



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Bakalářská práce

Refinancování hypotečních úvěrů

Vypracovala: Zuzana Blažková
Vedoucí práce: PhDr. Marek Šulista, Ph.D.

České Budějovice 2014

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta ekonomická
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Zuzana BLAŽKOVÁ**
Osobní číslo: **E11034**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Refinancování hypotečních úvěrů**
Zadávací katedra: **Katedra aplikované matematiky a informatiky**

Zásady pro vypracování:

Stále více lidí si pořizuje vlastní bydlení a nedostatečné finanční prostředky řeší pomocí hypotečního úvěru. V současné době nabízí hypoteční úvěry mnoho bank a stavebních spořitelců, proto je nabídka na trhu opravdu pestrá a konkurenční boj nabízí stále lepší podmínky pro potenciální klienty i stávající dlužníky. Mají ale dlužníci dostatečný přehled o možnostech refinancování hypotečních úvěrů? Cílem práce je analýza povědomí veřejnosti týkající se možností refinancování hypotečních úvěrů.

Metodický postup:

1. Úvod.
2. Charakteristika hypotečních úvěrů.
3. Vytvoření dotazníku zaměřeného na povědomí veřejnosti týkající se refinancování hypotečních úvěrů.
4. Akvizice dat.
5. Vyhodnocení dotazníku, shrnutí a závěr.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

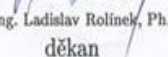
Seznam odborné literatury:

1. Císař, J. a J. Rektořík, J. *Ekonomika bydlení I*. Brno: MU, 1999, 98 s. ISBN 80-210-2240-X.
2. Kalabis, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press, 2005, 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
3. Sůvová, H. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997, 398 s. ISBN 80-210-902243-2-6.
4. Vencovský, F., Z. Jindra a kol. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: Bankovní institut, 1999, 594 s. ISBN 80-7265-030-0.
5. Internetové stránky bank.
6. Články z novin.

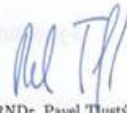
Vedoucí bakalářské práce: **PhDr. Marek Šulista, Ph.D.**
Katedra jazyků

Datum zadání bakalářské práce: **2. ledna 2013**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2014**


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13
370 05 České Budějovice


prof. RNDr. Pavel Tlustý, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 24. března 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to – v nezkrácené podobě / v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou – elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

.....

Zuzana Blažková

Poděkování

Děkuji vedoucímu své bakalářské práce PhDr. Marku Šulistovi, Ph.D., za cenné rady, připomínky, ochotu a odborné vedení. Dále bych chtěla poděkovat všem respondentům, kteří se zúčastnili dotazníkového šetření.

OBSAH

1 Úvod.....	2
2 Literární rešerše.....	4
2.1 Definice hypotečních úvěrů.....	4
2.1.1 Výše hypotečního úvěru.....	5
2.1.2 Doba splatnosti.....	5
2.1.3 Doba fixace.....	6
2.2 Legislativní úprava hypotečních úvěrů.....	6
2.3 Úročení hypotečních úvěrů.....	7
2.3.1 Úrokové míry a jejich diferenciaci.....	7
2.3.2 Druhy hypotečních úvěrů dle typu úročení.....	8
2.3.3 Daňová uznatelnost úroků z úvěru.....	8
2.3.4 Fincentrum hypindex.....	9
2.4 Fáze hypotečního úvěru.....	9
2.4.1 Sjednání hypotečního úvěru.....	9
2.4.2 Čerpání hypotečních úvěrů.....	10
2.4.3 Splácení hypotečních úvěrů.....	11
2.5 Úvěrové registry.....	13
2.6 Zástavní právo k věci nemovité.....	14
2.7 Refinancování hypotečního úvěru.....	14
3 Cíle a metodika.....	17
4 Praktická část s výsledky.....	19
4.1 Dotazníkové šetření.....	19
4.2 Vyhodnocení hypotéz.....	35
5 Závěr.....	40
Summary.....	43
Seznam literatury.....	45
Seznam grafů.....	47
Seznam tabulek.....	47

1 Úvod

Tématem mé bakalářské práce je *Refinancování hypotečních úvěrů*. Cílem práce je analýza povědomí veřejnosti týkající se možností refinancování hypotečních úvěrů. Téma je pro mě velice zajímavé z toho důvodu, že i já budu jednou řešit své vlastní bydlení. Proto je důležité znát pojmy týkající se hypoték. Stále více lidí si pořizuje své vlastní bydlení a nedostatečné finanční prostředky řeší pomocí hypotečních úvěrů. Podle statistiky zpracované Ministerstvem pro místní rozvoj byl počet sjednaných hypotečních úvěrů za rok 2013 94 396 v celkovém objemu téměř 177 mld. Kč, což činí nárůst jak počtu úvěrů o 26 %, tak i objemu téměř o 22 % oproti roku 2012.

Historie hypotečních úvěrů na našem území sahá až do druhé poloviny 19. století. V současné době se banky a stavební spořitelny předhánějí v lákavých nabídkách pro potencionální klienty i stávající dlužníky. Úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou dlouhodobě velice nízké. Pro klienty se stávají hypotéky dostupnější než před několika lety. Mají ale dlužníci přehled o možnostech refinancování své nynější hypotéky? Možnost využít refinancování nesahá tak daleko do minulosti jako hypoteční úvěry. První nabídky refinancování se v České republice objevily na přelomu let 2006 a 2007. Dnes tvoří refinancování přibližně třetinu objemu sjednávaných hypotečních úvěrů. Pro klienty, kteří si vzali hypoteční úvěr již před několika lety, je velice výhodné v současné době využít možnosti refinancovat. Výhoda je především v nižších úrocích a poplatcích.

Bakalářská práce je rozdělena na dvě hlavní části – teoretickou a praktickou.

V teoretické části bakalářské práce se zabývám definováním hypotečního úvěru a pojmů týkajících se hypoték. Hypoteční úvěr je definován v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. z 1. dubna 2004 v části zákona o hypotečních zástavních listech (§ 28–32). Dále hypoteční úvěr určují pojmy jako doba splatnosti, období fixace, jeho výše či úroková sazba. Výhodou pořízení hypotečního úvěru je také to, že Parlament České republiky majitele hypotečních úvěrů podporuje možností daňového zvýhodnění zaplacených úroků.

Praktická část obsahuje vyhodnocení dotazníku. Cílem dotazníkového šetření je zjistit názor respondentů na hypoteční úvěry. Především pak u majitelů hypotečních

úvěrů zjistit jejich názor na možnost refinancování. Zda tuto možnost znají, popřípadě z jakého důvodu jí již využili. Před vypracováním bakalářské práce byly stanoveny hypotézy, které jsou pomocí zpracovaných dat z dotazníkového šetření vyhodnoceny.

2 Literární rešerše

2.1 Definice hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr v užším slova smyslu je chápán jako úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti, který je zajištěný zástavním právem k této nebo i jiné nemovitosti.

Hypoteční úvěr v širším slova smyslu je chápán jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti (Pavelka, 1997).

U hypotečních úvěrů vystupuje na jedné straně úvěrující a na straně druhé úvěrovaný. Na straně úvěrujícího vystupuje banka, která vlastní licenci na poskytování hypotečních úvěrů. Na straně úvěrovaného vystupuje klient, který žádá od úvěrujícího hypoteční úvěr.

Hypoteční úvěry jsou poskytovány na jeden z následujících účelů:

- koupě nemovitosti,
- výstavby nové nemovitosti,
- opravy, modernizace nebo dostavby stávající nemovitosti,
- získání podílu na nemovitosti, např. výplatou dědických podílů,
- splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitostí (Kalabis, 2005).

Banky obvykle dodržují následující pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů:

- v okamžiku podpisu úvěrové smlouvy by nemělo na zastavované nemovitosti váznout žádné jiné zástavní právo,
- nemovitosti sloužící jako jištění hypotečních úvěrů nesmí banka použít jako zástavu ke svým jiným obchodním aktivitám (Kalabis, 2012).

Hypoteční úvěry mají různě významná specifika pro hypoteční banky i pro klienta. Odlišnost od ostatních typů úvěrových produktů je dána především těmito charakteristickými rysy:

- využívání financování především fyzickými osobami,
- neexistence produktových substitutů,

- kvalitní zajištění pohledávek pomocí nemovitostí,
- dlouhodobost (Hyblerová, 2010).

Z pohledu klienta jsou hypoteční úvěry specifické zpravidla způsobem zajištění, tzn. zástavním právem k nemovitosti. Kvalitní zajištění hypotečního úvěru umožňuje získat nižší úrokovou sazbu v porovnání s ostatními bankovními úvěry. Z pohledu banky lze zdůraznit v první řadě kvalitu zajištění těchto obchodů, která je velice snadno ověřitelná zástavou v podobě nemovitosti (Hyblerová, 2011).

2.1.1 Výše hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru nebývá legislativou omezena, ale ze samotného charakteru hypotečního úvěru je zřejmé, že by neměla převýšit hodnotu zastavované nemovitosti. Zpravidla je hypoteční úvěr poskytován ve výši 60–80 % hodnoty zástavy (Hyblerová, 2010).

V současné době se banky předhánějí v zajímavějších nabídkách pro klienty. Většina bank poskytuje i hypoteční úvěry ve výši 100 % hodnoty zástavy.

2.1.2 Doba splatnosti

Doba splatnosti by měla vycházet z účelu, na který byl poskytnut. Existuje zde všeobecně uznávané pravidlo, že doba splatnosti úvěru by neměla přesáhnout dobu životnosti objektu, který je pořízován z úvěru. Doba splatnosti přímo ovlivňuje výši splátek, a tedy i jeho dostupnost. Platí zde, že čím delší je doba splatnosti úvěru, tím nižší jsou jeho splátky. S delší dobou splatnosti taktéž souvisí vyšší celkové úrokové náklady úvěru. S delší dobou splatnosti jsou spojeny úvěry s vyšším rizikem (Hyblerová, 2010).

2.1.3 Doba fixace

Doba fixace úrokové míry definuje období, po které zůstane domluvená úroková míra ve stejné výši. V případě pravděpodobného budoucího růstu úrokových měr je výhodné pro klienty zafixovat si současnou nižší úrokovou míru.

Důvody, proč je kratší doba fixace pro dlužníka výhodnější:

- úvěr je spojen s nižším úrokovým rizikem, a to na straně banky i dlužníka,
- existuje více možností předčasného splacení úvěru,
- úvěr je spojen s nižšími úrokovými náklady, protože klient u úvěru, který je fixován krátkodobě, platí nižší úroky než u úvěru s dlouhodobou fixací (Jílek, 2009).

V případě poklesu úrokových měr v budoucím období je v nevýhodě klient, který má hypoteční úvěr dlouhodobě fixován. Platí o hodně více, než kdyby si zvolil nejmenší možnou dobu fixace.

V případě skončení doby fixace stanoví banka dlužníkovi novou úrokovou míru.

2.2 Legislativní úprava hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry jsou definovány v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. z 1. dubna 2004 v části zákona o hypotečních zástavních listech (§ 28–32). V rámci tohoto zákona jsou definovány i hypoteční zástavní listy, které využívají banky k financování hypotečních úvěrů. Banky získávají refinanční zdroje emisí a prodejem těchto hypotečních zástavních listů. Dále se banky musí řídit také ustanovením zákona č. 21/1992 Sb., tzv. zákonem o bankách. Způsob uzavírání a plnění úvěrových smluv je upraveno v občanském zákoníku, ve čtvrté části, dílu 2, oddílu 7, § 2395–2400.

Na základě § 28, zákona 190/2004 Sb., odstavce 1 a 2 jsou definovány hypoteční zástavní listy:

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Může je vydávat

pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice.

Třetí a čtvrtý odstavec § 28 definuje hypoteční úvěry:

Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Pohledávka z úvěru nesmí převyšovat dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, která se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

2.3 Úročení hypotečních úvěrů

Úroková míra vyjadřuje podíl úroku na zapůjčené částce, resp. poměr úroku k velikosti zapůjčené peněžní sumy, nejčastěji v procentech za jeden rok (označení p. a., tj. per annum) (Bartoš, Felsbergová, & Jaroš, 1998).

2.3.1 Úrokové míry a jejich diferenciacce

Rozdíly mezi úrokovými sazbami z úvěrů v jedné zemi nejčastěji závisí na rozdílech v době splatnosti úvěrů. Z dlouhodobého úvěru klienti nejčastěji platí vyšší úrok než z krátkodobého, protože si banka do ceny půjčky započítává vyšší riziko splácení své půjčky a dlouhodobé snížení své likvidity.

Zdroje pro dlouhodobé úvěry jsou z dlouhodobých úspor, za které je rovněž placena vyšší úroková sazba. Úroková míra z úvěru se také obvykle liší podle odvětví a jeho rozvojových tendencí, zda je jistota včasné návratnosti úvěru, dále podle bonity úvěrovaného klienta. Půjčky bonitnímu klientovi dané banky mohou být úročeny dokonce zvýhodněnou sazbou, tzv. prima rate. Dalším faktorem, který ovlivňuje výši úrokové sazby, je nabídka a poptávka po peněžních prostředcích. Dále můžeme rozlišit úrok na hrubý a čistý.

Hrubý úrok zahrnuje náklady, které vznikly zároveň se získáním úspor, riziko, správní náklady a zisk. Čistý úrok je hrubý úrok snížený o náklady, obsahuje tedy pouze čistý zisk. Je nazýván také efektivní úrok (Kalabis, 2005).

2.3.2 Druhy hypotečních úvěrů dle typu úročení

Podle typu úročení můžeme definovat hypoteční úvěry na následující druhy:

a) **Hypoteční úvěr s pevným úročením**

U hypotečního úvěru s pevným úročením zůstává stejná úroková míra až do jeho splatnosti. Dlužník splácí pevnou částku, která je složená z naběhlých úroků a splátky jistiny. Jistina průběhu doby klesá, snižují se naběhlé úroky a zvyšuje se splátka jistiny. Čím déle je úvěr splácen, tím je nižší stálá splátka. Současně jsou však vyšší celkové úrokové náklady úvěru. Z tohoto pohledu je to pro dlužníky „dražší“, protože na úrocích zaplatí klient více. Banky je naopak preferují před jinými druhy úročení hypotečních úvěrů (Jílek, 2009).

b) **Hypoteční úvěr s proměnným úročením**

Úroková míra u hypotečního úvěru s proměnným úročením se pravidelně upravuje dle daného úrokového indexu banky, která úvěr poskytla, či podle obecné úrokové míry, která není spojená s věřitelskou bankou, např. LIBOR nebo swapová úroková míra. Úroková míra se rovná součtu úrokového indexu či úrokové míry a úvěrového rozpětí, které je určeno v úvěrové smlouvě a zůstává obvykle konstantní až do doby splatnosti hypotečního úvěru. Tento druh úročení je výhodný pro dlužníky, protože je spojen s nižšími úrokovými platbami. Úvěry úročené proměnným úročením jsou spojeny s velice nízkým úrokovým rizikem, a to pro obě strany: věřitele i dlužníka (Jílek, 2009).

2.3.3 Daňová uznatelnost úroků z úvěru

Zákon o dani z příjmů č. 586/1992 Sb. definuje daňovou uznatelnost nákladových úroků. V § 15 ve třetím odstavci je formulována nezdanitelná část základu daně. Definují se zde položky, které se dají odečíst od základu daně. Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období mimo jiné i z hypotečního úvěru poskytnutého bankou nebo pobočkou zahraniční banky nebo

zahraniční bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů. Dále jsou v tomto zákoně definovány bytové potřeby pro účel možnosti daňové uznatelnosti úroků. Daňový odpočet lze uplatnit na základě formuláře o výši zaplacených úroků za poslední zdaňovací období. Toto potvrzení klientovi vystaví jeho úvěrující banka. Maximálním limitem, který si může poplatník odečíst od svého základu daně, je 300 000 Kč za rok.

2.3.4 Fincentrum hypoindex

Dle webových stránek hypoindex.cz lze hypoindex definovat jako ukazatel vývoje úrokových sazeb hypoték. Jeho historie sahá do roku 2003, a nabízí tak nezanedbatelnou časovou řadu reálných úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Jedná se o váženou průměrnou úrokovou sazbu, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočet poskytují tyto určité banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka. Například v květnu roku 2013 byl hypoindex 2,96 % a v lednu roku 2014 byl 3,08 %.

2.4 Fáze hypotečního úvěru

Fáze hypotečního úvěru jdou za sebou v tomto pořadí: nejprve dojde ke sjednání, poté k čerpání a poslední fází je splacení hypotečního úvěru.

2.4.1 Sjednání hypotečního úvěru

V případě sjednávání hypotečního úvěru si klient musí dopředu rozmyslet následující fakta: účel, výši, dobu splatnosti a maximální výši měsíční splátky. V současné době fungují na webových stránkách bank hypoteční kalkulačky, kam klient zadá základní fakta o plánované hypotéce a kalkulačka mu vypočítá předběžné měsíční splátky. Takto si klient může srovnat více bank a rozmyslet se, která banka nabízí nejvýhodnější podmínky pro něj. Poté následuje návštěva v bance u hypotečního specialisty. Zpravidla musí mít klient zřízen běžný účet u banky, u které žádá o úvěr. K žádosti o úvěr musí

klient dodat určité doklady. Každá banka má požadované dokumenty vyjmenované v obchodních podmínkách. U předkládaných dokladů také záleží na účelu hypotečního úvěru. Většina bank ale požaduje tyto doklady:

- identifikující klienta (doklad totožnosti),
- vztahující se k příjmům klienta (čestné prohlášení o příjmu, výpisy z účtu, přiznání k dani z příjmu, nájemní smlouvy, výměr sociální dávky),
- vztahující se k objektu úvěru – zde záleží na účelu hypotečního úvěru (např. výpis z katastru nemovitostí, kupní smlouva, smlouva o dílo, odhad ceny, projektová dokumentace),
- vztahující se ke konsolidaci (vyrovnání dřívějších úvěrů).

2.4.2 Čerpání hypotečních úvěrů

Dle Pavelky (1997) můžeme hypoteční úvěry čerpat dvojím způsobem:

- a) jednorázově, nebo
- b) postupně.

a) Jednorázové čerpání

Jednorázové čerpání hypotečních úvěrů se zpravidla používá tehdy, jde-li o investici formou koupě již hotové, existující nemovitosti.

Dále se používá v případech, kdy použijeme hypoteční úvěr ke splacení jiného hypotečního úvěru nebo k získání majetkového podílu na nemovitosti, například při vyplacení dědického podílu.

b) Postupné čerpání

Postupné čerpání hypotečních úvěrů se obvykle používá tehdy, jestliže dojde k vytváření nové nemovitosti formou její výstavby nebo ke zhodnocování již existující nemovitosti pomocí rekonstrukce, oprav a podobně.

2.4.3 Splácení hypotečních úvěrů

Splácet hypoteční úvěry lze podobnými způsoby, jako je tomu u čerpání úvěrů:

- a) jednorázově,
- b) postupně,
- c) v kombinaci obou metod (Pavelka, 1997).

Splatit hypoteční úvěr lze i předčasně.

a) **Jednorázové splacení**

Dle Pavelky (1997) lze hypoteční úvěry splácet jednorázově pouze ve specifických případech, a to u těchto druhů hypotečních úvěrů:

- Termínované

Splácení termínovaných hypotečních úvěrů jednorázově probíhá obvykle v kombinaci s životním pojištěním nebo stavebním spořením.

Platí zde pravidlo, že dlužník platí po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru jen úroky z úvěru a zároveň si vytváří fondy (např. formou placení životního pojištění nebo pravidelného stavebního spoření), ze kterých pak v momentu splatnosti uhradí i dlužnou částku.

- Úvěry s neurčitou dobou splatnosti

Jednorázové splácení s neurčitou dobou splatnosti vychází z toho, že klient platí jen úroky a nesplácí jistinu s tím, že po smrti dlužníka převezme na sebe dluh dědic, nebo bude jistina splacena z výnosu z prodeje zadlužené nemovitosti. Předpokládá se, že hypoteční úvěr je pro banku investicí typu získání věčné renty neboli věčného úroku. Pro dlužníka je úrok jistým typem nájemného. Podobná forma hypotečních úvěrů existuje například ve Švýcarsku.

- Úvěry splatné na viděnou

U tohoto typu hypotečního úvěru dává klient možnost, aby dosud nesplacenou část jistiny splatil kdykoli.

b) Postupné splácení

Nejrozšířenější způsob splácení hypotečních úvěrů je postupné splácení, a to pravidelnými splátkami. Způsobům splácení pomocí nepravidelných splátek se hypoteční banky spíše vyhýbají. Pravidelné splácení hypotečních úvěrů lze realizovat pomocí:

- degresivních splátek,
- konstantních splátek (formami anuitami),
- progresivních splátek (Hyblerová, 2010).

- **Degresivní splácení**

Při tomto druhu splácení splácí dlužník pravidelně konstantní, neměnnou částku úmoru a úměrně poklesu dosud nesplacené jistiny snižující se částku úroku. Splátky mají trvale klesající charakter. Degresivní splácení je vhodné především pro podnikatele, protože mohou úroky zahrnovat do svých nákladů (Pavelka, 1997).

- **Konstantní splácení**

Při tomto druhu platí dlužník v předem sjednaných termínech vždy stejnou neměnnou částku – anuitu. Anuita se skládá ze splátky dluhu – úmoru a úroku. Jestliže nedojde ke změně úvěrových nebo úrokových podmínek a anuita se nezmění v průběhu splácení, mění se podíl úmoru a úroku. Na začátku splácení převažuje podíl úroku, ke konci splácení pak podíl úmoru. Forma splácení anuity je výhodná pro ty dlužníky, kteří nemohou úroky z přijatých úvěrů zahrnovat do nákladů. Jde o hypoteční úvěry nepodnikatelského charakteru, zdrojem jejich splácení jsou pravidelné dlužnickovy příjmy (Pavelka, 1997).

- **Progresivní splácení**

Při progresivním splácení splácí dlužník v předem dohodnutých intervalech rostoucí úmor, který roste zpravidla aritmetickou řadou, a částky úroku klesající úměrně ke klesající jistině. Splátky tak dostávají rostoucí charakter – rostou pomaleji, než rostou částky úmoru. Tato forma splácení se prakticky nepoužívá. Výhodné by mohly být pro

podnikatelské projekty, kdy se v průběhu jejich realizace počítá s postupným nárůstem zisku (Pavelka, 1997).

Předčasné splacení

Předčasné splacení hypotečního úvěru či mimořádnou splátku lze provést bez penalizace jen na konci doby fixace, kdy banka klientovi určí novou úrokovou míru na příští období fixace. V případě, že chce klient provést mimořádnou splátku v průběhu doby fixace, musí zažádat banku o souhlas. Jestliže mu to banka umožní, zaplatí klient i stanovené sankční poplatky. Poplatky běžně činí asi 5 % z mimořádné splátky, někdy mohou být až 10 %. Čím delší je doba fixace, tím je poplatek vyšší (Jílek, 2009).

Na začátku splácení jsou nejnižší progresivní splátky, a naopak nejvyšší degresivní splátky. Přibližně v polovině splácení se výše splátek srovná a ke konci doby splácení jsou poměry opačné. Nejvyšší celkové úrokové náklady jsou spojeny s progresivním způsobem splácení. Výši celkových úrokových nákladů ovlivňuje významným způsobem také periodicita splácení úvěru. Čím častější jsou splátky úvěru, tím nižší jsou celkové úrokové náklady úvěru. Výše splátky je dána výší úvěru, úrokovou mírou, splatností úvěru a výší příjmů dlužníka (Hyblerová, 2010).

2.5 Úvěrové registry

Při rozhodování o poskytnutí úvěru využívá banka úvěrové registry. Úvěrový registr je databáze všech typů klientů, fyzických osob občanů i podnikatelů, právnických osob, kterým již byl poskytnut úvěr. Účelem těchto registrů je poskytnout obchodním bankám údaje o klientech, které potřebují pro poskytování úvěrů, a zamezit tomu, aby úvěr získal nebonitní klient.

Úvěrové registry obsahují tyto informace:

- Identifikační údaje klienta
- Údaje o bonitě klienta

- Úvěrovou historii klienta, tj. údaje o tom, jaké úvěry a ve které bance čerpal, respektive čerpá, jak splácel a splácí, zda není nebo nebyl ve skluzu se splácením úvěrů, atp.

V případě pozitivní úvěrové historie je klient zvýhodněn při posuzování své žádosti o úvěr (včetně např. výhodnější úrokové sazby). Při využívání těchto registrů se také urychlí proces posuzování žádostí o úvěry a může dojít i k snižování úrokových sazeb z poskytnutých úvěrů (Kalabis, 2005).

Dva nejvýznamnější úvěrové registry, které organizuje a technicky zajišťuje Czech Credit Bureau (CRIF), jsou Bankovní registr klientských informací (BRKI) a Nebankovní registr klientských informací (NRKI).

2.6 Zástavní právo k věci nemovité

Zástavní právo vzniká na základě zástavní smlouvy mezi zástavním věřitelem neboli bankou a zástavcem, jinak řečeno žadatelem o úvěr, vložení zástavního práva do katastru nemovitostí. Banka musí prověřit, zda nemovitost, která slouží jako zástava, není zatížena jiným zástavním právem nebo na ní neváznou věcná břemena, která by mohla omezit nebo znemožnit realizaci zástavy (Bartošek, Felsbergová, & Bartoš, 1998).

Problematika zástavního práva je definována v občanském zákoníku, ve třetí části, dílu 5, oddílu 3.

2.7 Refinancování hypotečního úvěru

Možnost refinancovat stávající hypoteční úvěr využívá stále více klientů bank. Jedná se o možnost nahradit stávající hypotéku novou za výhodnějších podmínek, které se přizpůsobí potřebám klienta zpravidla bez poplatků a za zjednodušeného řízení. U refinancování je tedy možné ovlivnit parametry nového hypotečního úvěru a získat výhodné úrokové sazby. Banky většinou stanovují minimální výši nově poskytnutého úvěru. Pro získání výhodné nabídky je ovšem důležité dokázat, že je dlužník

bezproblémový, tzn. že není ve zpoždění se splátkami. Refinancováním lze v současné době ušetřit i tisíce korun měsíčně díky výhodnějším nabídkám jiných bank. Experti na hypoteční úvěry odhadují, že refinancování hypoték tvoří 20–30 % trhu s hypotékami.

Postup u refinancování by měl být následující:

1. Zjištění nabídky stávající banky – Před koncem fixace je důležité požádat svou banku o návrh nové úrokové sazby a dalších podmínek pro následující období fixace. Není dobré čekat, až banka sama zašle návrh nové úrokové sazby, protože banka často čeká až na dobu kolem 14 dnů před koncem období fixace. Proto je vhodné začít zjišťovat tyto podmínky v dostatečném předstihu, aby měl klient čas na rozmyšlení.

2. Zjištění nabídek konkurenčních bank – V této fázi je vhodné oslovit banky, jejichž nabídka se klientovi zamlouvá. Měl by požádat konkurenční banky o návrh úrokové sazby a dalších podmínek, např. vstupní poplatky, možnost předčasného splacení nebo povinnost sjednávat si další produkty banky. Při jednání s konkurenčními bankami by měl mít klient u sebe potvrzení o zůstatku úvěru, který mu vystaví stávající banka. Doporučuje se začít „prozkoumávat terén“ tři až čtyři měsíce před koncem fixačního období, aby měl klient dostatek času na důkladnou přípravu.

3. Porovnání nabídek – V tomto momentě si klient porovnává nabídky mezi sebou. Měl by konfrontovat ještě svoji banku s nejvýhodnější nabídkou od konkurence a pokusit se domluvit na výhodnější nabídce ve stávající bance tak, aby nemusel refinancovat. Je vhodné také vyhledat finančního poradce.

4. Rozhodnutí pro (ne)refinancování – V konečné fázi refinancování se klient rozhodne, zda zůstane u své stávající banky, nebo přejde ke konkurenci a bude refinancovat svůj hypoteční úvěr.

V případě, že klient zůstává u stávající banky, jí oznámí, že nebude refinancovat a akceptuje její navržené podmínky.

V případě refinancování si klient vyžádá od své původní banky souhlas s přistoupením nové banky na druhé místo v zástavě. V pojišťovně, u které má pojištěnou nemovitost, musí podat žádost o provedení vinkulace pojistného plnění ve prospěch nové banky. Oznámí původní bance, že bude refinancovat u konkurence a

ohlásí mimořádnou splátku, kterou uhradí zůstatek úvěru. Dále klient podepíše smlouvu u nové banky a dodá jí požadované dokumenty.

3 Cíle a metodika

Cílem bakalářské práce je analýza povědomí veřejnosti týkající se možnosti refinancování hypotečních úvěrů. Dílčími cíli jsou: analýza dotazníkového šetření a analýza stanovených hypotéz.

Bakalářská práce je založena na analýze primárních dat získaných z dotazníkového šetření. Dotazník byl vložen k vyplnění na webové stránky www.vyplnto.cz. Byl šířen 15.–26. března roku 2014 pomocí e-mailu, internetových diskusí, sociální stránky www.facebook.cz a stránky www.vyplnto.cz. Výsledky dotazníkového šetření byly zpracovány v programu Microsoft Office Excel 2007. Interpretovány jsou pomocí výšečových grafů, které ukazují procentní zastoupení z celku. Vyhodnocením dotazníkového šetření a popsáním zjištění u jednotlivých otázek bude splněn první dílčí stanovený cíl.

Před zahájením práce byly stanoveny hypotézy, které úzce souvisí s cílem bakalářské práce.

1. H₀: Hypoteční dlužníci se rozhodují o možnosti refinancování svých hypoték bez ohledu na své pohlaví.
HA: non H₀
2. Studenti by se v případě volby hypotečního úvěru rozhodovali podle úrokových sazeb.
3. Většina státních zaměstnanců s hypotečními úvěry nevyužila možnosti refinancování z důvodu neznalosti této možnosti.
4. H₀: Hypoteční dlužníci se rozhodují o možnosti refinancování svých hypoték bez ohledu na své vzdělání.
HA: non H₀
5. H₀: Hypoteční dlužníci se rozhodují o možnosti refinancování svých hypoték bez ohledu na své zaměstnání.
HA: non H₀

Pro vyhodnocení hypotéz 1, 4 a 5 byl využit test χ^2 – test dobré shody (Chí-kvadrát test). Hypotézy 2 a 3 byly vyhodnoceny pomocí grafů z dotazníkového šetření a popisné statistiky, především pomocí procentního zastoupení.

χ^2 – test slouží ke srovnání očekávaných (teoretických) a empirických četností. Test klade požadavky na rozsah výběru, měl by být splněn požadavek, že očekávané četnosti jsou alespoň v 80 % větší než 5. Při hledání kritické hodnoty se používá k-1 stupňů volnosti.

Rozdíl mezi pozorovanými a očekávanými četnostmi zachycuje testovací statistika, která má následující tvar:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(n_i - np_i)^2}{np_i}$$

kde k = počet možných hodnot kategoriální proměnné,
 n_i = pozorovaná četnost v kategorii i ,
 np_i = teoretická (očekávaná) četnost v kategorii i .

Před zpracováním χ^2 – test dobré shody – byly vytvořeny pro každou hypotézu kontingenční tabulky 2×2. Pomocí úprav ve vytvořené kontingenční tabulce byla vypočítána testová statistika. Výsledná testová statistika se porovnává s kritickou hodnotou chí-kvadrátu. Kritická hodnota se vypočítá pomocí funkce Chí-kvadrátu v MS Office Excel. Musely být zvoleny parametry funkce: pravděpodobnost a volnost. Pravděpodobnost jsem zvolila 95 %, tzn. $\alpha = 0,05$. Stupeň volnosti jsem zvolila 1, protože se v každé hypotéze objevují dvě proměnné, z toho vyplývá, že $2 - 1 = 1$ stupeň volnosti. V případě, že je testové kritérium větší než kritická hodnota, se zvolená hypotéza H_0 zamítá.

Vyhodnocením hypotéz pomocí chí-kvadrátu bude dosaženo dílčího druhého cíle. Shrnutím celkových výsledků analýz dotazníkového šetření i stanovených hypotéz chci dosáhnout stanoveného cíle, a to analýzy povědomí veřejnosti týkající se možnosti refinancování hypotečních úvěrů.

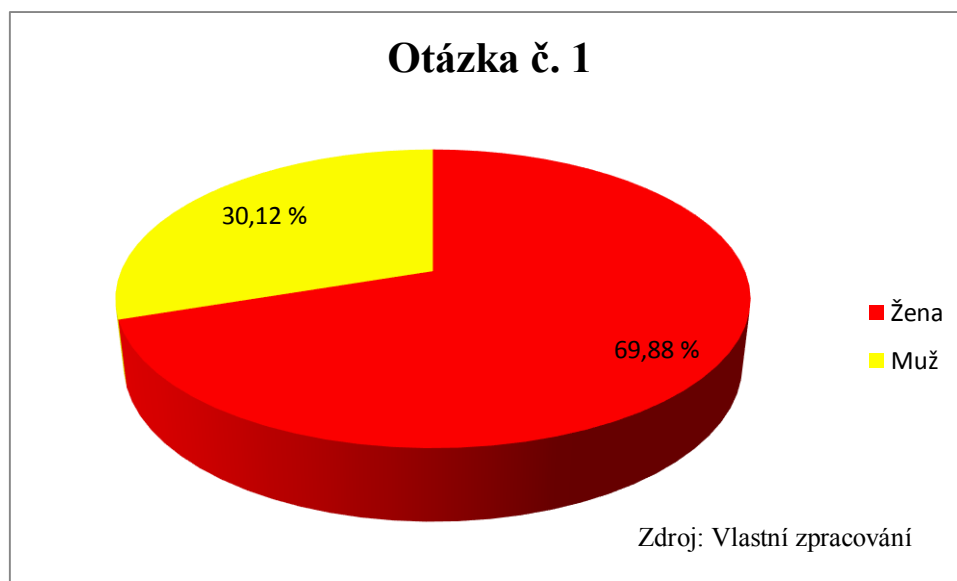
4 Praktická část s výsledky

4.1 Dotazníkové šetření

Dotazník zodpovědělo celkem 166 respondentů. Dotazník je uveden v Příloze č. 1. Obsahoval 21 otázek, z toho první čtyři otázky byly identifikační. Dotazník se větvil ve třech otázkách. Nejdůležitější větvení dotazníku nastalo v otázce číslo 5. Od této otázky se dotazník dělil na dvě části: pro ty, kteří mají hypoteční úvěr, a pro ty, kteří jej nemají. Otázky číslo 6 až 17 byly určeny pro majitele hypotečního úvěru. Otázky číslo 18 až 21 byly určeny pro ty, kteří nemají hypoteční úvěr. Byly sestavovány s cílem zjistit názory respondentů, jak by se zachovali při zájmu o hypoteční účet. Cílem celého dotazníkového šetření bylo zjistit názor respondentů na refinancování hypotečních úvěrů. Všechny otázky byly pro dotazující povinné.

Otázka číslo 1: Pohlaví

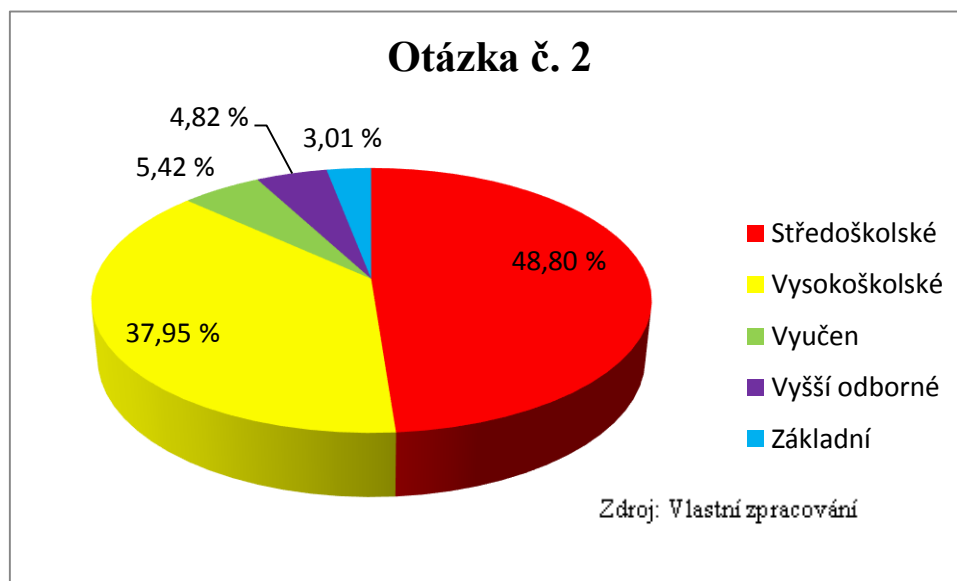
Z celkového počtu 166 respondentů je 116 žen a 50 mužů, což představuje 69,88 % a 30,12 %.



Graf 1 – Otázka č. 1

Otázka číslo 2: Nejvyšší dosažené vzdělání

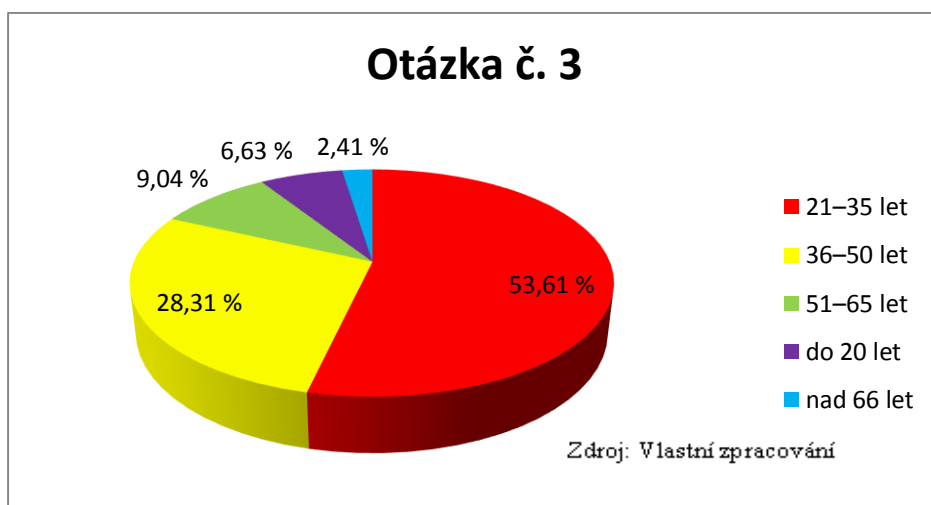
Nejvíce zastoupená skupina jsou respondenti se středoškolským vzděláním s 81 respondenty (48,80 %), dále s vysokoškolským vzděláním s 63 respondenty (37,95 %), další skupiny jsou zastoupeny již v menším počtu: vyučen s devíti respondenty (5,42 %), vyšší odborné vzdělání s osmi dotázanými (4,82 %) a skupina se základním vzděláním s pěti respondenty (3,01 %).



Graf 2 – Otázka č. 2

Otázka číslo 3: Věk

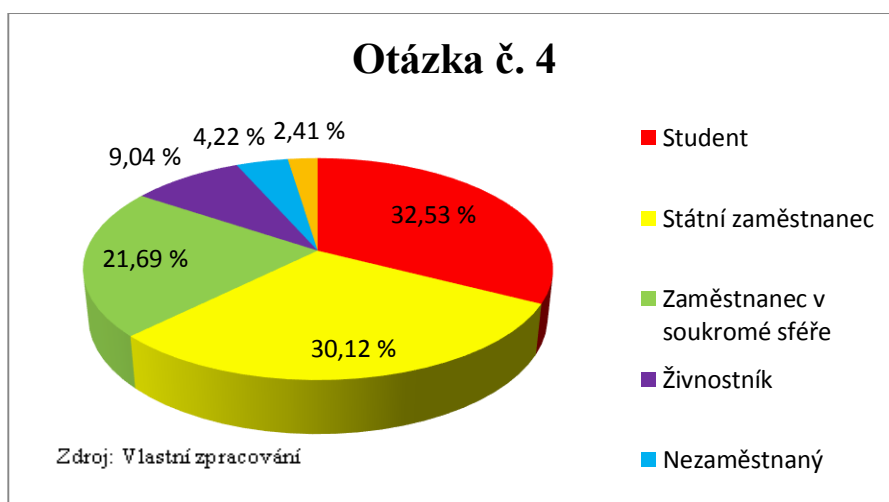
Nejvíce zastoupenou skupinou je věková skupina mezi 21 až 35 lety s 89 respondenty (53,61 %), další je skupina mezi 36 až 50 lety s 47 dotázanými (28,31 %), následující skupiny již mají menší podíl: 51 až 65 let 15 dotázaných (9,04 %), do 20 let 11 respondentů (6,63 %) a nejméně početnější skupinou je ta nad 66 let se čtyřmi respondenty (2,41 %).



Graf 3 – Otázka č. 3

Otázka číslo 4: Zaměstnání

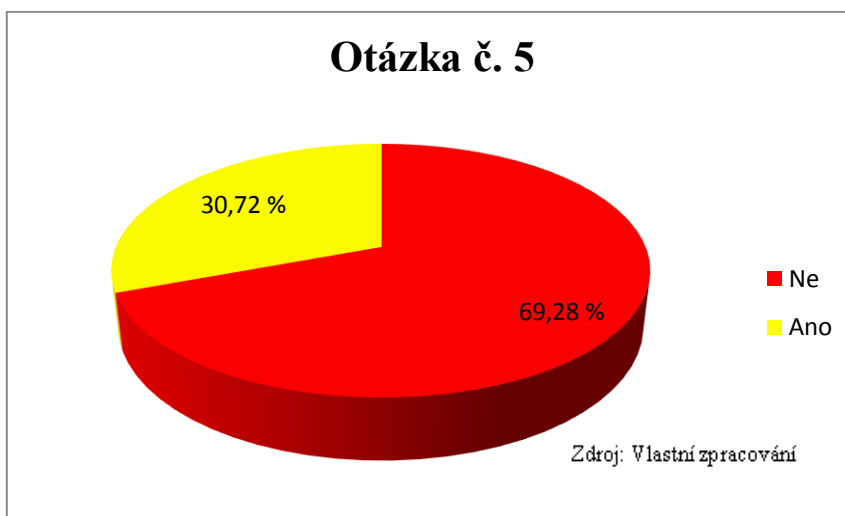
Dotazník byl šířen především pomocí stránky www.facebook.cz, z tohoto důvodu mají největší podíl s 54 dotázanými (32,53 %) studenti, dále následují státní zaměstnanci s 50 respondenty (30,12 %), zaměstnanci v soukromé sféře s 36 (21,69 %), další skupiny již nemají tak početné zastoupení: živnostníci s 15 respondenty (9,04 %), nezaměstnaní se sedmi dotázanými (4,22 %) a důchodci v počtu čtyř (2,41 %).



Graf 4 – Otázka č. 4

Otázka číslo 5: Máte hypoteční úvěr?

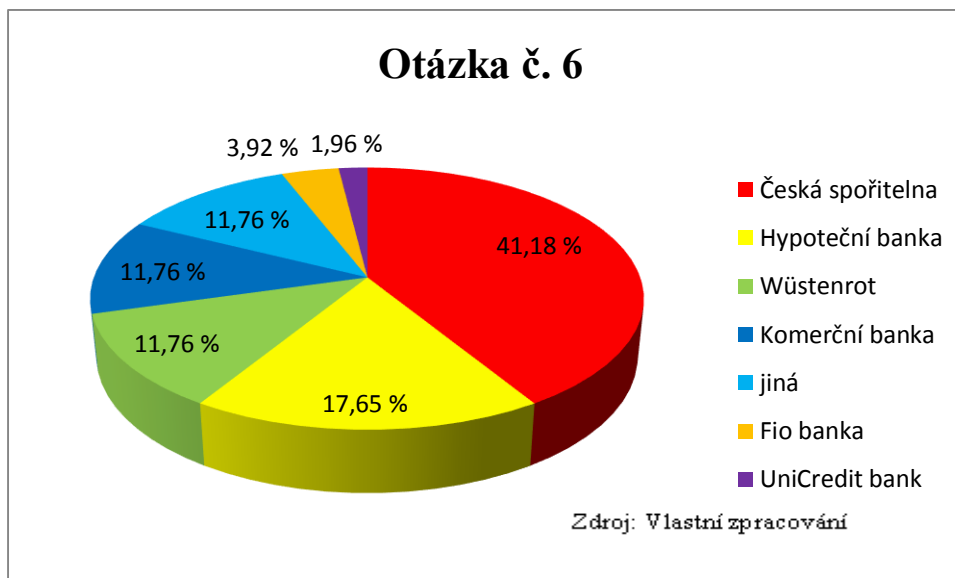
Zde docházelo k prvnímu větvení dotazníku. Tato otázka byla velice důležitá, protože dělila respondenty na dvě skupiny. Na respondenty, kteří mají hypoteční úvěr, a na ty, kteří ho nemají. Podle zodpovězení této otázky se určovaly otázky pro další průběh dotazníku. Hypoteční úvěr má 51 respondentů (30,72 %), více respondentů hypoteční úvěr nemá, což je 115 respondentů (69,28 %).



Graf 5 – Otázka č. 5

Otázka číslo 6: U které banky máte hypoteční úvěr?

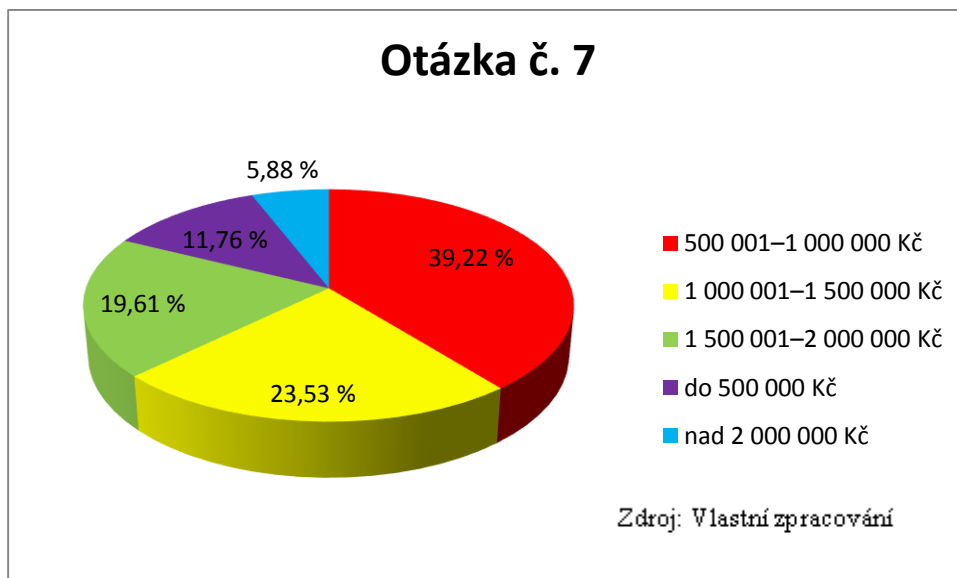
Tato otázka byla určena pro ty, kteří mají hypoteční úvěr. Cílem otázky bylo zjistit, jaká banka je u klientů nejpoužívanější. Nejoblíbenější u respondentů je Česká spořitelna s 21 respondenty (41,18 %), dále Hypoteční banka s devíti dotázanými (17,65 %), následují Wüstenrot, Komerční banka a jiné banky se šesti respondenty (11,76 %), nejméně používané banky u respondentů jsou Fio banka s dvěma respondenty (3,92 %) a UniCredit bank s jedním (1,96 %).



Graf 6 – Otázka č. 6

Otázka číslo 7: Na jakou částku máte hypoteční úvěr?

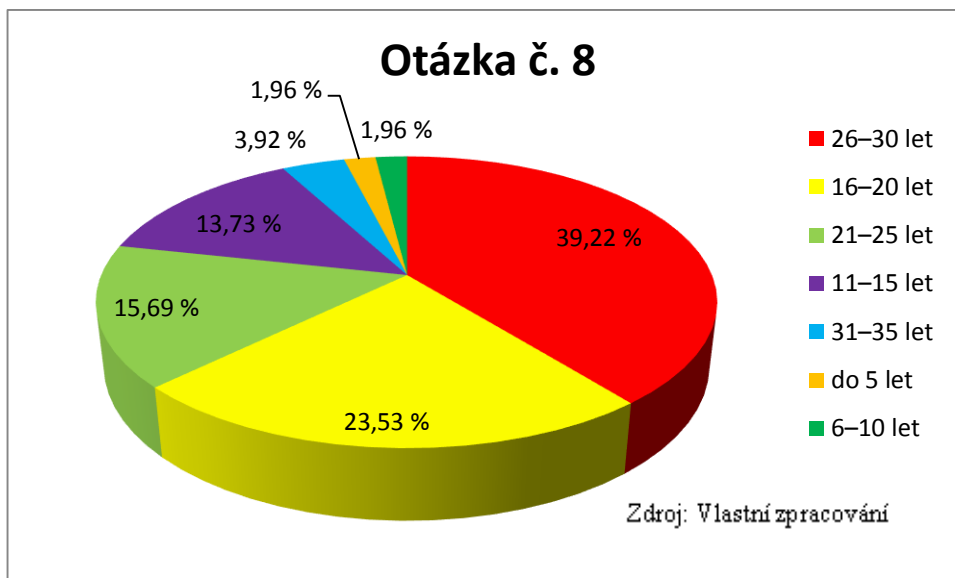
Tato otázka byla určena pro ty, kteří mají hypoteční úvěr. Cílem bylo zjistit nejčastější objem vypláceného hypotečního úvěru. Částka hypotečního úvěru je jedním ze základních parametrů. Výše hypotečního úvěru se zpravidla určuje podle jeho účelu. Nejpočetnější skupinou s 20 respondenty (39,22 %) je ta s hypotečním úvěrem mezi 500 001–1 000 000 Kč, dále s 12 dotázanými (23,53 %) skupina s výší 1 000 001–1 500 000 Kč, následuje skupina s deseti respondenty (19,61 %) s výší 1 500 001–2 000 000 Kč. Zbylé dvě skupiny již nemají tak velké zastoupení: šest dotázaných (11,76 %) s hypotečním úvěrem do půl milionu Kč a tři respondenti (5,88 %) s výší nad dva miliony Kč.



Graf 7 – Otázka č. 7

Otázka číslo 8: Jakou splatnost má Váš úvěr?

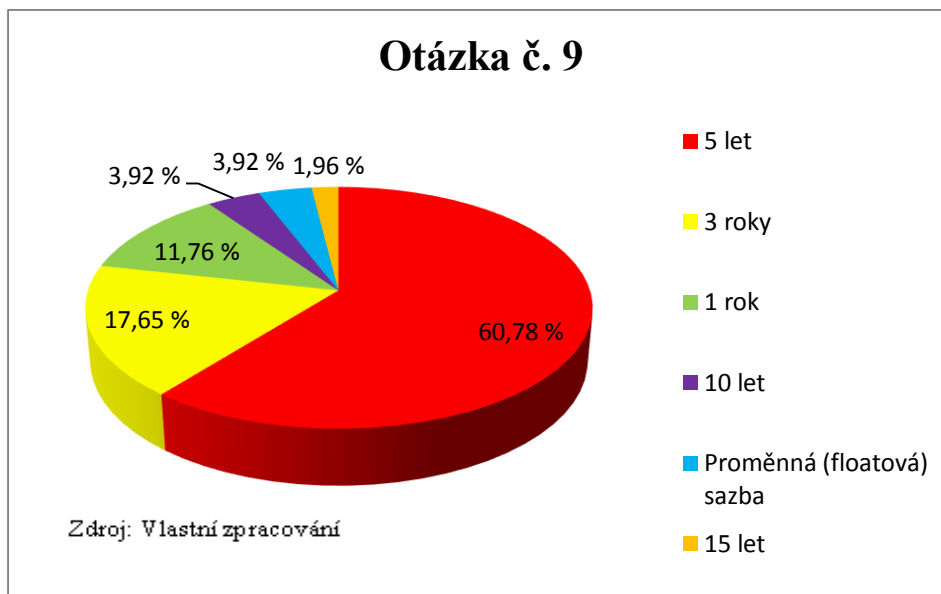
Tato otázka byla určena jen pro majitele hypotečního úvěru. Splatnost hypotečního úvěru je dalším ze základních parametrů. Nejvíce zastoupenou skupinou jsou hypoteční úvěry s dobou splatnosti 26–30 let s 20 dotázanými (39,22 %), následuje doba splatnosti mezi 16–20 lety s 12 respondenty (23,53 %). Třetí nejčastější doba splatnosti je mezi 21–25 lety s osmi dotázanými (15,69 %), sedm respondentů (13,73 %) uvedlo dobu splatnosti mezi 11–15 let. Dva dotázaní (3,92 %) uvedli 31–35 let. Doby splatnosti do 5 let a 6–10 let označilo pouze po jednom respondentovi (1,96 %). Odpovědi naznačují, že nejčastější doba splatnosti se pohybuje mezi 15–30 roky.



Graf 8 – Otázka č. 8

Otázka číslo 9: Na kolik let máte sjednanou fixaci úrokové sazby?

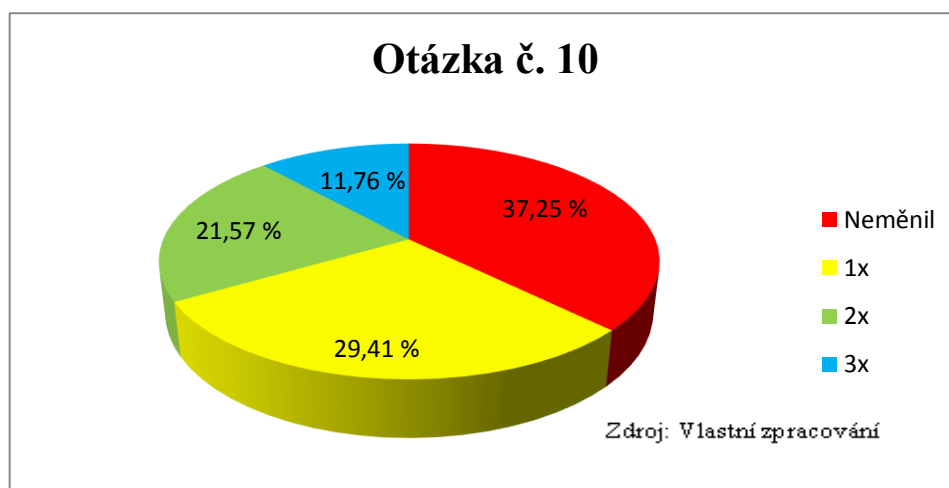
Tato otázka měla otevřenou odpověď. Respondenti měli napsat pouze číslovku, na kolik let mají fixaci úrokové sazby. Více než polovina všech majitelů hypotečního úvěru má fixaci sjednanou na pět let, přesný výsledek 31 respondentů (60,78 %). Následují skupiny s dobou fixace 3 roky zastoupená devíti respondenty (17,65 %) a 1 rok s šesti dotázanými (11,76 %). Zbylé tři skupiny mají zanedbatelné procento respondentů: fixace na 10 let a s proměnnou (floatovou) sazbou s dvěma respondenty (3,92 %), poslední je skupina s fixací na 15 let s jedním dotázaným (1,96 %). Výsledek této otázky je jednoznačný. Nejčastěji si lidé fixují hypoteční úvěr na pět let. Dlouhodobé fixace na 10 nebo 15 let se moc často nepoužívají.



Graf 9 – Otázka č. 9

Otázka číslo 10: Kolikrát jste již „refixoval“ úrokovou sazbu? (Tzn. měnil úrokové sazby v momentě skončení doby fixace.)

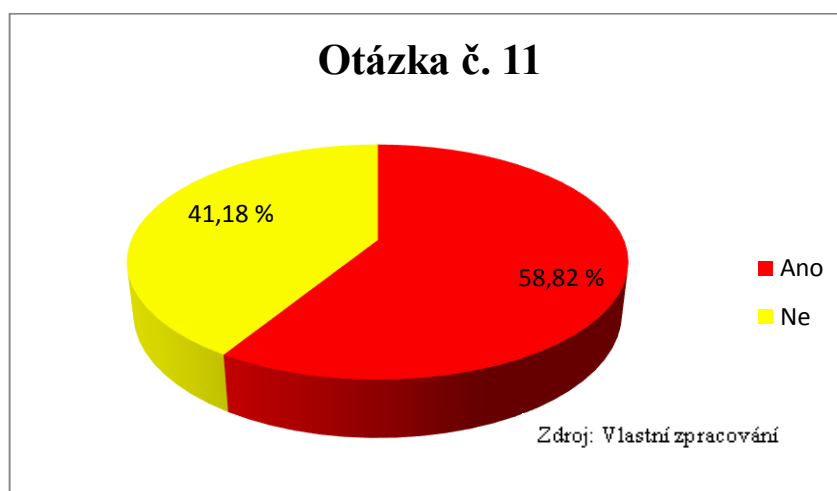
Tato otázka měla otevřenou odpověď. Cílem této otázky bylo zjistit, jestli již klienti měnili podmínky svého hypotečního úvěru. Nejpočetnější skupina s 19 dotázanými (37,25 %) ještě neměnila podmínky. Jednou měnilo podmínky 15 respondentů (29,41 %), dvakrát 11 dotázaných (21,57 %) a nejvíce třikrát šest dotázaných (11,76 %).



Graf 10 – Otázka č. 10

Otázka číslo 11: Znamenalo pro Vás sjednání nových podmínek v momentě skončení doby fixace výhodnější podmínky?

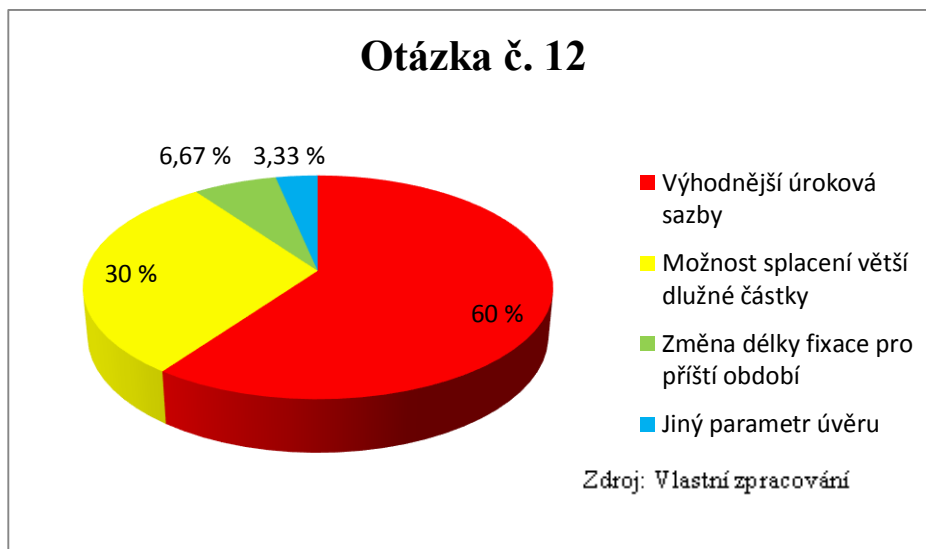
U této otázky mohli respondenti zvolit odpověď ANO, nebo NE. Podle odpovědi na tuto otázku byli přesměrováni na další otázku. Pro 30 respondentů (58,82 %) znamenalo sjednání nových podmínek výhodnější podmínky. Naopak pro 21 dotázaných (41,18 %) neznamenovalo sjednání nových podmínek výhodnější podmínky.



Graf 11 – Otázka č. 11

Otázka číslo 12: Jaké výhodnější podmínky?

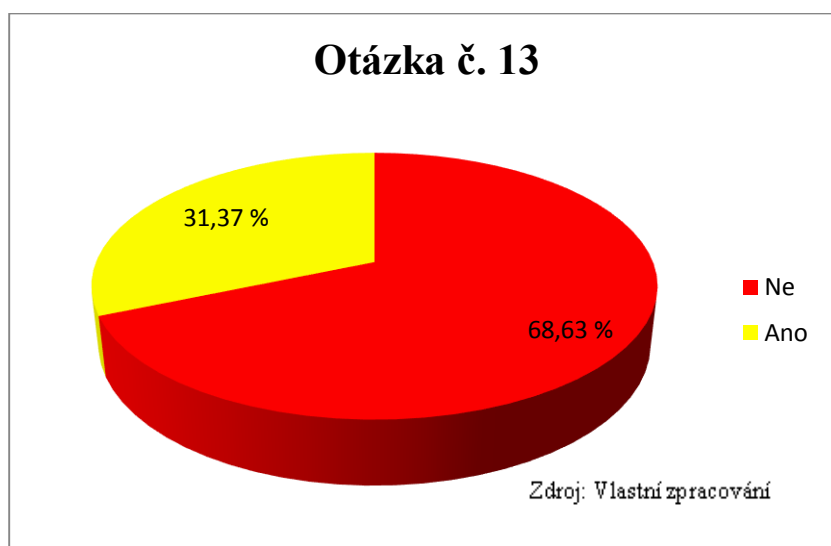
Tato otázka vychází z předchozí otázky. Byli na ni přesměrováni respondenti, pro které znamenalo sjednání nových podmínek výhodnější podmínky. Pro 18 dotázaných (60 %) bylo nejvýznamnější sjednání výhodnější úrokové sazby, dále pro devět respondentů (30 %) byla zásadní možnost splacení větší dlužné částky. Zbylé dvě skupiny již nemají tak velké zastoupení: pro dva respondenty (6,67 %) byly výhodnější podmínky ve změně délky fixace pro příští období a pro jednoho dotázaného (3,33 %) znamenala nejvíce změna jiného parametru. Odpověď jasně ukazuje na to, že nejdůležitější v rozhodování je pro klienty úroková sazba.



Graf 12 – Otázka č. 12

Otázka číslo 13: Využil jste možnosti refinancovat hypoteční úvěr?

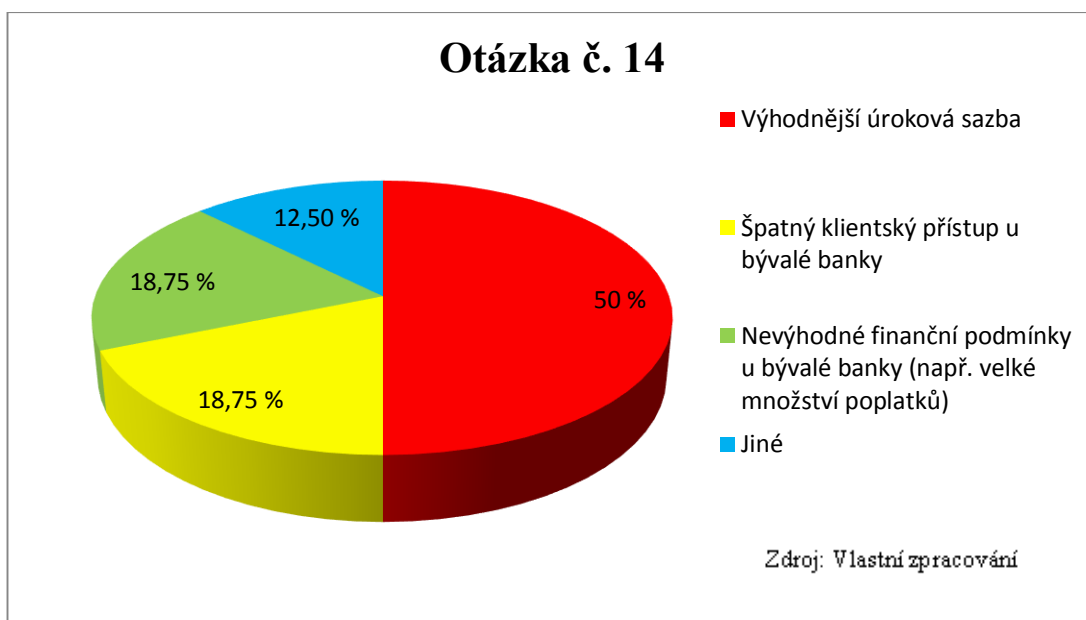
Tato otázka byla důležitá pro další větvení dotazníku. Podle odpovědi na tuto otázku se dále určovaly následující otázky. Možnost refinancovat svůj hypoteční úvěr nevyužilo 35 respondentů (68,63 %). Naopak 16 dotázaných (31,27 %) využilo možnosti refinancovat.



Graf 13 – Otázka č. 13

Otázka číslo 14: Z jakého důvodu jste využil možnosti refinancovat?

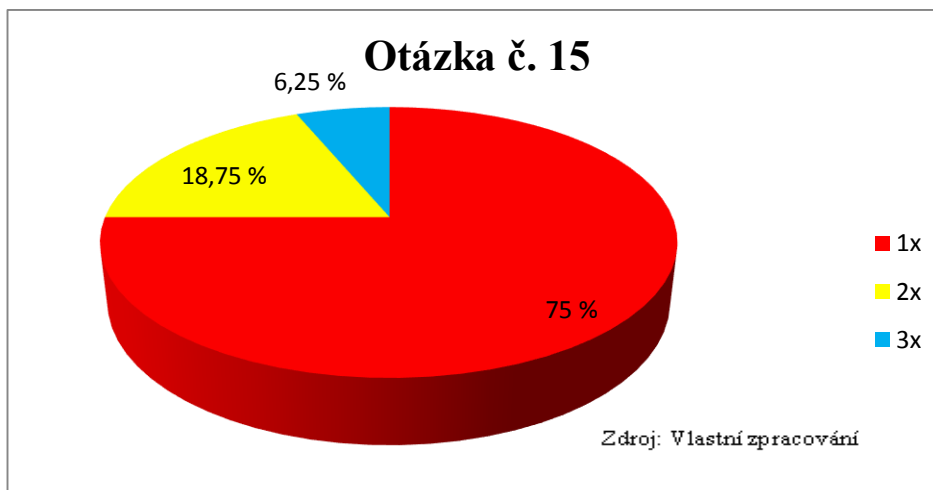
Na tuto otázku odpovídali pouze majitelé hypotečního úvěru, kteří již refinancovali. Z 16 respondentů jich přesně polovina refinancovala z důvodu výhodnější úrokové sazby, další skupiny po třech dotázaných (18,75 %) refinancovaly z důvodu špatného klientského přístupu bývalé banky a nevýhodných finančních podmínek u bývalé banky (např. velké množství poplatků), zbylí dva respondenti (12,50 %) refinancovali z jiného důvodu než z důvodů uvedených v nabídce. Podle odpovědí na otázku lze opět konstatovat, že nejdůležitějším kritériem pro rozhodování ohledně hypotečních úvěrů je úroková sazba.



Graf 14 – Otázka č. 14

Otázka číslo 15: Kolikrát jste refinancoval hypoteční úvěr?

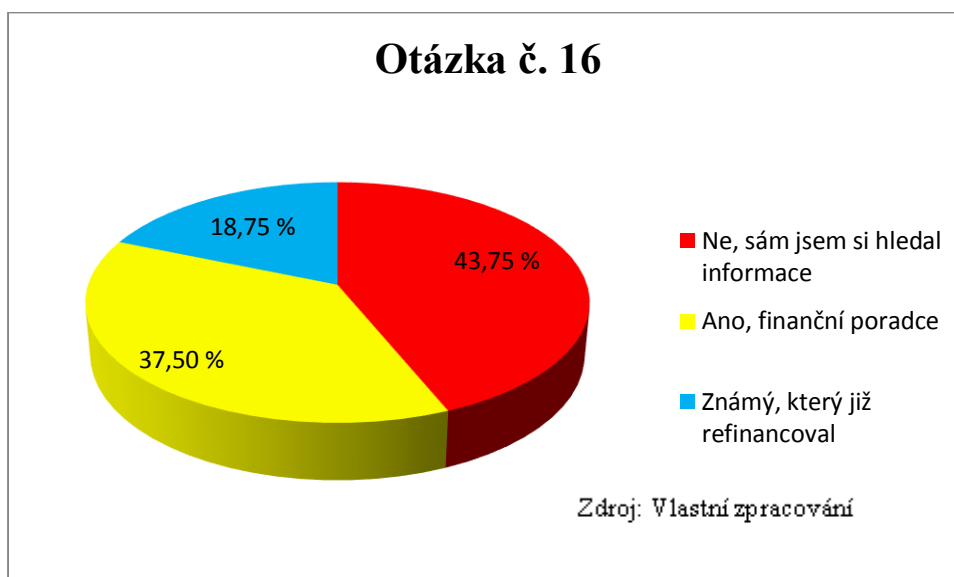
Tato otázka měla otevřenou odpověď. Odpovídalo na ni celkem 16 respondentů, z nichž 12 (75 %) uvedlo, že refinancovalo svůj hypoteční úvěr jednou. Dvakrát refinancovali tři respondenti (18,75 %). Nejvíce, třikrát, refinancoval jeden dotázaný (6,25 %).



Graf 15 – Otázka č. 15

Otázka číslo 16: Poradil Vám někdo ohledně refinancování?

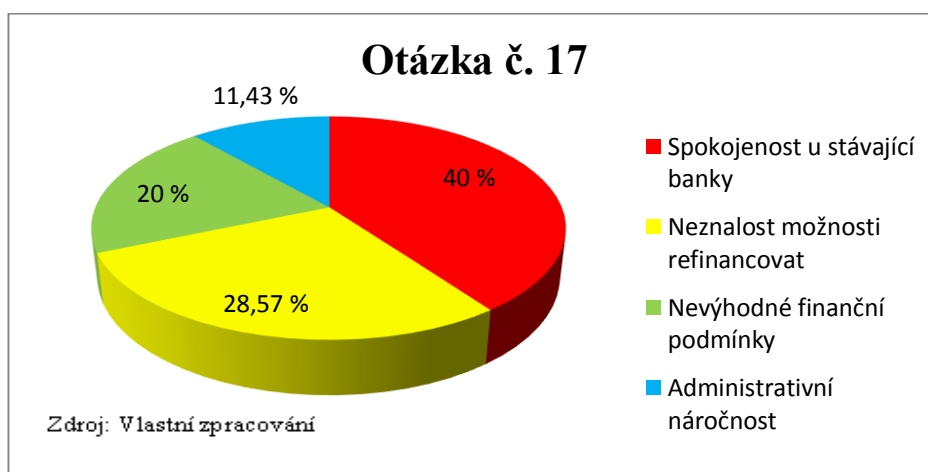
Z 16 respondentů, kteří odpovídali na tuto otázku, sedm (43,75 %) uvedlo, že si hledali informace sami, šest dotázaných (37,50 %) přiznalo, že využilo radu od finančního poradce. Tři respondenti (18,75 %) uvedli, že využili radu od známého, který už využil možnosti refinancovat.



Graf 16 – Otázka č. 16

Otázka číslo 17: Proč jste nevyužil nabídku refinancovat hypoteční úvěr?

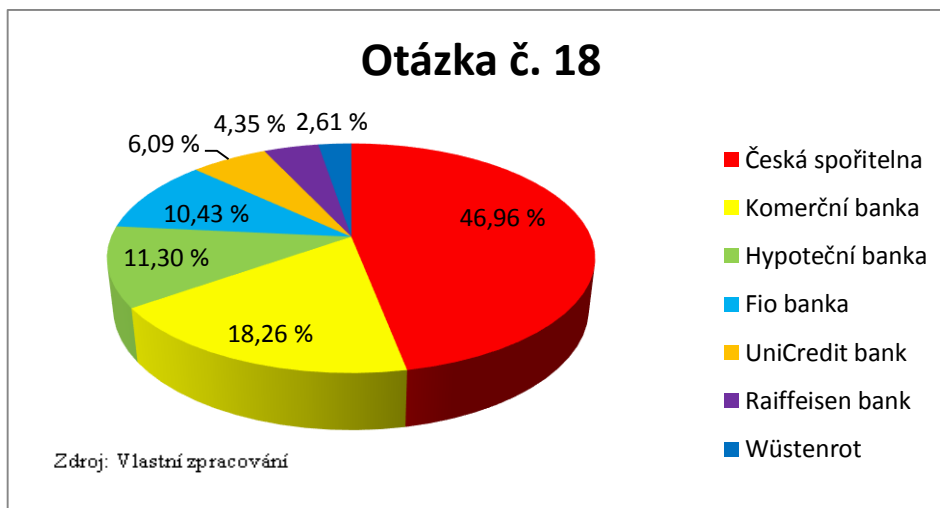
Na tuto otázku odpovídali respondenti, kteří mají hypoteční úvěr, ale nevyužili možnosti refinancovat. Z 35 dotázaných jich 14 (40 %) uvedlo, že jsou spokojeni u stávající banky. Dalších deset respondentů (28,57 %) přiznalo neznalost možnosti refinancovat. Sedm dotázaných (20 %) uvedlo možnost nabízených nevýhodných finančních podmínek. Nejméně respondentů, čtyři (11,43 %), si vybralo variantu administrativní náročnosti. U této odpovědi je překvapující, že téměř třetina respondentů přiznala neznalost možnosti refinancovat.



Graf 17 – Otázka č. 17

Otázka číslo 18: U které banky byste si vybral hypoteční úvěr?

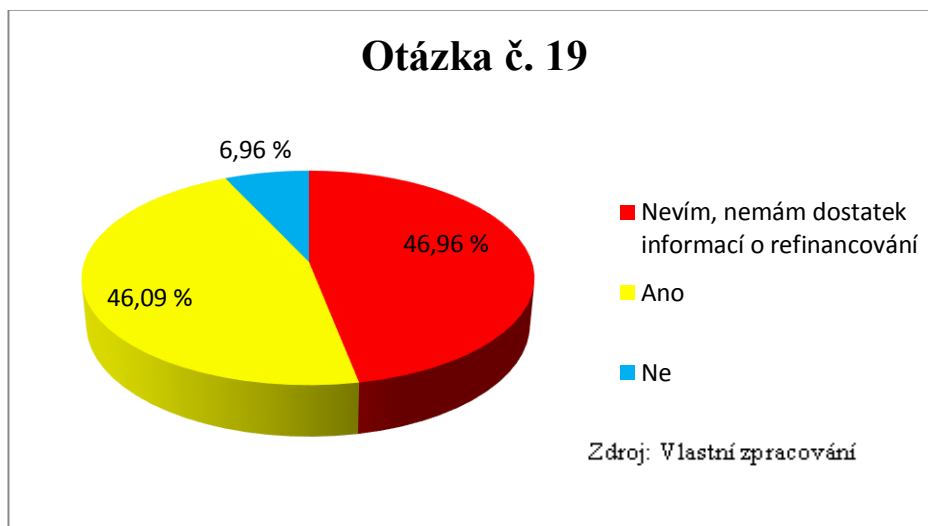
Od této otázky do otázky číslo 21 odpovídali respondenti bez hypotečního úvěru. Z celkového počtu 115 respondentů by jich v případě pořízení hypotečního úvěru 54 volilo Českou spořitelnu. To je téměř polovina dotázaných, což dělá z České spořitelny nejoblíbenější banku. Dále následují Komerční banka s 21 dotázanými (18,26 %), Hypoteční banka s 13 (11,30 %), Fio banka s 12 (10,43 %). Nejméně hlasů získaly UniCredit bank se sedmi dotázanými (6,09 %), Raiffeisen bank s pěti (4,35 %) a Wüstenrot se třemi (2,61 %).



Graf 18 – Otázka č. 18

Otázka číslo 19: Využil byste refinancování hypotečního úvěru v případě výhodnější nabídky?

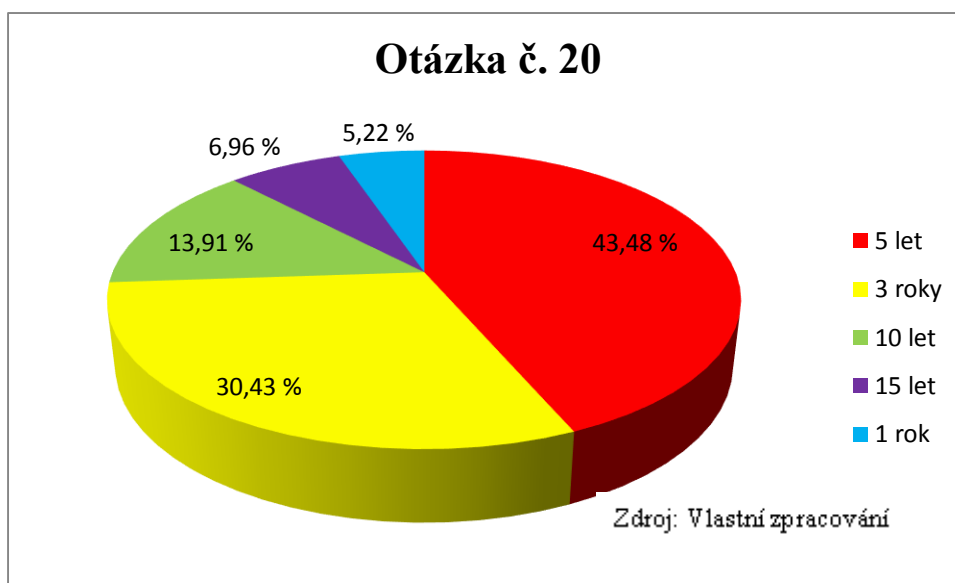
Cílem této otázky bylo zjistit povědomí respondentů o refinancování. Nejvíce dotázaných 54 (46,96 %) odpovědělo, že nemá dostatek informací o refinancování, dále 53 respondentů (46,09 %) by využilo nabídku refinancování v případě výhodnější nabídky. Nejméně dotázaných, osm (6,96 %), by nevyužilo možnosti refinancovat.



Graf 19 – Otázka č. 19

Otázka číslo 20: Na kolik let byste zvolil fixaci úrokových sazeb?

Nejvíce dotázaných, 50 (43,48 %), by zvolilo fixaci úrokové sazby na pět let. Dále 35 hlasujících (30,43 %) by si vybralo fixaci na tři roky, 16 respondentů (13,91 %) by volilo fixaci na deset let. Nejméně zastoupené jsou fixace na 15 let s osmi hlasujícími (6,96 %) a 1 rok se šesti respondenty (5,22 %). Odpovědi korespondují s odpověďmi majitelů hypotečních úvěrů. U otázky číslo 9 jsou také nejvíce zastoupeny odpovědi s fixací na pět a tři roky.

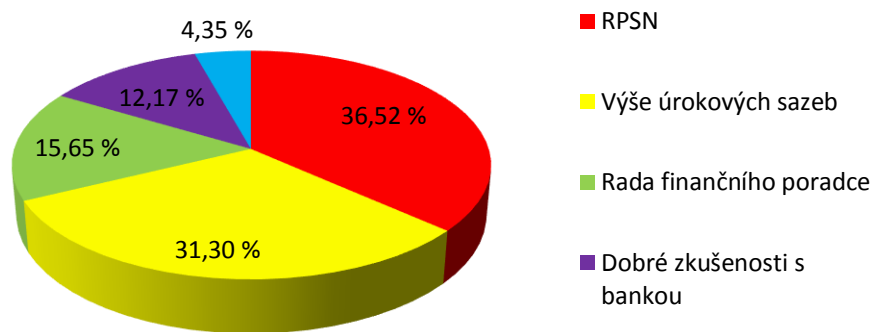


Graf 20 – Otázka č. 20

Otázka číslo 21: Jaké kritérium by bylo pro Vás nejdůležitější v případě volby?

Cílem poslední otázky bylo zjistit názory respondentů, podle čeho by se rozhodovali v případě volby hypotečního úvěru. Pro 42 hlasujících (36,52 %) by bylo v případě volby nejdůležitější RPSN, dále 36 respondentů (31,30 %) by se rozhodovalo podle výše úrokových sazeb. Další odpovědi byly zodpovězeny v menším počtu. Radu finančního poradce by využilo 18 respondentů (15,65 %), podle dobrých zkušeností s bankou by se rozhodovalo 14 hlasujících (12,17 %) a podle doby splatnosti pět dotázaných (4,35 %).

Otázka č. 21



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 21 – Otázka č. 21

4.2 Vyhodnocení hypotéz

Pro vyhodnocení hypotéz byla použita data z dotazníkového šetření. Před zpracováním praktické části bylo vytyčeno pět hypotéz.

1. Hypotéza:

H0: Hypoteční dlužníci se rozhodují o možnosti refinancování bez ohledu na své pohlaví.

HA: non H0

Cílem této hypotézy bylo zjistit, zda existuje závislost mezi využitím refinancování a pohlavím. Ověření této hypotézy probíhalo pomocí MS Office Excel. Byly využity kontingenční tabulky a χ^2 – test dobré shody.

Tabulka 1 – Hypotéza 1

Pohlaví	Refinancoval	Nerefinancoval	Součet
Muži	9	8	17
Ženy	7	27	34
Součet	16	35	51

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro ověření hypotézy byla stanovena $\alpha = 0,05$. Výsledek testového kritéria pomocí výpočtů v kontingenční tabulce byl 5,51. Kritická hodnota Chí-kvadrátu vyšla 3,84.

Testové kritérium (5,51) > Kritická hodnota (3,84)

Na hladině významnosti 5 % zamítám hypotézu H0. Lze potvrdit, že existuje závislost mezi využitím refinancování a pohlavím.

2. Hypotéza:

Studenti by se v případě volby hypotečního úvěru rozhodovali podle úrokových sazeb.

Cílem této hypotézy bylo zjistit názor studentů na kritérium, podle čeho by se rozhodovali v případě pořízení hypotečního úvěru. Z celkového počtu 54 studentů

mají 2 hypoteční úvěr. Zbýlých 52 respondentů odpovídalo na tuto otázku. Odpovědi jsou uvedené v tabulce.

Tabulka 2 – Hypotéza 2

	Doba splatnosti	RPSN	Úrokové sazby	Dobré zkušenosti s bankou	Rada finančního poradce
Student	3	26	13	5	5

Zdroj: Vlastní zpracování

Z uvedených dat je patrné, že by přesně polovina dotázaných studentů volila pomocí kritéria RPSN (roční procentuální sazba nákladů). To dokládá, že studenti znají pojem RPSN, který v sobě nezahrnuje pouze úrokovou sazbu, ale i další poplatky placené bance. Čtvrtina studentů by se rozhodovala podle úrokových sazeb. Zbývající možnosti jsou již v menším zastoupení.

Výsledkem tohoto zkoumání je zamítnutí hypotézy. Studenti by se nerozhodovali podle úrokových sazeb, nýbrž podle kritéria RPSN.

3. Hypotéza:

Většina státních zaměstnanců s hypotečními úvěry nevyužila možnosti refinancovat z důvodu neznalosti této možnosti.

Cílem této hypotézy bylo zjistit názor státních zaměstnanců na důvod, proč nevyužili možnosti refinancovat. Zda má pozice státních zaměstnanců vliv na neznalost možnosti refinancování. Z celkového počtu 50 státních zaměstnanců jich má 20 hypoteční úvěr. Šest respondentů již refinancovalo svůj stávající hypoteční úvěr. Zbývajících 14 a jejich důvody, proč tuto nabídku nevyužily, jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 3 – Hypotéza 3

	Nevýhodné finanční podmínky	Administrativní náročnost	Neznalost možnosti refinancovat	Spokojenost u stávající banky
Státní zaměstnanec	2	2	2	8

Zdroj: Vlastní zpracování

Z uvedených dat je patrné, že většina státních zaměstnanců je spokojena u stávající banky, proto nevyužili možnosti refinancovat. Další důvody nevyužití možnosti refinancování: nevýhodné finanční podmínky, administrativní náročnost a neznalost možnosti refinancovat jsou zastoupeny pouze dvěma respondenty (14,3 %).

Výsledkem zkoumání této hypotézy je její zamítnutí. Většina státních zaměstnanců nevyužila možnosti refinancovat z důvodu spokojenosti u stávající banky. Neznalost možnosti refinancovat u státních zaměstnanců nemá velký vliv na důvod nevyužití této možnosti.

4. Hypotéza:

H₀: Hypoteční dlužníci se rozhodují o možnosti refinancování bez ohledu na své vzdělání.

HA: non H₀

Cílem této hypotézy bylo zjistit, zda existuje závislost mezi využitím refinancování a vzděláním. Data jako podklad pro tuto hypotézu tvoří respondenti s vysokoškolským a středoškolským vzděláním, kteří mají hypoteční úvěr. Ověření této hypotézy probíhalo pomocí MS Office Excel. Byly využity kontingenční tabulky a χ^2 –test dobré shody.

Tabulka 4 – Hypotéza 4

Vzdělání	Refinancoval	Nerefinancoval	Součet
Vysokoškolské	10	15	25
Středoškolské	2	13	15
Součet	12	28	40

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro vyhodnocení hypotézy byla stanovena $\alpha = 0,05$. Výsledek testového kritéria, který byl získán pomocí úprav v kontingenční tabulce, byl 3,17. Kritická hodnota chí-kvadrátu vyšla 3,84.

Testové kritérium (3,17) < Kritická hodnota (3,84)

Na hladině významnosti 5 % nezamítám hypotézu H_0 . Lze tedy potvrdit hypotézu H_0 a to, že možnost refinancovat není závislá na vzdělání.

5. Hypotéza:

H_0 : Hypoteční dlužníci se rozhodují o možnosti refinancování bez ohledu na své zaměstnání.

H_A : non H_0

Cílem této hypotézy bylo zjistit, zda existuje závislost mezi zaměstnáním a využitím refinancování. Data jako podklad pro tuto hypotézu tvoří respondenti zaměstnaní v soukromé sféře a státní zaměstnanci, kteří mají hypoteční úvěr. Vyhodnocení hypotézy probíhalo v MS Office Excel pomocí kontingenčních tabulek a χ^2 – testu dobré shody.

Tabulka 5 – Hypotéza 5

Zaměstnání	Refinancoval	Nerefinancoval	Součet
Státní zaměstnanci	6	14	20
Zaměstnanci v soukromé sféře	10	18	28
Součet	16	32	48

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro vyhodnocení hypotézy byla stanovena $\alpha = 0,05$. Hodnota testového kritéria, která byla získána pomocí výpočtů v kontingenční tabulce, byla 0,17. Kritická hodnota chí-kvadrátu vyšla 3,84.

Testové kritérium (0,17) < Kritická hodnota (3,84)

Na hladině významnosti 5 % nezamítám hypotézu H_0 . Lze potvrdit hypotézu H_0 a to, že není závislost mezi využitím možnosti refinancování a zaměstnáním.

5 Závěr

Cílem bakalářské práce s názvem Refinancování hypotečních úvěrů je analýza povědomí veřejnosti týkající se možností refinancování hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěr je úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Hypoteční úvěry jsou tak důležitým nástrojem pro financování bydlení. Jejich historie sahá až do druhé poloviny 19. století. V letech 2006–2007 se v České republice objevil nový způsob financování stávajících hypotečních úvěrů – refinancování. Tento způsob se velice rozšířil. Díky refinancování hypoték, které se sjednaly v době s vyšší úrokovou sazbou, se dají v současné době ušetřit tisíce korun. Při volbě delší fixace úrokového období v současné době se dají zafixovat nižší výhodné úrokové sazby.

Praktická část obsahuje dotazníkové šetření a vyhodnocení stanovených hypotéz. Dotazník obsahoval 21 otázek. Byl větven do částí podle toho, zda má respondent hypoteční úvěr, nebo ho nemá. Celkem ho zodpovědělo 166 respondentů, z nichž 51 má hypoteční úvěr. První čtyři otázky byly identifikační. Z výsledků dotazníku lze určit, že dotazník vyplnilo více žen než mužů. Převažovali respondenti se středoškolským vzděláním, následováni vysokoškoláky. Nejvíce zastoupenou skupinou byli dotázaní mezi 21–35 lety. Dotazník byl šířen především mezi přáteli, z toho důvodu je nejvíce respondentů studenty, následováni státními zaměstnanci.

Část dotazníku pro majitele hypotečních úvěrů zodpovědělo 51 klientů bank. Nejčastěji používanou bankou se stala Česká spořitelna s 21 respondenty, následována Hypoteční bankou s devíti dotázanými. Dotázaní uvedli, že si hypoteční úvěry berou nejčastěji na 500 001–1 000 000 Kč a na dobu splatnosti 26–30 let. Více než 60 % respondentů si zvolilo dobu fixace na pět let, naopak dlouhodobé fixace na 10 nebo 15 let mnoho klientů nevyužilo. Jako nejvýhodnější podmínky při sjednání podmínek nových v momentě skončení doby fixace uvedlo 60 % respondentů výhodnější úrokovou sazbu.

Možnosti refinancovat využilo 16 dotázaných. Polovina respondentů uvedla jako refinancování nabízená výhodnější úroková sazba. Jako další kritéria uváděli klienti špatný klientský přístup u bývalé banky a nevýhodné finanční podmínky u bývalé

banky. Většina respondentů refinancovala jedenkrát. Téměř 44 % respondentů, kteří již refinancovali, si sami hledali informace. Jen o jednoho respondenta méně dalo na radu finančního poradce. Jako nejčastější důvod, proč dotázaní nevyužili možnosti refinancovat, uvedli spokojenost u stávající banky. Téměř třetina respondentů uvedla neznalost možnosti refinancování.

Část dotazníku pro nemajitele hypotečních úvěrů zodpovědělo 116 respondentů. Téměř polovina by se v případě pořízení hypotečního úvěru rozhodla pro Českou spořitelnu, s větším odstupem dále pro Komerční banku, Hypoteční banku a Fio banku. Na otázku, zda by využili možnosti refinancování, 54 uvedlo, že nemá dostatek informací o refinancování. Pro možnost využívat refinancování v budoucnu se vyslovilo 53 dotázaných. Volbu budoucí fixace úrokových sazeb by 44 % dotázaných volilo na pět let, třetina na tři roky. Dlouhodobé fixace neměly podstatné zastoupení. V případě pořizování hypotečního úvěru by se nejčastěji rozhodovali podle RPSN a výši úrokových sazeb.

Z dotazníkového šetření vyplývá, že nejoblíbenější bankou je Česká spořitelna. Další poznatek je, že respondenti volili nebo by volili fixaci na pět let. Dlouhodobé fixace úrokových sazeb nejsou moc oblíbené. Respondenti v případě refinancování, skončení doby fixace nebo při pořízení hypotečního úvěru by se nejčastěji rozhodovali podle úrokových sazeb.

Před zahájením zpracování praktické části bylo stanoveno 5 hypotéz. Hypotézy byly stanoveny především na základě otázek s tématem refinancování.

První hypotéza: Cílem této hypotézy bylo určit, zda existuje závislost mezi využitím refinancování a pohlavím. Bylo statisticky prokázáno, že existuje závislost mezi pohlavím a možnostmi refinancování.

Druhá hypotéza: Studenti by se v případě volby hypotečního úvěru rozhodovali podle úrokových sazeb. Cílem této hypotézy bylo zjistit názor studentů v případě pořízení hypotečního úvěru. Pomocí vyhodnocení výsledků z dotazníkového šetření vyšlo, že z celkového počtu 52 studentů bez hypotečního úvěru by se 26 z nich rozhodovalo podle kritéria RPSN. O polovinu méně, tedy 13 studentů, by volilo podle

výše úrokových sazeb. Nelze tudíž statisticky prokázat, že by se studenti rozhodovali podle úrokových sazeb. Můžeme říci, že studenti znají pojem RPSN, který v sobě zahrnuje nejen úrokovou sazbu, ale i další placené poplatky.

Třetí hypotéza: Většina státních zaměstnanců s hypotečními úvěry nevyužila možnosti refinancování z důvodu neznalosti této možnosti. Cílem bylo zjistit důvod, proč státní zaměstnanci nevyužili možnosti refinancování. Z 14 respondentů, kteří spadali do této kategorie, jich osm uvedlo jako důvod nerefinancování spokojenost u stávající banky. Jen dva dotázaní uvedli neznalost možnosti refinancovat. Nebylo statisticky prokázáno, že by většina státních zaměstnanců neznala možnosti refinancování.

Čtvrtá hypotéza: Cílem bylo zjistit, zda existuje závislost mezi vzděláním a možností refinancování. Bylo statisticky prokázáno, že neexistuje závislost mezi možností refinancování a vzděláním.

Pátá hypotéza: Cílem bylo zjistit, zda existuje závislost mezi zaměstnáním a možností refinancování. Bylo statisticky prokázáno, že neexistuje závislost mezi refinancováním a zaměstnáním.

Závěrem lze doporučit majitelům hypotečních úvěrů, aby přemýšleli o možnosti refinancovat svůj stávající úvěr. Při současných nízkých úrokových sazbách by se jim tato možnost mohla vyplatit. Navíc hypoteční úvěry nabízí okolo 20 bank a ty se předhánají v konkurenčních nabídkách. Lze tudíž sjednat lepší podmínky než při pořízení hypotečního úvěru. Ovšem nelze zapomenout na to, že možnosti refinancování lze využít pouze v momentu skončení doby fixace.

Summary

The aim of the thesis entitled Refinancing mortgage loans was the analysis of public awareness regarding the possibility of refinancing mortgage loans. Secondary targets were: analysis of the survey and analysis of the hypotheses. First of all was prepared the questionnaire which contains 21 questions. The questionnaire is divided into two parts: for the owners of mortgage loans and for those who do not have any mortgage at all. The results were processed in MS Office Excel. The results were also interpreted via pie charts. The evaluation of the survey shows that almost a third of respondents have the mortgage loan. Furthermore, it can be argued that most of owners of mortgage loans have 5-year fixed mortgage, the most popular bank is the Česká spořitelna, the most of mortgage loans take from 26 to 30 years, with the amount of from 500,000 to 1,000,000 CZK . Respondents without a mortgage, in the case of choice, would have done their decision according to a mortgage APR and they would have taken the mortgage via the Česká spořitelna.

The second goal was evaluated using the defined hypotheses. Before the processing of the work there were determined 5 hypotheses. Three of them were evaluated using the χ^2 - the test of goodness of fit. Pivot tables were developed for each of the hypothesis. Adjusting the tables and formulas the calculated value of the test criterion was released. Then the result was compared with the critical value of χ^2 - the test of goodness of fit . Hypothesis 1: Mortgage borrowers are deciding on the possibility of refinancing their mortgages, regardless of their level of formal sex was not statistically proven. Hypothesis 2: Students, in the case of choice, would have done their decision according to a mortgage interest rate was not statistically proven. Hypothesis 3: Most of state employees missed the mortgage refinancing option due to not-knowing of this possibility has not been statistically proven. Hypothesis 4: Mortgage borrowers are deciding on the possibility of refinancing their mortgages, regardless of their level of education has been statistically proven. Hypothesis 5: Mortgage borrowers are

deciding on the possibility of refinancing their mortgages, regardless of their level of employment has been statistically proven.

Keywords:

Mortgage loan

Refinancing

The questionnaire survey

Seznam literatury

BARTOŠEK, K., FELSBERGOVÁ, D., & JAROŠ, P. (1998). *Bankovníctví v České republice*. Praha: Bankovní institut.

CYHELSKÝ, L., & KAHOUNOVÁ, J. (1999). *Elementární statistická analýza*. Praha: Management Press.

HENDL, J. (2012). *Přehled statistických metod: analýza a metaanalýza dat*. Praha: Portál.

HYBLEROVÁ, Š. (2010). *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. Liberec: Technická univerzita v Liberci.

HYBLEROVÁ, Š. (2011). *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky v kontextu evropského vývoje*. Liberec: VÚTS.

JÍLEK, J. (2009). *Finanční trhy a investování*. Praha: Grada.

KALABIS, Z. (2005). *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press.

KALABIS, Z. (2012). *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks.

PAVELKA, F. (1997). *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut – vysoká škola.

Seznam čerpaných zákonů

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Zákon o dani z příjmů č. 586/1992 Sb.

Seznam internetových zdrojů

Fincentrum hypindex (2008). *Hypindex.cz* [online]. [cit 2014-03-10]. Dostupné z <http://www.hypindex.cz/nastroje/slovnicek/fincentrum-hypindex/>

Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2013 (2014). *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2014-04-16]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/ff956d7c-9d1b-47b1-9eed-6a0666e661aa/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2013_24012014.pdf

Klimánková, G. (2012). Krok za krokem, jak úspěšně refinancovat hypotéku (NÁVOD). *Měšec.cz* [online]. [cit. 2014-03-07]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/krok-za-krokem-jak-uspesne-refinancovat-hypoteku-navod/>

Svoboda, J. (2014). Úroky u hypoték narážejí na dno. *Novinky.cz* [online]. [cit. 2014-04-10]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/finance/332733-uroky-u-hypotek-narazeji-na-dno.html>

Štainc, F. (2014). Při výběru hypotéky se vyplatí porovnat si nabídky. *Zlatá koruna.info* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.zlatakoruna.info/zpravy/hypoteky/pri-vyberu-hypoteky-se-vyplati-porovnat-si-nabidky>

Seznam grafů

Graf 1 – Otázka č. 1	19
Graf 2 – Otázka č. 2	20
Graf 3 – Otázka č. 3	21
Graf 4 – Otázka č. 4	21
Graf 5 – Otázka č. 5	22
Graf 6 – Otázka č. 6	23
Graf 7 – Otázka č. 7	24
Graf 8 – Otázka č. 8	25
Graf 9 – Otázka č. 9	26
Graf 10 – Otázka č. 10	26
Graf 11 – Otázka č. 11	27
Graf 12 – Otázka č. 12	28
Graf 13 – Otázka č. 13	28
Graf 14 – Otázka č. 14	29
Graf 15 – Otázka č. 15	30
Graf 16 – Otázka č. 16	30
Graf 17 – Otázka č. 17	31
Graf 18 – Otázka č. 18	32
Graf 19 – Otázka č. 19	32
Graf 20 – Otázka č. 20	33
Graf 21 – Otázka č. 21	34

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Hypotéza 1	35
Tabulka 2 – Hypotéza 2	36
Tabulka 3 – Hypotéza 3	37
Tabulka 4 – Hypotéza 4	37
Tabulka 5 – Hypotéza 5	39

Příloha č. 1 – Dotazník

Hezký den,

dovolte mi, abych se představila. Jmenuji se Zuzana Blažková, jsem studentkou Jihočeské univerzity. Chtěla bych Vás požádat o vyplnění tohoto dotazníku, který je součástí mé bakalářské práce s názvem: Refinancování hypotečního úvěru.

Odporovat mohou respondenti, kteří mají i nemají hypoteční úvěry. Vyplňování zabere jen chvíličku. Prosím o vyplňování pravdivých údajů.

Děkuji za ochotu.

povinná otázka

1. Pohlaví:

- Muž
- Žena

povinná otázka

2. Nejvyšší dosažené vzdělání:

- Základní
- Vyučen
- Středoškolské
- Vyšší odborné
- Vysokoškolské

povinná otázka

3. Věk:

- do 20 let
- 21–35 let
- 36–50 let
- 51–65 let
- nad 66 let

povinná otázka

4. Zaměstnání:

- Státní zaměstnanec
- Živnostník
- Zaměstnanec v soukromé sféře
- Student
- Nezaměstnaný
- Důchodce

povinná otázka

5. Máte hypoteční úvěr?

- Ano
- Ne

povinná otázka

6. U které banky máte hypoteční úvěr?

- Komerční banka
- Hypoteční banka
- Česká spořitelna
- Raiffeisen bank
- UniCredit bank
- Wüstenrot
- Fio banka
- Jiná

povinná otázka

7. Na jakou částku máte hypoteční úvěr?

- do 500 000 Kč
- 500 001–1 000 000 Kč
- 1 000 001–1 500 000 Kč
- 1 500 001–2 000 000 Kč
- nad 2 000 000 Kč

povinná otázka

8. Jakou splatnost má Váš úvěr?

- do 5 let
- 6–10 let
- 11–15 let
- 16–20 let
- 21–25 let
- 26–30 let
- 31–35 let
- 36–40 let
- nad 41 let

povinná otázka

9. Na kolik let máte sjednanou fixaci úrokové sazby?

Napište pouze číslovkou počet let. Např. 2

(text)

povinná otázka

10. Kolikrát jste již refixoval úrokovou sazbu? (Tzn. měnil úrokové sazby v momentě skončení doby fixace.)

Napište pouze číslovkou kolikrát. Např. v případě, že jednou – napište jenom 1

(text)

povinná otázka

11. Znamenalo pro Vás sjednání nových podmínek v momentě skončení doby fixace výhodnější podmínky?

- Ano
- Ne

povinná otázka

12. Jaké výhodnější podmínky?

Uved'te tu nejvýznamnější možnost pro Vás

- Výhodnější úroková sazba
- Možnost splacení větší dlužné částky
- Změna délky fixace pro příští období
- Jiný parametr úvěru

povinná otázka

13. Využil jste možnosti refinancovat hypoteční úvěr?

- Ano
- Ne

povinná otázka

14. Z jakého důvodu jste využil možnosti refinancovat?

Zvolte tu nejvýznamnější možnost pro Vás

- Výhodnější úroková sazba
- Delší doba splatnosti
- Nevýhodné finanční podmínky u bývalé banky (velké množství poplatků)
- Špatný klientský přístup u bývalé banky
- Jiné

povinná otázka

15. Kolikrát jste refinancoval hypoteční úvěr?

Napište pouze číslovkou kolikrát. Např. v případě, že jednou – napište jenom 1

 (text)

povinná otázka

16. Poradil Vám někdo ohledně refinancování?

- Ne, sám jsem si hledal informace
- Ano, finanční poradce
- Známý, který už refinancoval

povinná otázka

17. Proč jste nevyužil nabídku refinancovat hypoteční úvěr?

- Nevýhodné finanční podmínky
- Administrativní náročnost
- Neznalost možnosti refinancovat
- Spokojenost u stávající banky

povinná otázka

18. U které banky byste si vybral hypoteční úvěr?

- Komerční banka
- Hypoteční banka
- Česká spořitelna
- Raiffeisen bank
- UniCredit bank
- Fio banka
- Wüstenrot

povinná otázka

19. Využil byste refinancování hypotečního úvěru v případě výhodnější nabídky?

- Ano
- Ne
- Nevím, nemám dostatek informací o refinancování

povinná otázka

20. Na kolik let byste zvolil fixaci úrokových sazeb?

Doba fixace: období, po které zůstane úroková míra ve stejné výši

- 1 rok
- 3 roky
- 5 let
- 10 let
- 15 let

povinná otázka

21. Jaké kritérium by bylo pro Vás nejdůležitější v případě volby?

- Doba splatnosti
- RPSN
- Výše úrokových sazeb
- Dobré zkušenosti s bankou
- Rada finančního poradce