

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Analýza hypotečních úvěrů v ČR

Matěj Titěra

© 2022 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Matěj Titěra

Ekonomika a management

Název práce

Analýza hypotečních úvěrů v ČR

Název anglicky

Analysis of mortgage loan offers in Czech republic

Cíle práce

Hlavním cílem práce bude porovnání a analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu, v rámci určitého časového horizontu (10 let). Dílčí cíle, které budou rovněž zahrnuty v práci budou, porozumění procesu žádosti o hypoteční úvěr, dále porovnání hypotéky x pronájmu z hlediska spotřebitele, a v závěru, konkrétní případová studie s výběrem varianty.

Metodika

Práce bude obsahovat část teoretickou a část praktickou. Mezi základní použité metody bude zahrnuta analýza, výklad, popis procesu (žádosti o hypoteční úvěr), komparativní metody pro vyhodnocení horší x lepší nabídky. Modelový příklad založený na fyzické osobě a teoretické i praktické části.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, fixace, úroková sazba, předčasné splacení, úvěrové riziko, životní pojištění, americká hypotéka

Doporučené zdroje informací

- BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav, SEVEROVÁ, Lucie, SVOBODA, Roman. Mikroekonomie: teorie a aplikace. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2020. ISBN 978-80-7380-818-1
- HRUBÁ SMRŽOVÁ, Petra; MRKÝVKA, Petr. Finanční a daňové právo. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2020. ISBN 978-80-7380-796-2.
- JANDA, Josef. Jak žít šťastně na dluh. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4833-7.
- PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 8090148673.
- REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6.
- SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
- SYROVÝ, Petr, TYL, Tomáš. Osobní finance: řízení financí pro každého. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-4832-0.

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

Oldřich Ludwig Dittrich, MPH, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 27. 12. 2021

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 10. 2. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 23. 02. 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Analýza hypotečních úvěrů v ČR" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.3.2022

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu mé práce, jímž je Oldřich Ludwig Dittrich, MPH, Ph.D., za možnost psaní mé práce ve spolupráci právě s ním. Mé díky patří také panu Mgr. Jiřímu Běželovi za odborné rady a vedení. Rovněž bych rád poděkoval své přítelkyni a přátelům za veškerou podporu, které se mi dostalo.

Analýza hypotečních úvěrů v ČR

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá tématem hypotečních úvěrů, které jsou poskytovány bankami na území České republiky. Teoretická část psaná formou rozsáhlé rešerše má za úkol představit hypotéku jako pojem, vysvětlit jednotlivé pojmy a charakterizovat rozdělení úvěrů. Rovněž představit čtenáři postup při sjednání hypotečního úvěru.

Cílem empirické části je zanalyzování nabídek vybraných bank a jejich hypotečních produktů. Na základě porovnání současných nabídek pak vyhodnocení nejlepší současné možnosti na fiktivním klientovi. Práci zakončuje krátký rozhovor se specialistou.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, úroková sazba, fixace, LTV, RPSN, katastr nemovitostí, refinancování, pojištění, anuitní splátka, inflace, konsolidace

Analysis of mortgage loans in the Czech Republic

Abstract

Bachelor thesis deals with the topic of mortgage loans, which are provided by banks on the Czech market. The theoretical part which is written in a form of literary research has as its task to introduce mortgage as a concept and explain various unfamiliar words and characterize the distribution of loans. Also explain the process of mortgage request.

The goal of practical part is to analyse the offers of mortgage loans based of current situation on the market and select the right one for fictional client. Finishing part has the dialog between the writer and financial specialist.

Keywords: mortgage loan, interest rate, fixation, LTV, APR, cadastre, refinancing, insurance, annuity payment, inflation, consolidation

Obsah

1 Úvod.....	13
2 Cíle práce a metodika	14
2.1 Cíle práce	14
2.2 Metodika	14
3 Teoretická východiska	15
3.1 Hypoteční úvěr	15
3.1.1 Parametry hypotečního úvěru	16
3.1.1.1 Úroková sazba	16
3.1.1.2 RPSN	18
3.1.1.3 DTI	19
3.1.1.4 DSTI	19
3.1.1.5 LTV	20
3.1.1.6 Přehled pojmů, se kterými se můžeme setkat.....	20
3.1.2 Hypoteční zástavní listy	21
3.1.3 Postup při vyřizování hypotečního úvěru	22
3.1.3.1 Fáze přípravná	22
3.1.3.2 Fáze schvalovací.....	23
3.1.3.3 Fáze realizační	24
3.1.4 Financování.....	25
3.1.4.1 Státní podpora.....	25
3.1.4.2 Stavební spoření	26
3.1.4.3 Investice.....	27
3.1.5 Čerpání a splácení hypotečního úvěru	27
3.1.5.1 Čerpání hypotečního úvěru.....	27
3.1.5.2 Splácení hypotečního úvěru	28
3.1.6 Katastr nemovitostí	29
3.1.7 Zajištění příjmů.....	30
3.1.7.1 Pojištění nemovitosti	30
3.1.7.2 Pojištění života a rizik	31
3.1.7.3 Pojištění odpovědnosti.....	32
3.1.8 Druhy hypotečních úvěrů.....	32
3.1.8.1 Dle účelu.....	32

3.1.8.2	Dle typu	33
3.1.9	Refinancování a konsolidace	35
3.1.9.1	Konsolidace	35
3.1.9.2	Refinancování	35
3.1.10	Současný vliv a postoj České národní banky k hypotečním úvěrům.....	36
3.2	Nájem x hypotéka.....	37
3.2.1	(Pro)nájem.....	37
3.2.2	Vlastní bydlení	38
4	Analýza hypotečních úvěrů v ČR	39
4.1	Vývoj hypotečních úvěrů v ČR 2005-2021.....	39
4.1.1	2005-2012	39
4.1.2	2013-2020	41
4.1.3	2021.....	43
4.2	Banky poskytující hypoteční úvěry v ČR.....	43
4.2.1	Česká spořitelna	44
4.2.1.1	O bance	44
4.2.1.2	Produkty od České spořitelny	44
4.2.2	ČSOB	45
4.2.2.1	O bance	45
4.2.2.2	Produkty od ČSOB	45
4.2.3	Komerční banka	46
4.2.3.1	O bance	46
4.2.3.2	Produkty od komerční banky.....	47
4.2.4	Moneta Money Bank (MMB)	48
4.2.4.1	O bance	48
4.2.4.2	Produkty od monety.....	48
4.2.5	Unicredit Bank	49
4.2.5.1	O bance	49
4.2.5.2	Produkty od Unicredit Bank	49
4.2.6	Raiffeisenbank	49
4.2.6.1	O bance	49
4.2.6.2	Produkty od Raiffeisenbank	50
4.2.7	Srovnání vybraných bank.....	51
4.2.7.1	Z hlediska objemu.....	51
4.2.7.2	Z hlediska fixace.....	51
4.3	Fiktivní klient	52

4.3.1	Představení žadatele o hypoteční úvěr.....	52
4.3.2	Porovnání ve vybraných bankách.....	53
4.3.2.1	Česká spořitelna.....	54
4.3.2.2	ČSOB.....	55
4.3.2.3	Komerční banka.....	56
4.3.2.4	Moneta Money Bank.....	57
4.3.2.5	Raiffeisenbank.....	58
4.3.2.6	Unicredit Bank.....	59
5	Výsledky a doporučení.....	60
5.1	Vyhodnocení nejlepší nabídky.....	60
5.1.1	Srovnávací tabulka.....	60
5.1.2	Kriteriální matice.....	61
5.2	Doporučení.....	63
5.3	Rozhovor s finančním poradcem.....	63
6	Závěr.....	65
7	Seznam použitých zdrojů.....	67
7.1	Knižní zdroje.....	67
7.2	Internetové zdroje.....	67

Seznam obrázků

Figure 1 Ukazatel DTI

Figure 2 Ukazatel DSTI

Figure 3 Ukazatel LTV

Figure 4 Ukazatel výpočtu anuity

Seznam grafů

graf 1 vývoj úrokové míry 2005-2012

graf 2 vývoj úrokové míry 2013-2020

Seznam tabulek

Tabulka 1 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR 2005-2012

Tabulka 2 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR 2012-2022

Tabulka 3 Porovnání vybraných bank 2021

Tabulka 4 Porovnání současné úrokové sazby

Tabulka 5 Charakterizace páru

Tabulka 6 Nová hypotéka od České spořitelny

Tabulka 7 Nová hypotéka od ČSOB

Tabulka 8 Nová hypotéka od Komerční banky

Tabulka 9 Nová hypotéka od Monety
Tabulka 10 Nová hypotéka od Raiffeisenbank
Tabulka 11 Nová hypotéka od Unicredit Bank
Tabulka 12 Vyhodnocení správné varianty
Tabulka 13 matice kritérií

Seznam použitých zkratk

- LTV - „Loan To Value“ neboli půjčka proti hodnotě
- DSTI - „Debt Service To Income“
- DTI - „Debt To Income“
- RPSN - roční procentní sazba nákladů
- ČS - Česká spořitelna
- MMB - Moneta Money Bank
- ČSOB - Československá obchodní banka
- KB - Komerční banka
- Kč - koruna česká
- ČNB - Česká národní banka
- PRIBOR - „Prague Inter Bank Offered Rate“

1 Úvod

Téma vlastního bydlení vždy bylo a bude základní lidskou otázkou. Lidé vidí ve vlastnictví svého domu nebo bytu určitou jistotu a volnost, možná i pocit bezpečí. Bohužel ekonomika se stále vyvíjí, inflace roste a ceny nemovitostí tak neustále stoupají. Onen nárůst je v posledních letech tak vysoký, že průměrný mladý pár si nemůže vlastní bydlení ani zdaleka dovolit. Zůstávají nám tak dvě možnosti. Bydlení v podnájmu nebo půjčka formou hypotečního úvěru.

Autor se rozhodl v této práci cílit právě na hypoteční úvěry. Jedná se o nejrozšířenější a prakticky nejjednodušší formu získání financí pro vlastní bydlení. Hypoteční úvěry mají výhodnější podmínky než úvěry jiné, a to z důvodu krytí celého dluhu zástavní nemovitostí. Hypotéky tak nejsou podmíněny koupí či stavbou nové nemovitosti ale jistotou plynoucí z nemovitosti zástavní. Dle statistik České národní banky se každý pátý Čech během života ocitne v situaci, kdy splácí hypotéku. Získat úvěr přitom může být velice složité a klient by měl mít již předem promyšleno několik parametrů jako třeba výše a účel úvěru. Žádosti se hodnotí v několika kolech a žadatel musí splnit velké množství kritérií a podmínek, aby byl přijat a vyhodnocen jako schopný žadatel. Musí být například bonitní, tedy mít stálý příjem, nebýt velmi zadlužený nebo nezaměstnaný. Z tohoto důvodu je v práci vypracována řešerše, jež má za úkol klienta informovat o podmínkách žádosti o úvěr a uvést ho do situace.

Trh byl nedávno zasažen pandemií COVID-19, která donutila banky k celkové digitalizaci žádostí. Klienti nemohli žádosti řešit osobně. Rovněž díky pandemii byly historicky nejlepší nabídky.

Na Českém trhu je hypotéka velice oblíbeným produktem. Figuruje zde více jak 15 poskytovatelů úvěrů. Pro naše účely bylo vybráno 6 klíčových bank, na kterých bude následně demonstrována žádost a vyhodnocení kvalitní možnosti. Práce má fungovat jako návod pro člověka, jenž řeší žádost o hypoteční úvěr, přesto je doporučeno komunikovat s hypotečním nebo finančním specialistou.

2 Cíle práce a metodika

2.1 Cíle práce

Cílem bakalářské práce je čtenáře seznámit s procesem poskytování hypotečních úvěrů dostupných na území ČR a jejich problematikou. V první části práce je důraz kladen na informovanost a vysvětlení celého procesu. Na žádost se podíváme očima žadatele a uvedeme co je vše znát a jak postupovat. Práce rovněž detailně rozebere jednotlivé produkty spadající do kategorie hypoteční úvěr od 6 zvolených bank, kterými jsou: Česká spořitelna, Československa obchodní banka, Komerční banka, Moneta Money Bank, Unicredit bank a Raiffeisenbank. Výsledkem bakalářské práce bude zhodnocení a vybrání správného produktu hypotečního úvěru. Na závěr bude uveden názor hypotečního specialisty na práci a současnou situaci na trhu.

2.2 Metodika

Bakalářská práce byla rozdělena do dvou hlavních kapitol, jimiž jsou Teoretická východiska a Analýza hypotečních úvěrů v ČR. První část, která jak je z názvu patrné je částí teoretickou, je psaná formou rozsáhlé rešerše. Obsahuje pojmy jako je hypoteční úvěr, úroková sazba nebo hypoteční zástavní listy. Definuje parametry a druhy hypotečních úvěrů. Udává podmínky, jimiž se banky řídí při hodnocení žádostí o úvěr. Popisuje celý proces žádosti. Formou jednoduché komparace srovnává hypotéku a nájmem.

Druhá kapitola je částí praktickou. Autor hodnotí a popisuje vývoj objemu hypotečních úvěrů a úrokové sazby od roku 2005 až do dnes. Analyzuje hypoteční produkty vybraných bank dle informací dostupných z internetových stránek bank, a tak nastiňuje současnou situaci na trhu. Na základě teoretických znalostí jsou sestaveny nabídky pro fiktivního klienta, jímž je mladý pár hledající své první vlastní bydlení. Práce dále komparativně hodnotí vhodnou variantu pro klienta a nabízí mu doporučení. Pro rozhodnutí je rovněž sestavena kritériální matice. Na závěr práce vystupuje finanční specialista se svým názorem a zhodnocením.

3 Teoretická východiska

3.1 Hypoteční úvěr

Pokud bychom hledali přesnou definici hypotečního úvěru ve více zdrojích, zjistili bychom, že se bude lišit. Přesto je několik zásadních bodů, jež jsou pro vysvětlení a pochopení tohoto pojmu zásadní.

Na území České republiky je hypoteční úvěr tím nejznámějším druhem úvěru, využívaným především nikoli však výhradně pro pořízení vlastního bydlení. Mezi hlavní možnosti využití se řadí koupě či stavba nemovitosti, modernizace nemovitosti, rekonstrukce, opravy, získání majetkového podílu (touto možností je myšleno například získání podílu na nemovitosti při vyřizování dědického řízení), splacení nezbytných závazků či refinancování.

Dle Pavelky je definice hypotéky: *„úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“* (Pavelka a Opltová, 2003, s. 8)

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., platnost od 1.5.2004: *„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“* (cnb.cz, © 2004)

Hypoteční úvěr se na rozdíl od jiných úvěrů liší právě zástavním právem – hypotékou, podle čehož se také nazývá. Prvotním parametrem při sjednání hypotéky je současná cena zástavní nemovitosti, ať už se jedná o již stojící nemovitost, či o plánovanou výstavbu. Hypoteční banka má v tomto ohledu právo stanovit cenu nemovitosti na základě kvalifikovaných odhadů, zakládajících se na současné situaci na trhu v daném

prostředí. Jedná tak především ve svém zájmu a kryje se tak před případnými ztrátami. Pokud by banka poskytovala úvěr vyšší, než je kupní cena nemovitosti, tak by v případě klientovi neschopnosti splácet finančně prodělala.

Z hlediska poskytovatele úvěru, tedy v tomto případě banky, je hypoteční úvěr nejbezpečnější možností díky právě onomu zástavnímu právu. Díky této jistotě jsou vytvářeny příznivější podmínky pro žadatele, které se projevují nižšími úroky než u ostatních druhů úvěrů. (Pavelka a Opltová, 2003, s 11)

3.1.1 Parametry hypotečního úvěru

V této kapitole autor popsal a vysvětlil jednotlivé pojmy spojené s žádostí a vyřizováním hypotéky, jako například úrok, bonita, RPSN, refinancování a mnoho dalších.

3.1.1.1 Úroková sazba

Jedná se o tzv. odměnu pro banku od nás, za vypůjčení peněžních prostředků. Úzce souvisí s inflací a dynamicky se mění v čase. (Kociánová, 2012, s. 12)

Úroková sazba je měřítko ceny peněz. V praxi stanovuje poplatky dlužníkovi (osobě, která si od banky vypůjčila peníze), které jsou vypočítané z jistiny (hodnota vypůjčené částky) a zároveň určuje dobu splatnosti těchto poplatků. Banka je v tomto procesu označována za věřitele. (moneta.cz, 2022)

Úroková sazba závisí hned na několika faktorech.

- účel úvěru
- doba fixace
- výše úvěru
- klient

Podíváme-li se na úvěr z pohledu účelu, tak zjistíme, že nejnižší úrokové sazby jsou pro vlastní bydlení. Důvod je jasný, tyto úvěry jsou nejméně rizikové a věřitel (banka) tak může poskytovat výhodnější úročení. Méně výhodné úročení pak mají úvěry na vybavení

nebo nemovitost, kterou bude vlastník pronajímat. V těchto případech neručí dlužník „střechou nad hlavou“, a nemá srovnatelně silnou motivaci splácet pohledávky.

Fixací rozumíme dobu, po kterou nám banka nemůže změnit velikost našeho úroku. Jedná se o určitou jistotu z hlediska výše úroku. Fixace se pohybuje v rozmezí jednoho roku až v krajních případech 20 let. Mezi ty nejčastější patří 1, 3, 5, 7 a 10 let. Je logické, že čím větší jistotu chceme, tím více musíme zaplatit. Úroková sazba roste společně s růstem doby fixace. Proč tomu tak je? Banky, které poskytují hypoteční úvěry svým klientům si tyto peníze také vypůjčují na finančním trhu. Hodnota těchto peněz je velice proměnná a banka se tímto způsobem chrání před případnými ztrátami. (Syrový, 2009, s. 83)

Jednotliví poskytovatelé nabízejí rozdílné možnosti. Nelze s jistotou říct, které fixace jsou výhodnější. Ve hře je několik proměnných. Pokud očekáváme v budoucnu nárůst úrokových sazeb, je pro nás dobré uvažovat nad delší fixací, jež nám zajistí menší úrok. Naopak pokud očekáváme pokles vývoje úročení, je dobré zvolit menší fixaci, a při jejím vypršení znovu zhodnotit celou situaci. (Banky.cz, 2022)

Dalším důležitým faktorem je výše úvěru. Banka porovnává jistinu, kterou si chce klient vypůjčit, s hodnotou zastavované nemovitosti. Abychom si to představili na příkladu, tak pokud klient kupuje nemovitost v celkové hodnotě 2 miliony korun, přičemž od banky žádá pouze 1 milion, dostane se mu lepšího úročení. To je způsobeno menší rizikovostí pro banku, a tudíž i větší schopností klienta splácet, jelikož si sám hradí polovinu. Naopak pokud by si chtěl půjčit částku celou, úroková sazba bude vyšší. V praxi klient potřebuje alespoň 10 % celkové hodnoty nemovitosti pro získání hypotečního úvěru. Čím více peněžních prostředků má tím lépe. Více v kapitole LTV. (Syrový, 2009, s. 70)

V neposlední řadě úrokovou sazbu ovlivňuje bonita klienta. Bonita vyjadřuje schopnost dostát svým závazkům vůči věřiteli. Mezi kritéria výpočtu bonity rovněž patří výše příjmů, výše výdajů, věk žadatele, nejvyšší dosažené vzdělání, platební historie, rodinný stav či profese, kreditní karty, stávající půjčky, záznamy v registrech nebo případné exekuce a insolvence. Rizikovější klient, zadlužený nebo s nízkým příjmem má tak šanci vysokých úrokových sazeb. (cnb.cz, 2018)

Pokud je bonita příliš nízká existují způsoby jejího navýšení. Mezi nejčastější používané metody se řadí zrušení kreditních karet a kontokorentů nebo společná žádost s bonitnějším člověkem (spolužadatel). (cnb.cz, 2018)

3.1.1.1.1 Jednoduché úročení

Do úvahy bere pouze základní pojmy, které jsou pro úročení nezbytné. Počítá s výší vkladu, úrokovou sazbou a časem. Jednoduché úročení se snadno vypočítá z hlavy, pokud jako úvěr nežádáme složitou (necelou) částku.

Výpočet: $\text{Úrok} = \text{vklad} \times \text{úroková sazba} \times \text{čas} / 100$

3.1.1.1.2 Složené úročení

Hlavním rozdílem složeného úročení je započtení delšího časového horizontu. V praxi to znamená, že k již vzniklým úrokům vznikají úroky nové, které se připisují k jistině.

Výpočet: $\text{Složené úročení} = (1 + \text{úroková sazba v \%} / 100)^{\text{doba splatnosti}}$

3.1.1.1.3 Kombinované úročení

Tento typ se používá výhradně v situacích, kdy celková doba splácení úvěru není vyjádřena v celých číslech. Představte si situaci, kdy doba splácení úvěru trvá 2,5 roku. V tom případě je nezbytné nakombinovat jednoduché a složené úročení. (Janda, 2013)

3.1.1.2 RPSN

Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr – RPSN. Ukazatel tedy ve zkratce ukazuje celkové náklady daného úvěru. Základní myšlenkou pro vznik RPSN bylo objektivně vyjádřit nákladovost úvěru pro klienta, a tedy možnost jednoduchého porovnání výhodnosti nabídek. Úroková sazba totiž sama o sobě nezohlední všechny podsložky a náklady spojené s vypůjčením úvěru. RPSN tedy navíc zohledňuje:

- poplatky za posouzení žádosti o úvěr
- administrativní poplatky vázící se k uzavření smlouvy
- poplatky za převod peněžních prostředků a vedení úvěrového účtu

- platby provizí
- platby za pojištění nebo záruku pro případ neschopnosti splácet úvěr

Dle zákona o spotřebitelském úvěru jsou všichni věřitelé poskytující tento úvěr nuceni informovat klienty o výši RPSN. Jedná se o povinnou informaci, která musí být uvedena před poskytnutím smlouvy a zároveň musí být názorně vysvětlen na příkladu.

(cnb.cz, © 2022)

3.1.1.3 DTI

Debt to Income neboli ukazatel DTI je „poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu“. V současné době není stanovena horní hranice, při které by byla žádost zamítnuta. Hlavním cílem DTI je upozornění žadatele na zvýšené riziko zadlužení v konkrétních případech. Riziko nesplacení úvěru hrozí již v případě, kdy celková hodnota zadlužení přesahuje osminásobek čistého ročního příjmu žadatele. Rovněž je ukazatel ovlivněn, pokud se žadatel nachází v nepříznivé životní situaci, jako je třeba nemoc nebo ztráta práce. (cnb.cz, © 2022)

Figure 1 Ukazatel DTI

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

Zdroj: cnb.cz ©, 2020

3.1.1.4 DSTI

Debt Service to Income neboli ukazatel DSTI je „procentním vyjádřením podílu ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení na jeho čistém příjmu“. V praxi to znamená, jaké procento ze svého měsíčního příjmu padne na celkovou výši všech měsíčních splátek. Obdobně jako u ukazatele DTI není v současnosti stanovena horní hranice. Dle DSTI nastává riziko nesplacení úvěru, pokud ze své výplaty dává více jak 40 % na splátky. Pokud by v budoucnu došlo ke snížení jeho čistého platu nebo zvýšení úroků, mohl by se ocitnout v zadlužení. (cnb.cz, © 2022)

Figure 2 Ukazatel DSTI

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

Zdroj: cnb.cz ©, 2020

3.1.1.5 LTV

Loan to Value neboli ukazatel LTV je „procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti“. V praxi LTV představuje maximální procentuální hranici z celkové částky, do které je bankám doporučeno poskytovat úvěr. Maximálně by se mělo jednat o 90 %. To znamená, že pokud si klient přeje získat hypoteční úvěr na nemovitost v hodnotě 2 miliony korun, je zapotřebí aby měl minimálně 200 000 Kč svých financí.

(cnb.cz, © 2022)

Figure 3 Ukazatel LTV

$$\text{ukazatel LTV (max 90\%)} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100$$

zdroj: cnb.cz, 2020

3.1.1.6 Přehled pojmů, se kterými se můžeme setkat

- Doba splatnosti – doba, volená žadatelem o úvěr, po kterou bude klient nucen hypoteční úvěr splácet. Možné rozmezí je od 1-30 let. Nejčastější možností je právě 30 let z důvodu výše splátky. Může být ovlivněna věkem žadatele. (banky.cz, 2022), (moneta.cz, 2022)
- Akontace – jedná se o částečnou platbu předem. Nejčastěji první splátka úvěru nebo leasingu. U hypotečního úvěru je akontace rozuměna jako cena nemovitosti, kterou musí klient uhradit ze svého (moneta.cz, 2022)
- Leasing – Určitý druh pronájmu, během kterého se platí úroky za půjčku na předmět (automobil, nemovitost, technologický stroj...), ale zároveň se splácí jeho celková hodnota. Ve smlouvě o leasingu jsou předem stanovené podmínky k převodu vlastnických práv po ukončení leasingu. (moneta.cz, 2022)
- Jistina – peněžní částka, kterou si klient od banky vypůjčil a nyní je povinen ji splácet. Tu splátku tvoří úrok a úmor. (moneta.cz, 2022)

- Úmor – je stejně jako úrok součástí anuitní splátky. Jedná se o tu část, jež snižuje výši jistiny. Samotný úmor by tedy znamenal pouze splátku dlužné částky bez úročení. (moneta.cz, 2022)
- Vinkulace – tento pojem je úzce spjat s pojištěním života, havarijním pojištěním či hypotečním úvěrem. Vinkulace v praxi znamená převedení plnění na třetí osobu. V případě hypotéky žádá banka vinkulaci v její prospěch. Pokud by došlo k totální škodě na nemovitosti, banka obdrží plnění v plné výši na pokrytí úvěru. Zákazníkovi bude vyplacena pouze zbylá část plnění. (moneta.cz, 2022)
- Likvidita – ukazatel vypovídající o rychlosti přeměny investic na hotové peníze. Ve vztahu k hypotékám může být ukazatel použit při hodnocení bonity klienta.
- Mimořádná splátka – jedná se jedinečnou možnost částečného či úplného splacení mimo rámec domluvených splátek. Banky si mohou nárokovat poplatky za tuto akci. (moneta.cz, 2022)
- Zástavní právo – Právo banky z pohledu věřitele na prodej zástavního předmětu v případě nedodržení smluvních podmínek. Nejčastěji pak v případě neschopnosti dlužníka splácet.
- Životní minimum – minimální spodní hranice peněžních příjmů, potřebná k zajištění základním osobních potřeb k životu. Pro jednotlivce se jedná o 3 860 Kč měsíčně. (mpsv.cz, 2022)
- Inlace – tento pojem je označován jako růst hodnoty kupní síly peněz za časový úsek (většinou jeden kalendářní rok) v dané ekonomice. (cnb.cz, 2022)
- Zástavní nemovitost – jedná se o jakýkoliv druh nemovitosti, na kterou vzniká bance zástavní právo. (hypotečníbanka.cz, 2022)
- PRIBOR – „Prague Inter Bank Offered Rate“ udává mezibankovní výši úrokových sazeb. Banky si mezi sebou půjčují na úvěr dle depozitní sazby PRIBOR (moneta.cz, 2022)

3.1.2 Hypoteční zástavní listy

Jedná se o zvláštní druh dluhopisů. Jejich hodnota spočívá ve vytváření protipólu k hypotečním úvěrům. Českou právní úpravou jsou definovány jako: „dluhopisy, součástí jejichž názvu je označení hypoteční zástavní list a jejichž hodnota je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů, popřípadě též náhradním způsobem...“.

Řadí se mezi dluhové cenné papíry, ve kterých se jejich vydavatel zavazuje vůči klientům k vrácení investované částky, a to i se vzniklými úroky. Na území České republiky jsou vydávány pouze Českou národní bankou z pravomoci ministerstva financí. Od ostatních dluhopisů se liší nutností krytí pouze z hypotečních úvěrů. Veškeré zdroje, které banka z těchto dluhopisů získá jsou následně použity k poskytování hypotečních úvěrů.

(Pavelka a Opltová, 2003 s. 130)

3.1.3 Postup při vyřizování hypotečního úvěru

Celý proces žádosti o hypoteční úvěr až do jeho vyřízení, tedy momentu, kdy klient obdrží své peníze, je rozdělen do třech základních fází, kterými jsou fáze přípravná, fáze schvalovací a fáze realizační. (Sůvová, 1997 s. 80)

Je doporučeno již před fází přípravnou si udělat menší obrázek o celé situaci na bankovním trhu, nejlépe se poradit s finančním poradcem. V dnešní době je snadný přístup k online kalkulačkám, které poměrně věrohodně a s velkou přesností vyhodnocují nabídky na trhu.

3.1.3.1 Fáze přípravná

První dvě fáze se úzce prolínají. V té přípravné klient podává svou žádost o poskytnutí hypotečního úvěru. Zároveň dokládá všechny povinné podklady. V této fázi banka působí na klienta spíše poradenským způsobem a projednává s ním veškeré možnosti uchopení úvěru. Zároveň zkoumá, zda klient na hypotéku dosahuje či ne.

Klient by neměl zvolit pouze jednu banku a v ní také úvěr uzavřít. Vždy je dobré mít porovnání více nabídek. Případně se s volbou poradit u specialisty nebo finančního poradce.

Po vybrání vhodné nabídky žádá klient o úvěr. Banka má právo si po klientovi vyžádat jednotlivé podklady, mezi něž patří osobní údaje o žadateli nebo spolužadatelích, údaje o zdrojích příjmu a jejich historii, investiční záměr (výše jistiny, doba splácení, účel úvěru), popis zastavované nemovitosti (pokud se neliší od záměru). (Sůvová, 1997 s. 80)

Několikrát jsem již zmínil dokládání příjmů, což nemusí být vždy úplně jednoduché. Rozlišujeme několik druhů příjmů a záleží na tom, zda jsou ze stálého zaměstnání nebo

podnikatelské činnosti. Zda se jedná o fyzickou či právnickou osobu. Různou váhu mají také peníze ze závislé činnosti, z pronájmu, nemocenské či sociální dávky a tak dále. Musíme dokládat legální a formální existenci příjmů, „banky totiž akceptují pouze prokazatelné příjmy, nikoli příjmy prokazatelně neprokazatelné“.

Nejčastěji jsou pro tyto účely vyhodnocovány oficiální doklady jako je daňové přiznání. To je celosvětově považované za nejméně sporné řešení. Nevýhodou daňového přiznání je, že nezaznamenává všechny finanční prostředky, které vlastníme. To by znamenalo nižší příjmy, a tím pádem vyhodnocení nižší bonity klienta. Řešením jsou náhradní doklady. Ty mohou mít již všelijakou formu. Mezi nejčastější patří zaměstnanecký výpis výplaty (dokládáné s potvrzením od zaměstnavatele), účetní výkazy (v případě že příjmy plynou z podnikání), pokud je klient pronajímatelem může jako doložení sloužit nájemní smlouva. V neposlední řadě doklady o sociální nebo nemocenské podpoře. (Pavelka a Opltová, 2003)

3.1.3.2 Fáze schvalovací

Klient bance předal veškeré poklady a tím zahájil fázi schvalovací. Banka z role věřitele nyní prověřuje pravdivost veškerých přijatých dokumentů a vyhodnocuje nabídku. Schvalování probíhá na více úrovních. Nejedná se tedy pouze o jednoho člověka, jenž by měl autoritu k zamítnutí žádosti. (Sůvová, 1997 s. 80)

Bankovní specialisté kontrolují právnickou a formální stránku dokumentů. V případě nesplnění podmínek je klient buď zamítnut nebo je požadováno doplnění informací. Pokud klient splňuje podmínky přichází na řadu ekonomická kritéria. Nejčastěji jsou úvěry zamítnuty z nedostatku příjmů doložených bance. Od roku 2002 mohou banky nahlédnout do registru dlužníků. Tento registr se používá v celé evropské unie a je detailním náhledem do finanční historie dlužníků.

Po vzájemné ústní domluvě a shodnutí se na uzavření, je sestavena smlouva, která má určité povinné náležitosti. Ve smlouvě musí být jasné určení smluvních stran, výše poskytovaného úvěru a doba jeho splatnosti, úroková sazba a fixace, jakým způsobem a jak dlouho bude probíhat čerpání úvěru, z jakých prostředků budou financovány splátky a jejich výše, podmínky předčasného splacení nebo podmínky rozvázání této smlouvy.

Samozřejmě veškeré poplatky se smlouvou spojené. K této smlouvě, která bývá nazývána smlouvou úvěrovou, banky připojují splátkový plán, jenž detailně popisuje jednotlivé splátky a úroky.

Rovněž se smlouvou úvěrovou zhotovuje banka smlouvu zástavní. Uvnitř ní nalezneme veškeré informace týkající se zástavní nemovitosti. Banka vyhodnocuje profil zastávce (může se lišit od žadatele o úvěr), druh hypotečního úvěru, výši úvěru a cenu zastavované nemovitosti. Je tedy zkoumán celkový fyzický stav nemovitosti, účel jejího využití a zda se jedná o udržovanou budovu. Banky často vyžadují zajištění zástavní nemovitosti formou pojištění nemovitosti. Připojištění je možné sjednat přímo ke smlouvě hypoteční. Tato bankou doporučená pojištění bývají často nevýhodná a drahá, proto dle finančních poradců je lepší pojištění sjednávat zvlášť. V krajních případech banky nabízejí slevy na úrocích, pokud si klient pojištění sjedná u stejného věřitele. Správná možnost je tedy někde uprostřed (více v kapitole zajištění příjmů). Zástavní smlouva musí být nezbytně vložena do katastru nemovitostí!

Celý proces schvalování úvěru není vůbec snadný a je sním spojeno hodně administrativní práce. Abychom to shrnuli, klient k čerpání musí zajistit, aby všechny tyto právní úkony byly vyřízeny v pořádku: (Pavelka a Opltová, 2003)

- Podání žádosti: s tím svázané veškeré doklady
- Podepsat zhotovenou smlouvu
- Podepsat smlouvu zástavní a vložit ji do katastru nemovitostí
- Dokument dokazující zástavní právo vůči věřiteli
- Uzavření pojistky
- Zaplacení poplatků

3.1.3.3 Fáze realizační

Poslední fází v procesu schvalování hypotečního úvěru je podpis smlouvy, tedy za předpokladu, že všechny dokumenty a náležitosti byly v pořádku. Klientovi je poskytnut úvěr a začíná ho čerpat podle smluvně vymezených podmínek. (Sůvová, 1997 s. 80)

3.1.4 **Financování**

V této kapitole nejprve popíšu možné formy státní podpory týkající se zajištění vlastního bydlení. Rovněž nastíním produkty vhodné k naspoření peněz, které můžou nikoliv musí být použity jako vlastní finance při žádosti o hypoteční úvěr, nebo jako mimořádná splátka úvěru.

3.1.4.1 Státní podpora

Hypoteční úvěry jsou jedním z nejvíce podporovaných produktů bankovníctví celosvětově. Stěží bychom hledali zemi, kde tomu tak není. Způsoby podpory se však liší. V České republice jsou nejčastějšími formami:

- Daňové osvobození úroků z hypotečních zástavních listů
- Odpočty zaplacených úroků z hypotečních úvěrů od základu daně z příjmu
- Přímými dotacemi k úrokům
- Přímými zvýhodněnými půjčkami
- Poskytováním záruk

(Pavelka a Opltová, 2003)

3.1.4.1.1 Pro mladé na starší byty

Cílem této podpory je umožnit bydlení tzv. mladým (kteří před dovršením žádosti jsou mladší 36 let). Pokud je žadatel ženatý/vdaná musí i partner splňovat věkovou podmínku. Podpora probíhá formou úrokové dotace k jednotlivým splátkám a její výše se pohybuje někde mezi 1-4 % v závislosti na výši úrokových sazeb. Pokud klesne průměrná úroková míra pod 5 %, jako tomu bylo v posledních letech, podpora bude nulová. Dotace může být čerpána v časovém rozmezí maximálně deseti let. Další podmínkou pro získání je celková hodnota nemovitosti. U bytové jednotky do 800 tisíc Kč, rodinný dům do 1,5 milionu Kč.

Základní podmínky pro poskytnutí podpory vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. (mmr.cz, © 2022)

3.1.4.1.2 Podpora rozvoje bydlení pro rok 2022

Ministerstvo pro místní rozvoj vyhláší výzvu k podávání žádostí o poskytnutí dotace pro rok 2022 z podprogramu 117D063 Technická infrastruktura, který je součástí programu 117 06 Podpora bydlení.

Cílem této podpory je zdokonalení technické infrastruktury obcí, tudíž dotuje zavedení kanalizací, vodovodů a komunikací pro následnou možnou výstavbu nových bytových a rodinných domů. Maximální výše podpory je 150 000 Kč. (mmr.cz, © 2022)

3.1.4.2 Stavební spoření

Velice specifickým a obsáhlým tématem je stavební spoření. Pokusím se v této kapitole velice jednoduše popsat celý jeho princip.

Původně velice konzervativní produkt prošel za poslední řadu let několika změnami. Za cíl si původně kladl rozvoj vlastního bydlení, byl přitom nadprůměrně dotován státem. I přes svůj naprosto zřejmý název, nebylo nutné využít produkt na bydlení. Rovněž se jedná o produkt spořicí, díky němuž lidé často raději spoří, než aby na peníze sáhli a bezhlavě je použili.

Státní podpora stavebního spoření činí maximálně 2 000 Kč ročně, za předpokladu, že sám klient během roku vložil na spořicí účet alespoň 20 tisíc Kč. Jak z vložených peněz, tak ze státní podpory jsou generovány úroky. Celá částka je pak po smluvně sjednané době připsána klientovi na účet.

Stavební spoření podléhá vázací době, to je období od počátku spoření, po které nejsou peníze volně přístupné, aniž bychom přišli o státní podporu a úroky z ní naspořené.

(Kociánová, 2009, s. 28)

3.1.4.3 Investice

Neboli investování do podílových fondů. Ty se zpravidla dělí na fondy zajištěné a otevřené.

Zajištěné podílové fondy v první řadě zajišťují vrácení vložených prostředků a k tomu nabízí možnost relativního výdělku, který často stoupá až k 5 % ročního zhodnocení. Nevýhodou je však negarantovanost těchto výnosů. Fond Vám sice v nejhorším případě vrátí vložené prostředky, ty však budou mít vlivem inflace nižší reálnou hodnotu.

V současnosti nejkvalitnějším produktem ke tvoření finanční zásoby jsou otevřené podílové fondy. Cílí především na období 5 a více let, a to z důvodu vysokého zhodnocení v čase. Jedná se však o produkt nezajišťující příjem, proto působí na spoustu lidí nelichotivým dojmem. Při výběrání toho „správného“ fondu musíme vzít v potaz investiční trojúhelník. Jedná se o pravidlo, které v jednotlivých cípech vyhodnocuje likviditu, riziko a nakonec výnos.

Investiční fondy jsou velice neprozkoumanou zahrádkou a není jednoduché se v nich orientovat. Pro vybrání vhodné možnosti se vždy doporučuje prodiskutovat své možnosti s finančním specialistou. (Kociánová, 2009, s. 50)

3.1.5 Čerpání a splácení hypotečního úvěru

3.1.5.1 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání bývá závislé na investici, do níž peníze nabitě z úvěru vkládáme. V praxi čerpání rozlišujeme na dva způsoby, a to jednorázové a postupné čerpání.

3.1.5.1.1 Jednorázové čerpání

Tento způsob se využívá u investic jednorázového typu. Pro vaši představu se může jednat o nákup již stojící nemovitosti, zaplacení jiného hypotečního úvěru (refinancování) anebo vypořádání majetkových vztahů například při dědickém řízení. V těchto případech je nutné mít částku celou a připravenou k platbě.

3.1.5.1.2 Postupné čerpání

Druhou možností je postupné čerpání. Jedná se o situace typu výstavba nové nemovitosti, rekonstrukce či opravy, modernizace. Zkrátka životní situace, které trvají delší časové období klidně i několik let. Důvodem ke zvolení této možnosti, může být nárok stavební společnosti na postupné splácení manuální práce i materiálu. Je celkem logické, že nebudou chtít pracovat rok bez příjmů.

Rozdílnost obou možností, kromě samozřejmě doby čerpání, tkví v poplatcích spojených s čerpáním či vedením úvěrového účtu.

3.1.5.2 Splácení hypotečního úvěru

Klient má možnost hypotéku splácet třemi rozdílnými způsoby, z nichž každý má své výhody i nevýhody.

3.1.5.2.1 Anuitní splácení

V praxi nejpoužívanější metodou splácení. Klient platí stále stejnou výši splátky, která se skládá z úroku a úmoru. Jediné, co se mění v tomto případě, je poměr mezi těmito dvěma složkami. Výhodou je stálost, pokud dlužník nemá dostatek finančních prostředků pro zvyšování splátky. Nevýhodou anuitního splácení je, že dlužník tímto způsobem nejvíce přeplatí svou hypotéku, tedy zaplatí více na úrocích. (Janda, 2013, s. 89)

Figure 4 Ukazatel výpočtu anuity

Výpočet anuity

$$a = U \frac{i * (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

U ... výše úvěru
i ... úrok sazba (des. číslo)
n ... počet období
A ... anuita (splátka)
ú ... velikost úroku
m ... velikost úmoru
ÚNÚ... úrokové náklady úvěru

$$a = ú + m \quad \text{ÚNÚ} = \sum ú = \sum a - U$$

zdroj: hypoindex.cz ©, 2020

3.1.5.2.2 Progresivní splácení

Nejméně používanou metodou je progresivní splácení. Je tomu tak právě z důvodu vysoké rizikovosti pro věřitele (banku). Důvodem pro zvolení této metody může být například

rodinná situace, kdy se jeden z rodičů ocitne na mateřské dovolené. Rovněž pokud klient očekává navýšení platu v budoucnu například kariérním posunem, ziskem z dědictví a podobně. Nevýhodou progresivního splácení je delší doba, po kterou splácíme jistinu, tudíž přeplacení na úrocích. (Janda, 2013, s. 89)

3.1.5.2.3 Degresivní splácení

Degresivní metoda je logickým opakem metody progresivní. Na začátku splácení cílíme na co nejvyšší umořování jistiny a většinou se nastavuje na jeden rok dopředu. Banky většinou vyžadují stejnou výši splátky po celý rok z důvodu úvěrového rizika. Výhodou této metody je celkové ušetření na úrocích. Některé banky proto degresivní metodu vůbec nenabízejí. Naopak nevýhodou se může zdát výrazně vyšší měsíční splátka. (Janda, 2013, s. 89)

3.1.5.2.4 Odložené splácení

V krajních případech je možnost domluvit s bankou na tzv. odložené, splácení. Vymezíte si období, po které po vás nebude vyžadováno splácení jistiny, pouze úroku. Na to se následně naváže nejčastěji anuitním způsobem splácení. Nevýhodou je, že následné splátky budou vyšší než původně smluvené. (Janda, 2013, s. 89)

3.1.6 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí hraje důležitou roli v žádosti o hypoteční úvěr. Jedná-li se o nemovitost již stojící budeme si zde muset obstarat nabyvatelský titul. Tento dokument osvětluje způsob, jakým současný majitel nemovitost získal (koupě, dar, dědictví) a to také určuje jeho formu.

1.1.1993 vešel v platnost zákon č. 344/1992 Sb. O katastru nemovitostí, který bývá označován také jako katastrální zákon. Od uvedení v platnost se stal katastr nemovitostí veřejně přístupným seznamem evidujícím vlastníky příslušných nemovitostí na daném území. Nutno podotknout, že katastrálních úřadů je několik a každý spravuje jen určité území, které není vždy shodné s územně správním rozdělením.

(Pavelka a Opltová, 2003, s. 75)

Katastry rovněž fungují na online bázi a jsou volně přístupně na adrese: <https://cuzk.cz/>

3.1.7 Zajištění příjmů

Velmi často se věřitel snaží chránit své peníze tak, že jako jednu z podmínek uzavření smlouvy stanoví jak pojištění zástavní nemovitosti, tak pojištění klienta. Téma pojištění je velice obsáhlé, proto si vysvětlíme pouze základní principy pro výběr a stanovení těchto typů pojištění.

3.1.7.1 Pojištění nemovitosti

Pojištění patří mezi škodové a má poměrně jednoduchou filozofii. Nemovitost má určitou hodnotu, a přesně na tuto hodnotu ji chce banka pojistit. Pokud by došlo ke 100% zničení, chceme mít jistotu vrácení celé částky zpět, přestože to je v praxi nepravděpodobné.

(Kociánová, 2012, s. 105)

Pokud bychom nemovitost pojistili na částku nižší, než je její kupní síla, došlo by k tzv. podpojištění. Pokud by vznikla totální škoda na domu, jenž byl v době vzniku škody podpojištěn, bude nám vyplacena nižší částka. V praxi to vypadá takto: dům má reálnou hodnotu 2 miliony Kč, ale byl pojištěn před 10 lety na částku 1 milion Kč. To znamená, že je podpojištěn o 50 %. Vznikne-li nám škoda, která bude bankou uznána na půl milionu, bude ten půl milion o 50 % okleštěn a my obdržíme pouze 250 tisíc Kč.

Na stejném principu funguje pojem přepojištění. To však není tak časté, neboť člověk, který by měl nemovitost přepojištěnou by zároveň přeplácel na pojistném.

Rozsah pojištění se v každé bance liší, přesto je několik základních parametrů. Mezi ty nejzákladnější patří pojištění proti živelné události (záplavy a povodně, bouřky, oheň...), odcizení a vandalismus (často spojené jako jedno riziko), katastrofy (pád letadla).

K pojištění nemovitosti se rovněž váže pojištění domácnosti. Pokud bychom dům obrátili vzhůru nohama tak vše, co spadne (není pevně spojeno s domem) se označuje jako domácnost. (Kociánová, 2003, s. 105)

3.1.7.2 Pojištění života a rizik

Pojištění osob si klade jako hlavní cíl zajištění výpadku příjmů žadatele neboli pojištěného. Případů výpadku může být hned několik, ztráta práce, nemoc, invalidita atd... Nastavení životního pojištění je na rozdíl od pojištění majetku velice pestré, a ke každému pojistníkovi bychom měli přistupovat individuálně. Do pojištění se promítá výše příjmů, druh zaměstnání, zdravotní stav pojištěného, zda jsou na pojistníkově příjmech závislí další (děti, rodič na mateřské atd.). Upozorňuji, že se jedná o krytí rizik, a ne o výdělečný produkt, tudíž je nutné se krýt jen na to nejdůležitější a zbytečně nepřeplácat na pojistce. (Kociánová, 2003, s. 106)

Máme možnost vybrat, zda své životní pojištění budeme soustředit pouze na rizika, či zvolíme možnost investičního životního pojištění, v němž se bude jistá část splátky zhodnocovat. Z praxe nám výhodněji vychází vsazení pouze na rizika. Investice je pak doporučeno řešit jinou formou.

Jednotlivé limity uvedené v pojistné smlouvě mohou být v čase neměnné nebo mohou být klesající. Klesající limity se postupně procentuálně snižují až jsou v době zániku smlouvy nulové. Z toho důvodu jsou výrazně levnější.

První z možností je pojištění smrti. Zpravidla se výše takového plnění stanovuje trojnásobkem ročního čistého příjmu žadatele nebo pětinásobkem. V případě hypotečních úvěrů je doporučeno nastavit výši pojištění smrti minimálně na výši půjčky. Pokud by klient zemřel, hypotéka by byla splacena a rodině tak nevznikly žádné dluhy. Následně je dobré uvažovat, zda by rodině příjem zemřelého nechyběl a zda by nebylo rozumné limit plnění navýšit.

Nejvíce podceňovaným rizikem je invalidita, přitom se jedná o nejrizikovější situaci. Invalidní člověk je sice dotován státem dle uznaného stupně postižení (v ČR rozeznáváme 3 stupně invalidity), tato podpora se však nemůže rovnat ani s podprůměrným platem. Rovněž při této možnosti často náklady stoupají. Nejčastěji invalidita vzniká následkem nemoci. Produkty vytvořené na ochranu invalidity jsou dva, a to buď trvalé následky úrazu nebo invalidita (jakýmkoliv způsobem).

Pojistné limity se pohybují v rámci milionů u obou produktů.

Posledním rizikem z kolonky těch nutných a potřebných je dlouhodobá nemoc. Nemyslím teď lehké nachlazení, ze kterého se člověk po týdnu dostane, ale nemoci trvající týdny, měsíce nebo roky. Logickým krokem pro vyhnutí se potřebě tohoto typu pojištění, je průběžné vytváření finanční rezervy (Spořicí účty, investiční účty). (Syrový, 2009, s. 94)

Kvalitní možností je pojištění pracovní neschopnosti. Zpravidla jsou dvě možnosti a to od 15 dne nemoci a od 29 dne nemoci. Pokud nemoc trvá déle, než je smlouveno, je pojistníkovi vyplácena sjednaná suma za každý další den nemoci (maximálně však 350 dní). (mesec.cz, © 1998–2022)

3.1.7.3 Pojištění odpovědnosti

Pojištění odpovědnosti je velice specifickým typem ochrany peněz a majetku. Jedinečnost tohoto typu pojištění vytváří fakt, že není sjednám na konkrétní rizika, jako v případě předchozích popsaných pojištění. Soustředí se na škody způsobené pojištěným nebo jeho rodinou. Je definováno maximální výší pojistného plnění a dělí se na 3 základní typy. První, a zejména tou nejčastější možností, je pojištění v běžném občanském životě (vytopení souseda), poté máme možnost sjednání profesního pojištění (škody vzniklé při výkonu práce) a nakonec pojištění podnikatelské. (Kociánová, 2012, s. 108)

3.1.8 Druhy hypotečních úvěrů

3.1.8.1 Dle účelu

První možností je účelový úvěr, při kterém je předem známo, jak a na co budou peníze použity. Obvyklými možnostmi jsou sjednání bydlení či vybavení domácnosti. Vzhledem k informovanosti banky tak klient s účelovým typem úvěru získává výhodnější podmínky (nižší úrokovou sazbu). Proti tomu stojí neúčelový úvěr, při kterém není nutné prokázat na co budou peníze použity. Jedná se o méně výhodnou i méně využívanou možnost.

Hybridem mezi účelovým a neúčelovým je americká hypotéka. (Janda, 2013, s. 78)

3.1.8.2 Dle typu

Jednotlivé možnosti zde popsané se týkají hypotečních úvěrů, možných ke sjednání na území České republiky.

3.1.8.2.1 Hypotéka bez dokládání příjmů

Klient své příjmy musí rovněž doložit, nikoliv však formou daňového priznání nebo výpisu z běžného účtu, ale pomocí faktur nebo přehledu majetku, jež má ve svém vlastnictví.

Tento typ hypotéky má své mouchy. Prvním úskalím je hodnota LTV, která se pohybuje okolo 50-60 % hodnoty zástavní nemovitosti. Druhým úskalím je vyšší úroková míra než v případě klasického doložení příjmů.

Proč by klient žádal o úvěr touto formou? Vysvětlení je snadné. Klient se snaží o optimalizaci svých výnosů před finančním úřadem, a proto není schopen všechny své příjmy doložit. Jedná se o zónu šedé ekonomiky. Příjmy sice pocházejí z legální činnosti, přesto nejsou priznány z důvodu nižších daní a slevám na zdravotním či sociálním pojištění. (Janda, 2013, s. 78)

3.1.8.2.2 Americká hypotéka

Je zvláštním typem hypotéky kombinující účelovost a neúčelovost. V případě žádosti je nezbytné ručit zástavní nemovitostí, peníze přitom mohou být použity na rekonstrukci, modernizaci, ale také na něco úplně jiného. To už je pouze na klientovi. Je zde možnost získání vyšší půjčky než v případě spotřebitelského úvěru. Přesto banky nerady půjčují v celkové výši hodnoty zástavy. Maximálně se pohybují na úrovni 50 %.

(Janda, 2013, s. 78)

3.1.8.2.3 Australská hypotéka

I přes svůj název nemá s protinožci nic společného. Využívá degresivního výpočtu úrokové sazby. Principem je, že čím větší částku si vypůjčíme, tím větší slevu na úrokové míře získáme. Sleva je přímo úměrná vypůjčené částce. Australskou hypotéku původně využívala pouze hypoteční banka, která za každý milion snižovala úrok o 0,1 (maximálně však 0,4). (Janda, 2013, s. 79)

3.1.8.2.4 Kombinovaná hypotéka

Jedná se o kombinaci splácení jistiny a současné vytváření finanční zásoby. Mezi tyto tvořiče finanční zásoby můžeme započítat stavební spoření, investiční fondy, již přežitě investiční životní pojištění nebo podílové fondy. (Janda, 2013, s. 79)

Naspořená částka má být následně použita na umoření zbylé jistiny najednou. Za výhodu považujeme možnost odečtení z daní. V praxi jsou však odpočty minimální a na kombinaci těchto produktů profituje hlavně věřitel, který, než peníze projdou fondem tam a zpět, několikrát částku oseká pomocí poplatků. (peníze.cz, © 2022)

3.1.8.2.5 Offsetová hypotéka (hypotéka s bilančním mechanismem)

Také označována jako hypotéka se spořicí účet. Nejméně zastoupená, a ještě méně využívaná metoda hypotečního úvěru. Profitovat z ní mohou především movití klienti, kteří sice peníze mají, ale nechtějí je všechny vložit do pořizované nemovitosti. Nevyužité peněžní prostředky jsou vloženy na bilanční účet. Prakticky to funguje tak, že banka poskytne úvěr na 2 miliony korun, ale klient si současně ukládá půl milionu ze svého na bilanční účet. Věřitel tak vypočítá anuitní splátky a úroky pouze z částky 1,5 milionu korun. Čím více peněz na účtu tím menší úrok. Tento účet je volně přístupný pro vklady i výběry a úročí se stejnou úrokovou sazbou jako celý úvěr. Po spotřebování je nejčastějším řešením zvolení fixace. (Janda, 2013), (moneta.cz, © 2022)

3.1.8.2.6 Hypotéka na pronájem

V neposlední řadě je zde možnost hypotéky na pronájem. Byla používána hlavně v minulosti, kdy se ceny nemovitostí pohybovali v úplně jiném měřítku. Přesto dnes zastává stále neopomenutelný typ hypotéky. Je vhodnou volbou pro movitější klienty, kteří disponují finanční stabilitou. Nájem má v tomto případě fungovat jako úmor splátky. Nevýhodou je neschopnost nalezení nájemníka, a tudíž risk vypadnutí hlavní složky pro splacení splátek. Rovněž funguje jako investice do budoucna. (Janda, 2013, s. 80)

3.1.9 Refinancování a konsolidace

3.1.9.1 Konsolidace

Konsolidací rozumíme jednoduše sloučení vícero úvěrů pod jednu střechu. Namísto splácení několika pohledávek vytvoříme pouze jeden úvěr, který nám často poskytne výhodnější podmínky splácení v podobě snížení měsíčních splátek, tedy snížení úrokové sazby nebo změnou splátkového kalendáře.

Není to však jednoduché, jak se na první pohled může zdát. Musíme znát smluvní podmínky úvěrů, jež se chystáme sloučit. Banky si za předčasné splácení určují poplatky, a tak je možné, že budeme muset žádat o větší jistinu, než byla její původní výše. Rovněž by se klient neměl nechat zlákat bankou k půjčce větší částky, než je nezbytné pro pokrytí stávajících závazků. V tomto je úskalí konsolidace.

Další zásadní podmínkou je finanční stav klienta. Pokud se nachází ve finanční tísní anebo dokonce na pokraji bankrotu nebude mu konsolidace povolena. Konsolidace je rovněž spojována s americkou hypotékou, ze které se původní závazky zaplatí.

(Janda, 2013, s. 139)

3.1.9.2 Refinancování

Na rozdíl od konsolidace se refinancování používá výhradně pro úvěry hypoteční. Je zde jistá podobnost s konsolidací, a to hlavně ve výhodách obou metod. Refinancování je častější metodou. Dochází při ní na převedení stávajícího úvěru od jedné banky k druhé. Důvod je celkem snadný, a právě proto je refinancování tak časté. Tuzemské banky celkově nerespektují stávající klienty do takové míry, jako klienty nové. Po vypršení původní fixace, což je ideální čas pro refinancování, často svým klientům nabízejí vyšší úrokové míry.

Je doporučováno zajímat se o refinancování několik měsíců před vypršením fixace. Tímto způsobem budeme mít čas na získání informací i porovnání nabídek v jednotlivých bankách. V praxi se používá představení jedné nabídky od banky A bance B s žádostí o

dorovnání či poskytnutí lepší nabídky. Banky se o klienty přetahují a mají možnost tak činit díky zvýhodnění nabídek. (Janda, 2013, s. 139)

3.1.10 Současný vliv a postoj České národní banky k hypotečním úvěrům

Dle T. Nidetzského, viceguvernéra ČNB, se Česká národní banka (dále jen ČNB) rozhodla více regulovat hypoteční trh. Onou pomůckou má být znovuzavedení původních limitů, které by měli zredukovat poskytnutí hypotečních úvěrů o zhruba 10 %. Dále se nechá slyšet, že největším trnem v oku v oblasti dostupnosti vlastního bydlení je malá, spíše nedostatečná nabídka, která nezvládá neustálý a dlouhodobý nápor poptávky. Tato nerovnost tak šponuje ceny nemovitostí nahoru. Nadhodnocení se pohybuje mezi 25-30 % průměrně.

Změny, jež vejdou v platnost 1.4.2022 budou zahrnovat úpravy DTI (celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu), které nově činí 8,5 a pro žadatele mladší třiceti šesti let 9,5. Další úpravou projde ukazatel DSTI (jedná se o poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým příjmem), který se nově pohybuje na úrovni 45 % a pro žadatele mladší třiceti šesti let 50 %. V neposlední řadě projde změnou i horní limit LTV (poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti), jež bude nově 80 % a pro žadatele mladší třiceti šesti let 90 %.

Další změnou prochází vývoj úrokových sazeb. Dle ČNB se budou sazby nadále zvyšovat a ke konci roku 2022 by mohly dosahovat až k 6 %. V tomto případě by se jednalo o více jak 4 % nárůst během dvanácti měsíců. Tento nárůst je přisuzován celkové normalizaci měnové politiky, reakcí na inflaci, jež se dynamicky vyvíjí. Rovněž T. Nidetzský uvedl, že zvyšování úrokové míry se netýká pouze hypotečních úvěrů, ale i úvěrů spotřebitelských. (cnb.cz, © 2022)

ČNB rovněž ovlivňuje cenovou hladinu, inflaci, a to na základě informací poskytnutých Českým statistickým úřadem, ministerstvem financí či pomocí vlastních šetření. Inflace působí na rozdíl od sporových účtů (běžný účet, spořicí účet, penzijní pojištění) pozitivně na úvěry. (Janda, 2013, s. 17)

3.2 Nájem x hypotéka

Pokud se nacházíme v životní situaci, která si žádá změnu bydliště máme dvě možnosti. Bydlení si buďto pronajmout nebo si bydlení koupit. V této kapitole proti sobě postavím výhody a nevýhody bydlení ve svém a bydlení v pronájmu. Podle statistik v České republice je bydlení ve vlastním zastoupeno z 80 %. Celková tržní tlak je tak neustálý. (Janda, 2013, s. 8)

Nelze zvolit jednu správnou možnost a tou se řídit. Pro někoho je lepší zařídit si pronájem pro druhého zase něco jiného. Je dobré si proto ujasnit v jaké situaci se nacházíme a zvolit správnou možnost týkající se právě nás. Doporučenou metodou je sepsání si pro a proti.

Podíváme-li se na situaci z ekonomického pohledu, tak se možnosti od sebe tolik neliší. V případě, že nemáme dostatek svých finančních prostředků jsme nuceni žádat o půjčku. V tom případě splácíme úroky za půjčku. V případě pronájmu platíme za nájem. V obou možnostech tak platíme za něco vypůjčeného. (Syrový, 2009, s. 9)

3.2.1 (Pro)nájem

Nejprve uvedeme výhody a nevýhody pronájmu. Tou patrně největší výhodou je volnost, která nám umožňuje kdykoliv změnit naše bydliště. Je daleko jednodušší vyvázat nájemní smlouvu. Předčasné ukončení bývá často penalizované ztrátou kauce (jedná se o určitou částku, vyplacenou pronajímateli na začátku pronájmu), která se zpravidla pohybuje vy výši 1-2 nájemného. Nájem je proto častěji využíván lidmi, kteří chtějí zůstat mobilní a nemají do budoucna potřebu jisté stálosti, nebo mladými lidmi, kteří teprve spoří na své bydlení nebo nevidí do blízké budoucnosti a rozhodnutí je teprve čeká. Druhou neopomenutelnou výhodou nájmu je údržba nemovitosti. Veškeré nutné opravy, rekonstrukce, zařízení vybavení a pojištění jdou za majitelem nikoli nájemníkem. Představme si situaci, kdy nájemníci jsou manželé oba ve stálém zaměstnání. Manžel přijde o práci, což vede k dočasnému výpadku příjmů. V tom případě mají manželé možnost nalézt si levnější pronájem, který by neohrozil jejich životní situaci, například zadlužení.

Nevýhodou nájmu je jeho nestálost. Nájemní smlouvy mají často datum platnosti stanovené na jeden rok, a po jejich vypršení má majitel právo na vystěhování nájemníka. K tomuto činu mohou vést například neshody mezi majitelem a pronajímatelem, nebo zvýšené nájemné, které by postavilo nájemníka do rizikové situace. Není zde žádná jistota, jak bude nájemné vysoké za 1, 3, 5 nebo 10 let. Rovněž placení nájemného nikdy neskončí. Bude to nutný výdaj, který nájemník musí splácet do konce života. (Syrový, 2009, s. 10)

3.2.2 Vlastní bydlení

Vlastní bydlení je na území České republiky velice oblíbeným hitem. Převládá v nás pocit, že peníze vkládáme do něčeho vlastního. Do nemovitosti, jež jednou bude v našem vlastnictví i pro další generace.

Výhodou vlastního bydlení je určitě jistota. Jistota, že nebudeme vyhozeni z domu kvůli neshodám se sousedy apod. V případě, že jsme nuceni vzít si hypoteční úvěr k dosažení vlastního bydlení, je příhodná i možnost predikce vývoje úrokové míry. Ta totiž funguje na určitých principech a je možné vývoj předpovídat i do budoucnosti, na rozdíl od výše nájemného. Splácení hypotéky rovněž jednou skončí a my zůstaneme ponechání s nemovitostí v našem vlastnictví. Velkou výhodou jsou rekonstrukce, při nichž nemáme ruce svázané majitelem. Bydlení si tak můžeme zařídit dle svých představ.

Protiargumentem při výběru může být změna finanční situace. Řekněme, že jsme se již rozhodli jít cestou úvěru a přijdeme o práci. V tom případě jsme ponecháni na holičkách s nutností splácet hypotéku. Hrozí nám riziko zadlužení, pokud nemovitost nebudeme chtít prodat. V praxi jsme nuceni jít cestou prodeje, banka peníze využije na splacení zbylého úvěru a zbytek peněz případně nám.

Nacházíme-li se v situaci kdy víme, že si danou nemovitost poříditi chceme, ale čekáme na tzv. správný moment, vystavujeme se riziku nárůstu cen. Odložení znamená riziko. Přesto, že není nikdy jisté, jak se cena bude do budoucna vyvíjet, statisticky jdou ceny stále nahoru vlivem inflace. (Syrový, 2009, s. 10)

4 Analýza hypotečních úvěrů v ČR

V této autor analyzuje vývoj, který proběhl mezi lety 2005 až 2021. Představí důležité změny vedoucí k rozvoji, a rovněž pomocí tabulek a grafů ukáže objem úvěrů a k nim příslušné úrokové míry. Následně vám přiblíží banky poskytující hypoteční úvěry fungující na našem území a představí jejich produkty. Na závěr této kapitoly popíše aktuální vyhodnocení správné nabídky na fiktivním klientovi.

4.1 Vývoj hypotečních úvěrů v ČR 2005-2021

Během druhé světové války byl hypoteční trh naprosto zlikvidován a k jeho obnově došlo až o několik let později. Započalo se v roce 1990, přičemž první úvěry byly poskytnuty až v roce 1995. Úvěrové sazby se pohybovali kolem 11 % tudíž o produkt nebyl nijaký zájem. Prvním impulzem byl rok 2000 kdy odstartovala oblíbenost hypoték.

4.1.1 2005-2012

V roce 2005 a na začátku roku 2006 klesly hypoteční úrokové míry na historické dno. Od počátku vzniku a figurace na českém trhu, nebyl tento produkt nikdy oblíbenější. Stal se určitým symbolem. Celkový objem úvěrů rostl, což přivádělo investory a jejich peníze. V roce 2006 průměrná výše úroku vyšplhala až na 1,7 milionu korun, to znamenalo téměř 100 % nárůst během 6 let. Důvody tohoto raketového navýšení byly stabilita a kontinuální růst ekonomiky (spojení s růstem platů), lidé se cítili bezpečně a utráceli. Rovněž hodnota nemovitostí rostla a s tím počet poskytnutých úvěrů i jejich výše. Banky neměly dokonalý systém kontroly stavu nemovitostí, odhady tak byly vystavovány v plné hodnotě nemovitostí. LTV nemělo současnou váhu a jen minimálně ovlivňovalo úrokovou sazbu. Na hypotéku tak dosahoval téměř každý, který se nevyskytoval na již plně funkčním registru dlužníků. Trendem v tomto období byla hypotéka na pronájem.

Důležité je zpětně zmínit rok 2004, jenž byl z hlediska hypoték důležitým pro uvedení americké hypotéky (bezúčelové hypotéky) na trh. Stalo se tomu tak po úpravě zákona o dluhopisech. Nyní si představme zprostředkovatele tzv. třetí stranu. Tou může být finanční poradce nebo hypoteční specialista. Toto povolání se stávalo stále atraktivnějším a

přitahovalo stále nové lidi. V roce 2005 bylo pomocí zprostředkovatelů uzavřeno hypoték za 30 mld. Kč. V roce 2006 už dvakrát tolik, a ke stejnému nárůstu došlo i v roce 2007. V roce 2008 vstoupila v platnost změna daně z přidané hodnoty na stavební práce. Pro hypoteční trh dobrá zpráva, nikoliv však pro kupce, kteří museli skousnout navýšení cen. Vznikaly hypotéky typu bez doložení příjmů. Na trh vstupují stále noví poskytovatelé i zprostředkovatelé. Banky vymýšlejí kvalitnější produkty a soupeří mezi sebou, nabízejíc stále kvalitnější služby. V roce 2009, po konci ekonomického růstu, dochází k poklesu celkového objemu hypoték o téměř 37 %. Ministerstvo pro místní rozvoj reagovalo na zvýšení úrokové míry dotací ve výši jednoho procenta úroku měsíční splátky (viz dotace pro mladé na starší byty). V roce 2010 stále rostla obliba hypoték s pětiletou fixací a byly rovněž podporovány samotnými věřiteli. Navzdory opačným předpokladům úroková sazba klesala. V roce 2011 se průměrně pohybovala kolem 4 %. Novinkou bylo povinné poskytnutí údajů o RPSN klientovi, týkající se hlavně americké hypotéky (novela zákona o spotřebitelském úvěru) a možnost odstoupení od smlouvy v zákonem stanovené době do 14 dnů. Na konci roku 2012 se úroková sazba dostala až na 3,17 % tudíž docházelo k hromadnému refinancování. (hypoindex.cz, © 2008–2022)

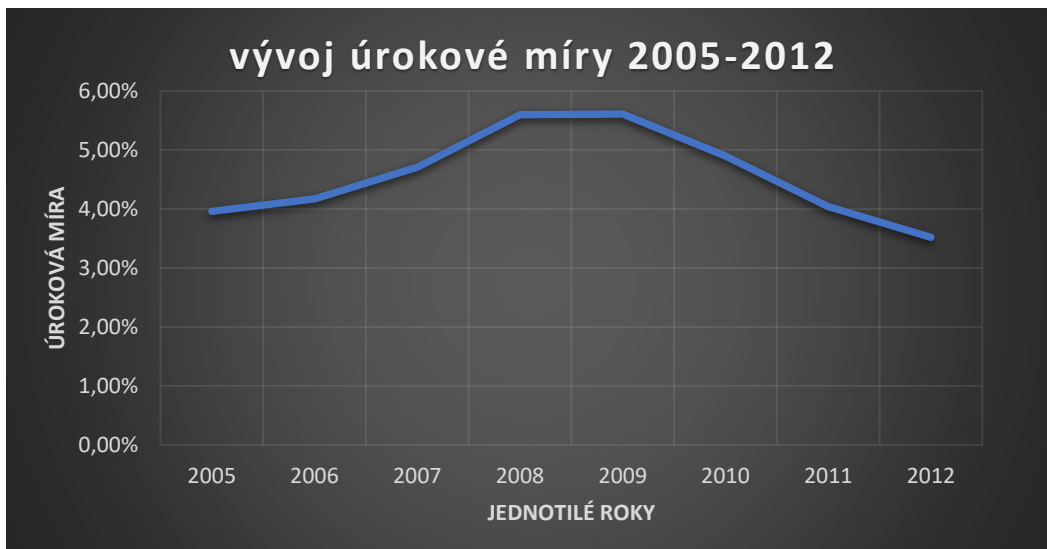
Tabulka 1 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR 2005-2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Objem poskytnutých úvěrů (v ks) celkem	194 660	263 849	349 606	419 276	464 505	516 553	589 274	664 019
objem poskytnutých úvěrů (v tis. Kč) celkem	327 587 967	468 247 747	652 300 696	837 286 048	927 035 843	1 022 897 341	1 164 094 816	1 309 575 140
Objem nových úvěrů (v ks)	69 189	85 757	69 670	45 229	52 048	72 721	74 745	94 396
Objem nových úvěrů (v tis. Kč)	140 659 780	184 052 949	184 985 352	89 749 795	95 861 498	141 197 475	145 480 324	176 574 255
Průměrná úroková sazba	3,96 %	4,17 %	4,71 %	5,60 %	5,61 %	4,90 %	4,04 %	3,52 %

Zdroj: vlastní zpracování na podkladech mmr.cz, ©2022

V této tabulce můžeme pozorovat vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů na území České republiky v letech 2005 až 2012. Je zde prvotně uveden objem vyjádřený v počtu úvěrů a následně objem vyjádřený v celkové výši poskytnutých úvěrů. Rovněž zde nalezneme průměrnou výši úrokových sazeb poskytovaných v jednotlivých letech. (hypoindex.cz, © 2008–2022)

graf 1 vývoj úrokové míry 2005-2012



zdroj: vlastní zpracování na podkladech hypindex.cz, © 2008–2022

Z grafu lze vyčíst vývoj úrokové míry. V roce 2005 se držela na 4 % a v průběhu roku stoupala. Průměrná úroková míra dále stoupala a nejvyšších hodnot dosahovala v letech 2008 a 2009 kdy se blížila k 6 %. Následný pokles pak pokračoval až do roku 2012, kdy byla její hodnota rovna 3,2 %.

4.1.2 2013-2020

V roce 2013 končila pro téměř 120 tis. smluv fixační doba (to by tvořilo $\frac{1}{4}$ všech nových smluv) a očekávala se tak vlna refinancování. Úroková míra měla stále klesat, alespoň do doby, než dojde k restartu ekonomiky a nástupného vývoje. Rovněž byl odstartován tzv. boj o poplatky odstartovaný Petrem Němcem, právníkem, který nebyl spokojený s placením poplatku za vedení úvěrového účtu. Například v Německu se jednalo o nezákonný poplatek. Průměrná výše hypotéky se pohybuje kolem 1,7 milionu Kč. (hypindex.cz, © 2008–2022)

Tabulka 2 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR 2012-2022

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Objem poskytnutých úvěrů (v ks) celkem	758 415	846 332	950 376	1 064 420	1 172 542	1 270 638	1 347 266	1 437 690
objem poskytnutých úvěrů (v tis. Kč) celkem	1 486 149 395	1 675 710 678	1 910 537 934	2 194 753 203	2 487 746 419	2 755 166 755	2 959 597 831	3 245 622 024
Objem nových úvěrů (v ks)	87 917	104 044	114 044	108 122	98 096	76 628	90 424	131 229
Objem nových úvěrů (v tis. Kč)	189 561 283	234 827 256	284 215 269	292 993 216	267 420 336	204 431 076	286 024 193	447 971 124
Průměrná úroková sazba	3,26	2,56	2,42	2,01	2,25	2,81	2,55	2,07
úroková sazba dle. Fix 1 rok	3,15	2,37	2,59	2,04	2,28	3,12	2,85	1,95
úroková sazba dle. Fix 1-5 let	3,25	2,75	2,32	2,06	2,24	2,71	2,56	2,19
úroková sazba dle. Fix 5-10 let	3,51	2,69	2,29	1,86	2,21	2,69	2,32	2,07
úroková sazba dle. Fix nad 10 let	4,28	3,62	3,21	2,39	2,57	2,84	2,42	2,33

Zdroj: vlastní zpracování na podkladech: mmr.cz, ©2022

Počet nově poskytnutých smluv společně s objemem stále rostl až do roku 2016. Meziroční změna úrokové míry byla vždy záporná. Mezi lety 2015-2016 klesla dokonce o 0,41 procenta. Smlouvy byly stále levnější a ceny nemovitosti se nijak výrazně neměnily. V roce 2017 začala průměrná úroková míra stoupat. Splátky byly větší a dražší. Podobný scénář pokračoval v následujících letech 2018 a 2019. (hypindex.cz, © 2008–2022)

graf 2 vývoj úrokové míry 2013-2020



zdroj: vlastní zpracování na podkladech hypindex.cz, © 2008–2022

V roce 2020 vypukla pandemie koronaviru, a trh vypadal nejistě. Získávání nových úvěrů bylo komplikovanější. Banky se k situaci postavily zodpovědně. ČNB snížila maximální hranici LTV, na 90 %, a úplně zrušila DTI a DSTI pro nové klienty. Ceny nemovitosti

stále stoupaly a v reakci na vývoj začala klesat úroková míra. To mělo přivábit nové klienty a pomoci tak nastartovat znovu ekonomiku. Banky rovněž odkládaly splátky pro klienty postižené koronavirem ve smyslu ztráty příjmů.

(finex.cz, © 2014–2022)

Z grafu lze vyčíst vývoj úrokové míry mezi lety 2013–2020. Nejvyšší hodnotu měla v roce 2014, kdy dosahovala necelých 3,5 %. Hodnota pak dále klesala a dostala se v roce 2017 dokonce pod 2 %, což bylo dosavadní historické minimum. V letech 2018 a 2019 stoupala z důvodu regulací ČNB. V roce 2020 rapidně klesá.

4.1.3 2021

Banky poskytly úvěry ve výši 368 mld. Kč za skutečně nové hypoteční úvěry. To jsou nové smlouvy, do kterých nejsou zahrnuty refinancované a prodloužené smlouvy z hlediska fixace. Průměrný měsíční objem skutečně nových smluv tak činil 30,7 mld. Kč. To je oproti průměru z let 2015–2020 více jak 200 % nárůst. Společně s refinancovanými smlouvami tak celkový objem činil 459 mld. Kč. (cnb.cz, © 2022).

V lednu byla průměrná úroková míra 1,94 %. Postupem roku však došlo ke kontinuálnímu nárůstu a na konci roku se úroková míra vyšplhala na 2,99 %. V listopadu došlo k historickému navýšení úrokové sazby. Dá se očekávat stále větší nárůst. Objemy poskytnutých úvěrů i počty v průběhu roku klesaly. Velkým trnem v oku jsou nadhodnocené nemovitosti při zprostředkování prodejů. LTV se tak stává stále větší překážkou pro mladé na vlastní bydlení.

4.2 Banky poskytující hypoteční úvěry v ČR

V následující kapitole bude představeno 6 bank působících na hypotečním trhu v České republice. Banky byly vybrány dle celkového počtu klientů v ČR. Kapitola se následně bude zabývat charakterizací hypotečních úvěrů těchto bank.

ČNB reguluje tento trh a není jednoduché dostat potřebné akreditace k poskytování úvěrů. Přesto na českém trhu funguje velké množství poskytovatelů. V této práci se tak budu věnovat vybraným největším bankám z hlediska počtu klientů.

Všechny informace o konkrétní bance byly použity z oficiálního internetového webu dané banky.

4.2.1 Česká spořitelna

4.2.1.1 O bance

Česká spořitelna je bankou disponující nejdelší tradicí na českém trhu. U nás působí od roku 2000 a je součástí skupiny Erste, která byla založena již v roce 1819 v Rakousku jakožto první tamní spořitelna. Koncem dvacátého století rozšířila svou působnost do střední a východní Evropy. V současné době disponuje 4,5 miliony klientů, což z ní dělá největší banku u nás, z toho jsou téměř dva miliony aktivní na internetovém bankovníctví pojmenovaném BUSINESS 24. Zaměstnává 10 000 pracovníků ve 419 pobočkách.

(csas.cz, © 2022)

4.2.1.2 Produkty od České spořitelny

Ke všem zmíněným produktům může být rovněž sjednáno připojištění.

Přímo na oficiálních internetových stránkách banka rozlišuje produkty hypotečních úvěrů následovně.

4.2.1.2.1 Hypotéka České spořitelny

Jedná se o klasický hypoteční úvěr. Banka stanovuje vrchní hranici LTV na 90 % hodnoty nemovitosti, klientovi tak stačí pouze 10 % částky ke splnění podmínky. Banka nabízí úrokovou sazbu již od 4,44 % pro úvěry s fixační dobou na 15 let. Za sjednání a následnou správu hypotéky nejsou účtovány žádné poplatky. Nabízí slevy na úrocích při následném refinancování a nabízí slevy 0,5 % úroku pro klienty, kteří mají aktivní účet u ČS.

(csas.cz, © 2022)

4.2.1.2.2 Americká hypotéka

Banka nabízí nižší úrokové sazby než u spotřebitelských úvěrů, díky zástavní nemovitosti.

Úvěr může být použit dle klientovi libosti na modernizaci domu či bytu, cestování, auto.

Výše úvěru se pohybuje mezi 150 tisíci korun až 10 milionů korun. Maximální doba

splatnosti je nastavena na 20, vzhledem k rozložení úvěrového rizika. Stejně jako u produktu hypotéka, je zde 0,5 % sleva na úrokové sazbě, při aktivním využívání účtu. (csas.cz, © 2022)

4.2.1.2.3 Refinancování hypotéky

Banka zdůrazňuje, že za žádost o refinancování ani vedení úvěru nejsou spojeny žádné další skryté poplatky. Je doporučeno refinancování řešit dopředu, s možností uložení fixace až dva roky dopředu. Žádosti jsou volně přístupné na online kalkulačce dostupné na stránkách ČS. (csas.cz, © 2022)

4.2.1.2.4 Hypoúvěr od buřinky

Nabízené fixační období jsou 3, 6 a 10 let. Banka nevyžaduje žádné úspory na stavebním spoření a nabádá k žádosti o nezbytnou částku. Úroková sazba nemůže překročit výši 6 %. Čerpání úvěru může probíhat až 2 roky. Výhodou je možnost odečtení splacených úroků od daňového základu. (csas.cz, © 2022)

4.2.2 ČSOB

4.2.2.1 O bance

Celým názvem Československá obchodní banka a. s. působí na našem území již od roku 1964. V roce 1999 došlo k její privatizaci a od roku 2007 je ve vlastnictví belgické skupiny KBC bank, která je dceřinou společností skupiny KBC Group. V současnosti poskytuje služby již 4,2 milionu klientů a zaměstnává 8 tisíc zaměstnanců ve 208 pobočkách. Patří mezi hlavouny českého bankovníctví a na trhu s hypotékami figuruje jako lídr. ČSOB poskytuje své hypoteční úvěry skrze Hypoteční banku, a. s., která je dceřinou společností. (csob.cz, © 2022)

4.2.2.2 Produkty od ČSOB

Výhodou je bezplatné oceňování zástavní nemovitosti. Odhad i potřebné výpisy tak obstarají bankovní specialisté. ČSOB rovněž poskytuje slevu na úrokové sazbě za podmínek vedení běžného účtu či životním pojištěním. Pokud klient řeší ekologické bydlení

v energetické třídě A nebo B má právo na bonus v podobě zvýhodněné úrokové sazby, slevy na pojištění nebo zhotovení energetického štítku. (csob.cz, © 2022)

4.2.2.2.1 ČSOB hypotéka

Produkt funguje na sjednání nebo koupi nového bydlení, rekonstrukci či výstavbu.

V současné době banka zvýhodňuje dlouhodobé fixace a úroková sazba se tak pohybuje od 4,6 % výš v situaci, kdy má klient alespoň 20 % z celkové hodnoty nemovitosti.

Maximální výše LTV je nastaveno na 90 %. (csob.cz, © 2022)

4.2.2.2.2 Americká hypotéka

Při sjednání si můžeme dobu splatnosti nastavit až na 20 let. Rovněž si můžeme půjčit až do 70 % hodnoty zástavní nemovitosti s nižší úrokovou sazbou než u běžného úvěru.

Stejně jako u předchozího produktu ČSOB zvýhodňuje delší fixační období. Úroková sazba se stanovuje od 6 % výš při hodnotě LTV 70 %. (csob.cz, © 2022)

4.2.2.2.3 Refinancování

Refinancování u ČSOB nabízí podobnou úrokovou sazbu jako úvěr nový. LTV je stanoveno na 90 %. (csob.cz, © 2022)

4.2.3 Komerční banka

4.2.3.1 O bance

Komerční banka vznikla vyčleněním od státní banky československé v roce 1990. V roce 1992 byla uznána jako akciová společnost a její akcie byly zařazeny do kuponové privatizace. Kontrolu nad KB přebírá francouzská skupina Sociétés Générale. Banka vyhrála v historii 7x cenu pro banku roku. Zaměstnává okolo 7,6 tis. pracovníků ve 365 pobočkách a má na starost 1,6 milionů klientů v České republice.

(kb.cz, © 2022)

4.2.3.2 Produkty od komerční banky

4.2.3.2.1 Hypotéka

Jedná se o klasickou hypotéku, která nově nabízí až 800 tisíc Kč navíc bez uvedení účelu peněz k hypotéce. Nabízí slevy v podobě snížení úrokové sazby při sjednání pojištění od Komerční pojišťovny. Bezespornou výhodou je i možnost splacení 25 % hypotéky zdarma bez poplatků. Úroková sazba s dobou fixace klesá a pohybuje se v současnosti mezi 4,3-5,1 % při LTV 80 %. Rovněž je zde možnost předčasně splatit hypotéku již 3 měsíce před ukončením smlouvy bez jakékoliv sankce. (kb.cz, © 2022)

4.2.3.2.2 Americká hypotéka

Podobně jako předchozí banky nabízí KB také dobu splatnosti až 20 let. Maximální běžná výše je 10 milionů korun a peníze mohou být použity na cokoliv. Maximální povolené LTV je 70 %. Částku může být čerpáno po dobu dvou let. Úroková sazba se pohybuje mezi 4,9-5,5 %. (kb.cz, © 2022)

4.2.3.2.3 Hypotéka bez nemovitosti

V praxi žádost probíhá tak, že klient si své bydlení promyslí a musí zhodnotit kolik zhruba peněz bude potřebovat. Banka pak posuzuje, zda je možné takovou částku půjčit. Klient má pak až tři roky tuto nemovitost nalézt. Smlouva je později upravena dodatkem a klient začíná čerpat úvěr. Fixace může být až 15 let. (kb.cz, © 2022)

4.2.3.2.4 Hypotéka 2v1

Jedná se o kombinaci vlastních peněz společně s žádostí o hypotéku. Výhodou je nižší úroková sazba. Je zde ovšem nutnost uzavření rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny. O neúčelovou část můžeme žádat v průběhu hypotéky i na jejím počátku. Úroková sazba se pohybuje mezi 4,1-5 %. (kb.cz, © 2022)

4.2.3.2.5 Refinancování hypotéky

Proces žádosti je výrazně rychlejší a snazší než v případě předchozích produktů. Klient má možnost hypotéku navýšit nebo upravit její podmínky. K hypotéce můžete získat až 800 tisíc Kč na cokoliv. Vedlejší náklady mohou celkově tvořit 50 % celkové částky.

Refinancování nabízí nižší úrokové sazby než úvěr nový. (kb.cz, © 2022)

4.2.4 Moneta Money Bank (MMB)

4.2.4.1 O bance

V roce 1998 vzniká MMB pod původním názvem GE Capital Bank jako agrobanka. Pod tímto jménem působila až do roku 2008 kdy prošla vizualizační změnou a rovněž změnila jméno na GE money bank. Společnost GE prodává veškeré divize, a tak se jméno mění znovu na dnes již známé Moneta Money Bank. Moneta se pyšní správou již milionů klientů, díky čemuž je čtvrtou největší bankou u nás. Zaměstnává na 3 tisíce zaměstnanců ve 160 pobočkách. Klade velký důraz na inovaci a digitalizaci produktů.

(moneta.cz, © 2022)

4.2.4.2 Produkty od monety

4.2.4.2.1 Hypotéka

Tento produkt při online sjednání garantuje úrok po dobu 30 dní. Mezi další výhody patří možnost sjednání a vedení účtu zadarmo. Neúčelová část hypotéky může tvořit až 30 % z celkové částky a každý rok se může splatit až 50 %. V současnosti nejnižší úrok nabízí 5letá fixace, a to při maximálním LTV, které činí 80 %. Úroková sazba se pohybuje mezi 4-5,2 %. (moneta.cz, © 2022)

4.2.4.2.2 Americká hypotéka

Úvěr na cokoliv začíná na úročení 4,49 % a je možné ho sjednat od 300 tisíc Kč až do 70 % celkové odhadní ceny dané nemovitosti. Vedení i sjednání probíhá bez poplatků.

Vyžaduje se pojištění nemovitosti. (moneta.cz, © 2022)

4.2.4.2.3 Refinancování

Tento produkt nabízí odhad a sjednání hypotéky bez poplatků. Úroková sazba začíná na 3,74 %. Snaží se cílit na minimalizaci nákladů. Maximální doba splácení je 30 let. Rovněž nejvýhodnější fixační dobou je 5 let. Jednou z podmínek refinancování je vedení aktivního účtu s měsíčním obratem alespoň 15 tisíc. Při nedodržení podmínky si vyhrazují právo na zvýšení úrokové sazby. Další podmínkou je pojištění nemovitosti. (moneta.cz, © 2022)

4.2.5 Unicredit Bank

4.2.5.1 O bance

V roce 2007 vstupuje Unicredit Bank po spojení dvou organizací na český trh. HVB Bank a Živnostenská banka. Došlo ke sjednocení nabídek zde a na Slovensku a vystupuje tak pod jednotným názvem Unicredit Bank Czech republic and Slovakia, a. s. Ze všech vybraných bank disponuje nejméně klienty, necelým půl milionem, a nejnižším počtem poboček, 100. (unicreditbank.cz, © 2022)

4.2.5.2 Produkty od Unicredit Bank

4.2.5.2.1 Nová hypotéka

Unicredit nabízí jako jediná z uvedených bank půjčku ve výši 95 % odhadní ceny zástavní nemovitosti (LTV 95 %), za určitých podmínek. Splátky lze rozložit až na 30 let. Úroková sazba se pohybuje mezi 4,1-5 % při LTV 80 %. Produkt získal první místo, jakožto finanční produkt, v oblasti účelová hypotéka v roce 2019. (unicreditbank.cz, © 2022)

4.2.5.2.2 Refinancování

Unicredit zvyhodňuje produkt refinancování vůči nové hypotéce celkem výrazně nižší úrokovou sazbou. Banka akceptuje i původní odhad ceny nemovitosti, což ušetří jak čas, tak cenu nového odhadu. Minimálně půjčí 200 tis. Kč až do výše 95 % LTV. (unicreditbank.cz, © 2022)

4.2.6 Raiffeisenbank

4.2.6.1 O bance

Historicky sahá vývoj až do 19. století. Její symbol již od založení reprezentuje ochranu rodiny a shromáždění pod jednou střechou, za účelem ochrany. Vstoupila na český trh v roce 1993. Pyšní se velkou řadou ocenění, z nichž mezi nejcennější patří cena Hospodářských novin vyhlášená každým rokem. Z hlediska aktiv jsou pátou největší bankou u nás. Disponují 1,1 milionem klientů a 130 pobočkami. (rb.cz, © 2022)

4.2.6.2 Produkty od Raiffeisenbank

4.2.6.2.1 Hypotéka na bydlení

Mezi výhody patří možnost použití 20 % z částky na cokoliv. Pokud klient žádá hypotéku na stavbu, nemusí dokládat faktory a peníze mu budou připsány na účet. Půjčují do 90 % LTV a splácení lze rozložit od 5 do 30 let. Rovněž nabízí možnost až 4 spolužadatelů.

Hypotéka má ještě několik variant: klasik, hypotéka naruby (pokud nemáme nemovitost vybranou), zápočet úspor (současné založení spořicího účtu), předhypoteční úvěr.

(rb.cz, © 2022)

4.2.6.2.2 Americká hypotéka

Výše úvěru až do 5 milionů na cokoliv. Maximální LTV je 70 % a splácení probíhá v období 5-20 let. Produkt nabízí možnost až 4 spolužadatelů. Zařízení odhadu ceny nemovitosti. Úroková sazba se pohybuje kolem 5 %. (rb.cz, © 2022)

4.2.6.2.3 Refinancování

Jedná se o klasický produkt refinancování. Podmínky jsou podobné jako u předchozích bank. LTV maximálně 90 %. Splácení možnost rozložit až na 30 let. Výhodou je opět možnost více žadatelů. Příslib úrokové sazby na 12 měsíců dopředu. Úroková sazba se pohybuje kolem 4,5 %. (rb.cz, © 2022)

4.2.6.2.4 Hypotéka na pronájem

Produkt funguje pro lidi, s již zařízeným vlastním bydlením, kteří plánují koupi či stavbu nemovitosti jako investice. Jedná se především o rodinné či bytové domy a byty.

Podmínky jsou stejné jako u normální hypotéky s výjimkou LTV v maximální výši 60 %.

(rb.cz, © 2022)

4.2.6.2.5 Půjčka na rekonstrukci bez zajištění

Produkt slibuje půjčení až 1 milionu na rekonstrukci. Nepožaduje přitom vlastní finance ani zástavu nemovitosti. Úroková sazba je nižší než u hypotečního úvěru. (rb.cz, © 2022)

4.2.7 Srovnání vybraných bank

4.2.7.1 Z hlediska objemu

Tabulka 3 Porovnání vybraných bank 2021

Banka	Objem v mld. Kč	procentuální podíl	počet
Česká spořitelna	122,7	28,81 %	38 097
ČSOB – hypoteční banka	105,4	24,75 %	31 786
Komerční banka	72,5	17,02 %	21 564
Moneta Money Bank	50,6	11,88 %	19 391
Raiffeisenbank	27,7	6,50 %	8 316
Unicredit Bank	27	6,34 %	9 063

Zdroj: vlastní zpracování na podkladech (mmr.cz, © 2022)

Z tabulky můžeme vyčíst, že největším poskytovatelem hypotečních úvěrů za uplynulý rok byla Česká spořitelna. Nejen že poskytla největší peněžní objem ve výši 122,7 mld. Kč, ale také celkový počet smluv. Největším konkurentem jí bylo ČSOB následované Komerční bankou, která obsadila pomyslné třetí místo. Na čtvrtém místě se umístila Moneta, která co do počtu příliš nezaostávala vůči bance Komerční, měla však nižší průměrnou výši úvěru. Celkem tak poskytla úvěry za 50,6 mld. Kč. Na posledních dvou místech tabulky je Raiffeisenbank a Unicredit bank, jejichž rozdíl je opravdu těsný.

4.2.7.2 Z hlediska fixace

Tabulka 4 Porovnání současné úrokové sazby

banka	fix 1	Fix 3	fix 5	Fix 10	fix 15
Česká spořitelna	5,34 %	5,14 %	4,84 %	4,54 %	4,44 %
ČSOB – hypoteční banka	5,89 %	5,39 %	5,09 %	4,99 %	nenabízí
Komerční pojišťovna	5,80 %	5,50 %	5,29 %	5,11 %	4,98 %
Moneta Money Bank	4,59 %	4,59 %	4,39 %	4,49 %	nenabízí
Raiffeisenbank	5,71 %	4,99 %	4,66 %	4,55 %	4,82 %
Unicredit Bank	nenabízí	5,49 %	5,19 %	4,49 %	nenabízí

Zdroj: vlastní zpracování na podkladech (mmr.cz, © 2022)

Tabulka je sestavena na základě údajů a hypotečních kalkulaček jednotlivých bank. Fix 1 reprezentuje dobu fixačního období jeden rok, fix 3 reprezentuje fixační období 3 roky a tak dále. Všechny úrokové sazby se vztahují k půjčce ve výši 3 miliony Kč, rozložení splátek na dobu 30 let a odhadní ceně nemovitosti 3,5 milionu Kč. Z tabulky vyplývá, že současnou nejvhodnější volbou by byla Moneta nebo Česká spořitelna, jejichž úrokové

sazby jsou stále pod 5 % ve vybraných fixacích. Naopak jako nejhorší se ukazují Komerční banka a Unicredit bank. Konkrétněji se nabídkami probereme v následující kapitole.

4.3 Fiktivní klient

Tato kapitola bude konkrétní případovou situací, kdy klient žádá o hypoteční úvěr. Na základě své finanční a životní situace se bude rozhodovat mezi vybranými bankami.

4.3.1 Představení žadatele o hypoteční úvěr

V roli žadatele vystupuje mladý, bezdětný manželský pár, který tvoří Bc. Josef Polívka (28 let) a Aneta Polívková (25 let). Muž vystudoval technickou univerzitu v Liberci a pracuje již třetím rokem v papírenské firmě Mondi, na pozici kontrolora kvality. Žena má středoškolské vzdělání s maturitou, které dokončila v Litoměřicích, a žije zde také jako kuchařka v Biskupském pivovaru. Manželé v současné době žijí v pronajatém bytě 2+kk o rozloze 40 m² v Litoměřicích. Cena pronájmu v průměru činila 13 tisíc Kč měsíčně plus výdaje ve výši 3-4 tisíce Kč měsíčně. Jelikož do budoucna plánují založit rodinu hledají větší bytové bydlení rovněž v okolí Litoměřic, ideálně přímo ve městě z důvodu vlastnictví pouze jednoho automobilu. Pár velice rád cestuje a velká část útraty tak padne na výlety. Jejich společný čistý měsíční příjem činí kolem 60 tis. Kč. Stabilně tak spoří určitou částku a mají finanční rezervu. Pár by rovněž určitý obnos rád investoval do částečného vybavení bytu a splátky měl nastavené anuitně.

Tabulka 5 Charakterizace páru

Charakterizace páru	
Parametr	hodnota
Žadatelé	2
čistý měsíční příjem	60 000 Kč
měsíční výdaje	30 000 Kč
Dluhy	žádné
naspořené vlastní prostředky	700 000 Kč
odhad ceny nemovitosti	3 500 000 Kč
výše požadovaného úvěru	3 000 000 Kč
účel úvěru	koupě nemovitosti
požadovaná délka hypotéky	30 let

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky můžeme vyčíst, že pár nemá žádné zadlužení, což výrazně přispívá k jejich bonitě. Naspořené prostředky jsou součtem spoření, založeného již v dětských letech rodiči, úsporného žití a 500 000 Kč odkázané jako dědictví. Pár hledá bydlení 3+1 v okolí Litoměřic. Ceny těchto bytů se pohybují mezi 3-4 miliony Kč. Nakonec byl vybrán byt kousek od centra města v hodnotě 3,5 milionu Kč.

4.3.2 Porovnání ve vybraných bankách

V následující kapitole namodelujeme klienta ve vybraných bankách. Výsledku budou vloženy do popsaných tabulek. Klienti vzhledem k životní situaci a situaci na finančním trhu zvolili možnost fixace na 5 let. Jsou si vědomi současného vývoje.

4.3.2.1 Česká spořitelna

Tabulka 6 Nová hypotéka od České spořitelny

Česká spořitelna		
Parametr	Hodnota	Poznámka
Zvolený produkt	hypotéka	
Účel úvěru	koupě nemovitosti	
Cena nemovitosti	3 500 000 Kč	
Vlastní použité zdroje	500 000 Kč	pár nechce využít všechny své zdroje
Výše hypotečního úvěru	3 000 000 Kč	LTV 86 %
Doba splácení	30 let	
Fixační doba	5 let	
Úroková sazba	4,84 %	
RPSN	5,11 %	
Splácení	anuitní	neměnná měsíční splátka, 360 splátek
Výše splátky	15 942 Kč	
Celková splacená částka	5 739 120 Kč	
Celkový přeplatek	2 739 120 Kč	

Česká spořitelna		
Poplatky	Hodnota	Poznámka
Uzavření úvěru	zdarma	přijetí a schválení žádosti
Správa úvěru	150 Kč	měsíčně
1. čerpání	zdarma	
2. a každé další čerpání	500 Kč	jednorázově
Správa statní finanční podpory	50 Kč	měsíčně
Mimořádná splátka	200 Kč	během fixovaného období
Předčasné splacení	700 Kč	jednorázově
Změna úrokové sazby	zdarma	změna fixu na proměnný úrok

Zdroj: vlastní zpracování na podkladech (csas.cz, © 2022)

Z tabulky vyplývá, že Česká spořitelna by klientovi garantovala úrokovou sazbu 4,84 %. To ovšem není konečná výše, neboť klient může získat slevu až 0,5 % za aktivní používání běžného účtu od ČS a pojištění odpovědnosti úvěr splácet. Měsíční splátky by činila necelých 16 tis. Kč, což by klient v současné finanční situaci zvládal splácet bez problémů. K hypotéce není připočtena částka za povinné pojištění, které může být sjednáno i u jiné společnosti. Z tabulky vyčteme, že celkový přeplatek by činil 2 739 120 Kč. Celkově banka nabízí v současné době kvalitní nabídku i díky nízkému poplatku při předčasném splacení, který činí 700 Kč. To otevírá možnost pro vhodné refinancování. Správa účtu činí

pouze 150 Kč měsíčně společně se správou finanční podpory tak 200 Kč. První čerpání je bez poplatků a každé další za 500 Kč.

4.3.2.2 ČSOB

Tabulka 7 Nová hypotéka od ČSOB

ČSOB		
Parametr	Hodnota	Poznámka
Zvolený produkt	hypotéka	
Účel úvěru	koupě nemovitosti	
Cena nemovitosti	3 500 000 Kč	
Vlastní použité zdroje	500 000 Kč	pár nechce využít všechny své zdroje
Výše hypotečního úvěru	3 000 000 Kč	LTV 86 %
Doba splácení	30 let	
Fixační doba	5 let	
Úroková sazba	5,09 %	
RPSN	5,30 %	
Splácení	anuitní	neměnná měsíční splátka, 360 splátek
Výše splátky	16 270 Kč	
Celková splacená částka	5 857 200 Kč	
Celkový přeplatek	2 857 200 Kč	

ČSOB		
Poplatky	Hodnota	Poznámka
Uzavření úvěru	zdarma	přijetí a schválení žádosti
Správa úvěru	150 Kč	měsíčně
1. čerpání	500 Kč	
2. a každé další čerpání	500 Kč	jednorázově
ověření podpisů	60 Kč	jednorázově
Vklad zástavního práva	2 000 Kč	jednorázově
ocenění nemovitosti	zdarma	

Zdroj: vlastní zpracování na podkladech (csob.cz, 2022)

Z tabulky č. 8 je zřejmé, že úroková sazba pro klienta tvoří 5,09 %. V porovnání s ČS jde o méně lukrativní nabídku. Výše měsíční splátky tak tvoří 16 270 Kč. Odhad ceny nemovitosti probíhá zdarma a banka ho vyřídí sama. Na úrocích tak klient přeplatí 2 857 000 Kč. ČSOB si rovněž stanovuje právo nutného zajištění zástavní nemovitosti. Posouzení žádosti trvá většinou 5 pracovních dní. Uzavření úvěru není stejně jako žádost o úvěr zpoplatněna. Správa úvěru činí 150 Kč.

4.3.2.3 Komerční banka

Tabulka 8 Nová hypotéka od Komerční banky

Komerční banka		
Parametr	Hodnota	Poznámka
Zvolený produkt	hypotéka	
Účel úvěru	koupě nemovitosti	
Cena nemovitosti	3 500 000 Kč	
Vlastní použité zdroje	500 000 Kč	pár nechce využít všechny své zdroje
Výše hypotečního úvěru	3 000 000 Kč	LTV 86 %
Doba splácení	30 let	
Fixační doba	5 let	
Úroková sazba	5,29 %	
RPSN	5,86 %	
Splácení	anuitní	neměnná měsíční splátka, 360 splátek
Výše splátky	16 660 Kč	
Celková splacená částka	6 262 236 Kč	
Celkový přeplatek	3 262 236 Kč	

Komerční banka		
Poplatky	Hodnota	Poznámka
Uzavření úvěru	2 900 Kč	včetně 2 000 Kč za vklad zástavy
Správa úvěru	zdarma	
1. čerpání	zdarma	
výpis z účtu	zdarma	
předčasné splacení	uvedeno ve smlouvě	Možnost dohodnutí podmínek

Zdroj: vlastní zpracování na podkladech (kb.cz, © 2022)

Z tabulky můžeme vyčíst úrokovou sazbu 5,29 % nabízenou Komerční bankou. To je nejméně výhodný nabídnutý úrok. Banka nabízí slevu na úrokové sazbě až 0,4 %, při uzavření životního pojištění u Komerční pojišťovny, a. s. Neopomenutelnou výhodou je však možnost splatit až 25 % výše úvěru každý rok. Celkový přeplatek by zde činil 3 262 236 Kč. Variabilita dne, kdy z účtu odchází splátka. Správa úvěru je zdarma, nicméně jednorázové poplatky a změny jsou velice vysoké. Předčasné splacení může být ve smlouvě upraveno, ale pouze v tabulkových hodnotách, které jsou vysoké. KB je v současné době jednou z nejdražších možností.

4.3.2.4 Moneta Money Bank

Tabulka 9 Nová hypotéka od Monety

Moneta Money Bank		
Parametr	Hodnota	Poznámka
Zvolený produkt	hypotéka	
Účel úvěru	koupě nemovitosti	
Cena nemovitosti	3 500 000 Kč	
Vlastní použité zdroje	500 000 Kč	pár nechce využít všechny své zdroje
Výše hypotečního úvěru	3 000 000 Kč	LTV 86 %
Doba splácení	30 let	
Fixační doba	5 let	
Úroková sazba	4,39 %	
RPSN	4,48 %	
Splácení	anuitní	neměnná měsíční splátka, 360 splátek
Výše splátky	15 005 Kč	
Celková splacená částka	5 416 846 Kč	
Celkový přeplatek	2 416 846 Kč	

Moneta Money Bank		
Poplatky	Hodnota	Poznámka
Uzavření úvěru	zdarma	
Vedení účtu	zdarma	
Ocenění nemovitosti	2 500 Kč	jednorázově
1. čerpání	zdarma	jednorázově
každé další čerpání	500 Kč	jednorázově
předčasné splacení	700 Kč	jednorázově
pokuta za upomínku	600 Kč	jednorázově

Zdroj: vlastní zpracování na podkladech (moneta.cz, © 2022)

Moneta Money Bank, jež hodnoty můžeme vidět v tabulce č. 10, nabízí úrokovou sazbu 4,39 % a RPSN 4,48 %. Sjednání i vedení účtu jsou bezpoplatkové služby a klient může využít až 30 % půjčky bezúčelově. Výše splátky činí bez pár korun 15 tis. Kč. Z těchto důvodů by klient přeplatil pouze 2 416 846 Kč, což je nejméně ve všech vybraných bankách. Za ocenění nemovitosti si žádá 2 500 Kč. Banka vyžaduje pojištění zástavní nemovitosti a nabízí slevu na úroku při uzavření pojištění schopnosti splácet až 0,2 %.

4.3.2.5 Raiffeisenbank

Tabulka 10 Nová hypotéka od Raiffeisenbank

Raiffeisenbank		
Parametr	Hodnota	Poznámka
Zvolený produkt	hypotéka	
Účel úvěru	koupě nemovitosti	
Cena nemovitosti	3 500 000 Kč	
Vlastní použité zdroje	500 000 Kč	pár nechce využít všechny své zdroje
Výše hypotečního úvěru	3 000 000 Kč	LTV 86 %
Doba splácení	30 let	
Fixační doba	5 let	
Úroková sazba	4,66 %	
RPSN	4,80 %	
Splácení	anuitní	neměnná měsíční splátka, 360 splátek
Výše splátky	15 488 Kč	
Celková splacená částka	5 616 081 Kč	
Celkový přeplatek	2 616 081 Kč	

Raiffeisenbank		
Poplatky	Hodnota	Poznámka
Uzavření úvěru	zdarma	
Vedení účtu	zdarma	
Ocenění nemovitosti	4 900 Kč	
1. čerpání	zdarma	jednorázově
každé další čerpání	800 Kč	jednorázově
předčasné splacení	10 %	z jistiny jež se klient snaží doplatit
pokuta za upomínku	500 Kč	jednorázově

Zdroj: vlastní zpracování na podkladech (raiffeisenbank.cz, © 2022)

Z tabulky vyplývá, že Raiffeisenbank nabízí klientovi úrokovou sazbu ve výši 4,66 %. Výše anuitní měsíční splátky činí 15 488 Kč, což znamená přeplacení 2 616 081 Kč. Jistou výhodou je rychlost a flexibilita. Schvalování žádosti probíhá během tří pracovních dnů a může proběhnout i prostřednictvím online prostředí včetně podpisu smlouvy. Je zde nutné zajištění zastavované nemovitosti formou pojištění. Klient má možnost použít až 20 % celkové částky dle své libosti. Odhad ceny řeší banka za poměrně vysoký poplatek 4 900 Kč. Vedení a uzavření účtu je zdarma.

4.3.2.6 Unicredit Bank

Tabulka 11 Nová hypotéka od Unicredit Bank

Unicredit bank		
Parametr	Hodnota	Poznámka
Zvolený produkt	hypotéka	
Účel úvěru	koupě nemovitosti	
Cena nemovitosti	3 500 000 Kč	
Vlastní použité zdroje	500 000 Kč	pár nechce využít všechny své zdroje
Výše hypotečního úvěru	3 000 000 Kč	LTV 86 %
Doba splácení	30 let	
Fixační doba	5 let	
Úroková sazba	5,19 %	
RPSN	5,40 %	
Splácení	anuitní	neměnná měsíční splátka, 360 splátek
Výše splátky	16 445 Kč	
Celková splacená částka	5 924 800 Kč	
Celkový přeplatek	2 924 800 Kč	

Unicredit bank		
Poplatky	Hodnota	Poznámka
Uzavření úvěru	2 900 Kč	jednorázově
Vedení účtu	200 Kč	měsíčně
Ocenění nemovitosti	zdarma	
1. čerpání	zdarma	
každé další čerpání	900 Kč	jednorázově
Správa statní finanční podpory	50 Kč	měsíčně

Zdroj: vlastní zpracování na podkladech (unicreditbank.cz, © 2022)

Z tabulky č. 12 můžeme vyčíst úrokovou sazbu 5,19 %. Jedná se o poměrně vysoký úrok. Výše anuitní splátky je 16 445 Kč. Klient by tak na půjčce přeplatil 2 924 800 Kč, při půjčce 3 miliony tak jistina tvoří 50 %. Banka vyžaduje pojištění zástavní nemovitosti. Uzavření smlouvy je zpoplatněno a rovněž vedení účtu se splácí 200 Kč měsíčně. První čerpání je bez poplatků a každé další za 900 Kč měsíčně.

5 Výsledky a doporučení

5.1 Vyhodnocení nejlepší nabídky

5.1.1 Srovnávací tabulka

Tabulka 12 Vyhodnocení správné varianty

Banka	fixační období	úroková sazba	RPSN	anuitní splátka v Kč	celkem zapláceno v Kč	poplatek za uzavření
Česká spořitelna	5 let	4,84 %	5,11 %	15 942	5 739 120	0
ČSOB – hypoteční banka	5 let	5,09 %	5,30 %	16 270	5 857 200	0
Komerční banka	5 let	5,29 %	5,86 %	16 660	6 262 236	2 900 Kč
Moneta Money Bank	5 let	4,39 %	4,48 %	15 005	5 416 846	0
Raiffeisenbank	5 let	4,66 %	4,80 %	15 448	5 616 081	0
Unicredit Bank	5 let	5,19 %	5,40 %	16 445	5 924 800	2 900 Kč

Zdroj vlastní zpracování na podkladech (csas.cz, © 2022), (kb.cz, © 2022), (csob.cz, 2022), (moneta.cz, © 2022), (raiffeisenbank.cz, © 2022), (unicreditbank.cz, © 2022)

V tabulce č. 12 byly jako rozhodující zvoleny parametry, které nějakým způsobem ovlivňují celkové peníze, které se kolem hypotečního úvěru točí. Parametr fixační období je pro všechny banky shodný, neboť by celkové hodnoty při různých fixacích nebylo možné porovnávat.

V současné nabídce se jako nejhorší možnost jeví Komerční banka. Důvodů je hned několik. Nabízí nejvyšší úrokovou sazbu 5,29 %, která jde ruku v ruce s nejvyšším RPSN. Na úvěru od KB bychom nejvíce přeplatili a rovněž žádají poplatek za uzavření úvěru 2 900 Kč.

V podobné situaci se nachází i Unicredit bank, která jen těsně nabízí kvalitnější službu než v případě Komerční banky. Úroková sazba činí 5,19 %. Jedná se o druhou banku

s úrokovou sazbou přes 5 %. Unicredit bank rovněž vyžaduje uzavírající poplatek 2 900 Kč. ČSOB nabízí rovněž nemalá čísla. Úroková sazba činí 5,09 % a měsíční splátka 16 270 Kč.

Česká spořitelna a Raiffeisenbank dle srovnání obsazují pomyslné druhé místo mezi nabídkami. Jedná se o firmy s dlouholetou tradicí a kvalitními klientskými službami. Přesto nám nedokáží nabídnou nejnižší úrokové sazby. Česká spořitelna nabízí úrok 4,84 % s možností dostat se až na 4,34 % za určitých podmínek. Raiffeisenbank nabízí úrok 4,66 %.

Dle tabulky můžeme konstatovat, že nejlepší nabídku nabízí Moneta Money Bank. Úroková sazba 4,39 % je naprosto nejnižší v současné době. Moneta si generuje nízké poplatky, a tak rozdíl mezi úrokovou sazbou a RPSN je minimální. Měsíční splátka by pro klienty činila 15 0005 Kč a na půjčce by tak přeplatili necelých 2,5 milionu Kč.

5.1.2 Kriteriaální matice

Následující tabulka formou matice vyhodnocuje současnou nejlepší možnost při výběru hypotéky. Každému parametru byla přiřazena hodnota 1-5 (1 nejlepší možnost, 5 možnost nejhorší). Rozhodující parametry jsou následující:

- a – úroková sazba
- b – výše splátky
- c – LTV
- d – výše poplatků
- e – poplatek za předčasné splacení

Tabulka 13 matice kritérií

Banka	a	b	c	d	e	celkem
Česká spořitelna	3	3	2	4	1	13
ČSOB – hypoteční banka	4	4	2	3	5	18
Komerční pojišťovna	5	5	2	5	5	22
Moneta Money Bank	1	1	2	1	3	8
Raiffeisenbank	2	2	1	2	1	8
Unicredit Bank	5	5	1	3	1	15

Zdroj: vlastní zpracování na podkladech (csas.cz, © 2022), (kb.cz, © 2022), (csob.cz, 2022), (moneta.cz, © 2022), (raiffeisenbank.cz, © 2022), (unicreditbank.cz, © 2022)

Zdroj: vlastní zpracování

Z matice nám jako nejhorsí volba vychází komerční banka, a to proto, že získala ocenění 5 hned v několika kritériích. Ze zvolených bank nabízí nejvyšší úrokové sazby, nejvyšší měsíční splátky a rovněž výši poplatků.

Z tabulky můžeme vyčíst, že ČSOB a Unicredit Bank se ve své nabídce příliš neliší. Obě banky získaly vysoké hodnocení v kritériích a a b. Unicredit Bank získává nižší celkové skóre díky nízkým poplatkům za předčasné splacení.

Již pozitivní možností je hypotéka od České spořitelny. Ta se jeví jako stabilní možnost a nabízí výborné možnosti pro refinancování. Jako naprosto jasné volby se ukázaly společně Moneta a Raiffeisenbank. Raiffeisenbank nabízí druhou nejnižší úrokovou sazbu, LTV až do výše 95 %, nízké poplatky za vedení účtu a rovněž minimální poplatek za předčasné splacení. Moneta Money Bank proti tomu postavila nejnižší úrokovou sazbu ze všech vybraných věřitelů a poplatky spojené s vedením účtu.

Na základě vyhodnocení pomocí kritériální matice bychom tak zvolili Monetu nebo Raiffeisenbank.

5.2 Doporučení

Všechny banky vybrané do porovnání by fiktivnímu klientovi úvěr za daných podmínek úvěr poskytly. Ve vyhodnocování musí být tedy všechny zahrnuty. Práce zkoumala současnou nabídku na Českém hypotečním trhu, která v době čtení této práce může být odlišná.

Pokud by se fiktivní klient rozhodoval na základě výše a kvantity poplatků nejhůře by dopadly Komerční banka a Česká spořitelna. Klient nechce zbytečné poplatky, a tak tyto možnosti při rozhodování vyřadil. Nejlépe vychází Moneta a Raiffeisenbank.

Dle úrokové sazby a RPSN, což jsou hodnoty určující výši splátky a celkovou splacenou částku rovněž nejlépe vychází Raiffeisenbank společně s Monetou. Proto by tyto možnosti byly klientovi doporučeny. Obě banky rovněž nabízí možnost online sjednání hypotečního úvěru. Moneta smluvně nabízí možnost utratit až 30 % celkové půjčky na cokoliv. Klientovi se tahle možnost zamlouvá, jelikož chtěl část použít na vybavení bytu. Raiffeisenbank nabízí pouze 20 %.

Dle veškerých dostupných informací bylo rozhodnuto, že ideální možností by byl hypoteční úvěr od Monety money bank.

5.3 Rozhovor s finančním poradcem

Pro rozhovor byl vybrán finanční poradce Mgr. Jiří Běžel pracující ve firmě Fingo s.r.o. Fingo je nováčkem na území České republiky v oblasti finančního poradenství. Dostalo se sem teprve v loňském roce ze Slovenska a jedná se o fúzi několika finančních a technologických institucí. Mgr. Jiří běžel v minulosti již pracoval v OVB Allfinanz, a.s. ČR, Partners Financial Services, a.s. a AIDO Group a.s.

Jak dlouho se pohybuje ve Vašem oboru?

- Finančnímu poradenství se věnuji již 9 let. Začínal jsem původně při studiu bakaláře na vysoké škole, pokračoval při magisterském studiu, a nakonec se tomu věnoval naplno po ukončení studií.

Kolik klientů máte na starosti?

- V současné době mám na starosti více než 400 klientů, z nichž je minimálně polovina aktivní. To znamená, že se na mě průběžně obrací s dotazy, řešíme pojistné plnění a například refinancování.

Váš názor na aktuální situaci na hypotečním trhu?

- Rok 2021 byl pro zprostředkovatele hypotečních úvěrů rekordní. Já sám jsem uzavřel 34 hypotečních úvěrů s historicky nejnižšími úrokovými sazbami. Celkově byl zájem sám o sobě enormní a ČNB touto formou reagovala na ochlazení ekonomiky, které nastalo důsledkem pandemie. Nicméně mé současné očekávání je takové, že úrokové sazby porostou v roce 2022 až k hranici 7 %. Takto vysoké se sazby udrží pár let, než nastane opětovný pokles, tak jako tomu bylo v historii několikrát.

Máte preferovaného poskytovatele úvěrů případně podle čeho se rozhodujete?

- Nedá se s jistotou říct, že bych měl oblíbeného poskytovatele. Hypotéky sjednávám nejčastěji u Hypoteční banky, Monety Money Bank, Komerční banky, České spořitelny, Unicredit bank a další. Ke každému úvěru je nezbytné přistupovat individuálně. Vše se odvíjí od požadavků klienta jeho bonity a také jakou formou bude financovat splátky.

Co říkáte na správnou možnost výběru pro fiktivního klienta?

- Po pročtení podkladů musím konstatovat, že se jako nejlepší volba jeví Moneta Money Bank nebo Raiffeisenbank. Obě banky nabízí v současné době kvalitní služby a zvyhodňují bonitní klienty. Pokud by fiktivní klient měl nesplacené dluhy nedostal by od těchto bank pro sebe nejkvalitnější nabídku.

6 Závěr

Hlavním cílem bakalářské práce bylo zhodnocení nabídky hypotečních úvěrů na území České republiky, jejich komparace, popis a závěrem vyhodnocení nejlepší varianty na fiktivní klientovi.

Práce byla rozdělena na dvě hlavní kapitoly, z nichž první byla teoretickou rešerší. Kapitola se zaměřovala na jednotlivé aspekty úvěru. V první řadě definovala esenciální pojmy jako je úroková sazba, LTV a tak dále. Byl popsán proces vyřizování hypotečního úvěru, který byl rozdělen na fáze. V práci bylo uvedeno, jak má klient získat finance pro splácení úvěru v kapitole financování a splácení úvěru. Dále práce hypotéky dělila dle účelu, dle typu a formy splácení. Jsou zde uvedeny jednotlivé aspekty, které musí klient splňovat a také rady, jak se vyhnout zadlužení formou pojištění životních rizik nebo nemovitosti. V práci je zmíněn vliv ČNB a její současné postoje. Komparativně je porovnáno bydlení a pronájem.

Praktická část volnou formou navazuje na teoretickou část a věnuje se krátkému rozboru a situacím, které ovlivňovali hypoteční trh mezi lety 2005-2022. V rozboru jsou uvedeny vždy objemy poskytnutých hypoték s tehdejšími průměrnými úrokovými sazbami. Dále práce popisuje šestici vybraných bank, krátce je uvádí a nastiňuje jejich produkty dle základních parametrů. Vybrané informace jsou následně použity při výběru adekvátní možnosti úvěru pro fiktivního klienta. Klient je v práci stručně představen a jsou zde uvedeny jeho požadavky na úvěr, dle kterých je pak sestavena nabídka pomocí bankovních tabulek a srovnávačů. Parametry těchto úvěrů jako je výše úvěru, fixační období a LTV jsou shodné. To abychom mohli spravedlivě nabídky komparovat.

Vyhodnocení správné varianty probíhalo 5.3.2022 za následujících podmínek. Klient žádal půjčku ve výši 3 miliony Kč na byt v centru Litoměřic (hodnota zástavní nemovitosti 3,5 milionu Kč.), hodnota LTV 86 %, fixační období 5 let a doba splácení 30 let. Pomocí kalkulací a komparace byl vyhodnocen jako nejlepší poskytoval Moneta Money Bank, která klientovi nabízela nejnižší úrokovou sazbu 4,39 %,

měsíční splátku 15 005 Kč a přeplatek z půjčené částky 2 416 846, a relativně dobré podmínky pro refinancování.

Práce rovněž uvádí rozhovor s finančním poradcem, který se vyjádřil k současné situaci na trhu a uvedl oblíbené poskytovatele. Specialista dospěl ke stejnému závěru jako bakalářská práce.

Závěrem je důležité zmínit že hypoteční trh je velice likvidní a nestálý. Co je dnes pravdou nemusí být zítra skutečností. ČNB přitvrzuje podmínky dosažení úvěru každý rok. Veškeré uvedené hodnoty v práci se vztahují ke konkrétnímu datu a nejsou přenosné. Vývoj hypotečního trhu je tak neustále se měnícím světem.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Knižní zdroje

- JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7
- KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6
- DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 1999. Praktické příručky (Linde). ISBN 80-7201-141-3
- PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-3
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4
- SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997. Bankovníctví. ISBN 80-902243-2-6

7.2 Internetové zdroje

- Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. Cnb.cz [online]. 2014 [cit. 2022-03-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/zakony/zakon_190_2004.pdf Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.
- Hypotéky nesmí lidi sedřít z kůže. Proto je zpříšňujeme. cnb.cz [online]. 2021 [cit. 2022-03-09]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/Hypoteky-nesmi-lidi-sedrit-z-kuze.-Proto-je-zprisnujeme/Jake-doklady-jsou-potreba-k-ziskani-hypoteky>.
- Co je úroková sazba? moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020-2-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-urokova-sazba#:~:text=%C3%9Arokov%C3%A1%20sazba%20ud%C3%A1v%C3%A1%2>

C%20o%20kolik,po%20stanovenou%20dobu%20nem%C5%AF%C5%BEe%20z
m%C4%9Bnit.

- Co je fixace u hypotéky. Moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020-02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-fixace-u-hypoteky>
- Co je ukazatel RPSN moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020-02-28]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>
- Bonita společná ochrana spotřebitele i věřitele. cnb.cz [online]. 2018 [cit. 2020-02-27]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/verejnost/.galleries/pro_media/clanky_rozhovory/media_2018/cl_18_180622_nidetzky_bankovnictvi.pdf
- DTI – nebudu předlužený? cnb.cz [online]. © ČNB 2022 [cit. 2020-03-07]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html>
- DSTI – Zvládnou splácet? cnb.cz [online]. © ČNB 2022 [cit. 2020-02-28]. <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>
- LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr? cnb.cz [online]. © ČNB 2022 [cit. 2020-02-28]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>
- Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty moneta.cz [online]. © 2022 [cit. 2020-02-28]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-\(1\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-(1))
- Anuitní splácení. Hypotecnibanka.cz [online]. © 2022 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 2020-02-28]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovnicek-pojmu/page:1/#:~:text=Anuitn%C3%AD%20spl%C3%A1cen%C3%AD,Jejich%20vz%C3%A1jemn%C3%BD%20pom%C4%9Br%20se%20m%C4%9Bn%C3%AD.>
- DOBA SPLATNOSTI HYPOTÉKY. banky.cz [online]. © 2022 Top-in.cz [cit. 2020-02-28]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/doba-splatnosti-hypoteky/>

- Co je akontace? moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-akontace#:~:text=Akontace%20je%20%C4%8D%C3%A1ste%C4%8Dn%C3%A1%20platba%20p%C5%99edem,na%20n%C3%A1kup%20zbo%C5%BE%C3%AD%20dostate%C4%8Dnou%20hotovost>
- Nákup auta – půjčka, nebo leasing? moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020–02-28]. Dostupné z <https://www.moneta.cz/blog/nakup-auta-pujcka-nebo-leasing>
- Co je jistina? moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-jistina#:~:text=%C3%9A%20je%20ta%20%C4%8D%C3%A1st%20spl%C3%A1tky,%C3%BA%20bude%20rovnat%20v%C3%BD%C5%A1i%20spl%C3%A1tky>
- Co je likvidita? moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-likvidita#:~:text=Likvidita%20je%20ukazatel%20C%20kter%C3%BD%20vypov%C3%ADd%C3%A1,v%C3%BDnosy%20z%20investice%20m%C5%AF%C5%BE%20o%C4%8Dek%C3%A1vat>
- Co je mimořádná splátka úvěru? moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-mimoradna-splatka-uveru-#:~:text=Mimo%20%C5%99%C3%A1dn%C3%A1%20spl%C3%A1tka%20je%20%C4%8D%C3%A1ste%C4%8Dn%C3%A9%20nebo,ve%20spl%C3%A1tkov%C3%A9m%20kalend%C3%A1%C5%99i%20spot%C5%99ebitelsk%C3%A9ho%20C3%BAv%C4%9Bru>
- Co je zástavní právo smluvní a proč je vyžadováno při refinancování? moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020-02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/co-je-zastavni-pravo-smluvni-a-proc-je-vyzadovano-pri-refinancovani->
- Jak se dá změnit datum splatnosti úvěru? kb.cz [online]. © 2022 Komerční banka [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/podpora/pujcky-a-hypoteky/jak-se-da-zmenit-datum-splatnosti-uveru>

- Životní a existenční minimum. mpsv.cz [online]. © 2020 Ministerstvo práce a sociálních věcí [cit. 2020–02-25]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/zivotni-a-existenci-minimum1#:~:text=%C5%BDivotn%C3%AD%20minimum%20je%20minim%C3%A1ln%C3%AD%20spole%C4%8Densky,pot%C5%99eb%20na%20%C3%BArovn%C5%9E%20umo%C5%BE%C5%88uj%C3%ADc%C3%AD%20p%C5%99e%C5%BEit%C3%AD>
- Co to je inflace? cnb.cz [online]. © ČNB 2022 [cit. 2020–02-25]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-to-je-inflace/>
- Na co si dát pozor při pojištění pracovní neschopnosti? mesec.cz [online]. © 1998–2022 [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/na-co-si-dat-pozor-pri-pojisteni-pracovni-neschopnosti/>
- Co je australská hypotéka? moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-australska-hypoteka>
- Co je offsetová hypotéka? moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-offsetova-hypoteka>
- Zástava nemovitosti. Hypotecnibanka.cz [online]. © 2022 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/zastava-nemovitosti/>
- Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. Mmr.cz [online]. © 2022 [cit. 2020–02-15]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-\(1\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-(1))
- Hypotéka. csas.cz [online]. © 2022 Česká spořitelna, a.s. [cit. 2020–02-24]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>
- Hypotéka. csob.cz [online]. © 2022 ČSOB [cit. 2020–02-24]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>
- Hypotéky. kb.cz [online]. © 2022 Komerční banka. [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>
- Hypotéka. moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

- Hypotéky. unicredit.cz [online]. Unicredit Bank © 2022 [cit. 2020–02-24].
Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane.html#Hypoteky>
- Spočítejte si hypotéku. rb.cz [online]. © 2022 Raiffeisenbank [cit. 2020–02-24].
Dostupné z: https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni?gclid=CjwKCAiAprGRBhBgEiwANJEY7ETAnQNBjEvAe_5LVjiJn8NFgBMvgqEXnM8bBWKji41c-dQhL8nNshoC0aMQAvD_BwE&text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false
- Co je PRIBOR? moneta.cz [online]. © 2022 Moneta Money Bank, a.s. [cit. 2020–02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/pribor>