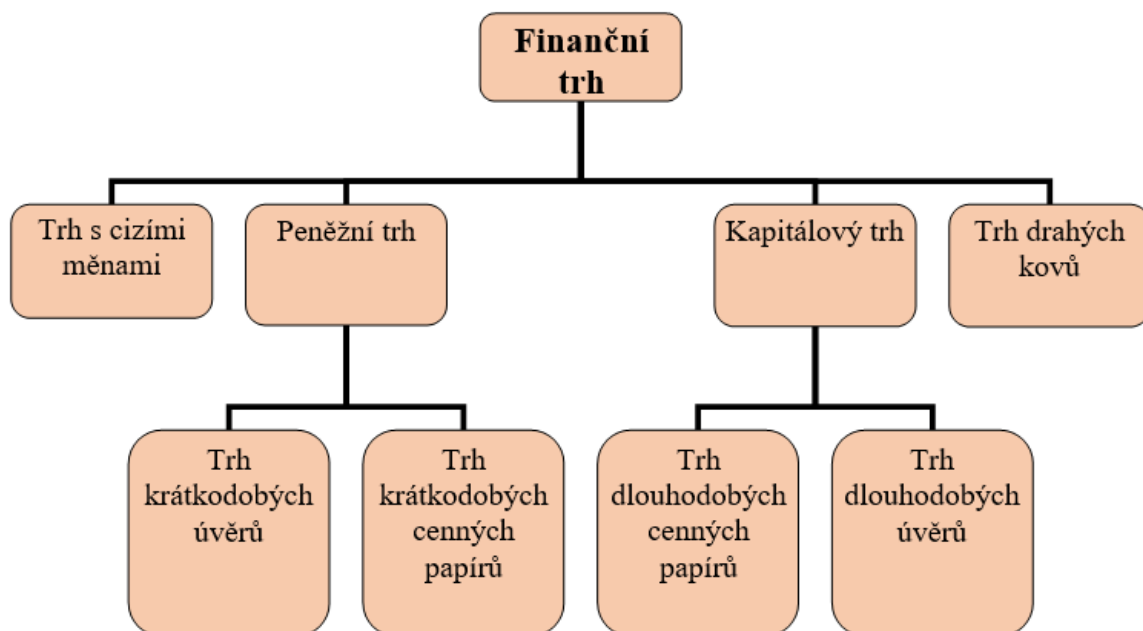
3.1.1 Členění finančního trhu

Finanční trh je možné rozdělit na peněžní, úvěrový a kapitálový. Za rozhodující kritéria, podle kterých lze takto finanční trh rozdělit je možné považovat:

- dobu splatnosti obchodů
- subjekty, mezi kterými zmíněné obchody probíhají
- využívané instrumenty.

Tato kritéria, a i již zmíněné členění trhu, nejsou pevné, protože hranice mezi segmenty nejsou pevně dané, a proto nelze některé obchody jednoznačně přiřadit do jednoho určitého segmentu. V současné době se lze čím dál častěji setkat pouze se dvoustupňovým členěním finančního trhu, a to na peněžní a kapitálový. Úvěrový trh bývá posuzován podle doby splatnosti a na základě toho přiřazován buď do peněžního, anebo kapitálového trhu (Revenda, 2014).

Obrázek 1 Členění finančního trhu



Zdroj: Rejnuš, 2016

Peněžní trh

Charakteristickým rysem peněžního trhu je jeho krátkodobost. Tyto krátkodobé obchody jsou zpravidla splatné do jednoho roku. Nejvýznamnější funkce peněžního trhu je financování provozního kapitálu firem, dále pak poskytování krátkodobých úvěrů domácnostem, firmám, ale i státu a ostatním zemím. Obchodují mezi sebou komerční banky navzájem, ale taky obchodují s Českou národní bankou.

Peněžní trh se dělí na dva dílčí segmenty:

- trh krátkodobých úvěrů
- trh krátkodobých cenných papírů.

Obchody na peněžním trhu jsou charakteristické malým rizikem a nízkým výnosem. Krátkodobé cenné papíry peněžního trhu se vyznačují poměrně vysokou likviditou a obecně představují bezpečnější investici, ale na úkor nižšího zisku (Rejnuš, 2016).

Kapitálový trh

Na kapitálovém trhu se obchoduje s finančními instrumenty, které mají povahu dlouhodobých finančních investic. Největšími emitenty na kapitálovém trhu jsou stát

a subjekty veřejného sektoru, jako jsou banky a popřípadě i velké průmyslové a obchodní firmy. Na pozici investorů jsou investiční a penzijní společnosti, banky a pojišťovny, domácnosti, ale i nefinanční firmy (Revenda, 2014).

Kapitálový trh je rozdělen na dva dílčí segmenty:

- trh dlouhodobých úvěrů
- trh dlouhodobých cenných papírů.

Obchody na kapitálovém trhu se vyznačují díky dlouhodobějšímu charakteru vyšší rizikovostí, na druhou stranu mají vyšší výnosy. Je tomu tak proto, že čím je delší životnost investice, tím je i vyšší riziko, ale zároveň je i vyšší peněžitá částka, která byla do investice vložena, a to způsobí vyšší výnos (Rejnuš, 2016).

Úvěrový trh

Jak již bylo zmíněno, úvěrový trh je součástí finančního trhu, avšak tento segment je rozdělen podle doby splatnosti do peněžního a kapitálového trhu. Na peněžním trhu se obchoduje s krátkodobými úvěry a patří sem například lombardní, eskontní a akceptační úvěry. Na kapitálový trh jsou řazeny střednědobé a dlouhodobé úvěry, mezi které patří právě hypoteční úvěr.

Na úvěrovém trhu jsou sjednávány úvěrové obchody mezi bankovním a nebankovním sektorem. Lze sem zařadit vzájemné úvěrové operace mezi komerčními bankami a obchody mezi bankami, domácnostmi a firmami. Komerční banky tedy zauímají hlavní postavení na úvěrovém trhu, přijímají vklady od klientů a tím pádem mohou poskytovat takto získané finance dále v podobě úvěrových produktů. Na straně klientů jsou převážně domácnosti, firmy a veřejný sektor (Revenda, 2014).

Primární a sekundární trhy

Dalším možným dělením finančního trhu je rozdělení na trh primární a sekundární. Na primárním trhu dochází k prvotnímu prodeji neboli emisi, finančních instrumentů. Mezi tyto instrumenty se řadí akcie, dluhopisy, ale i poskytnutí bankovního úvěru. Emitent nebo příjemce bankovního úvěru, který stojí na jedné straně trhu, získává na primárním trhu určitý kapitál a zároveň se zavazuje splnit určité podmínky jako je splacení úvěru,

vyplácení úroků nebo dividend. Na druhé straně figuruje investor, který poskytuje kapitál a získává určitá práva.

Sekundární trh je část finančního trhu, kde dochází k obchodům s již dříve emitovanými finančními instrumenty. To znamená, že investor může svůj dříve pořízený finanční instrument, a z něho vyplývající práva, prodat za tržní cenu jinému investorovi. Všeobecně známější je sekundární trh. Jeho význam spočívá zejména v tom, že:

- zajišťují lepší likviditu finančních instrumentů tím, že umožňují investorům získat investovaný kapitál dříve, než před původně sjednanou dobou splatnosti
- určují aktuální cenu instrumentů na základě nabídky a poptávky, která je vzorem pro stanovení cen na primárním trhu (Revenda, 2014).

3.1.2 Finanční zprostředkovatelé

Nedílnou součástí finančního trhu jsou finanční zprostředkovatelé. Investování na finančním trhu bývá realizováno třemi různými způsoby. První způsob je přímá investice a uzavření obchodu s protistranou. Druhým způsobem je investovat na organizovaném trhu, kde investor koupí daný závazek vydaný dlužníkem. Třetím způsobem je investování s pomocí finančního zprostředkovatele (Pilbeam, 2018).

Finanční zprostředkovatel je mezičlánek, u kterého získá investor podíl nebo vloží vklad. Tento zprostředkovatel dále získává závazky od dalších dlužníků ve formě půjček, akcií či dluhopisů. Po skončení obchodního vztahu dojde k vrácení kapitálu, který investor investoval, společně se ziskem nebo případnou ztrátou. Vznik finančních zprostředkovatelů způsobila snaha minimalizovat překážky s investováním na finančním trhu. Finanční zprostředkovatelé pomáhají například s jistou formou regulací vysokých transakčních nákladů, se kterými se mohou finanční zprostředkovatelé vypořádat lépe než fyzické osoby, a také zajišťují finanční toky mezi dlužníky a investory (Kurka, 2014).

Jinak řečeno, banky nebo i spořitelny jako finanční zprostředkovatelé působí jako jistý mezičlánek mezi spotřebitelem, který má přebytečné finanční prostředky a spotřebitelem, jenž má naopak nedostatek finančních prostředků (Lipovská, 2017).

3.2 Vlastní bydlení vs. nájem

Každé bydlení začíná otázkou, jestli bydlet ve vlastním nebo v nájmu. Při představě vlastního bydlení převládá pocit, že se budou peníze investovat „do svého“ a v případě nájmu, že se budou peníze „vyhazovat z okna“. Pokud je zvoleno vlastní bydlení, je tu pak další otázka, a to, jak se bude nemovitost financovat. Temrová uvádí, že starší generace odrazuje tu mladší od hypotečních úvěrů. Vidí v nich velké riziko, spoustu dluhů a konec zábavy.

Ve skutečnosti v případě vlastního bydlení, kde byl využit hypoteční úvěr, může převládat obava, že za tak dlouhou dobu splácení se může situace změnit, například úroková sazba. Je ale malá pravděpodobnost, že za 20 let splácení hypotečního úvěru by se splátka zvýšila na dvojnásobek. To ovšem v případě placení nájmu hrozí. Protože dlouhodobý cenový trend na realitním trhu je a bude rostoucí (Temrová, 2017).

3.2.1 Financování bydlení vlastními zdroji

Mezi výhody financování bydlení vlastními zdroji je vyloučení úvěrového rizika. Tedy riziko vzniku situace, kdy by se klient mohl dostat do potíží a nebyl by schopný splácet své závazky například v důsledku změny rodinné situace či ztráty zaměstnání. Celkově je tedy spotřebitel nezadlužen. Další výhodou může být, že si lze s nemovitostí svobodně nakládat dle potřeb jedince.

Mezi nevýhody lze zařadit skutečnost použití téměř veškerých finančních prostředků domácnosti, a to většinou včetně rezerv. To se může stát nebezpečným v případě vzniku náhlých vyšších výdajů v domácnosti, kde byly vyčerpány rezervy. Jako další nevýhodu lze považovat i nemožnost investovat volné finanční prostředky, díky čemu by se mohly finance domácnosti zhodnocovat a v budoucnu je popřípadě využít k předčasnému splacení hypotečního úvěru (Syrový, 2009).

3.2.2 Financování bydlení cizími zdroji

Primárně se spíše využívá financování cizími zdroji, jelikož málokdo disponuje dostatečnými vlastními finančními prostředky, aby byl schopen financovat nemovitost z našetřených prostředků. Pro řešení tohoto nedostatku naštěstí existuje na finančním trhu

mnoho forem úvěrů. Pro potřeby financování bydlení je možné využít například produkty stavebních spořitelen nebo hypoteční úvěr (Syrový 2009).

Stavební spoření

Stavební spoření je velmi oblíbeným a rozšířeným spořicíím produktem. Je to účelový druh spoření, při kterém jsou dlouhodobě ukládány finanční prostředky u specializované banky. Při sjednávání stavebního spoření se určí cílová částka, kterou bude chtít klient naspořit. Výhodou je, že je možné v průběhu spoření čerpat státní podporu, při dodržení všech podmínek. Lze také získat nárok na úvěr ze stavebního spoření určený na bydlení. Existují 2 typy těchto úvěrů. Prvním typem je klasický úvěr ze stavebního spoření. Lze jej získat po skončení spořicíího cyklu. Úvěr je poskytnut do výše předem domluvené cílové částky, kterou chtěl klient naspořit. Druhým typem je překlenovací úvěr, o který je možné požádat během spořicíího cyklu. Tento úvěr má ovšem vyšší úrokovou sazbu než klasický úvěr ze stavebního spoření (Janda, 2011).

3.3 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr se řadí do hypotečního trhu, jakož to do jednoho z mnoha segmentů finančního trhu. Na tomto trhu se střetává poptávka a nabídka hypotečních úvěrů. Na straně poptávky jsou nejčastěji domácnosti tedy fyzické osoby, dále pak i právnické osoby. Na nabídkové straně vystupují bankovní společnosti. Pro účely této diplomové práce se budou uvažovat pouze osoby fyzické.

Dalšími účastníky hypotečního trhu mohou být taktéž finanční poradci, kteří svým klientů pomáhají zprostředkovat hypoteční úvěr. V České republice má nad hypotečním trhem dohled Česká národní banka, popřípadě i Evropská unie (Polouček, 2013).

3.3.1 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je specifický typ úvěru pro koupi domu, bytu či pozemku, rekonstrukci nebo splacení již stávajícího úvěru. Zvláštností tohoto úvěru je, že musí být vždy zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Právě díky zástavě nemovitosti mají banky větší jistotu, že klienti budou splácet své závazky, a proto jsou úrokové sazby o dost nižší než u ostatních úvěrů (Kociánová, 2012). Za nemovitost se považuje to, co se nedá

přemístit a je pevně spojeno se zemí pevným základem. Konkrétně se jedná o dům, chatu, garáž, nebytový prostor, pole, zahrada, park nebo rybník (Bertl, 2012).

3.3.2 Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze dělit podle mnoha různých hledisek. Základní dělení je podle účelu hypotečního úvěru. Rozlišuje se účelový a neúčelový hypoteční úvěr.

- **Účelový hypoteční úvěr** je klasický úvěr na financování bydlení, kterému je věnována celá práce.
- **Neúčelový hypoteční úvěr** je takový úvěr, kde žadatel nedokládá svůj záměr, jak chce poskytnuté finance použít. Neúčelový hypoteční úvěr bude vždy oproti účelovému úvěru znevýhodněný. Banka žadateli pravděpodobně poskytne nižší částku a úroková sazba bude vyšší. Příkladem neúčelového hypotečního úvěru je **Americká hypotéka**. Tento typ hypotéky lze použít například k pořízení nové kuchyně. Americká hypotéka bude dražší než klasický hypoteční úvěr, ale mnohem výhodnější než spotřebitelský úvěr. Ovšem jako každý hypoteční úvěr musím být zajištěný zástavním právem. Je tedy na žadateli, jaký typ úvěru si vybere a jaký typ rizika chce podstoupit (Jak ovládnout své peníze, 2013).

- **Další vybrané druhy hypotečních úvěrů:**

- Předhypoteční úvěr**

- Předhypoteční úvěr je možné zařadit do kategorie krátkodobých úvěrů. Slouží k investici do realit. Banky ho nabízejí jako možnost pro žadatele, který po určitou dobu není schopen ručit nemovitostí, ale má zájem o budoucí čerpání hypotečního úvěru (Janda, 2013). Typicky se jedná o výstavbu nového domu, kdy žadatel ještě nemá dostatek vlastních prostředků pro financování stavby, tak aby ji bylo možné zapsat do katastru nemovitostí. Dále se tento úvěr používá pro koupi městského bytu či podílu v bytovém družstvu, kde má následně dojít k převodu do osobního vlastnictví.

- Banky poskytují předhypoteční úvěr až na 24 měsíců bez ručení nemovitostí. Před schválením úvěru vyžadují potvrzení, že žadatel bude maximálně do 24 měsíců disponovat nemovitostí, na kterou bude možno uvalit zástavní právo. Při uzavírání smlouvy žadatel

zároveň podepisuje i smlouvu o klasickém hypotečním úvěru. Jakmile bude mít žadatel nemovitost, kterou lze ručit, bude zmíněným klasickým hypotečním úvěrem předhypoteční úvěr splacen (Rozkošný, 2019).

Kombinovaný hypoteční úvěr

Tento typ úvěru v sobě kombinuje splácení úroků a jistiny a zároveň investování do podílových fondů nebo do životního pojištění. Žadatel si tedy může sjednat i pojistku pro případnou neschopnost splácet, či popřípadě i smrt. Částečnou nevýhodou tohoto typu úvěru je, že se ze začátku nesplácí půjčená částka, ale převážně jen úroky. Také měsíční splátka je vyšší o investovanou částku. Naopak výhodou je možnost dřívějšího splacení úvěru právě použitím naspořené částky. Při správném nastavení jde hypoteční úvěr splatit až o 10 let dřív. Další výhodou může být možnost snížení základu daní až o 12 tisíc korun (Janda, 2013).

Novomanželská hypotéka

Novomanželská hypotéka je vhodná pro mladé páry do 36 let, které mají maximálně 1 dítě do 15 let. Pro pár je výhodou, že jsou dva a jejich příjmy se sčítají, tudíž mohou na hypoteční úvěr lépe dosáhnout. Novomanželská hypotéka se vyznačuje prodlouženou dobou splatnosti a progresivním způsobem splácení. To znamená, že prvních několik let platí pár sníženou měsíční splátku. Postupem času, kdy by se jim měl příjem zvyšovat, se bude zvyšovat i měsíční splátka úvěru (Srový, 2009).

3.3.3 Legislativní úprava

Jak již bylo zmíněno, hypoteční úvěr je hlavním nástrojem pro získání potřebných financí k pořízení nemovitosti. Hypoteční úvěr je musí být regulován zákony a nařízeními.

Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech

Definuje hypoteční úvěr jako úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Zastavovaná nemovitost musí být na území členského státu EU (Zákon č. 190/2004 Sb., 2014).

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru

Zákon vešel v platnost v prosinci roku 2016 a nahrazuje původní zákon z roku 2010. Nový zákon musel zapracovat příslušné předpisy Evropské unie, které upravují základní tři oblasti.

- Činnost osob, které jsou oprávněné poskytovat nebo zprostředkovávat spotřebitelské úvěry, a to i včetně jejich činnosti v zahraničí.
- Práva a povinnosti pro poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru.
- Působnost finančních společností v oblasti poskytování a zprostředkovávání spotřebitelského úvěru.

Dále zákon definuje, co to je spotřebitelský úvěr – je to platba, které je odložená, peněžitá zápůjčka, úvěr, nebo podobná finanční služba, jež je poskytována nebo zprostředkována spotřebiteli. Nově spadá i hypoteční úvěr mezi spotřebitelské úvěry.

- Musí být zajištěný nemovitou věcí.
- Účelově slouží k výstavbě nemovité věci nebo k její součásti.
- Slouží k odkupu bytu od bytového družstva (Zákon č. 257/2016 Sb., 2016).

Tato nová úprava zákona cílí hlavně na ochranu spotřebitele. Především řeší ochranu spotřebitele při předčasném splácení. Dříve spotřebiteli při předčasném splácení hrozily pokuty, nově zákon definuje přesné situace, kdy bude moct spotřebitel mimořádně splatit celý úvěr nebo jeho část (Srbecký, 2016).

Další novinka je pro banku spíše nepříjemnost, značně jí naroste administrativní zátěž při sjednávání hypotečního úvěru. Na druhou stranu se bude i více chránit, musí totiž detailně posoudit finanční situaci (bonitu) žadatele o hypoteční úvěr. To zahrnuje výši příjmů a výdajů, ale i informace o tom, jak žadatel splácel či splácí dosavadní dluhy. Pokud by tak banka neučinila, mohlo by to vést k velmi nepříjemným důsledkům, protože by se žadatel mohl dovolat neplatnosti smlouvy, a to až do tří let od jejího uzavření.

Nově také žadatel musí získat informace o celkové nákladovosti úvěru a pevně dané struktuře. To dává žadateli možnosti si nabídky od bank porovnat. Žadatel přímo uvidí, kolik peněz ve skutečnosti za úvěr bance zaplatí. Od chvíle, kdy žadatel obdrží od banky nabídku, má 14 dní na rozmyšlenou. Během této doby nemůže banka nabídku měnit

ani ji odvolat (Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů, 2016).

3.3.4 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Poskytovatele hypotečních úvěrů je možno rozdělit do 3 skupin:

- bankovní společnosti
- nebankovní společnosti
- stavební spořitelny.

Bankovní společnosti

Na základě § 1 odstavce 1 zákona č. 21/1992 Sb. o bankách musí být bankovní společnost neboli banka, akciovou společností. Přijímá vklady od veřejnosti a poskytuje úvěry. Každá banka, aby mohla působit na bankovním trhu, musí získat oprávnění a licenci od České národní banky. Banka nesmí vykonávat jinou činnost, než na jakou má licenci (Zákon č. 21/1992 Sb., 1992).

Obchodní banky se rozdělují na univerzální a specializované. Univerzálních bank je mnohem více, protože nabízejí široké spektrum finančních služeb. Od produktů každodenního bankovníctví, jako jsou běžné účty, vkladové produkty a všemožné úvěry, přes více specifitější produkty v podobě pojištění a investic. Nelze opomenout úvěry na bydlení, které v produktové hierarchii představují nejvyšší místo. Tudiž většina bank je univerzální. Jmenovitě lze zmínit Českou spořitelnu, Sberbank CZ nebo Fio Banku. Specializované banky se zaměřují jen na určitou část finančních služeb. Mezi banky poskytující výhradně hypoteční úvěry se řadí Hypoteční banka (Rozdělení bank na univerzální a specializované, 2014).

Nebankovní společnosti

Hypotečnímu úvěru od nebankovní společnosti se říká nebankovní hypotéka. Stejně jako u hypotečního úvěru od klasické bankovní společnosti musí být i nebankovní hypotéka zajištěná nemovitou věcí. O nebankovní hypotéku žadatelé často žádají, když je v bankovní společnosti z jakýchkoliv důvodů odmítli. Například se jedná o záznam v registru, nebo žadatel nemá dostatečný příjem anebo jej nechce prokázat. Nebankovní

hypotéky mohou být poskytovány až do 70 % z odhadu nemovitosti. Doba splatnosti je obdobná jako u klasického hypotečního úvěru. To, že nebankovní společnosti nenahlíží do registrů dlužníků, a tak podrobně neposuzují bonitu klienta, se odráží ve výši úrokové sazby. Poskytovateli nebankovní hypotéky mohou být soukromé obchodní společnosti, družstevní záložny anebo leasingové společnosti (Nebankovní hypotéka, 2017).

Stavební spořitelny

Všechny tuzemské stavební spořitelny mají téměř totožný systém fungování, jen každá spořitelna nabízí trochu jiné podmínky a nastavení. To platí jak pro úvěry, tak i pro samotné spoření. V České republice je pět stavebních spořitel: Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny (Buřinka), Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavení spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna (Jaké jsou stavební spořitelny v ČR, 2017).

3.3.5 Zástavní právo

Podle § 1310 občanského zákoníku může být zástavou každá věc, se kterou lze obchodovat. Zástavní právo může být zřízeno i k věci, ke které dlužníkovi vznikne vlastnické právo až teprve v budoucnosti. Vše musí být zapsáno ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, kde se k věci zapíše zástavní právo a vlastník věci s tím souhlasí.

Dle § 1311 občanského zákoníku je možné zástavní právem zajistit dluh peněžitý i nepeněžitý, podmíněný anebo i dluh, který může vzniknout v budoucnu. Zástavním právem se dá zajistit dluh o určité výši nebo dluh, kdy se jeho výše dá kdykoli určit v době trvání zástavního práva (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012).

Zástavní právo patří mezi věcná práva k věci cizí a slouží k zajištění dluhu pro případ, kdy dlužník nebude schopen svůj dluh řádně a včas splácet. V případě hypotečního úvěru je zástavou vždy dům, byt nebo pozemek, který má být hypotečním úvěrem financovaný. Při vzniku zástavního práva musí být sepsána zástavní smlouva. Stejně jako při změně majitele se i zástavní právo musí zapsat do katastru nemovitostí. Dlužník nesmí s nemovitostí činit nic, čím by mohlo dojít ke snížení hodnoty zástavy. Tudíž bez souhlasu banky (nebo jiné společnosti poskytující úvěr) ji nesmí dlužník darovat, prodat, poškodit či zanedbat její nutnou údržbu (Bertl, 2012).

Zástavním právem klesá pro banku riziko, neboť má větší jistotu, že se jí její prostředky vrátí. Díky tomu jsou úrokové sazby u hypotečních úvěrů nesrovnatelně nižší než u ostatních úvěrů.

Pokud nastane situace, že dlužník není schopný svůj závazek splácet, má na výběr ze tří možností:

- nemovitost prodá a doplatí bance zbylý dluh,
- prodá část nemovitosti ve výši zbylého dluhu,
- banka prodá celou nemovitost za pravděpodobně velmi nízkou cenu, aby získala zbylé prostředky, a to co zbude, dostane klient zpátky.

Pro banku je prodej nemovitosti až poslední možnost, protože by jí to přineslo více starostí než užítku. Proto upřednostňuje, aby dlužník prodal nemovitost sám a dluh doplatil. Značné výhody to má i pro dlužníka, neboť banka by nemovitost prodala pod cenou. Když dlužník prodá nemovitost sám, může ji nabídnout za mnohem vyšší cenu než banka, a tudíž mu zůstane více peněz k dispozici (Kociánová, 2012).

3.3.6 Bonita klienta

Bonita je posouzení, zda bude klient schopný hypoteční úvěr splácet. Každá banka má své postupy a kritéria, avšak existují obecné principy. Téměř vždy se musí doložit pravidelné příjmy a výdaje. Mezi příjmy patří mzda nebo plat, ale i příjmy z podnikání. Bance stačí, aby zaměstnanec předložil potvrzení od zaměstnavatele, pokud není zaměstnancem ve zkušební anebo výpovědní lhůtě či pokud nemá pracovní smlouvu na dobu určitou do jednoho roku. Tito zaměstnanci jsou pro banku rizikováni, a ne vždy se jim podaří hypoteční úvěr získat. Podnikatel předloží daňové přiznání. Banka může vyžadovat i výpisy z běžných bankovních účtů. Zájemcům o hypoteční úvěr se vyplácí vést si domácí účetnictví, aby znali své příjmy a především výdaje. Doporučuje se vést si domácí účetnictví po dobu minimálně jednoho až dvou let (Janda, 2013).

Při posuzování bonity klienta banku nezajímají jen příjmy, ale především výdaje, a to hlavně závazky klienta (další úvěry), které si banka zjistí z registrů. Při refinancování úvěru, pokud tam nevstupuje nějaký další úvěrový závazek, banky většinou nevyžadují dokládání příjmů. Postačí výpis řádného splácení a náhled do registrů dlužníků.

Na trhu existují i tzv. hypoteční úvěry bez prokazování příjmu, kdy svou bonitu klient potvrdí čestným prohlášením. Pro banku je tento typ hypotečního úvěru samozřejmě rizikovější, a to se projeví ve vyšší úrokové sazbě (Kociánová, 2012).

3.3.7 LTV

LTV je zkratka anglického pojmu Loan to Value, což je poměr mezi částkou, kterou si chce klient půjčit a hodnotou zastavované nemovitosti. Tento ukazatel se udává v procentech. Dá se říct, že je to nejdůležitější ukazatel u hypotečního úvěru a má zásadní vliv na výši úrokové sazby. Říká, jakou výši hypotečního úvěru může banka klientovi nabídnout oproti zástavě nemovitosti. V praxi je běžné, že čím vyšší LTV klient má, tím vyšší je úrok na hypotečním úvěru. Ideální by bylo, kdyby klient dostal hypoteční úvěr se 100% LTV, ale dle nařízení České národní banky se nesmí takový hypoteční úvěr poskytovat. Nejvyšší úrokové sazby klient dosáhne při 90% LTV, nižší při 80% LTV a nejvýhodnější sazba je při 70% LTV. Je to způsobeno tím, že čím je vyšší hodnota LTV, tím je úvěr pro banku rizikovější. Pokud by byl poskytnut úvěr se 100% LTV a hodnota zastavené nemovitosti by na realitním trhu klesla, banka by neměla dostatečně tento úvěr zajištěný (Co je LTV u hypotéky, 2020).

3.3.8 Úroková sazba

Cenou za poskytnutí peněžních prostředků je úrok. Z pohledu dlužníka je úrok cena, kterou zaplatí za poskytnutí úvěru. Doba, po kterou jsou peněžní prostředky zapůjčeny, se nazývá doba splatnosti, nebo také úroková doba. Po tuto dobu se tedy započítává úrok. Výše úroku se vyjadřuje úrokovou sazbou, která je v procentuálním vyjádření. Ve finanční teorii existuje několik druhů úrokových sazeb (nominální, efektivní, zvažovaná a vnitřní výnosové procento). V této práci bude používána pouze nominální úroková sazba.

Nominální úroková sazba je sjednaná úroková míra mezi poskytovatelem úvěru a dlužníkem. Sazba musí být uvedena v úvěrové smlouvě (Radová, 2013). Sazba se dělí podle doby vyjádření. Nejčastěji používanou je roční sazba, která se označuje p. a. (z latinského per annum). U úvěrů poskytnutých kreditní kartou je využívána měsíční

sazba p. m. (per mensem). Málo používané jsou sazby pololetní p. s. (per semestre), čtvrtletní p. q. (per quartale) a denní p. d. (per diem) (Kalabis, 2012).

Na úrokovou sazbu mají vliv čtyři hlavní faktory.

- Podle účelu – co se týče rizikivosti úvěrů, jsou hypoteční úvěry pro banku nejméně rizikové, a proto je mohou poskytovat levněji. Úvěry poskytované na pronájem nemovitosti jsou už rizikovější. Banka nemá jistotu, jak se klientovi bude dařit tuto nemovitost pronajímat a pokud by se dostal do finančních potíží, nemá takovou motivaci splácet, jelikož nejde o jeho „střechu nad hlavou“. Nejdražší poskytované hypoteční úvěry jsou neúčelové, jako třeba Americká hypotéka.
- Podle fixace – zde záleží, na jak dlouho je sazba fixována. Doba fixace je podrobně rozepsána v následující kapitole.
- Podle výše zajištění – zde také závisí na rizikivosti. Pro banku je bezpečnější, když nepůjčuje celou hodnotu nemovitosti, ale jen její část. Je důležité, kolik má klient svých vlastních finančních prostředků. Čím více, tím lépe. Pokud bude klient po bance žádat pouze 50 % z hodnoty nemovitosti, získá nejen nižší úrokovou sazbu, ale bude to pro banku představovat určitou jistotu, že klient bude splácet. Kdyby náhodou došlo k prodeji nemovitosti, bude mít banka jistotu v navrácení pohledávky.
- Podle kvality dlužníka – neboli podle jeho bonity. Někdy banky nevyžadují potvrzení příjmů, ale chtějí znát platební morálku klienta, zpravidla se tak stává u refinancování úvěru, kde má nová banka přehled o historii splácení od staré banky klienta. V určitých případech jsou banky ochotny slevit, když má klient sjednané životní pojištění (Syrový, 2009).

3.3.9 Fixace a refinancování

Výše úrokové sazby je ovlivňována dobou fixace. Fixační období zaručuje zafixování úrokové sazby pro zvolený časový horizont. Domluvená výše úrokové sazby se neplatí po celou dobu splácení úvěru, ale jen po období fixace sazby. Hypoteční úvěr se poskytuje na dlouhou dobu (v řádu několika desítek let) a úrokové sazby se mění. Pokud si chce klient vybírat hypoteční úvěr jen podle výše úrokové sazby, dostane fixaci pouze na

jeden rok, po tuto dobu se mu sazba nezmění. Což není vždy výhodné, protože za rok mohou sazby vzrůst a klient tak bude platit vyšší splátky. To bylo krátké fixační období, kde banky nabízejí sice nejnižší úrokové sazby, ale ne vždy to může být nejvýhodnější. Střednědobé fixační období je přibližně na 5 let. Výše úrokové sazby je trochu vyšší, ale po dobu pěti let se sazba nezmění. Nejdelší fixační období je na 10 let, kde je sazba nejdražší. Pro klienta je důležité sledovat hypoteční trh a snažit se odhadnout jeho vývoj do budoucnosti. V době, kdy banky nabízejí vyšší úrokové sazby, je výhodnější zvolit dobu fixace pouze na jeden rok a doufat, že příští rok sazby klesnou (Tyl, 2013).

S dobou fixace se pojí i možnost refinancování úvěru. Na konci fixačního období může klient převést svůj hypoteční úvěr k jiné bance. Většinou se tak děje, když původní klientova banka nabídne vyšší úrokovou sazbu, a tudíž se klient může porozhlédnout po jiné nabídce. Jedná se tedy o refinancování úvěru jinou bankou. Pro novou banku je výhodné, že vidí platební morálku klienta, to jí pro prověření klienta stačí. Banka by si měla klienta více prověřit jen v případě, pokud klient chce svoji dlužnou částku navýšit (Janda, 2013).

Postup při refinancování hypotečního úvěru

1. Oslovení své stávající banky

Klientova stávající banka by měla ke konci fixačního období nabídnout své nové podmínky. Klient ovšem nemusí čekat na nabídku banky na poslední chvíli, může si o ní zažádat i několik měsíců předem. To dá klientovi dostatek času, aby zjistil, jaké podmínky mu nabídnou konkurenční banky.

2. Oslovení konkurenční banky

Každá banka je součástí finančního trhu, kde je jasná konkurence, a tak se musí lepší podmínky trochu vyjednat. Žadatel o refinancování svého hypotečního úvěru je doporučeno, aby obešel pár konkurenčních bank a zjistil, jaké nové podmínky mu nabídnou. Nabídky jednotlivých bank pak žadatel porovná a vybere nejvíce vyhovující. Nebo může nabídku od konkurence předložit ve své stávající bance, a pokud banka nezareaguje, může žadatel přejít ke konkurenční bance.

3. Žádost o vyčíslení zůstatku úvěru

To je dokument, ze kterého nová banka pozná, jaká je současná výše klientova dluhu a tudíž, kolik korun mu má ještě poskytnout.

4. Podání žádosti o úvěr u nové banky

Aby mohl být úvěr refinancovaný, potřebuje klient souhlas své současné banky se splacením úvěru v určeném termínu refinancování. Zároveň musí současná banka souhlasit s tím, že do zápisu v katastru nemovitostí bude zapsána i nová banka, jako druhá v pořadí. Žádost obsahuje tři části, které jsou zacíleny na výše uvedené podmínky. Pokud klient nepřechází k nové bance a refinancování probíhá u jeho současné banky, není tato žádost ani vyčíslení zůstatku úvěru zapotřebí.

5. Schválení a podpis

Pokud klient dodal nové bance všechny potřebné dokumenty, může dojít k podpisu úvěrové smlouvy. Klient si musí důkladně překontrolovat osobní údaje, splatnost úvěru a výši úrokové sazby.

6. Poslední krok

V posledním kroku vystaví teď už bývalá banka potvrzení o zániku zástavního práva na katastru nemovitostí, protože úvěr již byl splacen. Klient toto potvrzení musí donést na katastr nemovitostí a zaplatit poplatek za návrh na vklad výmazu zástavního práva na nemovitost z katastru (Jak správně postupovat při refinancování hypotéky, 2019).

3.3.10 Splácení úvěru

Splátka úvěru tzv. anuita, je složená ze dvou částí.

- **Úmor** – neboli jistina je částka, kterou si klient od banky vypůjčil a nezahrnuje úroky.
- **Úrok** – je odměna bance za poskytnutou službu (Kalabis, 2012).

Úvěry lze splácet několika způsoby.

- **Anuitní splácení** – jedná se o nejběžnější způsob splácení hypotečních úvěrů. Při sjednání úvěru je vypočtena výše anuity, která se po celou dobu fixačního období nemění. Mění se pouze poměr mezi splátkou jistiny a úroku, kdy ze začátku je splácen úrok a postupně dochází ke snižování úroku a zvyšování splátky jistiny (Janda, 2013).

Výhodou tohoto způsobu splácení je možnost daňového odpočtu. Ze začátku splácení úvěru jsou daňové úlevy z placení úroku nejvyšší (Syrový, 2009).

- **Progresivní** – z počátku klient hradí nižší měsíční splátky a v průběhu splácení úvěru se navyšují. Obecně lze říct, že tento typ splácení volí klient, který očekává růst svého příjmu.

- **Degresivní** – je přesným opakem progresivního způsobu. Klient ze začátku splácí vyšší měsíční splátky, které se v průběhu snižují. Vypočtená splátka je vždy na jeden rok, po jednom roce se výše splátky změní. Výhodou tohoto úročení je, že při stejné době splácení klient zaplatí menší částku na úrocích než při anuitním úročení (Janda, 2013).

3.3.11 Registry dlužníků

Při žádosti o úvěr může banka klientovi sdělit, že si jej prověří v registrech. To znamená, že si banka prohlédne klientovu úvěrovou historii napříč bankami, ale i nebankovním sektorem jako jsou například mobilní operátoři. Na základě zjištěných dat a svých kritérií pak banka posoudí, zda je klient dostatečně solidní (Jak ovládnout své peníze, 2013).

V registrech dlužníků se registruje jakýkoliv úvěr, či cokoliv, kde se musí pravidelně platit závazek. Do registrů tedy nahlízejí všechny společnosti, které poskytují úvěr, ale třeba i energetické firmy. Nejenže jim to ukládá zákon, ale jde hlavně o obezřetnost. Hlavě banky poznají, zda-li je žadatel o úvěr schopen splácet své závazky.

Pokud žadatel vše zodpovědně splácí, pak registr dlužníků svědčí v jeho prospěch. Pokud ale z registru vyplyne, že žadatel své závazky neplní, úvěrová společnost mu úvěr neposkytne.

V České republice je několik registrů dlužníků a každý je zaměřený na něco trochu jiného.

- **Bankovní registr klientských informací – BRKI** – v tomto registru si banky vyměňují informace o svých klientech, o jejich důvěryhodnosti a bonitě. Přístup do něj má téměř každá česká banka. Obsahuje data o vyjednaných hypotečních a ostatních úvěrech, ale i o využívání kreditních karet a kontokorentech. I když klient svůj závazek splní, neznamená to, že je z registru vymazán, jeho záznam tam zůstává další čtyři roky a nelze ho dřív vymazat.
- **Nebankovní registr klientských informací – NRKI** – v tomto rejstříku jsou naopak data z nebankovního sektoru. Je založen na stejném principu jako BRKI. Jeho členy jsou poskytovatelé nebankovních půjček nebo například leasingové instituce. I zde mohou společnosti vidět informace o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce žadatele o finanční službu. Stejně jako v BRKI i zde zůstává záznam po celé čtyři roky.
- **SOLUS** – v tomto registru se dá dobře ověřit, zda není člověk v prodlení se splácením, nebo pokud chce získat přehled o všech svých dlužích. Jsou zde záznamy jak bankovních, tak i nebankovních půjček, účty za telefon nebo za energie. Tento rejstřík má chránit zájmy nejen společností, které poskytují úvěry, ale i ty, jež poskytují služby s pravidelnou splatností. Negativní záznam se zde objeví, pokud dojde dvakrát po sobě k nezaplacení splátky úvěru nebo třikrát po sobě nezaplacení faktury za mobilní telefon. Záznam v registru zůstane tři roky a ani zde není možný předčasný výmaz záznamu. Výpis ze SOLUSU může získat každý za malý poplatek (Finance.cz, 2018).

3.3.12 Fáze při poskytování hypotečního úvěru

Obecný postup (proces) poskytnutí hypotečního úvěru se dá rozdělit celkem do tří částí: přípravná fáze, schvalovací a realizační fáze.

Celým tímto procesem ať už jde o výběr banky nebo přímo varianty úvěru může procházet klient sám, avšak v současné době je možné konzultovat situaci nebo si přímo nechat poradit od finančního či hypotečního poradce. Poradce klienta tímto procesem správně provede a ve většině případů mu je schopen vyjednat výhodnější podmínky.

Hypoteční či finanční poradci jsou aktuálně velmi oblíbeným způsobem pro výběr ideální banky pro individuální požadavky klientů. Každá banka má trochu jiné podmínky, ale hlavně má své unikátní vnitřní procesy pro vyhodnocování kvality a bonity klienta. Správný poradce je schopen dle individuálních potřeb klienta vybrat konkrétní banky a sjednat výhodné podmínky (Jak ovládnout své peníze, 2013).

Přípravná fáze

V prvním kroku přípravné fáze dochází k výběru banky, se kterou bude chtít klient sjednat hypoteční úvěr. Nejlepší podmínky většinou nabídne klientovi banka, u které má vedený běžný účet, jelikož má banka přehled o jeho příjmech. Není však od věci, aby si klient obešel více bank a získal od nich nezávaznou kalkulaci hypotečního úvěru, kde mu banky mohou garantovat výši úrokové sazby a následně si tyto nabídky klient porovná. Pokud klient spolupracuje s finančním poradcem, nemusí toto dělat, protože finanční poradce už zná jednotlivé banky a jejich podmínky a dokáže tedy klientovi doporučit vhodnou banku.

Předtím než půjde klient do už vybrané banky na schůzku s hypotečním specialistou, musí mít jasnou představu o financované nemovitosti. Musí znát kupní cenu nemovitosti, popřípadě náklady na rekonstrukci a mít představu o výši svých vlastních finančních zdrojů, které může poskytnout. Zde totiž klient podává už ostrou žádost o poskytnutí hypotečního úvěru. Součástí této žádosti je i doložení nezbytných dokumentů, které poskytují informace o žadateli a zastavované nemovitosti (Pavelka, 2003). Konkrétně tyto dokumenty obsahují.

- Osobní údaje o žadateli či spolužadatelích, jedná se o jména, bydliště atd.
- Potvrzení o výši příjmů žadatele, ty jsou nutné pro ověření klientovy bonity. Příjem musí být pravidelný a jasně definovaný. Určité typy příjmů či přívýdělků nemusí být všemi bankami uznány. Předkládá se potvrzení od zaměstnavatele nebo u osoby samostatně výdělečně činné daňové priznání, anebo výpis z bankovního účtu.
- Některé banky vyžadují i údaje o výdajích domácnosti.
- Údaje o výši vlastních finančních zdrojích.

- Informace o financované nemovitosti. To jsou doklady prokazující vlastnictví nemovitosti (výpis z katastru nemovitostí, který není starší než jeden rok) nebo listinu prokazující převod nemovitosti, jako je kupní smlouva či rozpočet v případě výstavby nové nemovitosti nebo náklady na rekonstrukci a stavební povolení.
- Požadovaná výše úvěru, jeho účel, podmínky čerpání a požadovaná doba splácení.
- Ověřený odhad zastavované nemovitosti, který provedl bankou pověřený odhadce (AirBank, 2018).

Schvalovací fáze

Schvalovací fáze probíhá na straně banky, kdy je prověřována správnost a úplnost údajů poskytnutých žadatelem v žádosti. Banka posuzuje individuální rizikovitost případu a stupeň zajištění. Jedním z hlavních posuzovaných faktorů je bonita klienta. Dále pak hodnota zastavované nemovitosti, schopnost žadatele splácet úvěr, což závisí na mnoha faktorech, mezi které se řadí výše příjmů, požadovaná doba splácení úvěru, věk a vzdělání žadatele a výše splátek.

Pokud se stane, že žadatel nevyhovuje všem kritériím zkoumané bankou, i přesto mu může být hypoteční úvěr poskytnut. Je ovšem třeba přistoupit k jedné z alternativ. První možností je využití další osoby, tou může být partner/ka nebo manžel/ka. V takové situaci se budou jejich příjmy sčítat, tím navýší svoji bonitu, ale při splácení budou mít i společnou odpovědnost. Druhým způsobem je ručitel, který se zaváže, že v případě dlužníkovi neschopnosti splácet, bude splácet za něj.

Mezi další opatření ze strany banky patří prozkoumání úvěrové historie žadatele, která se zjišťuje z registrů dlužníků (tomuto tématu byla věnována předchozí kapitola).

V případě kladného posouzení žádosti bankou a vyhovujícího odhadu nemovitosti je úvěr schválen a banka sepíše návrh úvěrové smlouvy, který bude následně podepsán. Před podepsáním návrhu úvěrové smlouvy ještě není žadatel zavázaný povinností ho podepsat, stále může odstoupit.

Mimo informace týkající se přímo podmínek úvěru, by se měl žadatel seznámit s obchodními podmínkami. Jakou jsou například obecné informace o úvěrech, změnách sazeb, informace o odstoupení od smlouvy a další (Pavelka, 2003)

Realizační fáze

Poslední fáze začíná po podpisu úvěrové smlouvy a vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. Dochází zde k čerpání a splácení úvěru, pokud není ve smlouvě sjednáno pozdější čerpání.

Čerpání probíhá bezhotovostním převodem na klientův účet. Úvěr se dá čerpat dvěma způsoby. Prvním způsobem je jednorázové čerpání, které se především používá ke koupi nové nemovitosti nebo ke splacení již dříve poskytnutého úvěru. Druhým způsobem je postupné čerpání. To se používá při stavbě nemovitosti či rekonstrukci.

Při splácení má klient přesně předepsaný splátkový kalendář. V průběhu splácení celého hypotečního úvěru je banka oprávněna měnit úrokovou sazbu, ale jen po skončení fixačního období, kdy navíc může klient přejít k jiné bance. Během splácení úvěru se může stát, že se klientova finanční situace zlepší nebo naopak zhorší. V prvním případě může dojít ke změně zaměstnání a s tím zvýšení příjmů či nabytí neočekávaných finančních prostředků. V tu chvíli si klient může dovolit zaplatit mimořádnou splátku nebo dokonce může předčasně splatit celý úvěr. To je podle nového zákona o spotřebitelském úvěru možné bez zaplacení poplatků za předčasné splacení. V opačném případě může nastat situace, kdy se klientova finanční situace zhorší, což může například zapříčinit dlouhodobá nemoc nebo ztráta zaměstnání. V takové situaci musí klient ihned informovat banku, která nabídne například odložení splátek. Pokud to klient neohlásí a banka na to přijde při kontrole, přistupuje se k odeslání výzvy k zaplacení a realizují se poplatky za prodlení při splácení. V nejhorším případě využije banka své zástavní právo.

Ve chvíli, kdy je celý úvěr splacen a klient splatil bance všechny závazky, by se mohlo zdát, že smluvní vztah už je u konce. Ve skutečnosti je ještě zapotřebí požádat banku o vystavení tzv. kvitance, ve které banka dává souhlas katastrálnímu úřadu, aby vymazal zástavní právo (Pavelka, 2003).

3.3.13 Státní podpora hypotečních úvěrů

V zájmu státu je, aby si jeho občané pořizovali nemovitosti k bydlení a využívali k financování hypoteční úvěry. Za tímto účelem poskytuje svým občanům podporu, která zvýhodňuje zájemce o investování do nemovitosti za účelem bydlení oproti například investorům, kteří by nemovitost využily k pronájmu. V současné době je státem poskytována podpora hypotečních úvěrů více způsoby.

Z nařízení vlády existuje podpora úvěrové dotace pro nové bydlení, ale také podpora pro mladé občany k pořízení starší nemovitosti. Z důvodu aktuálně nízkých úrokových sazeb není možné tuto podporu v současné době využít.

Podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, je možné při investici do nemovitosti za účelem bydlení odečíst zaplacené úroky z celé doby splácení od základu daně. To umožňuje optimalizovat daně. Tento odečet mohou využít osoby s příjmy ze závislé činnosti, ale i osoby samostatně výdělečně činné.

Stát také může poskytnout podle nařízení vlády č. 616/2004 Sb. úvěr ve výši 300 000 Kč s nízkým úrokem na pořízení nemovitosti k bydlení. Žádost o úvěr posuzuje a případně i schvaluje a vyřizuje Statní fond rozvoje bydlení. Žadatel musí splnit několik podmínek. Musí doložit zajištění úvěru, účelovost úvěru, ale také svou bonitu neboli schopnost splácet své závazky.

Dále je dle nařízení vlády č. 28/2006 Sb. možné získat úvěr ve výši 150 000 Kč s nízkým úrokem na financování rekonstrukce nemovitosti. Stejně jako v předchozím případě úvěru na bydlení i tento úvěr spravuje a vyřizuje Statní fond rozvoje bydlení. Účelem úvěru je rekonstrukce vlastního bydlení a žadatel musí splňovat rovněž podmínky bonity, zajištění úvěru a doložení účelovosti úvěru (Zákon č. 586/1992 Sb., 2020).

3.4 Česká národní banka

Centrální banka je velmi významný orgán finančního systému, zvláště ve vztahu k vládním institucím a komerčním bankám. Centrální bankou pro Českou republiku je Česká národní banka, která vznikla v roce 1993 a její činnost je upravována na základě zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance. Centrální banka má dva hlavní úkoly. Prvním úkolem je řízení monetární politiky a druhým úkolem je regulace bank a dalších

finančních institucí. Svou politikou ovlivňuje centrální banka množství peněz v oběhu, úrokové sazby a objemy úvěrů, což má vliv na celý finanční trh (Mejstřík, 2014).

Česká národní banka jako banka bank a banka státu má jako jediná emisní monopol. To znamená, že je jedinou institucí, která může vydávat mince a bankovky do oběhu (Lipovská, 2017).

Hlavním cílem Česká národní banky je pečovat o cenovou stabilitu v zemi prostřednictvím cílování inflace. V souladu s hlavním cílem pak Česká národní banka:

- určuje a řídí měnovou politiku,
- emituje nové bankovky a mince,
- řídí peněžní oběh, to znamená, že koriguje množství peněz v oběhu a řídí platební styk,
- vykonává bankovní dohled nad činnostmi komerčních bank, poboček zahraničních bank a konsolidačních celků, jejichž součástí je komerční banka se sídlem v České republice,
- vydává vyhlášky a opatření, které vymezují podmínky pro vstup do českého bankovního sektoru a dále vydává pravidla obezřetného podnikání napříč jednotlivými oblastmi činností komerčních bank (Kalabis, 2012).

3.4.1 Funkce České národní banky

Ve všech vyspělých státech mají centrální banky v zásadě obdobné poslání a podobnou náplň činností. Tyto činnosti se rozdělují na makroekonomické a mikroekonomické funkce. Obě tyto funkce jsou vzájemně provázané.

Makroekonomická funkce centrální banky

Do této funkce se zařazuje řízení měnové politiky, emise hotovostních mincí a bankovek a operace na devizovém trhu (kurzová politika centrální banky).

- Monetární politika – má za cíl splňovat makroekonomické cíle, kterými jsou:
 - podpora cenové (měnové) stability,
 - podpora ekonomického růstu,
 - stabilita měnového kurzu – stabilita domácí měny,

- podpora zaměstnanosti,
- stabilizace dlouhodobých úrokových sazeb,
- stabilita finančního systému.

Těchto cílů se dá dosáhnout řízením množství peněz v oběhu.

Monetární politika se dál dělí na expanzivní a restriktivní.

- Expanzivní měnová politika – má za úkol zvýšit množství peněz v oběhu. To se dá docílit tím, že Česká národní banka sníží úrokové sazby. Znamená to, že se snižuje úroková míra, za kterou se provádějí úrokové operace. Na to reagují obchodní banky, jsou ochotny poskytovat více nových úvěrů. Stejně tak i klienti jsou aktivnější a přijímají více úvěrů. Celkově domácnosti i podniky více utrácejí a tím zvyšují rychlost oběhu peněz.
- Restriktivní měnová politika – je přesným opakem expanzivní politiky. Česká národní banka potřebuje stáhnout peníze z oběhu, a tak zvýší úrokové sazby. Obchodní banky také zvýší své úrokové sazby a jsou méně ochotné poskytovat nové úvěry. Domácnosti a podniky méně utrácejí své finance. Tím se tedy snižuje rychlost oběhu peněz.
- Emise hotovostních peněz – jak již bylo zmíněno, Česká národní banka disponuje emisním monopolem. Může vydávat a stahovat z oběhu mince a bankovky, tedy jedná se pouze o hotovostní peníze.
- Devizová činnost centrální banky – sem se řadí vytváření a správa devizových rezerv státu. Zde je cílem zabezpečit dostatečnou devizovou likviditu státu. Jsou to rezervy v zahraničních měnách a představují poměrně specifický rezervní fond, který primárně slouží jako pojistka pro krytí vnějších potřeb státu v případných nepříznivých situacích. Dále rezervy slouží pro obchodování na devizových trzích za účelem ovlivňování kurzu české koruny vůči ostatním zahraničním měnám.

Mikroekonomická funkce centrální banky

Podstata mikroekonomické funkce spočívá v regulaci a dohledu nad bankovním systémem, vedení účtu vlády a zajišťování platebního styku. Dále je možné do mikroekonomické funkce zařadit zastupování státu v zahraniční na poli monetární politiky.

Mezi mikroekonomické cíle primárně patří bezpečnost transakcí, vkladů, efektivnost a důvěryhodnost bankovního systému.

- Bankovní regulace – stanovuje pravidla a podmínky pro založení a činnost obchodních bank. Bankovní regulace a dohled vytváří prostor pro takové tržní mechanismy, které mají udržovat dlouhodobou stabilitu finančního systému. To znamená, že jsou určena pravidla pro ochranu vkladů a spotřebitelů. Jsou zde tři základní oblasti, na které se regulace a dohled orientuje.
 - Regulace vstupu do bankovní sféry – jsou to podmínky, aby mohl nový bankovní subjekt vstoupit na český trh a získal k tomu licenci. Mezi tyto podmínky například patří výše minimálního základního kapitálu nebo kvalifikační a morální způsobilost bankovního managementu.
 - Základní pravidla činnosti obchodních bank – postihují celou oblast bankovních činností. Jedná se především o přiměřenost likvidity v domácí měně, limity úvěrů a majetkových účastí. Důležitou součástí těchto pravidel je i ochrana před nelegálními praktikami, jako je například praní špinavých peněz.
 - Povinné pojištění vkladů klientů obchodních bank – jde o ochranu vkladů klientů obchodních bank proti možnosti jejich úpadku.
- Zajišťování platebního styku obchodním bankám a státu – centrální banka, která působí jako banka bank, vede účty komerčním bankám, přijímá od nich vklady a poskytuje jim i úvěry. Provádí navzájem mezi komerčními bankami platební a zúčtovací operace. Centrální banka taktéž působí jako banka státu. Spravuje státní dluh, což znamená, že poskytuje a splácí úvěry státu, vlády a veřejného sektoru.

Poskytování úvěru státu se může provádět pouze úpisem státních cenných papírů a jejich emitováním na peněžní a kapitálové trhy.

- Zastupování státu v zahraničí na poli monetární politiky – v této roli plní centrální banka funkci reprezentanta vlády v měnové politice neboli reprezentuje vládu jak v tuzemsku, tak i v zahraničí. Tuzemská reprezentace spočívá v pravidelném informování veřejnosti o stavu měnové politiky a podávání zpráv parlamentu. Zahraniční reprezentace spočívá v účasti na důležitých jednáních, například při zasedání Mezinárodního měnového fondu nebo Světové banky (Lochmannová, 2018).

3.4.2 Regulace České národní banky

Česká národní banka vydala regulace, které se týkají hypotečního trhu. Regulace jsou v současné době pouze jen jako doporučení, ale v budoucnu by měly být zakotveny v české legislativě. V této kapitole je popsán postupný vznik regulací z finančních zpráv, které vydala Česká národní banka.

První doporučení začala vznikat v roce 2014 díky stále se zlepšující domácí ekonomice. Příjmy domácností rostly, míra nezaměstnanosti klesala, a to vedlo ke stabilizaci celkové zadluženosti domácností. Také došlo k poklesu úrokových sazeb u hypotečních a spotřebitelských úvěrů. Díky nízké úrokové sazbě došlo k růstu poskytnutých hypotečních úvěrů o 6 %. Na základě tohoto ukazatele se předpokládalo, že vzroste počet poskytovaných úvěrů na bydlení, i přes to, že ceny nemovitostí budou mírně růst. Bankovní společnosti přikročily k mírnějším požadavkům pro získání hypotečního úvěru, což mělo za následek, že byl úvěr poskytnut i domácnostem s nižšími příjmy. Tento faktor začal vést k potencionálnímu riziku. Zmíněné skupiny domácností jsou citlivé na výkyvy úrokových sazeb i příjmů, což může zapříčinit jejich neschopnost splácet hypoteční úvěr.

Na základě těchto událostí se Česká národní banka rozhodla vydat preventivní doporučení pro všechny banky.

- Doporučení A – omezuje poskytování úvěrů s ukazatelem LTV vyšším než 90 %. Celkový poskytnutý objem úvěrů by neměl přesáhnout 10 %. Zároveň banky nemají poskytovat úvěry se 100% LTV. Dále Česká národní

banka nedoporučuje obcházet tyto regulace poskytováním spotřebitelských úvěrů k zajištění zbývajících finančních prostředků.

- Doporučení B – apeluje na banky, aby podrobně prozkoumaly bonitu klienta. Protože pokud by došlo k poklesu mezd nebo zvýšení úrokových sazeb, mohl by se klient dostat do platební neschopnosti.
- Doporučení C – zamezuje bankám poskytování hypotečních úvěrů na dobu delší než 30 let.
- Doporučení D – reguluje refinancování a případné navyšování hypotečního úvěru. Pokud klient refinancuje svůj úvěr u jiné banky a zároveň ho chce navýšit o více než 10 % nebo 200 tisíc Kč, musí banka znovu důkladně prověřit jeho bonitu.
- Doporučení E – upozorňuje na spolupráci mezi bankami a zprostředkovateli úvěrů. Zprostředkovatelé mohou mít různé zájmy, které vytvářejí potenciál pro nadměrné uvolňování úvěrových standardů. Pro banky je povinnost hlídat si rizika.
- Doporučení F – poukazuje na to, aby měly banky jiné parametry pro posuzování hypotečních úvěrů na nemovitosti, které budou sloužit k pronájmu (Česká národní banka, 2015).

Doporučení vešly v platnost 16. června 2015. Následovalo monitorování dodržování doporučení. Bylo zjištěno, že regulace nejsou úplně dodržovány, z čehož vyplynulo, že Česká národní banka začala zvažovat zpřísnění regulací (Česká národní banka, 2016).

Od 1. října 2016 došlo ke zpřísnění doporučení A. Regulace se dotkla limitu ukazatele LTV, kde bankám bylo doporučeno, aby poskytovaly úvěry maximálně s 95 % LTV a úvěry s 85–95 % LTV do maximální výše objemu 10 % ze všech poskytnutých hypotečních úvěrů (Česká národní banka, 2017).

V roce 2017 upozorňuje Česká národní banka na vysoké nadhodnocení cen bytů, a to zejména v Praze, kde se značně snížila dostupnost bytů. Příčinou zvyšování cen bytů byl vývoj výstavby nových bytů. V porovnání s ostatními regiony nedošlo v hlavním městě ke zvyšování novostaveb v porovnání s růstem počtu nových domácností, které se do hlavního města stěhují. Nadále docházelo k růstu příjmů domácností a úrokové sazby se

držely na velmi nízké úrovni. Díky těmto příznivým ukazatelům poskytly banky historicky nejvyšší objem peněz (350 mld. Kč) na nově uzavřených hypotečních úvěrech. Na tuto skutečnost znovu zareagovala Česká národní banka dalším zpřísněním doporučení. Od 1. dubna 2017 byla snížena hranice LTV na 90 % a pouze 15 % z celkového objemu poskytnutých úvěrů mohlo být ve výši 80–90 % LTV. Dále od června téhož roku bylo komerčním bankám doporučeno, aby u žadatelů sledovali i další ukazatele týkající se schopnosti splácení. Jednalo se o ukazatele DTI neboli poměr výše dluhů vůči příjmům a ukazatele DSTI, který ukazuje poměr výdajů spotřebitele vyplývajících z celkové výše dluhů k jeho čistým příjmům. Bankám bylo doporučeno nastavení si vlastních interních hranic pro zmíněné ukazatele a dle těchto limitů posuzovat nové žádosti o úvěry.

Díky neustále velmi nízké nezaměstnanosti, růstu příjmů domácností a nízkým úrokovým sazbám v roce 2018 byl objem nově poskytnutých úvěrů na bydlení stále vysoký. To vedlo Českou národní banku ke stanovení horní hranice ukazatele DTI na 9násobek roční mzdy a ukazatele DSTI na 45 % čistých ročních příjmů. Toto doporučení vešlo v platnost 1. října 2018 (Česká národní banka, 2018).

3.4.3 Evropská centrální banka

Evropská centrální banka je orgánem Evropské unie, centrální bankou států platících eurem a tvoří spolu s centrálními bankami ostatních států Evropský systém centrálních bank. Byla založena právě se vznikem Evropského systému centrálních bank 1. června 1998. Její sídlo je v německém Frankfurtu nad Mohanem. Mezi hlavní úlohy Evropské centrální banky patří spravování jednotné měny, udržování stabilních cen v zemích, ve kterých se platí eurem a provádění hospodářské a měnové politiky Evropské unie (Heine, 2020).

Úkoly Evropské centrální banky

- Spravování devizových rezerv států platících eurem (eurozóny), řízení nákupu a prodeje ostatních měn, což vede k udržení stability směnných kurzů.
- Nastavuje výši úrokových sazeb, za které poskytuje komerčním bankám půjčky, ale pouze bankám v eurozóně.
- Regulace peněžní zásoby a peněžních toků a výše inflace.

- Udělování povolení tisknout eurobankovky zemím v eurozóně.
- Sledování vývoje cen a rizika ohrožující cenovou stabilitu.
- Dohlížení nad všemi centrálními bankami v Evropské unii (Gortsos, 2020).

Řídící orgány Evropské centrální banky

- **Prezident** – v současné době je prezidentkou banky Christine Lagarde z Francie. Jejím úkolem je zastupovat centrální banku na evropských, ale i mezinárodních zasedáních. Má pod sebou další tři orgány.
- **Rada guvernérů** – je hlavním rozhodovacím orgánem. Skládá se z Výkonné rady a guvernérů centrálních bank eurozóny. Zabývá se vyhodnocováním vývoje hospodářské a měnové situace v celé Evropské unii. Řídí měnovou politiku zemí eurozóny a stanovuje úrokové sazby pro komerční banky.
- **Výkonná rada** – její činností je zabývání se běžným chodem Evropské centrální banky. Je tvořena prezidentem, viceprezidentem a dalšími čtyřmi členy, které jmenují na 8leté funkční období vedoucí představitelé zemí eurozóny. Jejím úkolem je provádět měnovou politiku. Řídí každodenní operace banky, připravuje zasedání pro Radu guvernérů a má pravomoc vykonávat činnosti, které jí byly svěřeny od Rady guvernérů.
- **Generální rada** – je spíše poradní a koordinační orgán. Tvoří ji prezident a viceprezident banky a dále guvernéři všech centrálních bank v Evropské unii. Pomáhá novým zemím připravit se na vstup do eurozóny (Heine, 2020).

4 Vlastní práce

Financování vlastního bydlení je možné několika způsoby. U menších částek například na rekonstrukci nebo popřípadě na koupi levnější nemovitosti lze využít více zdrojů financování. Příkladem těchto zdrojů je klasický neúčelový úvěr, který lze získat velmi rychle, nebo úvěr ze stavebního spoření. Pro vyšší částky je vhodné využít hypoteční úvěr, který má oproti předchozím možnostem nižší úrokovou sazbu, ale jeho vyřízení trvá nejdéle. Praktická část práce bude věnována zpracování aktuální situace na hypotečním trhu a dále zde bude porovnána současná nabídka hypotečních produktů u vybraných bankovních společností. Z nabídek bude vybrán nejvýhodnější produkt pro namodelovaného fiktivního klienta. Fiktivním klientem bude mladá rodina, na jejíž finanční situaci budou analyzovány možnosti k dosažení pořízení vlastní nemovitosti. Na modelové rodině budou aplikovány současné podmínky, jak realitní, tak i takové, které nabízí finanční instituce. Následně budou alternativy porovnány a v závislosti na zjištěné finanční situaci modelové rodiny jim bude doporučena nejvhodnější nabídka hypotečního úvěru. Zdrojem dat pro zjištění nabídek hypotečních úvěrů, budou použity aktuální kalkulačky vybraných bankovních společností.

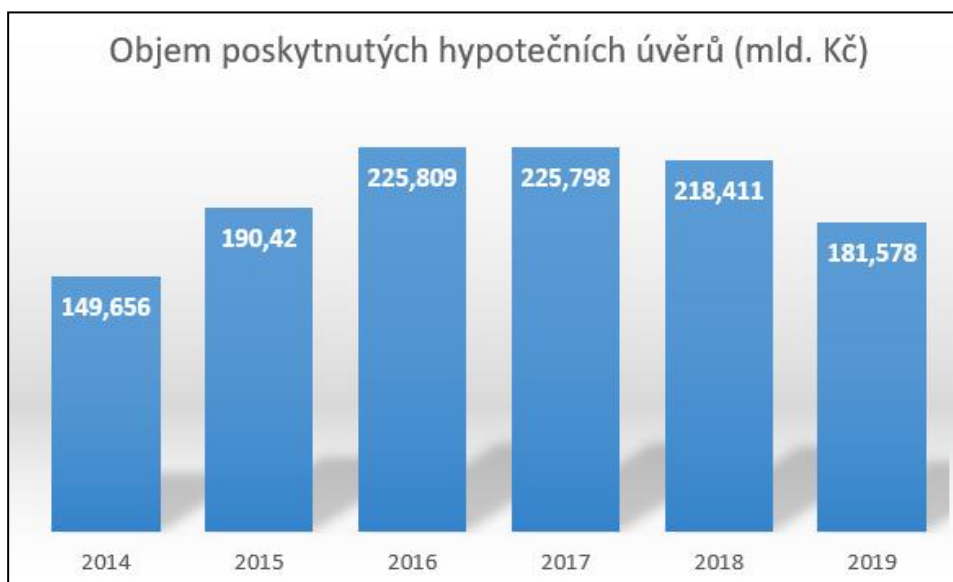
4.1 Aktuální situace na hypotečním trhu v České republice

Na českém trhu je evidováno k datu 1. 11. 2020 54 bank a poboček zahraničních bankovních společností (Banky v ČR, 2020), z nichž pouze 19 má licenci k poskytování hypotečních úvěrů (Hypoteční kalkulačka, 2020). Hypoteční trh se stále vyvíjí, co ale zůstává v posledních letech více méně neměnné, je tržní podíl v počtu i objemu poskytnutých hypotečních úvěrů jednotlivých bank. Největší podíl na trhu má Hypoteční banka, a. s., která poskytla 30 % z celkového objemu hypotečních úvěrů. Hned za ní je Česká spořitelna, a. s. s 25 %, ale je předpokládáno, že v nejbližších letech bude bojovat o prvenství právě s Hypoteční bankou. Třetí největší bankou v poskytování hypotečních úvěrů je Komerční banka, a. s. s přibližně 23 % tržního podílu. Ostatní banky se pohybují v rozmezí od několika desetin procenta až do 10 % tržního podílu.

Hypoteční úvěry se stávají čím dál populárnějšími, což zapříčinil i pokles úrokových sazeb, a financování vlastního bydlení hypotečním úvěrem se stalo dostupnější

pro mnoho lidí. Na grafu 1 je uveden vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2014. Z obrázku vyplývá, že zájem o hypoteční úvěry má vzestupnou tendenci, ale je zde také vidět, jak Česká národní banka stále zpříšňovala podmínky pro poskytnutí úvěru. Nejvíce poskytnutých hypotečních úvěrů bylo v roce 2016 a 2017 díky historicky nejnižším úrokovým sazbám, jaké banky poskytovaly (vývoj úrokových sazeb je zaznamenán v grafu číslo 2). Naopak v roce 2019 už je vidět výraznější pokles. Cílem České národní banky je právě snížit objem poskytovaných úvěrů na bydlení, což ji vidět v posledním sloupečku grafu, kde je zaznamenán pokles o 37 mld. Kč.

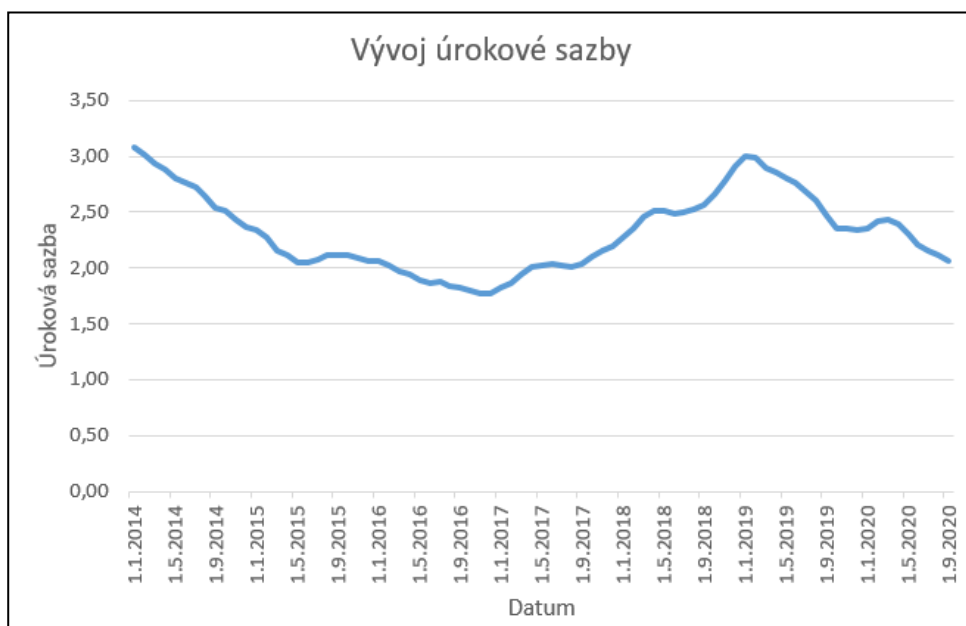
Graf 1 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů



Zdroj: Fincentrum Hypoindex, vlastní zpracování, 2020

Na grafu 2 je znázorněn vývoj úrokové sazby od roku 2014 do září 2020. Z grafu lze vidět, jak počínaje lednem 2014 úroková sazba neustále klesá až do již zmíněného historického minima na přelomu roku 2016 a 2017, kdy sazba klesla pod 2 %. Následně až do první poloviny roku 2019 měla úroková sazba vzestupnou tendenci. Poté postupně opět začala klesat.

Graf 2 Vývoj úrokové sazby



Zdroj: Fincentrum Hypoindex, vlastní zpracování, 2020

Komparací obou grafů můžeme vidět, že příčinou poklesu objemu poskytovaných hypotečních úvěrů v roce 2019 nemusejí být pouze přísnější regulace České národní banky, ale i vzrůstající úroková sazba v první polovině roku.

Příčinou pohybu úrokových sazeb není jenom konkurenční boj mezi bankami, ale především dvoutýdenní repo sazba (2T repo sazba) vyhlášená Českou národní bankou. Pomocí 2T repo sazby reguluje Česká národní banka množství peněz v oběhu tak, že stahuje od bank přebytečnou likviditu a naopak. V následující tabulce 1 jsou zaznamenány výše vyhlášené 2T repo sazby od roku 2012 (Česká národní banka, 2020).

Tabulka 1 Vývoj 2T repo sazby v %

Datum vyhlášení	Sazba v %	Datum vyhlášení	Sazba v %
29. 6. 2012	0,50	27. 9. 2018	1,50
1. 10. 2012	0,25	2. 11. 2018	1,75
2. 11. 2012	0,05	3. 5. 2019	2,00
4. 8. 2017	0,25	7. 2. 2020	2,25
3. 11. 2017	0,50	17. 3. 2020	1,75
2. 2. 2018	0,75	27. 3. 2020	1,00
28. 6. 2018	1,00	11. 5. 2020	0,25
3. 8. 2018	1,25		

Zdroj: ČNB, vlastní zpracování, 2020

Právě od 2T repo sazby se odvíjejí úvěrové sazby u hypotečních úvěrů. Z tabulky je patrné, že od roku 2012 nebyly žádné velké výkyvy ve výši sazby. Tudíž nebyly velké výkyvy ani u úrokových sazeb, které postupně klesaly. V období historicky nejnižší úrokové sazby u hypotečních úvěrů, byla 2T repo sazba dlouhodobě na hodnotě 0,05 %. Následně se od roku 2017 začaly úvěrové sazby mírně zvyšovat právě díky vzrůstajícím dvoutýdenním repo sazbám, které se v roce 2017 zvyšovaly hned dvakrát. Následoval neustálý pozvolný růst. V první polovině roku 2019 se dostala 2T repo sazba na téměř nejvyšší hodnotu za sledované období, což byl jeden z důsledků již dříve zmíněného poklesu objemu poskytovaných hypotečních úvěrů.

Za růstem 2T repo sazeb stojí hlavně zpřísnující regulace České národní banky ohledně poskytování nových úvěrů na bydlení. Z grafu 1 je vidět, že v roce 2018 byl mírný pokles v objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů i přes neustále se zpřísnující regulace. Od října 2018 zavedla Česká národní banka horní hranice pro ukazatele DTI a DSTI. To mělo za následek, že mezi klienty převládala obava z nemožnosti poskytnutí hypotečního úvěru a s tím související ztráta vysněné nemovitosti. Proto právě v říjnu 2018, kdy se ještě dokončovaly žádosti o úvěr za starých podmínek, byl velký nárůst nových hypotečních úvěrů.

4.1.1 Úrokové sazby hypotečních úvěrů v jednotlivých bankách

Porovnání aktuální nabídky úrokových sazeb hypotečních úvěrů je zobrazeno v následující tabulce 1. Tabulka udává sledované údaje v jednotlivých bankovních institucích na území České republiky. Údaje jsou platné k listopadu 2020.

Tabulka 2 Minimální úrokové sazby v bankovních institucích

Úrokové sazby – říjen 2020				
Banka	1 rok fixace	3 roky fixace	5 let fixace	LTV
Air Bank	—	—	2,19	do 80 %
Banka Creditas	—	1,89	1,99	do 80 %
Česká spořitelna	3,04	2,44	2,34	do 80 %
ČSOB	2,09	2,09	2,09	od 70 do 80 %
Equa Bank	3,99	2,09	1,99	do 80 %
Fio banka	1,48	1,58	1,68	do 80 %
Hypoteční banka	2,09	2,09	2,09	od 70 do 80 %
Komerční banka	2,49	2,29	2,29	do 80 %
mBank	2,74	2,69	1,64	do 80 %
Moneta Money Bank	1,99	1,99	1,99	do 80 %
Raiffeisenbank	2,53	2,33	2,33	od 70 do 80 %
Sberbank	2,19	2,19	1,79	do 80 %
UniCredit Bank	—	1,59	1,69	do 80 %

Zdroj: Fincentrum Hypoindex, vlastní zpracování, 2020

Téměř každá z bankovních institucí v tabulce dodává ke svým uvedeným úrokovým sazbám, že se jedná pouze o minimální sazby, kde mohou být započteny různé slevy či určeny zvláštní podmínky pro jejich získání.

V případě **Air Bank** je uvedena pouze sazba s fixací na 5 let, jelikož Air Bank nabízí hypoteční úvěry pouze s fixací na 5, 7 a 10 let. Uvedená sazba ve výši 2,19 % je platná výhradně pro úvěry od výše 1 500 000 Kč. Avšak v případě sjednání nižšího hypotečního úvěru má banka určeny vyšší úrokové sazby pro nižší částky. Při objemu hypotečního úvěru od 700 tisíc Kč do 1,5 milionu korun činí sazba 2,69 % a od 300 tisíc Kč do 700 tisíc korun je sazba 2,79 %.

Raiffeisenbank uvádí, že úrokové sazby úvěrů pro fyzické osoby stanovuje individuálně.

Novinkou je, že už není možné sjednat hypoteční úvěr se společností **Wüstenrot**, ta se od 1. července 2020 spojila s hypoteční divizí **Moneta Money Bank**. Nově nazvaná divize je Moneta hypoteční banka.

Dále je možné si v tabulce všimnout, že **ČSOB** a **Hypoteční banka** mají stejně vysoké sazby. Přestože Hypoteční banka patří mezi leadery na českém hypotečním trhu v objemu poskytování hypotečních úvěrů, patří do skupiny ČSOB, tudíž jsou zde stejné úvěrové sazby i podmínky získání. Jednou z podmínek, kromě sjednání životního pojištění v ČSOB, je například, že o úvěr budou žádat dvě osoby. Za každé nesplnění podmínek se sazba zvyšuje o 0,2 procentního bodu.

Ostatní uvedené banky mají podobné podmínky, a to v podobě sjednání pojištění schopnosti splácet a aktivního splácení úvěru z jejich běžného účtu.

Při pohledu na tabulku nelze opomenout zeleně označené sazby, ty ukazují pokles od minulého měsíce. Dále při srovnání jednotlivých sazeb u všech bank je možné pozorovat, že znevýhodňují fixaci na jeden rok, kde jsou nabízeny vyšší sazby. Například Equa Bank uvádí nejvyšší sazbu 3,99 %, je následována Českou spořitelnou, která také patří se špičce mezi poskytovateli hypotečních úvěrů, která nabízí úvěr s 3,04% sazbou. Dále se nad průměrnou hodnotou sazby pohybuje mBank a Raiffeisenbank. Sledovaný jev nicméně neplatí u všech uvedených společností, jelikož lze vidět, že Fio Banka má úplně opačnou strategii, kdy poskytuje nejnižší sazbu právě pro úvěry s fixací na 1 rok, a naopak nejvyšší sazbu pro úvěry s fixací na 5 let. Lze si také povšimnout, že ČSOB s Hypoteční bankou a Moneta Money Bank poskytují pro všechny doby fixace stejnou výši úrokové sazby (Hypindex.cz, 2020).

4.1.2 Průměrné ceny bytů

Dalším z faktorů zpřísnování podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru jsou neustále rostoucí ceny bytů. Na to ve svých výročních finančních zprávách Česká národní banka upozorňuje, ale zatím s tím nemůže nic dělat. V níže uvedené tabulce 3 jsou zaznamenány průměrné ceny bytů za 1 m² v krajských městech České republiky.

Tabulka 3 Průměrné ceny za 1 m² bytů v České republice

	11/2019 v Kč	10/2020 v Kč	11/2020 v Kč	Rozdíl 2019/2020 v Kč
Praha	94 098	101 545	103 069	8 971
Brno	67 958	74 243	76 495	8 537
České Budějovice	42 264	45 292	47 188	4 924
Karlovy Vary	42 706	44 070	44 205	1 499
Hradec Králové	43 348	51 638	53 947	10 599
Liberec	37 714	49 741	50 396	12 682
Ostrava	26 250	32 727	33 841	7 591
Olomouc	50 851	54 909	54 403	3 552
Pardubice	42 945	49 664	50 972	8 027
Plzeň	48 880	59 945	62 911	14 031
Ústí nad Labem	19 384	22 815	23 026	3 642
Jihlava	36 785	41 659	42 005	5 220
Zlín	43 888	51 771	53 542	9 654

Zdroj: Realitymix.cz, vlastní zpracování 2020

Přestože byl rok 2020 pro ekonomiku krizový a bylo tím ovlivněno mnoho odvětví, na cenách nových bytů to není nijak znát, stále mají rostoucí tendenci. Největší nárůst cen o 28,7 % byl zaznamenán v Plzni, naopak nejnižší o 7 % v Olomouci. V Praze ceny vzrostly o 9,5 %, což oproti ostatním krajským městům je velice podprůměrný růst. Jenže ceny v hlavním městě jsou vůči cenám v ostatních městech téměř dvojnásobné, ne-li i více, takže mírnější růst cen vůbec nevadí.

Pro zajímavost je uveden i nárůst cen během října a listopadu 2020. Zde můžeme pozorovat, že ceny průměrně vzrostly o 2 000 Kč za 1 m².

Hlavní město Praha je velmi významná lokalita a také značně diverzifikovaná. Proto je zde uvedena tabulka 4, kde jsou zaznamenány průměrné ceny bytů v jednotlivých částech Prahy.

Tabulka 4 Průměrné ceny za 1 m² bytů v Praze

	11/2019 v Kč	10/2020 v Kč	11/2020 v Kč	Rozdíl 2019/2020 v Kč
Praha 1	157 368	160 193	162 738	2 545
Praha 2	123 267	122 247	123 433	1 186
Praha 3	99 835	106 983	108 145	1 162
Praha 4	86 478	95 070	95 609	539
Praha 5	94 862	104 048	104 572	524
Praha 6	95 339	101 988	103 591	1 603
Praha 7	102 634	108 818	113 793	4 975
Praha 8	95 168	104 303	103 986	- 317
Praha 9	82 092	92 193	93 294	1 101
Praha 10	88 490	102 178	103 453	1 275

Zdroj: Realitymix.cz, vlastní zpracování 2020

Jak by se dalo předpokládat, nejdražší lokalitou je samotné centrum města, Praha 1, kde i přes krizi a úbytek zahraničních turistů v roce 2020 ceny stále rostou. Nárůst cen lze pozorovat i mezi měsíčně. Tento nárůst se rovná průměrnému celorepublikovému mezi měsíčním růstu. Nejvyšší nárůst cen je na Praze 7. To může být zapříčiněno rozsáhlou stavbou nových luxusních rezidenčních oblastí podél Vltavy. Naopak mírný pokles lze zpozorovat na Praze 8.

Na rozdíl od ceny nových bytů, které jsou rostoucí, výše nájemného klesá. To by mohlo mít podstatný vliv na hypoteční úvěry, kdy by se zájem o jejich poskytování mohl snížit, to se ale projeví až v delším časovém horizontu. Ovšem dá se předpokládat, že myšlenka vlastního bydlení bude stále u většiny klientů převládat. V souvislosti s pandemií Covid-19 a téměř zastavení cestovního ruchu jsou v tabulce 5 uvedeny průměrné ceny za 1 m² měsíčních nájmu bytů v Praze. Hlavní město je zde uvedeno proto, že úbytkem turismu utrpělo nejvíce z celé České republiky. Porovnáván je pouze roční rozdíl.

Tabulka 5 Průměrné ceny nájmu za 1 m² bytů v Praze

	11/2019 v Kč	11/2020 v Kč	Rozdíl 2019/2020 v %
Praha 1	452	331	- 26,8
Praha 2	408	341	- 16,4
Praha 3	356	333	- 6,5
Praha 4	296	275	- 7,1
Praha 5	339	293	- 13,6
Praha 6	314	281	- 10,5
Praha 7	347	306	- 11,8
Praha 8	319	288	- 9,7
Praha 9	305	281	- 7,9
Praha 10	300	280	- 6,7

Zdroj: Realitymix.cz, vlastní zpracování 2020

Ve všech částech hlavního města došlo k poklesu cen za měsíční nájemné. Největší pokles je opět v historické části města Praha 1, kde došlo k poklesu o 26,8 %. Druhý největší pokles je na Praze 2, která se také řadí do historického centra hlavního města.

4.2 Vybrané bankovní společnosti poskytující hypoteční úvěry

Následující kapitoly obsahují jednotlivé bankovní společnosti, které nabízejí hypoteční úvěry. Byly vybrány společnosti, které mají velký podíl na trhu, ale také společnosti, jež mají podíl menší, bude zde zajímavé jejich vzájemné porovnání.

4.2.1 Česká spořitelna, a. s.

Česká spořitelna je banka se nejdelší tradicí na českém trhu. Její historie sahá až do roku 1825, kdy 12. února byla založena Spořitelna česká. Po znárodnění v roce 1948 se roku 1967 stává Státní spořitelnou. Následně v roce 1969 byla rozdělena na Českou a Slovenskou státní spořitelnu a v roce 2000 se Erste Bank stává 52% akcionářem. Od 6. listopadu 2018 je už Erste Bank 100% akcionářem. Jedná se o jednu z největších bankovních společností podle počtu klientů, kde se neustále předhání se skupinou ČSOB, a. s. Česká spořitelna má zhruba 4,5 milionů klientů. Společnost je orientována

převážně na drobné klienty, dále pak na malé a střední firmy, obce a města. Má nezastupitelnou roli ve financování velkých korporací a celkově v poskytování finančních služeb na trhu. Česká spořitelna má na trhu dlouholetou tradici, už přes 190 let. Z pohledu drobných klientů patří Česká spořitelna k nejdostupnějším bankám na českém bankovním trhu, a to díky nejrozsáhlejší síti poboček a bankomatů. Zaujímá velmi vysoké postavení na trhu klientských spotřebitelských úvěrů včetně kreditních karet a kontokorentů, hypotečních úvěrů i celkových vkladů. Historicky se Česká spořitelna podílí na budování a posilování prosperity České republiky (Česká spořitelna, 2020).

V roce 2020 získala Česká spořitelna největší podíl na hypotečním trhu, kdy poskytla přes 23 tisíc nových hypotečních úvěrů v celkovém objemu přes 66 miliard Kč. Dle dat Ministerstva pro místní rozvoj o vývoji hypotečních úvěrů se Česká spořitelna stala leaderem na trhu nově poskytnutých hypotečních úvěrů s celkovým tržním podílem 27 % (Data MMR potvrzují, že Česká spořitelna se stala jedničkou na trhu nových hypoték, 2021).

Tabulka 6 Základní fakta o České spořitelně, a. s. k 31.12.2019

Počet klientů České spořitelny	4 600 000
Počet klientů internetového bankovníctví (v mil)	Více než 1,6
Počet zaměstnanců finanční skupiny	9 914
Počet poboček	446
Počet bankomatů a transakčních terminálů	Více než 1 800
Počet karet (v mil ks)	2,96
Aktiva celkem (v mld. Kč)	1 642,9

Zdroj: Česká spořitelna, vlastní zpracování 2020

V tabulce jsou uvedeny obecné údaje o České spořitelně. Co se týče údajů o hypotečních úvěrech, těch, jak banka uvádí, poskytuje okolo 2 000 nových úvěrů měsíčně a celkově má u České spořitelny hypoteční úvěr přes 180 tisíc klientů.

Hypoteční úvěry od České spořitelny

- **Hypoteční úvěr** – v současné době Česká spořitelna poskytuje u hypotečních úvěrů úrokovou sazbu, dle svých internetových stránek, od

2,14 % ročně pro pětiletou i osmiletou fixaci. Banka si neúčtuje žádné poplatky za vyřízení hypotečního úvěru ani za vedení účtu. Doba splatnosti úvěru se pohybuje v horizontu 5 až 30 let. Česká spořitelna také nabízí speciální hypoteční úvěr na první bydlení, kdy stačí, aby měl klient pouze 10 % z ceny bytu. Výše tohoto úvěru může být maximálně 5 milionů korun.

- **Překlenovací úvěr** – tento úvěr umožňuje řešit nové bydlení klientům, kteří už nějakou nemovitost vlastní. Společně s hypotečním úvěrem je sjednáno překlenovací financování. To je považováno za vlastní zdroje klienta na překlenutí doby, mezi potřebou financování nového bydlení a prodejem jeho současné nemovitosti. Úroková sazba je složena z výše sazby standardního hypotečního úvěru s navýšením o 0,5 % p. a. Doba splatnosti je maximálně 2 roky.
- **Předhypoteční úvěr** – je krátkodobý úvěr, který nelze čerpat samostatně, ale pouze v rámci hypotečního úvěru poskytnutého stejnou společností jako hypoteční úvěr, v tomto případě u České spořitelny. Jedná se o úvěr, ze kterého lze čerpat v překlenovacím období tzv. do doby, než bude zřízeno zástavní právo na nemovitost. v případě úrokové sazby u předhypotečního úvěru je výše sazby od 4,14 % p. a. (jedná se o sazbu standardního hypotečního úvěru navýšenou o 2 %). Hlavním účelem předhypotečního úvěru je koupě obecního nebo státního bytu, převod družstevního podílu v bytovém družstvu, nebo koupě nemovitosti v insolvenčním řízení či v exekuci.

Česká spořitelna jako první banka na českém trhu zavedla v červenci 2017 online hypotéku, tzv. bez návštěvy pobočky. V prosinci 2017 byla online hypotéka dokonce oceněna v soutěži WebTop100 jako nejlepší online nástroj ve finančním odvětví. (Česká spořitelna 2020).

4.2.2 Hypoteční banka, a. s.

Hypoteční banka působí na českém trhu od 10. ledna 1991 pod názvem Agrobanka se sídlem v Hradci Králové. Posléze byla 1. září 1992 přejmenována na Regiobanku. Prvotně působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. Na konci

prosince 1994 došlo ale k další změně názvu na Českomoravskou hypoteční banku se sídlem v Praze, kdy následně v roce 1995 banka jako první získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů. Ve stejném období se také stala první specializovanou bankou v České republice pouze na hypoteční úvěry. V červnu roku 2000 došlo ke změně vlastníka, tím se stala Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB). Od roku 2006 je banka známá pod dnešním názvem Hypoteční banka, a.s. a 18. června 2009 je ČSOB jediným akcionářem banky.

Hypoteční banka se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů a dlouhodobě drží prvenství v celkovém objemu poskytnutých úvěrů na bydlení. Hypoteční banka patří mezi první banky u nás, které začaly formou vydávání hypotečních zástavních listů získávat zdroje pro krytí hypotečních zástavních listů a je jejich největším emitentem v republice (Hypoteční banka, 2020).

Tabulka 7 Základní fakta o Hypoteční bance, a. s. k 31.12.2019

Počet klientů	kolem 300 000
Počet zaměstnanců	497
Počet poboček	29
Počet bankomatů	0
Počet schválených hypotečních úvěrů	30 635
Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil Kč)	64 898
Aktiva celkem (v mil Kč)	324 053

Zdroj: Hypoteční banka, vlastní zpracování 2020

Hypoteční úvěry od Hypoteční banky

Hypoteční banka jako specialista na úvěry na bydlení má velmi širokou nabídku různých druhů hypotečních úvěrů a služeb s nimi spojenými.

Nejčastějšími úvěry jsou hypoteční úvěry na byt, na rodinný dům, na refinancování, na pozemek a na stavbu a rekonstrukci. Úroková sazba u těchto úvěrů začíná na 2,09 %.

- U úvěru **na rodinný dům** Hypoteční banka udává, že poskytne úvěr až ve výši 90 % a naopak nejnižší částku, kterou může poskytnout je 300 000 Kč. Úvěr lze použít na financování koupě celé nemovitosti, nebo lze použít na úpravy části domu, popřípadě ho lze využít pro získání spoluvlastnického

podílu. Dále banka uvádí, že o hypoteční úvěr může zažádat jednatel, nebo až 4 klienti ze 2 domácností. Maximální doba splatnosti hypotečního úvěru je 30 let s možností fixace na 1, 3, 5, 7, 10 i více let.

- Podmínky u hypotečního úvěru **na byt** jsou téměř totožné jako u úvěru na rodinný dům. Pouze u koupi družstevního bytu musí klient ručit jinou nemovitostí, kterou má v osobním vlastnictví.
- Pro hypoteční úvěr **na pozemek** rovněž platí prakticky stejné podmínky jako na úvěr na rodinný dům, pouze s tím rozdílem, že lze peníze z úvěru čerpat jednorázově nebo postupně během 12 měsíců.
- Dále má Hypoteční banka nabídku tzv. akčních hypotečních úvěrů, mezi které patří například **Jasná hypotéka**. Klient se ihned dozví výši úrokové sazby. Další výhodou, kterou klient získá je odhad nemovitosti zdarma, vedení účtu zdarma, rychlé a jednoduché zpracování úvěru. Aby klient tyto výhody získal, musí splňovat několik podmínek. Musí mít nastavené splácení hypotečního úvěru inkasem ze svého účtu vedeného u ČSOB nebo Poštovní spořitelny a musí na účet posílat 1,5násobek měsíční splátky svého hypotečního úvěru. Druhou podmínkou je uzavření životního pojištění taktéž u ČSOB nebo domluvení si splácení hypotečního úvěru inkasem z druhého účtu spoludlužníka u ČSOB či Poštovní spořitelny v kombinaci s pojištěním nemovitosti od ČSOB Pojišťovny
- Další z akční nabídky je Zelená hypotéka. Ta je pro klienty, kteří mají své bydlení zařazené do energetické náročnosti typu A nebo B. Tito klienti získají se Zelenou hypotékou určité výhody, jako třeba slevu na úrokové sazbě 0,1 %. Dále získají slevu 45 % na pojištění nemovitosti, ale pouze na první pojistné období a zvýhodněné pojištění v následujících letech. Dále banka uvádí, že za klienta podá zástavní smlouvu na katastr nemovitostí a uhradí za něj správní poplatek katastru. Odhad nemovitosti získá klient také zdarma a banka zařídí slevu 30 % na zhotovení energetického štítu. Velkou výhodou, kterou banka nabízí je, že klient může získat až o 20 % více prostředků, než o kolik žádal a pokud je nevyužije nevádí, prostředky mu zůstanou a nebude za jejich nevyčerpání platit žádné penále.

Nová a složitá doba si žádá inovace v každé sféře. Taktéž je to i v Hypoteční bance, která začala poskytovat online spolupráci svým klientům při zařizování nového bydlení, dvěma možnostmi. První možností je, domluvit si hypoteční úvěr přes Hypotéka po webu, nebo si klienti mohou domluvit online schůzku prostřednictvím videohovoru s bankovním poradcem, který je svým klientům dostupný ve všední dny od 9 do 21 hod a nově i během víkendů od 9 do 19 hod.

V roce 2018 se Hypoteční bance dařilo. Banka dosáhla nejvyššího podílu na nově uzavřených hypotečních smlouv na českém trhu. Její služby využilo 26,6 % ze všech žadatelů o hypoteční úvěry. Díky tomu je Hypoteční banka již po jedenácté v řadě lídrem na českém hypotečním trhu. V téže roce získala Hypoteční banka ocenění v soutěži Banka roku 2018, kde si odnesla 3. místo v kategorii Hypotéka roku (Hypoteční banka,2020).

4.2.3 Raiffeisenbank, a. s.

Historie bankovní společnosti Raiffeisenbank sahá až do roku 1886, kdy byla v Rakousku založena první pobočka Friedrichem W. Raiffeisenem. Na český trh banka vstoupila až v roce 1993. Při svém vzniku otevírala dvě pobočky s 39 zaměstnanci. Typickým znakem této společnosti jsou dvě zkřížené koňské hlavy, ty jsou symbolem ochrany rodin shromážděných pod společnou střechou před zlem a životním ohrožením. Přesně tímto se Raiffeisenbank řídí, chce dávat svým klientům záruku a bezpečí při poskytování svých služeb.

Na území České republiky má banka povolení působit a zprostředkovávat bankovní služby, dále má licenci na obchodníka s cennými papíry. Od 30. června 2005 je banka vedena v registru Ministerstva financí jako pojišťovací zprostředkovatel. Raiffeisenbank své produkty a služby nabízí jak fyzickým osobám, podnikatelům tak i firmám. V letech 2006–2008 banka koupila a následně integrovala české eBanky, ze kterých společnost převzala eKonto a část interních systémů. V současné době Raiffeisenbank nabízí svým klientům produkty jako jsou běžné účty, spořicí účty, kreditní karty, hypoteční úvěry, spotřebitelské úvěry, stavební spoření a termínované vklady (Raiffeisenbank, 2020).

Tabulka 8 Základní fakta o Raiffeisenbank, a. s. k 31.12.2019

Počet klientů	Kolem 700 000
Počet zaměstnanců	2 966
Počet poboček	128
Počet bankomatů	154
Aktiva celkem (v mil Kč)	372 225

Zdroj: Raiffeisenbank, vlastní zpracování 2020

Přesný počet klientů Raiffeisenbank neuvádí, proto je v tabulce uveden pouze odhadnutý počet klientů. I přesto banka představuje 5. největší banku na českém trhu.

Hypoteční úvěry od Raiffeisenbank

Raiffeisenbank nabízí klasický hypoteční úvěr a úvěr na pronájem. Dále pak jako každá banka nabízí americkou hypotéku a refinancování hypotečního úvěru, tyto druhy však nejsou pro potřeby diplomové práce, proto nebudou dále rozebrány.

- **Hypoteční úvěr na bydlení** – využití úvěru je stejné jako v předchozích bankách. Banka poskytne hypoteční úvěr maximálně 4 žadatelům, kteří žijí ve 2 domácnostech, nemusí žít ve stejné domácnosti. Banka poskytne klientovy nanejvýš 20 mil korun a splácení úvěru si klient může rozložit na 5 až 30 let. Přitom až 20 % z poskytnutého úvěru nemusí klient využít na koupi nebo stavbu nemovitosti, může je použít třeba na vybavení domácnosti. Banka uvádí, že poskytuje úvěry až do 90 % z hodnoty zastavované nemovitosti. Klient si může vybrat fixační období 1–7, 10 a 15 let. Dále banka uvádí, že hypoteční úvěr vyřídí do tří dnů, kdy klient může čerpat úvěr už od podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, tím se proces urychlí až o několik týdnů. Banka za klienta vyřídí i odhad nemovitosti, kdy do konce roku 2020 tuto službu banka prováděla zdarma.
- **Hypoteční úvěr na pronájem** – tento typ hypotečního úvěru lze využít na koupi nemovitosti, která se bude dále pronajímat. Výhodou je, že si klient může své budoucí příjmy z pronájmů přičíst ke svým běžným příjmům a tím navýšit svoji bonitu, tudíž i šanci na získání hypotečního úvěru. Banka klientovi poskytne úvěr od 300 tisíc až do 20 milionů korun, u nebytových

prostor pouze maximálně 12 milionů korun. Doba splatnosti úvěru je až 30 let, u nebytových prostor maximálně 20 let. Úrokovou sazbu lze fixovat na 1 rok až 15 let. Tento typ hypotečního úvěru není určen pro podnikatele, kteří vykazují příjmy z pronájmu jako příjmy ze samostatné výdělečné činnosti. Pro ostatní klienty platí, že vyřízení a správa hypotečního úvěru je u Raiffeisenbank bez poplatků (Raiffeisenbank, 2020).

4.2.4 UniCredit Bank, a. s.

Historie UniCredit Bank sahá až do roku 1473, kdy byl v Itálii založen první bankovní dům Rolo Banca. Následně si banka prošla mnoha sloučením s italskými a německými bankami. Banka se tak dále rozšiřovala do střední a východní Evropy. Na českém trhu vznikla UniCredit Bank spojením německé banky HVB a Živnostenské banky 5. listopadu 2007. Svůj dnešní název UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. používá banka od prosince 2013, kdy poskytuje kompletní bankovní služby. Banka se rychle rozvíjí a poskytuje širokou škálu produktů pro firemní zákazníky, privátní i retailovou klientelu. UniCredit Bank také významně podporuje financování projektů ze strukturálních fondů Evropské unie a financování komerčních nemovitostí. V současné době působí UniCredit Bank v 17 zemích Evropy. V roce 2019 získala banka 1. místo v soutěži Finparáda.cz v kategorii Hypotéka a také již po páté v řadě ocenění Top Employer Europe (UniCredit Bank, 2020).

Tabulka 9 Základní fakta o UniCredit Bank, a. s. k 31.12.2019

Počet klientů	450 000
Počet zaměstnanců	3 032
Počet poboček	126
Počet bankomatů	265
Aktiva celkem (v mil Kč)	672 552

Zdroj: UniCredit Bank, vlastní zpracování 2020

Hypoteční úvěry od UniCredit Bank

Na rozdíl od ostatních bankovních společností nemá UniCredit tolik druhů hypotečních úvěrů. Pro české klienty nabízí pouze hypoteční úvěr na nemovitost, ale na rozdíl o všech ostatních bank poskytuje i cizoměnový hypoteční úvěr.

- **Hypoteční úvěr na koupi nemovitosti** – jak už název napovídá, tento úvěr lze použít na koupi jakékoliv nemovitosti. Banka udává, že výše úvěru není nijak omezena a půjčí klientovi až do 90 % odhadní hodnoty zastavované nemovitosti. Klient může úvěr zajistit kupovanou nemovitostí nebo jinou nemovitostí k bydlení, kterou vlastní a je na území České republiky. Pokud se jedná o koupi družstevního bytu, musí klient zastavit jinou nemovitost, kterou vlastní. Dále si klient může zvolit dobu fixace úrokové sazby od 1 roku až po 10 let. Hypoteční úvěr od UniCredit Bank lze splácet až 30 let. Poskytnutý hypoteční úvěr může klient čerpat až do 12 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. Po celou dobu čerpání úvěru splácí klient pouze úroky z čerpané částky a až následující měsíc po vyčerpání úvěru, začne splácet pravidelné měsíční anuitní splátky. Nejnižší úroková sazba, kterou UniCredit Bank nabízí, je 1,79 %, která je platná pro fixační období na 3 roky a při poskytnuté výši úvěru do 80 % zastavované nemovitosti.
- **Cizoměnový hypoteční úvěr** – je to úvěr, kde má alespoň jeden z žadatelů příjem v cizí měně, nebo má bydliště mimo území České republiky. Hypoteční úvěr je poskytován v českých korunách. Pokud by se směnný kurz české koruny změnil o více jak 20 % oproti měně příjmu klienta ke dni uzavření smlouvy o úvěru, má klient právo na předčasné splacení svého úvěru, aniž by banka požadovala úhradu vynaložených nákladů vzniklých v souvislosti s předčasným splacením hypotečního úvěru (UniCredit Bank, 2020).

4.2.5 Komerční banka, a. s.

Komerční banka vznikla v roce 1990 vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé na území České republiky. Vznikla tedy nová státní banka. V roce 1993 vydala první akcie a o dva roky později vstoupila na mezinárodní kapitálové trhy

vydáním globálních depozitních certifikátů. V roce 2001 převzala Komerční banku skupina Sociétés Générale v roce 2002 přejala Komerční banka i logo této skupiny, které má dodnes. Komerční banka je přední bankovní institucí České republiky. Nabízí širokou škálu služeb v oblasti podnikového, investičního a retailového bankovníctví. Své služby poskytuje průměrně 1,7 milionu klientům.

V roce 2006 získala ocenění v podobě prvního místa v soutěži Banka roku od Fincentra. Dále získala druhou příčku v kategorii nejdůvěryhodnější banka roku a online banka roku (Komerční banka, 2020).

Tabulka 10 Základní fakta o Komerční bance, a. s. k 31.12.2019

Počet klientů	1 664 000
Počet zaměstnanců	8 167
Počet poboček	343
Počet bankomatů	796
Aktiva celkem (v mil Kč)	1 077 334

Zdroj: Komerční banka, vlastní zpracování 2020

Hypoteční úvěry od Komerční banky

Komerční banka nabízí mnoho poddruhů hypotečního úvěru, které budou následně vysvětleny. Pro všechny úvěry platí, že se mohou začít čerpat již na základě návrhu zástavního práva v katastru nemovitostí a do dvou týdnů od dodání všech potřebných podkladů. Výše úrokové sazby u 80 % zastavované nemovitosti je 2,29 % při fixaci sazby na 5 let. Klient může hypoteční úvěr splácet až 30 let. Banka nabízí pro své klienty bezplatné poradenství a zajištění ocenění nemovitosti. Dále je banka ochotna snížit výši úrokové sazby, pokud si klient zřídí rizikové životní pojištění u Komerční pojišťovny.

- **Flexibilní hypoteční úvěr** – klient si může snížit výši splátek až o 50 %, nebo může splácení úvěru přerušit na 3 měsíce.
- **Štafetový hypoteční úvěr** – tento úvěr lze převést z rodičů na děti a obráceně. Díky tomu mohou rodiče jednoduše pomoci svým dětem získat hypoteční úvěr, na který ještě samy nemohly dosáhnout.

- **Hypoteční úvěr Dozadu** – banka proplatí klientovi investice do bydlení až za 3 roky zpětně. Tento úvěr lze i kombinovat s ostatními hypotečními úvěry, které Komerční banka nabízí.
- **Hypoteční úvěr 2v1** – klient ke svému hypotečnímu úvěru získá až 800 000 Kč na výdaje, které se netýkají bydlení, při stejné úrokové sazbě.
- **Hypoteční úvěr se zálohovým čerpáním** – klient získá peníze na výstavbu nebo rekonstrukci svépomocí na základě předloženého rozpočtu. Klient nemusí vše dokládat fakturami, ale účel prokáže až po provedení konkrétních prací (Komerční banka, 2020).

4.2.6 Moneta Money bank, a. s.

Moneta Money Bank si prošla dlouhou cestou přes transformaci Agrobanky a GE Money Bank až po dnešní Monetu Money Bank. Ta byla založena v roce 1998 jako GE Capital Bank, kdy americká korporace General Electric (GE) vstoupila se svou divizí na český bankovní trh. O 10 let později prošla GE kompletní změnou značky a z banky se stala GE Money Bank. O dalších 8 let později, tedy v roce 2016 se společnost GE rozhodla prodat veškeré své finanční divize a na trh vstupuje ryze česká Moneta Money Bank. S novým názvem si banka získala silnou a jednoznačně rozpoznatelnou identitu, navazuje na stabilitu a důvěryhodnost GE Money Bank a dále se rozvíjí. V dubnu 2020 Moneta Money Bank zdvojnásobila svůj podíl a na hypotečním trhu a zároveň vstoupila na trh stavebního spoření spojením se s Wüstenrot stavební spořitelnou a hypoteční bankou. Cílem banky je být jedničkou ve financování českých domácností a živnostníků (Moneta Money Bank, 2020).

Tabulka 11 Základní fakta o Moneta Money Bank, a. s. k 31.12.2019

Počet klientů	Kolem 1 000 000
Počet zaměstnanců	3 632
Počet poboček	159
Počet bankomatů	549
Aktiva celkem (v mil Kč)	219 053

Zdroj: Moneta Money Bank, vlastní zpracování 2020

Hypoteční úvěry od Moneta Money Bank

Hypoteční úvěry od Moneta Money Bank mají stejné využití jako ve všech předchozích bankovních společnostech. Moneta Money Bank má také širokou škálu hypotečních úvěrů jako například Komerční banka. Nabízí klasický hypoteční úvěr na bydlení a v rámci něj má několik podruhů, přesně šitých pro klienta, poté hypoteční úvěr pro živnostníky, refinancování úvěru a americkou hypotéku.

- **Hypoteční úvěr na bydlení** – v těžké covidové době, kdy je v České republice omezený pohyb osob, nabízí Moneta Money Bank sjednání hypotečního úvěru online popřípadě po telefonu se specialistou. Není zdaleka jediná banka, která tuto službu nabízí, banky se svým klientů velmi rychle přizpůsobily. Ale právě Moneta Money Bank nabízí garantovaný úrok na 30 dní při výpočtu hypotečního úvěru online, jde o tzv. rezervaci úroku. Banka nabízí úrokovou sazbu od 1,69 %. Dále banka nabízí, že až 30 % z výše úvěru může klient použít na cokoliv, což je oproti ostatní bankám, které tuto výhodu také nabízejí, o 10 % více. Sjednání hypotečního úvěru, a i jeho vedení poskytuje banka bez poplatků. Odhad nemovitosti a výpis z katastru nemovitostí zařídí banka zcela zdarma. Svůj hypoteční úvěr může klient spravovat v mobilní aplikaci Smart Banka, kde má jasný přehled o čerpání úvěru. Dále může klient v případě neočekávaných situací splácení úvěru přerušit až na tři měsíce nebo si splátky snížit.
 - **Hypoteční úvěr snadno a rychle** – banka se v tomto případě snaží zkrátit dobu vyřízení úvěru na co nejkratší minimum. Uvádí, že odhad nemovitosti dokáže v řadě případů zařídit online. Od klienta se vyžaduje, aby předložil potvrzení o svých příjmech. Průměrně celý proces vyřízení od počátečního dokládání po samotné schválení trvá 2–4 týdny a banka se ho snaží ještě zkrátit.
 - **Hypoteční úvěr pro mladé** – tento úvěr je určen pro klienty do 36 let, kteří mohou využít stávající státní půjčky. Česká národní banka ale chystá u tohoto typu úvěru změny, zatím však nejsou známy. Výše úvěru pro mladé je ovšem omezena, lze koupit rodinný dům pouze do hodnoty 2 milionů a byt do 1,2 milionů korun,

rekonstrukce pouze do 300 000 korun. Pokud je výše vysněného bydlení vyšší, musí si klient zažádat o klasický hypoteční úvěr.

- **Hypoteční úvěr pro živnostníky** – tento typ úvěru slouží k pořízení rodinného domu či bytu, který bude zároveň sloužit k podnikání. Například si může advokát koupit byt a mít v něm svoji kancelář, nebo si řemeslník pořídí rodinný dům, kde bude mít svoji dílnu. Moneta Money Bank poskytne klientovi až 80 % z ceny nemovitosti, kterou může splácet až 30 let. Každý rok může klient splatit až 25 % jistiny zdarma. Banka nabízí individuální úrokovou sazbu a splátkový kalendář. Stejně jako u předchozího úvěru je zpracování, odhad nemovitosti a vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí bez poplatků (Moneta Money Bank, 2020).

4.2.7 Fio Banka, a. s.

Fio Banka je jediná ryze česká banka, která neskončila v područí velkých zahraničních vlastníků. Společnost Fio založila skupina studentů z Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy. Vznikla v roce 1993 jako firma, která obchodovala s cennými papíry. Firma si sama programovala software pro snadnější a rychlejší realizaci burzovních obchodů. Firma si zakládala na rozumném řízení rizik a nákladů a díky dlouhodobé stabilitě se po několika letech z Fio stal největší český online broker. Firma se dále rozšiřovala díky snaze o rozšíření finančních služeb a stala se z ní družstevní záložna. V roce 1998 spustila Fio první internetové bankovníctví. Postupným navyšovaným finančních aktivit již společnost Fio začala odpovídat menší bance. V roce 2010 získává Fio bankovní licenci.

Fio banka nabízí většinu svých produktů zcela bez poplatků a tím je zcela odlišná od ostatních bankovních společností, a přitom dosahuje dlouhodobě mírného zisku. Banka po svém vzniku dále rozšiřuje a vylepšuje svou síť poboček a bankomatů, zavádí své platební karty a jako první banka v České republice zavádí Smartbanking pro chytré telefony. Počet klientů banky rapidně roste a už po dvou letech fungování převyšuje 200 tisíc. Tajemství fungování Fio banky při bezplatném poskytování služeb je, že banka není pod tlakem zahraničních akcionářů, kteří požadují vysoké zisky. Banka si sama a velmi efektivně vyvíjí vlastní bankovní systém. To umožňuje pružně reagovat na nové

trendy a velmi rychle inovovat své služby. Fio Banka klade vysoký důraz na nízké provozní náklady a na maximální automatizace, proto může poskytovat běžné bankovní služby zcela bez poplatků. Jedním ze zdrojů banky je, že umožňuje svým klientům online obchodovat na burzách v České republice, Evropě a Spojených státech amerických. Samotná banka na trzích aktivně neobchoduje, tudíž výkyvy na trzích nemají vliv na její stabilitu. V roce 2019 získala banka hned 4 ocenění v soutěži Zlatá koruna (Fio Banka, 2020).

Tabulka 12 Základní fakta o Fio Bance, a. s. k 31.12.2019

Počet klientů	980 000
Počet zaměstnanců	53
Počet poboček	85
Počet bankomatů	219
Aktiva celkem (v mil Kč)	432,402

Zdroj: Fio Banka, vlastní zpracování 2020

Hypoteční úvěry od Fio Banky

Fio banka nenabízí mnoho druhů hypotečních úvěrů, v podstatě hypoteční úvěr rozděluje do tří skupin: refinancování, na koupi a ostatní. Pro každou s uvedených skupin má jinou výši úrokové sazby, a ještě výši úroku rozlišuje podle výše úvěru do 1 milionu a od 1 milionu a více. Například úroková sazba k hypotečnímu úvěru na koupi nemovitosti je 1,58 % s fixací na 5 let. Dále nabízí Fio Banka různé slevy: při refinancování 0,4 %, na koupi nemovitosti 0,3 %, při výši úvěru nad 1 milion korun slevu 0,1 % a za sjednání pojištění schopnosti splácet slevu 0,2 %. Všechny slevy jsou možné pro úvěry do 80 % z hodnoty nemovitosti.

- **Hypoteční úvěr bez poplatků** – tento úvěr poskytuje Fio Banka bez poplatků za poskytnutí úvěru, vedení běžného i úvěrového účtu, rezervaci prostředků a čerpání úvěru. Hypoteční úvěr může klient kdykoliv předčasně splatit také bez poplatků.

Fio banka má pro své klienty speciální nabídku, kdy si klient může snížit výši úroků až na 0 %. Pokud má klient našetřeno alespoň 50 000 Kč může je vložit na speciální spořicí konto „Hypospořicí konto“. Když tak klient udělá, jistinu hypotečního úvěru ve výši aktuálního zůstatku na kontě mu banka nebude úročit. Jestliže bude mít klient na svém

Hypospořicíím kontě po celou dobu splácení částku ve výši jistiny, bude jeho úrok 0 %. Pokud by náhodou klient potřeboval peníze z Hypospořicíího konta použít na něco jiného, může si je kdykoliv vybrat, a to bez jakýkoliv poplatků a sankcí (Fio Banka, 2020).

4.2.8 Komparace parametrů hypotečních úvěrů

V následující tabulce jsou zrekapitulovány důležité parametry hypotečních úvěrů u vybraných bank. Je zajímavé, že více než polovina bank, umožňuje poskytnutí hypotečního úvěru až do výše 90 % LTV. Přitom Česká národní banka apeluje na obchodní banky, aby značně omezili poskytování hypotečních úvěrů v této výši LTV.

Za nejdražší banku by se dala považovat Raiffeisenbank, která požaduje po klientovi nejvíce poplatků (za vyřízení žádosti o hypoteční úvěr, za odhad ceny nemovitosti a za čerpání úvěru, jak první čerpání, tak i za další čerpání). Naopak nejlevnější banka je Fio Banka, která si neúčtuje žádné poplatky, pouze klient uhradí poplatek za odhad ceny nemovitosti, a to přímo odhadci. Banka tedy vůbec na poplatcích nevydělává.

Tabulka 13 Komparace parametrů hypotečních úvěrů

	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Raiffeisenbank	UniCredit Bank
Max. LTV	80 %	90 %	90 %	90 %
Splatnost	5–30 let	Max 30 let	5–30 let	Max 30 let
Vyřízení žádosti o úvěr	Zdarma	Neuvedeno	4 900 Kč	Zdarma
Poskytnutí úvěru	Neuvedeno	Neuvedeno	Neuvedeno	2 900 Kč
Vedení hypotečního účtu	150 Kč	150 Kč	Zdarma	200 Kč
Mimořádná splátka mimo změnu fixace	10 % z mimořádné splátky	Neuvedeno	10 % z mimořádné splátky	5 % z mimořádné splátky
Ocenění rodinného domu	3 900 Kč	3 900 Kč	4 900 Kč	Neuvedeno
Ocenění bytu	4 900 Kč	4 900 Kč	4 900 Kč	Neuvedeno
Čerpání první	Zdarma	1 000 Kč	1 900 Kč	Zdarma
Čerpání druhé a další	500 Kč	Neuvedeno	800 Kč	900 Kč

	Komerční banka	Moneta Money Bank	Fio Banka
Max. LTV	90 %	80 %	80 %
Splatnost	5–30 let	5–30 let	Max 30 let
Vyřízení žádosti o úvěr	2 900 Kč	Zdarma	Zdarma
Poskytnutí úvěru	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Vedení hypotečního účtu	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Mimořádná splátka mimo změnu fixace	Podle podmínek smlouvy	Zdarma	Zdarma
Ocenění rodinného domu	4 500 Kč	3 900 Kč	Úhrada odhadci
Ocenění bytu	4 500 Kč	4 900 Kč	Úhrada odhadci
Čerpání první	Zdarma	500 Kč	Zdarma
Čerpání druhé a další	Zdarma	500 Kč	Zdarma

Zdroj: vlastní zpracování 2020

4.3 Představení klienta

Fiktivním klientem je mladá dvojčlenná rodina. Jedná se o bezdětný pár, který si chce pořídit rodinný dům. Domácnost žije v nájemném bytě, tzv. startovacím bytě, který je určený pro mladé rodiny na 5 let. Proto mají poměrně nízký nájem, ale podmínkou využívání tohoto typu bydlení je, že si domácnost musí spořit na další bydlení.

Muž má středoškolské vzdělání ukončené maturitní zkouškou a praxi v oboru, ve kterém pracuje 5 let. Jeho čistý měsíční příjem činí 26 000 Kč. Žena má dokončené vysokoškolské vzdělání a praxi v oboru 2 roky. Její čistý měsíční příjem je ve výši 23 000 Kč. Oba mají uzavřenou pracovní smlouvu na dobu neurčitou.

Předmětem koupi je již zmíněný rodinný dům v dojezdové vzdálenosti do Prahy. Cena nemovitosti je vyčíslena na 3 500 000 Kč. Oba si spoří na stavebním spoření, které si mohou vybrat, získané finanční prostředky činí 253 368 Kč. Dále ještě muž investuje, a i tyto prostředky chce použít na koupi domu. Investicemi získal prostředky ve výši 274 680 Kč. Pár má ještě volné finanční prostředky na běžných účtech ve výši 300 000 Kč. Celkově má pár našetřeno (po zaokrouhlení) 828 000 Kč. Tudíž je zapotřebí hypoteční úvěr ve výši 2 772 000 Kč. Domácnost aktuálně nemá žádné jiné závazky. V minulosti měli jeden úvěr, který je už splacený, což páru zvyšuje bonitu u bank.

V níže uvedené tabulce jsou znázorněny měsíční výdaje domácnosti. Celkové čisté příjmy páru činí 49 000 Kč a výdaje na domácnost 27 750 Kč. Po odečtení výše nájemného má pár k dispozici 27 250 Kč. Po výběru stavebních spoření se pár rozhodl dále spořit, tudíž výše spoření zůstává stejná.

Tabulka 14 Měsíční výdaje domácnosti

Měsíční výdaje v Kč	
Nájemné	6 000
Jídlo	5 000
Telefon	800
Televize a internet	800
MHD	3 000
Benzín	2 000
Povinné ručení	750
Stavební spoření	3 400
Investice	3 500
Oblečení	1 000
Zábava	1 000
Kosmetika	500
Celkem	27 750

Zdroj: Vlastní zpracování 2020

4.4 Nabídky hypotečních úvěrů od jednotlivých bank

Tato kapitola je věnována aplikaci zadaných údajů z modelového příkladu fiktivního klienta na konkrétní nabídku již dříve vybraných bank. Hlavními porovnávanými parametry budou výše měsíční splátky, úroková sazba, celkový úrok z úvěru a poplatky bance za služby spojené s vyřízením hypotečního úvěru a vedení úvěrového účtu. Nejprve budou všechny nabídky jednotlivě popsány a rozepsány a následně budou porovnány mezi sebou.

Všechny úvěry jsou sjednané ve výši 80 % LTV. Doba splácení je nastavena na 30 let a úroková míra je zafixována na 5 let.

4.4.1 Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny

Česká spořitelna vyčíslila úrokovou sazbu pro fiktivního klienta na 2,04 %. Za těchto podmínek vychází výše měsíční splátky na 10 301 Kč. Česká spořitelna si účtuje poplatek za vedení hypotečního účtu 150 Kč měsíčně a za ocenění nemovitosti jednorázový poplatek 4 900 Kč. Klient použije celou půjčenou částku najednou, tudíž nebude platit poplatek za čerpání hypotečního úvěru. Vyřízení úvěru poskytuje Česká spořitelna zdarma. Celkem bude klient měsíčně bance platit 10 451 Kč, jednorázové náklady činí 3 900 Kč.

Pro výpočet celkového úroku z úvěru od České spořitelny je třeba uvažovat, že se úroková sazba po celou dobu splácení úvěru nezmění. K výpočtu bude použita sazba 2,04 % s měsíční frekvencí. Jedná se tedy celkem o 360 splátek. Po vynásobení výše měsíční splátky počtem všech splátek je vypočtena celková částka zaplacená klientem, která činí 3 708 500 Kč. Ve výsledku klient přeplatil na úrocích 936 500 Kč. Všechny důležité údaje jsou zrekapitulovány v níže uvedené tabulce.

Tabulka 15 Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny

Výše hypotečního úvěru	2 772 000 Kč
Úroková sazba	2,04 %
Měsíční splátka	10 301 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč
Jednorázový poplatek	3 900 Kč
Celková zaplacená částka	3 708 500 Kč
Úrok z úvěru	936 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.4.2 Nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky

Hypoteční banka poskytne fiktivnímu klientovi hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 1,69 %. Při těchto podmínkách vychází výše měsíční splátky na 9 821 Kč. Hypoteční banka požaduje poplatek za vedení úvěrového účtu ve výši 150 Kč měsíčně. Celkové měsíční náklady by tedy činily 9 971 Kč. Dále si banka účtuje jednorázový poplatek za

ocenění rodinného domu 3 900 Kč a poplatek za první čerpání úvěru 1 000 Kč. Jelikož klient použije celou půjčenou částku najednou, nebudou mu už účtovány poplatky za další čerpání úvěru.

Pro výpočet celkového úroku z úvěru je nutné zase uvažovat, že se výše úrokové sazby po celou dobu splácení úvěru nezmění, bude tedy počítáno se sazbou 1,69 % s měsíční frekvencí. Opět je 360 splátek a po vynásobení výši měsíční splátky vyšla celková výše úroku na 763 736 Kč.

Tabulka 16 Nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky

Výše hypotečního úvěru	2 772 000 Kč
Úroková sazba	1,69 %
Měsíční splátka	9 821 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč
Jednorázový poplatek	4 900 Kč
Celková zaplacená částka	3 535 736 Kč
Úrok z úvěru	763 736 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.4.3 Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank

Raiffeisenbank nabízí fiktivnímu klientovi hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 1,89 %. V tomto případě vychází výše měsíční splátky na 10 094 Kč. Poplatek za vedení úvěrového účtu Raiffeisenbank nepožaduje. Naopak vyžaduje poplatek za vyřízení žádosti o hypoteční úvěr ve výši 4 900 Kč, poplatek za ocenění nemovitosti 4 900 Kč a platbu za první čerpání úvěru 1 900 Kč.

Pro výpočet úroku z úvěr je opět uvažována neměnná výše úrokové sazby 1,89 % s měsíční frekvencí. Klient celkově přeplatí na hypotečním úvěru 861 856 Kč.

Tabulka 17 Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank

Výše hypotečního úvěru	2 772 000 Kč
Úroková sazba	1,89 %
Měsíční splátka	10 094 Kč
Poplatek za vedení účtu	zdarma
Jednorázový poplatek	11 700 Kč
Celková zaplacená částka	3 633 855 Kč
Úrok z úvěru	861 855 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.4.4 Nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank

Hypoteční úvěr od UniCredit bank může klient získat s úrokovou sazbou 1,79 %. Při této výši úrokové sazby by měsíční splátka činila 9 957 Kč. Za vedení úvěrového účtu si UniCredit Bank účtuje 200 Kč měsíčně. Celkové měsíční náklady pro klienta činí 10 157 Kč. UniCredit požaduje poplatek za poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 2 900 Kč, zbytek jednorázových poplatků banka nevyžaduje.

Pro zjištění částky, kterou klient na hypotečním úvěru přeplatí, je opět nutné počítat s neměnnou výší úrokové sazby, v tomto případě s 1,79 %. Celkový úrok z hypotečního úvěru je 812 591 Kč.

Tabulka 18 Nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank

Výše hypotečního úvěru	2 772 000 Kč
Úroková sazba	1,79 %
Měsíční splátka	9 957 Kč
Poplatek za vedení účtu	200 Kč
Jednorázový poplatek	2 900 Kč
Celková zaplacená částka	3 584 591 Kč
Úrok z úvěru	812 591 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.4.5 Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky

Komerční banka nabízí klientovi hypoteční úvěr s úrokovou sazbou ve výši 1,99 %. Za těchto podmínek činí výše měsíční splátky 10 231 Kč. Vedení úvěrového účtu poskytuje banka zdarma, tudíž se měsíční náklady pro klienta rovnají pouze pravidelné měsíční splátce. Banka ale požaduje poplatek za vyřízení žádosti o úvěr ve výši 2 900 Kč a za odhad nemovitosti 4 500 Kč. Za čerpání úvěru banka nepožaduje žádné poplatky.

Pro zjištění celkového úroku z úvěru je nutné použít neměnnou úrokovou sazbu, v tomto případě 1,99 % s měsíční frekvencí. Po vynásobení vyjde výsledný úrok ve výši 911 319 Kč.

Tabulka 19 Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky

Výše hypotečního úvěru	2 772 000 Kč
Úroková sazba	1,99 %
Měsíční splátka	10 231 Kč
Poplatek za vedení účtu	Zdarma
Jednorázový poplatek	7 400 Kč
Celková zaplacená částka	3 683 319 Kč
Úrok z úvěru	911 319 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.4.6 Nabídka hypotečního úvěru od Monety Money Bank

Moneta Money Bank je ochotna poskytnout fiktivnímu klientovi hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 2,09 %. Při této úrokové sazbě činí měsíční splátka 10 371 Kč. Banka si neúčtuje další pravidelné poplatky, tudíž klientovi měsíční náklady zůstávají na úrovni výše měsíční splátky. Mezi jednorázovými poplatky si banka účtuje poplatek za ocenění nemovitosti ve výši 3 900 Kč a poplatek za první čerpání hypotečního úvěru za 500 Kč.

Pro výpočet celkového úroku z úvěru bude použita neměnná úroková sazba 2,09 %. Výsledný úrok z hypotečního úvěru vychází ve výši 961 782 Kč.

Tabulka 20 Nabídka hypotečního úvěru od Monety Money Bank

Výše hypotečního úvěru	2 772 000 Kč
Úroková sazba	2,09 %
Měsíční splátka	10 371 Kč
Poplatek za vedení účtu	Zdarma
Jednorázový poplatek	4 400 Kč
Celková zaplacená částka	3 733 782 Kč
Úrok z úvěru	961 782 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.4.7 Nabídka hypotečního úvěru od Fio Banky

Klient může získat hypoteční úvěr od Fio Banky s úrokovou sazbou 1,64 %. Výše měsíční splátky při zmíněné úrokové sazbě je 9 754 Kč. Fio Banka si neúčtuje žádné další poplatky. Pouze odhad ceny nemovitosti hradí klient přímo odhadci.

Pro zjištění úroku z hypotečního úvěru je uvažována neměnná úroková sazba 1,64 %. Výpočtem je zjištěn celkový úrok ve výši 739 654 Kč.

Tabulka 21 Nabídka hypotečního úvěru od Fio Banky

Výše hypotečního úvěru	2 772 000 Kč
Úroková sazba	1,64 %
Měsíční splátka	9 754 Kč
Poplatek za vedení účtu	Zdarma
Jednorázový poplatek	Platba odhadci
Celková zaplacená částka	3 511 654 Kč
Úrok z úvěru	739 654 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.4.8 Komparace nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bank

V níže uvedené tabulce jsou zobrazeny jednotlivé výsledné specifikace nabídnutých hypotečních úvěrů od vybraných bank. Ty budou následně rozepsány, porovnány a zhodnoceny.

Tabulka 22 Komparace nabídnutých hypotečních úvěrů

	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Raiffeisenbank	UniCredit Bank	Komerční banka	Moneta Money Bank	Fio Banka
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	2 772 000	2 772 000	2 772 000	2 772 000	2 772 000	2 772 000	2 772 000
Úroková sazba	2,04 %	1,69 %	1,89 %	1,79 %	1,99 %	2,09 %	1,64 %
Měsíční splátka (v Kč)	10 301	9 821	10 094	9 957	10 231	10 371	9 754
Poplatek za vedení účtu (v Kč)	150	150	zdarma	200	zdarma	zdarma	zdarma
Jednorázový poplatek (v Kč)	3 900	4 900	11 700	2 900	7 400	4 400	Úhrada odhadci
Celková zaplacená částka (v Kč)	3 708 500	3 535 736	3 633 855	3 584 591	3 683 319	3 733 782	3 511 654
Úrok z úvěru (v Kč)	936 500	763 736	861 855	812 591	911 319	961 782	739 654

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Při pohledu na nabízené úrokové sazby v jednotlivých bankách je zřejmé, že nejnižší sazbu by fiktivní klient získal od Fio Banky, kde dosahuje hodnoty 1,64 %. Úrokovou sazbu, která nepřesahuje hranici 2 % nabízí ještě většina sledovaných bank, a to Hypoteční banka (1,69 %), UniCredit Bank (1,79 %), Raiffeisenbank (1,89 %) a Komerční banka, kde její sazba dosahuje hodnoty 1,99 %. U zbylých bank přesahuje sledovaný faktor hranici 2 %. Nejvyšší úrokové sazby si lze všimnout u Monety Money Bank, která nabízí hypoteční úvěr se sazbou 2,09 % a dále u České spořitelny, kde je sazba 2,04 %.

Při bližším prozkoumání hodnot měsíčních splátek lze konstatovat, že se pohybují v intervalu od 9 700 Kč do 10 400 Kč. Stále platí, že nejnižší měsíční splátku může fiktivní klient získat u Fio Banky, kde měsíční splátka činí 9 754 Kč a nejvyšší opět u Monety

Money Bank, která požaduje splátku 10 371 Kč. Měsíční splátky pod hranici 10 000 Kč nabízí ještě Hypoteční banka (9 821 Kč) a UniCredit Bank (9 957 Kč). U ostatních bank už jsou splátky nad hranicí 10 000 Kč.

S hodnotami úrokových sazeb a měsíčních splátek souvisí i celková výše úroku z úvěru, tj. to co klient přeplatí. Nejnižší úrok je u Fio Banky a Hypoteční banky v obou případech je úrok pod hranicí 800 000 Kč. V intervalu od 800 tisíc korun do 900 tisíc korun se úrok pohybuje v UniCredit Bank a Raiffeisenbank a nad 900 tisíc korun je u Komerční banky, České spořitelny a Monety Money bank, kde je nejvyšší.

U jednorázových nákladů, které obsahují náklady za vyřízení žádosti o úvěr, poskytnutí úvěru, ocenění nemovitosti a první čerpání úvěru, se už pořadí bank liší. Nejnižší náklady jsou účtovány u UniCredit Bank, kde jsou vyčísleny na 2 900 Kč. UniCredit Bank požaduje poplatek pouze za poskytnutí hypotečního úvěru. Naproti tomu lze vidět velký rozdíl u Raiffeisenbank, která vyžaduje poplatky ve výši 11 700 Kč, které zahrnují již dříve zmíněné poplatky až na poplatek za poskytnutí hypotečního úvěru. Struktura jednorázových poplatků je u každé banky jiná, například u České spořitelny, která má druhý nejnižší poplatek. se jedná pouze o poplatek za odhad ceny nemovitosti. Oproti tomu Komerční banka požaduje poplatky za vyřízení žádosti o hypoteční úvěr a za odhad ceny nemovitosti, její výše poplatků je druhá nejvyšší. Fio Banka je velmi zvláštním případem. Samotné bance nejdou od klienta žádné poplatky, ale klient musí uhradit poplatek za odhad ceny nemovitosti příslušnému odhadci. Ti mohou požadovat různou výši poplatku, proto se Fio Banka v tomto ohledu nedá porovnávat s ostatními bankami.

Posledním, ale důležitým ze sledovaných parametrů, jenž může pomoci při rozhodování o výběru banky je poplatek za vedení úvěrového účtu, který se platí každý měsíc. Většina ze sledovaných bank poplatek za tuto službu nepožaduje. Pouze Česká spořitelna a Hypoteční banka si účtují 150 Kč a UniCredit Bank dokonce 200 Kč.

4.5 Hypoteční úvěry v době pandemie Covid-19

V době pandemie, která má velký dopad na české hospodářství muselo spoustu podniků zavřít či pozastavit svoji činnost. Mnoho lidí se obává o své příjmy a nemůže tedy kvůli výpadku příjmů splácet své závazky. Právě na tuto situaci začaly reagovat i banky. Svým klientům nabízí možnost zažádat o tzv. plátkové moratorium, tedy o odložení

splátek. Tato možnost se týká jak spotřebitelských úvěrů, tak i hypotečních úvěrů. Pokud se klient do takové situace dostane měl by hned v prvním kroku kontaktovat svoji banku buď telefonicky nebo stačí vyplnit elektronický formulář. Následně banka vše s klientem individuálně vyřeší (Nemožnost splácet úvěr či hypotéku, 2021).

Česká spořitelna nabízí svým klientům odklad splátek až o 6 měsíců. Navíc jako jedna z mála bank na trhu neúčtuje klientům po celou dobu odkladu splátek úroky z hypotečních úvěrů (Česká spořitelna umožňuje odklad splátek až o 6 měsíců, 2020). Fio banka také promíjí klientům úroky z hypotečního úvěru, ale pouze u odkladu splátek o tři měsíce (Fio banka kromě odkladu splátek nabízí i prominutí úroků, 2020).

5 Zhodnocení výsledků a doporučení klientovi

V návaznosti na získané údaje v předešlých kapitolách bude nyní doporučena fiktivnímu klientovi nejlepší varianta hypotečního úvěru. Vzhledem k zadaným parametrům z tabulky 22 je patrné, která banka nabízí nejvýhodnější hypoteční úvěr. Jak ve výši úrokové sazby, měsíční splátky i poplatků je nejlepší česká Fio Banka. Ta nabízí fiktivnímu klientovi úrokovou sazbu 1,64 %. Na tuto výši úrokové sazby by ještě bylo možné získat nějaké slevy, a to, pokud by klient žádal o hypoteční úvěr s pomocí hypotečního zprostředkovatele, kteří obvykle mají s bankami nasmlouvané nižší sazby. Nebo pokud by si ještě sjednal u banky pojištění schopnosti splácet. Otázkou ale je, zda je tento produkt opravdu výhodný v porovnání snížení úroku o většinou 0,1 % a výše pojistné částky, kterou by klient musel každý měsíc platit.

Výši měsíční splátky 9 754 Kč je splněný Českou národní bankou zadaný ukazatel DSTI, který říká, že veškeré splátky domácnosti nesmí přesáhnout 45 % z čistého měsíčního příjmu.

Konkurenční bankou pro Fio Banku je akorát Hypoteční banka, která má úrokovou sazbu 1,69 %. Ve výsledku by klient při neměnných úrokových sazbách přeplatil navíc o 24 082 Kč což není velký rozdíl, ale i taková částka se dá využít. Například se může investovat a zhodnotit se. Další výhodou je, že Fio Banka si už neúčtuje žádné další pravidelné poplatky, kdežto Hypoteční banka požaduje poplatek za vedení úvěrového účtu. Cenu za poskytnutí hypotečního úvěru Hypoteční banka neuvádí a stejně tak i poplatek za mimořádnou splátku mimo dobu změny fixace úrokové sazby. To vše má Fio Banka bez poplatků.

V celku se výše měsíčních splátek nepohybuje ve velkém rozmezí, rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší je 617 Kč, což je skoro zanedbatelný. Ale v konečném důsledku by na úrocích při stále stejné úrokové sazbě klient přeplatil o 222 128 Kč více, což už je výraznější rozdíl.

Klient by mohl pokračovat v investování, aby se jeho finanční prostředky nadále zhodnocovaly. Tyto zhodnocené finance může využít ke splacení mimořádné splátky, kdy je možné každý rok splatit až 25 % ze zbývajících částky bez jakýchkoliv poplatků.

Jestliže by fiktivní klient uvažoval o pronájmu bytu v Praze namísto o koupi rodinného domu v blízkosti hlavního města, jeho měsíční náklady na bydlení by se značně

zvýšily. V porovnání bytu na Praze 7 o velikosti 70 m² by se výše nájmu pohybovala okolo 21 420 Kč. Splátka hypotečního úvěru od Fio Banky je ve výsledku o 11 666 Kč nižší než nájemné za byt. Klient tak investuje do svého vlastního majetku, a ne do cizího. Se svým domem si může nakládat dle vlastního uvážení oproti nájemnímu bytu, kde všechny opravy a úpravy musí schválit majitel bytu.

6 Závěr

Hlavním cílem diplomové práce bylo posoudit nabídky hypotečních úvěrů od vybraných bankovních společností. V teoretické části práce byly definovány klíčové pojmy týkající se problematiky hypotečních úvěrů. Dále byl popsán dohled České národní banky nad hypotečním trhem. Dle poznatků z teoretické části práce byla nadále zpracována praktická část.

Pro vytvoření praktické části bylo nutné přesně určit parametry fiktivního klienta, který měl zájem o pořízení vlastní nemovitosti a financovat ji pomocí hypotečního úvěru. Fiktivním klientem byla zvolena mladá dvojčlenná domácnost, která je na počátku své pracovní kariéry a nemá dostatek vlastních finančních prostředků k financování vysněné nemovitosti v hodnotě 3 500 000 Kč. Nejprve bylo nutné určit celkové výdaje a čisté příjmy domácnosti, ze kterých se zjistily disponibilní prostředky, které může domácnost využít k financování nového bydlení, jež činí 27 250 Kč.

Pro klienta bylo vybráno sedm bankovních společností, které vyhotovily svoji nabídku hypotečního úvěru. Jednalo se o banky: Česká spořitelna, a. s., Hypoteční banka, a. s., Raiffeisenbank, a. s., UniCredit Bank, a. s., Komerční banka, a. s., Moneta Money Bank, a. s. a Fio Banka, a. s. Mezi zmíněnými společnostmi byla provedena komparace jejich nabídek.

Nejvýhodnějším hypotečním úvěrem pro fiktivního klienta byl vyhodnocen úvěr od Fio Banky. Úvěr od Fio Banky byl nejvýhodnější ve všech oblastech, nejnižší úroková sazba, měsíční splátka i poplatky za vyřízení úvěru. Zvláštností u této banky je, že poplatek za odhadnutí ceny nemovitosti se neplatí bance, ale přímo odhadci. I přes tento poplatek vychází hypoteční úvěr pro klienta nejvýhodněji. Úroková sazba byla vyčíslena na 1,64 % a výše měsíční splátky tudíž činila 9 754 Kč. Celková přeplacená částka by měla být ve výši 739 654 Kč, ale to pouze při předpokladu neměnicí se úrokové sazby.

Tato diplomová práce může posloužit i ostatním domácnostem s podobnými příjmy jako základní přehled o nabídkách bankovních společností a o situaci na hypotečním trhu. Je možné práci poskytnout i domácnostem s nižší finanční gramotností jako určitý manuál pro pořízení hypotečního úvěru.

Je nutné podotknout, že každá domácnost se nachází v jiné životní situaci, a tudíž není možné přesně určit nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru. Jedná se o individuální záležitost, kterou každá banka posuzuje jinak podle svých směrnic.

7 Seznam použitých zdrojů

Knižní zdroje

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

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

REJNUŠ, Oldřich, 2016. *Finanční trhy*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-5871-8.

REVENDA, Zbyněk, 2014. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press. ISBN 978-80-7261-279-6.

VESELÁ, Jitka, 2019. *Investování na kapitálových trzích*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7598-212-4.

PILBEAM, Keith, 2018. *Finance and financial markets*. Čtvrté. London: Palgrave. ISBN 978-1-137-51562-9.

KURKA, René a Anežka PAŘÍKOVÁ, 2014. *Subjekty finančního trhu: vybrané aspekty likvidace a insolvence*. V Praze: C. H. Beck. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-277-9.

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

TEMROVÁ, Pavla, 2017. *Realitní kuchařka: praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice*. Praha: Pavla Temrová. ISBN 978-80-270-1105-6.

SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5. vydání. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-2388-4.

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

POLOUČEK, Stanislav, 2013. *Bankovníctví*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 9788074004919.

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

BERTL, Ivan, 2012. *Kapitoly a finanční gramotnosti*. Praha 10: Stanislav Juhaňák - TRITON. ISBN 9788073876227.

Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého, 2013. Brno: BizBooks. Partners (BizBooks). ISBN 978-80-265-0127-5.

JANDA, Josef, 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada Publishing. ISBN 9788024748337.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK, 2013. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

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

TYL, Tomáš, 2013. *10 způsobů, jak se (ne)nechat připravit o peníze*. Praha: Grada. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-4467-4.

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

MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ, 2014. *Bankovníctví v teorii a praxi, Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum. ISBN 9788024628707.

LOCHMANNOVÁ, Alena, 2018. *Bankovníctví: základy bankovníctví*. Prostějov: Computer Media. ISBN 978-80-7402-305-7.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2015. *Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015*. Praha: Česká národní banka. ISBN 978-80-87225-58-5.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2016. *Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016*. Praha: Česká národní banka. ISBN 978-80-87225-64-6.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2017. *Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017*. Praha: Česká národní banka. ISBN 978-80-87225-71-4.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2018. *Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018*. Praha: Česká národní banka. ISBN 978-80-87225-79-0.

HEINE, Michael a Hansjörg HERR, 2020. *The European Central Bank*. Berlin: Agenda. ISBN 9781788212946.

GORTSOS, Christos, 2020. European Central Banking Law: The Role of the European Central Bank and National Central Banks under European Law. Switzerland: Palgrave Macmillan. ISBN 978-3-030-34564-8.

Internetové zdroje

Analyza, 2013. Management mania [online]. Praha: Copyright © 2011-2016 | ManagementMania.com [cit. 2021-03-05]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/analyza>

Závěrečné práce - metodika, 2013. Lorenc.info [online]. Praha: © 2007–2013 Miroslav Lorenc [cit. 2021-03-05]. Dostupné z: <https://lorenc.info/zaverecne-prace/metodika.htm>

Ministerstvo financí ČR, 2014. *Ministerstvo financí ČR* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 30.4.2014 [cit. 2020-06-24]. Dostupné z: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/popis-financniho-trhu/struktura>

ROZKOŠNÝ, Petr, 2019. Předhypoteční úvěr: kdy přijde vhod a jaké jsou jeho alternativy? *Kurzy.cz* [online]. Praha: Copyright © 2000 - 2020 Kurzy.cz, 4.7.2019 [cit. 2020-03-23]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/501379-predhypotecni-uver--kdy-prijde-vhod-a-jake-jsou-jeho-alternativy/>

Zákon č. 190/2004 Sb.: Zákon o dluhopisech, 2014. *Zákony pro lidi.cz* [online]. Praha: © AION CS, s.r.o. 2010-2020 [cit. 2020-03-20]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

Zákon č. 257/2016 Sb.: Zákon o spotřebitelském úvěru, 2016. *Zákony pro lidi* [online]. Praha: © AION CS, s.r.o. 2010-2020 [cit. 2020-03-20]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

SRBECKÝ, Lukáš, 2016. Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru. *Epravo.cz* [online]. Praha: © EPRAVO.CZ, a.s. 1999-2020, 19.10.2016 [cit. 2020-03-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>

Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů, 2016. *Hypoteční banka* [online]. Praha: © 2020 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB, 15.8.2016 [cit. 2020-03-21]. Dostupné z:

<https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>

Zákon č. 21/1992 Sb.: Zákon o bankách, 1992. *Zákony pro lidi* [online]. Praha: © AION CS, s.r.o. 2010-2020 [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21>

Rozdělení bank na univerzální a specializované, 2014. *Investia.cz* [online]. Praha: Copyright © 2010 - 2020 investia.cz, 25.3.2014 [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: <https://www.investia.cz/univerzalni-a-specializovane-banky>

Nebankovní hypotéka: Hypoteční úvěr poskytnutý nebankovním subjektem, 2017. *Kurzy.cz* [online]. Praha: Copyright © 2000 - 2020 Kurzy.cz [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/nebankovni-hypoteka/>

Jaké jsou stavební spořitelny v ČR, 2017. *Peníze.cz* [online]. Praha: © 2000 - 2020 Peníze.CZ [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/17868-jake-jsou-stavebni-sporitelny-v-cr>

Zákon č. 89/2012 Sb., 2012. *Zákony pro lidi* [online]. Praha: © AION CS, s.r.o. 2010-2020 [cit. 2020-03-17]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>

Co je LTV u hypotéky?, 2020. *Moneta money bank* [online]. Praha: © 2020 MONETA Money Bank [cit. 2020-06-24]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-ltv-u-hypoteky>

Jak správně postupovat při refinancování hypotéky?, 2019. *Měšec.cz* [online]. Praha: Copyright © 1998 – 2020 Internet Info, 1.12.2019 [cit. 2020-06-23]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/pr-clanky/jak-spravne-postupovat-pri-refinancovani-hypoteky/>

Finance.cz: Registr dlužníků. Elektronický udavač, nebo dobrý pomocník?, 2018. *Finance.cz* [online]. Praha: Copyright 2020 Mladá fronta, 13.6.2018 [cit. 2020-06-27]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/510768-registry-dluzniku/>

AirBank, 2018. *AirBank* [online]. Praha, 2018 [cit. 2020-06-26]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/file-download/1033-jake-dokumenty-od-vas-k-vyřízení-hypoteky-budeme-potrebovat.pdf>

Zákon č. 586/1992 Sb.: Zákon České národní rady o daních z příjmů, 2020. *Zákony pro lidi* [online]. Praha: © AION CS, s.r.o. 2010-2020, 1.1.1993, aktuální znění od 1.1.2020 [cit. 2020-06-29]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>

Banky v ČR [online], 2020. Praha: © 2020 Top-in.cz, a.s. Zdroj: <https://www.banky.cz/banky/?ref=copy> [cit. 2020-11-01]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/>

Hypoteční kalkulačka: Banky poskytující hypotéky a úvěry [online], 2020. Praha: Hypoteční kalkulačka 2020 [cit. 2020-11-01]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/banky-poskytujici-hypoteky-a-uvery?p=2>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana, 2020. Hypoindex.cz: Fincentrum Hypoindex září 2020: Hypoteční jízda k rekordu pokračuje. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: © 2008 – 2019 Fincentrum & Swiss Life Select, 21.10.2020 [cit. 2020-11-01]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-zari-2020-hypotecni-jizda-k-rekordu-pokracuje/>

Fincentrum Hypoindex – vývoj [online], 2020. Praha: © 2008 – 2019 Fincentrum & Swiss Life Select [cit. 2020-11-01]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Hypoindex.cz: Aktuální sazby hypoték: Skupina ČSOB zlevňuje hypotéky [online], 2020. Praha: © 2008 – 2019 Fincentrum & Swiss Life Select [cit. 2020-11-09]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-skupina-csob-zlevnuje-hypoteky/>

Česká národní banka: Slovník [online], 2020. Praha: © ČNB 2020 [cit. 2020-11-12]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/obecne/slovník/index.html>

Česká národní banka: Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB? [online], 2020. Praha: © ČNB 2020 [cit. 2020-11-12]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>

Realitymix.cz [online], 2020. Praha: © 1999—2020 DALTEN media s.r. [cit. 2020-11-17]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>

Česká spořitelna: Kdo jsme [online], 2020. Praha: © 2020 Česká spořitelna [cit. 2020-11-17]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

Data MMR potvrzují, že Česká spořitelna se stala jedničkou na trhu nových hypoték, 2021. *Česká spořitelna* [online]. Praha: © 2021 Česká spořitelna, 5.2.2021 [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/pro-media/tiskove->

zpravy/2021/02/05/data-mmr-potvrzují-ze-ceska-sporitelna-se-stala-jednickou-na-trhu-novych-hypotek

Česká spořitelna: Hypotéka [online], 2020. Praha: © 2020 Česká spořitelna [cit. 2020-11-17]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

Hypoteční banka: Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB) [online], 2020. Praha: © 2020 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 2020-11-18]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/silna-financni-skupina-csob/>

Hypoteční banka [online], 2020. Praha: © 2020 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 2020-11-19]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

Raiffeisenbank: O společnosti [online], 2020. Praha: © 2020 Raiffeisenbank [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme>

Raiffeisenbank [online], 2020. Praha: © 2020 Raiffeisenbank [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky>

UniCredit Bank: O UniCredit Czech Republic [online], 2020. Praha: UniCredit Bank © 2020 [cit. 2020-11-23]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance/banka/o-bance.html>

UniCredit Bank [online], 2020. Praha: UniCredit Bank © 2020 [cit. 2020-11-23]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html#procsisjednatehypoetku>

Komerční banka: Historie KB [online], 2020. Praha: © 2020 KOMERČNÍ BANKA [cit. 2020-11-23]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/kb-historie>

Komerční banka: Hypotéka [online], 2020. Praha: © 2020 KOMERČNÍ BANKA [cit. 2020-11-23]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

Moneta Money Bank: Historie MONETA Money Bank [online], 2020. Praha: © 2020 MONETA Money Bank [cit. 2020-11-23]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/historie>

Moneta Money Bank: Hypotéky [online], 2020. Praha: © 2020 MONETA Money Bank [cit. 2020-11-24]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky>

Fio Banka: Historie [online], 2020. Praha: Copyright © 2020 Fio banka [cit. 2020-11-24]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/historie>

Fio Banka [online], 2020. Praha: Copyright © 2020 Fio banka [cit. 2020-11-25].
Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/nase-uvery>

Nemožnost splácet úvěr či hypotéku, 2021. *Covid portál* [online]. Praha: © Ministerstvo vnitra, 5.3.2021 [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://covid.gov.cz/situace/podnikatelska-cinnost/nemoznost-splacet-uver-ci-hypoteku-podnikatel>

Česká spořitelna umožňuje odklad splátek až o 6 měsíců, 2020. *Česká spořitelna* [online]. Praha: © 2021 Česká spořitelna, 29.3.2020 [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/pro-media/tiskove-zpravy/2020/03/29/ceska-sporitelna-nabizi-klientum-pomoc#>

Fio banka kromě odkladu splátek nabízí i prominutí úroků, 2020. *Fio banka* [online]. Praha: © 2020 Fio banka, 24.4.2020 [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/238157-fio-banka-krome-odkladu-splatek-nabizi-i-prominuti-uroku>