VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

PODNIKOVÁ EKONOMIKA

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

NÁZEV BAKALÁŘSKÉ PRÁCE/TITLE OF THESIS
Financování vlastního bydlení mladé rodiny

TERMÍN UKONČENÍ STUDIA A OBHAJOBA (MĚSÍC/ROK)
červen 2021

JMÉNO A PŘÍJMENÍ STUDENTA / STUDIJNÍ SKUPINA
Jakub Kasl PPE 18

JMÉNO VEDOUCÍHO BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
Mgr. Ing. Jiří Tobíšek

PROHLÁŠENÍ STUDENTA
Odevzdáním této práce prohlašuji, že jsem zadanou bakalářskou práci na uvedené téma vypracoval/a samostatně a že jsem ke zpracování této bakalářské práce použil/a pouze literární prameny v práci uvedené. Jsem si vědom/a skutečnosti, že tato práce bude v souladu s § 47b zák. o vysokých školách zveřejněna, a souhlasím s tím, aby k takovému zveřejnění bez ohledu na výsledek obhajoby práce došlo. Prohlašuji, že informace, které jsem v práci užil/a, pocházejí z legálních zdrojů, tj. že zejména nejde o předmět státního, služebního či obchodního tajemství či o jiné důvěrné informace, k jejichž použití v práci, popř., k jejichž následné publikaci v souvislosti s předpokládanou veřejnou prezentací práce, nemám potřebné oprávnění. Datum a místo: v Praze 28.4.2021

PODĚKOVÁNÍ
Rád bych tímto poděkoval vedoucímu bakalářské práce za metodické vedení a odborné konzultace, které mi poskytl při zpracování mé bakalářské práce.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

SOUHRN

1. Cíl práce:

Cílem bakalářské práce je nalézt nejvhodnější způsob financování vlastního bydlení pro modelové mladé rodiny. Vyhodnocení situace na hypotečním trhu v České republice a porovnání 6 vybraných bank a jejich hypotečních produktů.

2. Výzkumné metody:

deskripce, komparace, analýza, simulace, mystery shopping, syntéza

3. Výsledky výzkumu/práce:

Výsledkem práce bylo srovnání hypotečních nabídek u vybraných bank. Rozdíly v bankách jsou nepatrné, nejvíce se liší celkovou splacenou částkou hypotečního úvěru. Nejdůležitějším kritériem v porovnání je tak úroková sazba, RPSN a měsíční splátka. Klient je pak schopen si z těchto informací snadno vypočítat kolik u banky přeplatí za roky splácení.

4. Závěry a doporučení:

Z porovnání hypotečních produktů a provedené vícekriteriální analýzy, lze vyvodit, že nelze obecně konstatovat, která banka je pro klienta nejvhodnější. Záleží na požadavcích klienta, účelu úvěru, typu nemovitosti a výši sjednaného úvěru. Hypoteční banky jsou velmi srovnatelnými konkurenty. Konečné rozhodnutí o výběru banky, se všemi poskytnutými informacemi, záleží na žadateli.

KLÍČOVÁ SLOVA

hypoteční úvěr, úroková sazba, banka, splatnost, čerpání, splácení

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

SUMMARY

1. Main objective:

The aim of the bachelor's thesis is to find the most suitable way of financing housing for model young families. Evaluation of the situation on the mortgage market in the Czech Republic and comparison of 6 selected banks and their mortgage products

2. Research methods:

description, comparation, analysis, simulation, mystery shopping, synthesis

3. Result of research:

The result of the work was a comparison of mortgage offers of selected banks. The differences between the banks are slight, they differ the most in the total repaid amount of the mortgage loan. The most important criterion in comparison is the interest rate, RPSN and monthly payment. Based on this informations is the client able to easily calculate the total amount which the client repay during a time.

4. Conclusions and recommendation:

Based on the comparison of mortgage products and the performed multi-criteria analysis, implies that is not possible to determine which bank is most suitable for the client. It depends on the client's requirements, the purpose of the loan, the type of real estate and the amount of the agreed loan. Mortgage banks are very comparable competitors. The final decision of the choice of bank, even after all the provided information, depends only on the applicant.

KEYWORDS

mortgage, interest rate, bank, maturity, drawing, repayment

JEL CLASSIFICATION

E40 - General

E51 - Money Supply • Credit • Money Multipliers

G20 - General

G21 - Banks • Depository Institutions • Micro Finance Institutions • Mortgages

G50 - General

Vysoká škola ekonomie a managementu

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jméno a příjmení:	Jakub Kasl
Studijní program:	Ekonomika a management (Bc.)
Studijní obor:	Podniková ekonomika
Studijní skupina:	PPE 18
Název BP:	Financování vlastního bydlení mladé rodiny
Zásady pro vypracování (stručná osnova práce):	1. Úvod 2. Teoretická část hypotečních úvěrů 2.1. Financování bydlení 2.2. Právní úprava a regulace úvěrů 2.3. Parametry a vývoj hypotečních úvěrů 2.4. Zajištění úvěru 2.5. Proces zpracování úvěrů 2.6. Metodika 3. Praktická část 3.1. Rozbor a komparace produktů hypotečních úvěrů vybraných bank 3.2. Návrh optimálního způsobu financování bytových potřeb klienta 3.3. Výsledky práce a doporučení 4. Závěr
Seznam literatury: (alespoň 4 zdroje)	• BELÁS, J. *Finanční trhy, bankovnictví, pojišťovnictví*. Žilina: GEORG, 2013. ISBN 978-80-8154-024-0. • HYBLEROVÁ, Š. *Hypoteční bankovnictví v podmínkách české ekonomiky v kontextu evropského vývoje*. Liberec: VÚTS, 2011. ISBN 978-80-8718-424-0. • KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovnictví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-595-4. • SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Páté. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
Harmonogram:	• Zpracování cílů a metodiky do 31. 5. 2020 • Zpracování teoretické části do 30. 6. 2020 • Zpracování výsledků do 31. 7. 2020 • Finální verze do 31. 08. 2020
Vedoucí práce:	Mgr. Ing. Jiří Tobíšek

prof. Ing. Milan Žák, CSc.
rektor

V Praze dne 22. 5. 2020

Prof. Ing. Milan Žák CSc.
Digitálně podepsal Prof. Ing. Milan Žák CSc.
DN: cn=Prof. Ing. Milan Žák CSc., c=CZ, o=Vysoká škola ekonomie a managementu, a.s., givenName=Milan, sn=Žák, serialNumber=ICA - 10393535

Vysoká škola ekonomie a managementu

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Obsah

1 Úvod 1

2 Teoreticko-metodologická část práce 2

2.1 Financování bydlení 2

2.2 Právní úprava a regulace úvěrů 4

2.3 Parametry a vývoj hypotečních úvěrů 10

2.4 Zajištění úvěru 17

2.5 Proces zpracování úvěrů 17

2.6 Metodika 18

3 Praktická část 20

3.1 Rozbor a komparace produktů hypotečních úvěrů vybraných bank 20

Pro rozbor a komparaci produktů bylo vybráno 6 bankovních společností. 20

3.1.1 Česká spořitelna 20

3.1.2 Komerční banka 21

3.1.3 ČSOB 22

3.1.4 Raiffeisenbank 23

3.1.5 MONETA Money Bank 24

3.1.6 mBank 25

3.1.7 Komparace základních parametrů a obchodních podmínek hypotečních úvěrů vybraných bank 26

3.2 Návrh optimálního způsobu financování bytových potřeb klienta 29

3.2.1 První modelový příklad – nákup nemovitosti 29

3.2.2 Druhý modelový příklad – nákup bytu 29

3.2.3 Návrh financování vybraných bank pro první modelový příklad 29

3.2.4 Návrh financování vybraných bank pro druhý modelový příklad 33

3.2.5 Porovnání nabídek vybraných bank pro modelové příklady 38

3.3 Výsledky práce a doporučení 46

3.3.1 Shrnutí výsledků práce prvního modelového příkladu 46

3.3.2 Shrnutí výsledků práce druhého modelového příkladu 47

Závěr 50

Literatura I

Seznam zkratek

BRKI – Bankovní registr klientských informací

CRÚ – Centrální registr úvěrů

ČNB – Česká národní banka

ČR – Česká republika

ČS – Česká spořitelna, a.s.

ČSOB – Československá obchodní banka, a.s.

DTI – Debt to income

DSTI – Debt service to income

HÚ – Hypoteční úvěr

IT – informační technologie

KB – Komerční banka, a.s.

LTV – Loan to Value

NRKI – Nebankovní registr klientských informací

p. a. – per anum

RPSN – Roční procentní sazba nákladů

SRN – standartní rizikové nákladyvbs

SOLUS – Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům

TC – Nebankovní registr operátorů Telco Score

VBS – vnitrobankovní

Seznam grafů

Graf 1 Struktura obydlených bytových domů podle vlastníka domu v roce 2011 2
Graf 2 Průměrná mzda v České republice (v Kč) 7
Graf 3 Hypoteční úvěry na bydlení (body) 7
Graf 4 Vývoj cen nemovitostí v ČR a v Praze (průměr roku 2010 = 100) 8
Graf 5 Zadlužení domácností v ČR (v mil. Kč) 9
Graf 6 Nově poskytnuté HÚ dle doby fixace úrokové sazby (v mil. Kč) 11
Graf 7 Index hypotečních úvěrů 12
Graf 8 Porovnání úrokové sazby u vybraných bank k roku 2020 pro první modelový příklad 41
Graf 9 Porovnání úrokové sazby u vybraných bank k roku 2020 pro druhý modelový příklad 41
Graf 10 Porovnání měsíční výše splátky k roku 2020 pro první modelový příklad 42
Graf 11 Porovnání měsíční výše splátky k roku 2020 pro druhy modelový příklad 43
Graf 12 Porovnání výše roční procetní sazby nákladů k roku 2020 pro první modelový příklad 43
Graf 13 Porovnání výše roční procetní sazby nákladů k roku 2020 pro druhý modelový příklad 45

Seznam tabulek

Tabulka 1 Úrokové sazby hypotečních úvěrů vybraných bank dle období fixace k roku 2020 11
Tabulka 2 Přehled poplatků za čerpání hypotečního úvěru k roku 2020 16
Tabulka 3 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě České spořitelny k roku 2019 20
Tabulka 4 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě Komerční banky k roku 2019 21
Tabulka 5 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě ČSOB k roku 2019 22
Tabulka 6 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě Raiffeisenbank k roku 2019 23
Tabulka 7 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě MONETA Money bank k roku 2019 . 24
Tabulka 8 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě mBank k roku 2019 25
Tabulka 9 Srovnání parametrů hypotečních úvěrů na bydlení vybraných bank k roku 2020 26
Tabulka 10 Přehled délek fixace u jednotlivých bank k roku 2020 27
Tabulka 11 Srovnání poplatků hypotečních úvěrů vybraných bank k roku 2020 27
Tabulka 12 Porovnání poplatků za čerpání HÚ z roku 2020 28
Tabulka 13 Srovnání poplatků za ocenění nemovitosti u vybraných bank k roku 2020 28
Tabulka 14 Srovnání nabídek pro první simulovaný objekt k roku 2020 38
Tabulka 15 Srovnání nabídek pro druhý simulovaný objekt k roku 2020 39
Tabulka 16 Srovnání nabídek dle vybraných parametrů k roku 2020 46
Tabulka 17 Srovnání nabídek dle vybraných parametrů k roku 2020 47

1 Úvod

Jednou ze základních potřeb v životě každého člověka je zajištění vlastního či kvalitního bydlení. K tomuto kroku se nabízí dvě varianty. První variantou je investice do vlastního bydlení, druhou variantou je vyřešení bydlení formou pronájmu. Nejčastějším důvodem k pořízení vlastního bydlení je potřeba se osamostatnit, založit rodinu, investovat do majetku nebo odchod za prací. K pořízení vlastního bydlení by bylo nejjednodušší využít vlastní finanční prostředky, ale protože se v současné době nejedná o malou finanční částku, může si takovou investici dovolit jen malé procento lidí. Další alternativou se nabízí si na koupi vlastní nemovitosti naspořit, což by ale trvalo příliš dlouhou dobu. Z toho vyplývá, že většina lidí, kteří si nemohou financovat vlastní bydlení z vlastních zdrojů, využije na pořízení nemovitosi vhodný úvěr. Nejbežnejším bankovním produktem je hypoteční úvěr.

Autor Krůta (2017) uvádí, že i hypotéky mají v Čechách svou historii. Už od druhé poloviny 19. století vznikaly veřejné peněžní ústavy. Mezi první bankovní instituci lze označit Haličský pozemkový úvěrní spolek, založen roku 1841. Za nejvýznamnější byla považována Hypoteční banka království českého (založena roku 1865), která byla inspirací i pro vznik dalších hypotečních ústavů. První a druhá světová válka, léta komunistické totality hypoteční trhy nepodporovala. K obnově došlo znovu po roce 1990.

Cílem bakalářské práce je návrh optimálního způsobu financování bytových potřeb pro dvě mladé modelové rodiny. Na jejich základě a výsledků bude vybrána vhodná banka pro hypoteční úvěr v České republice.

Práce je rozdělena na dvě části. První část je zaměřena na teoretické vymezení pojmů. Podrobně popisuje financování bydlení, právní regulaci úvěrů, parametry, vývoj a zajištění úvěrů. Druhá, praktická část, se věnovala rozboru a komparaci produktů hypotečních úvěrů vybraných bank.

Získané výsledky práce poskytnou vhodný návrh optimálního způsobu financování bytových potřeb modelových rodin.

2 Teoreticko-metodologická část práce

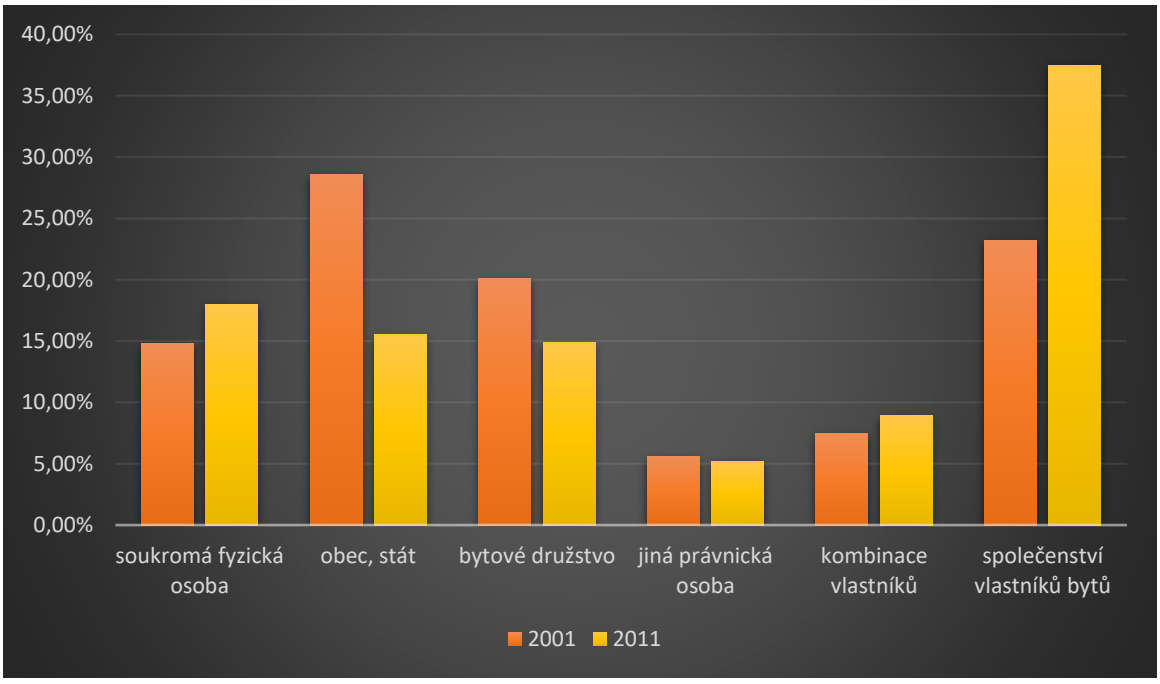
Tato část vymezuje pojem hypoteční úvěr, charakterizuje legislativu a parametry hypotečního úvěru.

2.1 Financování bydlení

K základním potřebám člověka v 21. století patří i potřeba vlastního bydlení. Je důležitou stránkou v lidském životě. Řadí se mezi podstatné ukazatele sociální i kulturní úrovně života. Úroveň bydlení ukazuje určitý standard života obyvatel.

K pořízení bydlení vedou dvě možnosti, a to bydlení v pronájmu nebo koupě vlastní nemovitosti. Každá možnost má své plusy a mínusy. V pronájmu člověk platí majiteli za to, že využívá jeho majetek. Nikdy na tuto nemovitost nebude mít vlastnické právo. Naopak při koupi vlastní nemovitosti, vlastnické právo automaticky získá. Z toho vyplývá, že v takovém případě odpadnou náklady za nájem, ale naopak vysokým nákladem se stane cena za koupi nemovitosti. Tato investice do nemovitost neztrácí hodnotu a má velkou výhodu i do budoucna. Získanou nemovitost mohou zdědit potomci, kteří mohou být dobře zajištěny do svého života. I tento ukazatel bývá důležitým při rozhodování při koupi nemovitosti. V následujícícm grafu je uvedena struktura bytových domů podle vlastníka nemovistosti.

Graf 1 Struktura obydlených bytových domů podle vlastníka domu v roce 2011



Zdroj: Český statistický úřad (2011)

Infomace z grafu jsou z posledního sčítání lidu z roku 2001 a 2011, kde je zřejmý velký nárůst počtu společenství vlastníků bytů. Další sčítání lidu je v roce 2021. Proto není uveden novější zdroj.

Vlastní bydlení

Autorka Hyblerová (2010, s. 43) popisuje okolnosti, za kterých člověk chce vlastnit svůj byt či dům. Nejčastější možností je koupě nemovitosti. Další, méně častou, je cestou dědictví. V tom to případě nejsou potřeba finanční prostředky. Nemovitosti si lidé kupují hlavně z důvodu

bydlení, zcela výjímečně jako investici. Koupě nemovitosti je financováno z vlastního zdroje nebo zdroje cizího. Financování lze také kombinovat. Cena nemovitosti se stanovuje podle poptávky a nabídky na trhu nemovitostí. Cena je převážně určena místem, kde a v jaké lokalitě se nemovitost nachází. Je velmi těžké dosáhnout rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou nemovitostí. Z dlouhodobého pohledu, se cena za pořízení nemovitosti se neustále zvyšuje, podle hodnot inflace.

Cena bydlení je určena mimo jiné také na základě:

- celkové výměry;
- blízkosti pracovních příležitostí;
- o umístění bytu v prostoru obce;
- atraktivností lokality a podobně;
- o dopravní obslužnosti;
- o úrovní služeb v obci;
- o technickou úrovní domu;
- o ekonomikou provozu domu.

Financování vlastními zdroji

Dále autorka Hyblerová (2010, s. 44) uvádí, že k pořízení vlastní nemovitosti by člověk musel mít naspořeno značnou část financí. Výhodou u možnosti vlastního financování je, že vlastník se svojí nemovitostí může nakládat podle svého uvážení a není ničím zavázán společnosti, která by vlastníkovi půjčila finanční prostředky. Dalším plusem vlastního financování je i časové zvýhodnění, tzn., že odpadá zdlouhavé čekání na schválení úvěru. Největší výhodou bezesporu je, že vlatník nemovitosti není zadlužený.

Každý, kdo se rozhoduje koupit nemovitost, zjišťuje své finanční možnosti. Například sjednocuje finance ze svých bankovních účtů, spořeních, investic, atd. Mezi vlastní zdroje lze zařadit také půjčku od rodiny nebo známých. Důležité je si uvědomit, že při koupi nemovitosti ze všech svých finančních zdrojů může nastat neočekávaná situace, která vyžaduje nemalé finanční výdaje. A majitel nemovitosti nezbyde, než tuto situaci řešit půjčkou a to ještě za horší úrok, než by bylo sjednáno u úvěru na bydlení.

Financování cizími zdroji

Autorka Kantnerová (2016, s. 110) zmiňuje, že pokud člověk nemá vlastní zdroje a potřebuje akutně vyřešit svou současnou situaci s bydlením, je pro něj nejlepším řešením financování koupě nemovitosti z cizích zdrojů. V tuto chvíli je to nejrychlejší způsob, jak uspokojit potřebu vlastního bydlení. Je to lepší varianta než si několik let spořit a zbytečně platit za pronájem.

Toto shrnuje § 2395 v občanském zákoníku „Smlouvou o úvěru se úvěrující zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a úvěrovaný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.“

Úvěr na bydlení dělíme na tři možnosti:

- úvěr ze stavebního spoření;
- spotřebitelský úvěr;
- hypotéční úvěr.

Pokud se budoucí majitel rozhodne financovat všechny náklady na koupi nemovitosti z cizích zdrojů, tak lze využít možnost hypotečního úvěru. Banky specializované na poskytování hypotečních úvěru jsou hypoteční banky. Lze také využít možnost financování ze stavební spořitelny, která je specializovaná na úvěry ze stavebního spoření. Další variantou financování

je možnost využít spotřebitelský úvěr, kde určité banky poskytují tak vysoké úvěry, za které lze nemovitost koupit.

Autorka Kantnerová (2016, s. 111) také zmiňuje výhody a nevýhody z financování hypotečního úvěru.

Výhody:

- rychlost získaných financí ke koupi nemovitosti;
- dlouhodobá splatnost;
- nízká úroková sazba;
- možnost odkladu splátek;
- odpočet úroků (jedna z výhod od státu);
- minimálně jednou ročně mimořádná splátka – zdarma.

Nevýhody:

- poskytnutí hypotečního úvěru až od určité částky;
- zajištění nemovitostí;
- přísné podmínky při poskytnutí;
- riziko neschopnosti splácet;
- ne vždy jsou možné mimořádné splátky nebo s vysokými poplatky, mimo fixaci nebo výročí smlouvy.

2.2 Právní úprava a regulace úvěrů

Autor Staněk (2016) uvádím ve svém článku, že nad hypoteřním úvěrovým trhem má správu Česká národní banka. V České republice hypoteční úvěr není upraven přímo v jednom zákoně. Legislativa je stanovena nově od roku 2016 v zákoně č. 257/2016 Sb.9 o spotřebitelském úvěru a dříve v zákoně č. 190/2004 Sb. O dluhopisech.

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru je účinný od 1.prosince 2016, který byl novelizován z roku 2010 o spotřebitelském úvěru, upravuje všechny bankovní i nebankovní úvěry. Zahrnuje i hypoteční úvěr pro spotřebitele. Záměr změny nového zákona bylo naplnit směrnice z roku 2014 Evropské unie, které mají za cíl sjednotit členské země EU v oblasti úvěrování.

Definice podle zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru v § 2 je:

„Spotřebitelským úvěrem na bydlení je spotřebitelský úvěr

1) zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci;

2) účelově určený k:

- nabytí vypořádání nebo zachování k nemovité věci nebo součástí nemovité věci;
- vystavbě nemovité věci nebo součástí nemovité věci;
- úhrada za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu, či rodinného domu;
- změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím;
- úhrada nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4, nebo;
- splácení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům ovedeným v bodech 1 až 6.

3) poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření.“

Jak uvádí Katnerová (2016, s. 118) se nově podle zákona musí definovat spotřebiteli náklady pro výpočet RPSN (roční procentní sazby nákladů). Podle RPSN může spotřebitel porovnávat nabídky úvěrů jednotlivých bank. Povinnou součástí smlouvy i předsmluvních informací jsou procenta RPSN.

Vzorec výpočtu RPSN podle zákona č. 257/2016 Sb.

$$\sum_{k=1}^{m} C_k \, (1+X)_k^{-t} = \sum_{l=1}^{m'} D_l \, (1+X)_l^{-s}$$

Zdroj: vlastní zpracování

V uvedeném vzorci jsou:

X – roční procentní sazba nákladů;

m – číslo posledního čerpání;

k – číslo čerpání;

Ck – částka čerpání k;

tk – interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání, proto t=0;

m´– číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů;

I – číslo splátky jistiny nebo nákladů;

Dl – výše splátky jistiny nebo nákladů;

Sl – interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky jistiny nebo nákladů;

Jak uvádí Kantnerová (2016, s. 118), je RPSN pro hypoteční úvěry, stanovena pro první období fixace a obsahuje: úroky, měsíční a jednorázové poplatky (sjednání úvěru), náklady za ocenění nemovitosti, poplatek za běžný účet (který je využíván ke splacení úvěru), požadované (povinné) pojištění schopnosti splácet. náklady na zápis zástavního práva do katastru nemovitosti, náklady na další, tzv. doplňkové služby, které určí banka.

V novém zákoně č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru v § 86 je stanovená důslednost na posouzení úvěruschopnosti spotřebitele. Toto má vést ke zmenšení rizika nesplácení úvěru. Znamená to, že banky porovnávají příjmy, výdaje spotřebitele a sledují dosavadní splácení úvěrů a dluhů žadatele. Bankám tato povinnost zákona zvyšuje administrativní a schvalovací zatížení. Další novou částí v zákoně, je povinnost banky, s dostatečným předstihem a bez zbytečného odkladu, před podpisem úvěrové smlouvy poskytnout klientovi předsmluvní informace. A to na zákonem předepsaném formuláři. Všechny informace musí být klientovi srozumitelně vysvětleny. Všechna sdělení, které byla klientovi poskytnuta, musí být v souladu s jeho finanční situací.

Výsledkem všech předložených podkladů je vyhodnocení jeho úvěruschopnosti. Všechny dokumenty o spotřebitelském úvěru musí být uchované a archivované, dle zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru v § 31.

Předčasné splacení spotřebitelského úvěru na bydlení bez sankcí dle zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru v § 117 umožňuje:

- pokud bylo předčasné splacení provedeno ve lhůtě 3 měsíce poté, co poskytovatel sdělil novou výši úrokové sazby;
- u úvěrů s variabilní sazbou;
- z pojistného plnění určeného k zajištění úvěru;
- v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity dluţníka nebo manžela/manželky.

Spotřebitel má možnost splatit 25 % úvěru během 1. měsíce před dnem výročí smlouvy bez jakýkoliv poplatků.

Dle zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru v § 117, v případě mimořádné splátky nad 25 % úvěru, nesmí poplatky převýšit částku účelně vynaložených nákladů, které vzniknou s předčastným splacením úvěru. Podle splatnosti nad 1 rok, je maximální výše poplatku 1 % předčastně splacené výše uvěru a se splatností do 1 roku, je 0.5 %, ale maximálně 50 000 Kč. Česká národní banka v roce 2019 ujasnila zákon o spotřebitelském úvěru, kdy například u účelně vynaložených nákladů u předčastného splacení úvěru na bydlení, vysvětlila jaké náklady lze považovat a jejich výši. Při nesplácení dlužníkem, zákon vymezuje důsledky a výši poplatků. Banka může vymáhat náhradu účelně vynaložených nákladů, úroky s prodlením a smluvní pokuty.

Zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru

Tento zákon byl zrušen a nahrazen v roce 2016 Zákonem č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru.

Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech

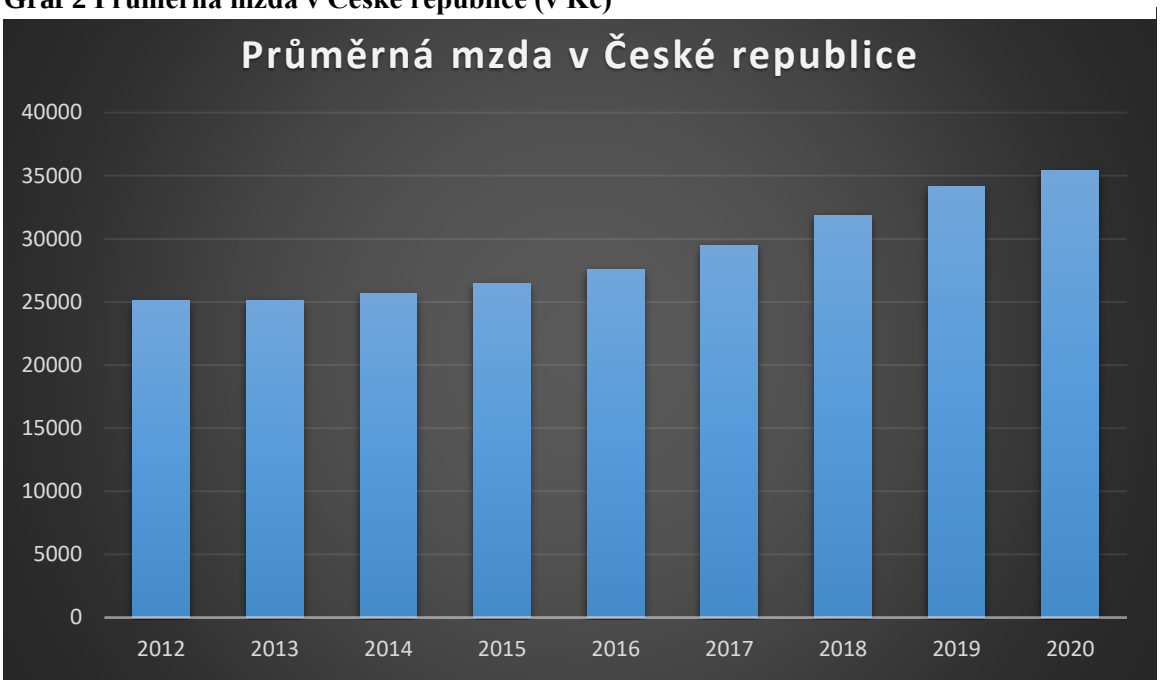
V zákoně č. 190/2004 Sb. o dluhopisech je hypoteční úvěr definován jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Dnem vznikem zástavního práva se považuje úvěr za hypoteční. K pohledávce hypotečních zástavních listů může dojít, až když se emitent o zástavním právu k nemovitosti dozví. Touto úpravou se přidala možnost o hypoteční úvěr, který je neúčelový a nazývá se bankami jako „Americká hypotéka“. Jako neúčelová hypotéka musí být zajištěna zástavním právem k nemovitosti, ale není u ní sledován účel a na co byly půjčené prostředky použity.

Regulace České národní banky

Česká národní banka (2020) definuje, že v České republice nejsou doporučení od národní banky legislativně závazná. Doporučením od banky je například snížit počet hypotečních úvěrů lidem, kteří nedisponují dostatečnými finančními úspory. Od roku 2017 je nutné mít k pořízení nemovitosti 10 % ceny nemovitosti z vlastních zdrojů a 90 % ceny nemovitosti poskytne banka. Horní hranicí LTV se snažila reagovat ČNB na zvyšující se ceny nemovitostí. Lidé, kteří nemají finanční prostředky na poskytnutí 10% ceny nemovitosti jsou tento stav nuceni řešit jiným úvěrem. Nejčastěji jde o spotřebitelský úvěr nebo úvěry ze stavebního spoření, ikdyž je to pro ně finančně nevýhodné.

V roce 2020 se ekonomika v České republice necházela na svém vrcholu. Nedostatek pracovních míst dlouhodobě způsobuje tlak na růst mezd.

Graf 2 Průměrná mzda v České republice (v Kč)

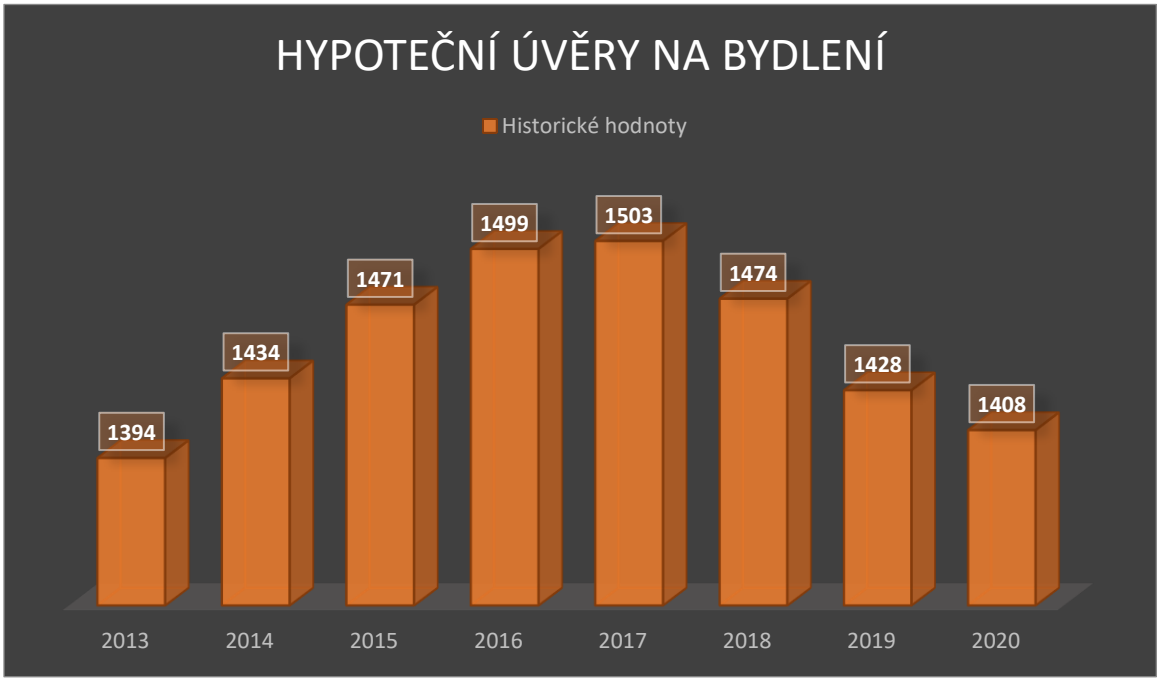


Zdroj: kurzy.cz (2020)

V tomto grafu bylo zjišťováno zvyšování průměrné mzdy v ČR od roku 2012 do roku 2020. Z grafu vyplývá, že vývoj mezd neustále roste.

Zvyšováním průměrné mzdy, dlouhou dobu nízká nezaměstnanost a nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů způsobují dlouhodobý růst hypotečního trhu.

Graf 3 Hypoteční úvěry na bydlení (body)

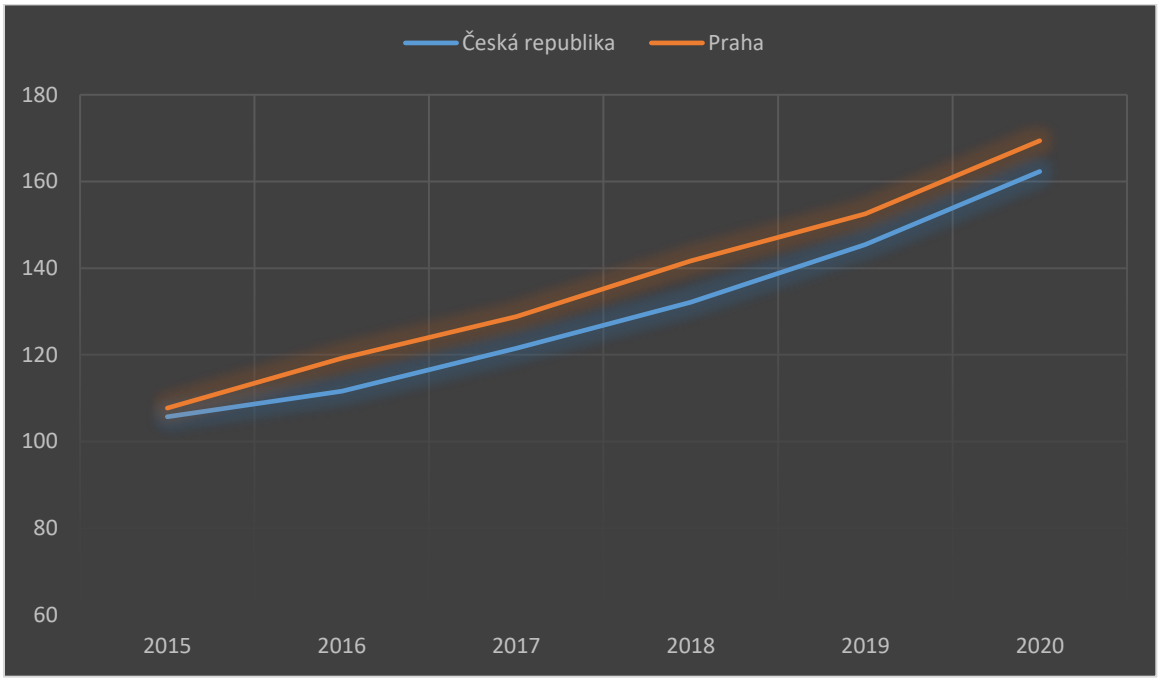


Zdroj: kurzy.cz (2020)

Do grafu byly zpracovány hodnoty růstu hypotečních úvěrů od roku 2013 do roku 2020. Největší nárůst byl v roce 2017.

Zejména předešlé faktory ovlivňují i trh s nemovitostmi, jejichž ceny výrazně rostou. Tento vývoj je znázorněn na grafu č 4.

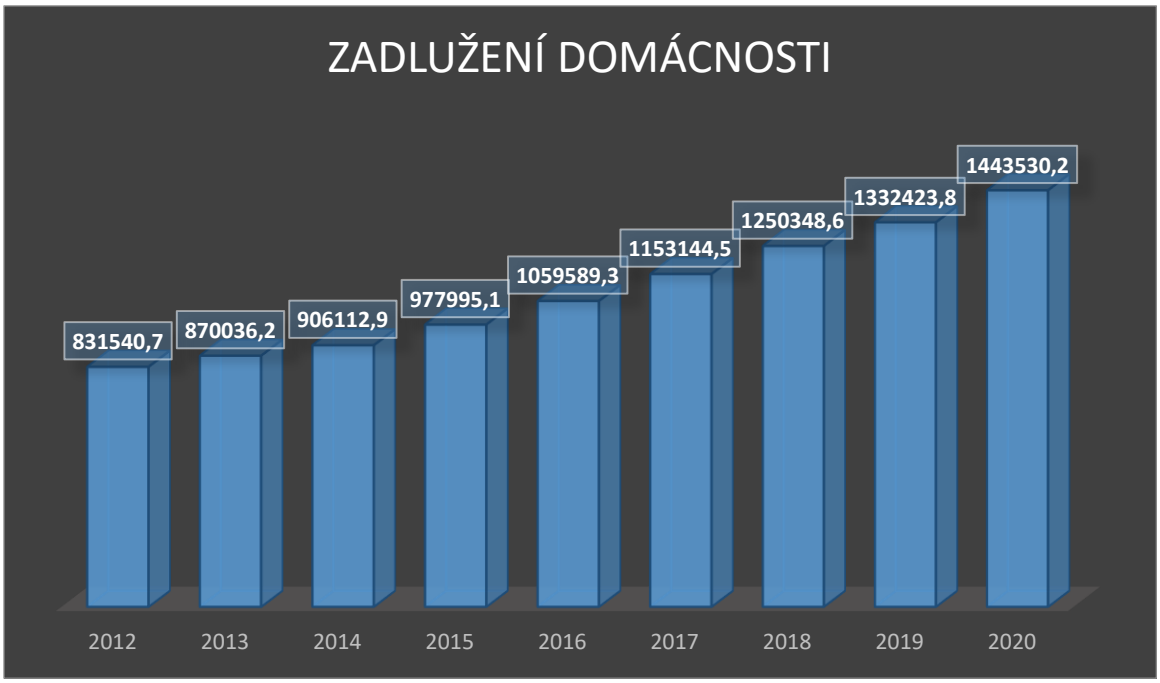
Graf 4 Vývoj cen nemovitostí v ČR a v Praze (průměr roku 2010 = 100)



Zdroj: Český statistický úřad (2020)

Graf znázorňuje vývoj cen nemovitostí cen v České republice a v Praze. Ceny nemovitostí se každým rokem navyšují. Vývoj byl šetřen od roku 2015 do roku 2020.

Graf 5 Zadlužení domácností v ČR (v mil. Kč)



Zdroj: kurzy.cz (2020)

Graf č. 5 znázorňuje zadlužení domácností v ČR. I dluhy obyvatel ČR se postupně rok od roku navyšují.

Ze získaných dat lze vyvodit, že regulace od České národní banky nemá taková vliv na zpomalení zadlužení, jak se očekávalo při doporučení v roce 2018. I přesto, že na začátku se dostavilo mírné zpomalení. Nová regulace od České národní banky stanovuje výši úvěrového limitu u dvou ukazatelů:

1. **Ukazatel DTI – Debt to income** – ukazuje poměr celkového zadlužení k ročnímu příjmu žadatele o úvěr.
2. **Ukazatel DSTI – Debt service to income** – ukazuje poměr ročních výdajů žadatele na splátky úvěrů a ročního příjmu žadatele.

Celkový dluh žadatele o hypoteční úvěr nesmí přesáhnout devítinásobek jeho ročního čistého příjmu. Měsíční splátka nesmí překročit hranici 45 % čistého příjmu žadatele za měsíc.

Ve článku Luboš Svačina (2021) píše o novele zákona, kterou předložila Česká národní banka spolu s Ministerstvem financí. Podle kterého by národní banka mohla regulovat trhy s úvěry na bydlení. Usměrňovala by parametry pro zprostředkování hypotečních úvěrů. A za nedodržení pravidel by měla možnost pokutovat. Hlavní ideou této novely zákona je zpomalit růst hypotečního trhu, kontrolovat zadlužení obyvatel a ustálit bankovní sektory. Další možnost, jak zpomalit růst hypotečního trhu je zvýšení úrokových sazeb. Tato novela je schválena poslaneckou sněmovnou a dále se bude projednávat Senátem.

Státní podpora financování bydlení

Ústředním orgánem státní správy pro bytovou politiku je v České republice ze zákona Ministerstvo pro místní rozvoj (2017). Toto ministerstvo připravuje programy na podporu bydlení financovaných ze státního rozpočtu.

Dostupnost vlastního bydlení je v současné době financováno programem určený mladým lidem do 36 let pečující o dítě do 15 let. Program je určen na pořízení nebo modernizaci obydlí.

Má to několik podmínek:

- podlahová plocha novostavby rodinného domu nepřesáhne 140 m^2 nebo podlahová plocha bytu nepřesáhne 75 m^2;
- úroková sazba je určena Evropskou unií pro Českou republikou, nejméně však 1 %;
- žadatel nebo jeho partner nesmí vlastnit nebo spoluvlastnit nemovitost;
- musí sloužit k trvalému pobytu žadatele.

Zdroj Ministerstvo pro místní rozvoj (2017) ukazuje, že výhodou tohoto programu je relativně nízká úroková sazba**.** A nevýhodou je omezení splatnosti, a to maximálně 20 let při úvěru na pořízení nemovitosti, což má za následek vyšší finanční zátěž domácnosti.
Jednu z hlavních výhod hypotečních úvěrů představují daňové úlevy. Měli by motivovat lidi k financování vlastního bydlení. Podmínky pro odpočet úroků jsou dány zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Nejvíce se odečet vyplatí lidem s vyšším příjmem. Maximální úlevu od základu daně lze odečíst až 300 000,- Kč. Roční úspora tak pro občana činí až 45 000,- Kč. Při splácení anuitním splácení, je největší úleva na dani v první letech hypotéky, kde se platí větší část úroků. Pokud je dlužníků úvěru na financování bytové potřeby více, odpočet může být uplatněn jedním z dlužníků, anebo každým z nich, a to rovným dílem.

2.3 Parametry a vývoj hypotečních úvěrů

Financování výstavby nebo koupě nemovitostí se stává víc a víc hlavním zdrojem hypotečních úvěrů. Z tohoto důvodu se postupně utvářely parametry úvěrů. Například účel, výše úvěru, splácení, poplatky, čerpání, doba splatnosti a další.

Účely hypotečního úvěru

Podle autorů Syrového (2009, s. 30) a Beláse (2013, s. 513) se hypoteční úvěr, podle novely zákona od roku 2014, dělí na dva druhy – na účelový a neúčelový.

Účelový hypotečný úvěr je určený jako investice do nemovitosti. Na koupi nemovitosti nebo výstavbu či rekonstrukci. Lze ho také použít na refinancování poskytnuté hypotéky, která byla určena na financování nemovitosti. K zajištění zástavního práva je použita sama nemovitost. Dalším řešením k zajištění úvěru je možnost upotřebit k zástavě nemovitost ve vlastnictví dlužníka. Banky půjčují na účelový hypoteční úvěr ke koupi nemovité věci (byt, dům, stavební pozemek), na výstavbu nemovitosti (včetně projektu a veškerých přípojek), rekonstrukci nemovitosti, na refinancování úvěru z jiné banky, na vypořádání dědictví či společného majetku manželů po rozvodu, atd.

Neúčelový hypoteční úvěr je také nazýván jako americká hypotéka. Zajištění tohoto úvěru je také nemovitostí, ale není znám její účel. Americká hypotéka se sjednává na kratší dobu než účelový úvěr. Pro banky, je u těchto úvěrů větší riziko, a to se odráží na úrokové sazbě poskytnutého úvěru. Z tohoto důvodu je pro klienta nevýhodné sjednávat neúčelový úvěr. Z těchto příčin je mnohem nižší počet neúčelových úvěrů než účelových úvěrů na bydlení.

Splatnost hypotečních úvěrů

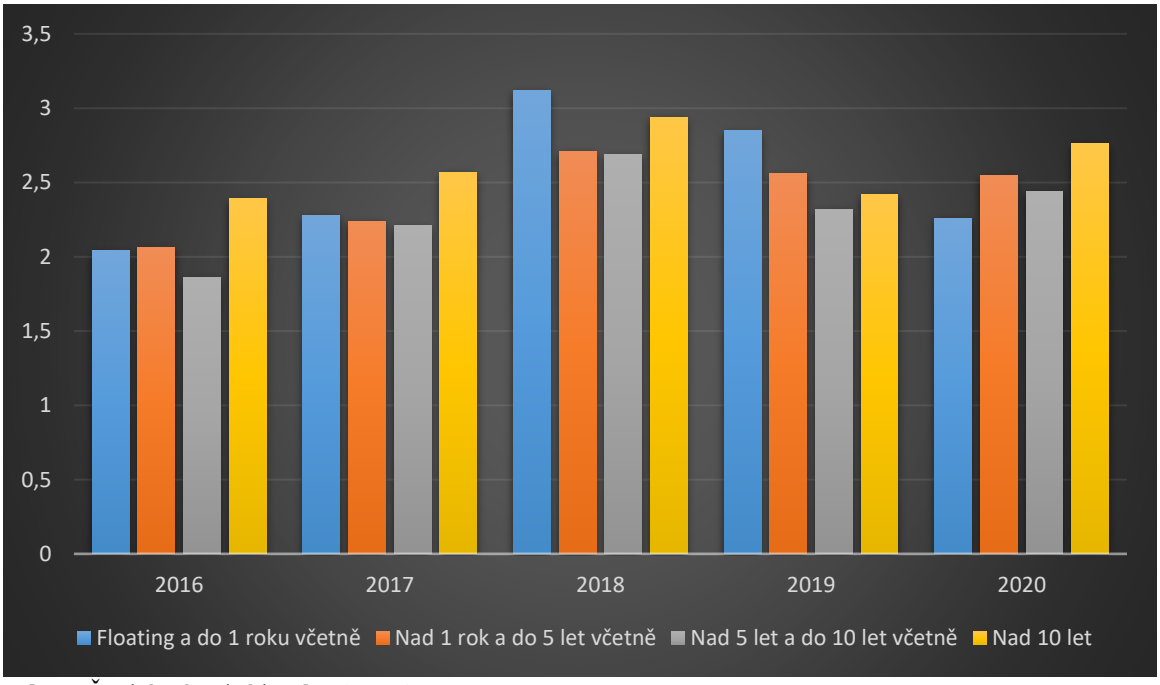
Dle autorky Hyblerové (2010, s.65) je splatnost hypotečního úvěru doba, po kterou je úvěr splácen. Tento druh úvěru patří mezi dlouhodobé úvěry, u kterých je doba splatnosti 20 až 30 let. Nejdelší doba splacení, dle zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, až 40 let, ale podle doporučení České národní banky, je doba splatnosti maximalně 30 let. Délka doby splatnosti zaleží i na měsíční částce, kterou je klient schopen splácen. Například, čím nižší splátka, tím delší období splatnosti úvěru. U úvěru také se bere ohled na věk klienta. Maximální věk, do kterého je možnost splácet úvěr, je 70 let.

Úročení hypotečního úvěru

Jak uvádí autorka Kantnerová (2016, s. 101) u úrokové sazbě hypotečního úvěru zaleží na účelu úvěru, době fixace, na zajištění úvěru a kvalitě dlužníka. Úrok se odvíjí podle sjednávané banky. Účel úvěru je nejméně rizikovým pro banky a nejlevnějším pro klienty, když je úvěr určen na bydlení. Naopak nejvíce rizikovám úvěrem je tzv. americká hypoteká bez udání účelu hypotéky. Doba fixace je doba, při kterém má klient sjednané s bankou stejnou výši úrokové sazby. Délka fixace je možná od 1 roku až do 30 let, délka fixace záleží na určité bance. Nejvíce se využívá fixace na 5 let.

Graf č. 6 znázorňuje objem v milionech korun v nových hypotékách podle fixace od roku 2013 do roku 2020.

Graf 6 Nově poskytnuté HÚ dle doby fixace úrokové sazby (v mil. Kč)



Zdroj: Česká národní banka (2020)

V grafu č. 6 byly zpracovány hypoteční úvěry dle doby fixace úrokové sazby od roku 2016 do roku 2020. Analýzou objemů lze vyčíst, že klienti nemají zájem každý rok obnovovat úrokovou sazbu, ale úrokovou sazbu fixují na delší dobu. Nejčastěji na 5 let.

Autor Syrový (2009, s 31) upozorňuje, že každý klient si vybírá délku fixace úrokové sazby podle svých potřeb, například, když bude nemovitost do 5 let prodávat, tak se vyplatí fixovat sazbu jen na krátkodobý horizont. Podle délky fixace se může měnit i úroková sazba. Což je další faktor, podle kterého si klient může vybírat fixaci úrokové sazby. Jak obsahuje tabulcka č. 1.

Tabulka 1 Úrokové sazby hypotečních úvěrů vybraných bank dle období fixace k roku 2020

Fixace (rok)	Úroková sazba (% p. a.)					
	Česká spořitelna	Komerční banka	ČSOB	Raiffeisenbank	MONETA Money bank	mBank
1	3,04	2,49	1,99	2,53	1,99	2,76

2	3,04	2,49	nenabízí	nenabízí	nenabízí	nenabízí	
3	2,44	2,29	1,99	2,33	1,99	2,69	
4	2,44	2,29	nenabízí	nenabízí	nenabízí	nenabízí	
5	2,34	2,29	2,09	2,33	1,99	1,64	
6	2,34	2,29	nenabízí	nenabízí	nenabízí	nenabízí	
7	nenabízí	2,29	2,19	nenabízí	2,09	nenabízí	
8	2,34	2,29	nenabízí	nenabízí	nenabízí	nenabízí	
9	nenabízí	2,29	nenabízí	nenabízí	nenabízí	nenabízí	
10	2,44	2,29	2,69	2,53	2,09	nenabízí	
15	2,64	2,49	3,19	nenabízí	nenabízí	nenabízí	
20	3,04	nenabízí	nenabízí	3,23	nenabízí	nenabízí	

Zdroj: vlastní zpracování

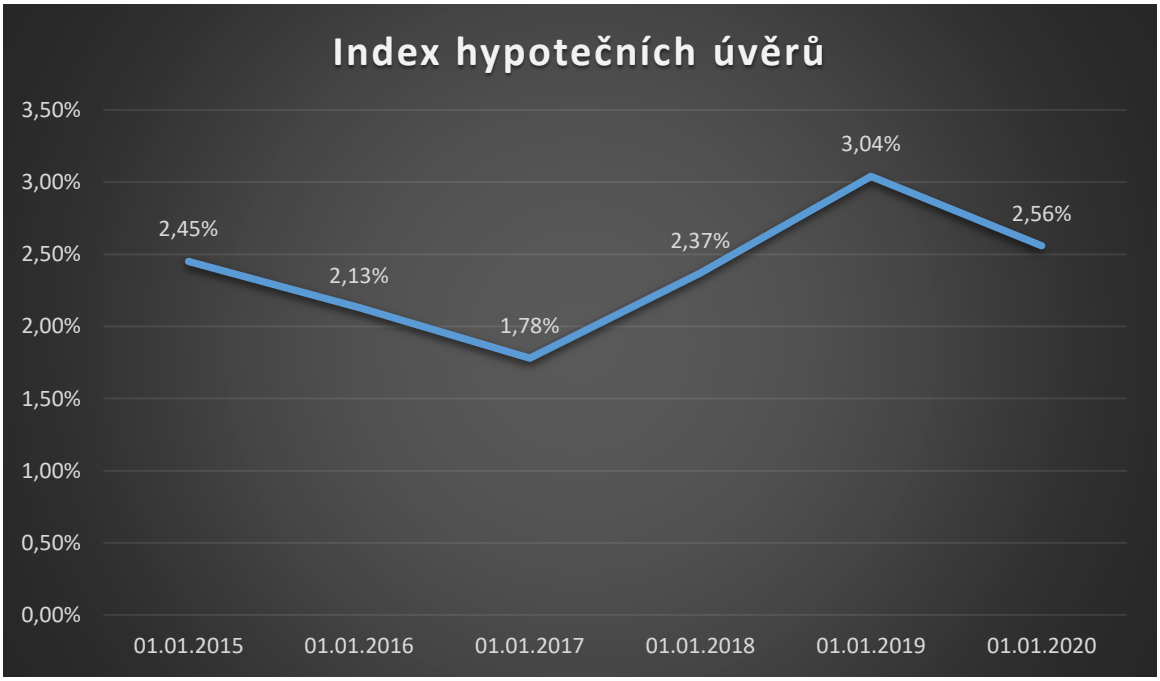
V tabulce č. 1 jsem zjišťoval úrokovou sazbu vybraných bank dle období fixace. Všechny banky nabízejí fixaci na 1 rok, na 3 roky a na 5 let. Nejvíce variant fixací nabízí Komerční banka, na druhém místě je Česká spořitelna. Naopak nejméně možností fixací nabízí mBank a Raiffeisenbank a stejně jako MONETA Money bank.

Skladba úrokové sazby

Úroková sazba se dělí na několik částí:

- vnitrobankovní (VBS);
- standartní rizikové náklady (SRN);
- marže – s touto částí úrokové sazby, lze jako banka pohybovat a tím zajistit vhodnou úrokovou sazbu pro klienta.

Graf 7 Index hypotečních úvěrů



Zdroj: Broker Consulting (2020)

Na grafu č. 7 je znázorněna křivka úrokových sazeb ČNB u hypotečních úvěrů, které využívají banky jako zdroj pro financování hypoték. To ovlivňuje také úrokovou sazbu jako ostatní faktory.

Do úrokové sazby patří i marže banky, které zahrnují náklady za sjednání, správu, samotný zisk i riziko obchodu.

Výše úrokové sazby také zaleží na LTV (Loan to Value), což znamená výši zajištění nemovitosti. Čím vyšší zajištění, tím banka má vetší jisotu, že klient bude úvěr splácet. Dalším posuzování banky při sjednávání, je schopnost klienta splácet hypoteční úvěr. Toto se nazývá bonita dlužníka. Posuzují se příjmy a výdaje dlužníka a osob, které jsou spojeny s úvěrem. Dále banky prověřují angažovanost klienta v jiných bankách. A zda své pohledávky řádně splácí nebo splácel. Každá banka má v tomto směru prověření jiné metody.

Úvěruschopnost klienta

Jak uvádí autorka Cvik (2016), pokud banka poskytuje úvěrový produkt je vystavena riziku nesplácení klienta. Banky mají za cíl toto riziko eliminovat, a proto banky financují jen klienty s dostatečnou bonitou, kteří pravděpodobně své závazky k bance splatí. Při bonitě klienta se neposuzuje nejen současná situace dlužníka, ale také jeho minulá finanční situace.

- prvním krokem k zjištění informací k posouzení bonity žadatele je vyplnění základních formulářů klientem – měsíční příjem, zaměstnání nebo podnikání, profese a měsíční výdaje klienta;
- v dalším kroku je zjištění informací o žadateli v rámci banky, jestliže žadatel je nebo byl historicky klientem dané banky, tzv. interní informace;
- další hlavní částí při zjištění úvěryschopnosti klienta jsou informace z úvěrových registrů. Tyto instituce přebírají informace od bank o spolehlivosti, pravidelnosti a důslednosti splácením svých závazků. A pak tyto informace dodávají zpět bankám.

Banky akceptují jen přijmy s předpokladem jejích trvání, například příjmy ze závislé činnosti, přijmy z podnikání. Doplňkové příjmy, jako je pronájem nemovitosti, rodičovský příspěvek nebo invalidní důchod. Klient musí u příjmů ze závislé činnosti dodat potvrzení příjmu o délce 6 měsíců až 2 roky. Jestliže klient má příjmy z podnikání, musí dodat daňové přiznání za poslední 2 roky. Klient při žádosti o úvěr nesmí být ve zkušební době. Většinou banky požadují zaměstnání na dobu neurčitou.

Ve výdajích klienta jou zahrnuty veškeré výdaje spojené s bydlením, který zahrnuje nájem, energie, vodu, plyn a další. Zahrnuty jsou i měsíční příspěvky do penzijního spoření, stavebního spoření, pojištění, alimety. Do výdajů také patří splátky jiných úvěrů. Bonitu klienta ovlivňuje také sjednané úvěrové limity u kreditních karet nebo povoleném debetu, neboli kontokorentu. Pro posouzení úvěruschopnosti by měl žadatel vypovědět smlouvy u produktů (kreditní karty, kontokorenty), které nevyužívá a přesto je má sjednané, tím zvýší svou úvěruschopnost.

K dalšímu důležitému bodu ovlivňující úvěruschopnost klienta patří životní minum. To znamená minimální hranici peněžních prostředku k zajištění živin a ostatních důležitých potřeb člověka. Částky jsou u každého klienta individuální. Životní minimum se dělí do těchto kategorií:

- jednotlivec;
- první osoba v domácnosti;
- druhá a další osoba v domácnosti, která není zaopatřená dítětem;
- nezaopatřená dítětem (do 6 let, od 6 do 15 let a od 15 do 26 let).

Mezi další položku, která velmi ovlivňuje bonitu žadatele je jeho věk. Čím je žadatel starší, tím je větší riziko splácení a je hůře hodnocen.

I dosažené vzdělání, patří k faktorům posouzení. Čím vyšší vzdělání klienta, tím je klient méně rizikový. Horší hodnocení mají klienti, kteří mají jen výuční list. Ti hledají déle novou práci a nebo za horší finanční ohodnocení.

Mezi další fakory patří pohlaví, muži například mají menší schopnost se splácením svých závazků.

Posuzuje se též profese klienta. V současné době mnoho odvětví ovlivnila pandemie Covid 19, například lidi pracující v restauracích, obchodech nebo v cestovním ruchu přišlo o práci a proto jsou tyto profese více rizikové. Naopak klienti pracující ve financích, administrativě nebo ve zdravotnictví pracovali bez omezení.

Důvěryschopnpst ovlivňuje i rodinný stav žadatele. Vdaní/ženatí klienti mají bonus ve společném příjmu, dělí se o všechny výdaje domácnosti. Důležitý je i počet dětí v rodině, kdy u každého dítěte se počítají výdaje navíc.

Řešením při nízké bonitě klienta je spolužadatel úvěru. Spolužadatel navýšší hlavní příjmy. Nejčastějším spolužadatelem je manžel/manželka, přítel/přítelkyne. U mladých žadatelú u úvěr se často stávají spolužadatelé i rodiče.

Úvěrové registry

Silný (2018) popisuje ve svém článku, že banky pro zjištění a posouzení historických údaju platební morálky, využívají úvěrové registry, které patří mezi hlavní informace v bonitě klienta. Je to jednoduchý a rychlý způsob pro banky, jak zjistit úvěrové riziko žadatele. Podle úvěrových registrů, jsou banky schopny odvodit i budoucí morálku žadatele o hypoteční úvěr.

Klienti můžou využít registry pro zjištění své zadluženosti a zabranit předlužení.

Úvěrové registry se dělí na negativní a pozitivní. Negativní informace obsahují jen záporné informace o platební morálce klienta. V pozitvních registrech jsou obsaženy informace jak o pozitivní, tak negativní morálce klienta.

Registry, které využívají banky na zjištění informací o žadateli, patří:

- SOLUS – Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům;
- BRKI – Bankovní registr klientských infomrací;
- NRKI – Nebankovní registr klientských informací;
- CRÚ – Centrální registr úvěrů;
- TC – Nebankovní registr operátorů Telco Score.

Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům (SOLUS)

SOLUS (2020) se nazývá také Zájmové sdružení právnických osob. V tomto regisru jsou zaznamenané jen negativní informace o klientech, kteří nesplňují své úvěrové závazky. Mezi společnosti, které patří do tohoto registru jsou všechny bankovní instituce, nebankovní finanční společnosti, stavební spořielny, telekomunikační společnosti, distributoři energie, vody a plynu a dalších mnoho společností. Solus archivuje informace o zaplacení dluhu 3 roky, ale u telekomunikací nebo energie, a plynu se uchovavájí jen po 1 rok od zaplacení dluhu.

Bankovní registr klientských infomrací (BRKI)

Registr BRKI (2020) spravuje společnost Czech Banking Credit Bureau, a. s.. Bankovní registr je aktualizován každý měsíc. V registru jsou obsaženy jak pozitivní, tak negativní informace o klientech, získané z úvěrových zavazků mezi společností a klientem. Informace jsou

archivovány 4 roky po ukončení smluvního závazku mezi klientem a bankou. Jestliže se smlouva o poskytnutí úvěru neuzavře, informace jsou archivovány na 1 rok, ode dne podepsání žádosti klientem.

Nebankovní registr klientských informací (NRKI)

Nebankovní registry NRKI (2020) spravuje Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o.. Registr čerpá informace od nebankovních institucích, které poskytují spotřebitelské úvěry nebo leasingy. Jsou aktualizovány každý měsíc. Nebankovní registr je propojen s bankovním registrem, a proto banky mohou nahlížet i do NRKI. Informace se archivují na 4 roky po skončení smluvního vztahu. Pokud nedojde k podpisu smlouvy, informace se od podání žádosti uchovávají 6 měsíců.

Centrální registr úvěrů (CRÚ)

Zdroj ČNB (2020) uvádí, že tento registr je informační systém o úvěrových závazcích fyzických osob, podnikatelů a právnických osob. Umožnuje výměnu informací mezi účastníky CRÚ. V jeho databázi nejsou evidovány spotřebitelské úvěry fyzických osob, hypoteční úvěry fyzických osob, ručitelské závazky klientů, údaje o depozitních účtěch. Informace jsou aktualizovány každý měsíc. Náhled k informacím má jen Česká národní banka jako provozovatel a garant a členové registru.

Telco Score (TC)

Dle zdroje Pospíšil (2018) je Telco Score nebankovní registr, který poskytuje Společnost pro informační databáze (SID). Registr čerpá informace ze tří hlavních společností operátorů (O2, T-Mobile, Vodafone). Informace jsou o platební morálce u těchto telekomunikačních operátorů. Hodnocení probíhá každý den a počítá se za poslední tři měsíce.

Některé banky mají i své vlastní registry o platební morálce klientů ve své bance.

Vyhodnocení úvěrových registrů, které banky používají, se dělí na několik stupňů. Banky klienty, kterým nelze úvěr poskytnout, v registrech označují jako Black. Dalším stupněm je Red III., Red II. Red I. a Yellow. Pokud klient nemá žádný negativní záznam, je označen jako Clear.

Pokud registr obsahuje negativní údaj o úvěrové morálce klienta, banky nejsou povinny sdělit záznam klientovi. Žadatel má možnost informace získat při zaslání výpisů z jednotlivých registrů.

Čerpání hypotečního úvěru

Podle autorů Dvořáka, Málka a autorky Radové (2013, s. 183) jsou dvě možnosti čerpání úvěru. Lze čerpat jednorázově, tedy celou částku nebo postupně.

Druh čerpání je vždy popsán v úvěrové smlouvě s uvedením datumu konce čerpání. Klientovi jsou finance uvolněny po splnění určitých podmínek:

- podepsaná zástavní smlouva;
- zřízené zástavní právo k nemovitosti;
- list vlastnictví se zapsaným zástavním právem;
- pojistná smlouva k zastavěné nemovitosti;
- doklady, podle kterého je prokázán účel, například kupní smlouva.

Při dohodě o jednorázovém čerpání se většinou prostředky využívájí na koupi nemovitosti, vypořádání majetku nebo na splátku jiného úvěru. Při postupném čerpání se využívají prostředky převážně na stavbu domu či rekonsttrukci. Za jednotlivé čerpání jsou u bank nastaveny poplatky. Každá banka má jiné poplatky.

Tabulka 2 Přehled poplatků za čerpání hypotečního úvěru k roku 2020

Čerpání úvěru	Banka					
	Česká spořitelna	Komerční banka	ČSOB (Hypoteční banka)	Raiffeisenbank	MONETA Money bank	mBank
1. čerpání	zdarma	zdarma	1000,-	zdarma	500,-	zdarma
2. čerpání	500,-	zdarma	zdarma	800,-	500,-	zdarma
3. čerpání	500,-	zdarma	zdarma	800,-	500,-	zdarma
4. čerpání	500,-	zdarma	zdarma	800,-	500,-	500,-
5. čerpání	500,-	zdarma	zdarma	800,-	500,-	500,-
6. čerpání	500,-	zdarma	1000,-	800,-	500,-	500,-

Zdroj: vlastní zpracování

Analýza poplatků za čerpání hypotečního úvěru za rok 2019 nám ukázala, že Komerční banka má všechna čerpání zdarma. Většina bank má zdarma pouze první čerpání úvěru. Za každé čerpání si účtuje poplatek pouze MONETA Money bank.

Způsob splácení

Jak uvádí autorka Kantnerová (2016, s.115) za první měsíc se splácí jen úrok. V dalších měsíčních splátkách odchází jak úrok, tak jistina podle splátkového kalendáře. Tento druh splácení se využívá při koupi nemovitosti.

Při výstavbě nemovisti se splácí nejprve jen část úroků podle vyčerpáné částky a až po dokončení stavby se začíná splácet i jistina. Při výstavbě se totiž může stát, že nebude dočerpána celá částka hypotéky, z důvodu nadhodnocení projektu. Okolo 5 % z nevyčerpané částky si banky neúčtují žádné poplatky.

Splácení se dělí na několik způsobů:

- jednorázově;
- postupně;
- kombinovaně.

Autorka Kantnerová (2016, s.116) také popisuje, **jednorázové** splácení, které se využívá při termínovaných hypotečních úvěrech, kde je přesně stanoven čas splacení. Klient splácí po celou dobu jen úrok a místo splácení jistiny, odkládá finance na stavební spoření nebo životní pojištění. Z kterého v daný den splatnosti se splatí celá částka úvěru.

Postupné splácení je nejobvyklejší způsob, probíhá v pravidelných splátkách. Dělí se:

- degresivni – u toho způsobu klient zaplatí nejméně. Jistina je při každé splátce stejná, mění se jen úrok, který se postupně snižuje. Takže každá splátka je menší a menší. Tento způsob

využívají klienti, kteří jsou starší a chtějí ke konci splácení hypotečního úvěru splácet menší částku nebo očekávají do budoucna nižší příjem;

- konstatní – nebo-li anuitní je nejvíce používaný způsob splácení. Klient platí pořád stejnou částku každý měsíc, jak úrok, tak jistinu;
- progresivní – při tomto způsobu splácení klient zaplatí nejvíce. Jistina splátky postupně roste a úrok klesá se stejně se snižující celkovou jistinou. Tento způsob se využává, klient předpokládá-li, že bude mít v budoucnu vyšší měsíční přijmy.

2.4 Zajištění úvěru

Autorky Kantnerová (2016, s.102 a 117) a Hyblerová (2011, s. 69) uvádí, že k zajištění úvěru se nejčastěji využívají zástavní právo banky k nemovitosti, která se za hypoteční úvěr pořizuje, či rekonstruuje. Každá nemovitost, která bude sloužit k zajištění úvěru musí být oceněna. Ocenění provádí odhadce, který musí být odborně způsobilým a nezávislým. Odhadce zajišťuje banka pomocí svých interních odhadců nebo externě nasmlouvaných znalců.

V současné době lze využít i odhad, který se provede na dálku. Nemovitost se nafotí a odhadce podle fotodokumentace určí cenu. Cena nemovitosti se určuje podle metodiky dané banky a Zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Náklady spojené s odhadcem vždy zaplatí žadatel o úvěr. Odhad na dálku je mnohem levnější.

Zástavní cena nemovitosti je dle zákona o dluhopisech cena, za kterou by se uvedená nemovitost či podobné stavby prodaly ke dni ocenění. Zástava nemovitosti se zpravidla vztahuje na cenou nemovitost. Může se vztahovat i na rozestavěnou nemovitost, ale ta musí být zapsaná v katastru nemovitostí. Banky požadují k zástavě kvalitní nemovitosti, které by bylo možné v případě platební neschopnosti žadatele prodat a uhradit závazek dlužníka.

Kromě zástavy nemovitosti často banka také požaduje vinkulaci pojištění zástavy. Pro banku je to další nástroj zajištění. Vinkulace je jistota pro banku, aby jí byl hypoteční úvěr řádně splácen po celou dobu a za všech okolností. Například pojištění nemovitosti k zastavěné nemovitosti, které je povinnou podmínkou hypotečního úvěru. Pokud by se něco stalo s nemovitostí, nejčastější z důvodu živelných pohrom, tak by pojistné plnění nebylo vypláceno majteli, ale věřiteli úvěru, tedy bance. Mezi vinkulaci patří i rizikové životní pojištění. Kdyby dlužník nemohl úvěr splácet, z důvodu trvalé invalidity, smrti nebo dlouhodobé nemoci, tak je pojistné plnění zase vypláceno bance.

2.5 Proces zpracování úvěrů

Autor Slanina (2017, s. 417) popisuje proces vyřízení hypotečního úvěru, který se dělí na tři základnní fáze:

- přípravná fáze;
- schvalovací fáze;
- realizačí fáze.

Přípravná fáze

Na začátku procesu dojde k zadání informací žadatele do systému a přijetí do banky. Nutný je doklad totožnosti a podepsané Prohlášení o daňovém rezidenctví. U klienta banky je potřeba jen aktualizace zadaných informací klienta a kontrola dokladu totožnosti.

Další krokem je žádost o poskytnutí hypotečního úvěru. Posuzuje úvěruschopnost klient, kde uvádí klient své informace o domácnosti, informace o příjmu a výdajích. Mezi další výdaje patří částky, které klient zaplatí za pojištění, čí kolik si měsíčně spoří. Duležitou součástí jsou

informace o zastavěné nemovitisti nebo nemovitostech. Je také důležité pro posouzení klienta, zadat informace o dalších úvěrech, kreditních kartách a dalších dluzích.

Banka je povinna ověřit poskytnuté informace od klienta. Finanční situaci klienta ověřením provedením scoringu. Banka informace o úvěrech v jiných bankovních institucích ověří v mezibankovních registrech. Banka též prověří podklady zastavěné nemovitosti, zda již u dané nemovitosti není poskytnuté jiné zástavní právo. Další potřebné dokumenty záléží už na účelu hypotečního úvěru. Jedná-li se o výstavbu nového domu nebo rekontrukci, je potřeba dodat stavební dokumentaci a popřípadě povolení k výstavbě. Při koupi domu, u kterého není potřeba rekonstrukce nebo u koupě bytu, banka vyžaduje předložit kupní smlouvu a smlouvu o poskytnutém pojištění majetku. Jestliže bude klient byt pronajímat, banka požaduje smlouvu o pronajmu a doklady o nákladech daného bytu.

Schvalovací fáze

Po ověření informací a dokumentů od klienta přichází fáze schvalovací. Banka vypracuje návrh hypotečního úvěru. Bankovní poradce či hypoteční specialista vypracuje návrh úvěru, který se odesíla na schválení. Bankovní úředník, který schvaluje úvěry, může požadovat změnu parametrů. Například změnu úroku nebo žádat od klienta zřízení pojištění u dané banky. Také schvalovatel může návrh hypotečního úvěru zcela zamítnout. Poskytovaný návrh musí znovu projít scoringem – schválení dle informací z žádosti žadatele a mezibankovními registry. Po úspěšném schválení hypotečního navrhu banka připraví předsmluvní informace a smlouvy o hypotečním úvěru. Pokud žadatel souhlasí s parametry v připravené smlouvě dojde k podpisu smlouvy. Poté je nutné zapsat na katastru nemovitostí zástavní právo k nemovitosti a to nejpozději do první fáze výplaty úvěru.

Realizační fáze

V realizační fázi dochází k čerpání financí dle sjednané hypoteční smlouvy. Následuje splácení jistiny a úroků dle splátkového kalendáře dle pomínek smlouvy. Banky obvykle, kvůli bezpečnosti účelu, vyplácí jednotlivé části úvěru oproti fakturám. Další možností bývá, že se úvěr čerpá po několiká fázích. Před každou další fází čerpání, je potřeba kontrola odhacem, který potvrdí, že předešlé poskytnuté prostředky byly použity ve výstavbě domu.

2.6 Metodika

Cílem bakalářské práce je financování vlastního bydlení mladé rodiny v České republice.

Pro praktickou část práce byla na základě stanoveného cíle použita odborná literatura zabývající se hypotečními úvěry. Nadále poznantky z aktuální legislativy. Též byly použity informace z webových stránek vybraných bank. Dalším zdrojem pro práci se stala osobní zkušenost z finančních poradenských skupin, z osobních návštěv vybraných bank a úspěšné absolvování odborné zkoušky pro poskytnutí nebo zprostředkování Spotřebitelského úvěru jiného než na bydlení a spotřebitelského úvěru na bydlení od České bankovní asociace.

Bylo vybráno šest bank s největšími podíly hypotečních úvěrů – Česká spořitelna, Komerční banka, ČSOB, Raiffeisenbank, MONETA Money bank a mBank.

Metody použité v bakalářské práci:

- první teoretické část práce je vymezení hypotečního úvěru metodou **deskripce**;
- pro rozbor hypotečních úvěrů byla provedena **analýza** z hlediska jednotlivých parametrů:
    - typ hypotečního úvěru;
    - výše úvěru;
    - úroková sazba;
    - fixace;

- splatnost;
- RPSN;
- splácení.

Uvedené parametry jsou uvedeny v tabulce u vybraných bank.

- metoda **komparace** byla provedena u šesti vybraných bank:
    - Česká spořitelna;
    - Komerční banka;
    - ČSOB;
    - Raiffeisenbank;
    - MONETA Money bank;
    - mBank.

Výsledky metody jsou uvedeny v přehledných tabulkách u každé banky. Doplněné o hodnotící se komentáře.

- Pro srovnání nabídek byla použita metoda **simulace** pomocí:
    - úrokové sazby;
    - měsíční výše splátky;
    - správě úvěru;
    - vyhodnocení žádosti;
    - garance nabídky;
    - ocenění nemovitosti;
    - RPSN z nabídky banky;
    - RPSN z kalkulačky.

Porovnání nabídek je zobrazeno v tabulkách u každé banky s podrobným popisem.

- při osobní navštěvě v bance byla použita metoda **mystery shopping.** V práci je podrobně popsán na modelovém příkladu;
- metoda **syntézy** byla použita pro vyhodnocení zjištěných skutečností a poznátků, které vedlo k doporučení pro jednotlivé banky.

3 Praktická část

3.1 Rozbor a komparace produktů hypotečních úvěrů vybraných bank

Pro rozbor a komparaci produktů bylo vybráno 6 bankovních společností.

3.1.1 Česká spořitelna

Česká spořitelna (2020) uvádí, že roce 2019 měla banka 4,60 mil. klientů. Je největší bankou v ČR. V tomto roce měla čistý zisk 17,70 mld. Kč. Mezi její ocenění patří například první místo z roku 2017 Zlatá koruna mezi hypotečními úvěry. Spořitelna má bankovní kod 0800.

Každá banka vydává za předešlý rok přehled svého hospodaření. Tyto informace předává ve své výroční zprávě.

Tabulka 3 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě České spořitelny k roku 2019

Bilanční suma	1 458,65 mld. Kč
Vlastní kapital	137,13 mld. Kč
Čistý zisk	17,74 mld. Kč
Objem úvěrů	729,20 mld. Kč
Počet klientů	4,6 mil.
Počet poboček	483
Počet zaměstnanců	9 873
Kapitálová přiměřenost	21,80 %

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce jsou uvedena data České spořitelny k roku 2019. Podle bilanční sumy se zařadila na druhé místo na českém trhu. Porovnává se nejen zisk, ale také počet klientů, zaměstnanců, poboček a kapitálové přiměřenost.

Spořitelna sjednává základní hypoteční úvěr na bydlení. Nabízí i hypoteční úvěr od Buřinky. To je úvěr, u kterého není podmínka mít stavební spoření ani naspořenou část peněz. Další hypotékou, kterou banka nabízí je americká hypotéka, u které se ručí nemovitostí. Další možností je refinancování hypotéky z jiné banky a posledním druhem úvěru je předhypoteční úvěr.

Účelové hypoteční úvěry od České spořitelny jsou standartně určeny ke koupě nemovitosti, koupě nemovitosti v dražbě, výstabě nebo rekonstrukci nemovitosti, refinancování stávající hypotéky, majetkové vypořádání, koupě podílu družstevního bytu, zaplacení investic do nemovitosti. Hypoteční úvěry na tyto možnosti financování jsou omezeny minimální hranicí 300 000 Kč a maximální hranicí 25 mil. Kč. Velkou výhodou této banky je velká škála délek fixace, nejdelší je až 20 let.

Jedna z výhod novodobého poskytování hypotečních úvěrů je ocenění na dálku, kde je poplatek individuální podle místa, v určitých lokalitách je i zdarma. Stále platí i ocenění odhadcem bežným způsobem, odhad stojí od České spořitelnou 2000 Kč. První čerpání hypotéky je zdarma, ale každé další je už s poplatkem 500 Kč.

Snižení úrokové sazby nabízí Česká spořitelna tím, že žadatel o hypoteční úvěr si sjedná účet a bude ho aktivně využívat. Další možností ke snížení úrokové sazby je sjednání pojištění

schopnosti splácet. Toto pojištění je rozděleno na několik variant. Varianta Standard kryje riziko smrti, trvalé invalidity a dlouhodobé pracovní neschopnosti. Další variantou je Standard 50 %, kde pojištění kryje stejná rizika, ale při invaliditě a smrti pokryje 50% dlužné částky. Varianta Plus kryje stejná rizika pojištění jako varianta Standard a plus riziko ztráty zaměstnání, které je nedobrovolné. Tato varianta ma také možnost varianty Plus 50 %, která krije stejná rizika, ale v případě invalidity a smrti, splatí jen 50% dlužné částky.

3.1.2 Komerční banka

Zdroj Komerční banka (2020) představuje banku, která se řadí na třetí místo mezi největší banky v České republice. Jak podle počtu klientů, tak podle bilanční sumy. Komerční banka se umístila na 1. místě Banka roku v roce 2017, v této anketě vyhrála už po sedmé a několikrát se umístila na druhém a třetím místě. Komerční banka má bankovní kod 0100.

Komerční banka vydává každým rokem přehled svého ekonomického hospodaření, které shrnuje ve výroční zprávě.

Tabulka 4 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě Komerční banky k roku 2019

Bilanční suma	1 011,52 mld. Kč
Vlastní kapital	98,2 mld. Kč
Čistý zisk	14,9 mld. Kč
Objem úvěrů	654 mld. Kč
Počet klientů	1,66 mil.
Počet poboček	343
Počet zaměstnanců	7 210
Kapitálová přiměřenost	21,10 %

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce jsou uvedeny informace Komerční banky k roku 2019. Jedná se o bilanční sumu, vlastní kapitál, zisk, počet klientů, zaměstnanců, poboček a kapitálové přiměřenost.

Své hypoteční úvěry banka poskytuje jako účelové úvěry na koupi nemovitosti. Nabízí hypotéku 2 v 1, kde část hypotéky je účelová a část neúčelová. Dále lze sjednat standardní hypotéku na rekonstrukci nebo na stavbu nové nemovitosti. Nabizí také tzv. americkou hypotéku, kde je úvěr použit na cokoliv, ale musí být zajištěn nemovitostí. Další možností ke koupi nemovitosti nebo výstavbu či rekonstrukci je předhypoteční úvěr, který je na krátkou dobu. Poslední možností úvěru od Komerční banky je refinancování hypotéky, neboli hypoteční úvěr na stávající hypoteční úvěr v jiné bance.

Na ocenění nemovitosti má Komerční banka jednotný poplatek 4 500 Kč. Za ocenění nemovitosti elektronicky, kdy se nafotí nemovitost a podle nich se ocení, si účtuje banka 1000 Kč. Komerční banka jako jediná má každé čerpání úvěru zdarma.

Standardní účel hypotéky od Komerční banky lze použít například ke koupi nemovitosti nebo družstevního bytu, ke koupi nemovistosi v dražbe, na výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. Častou možností u hypoték je refinancování. Hypotéku je možno využít i na vypořádání dědictví. Také tu existuje možnost, jako u jiných bank, zaplacení investic do nemovistosti, ale ne starších než 1 rok. Hypoteční úvěry u Komerční banky jsou ohraničeny jen na minimální hranici a to je 200 000 Kč, ale horní hranice není stanovena.

Jedna z největších výhod banky je největší nabídka variant fixace a možnost navýšení úvěru až o 400 000 Kč a to při stejné úrokové sazbě. Mezi další výhody lze zařadit délku čerpání úvěru a to délku až 3 roky.

K nevýhodám patří poplatek za sjednání hypotečního úvěru. Tak jako u České spořitelny lze sjednat pojištění schopnosti splácet, kde je možnost snížit při sjednání úrokovou sazbu. Varinaty pojištění má KB rozděleny na Variantu A, v něm je zahrunuto pojištění pro případ úmrtí a plmé invalidity. Varialnta B má stejné pojištění a k tomu pojištění pracovní neschopnosti. Poslední možností je Varianta C, kde je pojištěné vše jako u předchozích variant s pojištěním ztráty zaměstnání.

3.1.3 ČSOB

Československá obchodní banka a.s., (2020) uvádí, že v roce 2019 byla jako druhá největší banka v počtu klientů v České republice. Dokonce podle bilační sumy byla největší bankou. V roce 2017 banka získala už po několikáté největší podíl uzavřených hypotečních úvěru na trhu, částka HÚ činila 64 898 mil. Kč. Získala 1. místo ocenění Banka bez bariér v roce 2017. V tomto roce získala také jako Hypoteční banka ocenění Hypotéka roku. ČSOB má bankovní kód 0300.

ČSOB k roku 2019 vydala přehled svých ekonomických parametrů. Shrnuty jsou ve výroční zprávě ČSOB.

Tabulka 5 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě ČSOB k roku 2019

Bilanční suma	1 474 mld. Kč
Vlastní kapital	98,68 mld. Kč
Čistý zisk	19,7 mld. Kč
Objem úvěrů	780 mld. Kč
Počet klientů	4,2 mil.
Počet poboček	225
Počet zaměstnanců	8 623
Kapitálová přiměřenost	19,20 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka poskytuje přehledná data o hospodaření ČSOB k roku 2019 - bilanční sumu, vlastní kapitál, zisk, počet klientů, zaměstnanců, poboček a kapitálové přiměřenost.

ČSOB poskytuje jen tři možnosti Hypotečního úvěru. Prní možností je standartní úvěr na bydlení. Druhou je hypoteční úvěr na refinancování stávajícího úvěru u jiné banky. Další poslední možností je americká hypotéka, kde je možnost si půjčit 70 % ceny nemovitosti, která je v zástavě, na cokoliv. U těchto druhů půjček je vyšší úrok než u úvěru na bydlení.

Mezi účely poskytování hypotečního úvěru do ČSOB, je koupě, rekonstrukce nebo stavba nemovitosti. Refinancování stávajícího úvěru neboli přesun hypotečního úvěru u jiné banky. Další možností úvěru je koupě nemovitosi jako investice nebo koupě rekreačního objektu. A také úvěr na proplacení investované částky do nemovitosti až do 90 % úvěru. U ČSOB je stanovena jen spodní částka u poskytování úvěru a ta je 300 000 Kč a horní částka není stanovena.

Fixaci nabízí banka od 1 roku až do 15 let. Poplatek za čerpání hypotéky je za první čerpání 1000 Kč a šesté čerpání je také za poplatek 1000 Kč. Výhodou je možnost sjednat hypoteční úvěr i online přes web Hypoteční zona. Další výhodou tohoto sjendání je úspora času klienta a přehlednost o svém úvěru, jak o dokumentech, tak o možnosti čerpání nebo refixace.

Banka také umožňuje tzv. Zelenou hypotéku, kde při výstavbě nízkoenergetického a ekologického domu, banka zaplatí za klienta první poplatek a poskytne zdarma odhad nemovitosti. Klient dostane slevu na sazbě ve výši 0,1 % a k tomu až 30% sleva na pojištění nemovitosti a domácnosti.

Pojištění schopnosti splácet u ČSOB není povinou zaležitostí, ale je to možnost ke snížení úrokové sazby, při sjednání pojištění. U pojištění je určena hranice věku pro sjednání, která je 18 až 54 let. Pojištění sjednává pro banku ČSOB pojišťovna ve třech variantách. A to ve variantě Pro jistotu, kde je kryto riziko smrti a plná invalidita. Další variantou je Pro zdraví, kde je krytá smrt, plná invalidita a pracovní neschopnost. Třetí variantou pojištění je Pro práci s krytím rizika smrti, plné invalidity a ztráty příjmu.

3.1.4 Raiffeisenbank

Raiffeisenbank (2020) zvěřejňuje, že je podle počtu klientů sedmou největší bankou v ČR. Podle bilanční sumy je zařazená na páté místo. Raiffeisenbank se v roce 2008 umístila na prvním misté Banka roku a poté se umístila několikrát na třetím místě. Bankovní kód banky je 5500.

Raiffeisenbank předkládá každoročně svou ekonomickou úroveň ve výroční zprávě banky.

Tabulka 6 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě Raiffeisenbank k roku 2019

Bilanční suma	307,71 mld. Kč
Vlastní kapital	32,70 mld. Kč
Čistý zisk	4,18 mld. Kč
Objem úvěrů	246,64 mld. Kč
Počet klientů	banka neuvádí
Počet poboček	128
Počet zaměstnanců	2 966
Kapitálová přiměřenost	18,70 %

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce jsou zachycena ekonomická data Raifeisenbanky k roku 2019. Jediný parametr, který banka neuvádí na rozdíl od předešlých vybraných bank, je počet klientů.

Banka poskytuje hypoteční úvěr na stavbu, koupi nebo na rekonstrukci Hypoteční úvěr na bydlení. Také nabízí Hypotéku na pronájem, jedná se o investici do nemovitosti. Z dalších variant je Americká hypotéka, kde zajištěním nemovitosti je možnost dostat lepší úrok a nemusí být určen účel úvěru. Dále je možné sjednat Refinancování hypotečního úvěru z jiné banky.

Hypoteční úvěr se u banky dělí na několik variant. Na klasický úvěr. Na Hypotéku naruby, kde nezáleží, že není vybraná nemovitost, na kterou bude úvěr. Hypotéka se zápočtem úspor funguje tak, že čím více se vloží na spořící učet, tím se snižuje měsíční splátka. Jednou z variant je také tzv. Kontokorentní úvěr, kde se platí úrok jen za vyčerpanou částku úvěru. Dále standartní Předhypoteční úvěr, který je určen k tomu, že nemovitost nemá dostatečnou vyši zajištění.

Hranice částky hypotečního úvěru je od 330 000 Kč do 40 000 000 Kč. Jedna z výhod úvěru u Raifeisenbanky je, že 20 % z hypotéky je možnost použít na cokoliv.

Poplatky za čerpání jsou u banky rozděleny. První čerpání je zdarma a každé další je za poplatek 800 Kč. Možnosti fixace jsou 1 rok, 3 roky, nejvíce využívanou dobu 5 let, 10 let nebo 15 let. Pojištění má banka jen jednu variantu, a to pojištění hypotéky, kde jsou kryta rizika pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání, kde je vyplácena částka ve výši splátky úvěru, poplatku za pojištění, a to až po dobu 12 měsíců. Další riziko pojištění kryje umrtí či invaliditu 3. stupně, a to splacením celé částky zbývajícího úvěru.

3.1.5 MONETA Money Bank

Banka MONETA Money bank (2020) uvádí, že se řadí za trojici největších bank v ČR v počtu klientů. Ale podle bilanční sumy se banka řadí až na šesté místo. Získala titul Hypotéka roku 2019 a 2018. Čtyřmístné číslo, jako kód banky, má Moneta 0600.

MONETA Money bank zpracovala k roku 2019 svou ekonomickou statistiku s informacemi. Svou ekonomickou situaci shrnuje každý rok ve výroční zprávě.

Tabulka 7 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě MONETA Money bank k roku 2019

Bilanční suma	210 mld. Kč
Vlastní kapital	24,41 mld. Kč
Čistý zisk	7,92 mld. Kč
Objem úvěrů	156,40 mld. Kč
Počet klientů	862 tis.
Počet poboček	179
Počet zaměstnanců	3 074
Kapitálová přiměřenost	18,00 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 7 nabízí přehled o úrovni ekonomické situaci v MONETA Money bank mimo bilanční sumy, kterou banka neuvádí ve své výroční zprávě.

Moneta nabízí hypoteční úvěr na bydlení, kde je možnost 30 % částku úvěru použít na cokoliv. Další druhem úvěru je americká hypotéka, kde je úvěr zajištěn nemovitostí, ale může být použita na cokoliv. Banka také nabízí refinancování hypotéky, a to i online. Hypotéka u Monety začíná na částce 300 000 a končí na neomezené částce.

Každé čerpání úvěru je za poplatek 500 Kč. Sjednání hypotéky je bez poplatku a odhad nemovitosti do výše 5000 Kč. Mimořádné splátky jsou také bez poplatku a banka umožňuje splatit až 50 % úvěru za rok. Další výhodou je možnost snížit úrok. Čím výšší zůstatek na účtě, tím nižší úrok.

Nevýhodou je pouze pět možností fixací. Fixace začínají od 1 roku, pokračují 3 roky, 5 let, 7 let a nejdelší fixaci, kterou banka nabízí, je 10 let. Možnost snížení úrokové sazby lze při sjednání pojištění schopnosti splácet. Pojištění majetku sjednávají jen jeden druh – pojištění nemovitosti, domácnosti i vedlejších staveb dohromady. Banka vyplácí v pořizovacích cenách, takže vyplacená částka je za cenu nové sedačky. V ceně pojištění jsou i asistenční služby na opravu spotřebiče po záruce, či IT servis.

3.1.6 mBank

Bank mBank (2020) popisuje, že se objevila na českém trhu se v roce 2007 jako nová banka. Hlavní složkou banky je přímé bankovnictví jako je internet nebo telefon, přes které si klienti své produkty spravují sámi. Pobočky klienti využívají jen jako poradské centrum, například kvůli úvěrům. Pobočky se dělí na běžné pobočky a mKiosky, které jsou v obchodních centrech.

Banka je na osmém místě v počtu klientů a je jedinou bankou, u které se tento počet každoročně navyšuje. Podle bilanční sumy mBank je až na třináctém místě. Ocenění Zlatá koruna v kategorii Cena věřejnosti se umístila mBank na prvním místě v roce 2018, 2019, 2020. Bankovní kód mBank je 6210.

mBank na svých webových stránkách neuveřejňuje aktuální výroční zprávy. Není možno tedy porovnat jednotlivé finanční ukazatele banky.

Tabulka 8 Ekonomické parametry uvedené ve výroční zprávě mBank k roku 2019

Bilanční suma	24 mld. Kč
Vlastní kapital	banka neuvádí
Čistý zisk	0.46 mld. Kč
Objem úvěrů	banka neuvádí
Počet klientů	660 mil.
Počet poboček	26
Počet zaměstnanců	banka neuvádí
Kapitálová přiměřenost	banka neuvádí

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce jsou uvedeny pouze ekonomické aktivity, které mBank zveřejnila. Vlastní kapitál, objem úvěrů, počet zaměstnanců ani kapitálovou přimšřenost mBank nezveřejňuje.

V mBank sjednávají tři druhy hypotečních úvěrů. Standartní hypotéku na bydlení. Americkou hypotéku, u které není zapotřebí dokládat pro jaký účel je sjednán úvěr. Poslední variantou je investiční hypoteční úvěr, který se využívá například na koupi auta, na studium, vybavení domácnosti, skoro vše co vás napadne a to bez dokládání faktury.

Banka nazývá standartní hypotéku mHypotéka light, poskytuje se na koupi nemovitosti, výstavbu či rekonstrukci domu, bytu. Také se sjednává za účelem refinancování hypotečního úvěru. Další možností sjednávání je vypořádání nebo vyrovnání majetku. Nejnižší částku, co mBanka půjčuje jako hypoteční úvěr je 200 000 Kč. Horní hranice úvěru není stanovena.

Výhodou je sjednání a vedení úvěru bez poplatku, a to i bez podmínky sjednání bežného účtu, ale už to může uvlivňovat úrokovou sazbu. Čerpání úvěru jsou první tři bez poplatku a další tři jsou za poplatek 500 Kč.

Nevýhodou v mBank je malá možnost fixací úrokvé sazby, a to jen na krátké období 1rok, 3roky a nejdéle 5 let. Banka nabízí až 30 % z částky hypotečního účelového úvěru jako vyúžití na cokoliv, a to ve stejné výši úrokové sazky. K úvěru je možnost sjednat pojištění ve dvou variantách. Invalidita III. stupně, z důvodu nemoci či úrazu a druhou možností je pojištění úmrtí z důvodu nemoci nebo úrazu. U pojištění je nevýhodou velmi málo rizik, které je pojištění schopno krýt.

3.1.7 Komparace základních parametrů a obchodních podmínek hypotečních úvěrů vybraných bank

U vybraných bank byla provedena komparace základních parametrů při poskytování hypotečních úvěrů zmíněných bank. Srovnávala se minimální i maximální výše úvěru, minimální i maximální doba splatnosti, maximální LTV, pojištění schopnosti splácet, minimální i maximální délka fixace.

Tabulka 9 Srovnání parametrů hypotečních úvěrů na bydlení vybraných bank k roku 2020

	Česká spořitělna	Komerční banka	ČSOB	Raiffeisenbank	MONETA Money bank	mBank
Minimální výše úvěru	300 000 Kč	200 000 Kč	300 000 Kč	330 000 Kč	300 000 Kč	200 000 Kč
Maximální výše úvěru	25 000 000 Kč	není stanovena	není stanovena	40 000 000 Kč	není stanovena	není stanovena
Minimální splatnost	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	1 rok
Maximální splatnost	30 let	30 let	30 let	30 let	30 let	40 let
Maximální LTV	90 %	100 %	90 %	90 %	90 %	90 %
Pojištění schopnosti splácet	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Minimální délka fixace	1 rok	1 rok	1 rok	1 rok	1 rok	1 rok
Maximální délka fixace	20 let	15 let	15 let	20 let	10 let	5 let

Zdroj: vlastní zpracování

Minimální výše úvěru u vybraných bank je dost podobná. Nejnižší výši úvěry nabízí Komerční banka a mBank, a to od částky 200 000 Kč. Česká spořitelna, ČSOB a Moneta začínají od 300 000 Kč. Vyjímkou je Raiffeisenbank, u které minimální výše úvěru začíná na 330 000 Kč. Maximální výše úvěru je stanovena jen u dvou bank, a to u České spořitelny kde je stanovena hranice 25 000 000 Kč a u Raiffeisenbank, kde je stanovena u 40 000 000 Kč.

Minimální splatnost je u všech bank od 5 let s jednou vyjímkou, a to u banky mBank, kde je minimální splatnost 1rok. U maximální splatnost je to velmi podobné, kromě u mBank, kde je horizont splatností 40 let, u ostatních bank je to 30 let.

LTV je jen u jediné banky 100 % a to u Komerční banky, u dalších bank je to nejčastější LTV a to 90 %.

Pojištění schopnosti splácet nabízí každá z vybraných bank. Některé banky to využívají i jako možnost snížení úrokové sazby při sjednání tohoto pojištění k úvěru.

Minimální fixace je u všech bank stejná 1 rok. U maximální délky fixace je nejčastěji 20 let a 15 let. Jiné délky fixace má Moneta a to maximálně 10 let a mBank jen 5 let.

Časový úsek, pro který je úroková sazba neměnná je u každé banky poskytující hypoteční úvěr různá. Po skončení fixace se úroková sazba mění dle aktuálních hodnot trhu. Délka fixace u bank má minimální i maximální délku. Celkový přehled fixací je v následující tabulce č. 10.

Tabulka 10 Přehled délek fixace u jednotlivých bank k roku 2020

Délka fixace (rok)	Česká spořitelna	Komerční banka	ČSOB	Raiffeisenbank	MONETA Money bank	mBank
1	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
2	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne	Ne
3	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
4	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne	Ne
5	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
6	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne	Ne
7	Ne	Ano	Ano	Ne	Ano	Ne
8	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne	Ne
9	Ne	Ano	Ne	Ne	Ne	Ne
10	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ne
15	Ano	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne
20	Ano	Ne	Ne	Ano	Ne	Ne

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce je zobrazena délka fixace u vybraných společností. Z přehledu vyplývá, že nejkratší doba fixace 1 rok, 3 roky a 5 let poskytují všechny uvedené banky. Ostatní délky neměnných sazeb se u bank individuálně liší. Nejdelší fixaci 20ti let poskytuje pouze Česká spořitelna a Raifeisenbank. Nejvíce možností doby fixace nabízí Komerční banka.

Mezi další porovnání mezi bankami řadíme poplatky. Poplatky za sjednání úvěru, poplatky za správu, poplatky za čerpání na návrh do katastru nemovitostí a za změny podmínek ze strany klienta.

Tabulka 11 Srovnání poplatků hypotečních úvěrů vybraných bank k roku 2020

Banka	Poplatek za sjednání	Poplatek za správu	Poplatek za čerpání na návrh do katastru n.	Změna podmínek ze strany klienta
Česká spořitelna	Zdarma	150 Kč	2 000 Kč	5 000 Kč
Komerční banka	2 900 Kč	Zdarma	1 500 Kč	4 000 Kč
ČSOB	Zdarma	Zdarma	1 900 Kč	2 500 Kč
Raiffeisenbank	4 900 Kč	Zdarma	1 900 Kč	5 000 Kč

MONETA Money bank	Zdarma	Zdarma	1 000 Kč	3 000 Kč	
mBank	Zdarma	Zdarma	Zdarma	3 000 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Většina bank za sjednání úvěru si neúčtují poplatky, kromě Komerční banky a Raiffeisenbank. Dalším poplatkem je správa úvěru, za co je účtován poplatek jen u České spořitelny. Poplatek za čerpání na návrh do katastru nemovitostí má nejvyšší Česká spořitelna, a naopak žádný poplatek nemá mBank. Nejvetší poplatky jsou za změny podmínek ze strany klienta. Kde u některých bank dosahují až 5 000 Kč. Nejnižší poplatek za změnu v podmínkách sjednává ČSOB.

Další analýza mezi poplatky hypotečního úvěru jsou poplatky za čerpání. Počet čerpání úvěru zaleží na druhu účelu poskytnutého úvěru. Maximum je šest čerpání. V tabulce jsou vypsány jednotlivé částky za určité čerpání hypotečního úvěru u vybrané banky.

Tabulka 12 Porovnání poplatků za čerpání HÚ z roku 2020

Banka	**Čerpání úvěru**					
	1.čerpání	**2.čerpání**	**3.čerpání**	**4.čerpání**	**5.čerpání**	**6.čerpání**
Česká spořitelna	zdarma	500 Kč	500 Kč	500 Kč	500 Kč	500 Kč
Komerční banka	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
ČSOB	1 000 Kč	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	1 000 Kč
Raiffeisenbank	zdarma	800 Kč	800 Kč	800 Kč	800 Kč	800 Kč
MONETA Money bank	500 Kč	500 Kč	500 Kč	500 Kč	500 Kč	500 Kč
mBank	zdarma	zdarma	zdarma	500 Kč	500 Kč	500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Jediná banka, která si neúčtuje za ani jedno čerpání je Komerční banka. U prvního čerpání si největší poplatek 1 000 Kč pobírá ČSOB. Nejvyšší poplatek za poslední možné čerpání má opět ČSOB 1000 Kč. Nejčastěji zdarma u bank je první čerpání, pak druhé a třetí.

Mezi další srovnání patří rozbor poplatků za ocenění nemovitosti. Poplatky se dělí podle toho o jakou nemovisto se jedná, jestli o byt, rodinný dům nebo stavební pozemek. Zpoplatněno může být i ocenění online.

Tabulka 13 Srovnání poplatků za ocenění nemovitosti u vybraných bank k roku 2020

Banka	**Byt**	**Rodinný dům**	**Stavební pozemek**	**Online ocenění**	
Česká spořitelna	3 900 Kč	4 900 Kč	3 900 Kč	zdarma	
Komerční banka	4 500 Kč	4 500 Kč	neuvedeno	1 000 Kč	
ČSOB	3 900 Kč	4 900 Kč	4 900 Kč	zdarma	
Raiffeisenbank	4 900 Kč			neuvedeno	
MONETA Money bank	3 900 Kč	4 900 Kč	neuvedeno	neuvedeno	

mBank	3 800 Kč	4 800 Kč	3 500 Kč	1 900 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Jedinou bankou, která nerozlišuje druhy nemovitostí a má jednotnou cenu je Raiffeisenbank. U ostatních bank je ocenění bytu levnější o 1 000 Kč než u rodinného domu, mimo Komerční banku, kde je cena stejná. Poplatky za ocenění stavebního pozemku je uvedeno u čtyř bank. Nejdražší je ČSOB a Raifeisenbank, naopak nejlevnější mBank. Ocenění online lze provést u většiny bank, ale jen v určitých lokalitách. Dokonce Česká spořitelna a ČSOB si neúčtují žádný poplatek.

3.2 Návrh optimálního způsobu financování bytových potřeb klienta

K návrhu pro způsob financování bytových potřeb klienta byl vybrán nasimulovaný modelový příklad s klienty.

3.2.1 První modelový příklad – nákup nemovitosti

Čtyřčlenná rodina, otec 34 let, matka 32 let, syn 7 let a dcera 6 let. Otec s matkou se rozhodli postavit si rodinný dům na klíč a hledají nejvhodnější banku pro financování výstavby.

Pozemek koupili před 3 roky za 1 000 000 Kč a je zahrnut do vlastních finančních zdrojů. Další vlastní prostředky mají, ale chtějí si je nechat jako finanční rezervu. Jejich měsíční společný příjem činí 75 000 Kč.

Hypoteční úvěr ve výši…….. 3 500 000 Kč

Splatnost…….…… 20 let

Délka fixace……. 5 let

LTV……..……..……. do 90 %

U této modelové rodiny bude navrhnut způsob financování u každé vybrané banky a poté bude klientům doporučená banka s nejlepšími optimálními podmínkami.

3.2.2 Druhý modelový příklad – nákup bytu

Mladý manželský pár, manžel 30 let a manželka 28 let. Do 2 až 3 let plánují založit rodinu. Manželé se rozhodli pro koupi prvního společného bydlení a hledají nejvhodnější banku pro jejich financování.

Mají vlastní finanční zdroje, které použíjí jako 10 % pro LTV. Také mají další finanční rezervu, ale tu si nechají na případnou rekonstrukci a vybavení nemovitosti. Společný měsíční přijem manželů je 65 000 Kč.

Hypoteční úvěr ve výši…….. 3 000 000 Kč

Splatnost…….…… 30 let

Délka fixace……. 5 let

LTV……..……..……. do 90 %

U těchto manželů bude navrhnut způsob financování u každé vybrané banky. Z vybraných bank bude doporučeno klientům nejvhodnější financování pro jejich koupi nemovitosti.

3.2.3 Návrh financování vybraných bank pro první modelový příklad

Hypoteční financování u České spořitelny

Česká spořitelna za daných informací z modelového příkladu nabízí úrokovou sazbu 2,67 % p.a. s měsíční splátkou 19 081 Kč. Podmínkou banky při sjednání úvěru a snížení úrokové sazby

o 0.5 % je mít aktivní účet u České spořitelny. Další možností snížení úrokové sazby je sjednání k úvěru pojištění schopnosti splácet a to o 0,2 %. Banka má několik variant pojištění schopnosti splácet, částka se liší od vybrané varianty krytí. Žádost o úvěr je zdarma, ale má jako jediná banka poplatek za správu úvěru a to 150 Kč měsíčně. Roční procentní sazby nákladů banka v nabídce neuvádí, ale ve výpočtu je zahrnuta:

1. úroková sazba 2,67 % p.a.;
2. vklad do katastru nemovitostí 2 000 Kč;
3. ocenění nemovitosti 0 Kč;
4. správu úvěru 0 Kč;
5. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč;
6. vedení běžného účtu 0 Kč;
7. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

Banka nabízí 30denní garanci nabídky úvěru. Čerpání úvěru banka umožňuje jednorázové. Nebo po částech. Lze zadat čerpání i přes internetové bankovnictví.

Nabídka od České spořitelny:

Úroková sazba	2,67 % p.a.
Výše splátky	19 081 Kč
Správa úvěru	150 Kč/měsíc
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	30 dní
Ocenění nemovitosti	3 900
RPSN	banka v nabídce neuvádí

Hypoteční financování u Komerční banky

Komerční banka s ohledem na zadané parametry nabízí úrokovou sazbu 2,69 % p.a.. Měsíční splátka činí 18 932 Kč. Banka má za zapůjčení úrokové sazby určené podmínky. Sjednané rizikové životní pojištění v Komerční pojišťovny a účet u Komerční banky, kam každý měsíc budou chodit příjmy věřitele. Splátky k úvěru jsou nastaveny ze strany banky na 15tého dne v měsíci. Banka uvádí roční procentní sazby nákladů se sazbou 3,26 %, kde je zahrnuto:

1. úroková sazba 2,69 % p.a.;
2. poplatky za zpracování a vyhodnocení žádosti 2 900 Kč;
3. vklad do katastru nemovitostí 2 000 Kč;
4. rizikové životní pojištění 875 Kč;
5. správa úvěru 0 Kč;
6. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč;
7. vedení běžného účtu 0 Kč;
8. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

Komerční banka jako jediná nabízí 45denní garanci nabídky. Úvěr klient může čerpat až tři roky po podpisu smlouvy hypotečního úvěru.

Nabídka od Komerční banky:

Úroková sazba	2,69 % p.a.
Výše splátky	18 932 Kč
Správa úvěru	ZDARMA
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	45 dní
Ocenění nemovitosti	4 500
RPSN	3,26 %

Hypoteční financování u ČSOB

ČSOB po zpracování paramatrů modelové rodiny nabízí úrokovou sazbu 2,79 % p.a.. Měsíční splátka za sjednaný úvěr je 19 045 Kč. Podmínkou banky k lepší úrokové sazbě je sjednání účtu u ČSOB nebo u Poštovní spořitelny, kam bude pravidelně zasílán klientův měsíční příjem. Další možnost a podmínka na snížení úroku je sjednání účtu spoludlužníka u ČSOB nebo Poštovní spořitelny a pojištění nemovitosti. Tato podmínka se dá nahradit životním pojištěním sjednané u ČSOB pojišťovny. Banka neuvádí roční procentní sazby nákladů, ale zahrnuje:

1. úrokovou sazbu 2,79 % p.a. ;
2. 1. čerpání 1 000 Kč;
3. vklad do katastru nemovitostí 2 000 K;
4. protokol odhadcem banky 1 500 Kč;
5. potvrzení o výši zaplacených úroků 100 Kč;
6. správu úvěru 0 Kč;
7. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč;
8. vedení běžného účtu 0 Kč;
9. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

ČSOB garatuje úrokovou sazbu na 30 dní. Čerpání hypotečního úvěru banka umožňuje na dobu až 2 roky.

Nabídka od ČSOB:

Úroková sazba	2,79 % p.a.
Výše splátky	19 045 Kč
Správa úvěru	ZDARMA
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	30 dní
Ocenění nemovitosti	4 900
RPSN	banka v nabídce neuvádí

Hypoteční financování u Raifeisenbank

Banka Raifeisenbank s informacemi z modelového příkladu je schopna poskytnout úvěr s úrokovou sazbou 2,55 % p.a. a měsiční splátkou 18 635 Kč. Podmínkou při sjednání úvěru je

pojištění nemovitosti a zřízení zástavního práva a zákazu odcizení nemovitosti. Do roční procentní sazby nákladů s 2,55 % této banky je zahrnuto:

1. úroková sazba 2,55 % p.a.;
2. vklad do katastru nemovitostí 2 000 Kč;
3. náklady za výpis z katastru nemovistosí 350 Kč;
4. ověření podpisu smluv 240 Kč;
5. správa úvěru 0 Kč;
6. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč;
7. vedení běžného účtu 0 Kč;
8. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

Garantování nabídky úrokové sazby této banky je 30 dní. Raiffeisenbank čerpání přímo neuvádí, podmínky určí až při podpisu smlouvy na pobočce.

Nabídka od Raiffeisenbank:

Úroková sazba	2,55 % p.a.
Výše splátky	18 635 Kč
Správa úvěru	ZDARMA
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	30 dní
Ocenění nemovitosti	4 900
RPSN	2,60 %

Hypoteční financování u MONETA Money bank

Nabídka Monety s informacemi z modelového příkladu je 2.39 % p.a. úroková sazba na hypoteční úvěr na bydlení a výše splátky činí 18 360 Kč. S touto úrokovou sazbou má banka podmínky k úvěru, například pojištění schopnosti splácet od BNP Paribas Cardif pojišťovny a to snížení úrokové sazby o 0,2 %. Banka nabízí ještě jednu možnost snížení úrokové sazby a to během úvěru. Čím výšší úspory na běžném účtě, tím nižší úroková sazba a nižší měsíční splátka. Roční procentní sazby nákladů vychází na 3,40 % a je do něj zahrnuto:

1. úroková sazba 2,39 % p.a.;
2. správa úvěru 0 Kč;
3. vklad do katastru nemovitostí 2 000 Kč;
4. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč;
5. vedení běžného účtu 0 Kč;
6. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

Moneta Money bank nabízí garanci úrokové sazby 30 dní stejně jako u všech ostatních bank. Doba čerpání hypotečního úvěru se sjednává individuálně na pobočce při podpisu smlouvy.

Nabídka od MONETA Money bank:

Úroková sazba	2,39 % p.a.
Výše splátky	18 360 Kč
Správa úvěru	ZDARMA
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	30 dní
Ocenění nemovitosti	4 900
RPSN	3,40 %

Hypoteční financování u mBank

Za zadaných podmínek modelového příkladu mBank nabízí úrokovou sazbu 2,64 % p.a. s měsíční splátkou 18 786 Kč měsíčně. Úroková sazba je sjednána za podmínek vedení účtu u mBank, kam je zasílana měsíčně částka minimálně 19 000 Kč na splátku hypotečního úvěru. Další podmínkou snížení úrokové sazby je sjednáná pojištění Credit life o sazbu 0,25 %. Pojištění kryje invaliditu III. stupně z důvodu úrazu a nemoci a smrt z důvodu úrazu a nemoci. Banka roční procentní sazby nákladů neuvádí, ale je v ní zahrnuto:

1. úroková sazba 2,64 % p.a.;
2. správa úvěru 0 Kč;
3. vklad do katastru nemovitostí 2 000 Kč;
4. ocenění majetku 4 800 Kč;
5. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč;
6. vedení běžného účtu 0 Kč;
7. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

Garance úrokové sazby u hypotečního úvěru má mBank stejné jako u ostatních bank a to 30 dnů. Doba, po kterou klient čerpá hypoteční úvěr sjednáva banka individuálně až při podpisu smlouvy na pobočce banky.

Nabídka od mBank:

Úroková sazba	2,64 % p.a.
Výše splátky	18 786 Kč
Správa úvěru	ZDARMA
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	30 dní
Ocenění nemovitosti	3 500
RPSN	banka v nabídce neuvádí

3.2.4 Návrh financování vybraných bank pro druhý modelový příklad

Hypoteční financování u České spořitelny

Česká spořitelna podle informací z druhého modelového příkladu nabízí úrokovou sazbu 2,19 % p.a. a s měsíční splátkou 11 254 Kč. Podmínkou banky ke snížení úrokové sazby o 0.5 % je mít aktivní účet u České spořitelny. Další podmínkou za snížení úrokové sazby banka požaduje

sjednání k úvěru pojištění schopnosti splácet. Banka nabízí několik variant pojištění schopnosti splácet. Žádost o úvěr je zdarma jako u ostatních bank. Ale jako jediná banka má poplatek za správu úvěru 150 Kč měsíčně. Sazbu RPSN banka v nabídce na internetových kalkulačkách neuvádí. Ale v RPSN je zahrnuta:

1. úroková sazba 2,19 % p.a.;
2. vklad do katastru nemovitostí 2 000 Kč;
3. ocenění nemovitosti 0 Kč;
4. správu úvěru 0 Kč;
5. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč;
6. vedení běžného účtu 0 Kč;
7. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

Banka garantuje 30 dní nabídku úvěru. Úvěr klienti mohou čerpat jednorázové nebo po částech. Čerpání lze požádat na pobočce osobně nebo také zadat čerpání přes internetové bankovnictví.

Nabídka od České spořitelny:

Úroková sazba	2,19 % p.a.
Výše splátky	11 254 Kč
Správa úvěru	150 Kč/měsíc
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	30 dní
Ocenění nemovitosti	3 900
RPSN	banka v nabídce neuvádí

Hypoteční financování u Komerční banky

Komerční banka podle zadaných parametrů nabízí úrokovou sazbu 2,69 % p.a. s měsíční splátkou, která činí 12 053 Kč. Při sjednaní rizikového životního pojištění v Komerční pojišťovně a využívaný účet u Komerční banky, nabízí banka snížení úrokové sazby. Měsíční splátky k hypotečnímu úvěru jsou nastaveny na 15tého dne v měsíci. Banka uvádí RPSN na internetových kalkulačkách se sazbou 3,22 %, kde je zahrnuto:

1. úroková sazba 2,69 % p.a.;
2. poplatky za zpracování a vyhodnocení žádosti 2 900 Kč;
3. vklad do katastru nemovitostí 2 000 Kč;
4. rizikové životní pojištění 875 Kč;
5. správa úvěru 0 Kč;
6. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč;
7. vedení běžného účtu 0 Kč;
8. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

Komerční banka garantuje jako jediná banka nabídku až 45 dní. Hypoteční úvěr lze čerpat jednorázově nebo po častech. Klient může čerpat úvěr až tři roky po podpisu.

Nabídka od Komerční banky:

Úroková sazba	2,69 % p.a.
Výše splátky	12 053 Kč
Správa úvěru	ZDARMA
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	45 dní
Ocenění nemovitosti	4 500
RPSN	3,22 %

Hypoteční financování u ČSOB

ČSOB podle paramatrů druhé modelové rodiny nabízí měsíční splátku 12 188 Kč s úrokovou sazbu 2,79 % p.a.. Podmínkou banky k lepší úrokové sazbě je sjednání pojištění nemovitosti a také účet u ČSOB nebo u Poštovní spořitelny, kam bude pravidelně zasílán klientův měsíční

příjem. Pojištění nemovitosti lze nahradit životním pojištěním sjednané u ČSOB pojišťovny. Banka také neuvádí roční procentní sazbu nákladů, ale zahrnuje:

1. úrokovou sazbu 2,79 % p.a. ;
2. 1. čerpání 1 000 Kč;
3. vklad do katastru nemovitostí 2 000 K;
4. protokol odhadcem banky 1 500 Kč;
5. potvrzení o výši zaplacených úroků 100 Kč;
6. správu úvěru 0 Kč;
7. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč
8. vedení běžného účtu 0 Kč;
9. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

ČSOB nabídku garantuje úrokovou sazbu na 30 dní. Postupné čerpání hypotečního úvěru banka umožňuje až na dobu 2 roky.

Nabídka od ČSOB:

Úroková sazba	2,79 % p.a.
Výše splátky	12 188 Kč
Správa úvěru	ZDARMA
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	30 dní
Ocenění nemovitosti	3 900
RPSN	banka v nabídce neuvádí

Hypoteční financování u Raifeisenbank

Raifeisenbank nabízí podle parametrů druhého modelového příkladu úrokovou sazbou 2,81 % p.a. a měsíční splátkou 12 220 Kč. Podmínkou při snížení úrokové sazby je pojištění nemovitosti. Do roční procentní sazby nákladů se sazbou 2,90 % je zahrnuta:

1. úroková sazba 2,81 % p.a.;
2. vklad do katastru nemovitostí 2000 Kč;
3. náklady za výpis z katastru nemovistosí 350 Kč;
4. ověření podpisu smluv 240 Kč;
5. správa úvěru 0 Kč;
6. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč;
7. vedení běžného účtu 0 Kč;
8. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

Raifeisenbank garantuje nabídky úrokové sazby až 30 dní. Raiffeisenbank informace o čerpání neuvádí. Podmínky čerpání se určí až při podpisu smlouvy.

Nabídka od Raiffeisenbank:

Úroková sazba	2,81 % p.a.
Výše splátky	12 220 Kč
Správa úvěru	ZDARMA
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	30 dní
Ocenění nemovitosti	4 900
RPSN	2,90 %

Hypoteční financování u MONETA Money bank

Nabídka Monety Money bank dle parametrů z modelového příkladu je úroková sazba 2.09 % p.a. a výše splátky činí 11 112 Kč. Úroková sazba je za podmínek za sjednání pojištění schopnosti splácet od BNP Paribas Cardif pojišťovny anebo banka nabízí možnost snížení úrokové sazby dle úspor na běžném účtě. RPSN vychází na sazbu 2,78 % a zahrnuto je:

1. úroková sazba 2,09 % p.a. ;
2. správa úvěru 0 Kč;
3. vklad do katastru nemovitostí 2 000 Kč;
4. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč;
5. vedení běžného účtu 0 Kč;
6. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

Moneta Money bank garantuje úrokové sazby až 30 dní. Délka čerpání hypotečního úvěru se sjednává na pobočce při podpisu smlouvy, lze čerpat postupně nebo jednorázově.

Nabídka od MONETA Money bank:

Úroková sazba	2,09 % p.a.
Výše splátky	11 112 Kč
Správa úvěru	ZDARMA
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	30 dní
Ocenění nemovitosti	3 900
RPSN	2,78 %

Hypoteční financování u mBank

Banka mBank za zadaných informací modelového příkladu nabízí 2,64 % p.a úrokovou sazbu a měsíční splátku 11 952 Kč. Úroková sazba je za podmínek vedení účtu u mBank a sjednání

pojištění Credit life. Pojištění kryje invaliditu III. stupně z důvodu úrazu a nemoci a smrt z důvodu úrazu a nemoci. Banka RPSN neuvádí, ale je v ní zahrnuto:

1. úroková sazba 2,64 % p.a.;
2. správa úvěru 0 Kč;
3. vklad do katastru nemovitostí 2000 Kč;
4. ocenění majetku 4 800 Kč;
5. výpisy z úvěrového účtu 0 Kč;
6. vedení běžného účtu 0 Kč;
7. výpisy z běžného účtu 0 Kč.

Garance úrokové sazby u mBank je 30 dnů jako u ostatních bank. Čerpání hypotečního úvěru se sjednáva individuálně při podpisu smlouvy.

Nabídka od mBank:

Úroková sazba	2,64 % p.a.
Výše splátky	11 952 Kč
Správa úvěru	ZDARMA
Vyhodnocení žádosti	ZDARMA
Garance nabídky	30 dní
Ocenění nemovitosti	3 800
RPSN	banka v nabídce neuvádí

3.2.5 Porovnání nabídek vybraných bank pro modelové příklady

Srovnání nabídek vybraných bank, k financování modelových příkladů, je jeden z cílu této práce. Mezi hlavní kritéria, podle kterých se porovnávaly nabídky vybraných bank, je RPSN. RPSN obsahuje náklady hypotečního úvěru vybraných bank. Mezi parametry obsahující RPSN byla součástí úroková sazba, měsíční splátka úvěru a výše pojištění. Při zjišťování informací u jednotlivých bank, bylo zjištěno, že nekteré banky neuvádí v nabídkách roční procentní sazbu nákladu a dokládají je až při žádosti hypotečního úvěru. Pro tuto skutečnost byla sazba RPSN vypočtena kalkulačkou RPSN na stránkách https://www.penize.cz/kalkulacky/rpsn#rpsn.

Všechny sledované ukazatele – úroková sazba, výše splátka, správa úvěru, vyhodnocení žádosti, garance nabídky, ocenění nemovitosti, RPSN z nabídky bank a RPSN z kalkulačky. U jednotlivých vybraných bank jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 14 Srovnání nabídek pro první simulovaný objekt k roku 2020

	Česká spořitelna	Komerční banka	ČSOB	Raiffeisenbank	MONETA Money bank	mBank
úroková sazba	2,67 % p.a.	2,69 % p.a.	2,79 % p.a.	2,55 % p.a.	2,39 % p.a.	2,64 % p.a.
výše splátky	19 081 Kč	18 932 Kč	19 045 Kč	18 635 Kč	18 360 Kč	18 786 Kč

správa úvěru	150 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
vyhodnocení žádosti	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
garance nabídky	30 dní	45 dní	30 dní	30 dní	30 dní	30 dní
ocenění nemovitosti	4 900 Kč	4 500 Kč	4 900 Kč	4 900 Kč	4 900 Kč	4 800 Kč
RPSN z nabídky bank	banka v nabídce neuvádí	3,26 %	banka v nabídce neuvádí	2,60 %	3,40 %	banka v nabídce neuvádí
RPSN z kalkulačky	3,90 %	3,05 %	3,57 %	3,58 %	3,24 %	3,13 %

Zdroj: vlastní zpracování

Úroková sazba se u bank pohybuje od nejnižší 2,39 % p.a. (MOMETA Money bank) do nejvyšší 2,79 % p.a. (ČSOB). Měsíční splátka vychází nejmenší částkou 18 360 Kč u MONETY Money bank. Nejvyšší výše splátky je u České spořitelny a to 19 081 Kč. Další položkou je správa úvěru, kterou účtuje pouze Česká spořitelna 150 Kč měsíčně. Ostatní banky mají tuto službu zdarma. Dalším ukazatelem je vyhodnocení žádosti, za který si žádná z bank neúčtuje poplatek. U garance nabídky úrokové sazby, je jen jedna vyjímka, a to u Komerční banky, kde má banka garanci určenou na 45 dní, ostatní banky na 30 dní. Poplatky za ocenění nemovitosti je dalším parametrem, kde všechny banky mají cenově podobné poplatky jen s minimálním rozdílem. Komerční banka účtuje 4 500 Kč a mBank s částku 4 800 Kč. Další banky mají ocenění nemovitosti sjednané na částku 4 900 Kč.

Posledními ukazateli v tabulce jsou roční procentní sazby nákladů, které uvedly vybrané banky u nabídky při modelovém příkladě. Některé banky jako Česká spořitelna, ČSOB a mBank ve svých nabídkách neuvedly RPSN. A roční procetní sazby nákladů byly vypočteny z kalkulačky, která je určena na výpočet RPSN.

Pro návrh optimálního způsobu financování bytových potřeb simulované rodiny byly vybrány nejdůležitější parametry k porovnání hypotečních úvěrů u bank. Tím je porovnání úrokové sazby, porovnání výše měsíční splátky a porovnání výše RPSN.

Výše úrokových sazeb u vybraných bank byly porovnány v grafu 8.

Tabulka 15 Srovnání nabídek pro druhý simulovaný objekt k roku 2020

	Česká spořitelna	**Komerční banka**	**ČSOB**	**Raiffeisenbank**	**MONETA Money bank**	**mBank**
úroková sazba	2,19 % p.a.	2,69 % p.a.	2,79 % p.a.	2,81 % p.a.	2,09 % p.a.	2,64 % p.a.
výše splátky	11 254 Kč	12 053 Kč	12 188 Kč	12 220 Kč	11 112 Kč	11 952 Kč
správa úvěru	150 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč

vyhodnocení žádosti	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
garance nabídky	30 dní	45 dní	30 dní	30 dní	30 dní	30 dní
ocenění nemovitosti	3 900 Kč	4 500 Kč	3 900 Kč	4 900 Kč	3 900 Kč	3 800 Kč
RPSN z nabídky bank	banka v nabídce neuvádí	3,22 %	banka v nabídce neuvádí	2,90 %	2,78 %	banka v nabídce neuvádí
RPSN z kalkulačky	2,39 %	2,77 %	2,85 %	2,89 %	2,33 %	2,69 %

Zdroje: vlastní zpracování

Úroková sazba se u bank pohybuje od nejnižší 2,09 % p.a. (MOMETA Money bank) do nejvyšší 2,81 % p.a. (Raiffeisenbank). Nejnižší měsíční splátka s částkou 11 112 Kč vychází u MONETY Money bank, a naopak nejvyšší splátky je u České spořitelny a to 11 254 Kč. Správa úvěru účtuje pouze Česká spořitelna 150 Kč měsíčně, ostatní banky mají tuto službu zdarma. Za vyhodnocení žádosti si žádná z uvedených bank neúčtuje poplatek. Mimo Komerční banky, která má garanci určenou na 45 dní, mají banky garanci nabídky úrokové sazby 30 dní. Poplatky za ocenění nemovitosti mají všechny banky cenově podobné částky jen s minimálním rozdílem, kromě Komerční banky a Raiffeisenbank, u nichž se cena liší až o cca 1 000,- Kč výš.

Dalšími ukazateli v tabulce jsou roční procentní sazby nákladů, které uvedly vybrané banky u nabídky pro simulovaný příklad. Česká spořitelna, ČSOB a mBank ve svých nabídkách na internetových stránkách neuvedly RPSN. Roční procetní sazby nákladů byly vypočteny z kalkulačky, která je určena na výpočet RPSN.

Pro návrh optimálního způsobu financování bytových potřeb simulovaných rodin byly vybrány nejdůležitější parametry k porovnání hypotečních úvěrů u bank. Tím je porovnání úrokové sazby, porovnání výše měsíční splátky a porovnání výše RPSN.

Výše úrokových sazeb u vybraných bank byly porovnány v grafu 8 pro první rodinu a v grafu 9 pro druhou rodinu.

Graf 8 Porovnání úrokové sazby u vybraných bank k roku 2020 pro první modelový příklad

Zdroj: vlastní zpracování

Nejnižší sazbu nabízí MONETA Money bank se sazbou 2,39 % p. a., druhou nejnižší sazbu 2,55 % Raifeisenbank. Naopak nejvyšší úrokovou sazbu 2,79 % p. a. připravila banka ČSOB. Ostatní úrokové sazby bank byly velmi podobné. MBank 2, 64 % p.a., Česká spořitelna 2,67 % p.a. a Komerční bank 2,69 % p.a..

Graf 9 Porovnání úrokové sazby u vybraných bank k roku 2020 pro druhý modelový příklad

Zdroje: vlastní zpracování

Nejvyšší úrokovou sazbu nabízí Raifeisenbank se sazbou 2,81 % p. a. a druhou nejvyšší sazbu nabízí ČSOB se sazbou 2,79 % p. a.. Nejnižší sazbu nabízí MONETA Money bank se sazbou 2,09 % p. a. a také velmi nizkou úrokovou sazbu nabízí Česká spořitelna 2,19 % p. a.. Ostatní

úrokové sazby bank byly velmi podobné nabizí Komerční banka 2,69 % p.a. a mBank se sazbou 2.64 % p. a..

V grafu 10 a v grafu 11 je znázorněno porovnání měsíční výše splátek u modelových příkladů rodin.

Graf 10 Porovnání měsíční výše splátky k roku 2020 pro první modelový příklad

Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu vyplývá že výše splátky u vybraných bank je jen s minimálním rozdílem. Nejvyšší splátka vychází u České spořitelny 19 081 Kč. V těsném závěsu je ČSOB 19 045 Kč. Těsně pod 19 tisíc se dostala Komerční banka s 18 932 Kč. Poté je mBank 18 786 Kč a Raifeisenbank 18 635 Kč. Nejnižší splátku nabízí MONETA Money bank 18 360 Kč.

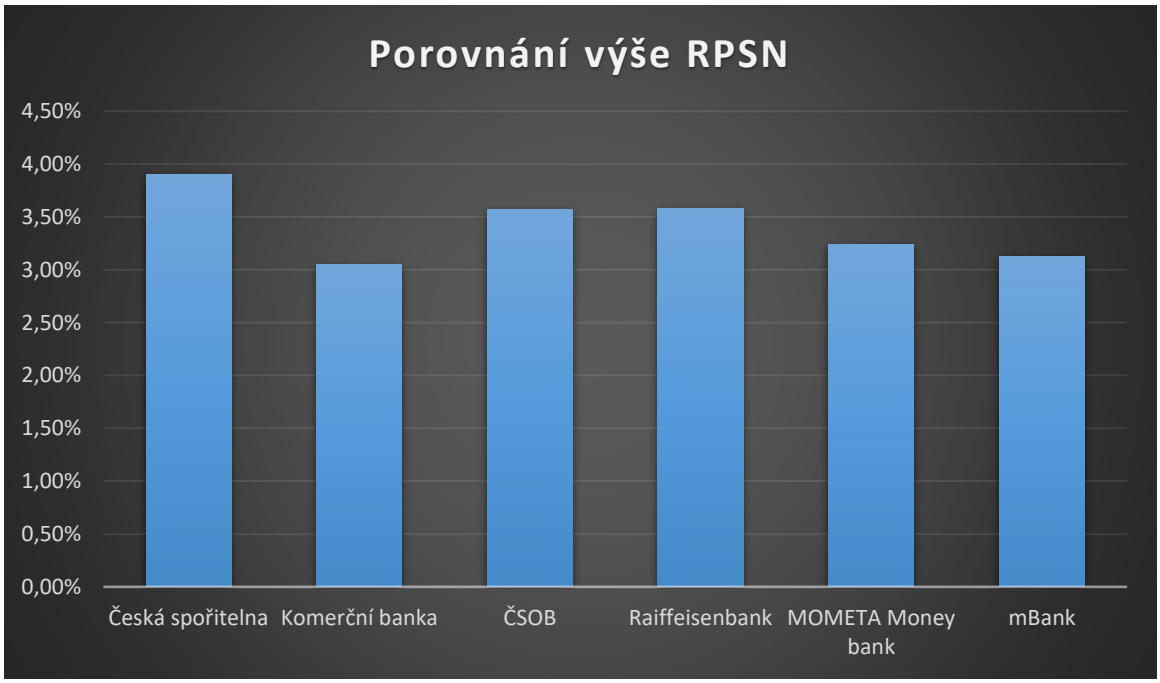
Graf 11 Porovnání měsíční výše splátky k roku 2020 pro druhy modelový příklad

Zdroje: vlastní zpracování

Graf ukazuje, že výše splátky u vybraných bank pro druhý modelový příklad jsou s vetším rozdílem. Nejvyšší splátka vychází u Raiffsenbank 12 220 Kč. V těsném závěsu je ČSOB 12 188 Kč. Těsně nad 12 tisíc se dostala Komerční banka s 12 053 Kč a těsně pod 12 tisíc se dostala mBank s 11 952 Kč. Poté je Česká spořitelna 11 254 Kč. Nejnižší splátku nabízí MONETA Money bank 11 112 Kč.

Dalším důležitým parametrem k posouzení je porovnání výše RPSN u vybraných bank pro námi vybrané simulované rodiny v grafu 12 a 13.

Graf 12 Porovnání výše roční procetní sazby nákladů k roku 2020 pro první modelový příklad



Zdroj: vlastní zpracování

Kritérium porovnání úrokové sazby a měsíční splátky je velmi důležité pro výhodnost nabídky pro klienta. RPSN v grafu je vypočítáno ve vybrané kalkulačce na stránkách https://www.penize.cz/kalkulacky/rpsn#rpsn. Nejnižší RPSN podle výpočtu kalkulačky nabízí Komerční banka 3,05 %. MONETA Money bank (3,24 %) a mBank (3,13 %) mají podobnou roční procetní sazbu nákladů. ČSOB (3,57 %) a Raifeisenbank (3,57 %) mají rozdíl jen 0,1 % v sazbě. Česká spořitelna připravila nejvyšší sazbu RPSN a to 3,90 %.

V nabídce České spořitelny při výpočtu hypotečního úvěru, banka neuvádí roční procentní sazbu nákladů, uvádí jen měsíční splátku a úrok. Podle kalkulačky Spořitelna měla nejvyšší RPSN se sazbou 3,90 %, kde byl k měsíční splátce přičten poplatek 4 900,- Kč za ocenění nemovitosti a další měsíční náklady úvěru 1 772,- Kč.

Komerční banka při výpočtu úvěru na jejich stránkách uvádí RPSN se sazbou 3,26 %. Naopak od Spořitelny měla nejnižší sazbu podle vybrané kalkulačky. Komerční banka má sazbu 3,05 %, kde je zahrnut poplatek za ocenění 4 500,- Kč a ostatní měsíční poplatky 473,- Kč.

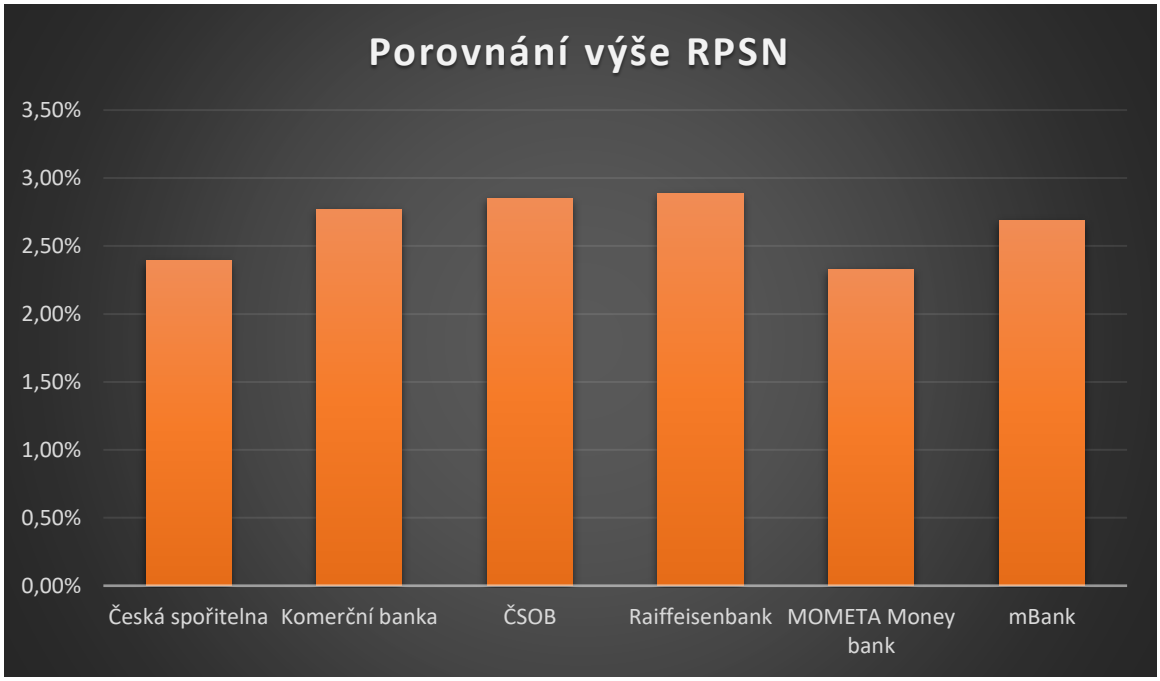
ČSOB jako další banka neuvádí RPSN v nabídce při výpočtu na stránkách banky, ale jen měsíční splátku a úrok hypotečního úvěru. Při výpočtu ve vybrané kalkulačce byla použita měsíční splátka, ocenění nemovitosti 4 900,- Kč a 1 238,- Kč za ostatní měsíční náklady, kde sazba RPSN vyšla na 3,57 %.

Stejná sazba vyšla také u Raifeisenbank s rozdílem jen 0,1 %. Do kalkulačky byla také uvedena měsíční splátka, ocenění nemovitosti za 4 900,- Kč a ostatní měsíční náklady 1 659,- Kč. Ale podle nabídky na stránkách při výpočtu hypotečního úvěru uvádí banka jen sazbu RPSN 2.60 %.

Nízké sazby podle vybrané kalkulačky měli také další dvě banky, a to Moneta Money bank a mBank. Moneta uvádí na svých stránkách při vypočtu nabídky na financování nemovitosti sazbu RPSN 3,40 %. Podle vybrané kalkulačky má sazbu o něco nižší a to 3,24 %. Při výpočtu byly použity informace i výše měsíční splátky, měsíční ostatní náklady 1 357,- Kč a ocenění nemovitosti 4 900,- Kč.

Banka mBank měla při výpočtu RPSN dle kalkulačky o něco nižší sazbu, a to 3,13 %. Do výpočtu byla zahrnuta měsíční splátka hypotečního úvěru, poplatek 4 800,- Kč za ocenění nemovitosti a měsíční náklady 739,- Kč. Sazbu roční procentních nákladu mBank neuvádí při výpočtu nabídky financování nemovitosti.

Graf 13 Porovnání výše roční procetní sazby nákladů k roku 2020 pro druhý modelový příklad



Zdroje: vlastní zpracování

Roční procentní sazby nákladů, které jsou uvedeny v grafu je vypočítáno ve vybrané kalkulačce na stránkách https://www.penize.cz/kalkulacky/rpsn#rpsn. Nejnižší RPSN podle kalkulačky nabízí MONETA Money bank 2,33 %. O něco vyšší RPSN sazbu vychází České spořitelně 2.39 %. Velmi podobné RPSN má banka mBank (2,69 %) a Komerční banka (2,77 %). ČSOB (2,85 %) a Raifeisenbank (2,89 %) mají rozdíl jen 0,4 %.

Česká spořitelna neuvádí RPSN v nabídce na internetové kalkulačce hypotečního úvěru, uvádí jen úrokovou sazbu a měsíční splátku. Podle kalkulačky RPSN Česká pořitelna vyšla druhá nejnižší sazba mezi vybranými bankami 2,39 %. V sazbě byl započten poplatek 3 900,- Kč za ocenění a další náklady úvěru 1 772,- Kč měsíčně.

Komerční banka při výpočtu hypotečního úvěru na stránkách uvádí RPSN se sazbou 3,22 %. Podle vybrané kalkulačky RPSN měla banka sazbu 2,77 %. U komerční banky je zahrnut poplatek za ocenění 4 500,- Kč a 473,- Kč za ostatní měsíční poplatky.

ČSOB je další bankou, která neuvádí RPSN při výpočtu na stránkách banky. Banka uvádí jen měsíční splátku a úrok hypotečního úvěru. Ve výpočtu vybrané kalkulačce RPSN byla sazba 2,85 % a byl obsažen poplatek za ocenění nemovitosti 3 900,- Kč a za ostatní měsíční náklady 1 238,- Kč.

Sazba RPSN u Raifeisenbank uvedená v nabídce byla 2,90 %. Ve vybrané kalkulačce RPSN vyšla sazba 2,89 %. Do kalkulačky byla zapsána měsíční splátka, poplatek za ocenění nemovitosti 4 900,- Kč a ostatní měsíční náklady 1 659,- Kč.

Nejnižší sazbu ve vybrané kalkulačce měla Moneta Money bank. Banka uvádí na svých stránkách v nabídce sazbu RPSN 2,78 %. Podle vybrané kalkulačky RPSN vyšla sazba o něco nižší a to 2,33 %. Do výpočtu byl zahrnut poplatek za ocenění nemovitosti 3 900,- Kč a ostatní náklady 1 357,- Kč.

Banka mBank neuvádí RPSN při výpočtu nabídky financování nemovitosti. Banka měla při výpočtu v kalkulačce RPSN sazbu 2,69 %. Do kalkulačky byla zahrnuta měsíční splátka

hypotečního úvěru, poplatek 3 800,- Kč za ocenění nemovitosti a další měsíční náklady 739,- Kč.

3.3 Výsledky práce a doporučení

Tato část bakalářské práce je věnována shrnutí k návrhu způsobu financování bytových potřeb daného žadatele u vybraných bank v ČR. Včetně doporučení vybraným bankám v oblasti hypotečních úvěrů.

3.3.1 Shrnutí výsledků práce prvního modelového příkladu

Výsledek práce vychází z následujícího modelového příkladu:

Čtyřčlenná rodina, otec 34 let, matka 32 let, syn 7 let a dcera 6 let. Otec s matkou se rozhodli si postavit rodinný dům na klíč a hledají nejvhodnější banku pro financování výstavby.

Pozemek koupili před 3 roky za 1 000 000 Kč a je zahrnut do vlastních finančních zdrojů. Další vlastní prostředky mají, ale chtějí si je nechat jako finanční rezervu. Společný příjem manželů činí 75 000 Kč.

Hypoteční úvěr ve výši…….. 3 500 000 Kč

Splatnost…….…… 20 let

Délka fixace……. 5 let

LTV……..……..……. do 90 %

Výsledky simulovaného objektu byly dány do přehledné tabulky.

Tabulka 16 Srovnání nabídek dle vybraných parametrů k roku 2020

	Česká spořitelna	Komerční banka	ČSOB	Raiffeisenbank	MONETA Money bank	mBank
úroková sazba	2,67 % p.a.	2,69 % p.a.	2,79 % p.a.	2,55 % p.a.	2,39 % p.a.	2,64 % p.a.
výše splátky	19 081 Kč	18 932 Kč	19 045 Kč	18 635 Kč	18 360 Kč	18 786 Kč
RPSN z nabídky bank	banka v nabídce neuvádí	3,26 %	banka v nabídce neuvádí	2,60 %	3,40 %	banka v nabídce neuvádí
RPSN z kalkulačky	3,90 %	3,05 %	3,57 %	3,58 %	3,24 %	3,13 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka znázorňuje dané výsledky, které ovlivňují výběr klienta pro hypoteční úvěr ve zvolené bance. Výpočty předložené v tabulce jsou časově vázané a je nutné brát na tento faktor ohled.

Pro tuto bakalářskou práci byly k posouzení vybrány tři hlavní faktory, které nejvíce ovlivňují výběr hypotečního úvěru. Mezi ně patří úroková sazba, výše splátky a výše RPSN.

Rozborem tabulky u porovnání úrokové sazby vyplynulo, že nejnižší úrokovou sazbu nabízí MONETA Money bank 2,39 % p.a.. Naopak nejvyšší sazbu předkládá ČSOB 2,79 % p.a.. Z šetření u výše splátky bylo zjištěno, že nejnižší měsíční splátka vychází u MONETA Money bank 18 360,- Kč. Nejvyšší měsíční splátka u České spořitelny 19 081,- Kč. Z porovnání u roční

procentní sazby nákladů si nejlépe vedla Komerční banka se svými 3,05 %, nejhůře Česká spořitelna s 3,90 %.

Cílem modelové simulace bylo představit zjištěné možnosti k financování vlastních bytových potřeb hypotečním úvěrem u vybraných bank. Vyhodnocením vybraných faktorů pro výběr hypoteční banky u simulované rodiny byla nejlépe vyhodnocena MONETA Money bank. Banka nabízela nejnižší úrokovou sazbu 2,39 % p.a. ze všech vybraných bank. Dalším rozhodujícím kritériem byla nejnižší výše měsíční splátky 18 360,- Kč. A v porovnání RPSN vybraných bank zaujala třetí místo se sazbou 3,24 %.

Další variantou pro simulovaný objekt se dle šetřených výsledků nabízí mBank s úrokovou sazbou 2,64 % p.a., výše měsíční splátky 18 786,- Kč, RPSN se sazbou 3,13 %.

K úvaze by přicházela i nabídka od Raiffeisenbank, kde banka nabízí výhodnou úrokovou sazbu 2,55 % p.a. i měsíční splátku 18 635,- Kč. Ale mezi záporný faktor dané nabídky se zařadila sazba RPSN 3,58 %.

Modelovému manželskému páru bylo předloženo doporučení, dle rozboru výsledků, k výběru nejvhodnější banky k financování vlastního bydlení. Smyslem nebylo upnutí se na konkrétní doporučené banky, jelikož uvážené rozhodnutí zavísí vždy jen na výběru rodiny.

3.3.2 Shrnutí výsledků práce druhého modelového příkladu

Mladý manželský pár, manžel 30 let a manželka 28 let. Do 2 až 3 let plánují miminko. Manželé se rozhodli pro koupi prvního společného bydlení a hledají nejvhodnější banku pro jejich financování.

Mají vasltní finanční zdroje, které použíjí jako 10 % pro LTV. Také mají další finanční rezervu, ale tu si nechají na případnou rekonstrukci a vybavení nemovitosti. Společný měsíční přijem manželů je 65 000 Kč.

Hypoteční úvěr ve výši…….. 3 000 000 Kč

Splatnost…….…… 30 let

Délka fixace……. 5 let

LTV……..……..……. do 90 %

Tabulka 17 Srovnání nabídek dle vybraných parametrů k roku 2020

	Česká spořitelna	Komerční banka	ČSOB	Raiffeisenbank	MONETA Money bank	mBank
úroková sazba	2,19 % p.a.	2,69 % p.a.	2,79 % p.a.	2,81 % p.a.	2,09 % p.a.	2,64 % p.a.
výše splátky	11 234 Kč	12 053 Kč	12 188 Kč	12 220 Kč	11 112 Kč	11 952 Kč
RPSN z nabídky bank	banka v nabídce neuvádí	3,22 %	banka v nabídce neuvádí	2,90 %	2, 78 %	banka v nabídce neuvádí
RPSN z kalkulačky	2,39 %	2,77 %	2,85 %	2,89 %	2,33 %	2,69 %

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka ukazuje data, která ovlivňují výběr žadatele o hypoteční úvěr ve zvolené bance. Výpočty zapsané v tabulce jsou časově ohraničené a musí se brát na tento fakt zřetel.

Pro tuto bakalářskou práci byly k porovnání vybrány tři nejdůležitější faktory. Tyto vybrané parametry nejvíce ovlivňují výběr hypotečního úvěru. Řadí se mezi ně – úroková sazba, výše splátky a výše RPSN.

Analýzou tabulky při posuzování úrokové sazby vyplynulo, že nejnižší úrokovou sazbu nabízí MONETA Money bank 2,09 % p.a.. Naopak nejvyšší sazbu vykazuje Raiffeisenbank 2,81 % p.a.. Rozborem u výše splátky vyplynulo, že nejnižší měsíční splátka vychází u MONETY Money bank 11 112,- Kč. Nejvyšší splátka je u Raiffeisenbank částkou 12 220,- Kč. Z šetření u roční procentní sazby nákladů si nejlépe vedla MONETA Money bank se svými 2,33 % nejhůře Raiffeisenbank s 2,89 %.

Cílem i u tohoto modelového příkladu bylo představit zjištěné možnosti k financování bytových potřeb hypotečním úvěrem u vybraných bank. Vyhodnocení vybraných dat pro výběr hypoteční banky u modelového příkladu byla nejlépe vyhodnocena MONETA Money bank. Banka nabízela nejnižší úrokovou sazbu 2,09 % p.a. ze všech zkoumaných bank. Dalším plusem byla u této banky nejnižší výše měsíční splátky 11 112,- Kč. U porovnání RPSN zaujala opět první místo se sazbou 2,33 %.

Další volbou pro modelový objekt se dle rozboru bankc nabízí Česká spořitelna s úrokovou sazbou 2.19 p.a., s měsíční splátkou 11 234,- Kč a RPSN 2,39 %.

K úvaze by přicházela i nabídka od mBank, kde banka nabízí úrokvou sazbu 2,64 % p.a., měsíční splátku 11 952,- Kč. Dalším faktorem je zde výhodná sazba RPSN 2,69 %.

Simulovanému páru bylo předloženo doporučení dle šetření výlsedků k výběru nejvhodnější banky k financování koupě bytu. Konečné rozhodnutí ale samozřejmě závisí na individuálním výběru manželů.

Doporučení bankám v oblasti úvěrů

Hypoteční trh v České republice se za poslední roky významně změnil a došlo k jeho rozvoji. K dlouhodobému růstu počtu hypotečních úvěrů došlo nizkými úrokovými sazbami a růstem cen nemovitostí. To vedlo k pořízování vlastního bydlení i pro rodiny s nižšími přijmy bez vlastních finančních prostředků.

V současné době se banky snaží udržet na trhu a navýšit tržní podíl hypotečních úvěrů a zároveň se pohybovat v mezích, které jim stanoví zákony a regulace ČNB. Proto v nabídkách bank v oblasti hypotečních úvěrů lze nalézt určité odlišnosti. Každá banka má stanoveny vlastní podmínky, kterými ovlivňují výši úrokové sazby.

Na základě zhodnocení všech získaných informací na osobních schůzkách ve vybraných bankách, informací z webových stránek a ze zkušeností zaměstnance banky vyplývá pro vybrané banky v oblasti úvěrů následující doporučení:

Česká spořitelna:

- uvádět RPSN na svých webových stránkách;
- snížit poplatek za změnu podmínek u hypotečního úvěru.

Komerční bank:

- aktualizovat úrokové sazby na webových stránkách banky;
- zrušit povynost vedení účtu u Komerční banky společně s hypotečním úvěrem;
- snížit poplatky za sjednání úvěru.

ČSOB:

- uvádět RPSN na svých webových stránkách;
- snížit poplatek za první čerpání úvěru.

Raiffeisenbank:

- snížit poplatky za čerpání úvěru;
- snížit cenu poplatku za sjednání hypotečního úvěru;
- zrušit povinost vedení účtu u Raiffeisenbank společně s hypotečním úvěrem;
- Snížit poplatek za změnu podmínek u hypotečního úvěru.

MONETA Money bank:

- snížit poplatky za čerpání úvěru;
- pokud budou ponechány poplatky za čerpání – doporučuji první čerpání zdarma.

mBank:

- uvádět RPSN v nabídkách banky na svých webových stránkách;
- umožnit klientovi dělší fixaci úrokové sazby nad 5 let.

Výše uvedená doporučení pro jednotlivé banky mohou zvýšit jejich samotnou konkurence schopnost.

Závěr

Bakalařská práce, která se věnuje zajištění si vlastního kvalitního bydlení pomocí vhodného úvěru je zaměřena na posouzení hypotečního trhu v ČR na základě srovnání hypotečních produktů u vybraných bank.

Hypoteční úvěr je úvěrový produkt, který je ve většině případech podmíněn zástavním právem k dané nemovitosti. Nabídka hypoték v České republice je poměrně velká. U žadatele, který má možnost si vybrat ze široké nabídky bank, je u něj posuzována řada faktorů pro schválení daného úvěru – věk, profese, rodinný stav, počet dětí. Nic méně mezi nejzásadnější faktor se řadí finanční situace žadatele, na základě porovnání příjmů a výdajů.

Práce je rozdělená na dvě části. Ve své první části, která obsahuje poměrně širokou teoretickou problematiku, která se zabývala historií, financováním bydlení, právních úprav a regulací, parametry a vývojem hypotečních úvěrů, procesů schvalování, zajištěním a schválením hypotečních úvěrů. Rovněž se zaměřila na vývoj cen nemovitostí, zadlužení domácností v ČR a statní podporou financování vlastního bydlení.

Hlavním cílem bakalářské práce byl návrh optimálního způsobu financování bytových potřeb klientů z hypotečních úvěrů v České republice u vybraných bank v současné době.

Pro druhou, výzkumnou praktickou část, byl zvolen rozbor a komparace produktů hypotečních úvěrů u jednotlivých bank. Jednalo se o Českou spořitelnu, Komerční banku, ČSOB, Raiffeisenbank, MONETA Money bank a mBank. Pro dosažení stanoveného cíle byl namodelován návrh optimálního způsobu financování bytovýxh potřeb pro simulované rodiny. Na konci kapitoly jsou shrnuty výsledky práce a doporučení.

Tato bakalářská práce by mohla být aspoň malým příspěvkem nejen pro žadatele hypoték v České republice, nápomocna při rozhodování a výběru hypotéky. Protože jsou zde podrobně probrány všechny potřebné informace, které by měli žadatele při sjednávání hypotečního úvěru vědět. Dále by mohla sloužit jako materiál pro nabytí informací v oblasti hypotečních úvěrů pro mé přátelé v mladém věku.

Literatura

Primární zdroje

BELÁS, J. *Finanční trhy, bankovnictví, pojišťovnictví*. Žilina: GEORG, 2013. ISBN 978-80-8154-024-0.

DVOŘÁK, P. *Bankovnictví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde. Vysokoškolská učebnice, 2015. ISBN 80-720-1515-X.

HYBLEROVÁ, Š. *Hypoteční bankovnictví v podmínkách české ekonomiky v kontextu evropského vývoje*. Liberec: VÚTS, 2011. ISBN 978-80-8718-424-0.

HYBLEROVÁ, Š. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr.* V Liberci: TU, 2010. ISBN 978-80-7372-673-7.

KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovnictví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-595-4.

RADOVÁ, J, DVOŘÁK P a MÁLEK, P. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3

SLANINA, J. *Zákon o spotřebitelském úvěru: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-645-6.

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

Internetové zdroje

BRKI [online]. 2020 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.cbcb.cz/

CVIK, E D. *Spotřebitelské úvěry na nemovité věci určené k bydlení a vliv unijní úpravy* [online]. 19.2.2016 [cit. 2020-10-12]. Dostupné z: https://www.pravniprostor.cz/clanky/financni-pravo/

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [online]. 2020 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/centralni-registr-uveru/

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [online]. 2020 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/

Česká spořitelna [online]. 2020 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/dokumenty-ke-stazeni#/

ČSOB [online]. 2020 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.csob.cz/portal/csob/formulare-ke-stazeni

Komerční banka [online]. 2020 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/o-bance/dokumenty#collapse_Smluvni-a-produktova-dokumentace

KRŮTA, D. *Hypoteční úvěry napříč historií*. In: Hypoindex.cz [online]. 14.3.2017 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: Hypoteční úvěry napříč historií - Hypoindex.cz

mBank [online]. 2020 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.mbank.cz/informace-k-produktum/dokumenty-ke-stazeni/

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ [online]. 2017 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek

MONETA Money bank [online]. 2020 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/dokumenty-ke-stazeni

NRKI [online]. 2020 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.cncb.cz/

POSPÍŠIL, A. Velký bratr vás sleduje 24/7, banky si klienty mohou „proklepnout“ dle TelcoScore [online]. 12.1.2018 [cit. 2020-10-12]. Dostupné z: https://www.e15.cz/

Raiffeisenbank [online]. 2020 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.rb.cz/informacni-servis/dokumenty-ke-stazeni?an=wp

SILNÝ, M. *Základní podmínky pro získání hypotéky*. In: Banky.cz [online]. 5.2.2018 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.banky.cz/clanky/zakladni-podminky-pro-ziskanihypoteky/

SOLUS [online]. 2020 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.solus.cz/o-sdruzeni/

STANĚK, J. *Regulace spotřebitelských úvěrů*. In: Pravníprostor.cz [online]. 22.11.2016 [cit. 2020-12-10]. Dostupné z: https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/regulace-spotrebitelskych-uveru

SVAČINA, L. Sněmovna schválila posílení pravomocí ČNB. *Co to znamená pro trh s realitami*? In: Realitymorava.cz [online]. 26.3.2021 [cit. 2021-04-04]. Dostupné z: https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/2103-snemovna-schvalila-posileni-pravomoci-cnb-co-to-znamena-pro-trh-s-realitami

Zákony

Zákon č. 257/2016 Sb. § 2, odst.2, https://aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/ViewFile.aspx?type=z&id=61017

Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, § 28, odst. 3, 4, https://aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=4367