

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

Hypoteční úvěry v ČR

Bc. Barbora Hlinková

© 2022 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Barbora Hlinková

Hospodářská politika a správa
Podnikání a administrativa

Název práce

Hypoteční úvěry v ČR

Název anglicky

Mortgage loans in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem diplomové práce je zanalyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího hypotečního produktu pro modelové klienty se záměrem financovat nemovitost k vlastnímu bydlení. Dílčím cílem je charakterizovat produkt hypoteční úvěr pro občany v České republice. Dalším dílčím cílem je charakterizovat finanční poradenství a vypracovat finanční plán k hypotéce pro modelového klienta.

Metodika

V teoretické části budou popsány základní pojmy v souvislosti s hypotečním bankovníctvím na základě prostudování odborné literatury a internetových zdrojů.

V praktické části bude analyzován vývoj hypotečních úvěrů. Využitím výsledků dotazníkového šetření budou sestaveny modelové případy žadatelů o hypoteční úvěr. Na základě komparace hypotečních úvěrů vybraných bank bude modelovým případům doporučen nejvhodnější hypoteční produkt k financování nemovitosti.

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 1/2020 – 3/2020

Detailní metodika práce dokončení druhé části literární rešerše: 4/2020 – 5/2020

Vlastní práce – analytická část: 6/2020 – 9/2020

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2020 – 11/2020

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2020

Doporučený rozsah práce

50 – 80 stran

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, banka, modelový klient, splácení, bonita, DTI, DSTI, fixační doba, úrok, LTV, čerpání.

Doporučené zdroje informací

JANDA JOSEF Jak žít šťastně na dluh. 1. vydání Praha, Vydavatelství GRADA, 2013. 176 s. ISBN 978-80-247-4833-7.

KALABIS, Zbyněk: Bankovní služby v praxi: jak se zorientovat v nabídce bankovních produktů. 1. vydání. Brno: Computer Press. 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1

PARTNERS. Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého. Brno: BizBooks. 2013. ISBN 978-80-265-0127

PAVELKA, F.; OPLTOVÁ R.: Jak správně na hypotéky. 2. vydání. Praha: Consultinvest. 2003. 152 s. ISBN 80-901486-7-3

SYROVÝ, Petr: Financování vlastního bydlení. 4. přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing. 2005. 124 s. ISBN 80-247-1097-8

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 30. 10. 2020

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 5. 11. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 18. 03. 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci " Hypoteční úvěry v ČR " jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 29.3.2022

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala panu Ing. Michalu Steiningerovi, Ph.D., za jeho ochotu, vstřícnost, odbornou pomoc a cenné rady, které mi pomohly při zpracování diplomové práce. Děkuji mé rodině za podporu a motivaci, a také respondentům za spolupráci.

Hypoteční úvěry v ČR

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou hypotečních úvěrů na bankovním trhu ČR a jejím smyslem je určit nejvhodnější úvěr pro modelového klienta u vybraných bankovních poskytovatelů. Práce je rozdělena na dvě části – teoretickou a analytickou.

Teoretická část obsahuje vysvětlení základních pojmů souvisejících s hypotečními úvěry, jejich historii, charakteristiku průběhu vyřízení hypotečního úvěru a problematiku s tím spojenou. Poslední kapitola této části se věnuje ČNB a jejímu vlivu na hypoteční trh.

Analytická část se zabývá zhodnocením hypotečního trhu v ČR. Pozornost je věnována především vývoji objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů, průměru úrokové sazby a změn ceny nemovitostí. Součástí vlastní práce je porovnání nabídek hypotečních úvěrů pro tři modelové domácnosti zvolené na základě konzultace s expertem, kdy každá domácnost žádá o jiný účel úvěru. Následná komparace se zabývá metodikou jednotlivých bank a vyhodnocením nejvhodnějšího hypotečního úvěru pro danou domácnost. Součástí modelové situace A - zaměření na koupi bytu - je popis problematiky investičního bytu a propočet, v jakých situacích je vhodný. Klientce A (žena, 30 let, svobodná, bezdětná, manažerka v IT firmě) je doporučena varianta s individuálními slevami od České spořitelny, a.s. s úrokovou sazbou 2,54 % p. a., měsíční splátkou 9 438 Kč. Klientovi B (muž, 28 let, svobodný, bezdětný, prodejce aut) byl doporučen hypoteční úvěr s individuálními slevami od Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. s úrokovou sazbou 4,14 % a měsíční splátkou 16 023 Kč. Modelací C jsou manželé, kteří mají jedno dítě a druhé se jim narodí v říjnu. Muž podniká v programování, žena je na mateřské dovolené. Mají pozemek, na kterém chtějí stavět rodinný dům. Klientům C byl doporučen hypoteční úvěr s individuálními slevami od Komerční banky, a.s. s úrokovou sazbou 2,59 % a měsíční splátkou 27 988 Kč. V závěru analytické části je modelové klientce A vytvořen finanční plán k hypotečnímu úvěru podle zlatého finančního pravidla rozložení příjmů 10-20-30-40.

Klíčová slova: Banka, bonita, čerpání, DTI, DSTI, fixace, hypoteční úvěr, LTV, metodika, úrok

Mortgage loans in the Czech Republic

Abstract

The thesis deals with the analysis of mortgage loans on the banking market of the CZ and its purpose is to determine the most suitable loan for a model client with selected bank providers. The thesis is divided into two parts - theoretical and analytical.

The theoretical part contains an explanation of basic concepts related to mortgage loans, history, characteristics of the mortgage loan process and related issues. The last chapter of this part deals with the CNB and its influence on the mortgage market.

The analytical part deals with the assessment of the market in CZ. Attention is paid to the development of the volume and number of mortgage loans granted, the average interest rate and the prices of the property. The actual work includes a comparison of mortgage loan offers for three models selected by a consultation with an expert, where each household applies for a different purpose of the loan. The following comparison deals with the methodology of each bank and the evaluation of the most appropriate loan for the household. Model Situation A - focusing on the purchase of a home - includes a description of the issues surrounding the investment home and a calculation when this situation is suitable. Client A (female, 30 years old, single, childless, IT manager) is offered the option with discounts from Česká spořitelna, a.s. with an interest rate of 2.54% p.a. and CZK 9 438 per month. Client B (male, 28 years old, single, childless, car salesman) was offered a mortgage loan with discounts from Stavební spořitelna České spořitelna, a.s. with an interest rate of 4.14 % and CZK 16 023 per month. Model C is a married couple with one child and second child will come in October. The husband has the programming business and the wife is on maternity leave. They have a plot of land on which they want to build a house. Clients C were offered a loan with individual discounts from Komerční banka, a.s. with an interest rate of 2.59% and CZK 27 988 per month. At the end of the analytical part, a financial plan for the mortgage loan is developed for the first client according to the golden financial rule of 10-20-30-40 income distribution.

Keywords: Bank, creditworthiness, drawing, DTI, DSTI, fixation, mortgage loan, LTV, methodology, interest

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Cíl práce a metodika	12
3 Teoretická východiska	14
3.1 Definice hypotečního úvěru	14
3.2 Historie hypotečních úvěrů	14
3.2.1 Historie hypotečních úvěrů v ČR.....	15
3.3 Druhy hypotečních úvěrů	16
3.4 Faktory ovlivňující hypoteční úvěr	20
3.4.1 Úroková sazba.....	20
3.4.2 Fixace.....	21
3.4.3 LTV.....	21
3.4.4 Doba splatnosti	21
3.5 Žadatel.....	22
3.6 Poradce.....	22
3.7 Poskytovatelé hypotečních úvěrů.....	23
3.8 Průběh vyřizování hypotečního úvěru	25
3.8.1 Přípravná fáze	25
3.8.2 Schvalovací fáze	26
3.8.3 Realizační fáze	30
3.8.3.1 Čerpání úvěru	31
3.8.3.2 Splácení úvěru	32
3.8.3.3 Mimořádné splátky	33
3.8.4 Související problematika.....	34
3.8.4.1 Vinkulace pojistné smlouvy	34
3.8.4.2 Pojištění schopnosti splácet.....	34
3.8.4.3 Refinancování	34
3.8.4.4 Kvitance.....	35
3.8.5 Vliv ČNB na hypoteční úvěry	35
4 Vlastní práce.....	37
4.1 Aktuální situace na hypotečním trhu v ČR	37
4.1.1 Vývoj objemu a počtu poskytnutých hypoték	37
4.1.2 Vývoj úrokových sazeb a míry inflace	39
4.1.3 Vývoj cen nemovitostí	41
4.2 Dostupnost hypoték.....	48

4.2.1	Rizika	51
4.3	Modelové situace	52
4.3.1	Modelový klient A	53
4.3.1.1	Metodika jednotlivých bank	54
4.3.1.2	Analýza	56
4.3.1.3	Investiční hypotéka	57
4.3.2	Modelový klient B	62
4.3.2.1	Metodika jednotlivých bank	62
4.3.2.2	Analýza	65
4.3.3	Modelový klient C	67
4.3.3.1	Metodika jednotlivých bank	68
4.3.3.2	Analýza	73
4.4	Finanční plán	75
4.4.1	Životní pojištění	76
4.4.2	Pojištění nemovitosti	80
4.4.3	Tvorba rezerv	82
5	Výsledky a diskuse	85
6	Závěr	89
7	Seznam použitých zdrojů	92
7.1	Knižní zdroje	92
7.2	Internetové zdroje	93
7.3	Zákony	96
7.4	Ceníky a sazebníky bank	96
7.5	Konzultace	97
8	Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk	98
9	Seznam příloh	100

1 Úvod

Hypoteční úvěry jsou v poslední době velice známým, oblíbeným a často sjednávaným produktem bankovních institucí. Dříve se hypotékou řešilo pouze vlastní bydlení, ale v současné době je možné si vzít hypoteční úvěr téměř na cokoliv, pokud se dá nějaká nemovitost do zástavy.

Přestože je dnes hypotéka velmi žádaným a dostupným produktem, je potřeba si uvědomit, že se jedná o dlouhodobý závazek, kterého se nelze jen tak lehce zbavit a je lepší zvážit tak své možnosti. Někteří lidé se takto dlouhodobého závazku obávají. Jedním z důvodů této obavy je ztráta zaměstnání, neočekávané rodinné situace, které dokáží znepríjemnit situaci, nebo také případný nedostatek vlastních finančních prostředků, které jsou vloženy do kupované nemovitosti. Proto je vhodné se poradit s odborníkem, který dokáže zhodnotit situaci daného klienta a nastaví mu nejen nejvhodnější finanční plán, jenž ho ochrání v případě ztráty zaměstnání, ale zároveň může klienta připravit na situaci, kdy se rozhodne vzít si hypoteční úvěr. V takové fázi má již klient díky odborníkovi naspořené prostředky a je připravený a obeznámený s riziky, které s úvěrem přicházejí.

Vzhledem k rostoucím cenám nemovitostí, stavebního materiálu a pozemků má nyní málokdo na to, aby si vlastní bydlení zařídil po svém a se svými financemi, a potřebuje k tomu nejen pomoc od rodiny, ale také od hypotečního úvěru.

Na otázku, zdali zvolit hypoteční úvěr či zůstat u bydlení v pronájmu, si bude muset dříve nebo později odpovědět každý, kdo přemýšlí o svém budoucím bydlení. Většina občanů se přikloní pro financování vlastního bydlení hypotečním úvěrem, jelikož je jim milejší splácet svou vlastní nemovitost nežli platit bydlení cizím lidem a riskovat případná rizika s tím spojená. Po této volbě přichází opět velké rozhodnutí a to takové, která banka je pro výběr úvěru nejvhodnější. Každý chce samozřejmě získat co nejvýhodnější úvěr, proto je důležité výběr banky nezanedbat a pečlivě prostudovat veškeré dostupné informace, případně si nechat poradit odborníky. S tímto problémem může pomoci analytická část této diplomové práce, která čtenáři představí trh hypotečních úvěrů a nabízené produkty v České republice. Čtenář se může ztotožnit s některým z modelových klientů a v budoucnosti z informací čerpat. V teoretické části práce naopak získá potřebné definice a vysvětlení důležitých pojmů, které je nutno znát pro orientaci ve světě hypoték.

2 Cíl práce a metodika

Cílem diplomové práce je zanalyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího hypotečního produktu pro modelové klienty se záměrem financovat nemovitost k vlastnímu bydlení. Dalším dílčím cílem je zanalyzovat současnou situaci na trhu s nemovitostmi. Důležitým bodem je také srovnání konkrétní metodiky jednotlivých bank, aby bylo zřejmé, proč je pro každého klienta vhodná jiná banka a aby klient neměl případný problém s výběrem. Dílčím cílem je charakterizovat produkt hypoteční úvěr pro občany v České republice. Dalším významným úkolem je klientům představit, jak funguje pořízení bytu na investici pomocí hypotečního úvěru. Poslední, neméně důležitou částí této práce je vypracovat finanční plán k hypotéce pro vybraného modelového klienta.

Diplomová práce bude rozdělena na část teoretickou a část analytickou. V teoretické části budou vysvětleny odborné pojmy a kategorie z oblasti bankovníctví s využitím metody sekundárního sběru dat a deskripce. Podkladové údaje budou čerpány z relevantních zdrojů dat a odborné literatury, které poskytují veškerá teoretická východiska, týkající se hypotečních úvěrů. Úvodní kapitoly č. 3.2 a 3.2.1 v teoretické části se budou zabývat historií hypotečních úvěrů. Následující kapitoly č. 3.3., 3.4, 3.5, 3.6 a 3.7 v teoretické části budou popisovat druhy hypotečních úvěrů a jejich ovlivňující faktory, budou zde popsány tři jednající strany – žadatel, banka a zprostředkovatel. V dalších kapitolách bude teoretická část popisovat, jak vypadá průběh hypotečního úvěru, jaká je související problematika a jak ČNB ovlivňuje trh s hypotečními úvěry. Analytická část bude začínat od kapitoly 4 a bude rozdělena na čtyři části. Současná situace na hypotečním trhu v České republice, tedy vývoj a objem poskytnutých úvěrů, vývoj úrokových sazeb a vývoj cen nemovitostí, bude vyhodnocena v začátku analytické práce. Vývoj cen nemovitostí bude zkoumán u osmi největších měst České republiky. V kapitole č. 4.1.3. bude popsáno, jak se vyvíjí ceny bytů, rodinných domů a pozemků. Tato část bude zpracována na základě dat Českého statistického úřadu a ostatních internetových zdrojů, zabývajících se touto problematikou. Kapitola č. 4.2. a 4.2.1 bude zaměřena na dostupnost a rizika hypotečních úvěrů. Třetí část analytické práce se bude zabývat třemi modelovými situacemi. Na základě konzultace s expertem budou zvoleni tři žadatelé, kteří si chtějí brát hypotéku na koupi vybraného bytu, koupi bez vybrané nemovitosti a výstavbu rodinného

domu. Každému žadateli bude vypracováno vyhodnocení produktů na hypotečním trhu na základě analýzy metodiky a ceníku jednotlivých bank. Tyto informace budou získány z webových stránek vybraných komerčních bank a na základě osobních, písemných či telefonických konzultací s bankéři. Důležitou částí bude výpočet bonity klientů u jednotlivých bank, což bude provedeno na základě poskytnutých údajů o příjmech klientů bankéřům jednotlivých bank, kteří bonitu spočítají zadáním klientů do jejich softwaru. Součástí analýzy hypotečního úvěru pro koupi bytu bude i zhodnocení investičního bytu na hypotéku pro třetí modelovou domácnost a vysvětlení pákového efektu. Zhodnocení investičního bytu se bude skládat ze tří částí – zisku z pronájmu, zisku z umořování hypotéky a ze zisku růstu cen nemovitostí. Zisk z pronájmu bude vypočten tak, že se sečte roční příjem z pronájmu a roční náklady, tedy splátky hypotéky. Tato částka se poté vydělí vloženými vlastními zdroji. Zisk z umořování hypotéky se vypočte tak, že se roční splátka hypotéky vydělí vloženými vlastními zdroji. Zhodnocení nemovitosti se vypočítá tak, že se vynásobí růst a cena bytu a tato částka se poté vydělí vloženými vlastními zdroji. Výsledky výpočtů budou zapsány v tabulkách. Pro odhad nemovitosti, odhad cenu nájmu a informací k trhu s nemovitostmi bude využíván portál Valuo. Tento portál umožňuje náhled na nabízené nemovitosti realitních serverů v současné i minulé době. Jde o rychlý zdroj informací, se kterými pracují také realitní kanceláře a také ho využívají finanční poradci, se kterými je diplomová práce konzultována. V závěru práce v kapitole č.4.4 bude vytvořen finanční plán pro první modelovou klientku, protože se jedná o důležitou součást hypotečního úvěru. Finanční plán bude vytvořen na základě praxe autorky a bude se přibližovat tomu, aby příjmy klientky byly rozděleny dle zlatého finančního pravidla 10-20-30-40.

U jednotlivých nabídek hypotečního úvěru bude proveden výpočet anuitní splátky pomocí následujícího vzorce:

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

a...anuitní splátka hypotéky,

D...výše hypotečního úvěru,

i...roční úroková sazba (formát p. a.),

v...diskontní faktor $1/(1+i)$,

n...doba splatnosti úvěru v letech

3 Teoretická východiska

3.1 Definice hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je půjčka, kterou banka poskytuje na základě ručení nemovitostí. Jde tedy o smluvní zástavní právo, které bylo zřízeno na nemovitosti pro určitou pohledávku. Tímto zástavním právem klesá riziko a banka získává větší jistotu návratnosti prostředků v případě, že by klient nesplácel svůj závazek. (Kociánová, 2012)

Poskytování hypotečních úvěrů financovaných emisí hypotečních zástavních listů je upraveno zákonem o dluhopisech č. 190/2004. Tento zákon definuje hypoteční úvěr jako úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv nejdříve dnem, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci. (Zákon č. 190/2004 Sb.)

3.2 Historie hypotečních úvěrů

Úvěry zde byly téměř odjakživa. Již staří Indové kolem druhého století před Kristem měli zkušenosti s úvěry, které by se daly označit jako hypoteční. Kdykoliv si lidé v minulosti něco půjčovali, ať už to bylo od bohatého souseda, velkomožného pána, od panovnického dvora či později od bank, museli vždy dát něco do zástavy. Čím vyšší byla půjčka, tím kvalitnější byla požadována zástava. A zejména v 15. a 16. století, kdy nastává doba objevných mořeplavných cest, požadovaly banky a pojišťovny zástavy v podobě nemovitostí. Mořeplavci si na své cesty půjčovali mnohdy vysoké sumy a nebezpečí napadení nebo ztroskotání bylo vysoké. Věřitelé tak cítili velkou příležitost, jak snadno přijít k lukrativním nemovitostem. To se samo o sobě nedá považovat za hypoteční úvěr tak, jak je známý dnes. Hypotéky v moderní podobě mají původ v USA na začátku 20. století.

Jako první s tímto produktem přišly pojišťovny, které předpokládaly, že klienti nedokáží hypoteční úvěr splácet. Úvěr se uzavíral na období tří až pěti let ve výši okolo 50 % odhadní ceny nemovitosti. Během této doby se většinou platil jen úrok z hypotéky. Celá hypotéka se doplácela ke konci období pomocí tzv. balónové platby. Doplatek mohl činit i 80 % výše hypotéky. Pojišťovny měly tehdy velmi dobře spočítané, že mnoho

klientů nedokáže své výdaje správně odhadnout a na poslední splátku již nebudou mít finanční prostředky. I kvůli tomu mělo v té době vlastní bydlení pouze cca 10 % obyvatel.

Vznik prvních hypotečních bank byl koncem 17. století v Anglii a v 18. století poté i ve Střední Evropě. V roce 1934 nastal zlom, protože na hypoteční trh USA vstoupil FHA (Federal Housing Administration). Balónová platba byla rozdělena do splátek, hypotéku bylo možné využít i na 80 až 90 % ceny nemovitosti a doba splatnosti se prodloužila až na 15 let. Základy klasické hypotéky tak byly položeny. (Hypoindex.cz, cit. 2021-08-20)

3.2.1 Historie hypotečních úvěrů v ČR

První zmínka o vzniku hypotečních úvěrů sahá do 18. století ve Slezsku, kde se objevily první hypotéky. V roce 1817 byla provedena reforma, jejímž výsledkem byl tzv. stabilní katastr, díky kterému byly přesně vyměřeny veškeré pozemky. V roce 1865 vznikla v Čechách fungující hypoteční banka, která sloužila k získání úvěrů na domovní a pozemkový majetek. Tato banka byla v Praze a jmenovala se Hypoteční banka Království českého a podle ní vznikly i další podobné domy. (Pavelka, 1995)

Hypoteční trh na území dnešní České republiky byl zlikvidován během neblahých událostí první poloviny 20. století. První a druhá světová válka, zejména období Protektorátu, zasadily hypotečnímu trhu zničující ránu. Následná léta komunistické totality hypoteční trhy úplně zlikvidovala. Hypoteční trh byl formálně oživen po revoluci, v roce 1990, kdy nabyt platnost zákon o dluhopisech, kde byl definován legislativní rámec a podmínky hypotečního financování. V roce 1995 vznikl fungující kapitálový trh, což vedlo k formálnímu startu poskytování hypotečních úvěrů. První bankou, která získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů, byla Českomoravská hypoteční banka, která je na českém trhu dodnes pod názvem Hypoteční banka. Díky svému prvenství získala brzy vedoucí pozici na českém trhu s hypotékami. Souběžně s rozvojem hypotečního úvěrování došlo k rozvoji úvěrování ze stavebního spoření. V roce 1996 bylo poskytnuto 5 526 hypotečních úvěrů. Roku 1997 však nastala finanční a hospodářská krize, která znovu ochromila hypoteční trh a měla za následek propad v oblasti poskytnutých hypoték. Hospodářská recese trvala do roku 1999, poté došlo k oživení hypotečního trhu. Proces schválení hypotečního úvěru se pohyboval v řádech několika týdnů. Po roce 2000 došlo k výraznému zjednodušení procesu vyřízení a zpracování hypotečního úvěru. Po roce

2006 došlo k rozmachu na trhu hypotečního financování, zejména z důvodu snížení úrokových sazeb pod 4,5 %, ke kterému došlo roku 2005. (Hypindex.cz, cit. 2021-08-20)

3.3 Druhy hypotečních úvěrů

Druhy hypoték se rozlišují především podle čtyř hlavních kritérií. Prvním kritériem je účelovost. U účelového úvěru věřitel předem zná účel vynaložení finančních prostředků. Jedná se o nejčastější typ hypotečního úvěru, který je poskytován díky účelovosti s nižší úrokovou sazbou. Základní účely, na které se může brát hypoteční úvěr, jsou koupě (pořízení) nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů, výstavba a rekonstrukce, úhrada za převod členských práv či úhrada členského podílu v družstvu, refinancování úvěru od finančních institucí na výše uvedené účely a kombinace těchto účelů. Neúčelový úvěr je naopak takový úvěr, kde není nutné prokazovat účel použití finančních prostředků. Nevýhodou neúčelového hypotečního úvěru je nemožnost získat státní podporu či odečíst úroky od základu daně z příjmu, ať už je financování následně použito na bydlení či cokoliv jiného.

Dále lze hypoteční úvěry rozdělit podle dokládání příjmů (s dokládáním, bez dokládání) nebo podle typu splácení na anuitní, progresivní a degresivní a také podle typu úročení na hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny, s fixací úrokové sazby a s plovoucí sazbou.

Účelová hypotéka

Účelová hypotéka patří k nejčastějšímu typu hypotečního úvěru v České republice. Banka přesně zná účel čerpání úvěru, který se běžně týká financování nemovitosti. Bankovní instituce je poskytují za nižší úroky s možností delší doby pro vrácení poskytnutých peněžních prostředků. Při čerpání účelového úvěru jsou u většiny případů peněžní prostředky vyplaceny bezhotovostně. (Vybíhal, 2011)

Americká hypotéka

Americká hypotéka je neúčelová hypotéka, tedy „na cokoliv“. Banka nezkoumá účel a předkládají se pouze údaje týkající se nemovitosti, která bude sloužit jako zástava (odhad, LV) a informace týkající se příjmů klienta – některé banky umí profinancovat i Americké hypotéky bez dokládání příjmu. Čerpání Americké hypotéky probíhá na běžný

účet klienta. Nejčastějším účelem je konsolidace stávajících úvěrů nebo podnikatelský záměr. Americké hypotéky mají vyšší vstupní poplatek i vyšší úrokovou sazbu – většinou o cca 3 % vyšší než účelová hypotéka. Splacení bývá většinou kdykoliv zdarma. (Dušek, Kos, 2001)

Investiční hypotéka

Účelem investiční hypotéky je financování nemovitostí, které nejsou plně určeny k bydlení, ale jsou určeny k podnikání či pronájmu. Na investiční hypotéku si tedy člověk může pořídit např. byt nebo bytový dům s účelem pronájmu, koupí penzionu nebo restaurace s účelem podnikání apod. Kromě aktuálních doložitelných příjmů je možné použít i příjmy z budoucího pronájmu, které se bance prokážou uzavřenou smlouvou, nebo smlouvou o smlouvě budoucí. Rozdíl mezi klasickou hypotékou na bydlení a investiční hypotékou je zejména ve výši LTV, které činí u investiční hypotéky pouze 60 %. (moneta.cz, cit. 2021-08-27)

Kombinovaná hypotéka

Kombinovaná hypotéka je typ hypotečního úvěru s odloženou splátkou jistiny. Podstatou je kombinace hypotečního úvěru a dalšího produktu – jako penzijní připojištění, kapitálové nebo investiční životní pojištění, cenné papíry nebo stavební spoření. Dlužník tak splácí pouze úroky a část peněžních prostředků posílá pravidelně do vybraného dalšího produktu. V momentě, kdy naspořená částka bude dosahovat stejné výše jako jistina, může klient úvěr jednorázově splatit. (Janda, 2013)

Hypotéka 2 v 1

Principem hypotéky 2 v 1 je půjčit klientovi peníze nejen na standardní účel, ale umožnit mu použít další část úvěru na cokoliv. Většinou je neúčelová složka omezena 20 % celkové výše úvěru, max. např. 500 000 Kč – tato čísla se v jednotlivých bankách liší. Většina bank, díky zákonu o spotřebitelském úvěru, neumožní neúčelovou složku použít úplně na cokoliv, tedy např. na konsolidaci, ale vyžaduje, aby klient tuto částku použil do bydlení. Výhodou je, že hypotéka má nízkou úrokovou sazbu, a to včetně neúčelové složky. Tuto hypotéku nenabízí všechny banky. Ty, které ji v portfoliu nemají,

nabízí klientům často možnost využít vedle klasického hypotečního úvěru Americkou hypotéku vůči jedné zástavě. (Partners, 2013)

Australská hypotéka

Australská hypotéka je typ hypotečního úvěru, který je založen na degresivním výpočtu úrokové sazby. Jednoduše řečeno, čím více si klient půjčí, tím nižší získá úrokovou sazbu. V praxi to znamená, že klient získává bonus ve formě slevy z úrokové sazby hypotéky, která je přímo úměrná celkové výši úvěru. (moneta.cz, cit. 2021-08-26)

Offsetová hypotéka

Offsetová hypotéka je také známá pod názvem Hypotéka se zápočtem úspor. V obou případech se jedná o hypotéku, kdy banka úročí pouze část hypotéky, konkrétně rozdíl mezi výší hypotéky a vlastními prostředky. Úroky z hypotéky jsou vypočítávány pouze z rozdílu mezi zbývajícím jistinou, tedy nesplacenou částí úvěru, a měsíčním zůstatkem na běžném účtu, ze kterého se splácí hypotéka. Čím více peněz je uloženo na běžném účtu klienta, tím je nižší efektivní úroková sazba a tím i měsíční splátka. Pokud dlužník nemá peníze na offsetovém účtu, splácí úroky z celé dlužné jistiny hypotéky.

Tedy pokud si klient sjedná hypotéku na 1 000 000 Kč a v daném měsíci bude mít průměrný denní zůstatek na účtu 300 000 Kč, zaplatí úroky jen z rozdílu, tedy ze 700 000 Kč. Offsetové hypotéky jsou na českém trhu poměrně mladé a jsou nabízeny pouze několika bankami - MONETA Money Bank, Air Bank, Fio banka a Raiffeisenbank. (Kurzy.cz, cit. 2021-08-26)

Hypotéka bez dokládání příjmů

Od schválení nového zákona o spotřebitelských úvěrech nemohou banky úvěry bez dokládání příjmů poskytovat. Jsou povinny pečlivě prověřit bonitu každého klienta. Tato hypotéka byla učená primárně pro podnikatele, kteří měli optimalizované daňové přiznání, čili nemohli žádat o standardní hypotéku s dokládáním příjmu. Banka schvalovala úvěr na základě čestného prohlášení klienta. Tento typ hypotéky měl pro klienty určité nevýhody jako vstupní poplatek a úrokovou sazbu, která byla výrazně vyšší než u účelové hypotéky

(o cca 4 %). Tyto hypotéky nenabízely všechny banky a velmi často byla podmínkou minimálně tři letá fixace. (Janda, 2013)

Stoprocentní hypotéka

Stoprocentní financování bylo možné ještě před několika lety, před zásahem ČNB. Pro pořízení nemovitosti nemusel mít tehdy kupující žádné vlastní finanční prostředky. I proto byly hypotéky nabízeny s vyšší úrokovou sazbou. Rozdíl proti méně rizikovým hypotékám, které dosahovaly hodnotou LTV pod 80 % zástavní hodnoty nemovitosti, byl i více než 1 % úrokové sazby hypotéky. V říjnu 2016 ČNB zpřísnila podmínky pro získání hypotečního úvěru, a od té doby již není možné 100% hypotéku získat. ČNB se omezením 100% hypoték snaží chránit jak klienty, tak poskytovatele hypotečních úvěrů před kolísáním hodnot nemovitostí. V dubnu 2017 došlo ze strany ČNB k dalšímu zpřísnění a od této doby je možné využít financování pouze do LTV 90 %. Toto opatření dává důraz na potřebu vlastních zdrojů, které je potřeba doložit. (moneta.cz, cit. 2021-08-28)

Předhypoteční úvěr

Předhypotečním úvěrem se financuje pořízení nemovitostí, u kterých se nemůže provést zástavní právo. Nejčastějším typem nemovitosti, kde se uplatňuje předhypoteční úvěr je družstevní byt, obecní byt, státní byt, nákup nemovitostí ve dražbě či výstavba rodinného domku. Principem je čerpání hypotéky bez zástavního práva. Klient je povinen maximálně do 24 měsíců doložit vhodnou nemovitost, na kterou bude provedeno zástavní právo. Po tuto dobu zpravidla klient platí pouze úroky. Po provedení zástavního práva předhypoteční úvěr zaniká a začíná anuitní splácení hypotéky. Pokud klient po smluveném období nedoloží vhodnou nemovitost, banka má právo přistoupit k vyžadování splacení celého úvěru, převedení hypotečního úvěru na spotřebitelský úvěr, či dokonce k exekuci. (Janda, 2013)

Floatová hypotéka

Floatová hypotéka je známá také pod názvem variabilní hypotéka či hypotéka s pohyblivou úrokovou sazbou. Od klasických hypoték se odlišuje metodou úročení, respektive nastavením úrokové sazby. Úroková sazba je závislá na sazbách, které

vyhlašuje Česká národní banka a mění se podle momentální situace na finančním trhu. Úroková sazba není zafixovaná a může se tak měnit každý měsíc, a to směrem nahoru i dolů. Pokud úroková sazba poklesne, bude to znamenat nižší měsíční splátky. Jelikož běžní klienti nejsou schopni předvídat vývoj úrokových sazeb, není tento typ hypotéky oblíbený. (banky.cz, cit. 2021-08-27)

3.4 Faktory ovlivňující hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je ovlivňován celou řadou faktorů. Některé klient může přímo ovlivnit a některé jsou přímo stanovené bankou. Mezi faktory, které hypoteční úvěr ovlivňují nejvíce, patří úroková sazba, výše úvěru, doba splatnosti úvěru a odhadní cena.

3.4.1 Úroková sazba

Úroková sazba je klíčová pro spořicí i úvěrové produkty. V případě úvěrových produktů nám úroková sazba říká, kolik peněz se zaplatí za danou půjčku. Vyjadřuje se pomocí procent a základní jednotkou je roční úroková sazba, která se označuje zkratkou p.a. neboli per annum. (Janda, 2013)

Existuje několik různých typů úrokových sazeb, i když se nejčastěji používá pevná neboli fixní úroková sazba. To znamená, že se výše úroku nemůže změnit po stanovenou dobu. Zřídka se vyskytuje i pohyblivá sazba nebo sazba se stanovenou odchylkou od výchozí úrokové sazby. Zásadní rozdíl oproti fixní sazbě spočívá v tom, že variabilní úroková sazba se může každý měsíc měnit. Její výše je odvozována od sazby PRIBOR, tedy od tržní úrokové sazby, kterou vyhlašuje ČNB a za kterou si banky půjčují peníze na mezibankovním trhu.

Úroková sazba sama o sobě zahrnuje pouze cenu samotného úvěru. Neodráží další výdaje spojené s pořízením úvěru, jako jsou poplatky za vedení úvěrového účtu, za vyřízení úvěru a podobně. Pro klienta je tedy zásadní zjistit si výši RPSN (roční procentní sazby nákladů), které zahrnují všechny finanční prostředky, co klient zaplatí finančnímu ústavu nad rámec vypůjčené částky peněz.

Výši úrokové sazby ovlivňuje mnoho faktorů. Základ sazby vychází z úrokových sazeb ČNB, ale může ji zvýšit i předpokládaná doba inflace nebo zhodnocení rizikovosti klienta, který o úvěr žádá. (kurzy.cz, cit. 2021-08-27)

3.4.2 Fixace

Fixace znamená garanci stejné úrokové sazby na jasně stanovenou dobu. Jde tedy o jakési zmrazení úrokové sazby po určité období, na kterém se klient s bankou dohodnou. Po dobu fixace hypotéky se úrok nemění a výsledkem je stabilní výše měsíčních splátek. Každá banka nabízí jiné možnosti délky fixace. Obvyklá délka fixace na je tři, pět, sedm a deset let. Jednotlivé fixace mají rozdílnou výši úrokové sazby a obecně platí, že čím kratší doba fixace, tím nižší úrok, protože čím delší období, tím hůře se bance odhaduje, kam se úroky pohnou, a tudíž své riziko započte do úroků klienta. Obecně platí, že pokud jsou sazby nízko, volí se delší doba fixace, aby byl nízký úrok co nejdéle, a naopak u vyšších sazeb se volí kratší doba fixace. (Prčík, 2002)

3.4.3 LTV

LTV neboli "Loan To Value" vyjadřuje poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti. Jedná se o velmi důležitý údaj, který v podstatě rozhoduje o výši hypotéky, kterou banka klientovi může proti zástavě danou nemovitostí nabídnout. Tento ukazatel má zásadní vliv na úrokovou sazbu hypotéky. Čím nižší LTV, tím atraktivnější úrok může klient získat. V současné době je u hypoték povolena LTV nejvýše 90 %, což znamená, že klient musí do nákupu nemovitosti vložit alespoň 10 % vlastních prostředků nebo to vyřešit dozajištěním další nemovitostí. (Dvořák, 2005)

3.4.4 Doba splatnosti

Dobou splatnosti se označuje časové období splácení hypotečního úvěru, které si volí klient, jelikož není bankou pevně stanoveno. Hypotéku je možno splácet od jednoho roku do třiceti let, kdy zmiňovaných třicet let je nejčastější délkou splácení. Délka splácení závisí na věku žadatele i spolužadatele, některé banky umí „natáhnout“ splatnost dle nejmladšího z žadatelů a některé naopak pouze stanovit podle produktivního období nejstaršího z žadatelů. I v tomto případě existují výjimky. Například mBank umí dobu splatnosti prodloužit až na 40 let, ale maximálně do 70 let věku žadatele a Česká Spořitelna umí dobu splatnosti nastavit také do 70 let věku žadatele, ale maximálně na 30 let. Klient si musí dát pozor na to, že čím kratší si zvolí splatnost úvěru, tím vyšší bude měsíční splátka a tím pádem je kladen i vyšší nárok na bonitu.

Dobu splatnosti úvěru by měli klienti volit tak, aby byla v souladu s jejich cíli, a tedy jejich finančním plánem. Delší doba splatnosti má daleko více výhod a umožňuje snadněji řešit finanční situace, které může přinést život, jako je například pokles příjmů z důvodu nemoci, změny zaměstnání či přírůstku v rodině. Dlouhá doba splatnosti je lepší z hlediska finančního, a i z hlediska svobody ve vlastním rozpočtu. Klienti sice zaplatí více na úrocích, ale mají možnost pravidelně investovat a tvořit si kapitál, který můžou požit na dřívější splacení úvěru, jako rezervu nebo ho můžou použít pro splnění jiných finančních cílů. Pokud se klientům podaří investovat s vyšším výnosem, než je efektivní úrok hypotéky, tak na tom i vydělají. (Srový, 2009)

3.5 Žadatel

Žadatelem o úvěr je fyzická nebo právnická osoba, která žádá banku o poskytnutí hypotečního úvěru. Žadatelem může být občan České republiky nebo cizinec, který na území České republiky dlouhodobě pracuje, nebo zde má trvalý či přechodný pobyt. Žadatelů o hypoteční úvěr může být více, maximálně se však na hypotéce mohou podílet čtyři dlužníci ze dvou domácností. (Šimánková, 2004)

Obecné věkové podmínky pro žadatele jsou dány minimálním věkem 18 let ke dni podání žádosti. V případě, že všichni žadatelé k datu podpisu žádosti o hypoteční úvěr jsou mladší než 21 let, musí spolu s nimi žádat o úvěr rodiče alespoň jednoho z žadatelů. Maximální věk kteréhokoliv ze spolužadatelů nesmí být v roce splatnosti úvěru vyšší jak 75 let.

Manželé, kteří nemají zúžené SJM, musí vždy o hypoteční úvěr žádat společně. Pokud manželé mají zúžené SJM, dokládají pravomocný rozsudek nebo notářský zápis, ze kterého musí vyplývat, že je/bude subjekt úvěru ve výhradním vlastnictví žadatele, a to včetně závazků k němu. Současně s tímto musí být doloženo, jak bude vypořádaný závazek související se zúžením SJM. (Dvořák, 2001)

3.6 Poradce

Poradci tvoří zvláštní skupiny ve finančnictví. Jejich úlohou je poskytnout klientovi co nejlepší servis, provést ho úskalími jednotlivých finančních produktů a vysvětlit mu jejich funkci. V neposlední řadě vyřizují veškerou smluvní dokumentaci. Poradci se řadí do mnoha kategorií. Nejčastěji se lze setkat s bankovními poradci, hypotečními poradci,

finančními, investičními, pojišťovacími, úvěrovými, firemními poradci, dále s makléři, zprostředkovateli a bouchači. Nejznámější z nich budou představeni blíže. (Janda, 2011)

Bankovní poradce

S bankovním poradcem se lze setkat v bance. Tam se poradci rozdělují podle bonitní klientely. Hlavním rozlišovacím prvkem bankovního poradce je, že nabízí pouze finanční produkty banky, pro kterou pracuje. V případě větších bank je nabídka rozšířena o další produkty z těžce finanční skupiny. (Janda, 2011)

Hypoteční poradce

Hypoteční poradci se specializují pouze na určitý druh služeb související s hypotečními úvěry. Chybí zde tedy komplexnost služby, ale v oblasti hypoték se pohybuje dennodenně. Sleduje vývoj úrokových sazeb i cen jednotlivých nemovitostí a má nastudované veškeré podmínky všech institucí napříč bankovním sektorem. (Janda, 2011)

Finanční poradce

Finanční poradce se od ostatních poradců liší tím, že poskytuje komplexní služby. Finanční poradce by se měl postarat o to, aby klienti svým penězům dokonale rozuměli a co nejlépe je zhodnocovali. Nabízí klientům úplný servis od výběru spořicího účtu, přes podílové fondy, pojištění až po investice a hypoteční úvěry. (Janda, 2013)

3.7 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry mohou zprostředkovat různé společnosti, které se dají rozdělit na čtyři skupiny, a to bankovní instituce, nebankovní instituce, stavební spořitelny a družstevní záložny.

Bankovní společnosti

V České republice nyní existuje 18 bankovních institucí, které nabízejí účelové i neúčelové hypoteční úvěry. V roce 2020 nejvíce hypoték prodala Česká spořitelna. Po několika letech se tak dostala před Hypoteční banku ze skupiny ČSOB, přesto je ale

Hypoteční banka v celkovém objemu splácených hypoték druhá. Na třetím místě se v počtu prodaných hypoték umístila Komerční banka. (banky.cz, cit. 2021-08-29)

Nebankovní společnosti

V České republice existují nebankovní společnosti, které poskytují podnikatelům i fyzickým osobám takzvané nebankovní hypotéky. Tento typ úvěru je velmi podobný americké hypotéce – nebankovní společnost poskytne klientovi určitou sumu peněz, kterou lze využít na cokoliv oproti zástavě vlastní nemovitosti. Podnikatelé tímto způsobem mohou financovat například různé časově omezené obchodní příležitosti, rozvoj společnosti, investice nebo úhradu nejrůznějších výdajů či dluhů. Poskytovatelé nebankovních hypoték lákají klienty především na mírnější podmínky pro získání úvěru. Někteří jsou ochotni poskytnout úvěr zajištěný nemovitostí i zájemcům, kteří například nemohou doložit dostatečně vysoký příjem. Nebankovní poskytovatelé velmi často také uvádějí, že nenahlízejí do registrů. V případě nebankovních hypoték je oproti bankovním úvěrům potřeba počítat s kratší dobou splatnosti, mnohem vyšší úrokovou sazbou a nižší hodnotou LTV. (Hyponamiru.cz, cit. 2021-08-30)

Stavební spořitelny

Stavební spořitelny jsou specializovanými bankami, protože se zaměřují na produkty odvozené od stavebního spoření. V České republice v současné době působí pět stavebních spořitelen a všechny jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen. Poskytování úvěrů ze stavebního spoření je hlavním účelem produktu stavebního spoření. Úroková sazba, kterou jsou úvěry ze stavebního spoření úročeny, je pevná po celou dobu splatnosti úvěru. Zákon navíc stanoví, že rozdíl mezi úrokovou sazbou úvěru ze stavebního spoření a úročením vkladů nesmí přesáhnout tři procentní body. Stavební spořitelny nabízejí řádné úvěry bez zajištění i se zajištěním nebo překlenovací úvěry se zajištěním či bez zajištění. (Lukáš, Kielar, 2014)

Družstevní záložny

Družstevní záložny fungují na družstevním principu. V současné době v České republice působí čtrnáct družstevních záložen a dohled nad nimi vykonává Česká národní

banka. Pro to, aby družstevní záložna mohla vzniknout a v České republice podnikat, musí splnit celou řadu požadavků a musí získat povolení ČNB (není to však bankovní licence). Družstevní záložny musí ve svém názvu obsahovat označení „družstevní záložna“, „spořitelní družstvo“, „úvěrní družstvo“ nebo „spořitelní a úvěrní družstvo“. Pokud si klient bude chtít založit některý z nabízených vkladových či úvěrových produktů, musí se stát členy neboli družstevníky. Družstevní záložna nenabízí své produkty veřejnosti. (Janda, 2013)

3.8 Průběh vyřizování hypotečního úvěru

Proces vyřízení hypotečního úvěru je především administrativní proces, který začíná výběrem vhodné bankovní instituce a podáním žádosti a končí čerpáním peněžních prostředků, splněním následných podmínek a splácením hypotečního úvěru. Tento proces se může v jednotlivých bankách lišit, ale přesto existuje několik základních kroků, kterými musí každý žadatel o úvěr projít. Proces sjednání hypotéky se může rozdělit do tří fází, a to fázi přípravné, schvalovací a realizační. Celým tímto procesem většinou prochází klient sám, avšak v dnešní době je standardní domluvit se s finančním či hypotečním poradcem, který klienta tímto procesem provede a v ideálním případě mu je schopen sjednat výhodnější podmínky.

3.8.1 Přípravná fáze

Klient si v přípravné fázi vybírá vhodnou banku, která splňuje základní požadavky dle jeho záměru. V této fázi by se klient měl obrátit na finančního poradce, který spolupracuje s několika bankami a dokáže tak klientovi poradit, jakou banku si zvolit a proč. Přípravná fáze je fáze podání žádosti o poskytnutí úvěru či alespoň rezervování sazby u banky. Důležitým bodem této fáze je i komunikace pracovníka banky s finančními poradci či jinými zprostředkovateli. Smyslem komunikace je případná optimalizace žádosti a připojených podkladů s cílem zvýšení pravděpodobnosti schválení hypotečního úvěru. Součástí žádosti jsou základní údaje o žadateli a spolužadatelích, údaje o zdrojích příjmu a jejich výši a případných výdajích, požadovaná výše úvěru, účel úvěru, předpokládaná doba čerpání úvěru a požadovaná doba splatnosti.

K žádosti klient musí doložit kopii dvou dokladů totožnosti (občanský průkaz, řidičský průkaz, pas, rodný list), případně plnou moc. Dále je k posouzení bonity nutné

doložit doklady prokazující příjem (potvrzení od zaměstnavatele, daňová přiznání, soudní rozhodnutí o výživném, potvrzení o rodičovském příspěvku apod.) a výpisy z účtu za poslední tři až šest měsíců, na který chodí mzda. Potvrzení o příjmech od zaměstnavatele nesmí být starší než 30 dní a musí být na formuláři banky, která poskytuje hypoteční úvěr. Zaměstnanec nesmí být ve výpovědň ani ve zkušební době. Zaměstnavatel uvádí veškeré příjmy zaměstnance a také všechny srážky, které se mu ze mzdy strhávají. Pokud má zaměstnanec smlouvu na dobu určitou, může to být pro banku riziko, že daný klient nebude moci za určitou dobu hypotéku splácet. Pokud takový zaměstnanec požádá o hypotéku, musí mu zaměstnavatel napsat potvrzení, že mu smlouva bude obnovena nebo prodloužena. Pokud je žadatelem o hypotéku podnikatel, musí dodat bance své daňové přiznání, protože sám sobě nebude vystavovat potvrzení o příjmech. Daňové přiznání se dokládá za dvě minulá zdaňovací období, aby banka měla jistotu, že klient bude schopný danou hypotéku splácet.

K vyhotovení odhadu je potřeba doložit doklady k zastavované nemovitosti (list vlastnictví z katastru nemovitostí, nabývací titul) a poté i ověřený odhad ceny zastavované nemovitosti dle požadavků banky, pokud ho banka neprovádí sama (pokud ho provádí sama, tak kontakt na osobu, která umožní odhad osobně či fotografie bytu a informace k online odhadu). K zastavované nemovitosti je potřeba doložit pojistnou smlouvu na hodnotu vyhovující bance. V neposlední řadě se dokládá účelovost úvěru pomocí kupní smlouvy, rozpočtu v případě výstavby či rekonstrukce, stavební povolení apod. Jelikož v dnešní době není možné financovat 100% hypotéku, dokládají se i použité či připravené vlastní zdroje pro financování účelu. Po doložení těchto dokladů se může začít proces hypotéky. Banka si v některých případech může vyžádat další dokumenty či podklady, které jsou potřeba k individuálnímu posouzení daného klienta či nemovitosti. (Pavelka, Opltová, 2003)

3.8.2 Schvalovací fáze

Ve schvalovací fázi bankovní specialisté prověřují, zda jsou dodané podklady po formální a právní stránce v pořádku. Pokud je soubor dokumentů žadatele, tedy jeho úvěrová složka kompletní, přistupuje banka k jeho individuálnímu prověřování. Prvním krokem je tedy prescoring klienta, což je proces, který bance a jiným finančním institucím

umožňuje určit bonitu klienta. Cílem tohoto procesu je zjistit, jaká je pravděpodobnost a možné příčiny nesplácení hypotečního úvěru. (Polouček, 2006)

Prescoring je tedy proces, jehož cílem je poskytnutí předběžného posouzení žádosti o úvěr. Žadatel o úvěr ho může absolvovat několikrát, aniž by došlo k závaznému smluvnímu ujednání. Při prescoringu není nutné předkládat žádné dokumenty, potvrzení či výpis z běžného účtu, stačí je pouze deklarovat. (Bilgin, Danis, 2016).

Druhým krokem je vyhotovení odhadu zastavované nemovitosti. Jedná se o znalecký posudek o výši zástavní hodnoty dané nemovitosti, který vypracuje smluvní znalec banky. U bytových jednotek existuje možnost, že si banka vyhotoví odhad bytu pomocí tzv. cenové mapy. Tento odhad je pro klienta výhodný především proto, že poplatek za zpracování je výrazně nižší než u klasického odhadu nebo je dokonce nulový. Nespornou výhodou je i rychlejší zpracování odhadu, a díky tomu i celé hypotéky. Výsledek odhadu je zpravidla znám do pěti pracovních dní, výjimkou však není delší zpracování. O výsledku odhadu žadatele informuje hypoteční bankéř. Pokud se stane, že zástavní hodnota nemovitosti nevyjde podle očekávání, bude nutné vyšší zajištění úvěru nebo další vlastní zdroje žadatele, se kterými bude podílet na financování. (moneta.cz, cit. 2021-09-01)

Bonita klienta

Bonita neboli úvěruschopnost bance říká, jestli je klient schopný splácet svůj dluh. Je to jeden z nejdůležitějších parametrů, podle kterých banka rozhoduje, zda klientovi úvěr poskytne. Ve zkratce platí, že čím je bonita klienta vyšší, tím lepší mu banka může nabídnout podmínky. (moneta.cz, cit. 2021-08-31)

Na bonitu klientů má vliv celá řada údajů. Při jejím určení banka vychází z údajů a dokumentů, které jí klient předloží v přípravné fázi: trvalé příjmy a jejich výše, osobní či rodinné výdaje, dosažené vzdělání, profese a další. Dalším zdrojem informací jsou bankovní a nebankovní registry dlužníků, například Bankovní registr klientských informací, Centrální registr dlužníků, SOLUS nebo Veřejný registr dlužníků. Úvěrové registry vznikly jako nástroj pro řízení úvěrových rizik. Podle charakteru zpracovaných informací o dlužnících se rozlišují dva druhy – pozitivní a negativní registry. Výše zmíněné registry se řadí mezi negativní a budou popsány v kapitolách níže.

Pro výslednou bonitu klienta jsou důležité nejen příjmy, ale také výdaje. Nájemné, pojistné, splátky leasingu na automobil, splátky stávajících úvěrů a další hrají důležitou roli

pro výslednou bonitu. Při posuzování bonity klienta postupuje každá banka dle vlastní metody výpočtu, a proto je nepřenosná a v každé bance může klient vycházet jinak. Obecně je důležité, aby žadateli po odečtení splátek hypotéky a dalších pravidelných výdajů zbyl dostatek peněžních prostředků k zajištění obživy a ostatních potřeb, tedy životního minima. (Maaytová a kol., 2015)

Centrální registr úvěrů

Centrální registr úvěrů (CRÚ) založila Česká národní banka a slouží ke schraňování údajů o úvěrech a platební morálce právnických osob a fyzických osob podnikatelů. Přístup k těmto informacím není veřejný, ale dostanou se k nim pouze české banky a pobočky zahraničních bank, které působí v České republice. Je jedním z nástrojů, které banky používají pro posouzení důvěryhodnosti klienta. Poskytnuté informace týkající se závazků a platební morálky klientů podléhají přísným požadavkům v oblasti ochrany a bezpečnosti dat. (cnb.cz, cit. 2021-09-01)

Bankovní registr klientských informací

Bankovní registr klientských informací, zkráceně označovaný jako BRKI, jejímž zřizovatelem je společnost CBCB (Czech Banking Credit Bureau, a. s.), je registr spojující některé české banky. K zakladatelům patří Česká spořitelna, Komerční banka, ČSOB, MONETA Money Bank a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia. Slouží primárně k výměně informací o důvěryhodnosti a bonitě klientů, protože obsahuje jak negativní, tak i pozitivní informace. Informace obsažené v tomto registru slouží primárně k internímu použití jmenovaných bankovních institucí a jsou pravidelně měsíčně aktualizovány a uchovávány po dobu smluvního vztahu s finanční institucí a po dobu dalších čtyř let po jeho ukončení. Pokud smlouva s klientem nebyla uzavřena, jsou informace o žádosti uchovány v nebankovním registru po dobu šesti měsíců. (Cbc.b.cz, cit. 2021-09-02)

Nebankovní registr klientských informací

Nebankovní registr klientských informací, zkráceně označovaný jako NRKI, je provozován sdružením CNCB – Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o., spravuje databázi údajů o úvěrových produktech klientů leasingových společností, společností

poskytujících spotřebitelské a další úvěry a faktoringových společností. Uživatelé Nebankovního registru si tak mohou ověřovat bonitu svých klientů. Jde například o informace, zda klient své závazky včas a řádně splácí. NRKI obsahuje údaje o smluvních vztazích mezi věřitelskými subjekty a jejich klienty, které určují bonitu, důvěryhodnost a jejich platební morálku, tzn. údaje o úvěrových produktech (přijatých i odmítnutých), o výši úvěru a splátek nebo o tom, zda jsou závazky klienta řádně a včas plněny. (Cncb.cz, cit. 2021-09-04)

SOLUS

Označení SOLUS je odvozeno z prvních písmen původního označení Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům. Zvláštní postavení registru dlužníků SOLUS zaujímá především díky tomu, že sdružuje velké množství nejrozličnějších institucí od bankovních a nebankovních společností, dodavatelů energií až po poskytovatele mobilních služeb a pojišťovny. Ze SOLUSu může získat na požádání výpis každá fyzická a právnická osoba. Pokud klient dlužil a dluh kompletně splatil, tak tím v evidenci v negativním registru nekončí. Záznam v něm budete mít ještě další tři roky, které se začnou počítat od chvíle, kdy vyrovná pohledávku. Jedinou výjimkou jsou zde pouze dluhy u operátorů či distributorů energií. U těch dojde k výmazu již po jednom roce od splacení dluhu. V pozitivním registru se pak klient nachází pouze 3 měsíce. (Solus.cz, cit. 2021-09-04)

Odhad nemovitosti

Po posouzení bonity klienty se objednává odhad nemovitosti. Odhady mohou mít dvě podoby – online a s osobní prohlídkou. Online ocenění bývá většinou zdarma a za osobní prohlídku se platí pevně stanovená cena dle ceníku banky. Předběžné on-line ocenění umožňuje stanovit současnou cenu nemovitosti bez místní prohlídky na základě informací a podkladů dodaných klientem. Podklady potřebné k vypracování online ocenění jsou nabývací titul k nemovitosti či smlouva o smlouvě budoucí kupní, na základě níž dojde nebo již došlo k převodu nemovitosti do vlastnictví klienta nebo jiný doklad (prohlášení vlastníka, vyúčtování služeb, odhad nemovitosti). Dalšími povinnými údaji jsou následující rok kolaudace nemovitosti, poloha, konstrukce, stupeň záplavy, stav, podlaží bytové jednotky, počet nadzemních podlaží. K vyplnění formuláře na online

ocenění se uvádí také číslo LV, identifikace nemovitosti, identifikace objednatele, v případě SJM se vyplňuje za oba partnery. (Kalabis, 2005)

3.8.3 Realizační fáze

Pokud klient projde výše zmíněnými registry a bankovní specialisté dojdou k závěru, že hypoteční úvěr může být poskytnut, přejde obchod do finálního schvalování. V tomto kroku se zkontroluje vše ještě jednou a vytvoří se úvěrová dokumentace a zástavní smlouvy. Finálním krokem realizační fáze je schůzka s klientem a podpis úvěrové dokumentace. Na schůzce klient s finančním poradcem či pracovníkem banky projdou podmínky čerpání úvěru, po jejichž splnění se vyplatí peníze dle účelu a následně podmínky hypotečního úvěru.

Úvěrová smlouva

Úvěrová smlouva je písemný dokument, ve kterém se dlužník zavazuje bance nebo nebankovní finanční společnosti splatit v přesně daném termínu vypůjčené peníze, a to včetně úroků a souvisejících poplatků. Smlouva o úvěru je dle paragrafu § 2395 definována jako smlouva, kde se úvěrující zavazuje, že dlužníkovi poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky. (Zákon 89/2012 Sb.)

V úvěrové smlouvě jsou podrobně popsána veškerá práva a povinnosti smluvních stran. Dále musí být uvedeno také co je předmětem úvěrování, identifikační a kontaktní údaje obou smluvních stran, lhůta, ve které se může úvěr čerpat, doba splatnosti, výše úvěru, výše úroků a způsob a pravidla výpočtu úročení, podmínky čerpání a podmínky splácení. Ve smlouvě o úvěru je rovněž uvedena hodnota ukazatele RPSN a konkrétní výše, počet a četnost plateb, sankce a ukončení smluvního vztahu ze smlouvy o úvěru. (vlastnipenize.cz, cit. 2021-09-05)

Zástavní smlouva

Zástavní smlouva k nemovitosti je smlouva mezi věřitelem a dlužníkem, který jejím prostřednictvím zajišťuje, že svůj dluh splní, jelikož dá věřiteli nemovité věci do zástavy. Pokud jsou do zástavy dány nemovité věci někoho jiného než dlužníka, je smluvní stranou také tato osoba, která je označována jako zástavce, jelikož žádná věc nemůže být dána do

zástavy bez souhlasu jejího vlastníka. Zákon pro zástavní smlouvu k nemovitosti stanoví nutně písemnou podobu a tato smlouva se přikládá k návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Uzavření zástavní smlouvy k nemovitosti je podmínkou pro sjednání hypotečního úvěru. Pro vložení na katastr musí být na zástavní smlouvě úředně ověřený podpis zástavce a vklad do katastru nemovitostí je zpoplatněn částkou 2 000 Kč. Jelikož je vložení zástavní právo pro banku velmi důležité, jde o jednu z hlavních podmínek čerpání úvěru. (Dušek, Kos, 2001)

3.8.3.1 Čerpání úvěru

Po splnění všech podmínek banky a podpisu úvěrové smlouvy přichází na řadu čerpání peněz. Způsob čerpání hypotéky se řídí podmínkami uvedenými v úvěrové smlouvě. Mezi základní podmínky čerpání patří pojištění nemovitosti a vinkulace pojištění ve prospěch banky, podaný návrh na vklad zástavního práva společně se zástavní smlouvou, zřízení běžného účtu u poskytovatele hypotéky, doklad o uhrazení vlastních zdrojů v případě, že klient neměl dozajištění navíc a kupní smlouvu v případě účelu koupě nebo stavební povolení v případě výstavby. Po splnění podmínek čerpání si klient sám v internetovém bankovníctví požádá o čerpání. Tím dá pokyny čerpačům, aby podmínky zkontrolovali a peníze vyčerpali dle účelu úvěru na zadaný účet. Čerpání hypotéky je vždy bezhotovostní z důvodu kontroly využití zaslaných prostředků. (Kociánová, 2012)

Klient má na výběr ze dvou možností čerpání, především podle účelu hypotéky. Jednorázové čerpání se týká zejména koupě nemovitosti, refinancování hypotéky, vypořádání majetkových poměrů či americké hypotéky. Druhou možností je postupné čerpání, které je typické pro výstavbu či rekonstrukci nebo kombinace účelového a neúčelového čerpání. Při postupném čerpání má klient výhodu především v nízkém finančním zatížení, protože při postupném čerpání platí pouze úroky z aktuálně vyčerpané částky. Počet čerpání nebývá bankou omezen, ale většinou je pouze první čerpání zdarma a další jsou již za poplatek. Plnou splátku začíná platit až po skončení čerpání. S postupným čerpáním souvisejí také dva důležité pojmy – nedočerpání hypotéky a prodloužení čerpání.

Nedočerpání hypotéky

Nedočerpání hypotéky může nastat, pokud se klientovi podaří postavit či zrekonstruovat dům levněji než čekal. V tomto případě banky umožňují nedočerpat až 20 % ze sjednané částky úvěru bez jakýchkoliv sankcí. Pokud již více peněz nebude klient potřebovat a nevyčerpá celou půjčku, jednoduše bance oznámí, že ukončuje čerpání a poté se mu přepočte splátka a splácí pouze opravdu vyčerpanou částku. (banky.cz, cit. 2021-09-05)

Prodloužení čerpání hypotéky

Může se stát, že klient nestihne vše vyčerpat ve stanové lhůtě pro čerpání například z důvodu zdržení stavby. V takové chvíli může klient požádat o prodloužení čerpání hypotéky. Banka většinou žádost schválí a může přidat až půl roku navíc. K úvěrové smlouvě je nutné vytvořit dodatek za poplatek uvedený v ceníku konkrétní banky. V těchto případech je dobré si na čerpání dát větší rezervu a spíše čerpání ukončovat dříve. Na postupné čerpání hypotéky na výstavbu dávají banky zpravidla 24 měsíců. (banky.cz, cit. 2021-09-05)

3.8.3.2 Splácení úvěru

Po vyčerpání úvěru je klient informován o ukončení čerpání a začíná splácet řádnými splátkami dle splátkového kalendáře dohodnutého v úvěrové smlouvě. Způsoby splácení se mohou lišit dle jednotlivých bank, nejznámější druhy jsou však následující:

Anuitní splácení

Anuitní splácení je nejběžnější způsob splácení úvěru. Výše anuitní splátky je po celou dobu stejná za předpokladu, že zůstane stejná i výše úrokové sazby. Pro výpočet anuitní splátky je tak zapotřebí znát dobu splatnosti, výši úvěru a úrokovou sazbu. Anuitní splátka se skládá ze dvou složek – úrok a úmor. Poměr těchto dvou složek se v čase mění. Ze začátku klient platí více na úrocích, ke konci platí více na úmoru. Důvodem je fakt, že výše úroku je dána výší nesplacené jistiny, která v čase klesá. Tím pádem klesá i výše složky úroku. Je-li, při stejné úrokové sazbě, anuita po celou dobu stejná, pak výše úmoru v čase musí vzrůstat. V polovině doby splácení má klient splaceno cca 30 % jistiny. (Dvořák, 2005)

Progresivní/degresivní splácení

Podstatou progresivního/degresivního splácení je splátka, která je po celý rok ve stejné výši a v následujícím období se zvyšuje/snižuje o určitý koeficient růstu/poklesu. Výpočet koeficientu růstu/poklesu je tajemstvím bank – nejedná se o stálý výpočet, vždy reflektuje situaci v bance a na trhu. (hypoteka-hypoteky.cz, cit. 2021-09-06)

S odloženou splátkou jistiny

Podstatou splácení s odloženou splátkou jistiny je platba po celou dobu splatnosti pouze úroků (dluh neklesá) a v druhém rezervotvorném produktu v úvěrové smlouvě je hrazena vkladová část. Produkty se na konci splatnosti protnou, tedy z výnosu rezervotvorného produktu se doplatí jednorázově dlužná jistina na hypotečním úvěru. (Partners, 2013)

3.8.3.3 Mimořádné splátky

Nový zákon o spotřebitelském úvěru 257/2016 Sb., který vstoupil v platnost 1. 12. 2016, přinesl klientům možnost mimořádně splatit až 25 procent celkové výše úvěru, a to vždy v období jednoho měsíce před výročím smlouvy. Banka v takovém případě nesmí klienta za mimořádnou splátku nijak sankcionovat. Mimořádnou splátku až v plné výši jistiny úvěru může klient uhradit i během tří měsíců od okamžiku, kdy mu banka sdělí novou výši úrokové sazby. Pokud se rozhodne svou hypotéku refinancovat, má na vyhledání nové banky s výhodnějšími podmínkami dostatek času, než ho stávající fixace doběhne. Tato změna platí pro hypoteční úvěry uzavřené po 1. prosinci 2016 a hypoteční úvěry, u kterých po tomto datu vyprší tzv. fixace. (Zákon 257/2016 Sb.)

Hypotéku je možné splatit kdykoliv celou, nebo jen částečně a nemusí se čekat až na zákonem dané termíny, které nejsou sankcionovány. Pokud tak klient učiní, má v takovém případě banka podle nové legislativy právo pouze na úhradu účelně vynaložených nákladů. Při předčasném splacení celé hypotéky, která už běží alespoň 24 měsíců, z důvodu prodeje financované nemovitosti, nesmějí náklady překročit jedno procento výše mimořádné splátky a zároveň může banka požadovat poplatek maximálně ve výši 50 tisíc korun. (Hypoasistent.cz, cit. 2021-09-06)

3.8.4 Související problematika

V této kapitole budou vysvětleny pojmy, které souvisí s hypotečním úvěrem.

3.8.4.1 Vinkulace pojistné smlouvy

Vinkulace je jakési zablokování pojištění pro banku, což znamená, že výnosy z pojistného plnění jsou převedeny na třetí osobu (banku). Při sjednání hypotečního úvěru si banka zpravidla podmiňuje vinkulaci pojistné smlouvy nemovitosti v její prospěch. U majetkového pojištění banka sleduje, jestli klient řádně splácí hypotéku. Pokud ano, pojistné plnění poskytne klientovi, aby nemovitost uvedl do původního stavu. Pokud ne, použije pojistné plnění nejdříve na úhradu aktuálního dluhu, nebo v případě větších prohrěšků na uhrazení celé hypotéky. (hypotecnikalkulacka.cz, cit. 2021-09-07)

3.8.4.2 Pojištění schopnosti splácet

Pojištění schopnosti splácet neboli pojištění úvěru banky klientům nabízejí kvůli slevě na úrokové sazbě. Rozsah krytí u jednotlivých pojišťoven, které pojistky pro banky vyřizují, se od sebe příliš neliší. Nejčastěji jsou nabízeny dvě varianty. V základním balíčku je nabízena pomoc se splátkami úvěru v případě smrti, invalidity třetího stupně a pracovní neschopnosti. Součástí dražšího balíčku bývá navíc ztráta zaměstnání, kde jsou kladeny podmínky jako např., že klient nesmí přijít o práci vlastní vinou, nesmí dojít k ukončení pracovního poměru ve zkušební době apod. V případě pojistné události (smrti, invalidity, pracovní neschopnosti či ztráty zaměstnání) se o splácení hypotečního úvěru postará pojišťovna, ale ve většině případů nepokryje celý zbývající úvěr. Jednou z hlavních nevýhod pojištění je vyšší cena, která je odvozena od výše hypotéky a pojištěných rizik. Zároveň také pojištění se splacením úvěru končí. (peníze.cz, cit. 2021-09-06)

3.8.4.3 Refinancování

Při refinancování hypotéky jde o výměnu starší hypotéky za novou, zpravidla za výhodnějších podmínek. Refinancování úvěru je možné řešit již dva roky před koncem fixačního období a v ideálním případě je vhodné začít řešit minimálně tři měsíce před koncem fixačního období. Doporučuje se nejprve oslovit banku, u které již klient úvěr má a vyžádat si nabídku úrokové sazby pro další fixační období. Následně by měl porovnat získanou nabídku s nabídkami konkurenčních bank. Pokud dostane dlužník od jiné banky

výhodnější nabídku, je třeba ji předložit své stávající bance, se záměrem získat lepší podmínky bez nutnosti přechodu k jiné instituci. V případě, že současná banka nabídne nižší sazbu, je lepší zůstat u ní, jelikož se pak nemusí platit vícenáklady s refinancováním spojené. Refinancování k jiné bance je vhodné, pokud klienti chtějí vyvázat zástavu, která již není potřeba, případně prodloužit dobu splatnosti a tím si znovu snížit splátku, atd. (Partners,2013)

3.8.4.4 Kvitance

S pojmem kvitance se lze nejčastěji setkat v případě refinancování hypotečního úvěru. Prostřednictvím kvitance banka stvrzuje, že dává svůj souhlas s předčasným splacením hypotéky a také s výmazem zástavního práva z nemovitosti po uhrazení jistiny. Kvitance musí mít písemnou podobu, měly by v ní být vymezeny osoby dlužníka i věřitele minimálně jmény, nejlépe s datem narození a bydlištěm a měl by zde být specifikován předmět plnění dluhu. Banky kvitanci nevydávají automaticky, ale musí si o ně klient sám požádat. (hyponamiru.cz, cit. 2021-09-08)

3.8.5 Vliv ČNB na hypoteční úvěry

Dne 1. 8. 2021 nabyl účinnosti zákon č. 219/2021 Sb., který novelizoval zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance. Tato novela zákona nově dala ČNB pravomoc stanovit právně závaznou formou makrobezpečnostní limity v oblasti hypotečních úvěrů, pokud se objeví systémová rizika pro finanční stabilitu v oblasti poskytování hypoték. Tyto limity mohly být dosud určeny pouze formou doporučení. Možnost určit limity hypotečních úvěrů a vyžadovat jejich plnění nově též právně závaznou formou umožní České národní bance mj. udržet rovné podmínky na hypotečním trhu pro tuzemské i přeshraniční poskytovatele. ČNB podle zákona může určovat hypoteční limity v případě, že bude hrozit systémové riziko pro finanční stabilitu v oblasti poskytování hypoték. Toto riziko posuzuje nejméně jednou za půl roku. Při posuzování systémového rizika ČNB přihlíží k vývoji poskytovaných spotřebitelských úvěrů, cen nemovitostí a příjmů spotřebitelů a k makroekonomickému vývoji. (cnb.cz, cit. 2021-09-08)

Doporučení ČNB týkající se hypotečních úvěrů

Mezi stávající doporučení ČNB patří, že žádný nově poskytnutý úvěr by neměl překračovat hodnotu 90 % LTV při možnosti uplatnit 5% výjimku. Dalším doporučením bylo určení limitů ukazatelů DTI a DSTI. Tyto ukazatele ČNB již zrušila, ale bankovní instituce je s obměnami a přizpůsobením používají dále. DTI znamená, že výše dluhu zájemce o úvěr nesmí překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu. Ukazatel DTI musí mít hodnotu menší než devět. DSTI ukazuje, že žadatel o úvěr vynaložit na splátku dluhu maximálně 45 % svého čistého měsíčního příjmu. Po posouzení indikátorů vývoje finančního cyklu, zranitelnosti bankovního sektoru a ostatních faktorů ovlivňujících jeho odolnost, bankovní rada ČNB rozhodla o zvýšení sazby proticyklické kapitálové rezervy bank na 1 % (ze stávajících 0,5 %). Sazba v této výši podle ČNB kryje běžnou úroveň rizik. Toto zvýšení sazby nabude účinnosti 1. července 2022. (cnb.cz, cit. 2021-09-09)

4 Vlastní práce

Analytická část práce se nejprve zaměřuje na současnou situaci na hypotečním trhu v České republice. V další části je popsáno, jaká je v současnosti dostupnost hypoték a jaká jsou rizika s nimi spojená. Dále se vlastní práce zabývá srovnáním nabídek hypotečních úvěrů pro modelové klienty u vybraných bankovních institucí a popsáním metodiky jednotlivých bank. První modelová situace je zaměřena na klientku, která je zaměstnaná a má zájem o koupi malého bytu. Jelikož se v současné době hodně rozebírá koupě bytu na investici, je tato kapitola zahrnuta u analýzy modelové klientky A. Je zde popsáno, jak tato investice funguje a co může klientka očekávat.

Druhá modelová situace je zaměřena na klienta, který zatím nemá vyhlédnutý byt, ale už řeší hypotéku a třetí modelová situace je zaměřena na žadatele, kteří mají příjem z podnikání a mateřské dovolené a chtějí stavět rodinný dům na pozemku, který již vlastní. Poslední část analytické práce popisuje finanční plán, jakožto důležitou součást řešení vlastního bydlení pro modelovou klientku A.

4.1 Aktuální situace na hypotečním trhu v ČR

Situaci na hypotečním trhu ovlivňuje několik faktorů. Mezi hlavní faktory patří vývoj sazeb na hypotečních úvěrech a vývoj cen nemovitostí. Tyto dva faktory následně ovlivňují objem a počet poskytnutých hypoték.

4.1.1 Vývoj objemu a počtu poskytnutých hypoték

Za první tři čtvrtletí roku 2021 poskytly banky hypotéky v celkovém objemu 323 miliard korun. Oproti loňskému dosud rekordnímu roku, kdy se objemy za prvních devět měsíců roku vyšplhaly na 173 miliard korun, vzrostl objem poskytnutých úvěrů téměř o 90 %. Přestože letošní rok ještě zdaleka neskončil, je už dnes jisté, že se stane historicky nejúspěšnějším rokem co do objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Od ledna do října letošního roku sjednaly banky hypotéky již za více než 355 miliard korun. I kdyby došlo ke skokovému útlumu zájmu o hypotéky, objem poskytnutých hypoték by v letošním roce mohl překročit i za hranici 400 miliard korun. V říjnu banky sjednaly 10 065 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 32,069 miliardy korun. Do bank si přišlo pro hypotéku o 463 lidí více než v září a meziročně dokonce o 1 265 lidí více. Objem

poskytnutých hypoték vzrostl ve srovnání se zářím téměř o 1,5 miliardy korun a oproti říjnu loňského roku se objem zvýšil o 6,9 miliardy korun.

Zájem o hypotéky přesto oproti předcházejícím měsícům již klesá. Zatímco ještě v srpnu činil meziroční nárůst objemu poskytnutých hypoték více než 75 %, v září to již bylo 38 % a v říjnu 27 %.

Průměrná výše hypotečního úvěru v říjnu vzrostla na 3 186 238 korun. Ve srovnání se zářím, kdy průměrná hypotéka klesla o 45 913 korun, je nárůst pouze minimální, a to o 2 420 korun. To by mohlo naznačovat, že se přehřátý realitní trh začíná ochlazovat. Zda tomu tak opravdu je, ale ukáží až nadcházející měsíce.

V tabulce č. 1 je zobrazen objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR od ledna do října v letech 2016 až 2021. Z tabulky je také patrné, že začátkem roku 2019 byl slábnoucí zájem o hypoteční úvěry, který byl způsoben zpřísněním pravidel pro poskytování hypoték ze strany ČNB.

Tabulka 1: Objem nových hypoték 2016-2021

Objem (mld. Kč)						
Měsíc/Rok	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Leden	24,942	16,880	10,930	16,503	17,532	12,646
Únor	29,913	18,563	10,881	15,960	18,950	14,615
Březen	44,723	18,829	14,746	19,247	21,131	17,906
Duben	39,180	17,845	14,615	16,871	17,579	17,060
Květen	40,555	16,487	15,927	16,757	21,155	29,702
Červen	44,473	20,950	16,498	19,380	22,206	23,776
Červenec	35,261	21,597	15,435	15,386	14,578	15,225
Srpen	33,731	19,173	14,289	18,788	18,036	18,139
Září	30,571	22,052	15,007	20,805	17,093	19,607
Říjen	32,060	25,214	16,953	24,284	17,940	18,785
Celkem	355,409	197,590	145,281	183,981	186,200	178,461

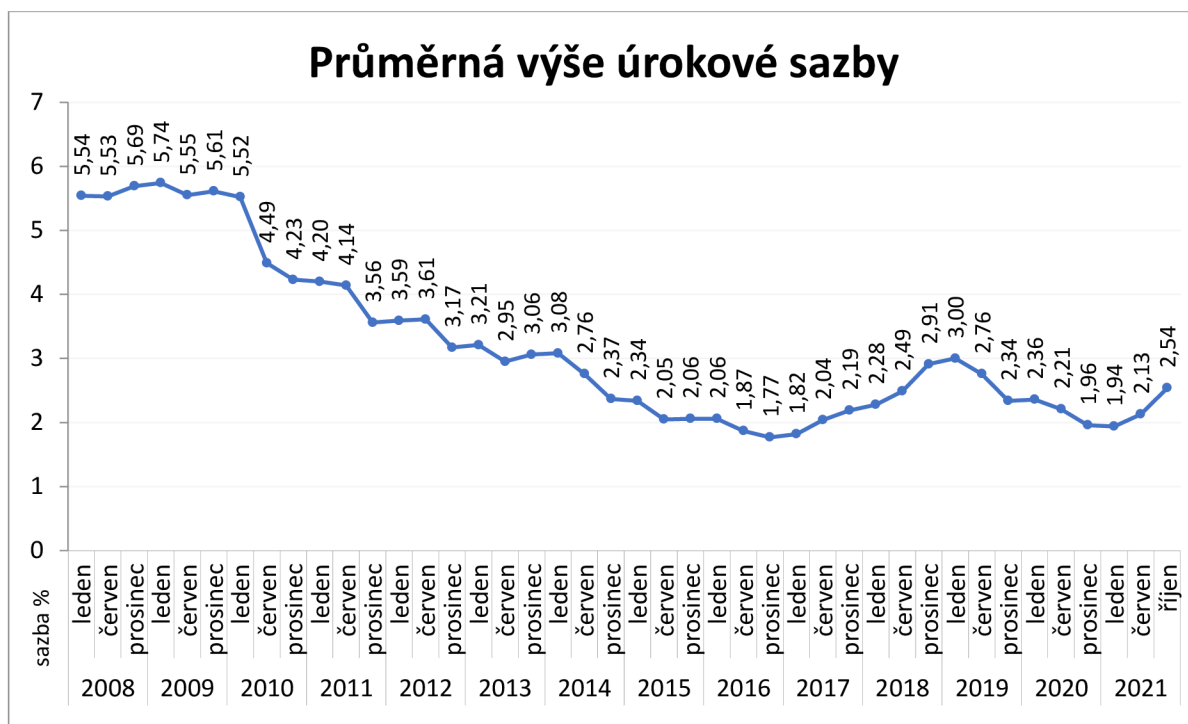
Zdroj: Hypoindex.cz, cit. 2021-10-20, vlastní zpracování 2022

4.1.2 Vývoj úrokových sazeb a míry inflace

Nabídkové sazby bank během října letošního roku začaly směřovat k 4 %. Na začátku listopadu trh ovlivnila Česká národní banka (ČNB), která razantně zvýšila základní úrokovou sazbu o 1,25 procentního bodu na 2,75 %. Jde již o čtvrté letošní zvýšení dvoutýdenní repo sazby a o největší zvýšení od roku 1997.

Po posledním navýšení základní sazby ČNB o 0,75 procentního bodu, ke kterému došlo na konci září 2021, vzrostly nabídkové sazby hypoték napříč celým trhem. Například hypotéky s fixací na pět let zdražily nejčastěji o 0,5 až 0,7 procentního bodu a zamířily k 4 % p. a. Přestože růst základní sazby ČNB ovlivňuje cenu hypoték nepřímo, dá se očekávat, že banky budou hypotéky nadále zdražovat a sazby hypoték napříč trhem překročí hranici 4 % p. a. a v příštím roce se mohou přiblížit i k 5 % p. a.

Graf 1: Průměrná výše úrokové sazby



Zdroj: Hypoindex.cz, cit. 2021-10-18, vlastní zpracování 2022

Průměrná úroková sazba od roku 2008 do roku 2021 je 2,54 %. Z grafu č. 1 vyplývá, že na počátku sledovaného období, tedy v lednu 2008, dosahovala úroková sazba průměrné výše 5,54 % p. a.. Následující rok průměrná úroková sazba mírně vzrostla na 5,74 % p. a.

Prudký nárůst úrokových sazeb přesahujících hranici 5 % byl především reakcí na probíhající světovou hospodářskou krizi. Po roce 2009 následovalo postupné snižování úrokové sazby. Nejnižší hodnoty dosáhla úroková sazba na konci roku 2011, kdy průměrná výše úrokové sazby dosahovala 3,56 % p. a. V polovině roku 2012 došlo k mírnému zvýšení úrokové sazby na 3,61 % p. a. V následujících letech došlo k dlouhodobému poklesu sazeb. V první polovině roku 2016 dosáhla úroková sazba historického minima 1,77 % p. a. Nízká úroková sazba se pohybovala pod hranicí 2 % p. a. až do března 2017. Od tohoto data došlo opět k postupnému zvyšování úrokových sazeb. Velký vliv na zvyšování úrokových sazeb, měla především ČNB, která koncem června 2018 zvýšila základní úrokovou sazbu a zpřísnila podmínky pro poskytování hypoték zavedením nových dluhových ukazatelů. V roce 2019 došlo k mírnému snížení úrokových sazeb, důvodem byla především prozatímní stagnace základní úrokové sazby ČNB. Snižování probíhalo do roku 2021, kdy ČNB znovu zasáhla a čtyřikrát zvýšila základní úrokovou sazbu, jak již bylo zmíněno výše.

Důvodem pro navyšování základní sazby ze strany ČNB je rostoucí inflace. V srpnu ceny rostly meziročně o 4,1 %, což je nejrychlejší tempo od roku 2008. Inflace v Česku začala v poslední době překračovat toleranční pásmo na sklonku roku 2019 a v prvním roce koronaviru 2020. Od července letošního roku už inflace překročila tříprocentní hranici tolerančního pásma a v září už dosáhla dokonce 4,9 %. Tuzemské ceny rostou nejrychleji za třináct let, v meziročním srovnání o 5,8 %. Zdražují prakticky všechny položky spotřebního koše včetně energií či nájemného, respektive částky, kterou by si mohli nynější vlastníci nemovitostí účtovat za pronájem realit.

Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců. V říjnu roku 2021 dosáhla 3,2 %. Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin. Bere se v úvahu zejména při propočtech reálných mezd, důchodů a podobně.

Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku vyjadřuje procentní změnu cenové hladiny ve vykazovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci předchozího roku. V říjnu dosáhla 5,8 %. Tato míra inflace je vhodná ve vztahu ke stavovým veličinám, které měří změnu stavu mezi začátkem

a koncem období bez ohledu na průběh vývoje během tohoto období. Bere se v úvahu při propočtech reálné úrokové míry, reálného zvýšení cen majetku, valorizací a podobně.

4.1.3 Vývoj cen nemovitostí

Od roku 1998, kdy existují spolehlivé statistiky o cenovém vývoji, došlo podle Českého statistického úřadu celkem ke třem obdobím růstu cen bytů. Ten první začal právě zhruba v roce 1998, vyvrcholil v roce 2003 a souvisel se vstupem Česka do Evropské unie a očekáváním zájmu zahraničních kupců o české nemovitosti. Po něm přišel mírný pád, ale v období mezi lety 2006 a 2008 začaly ceny nemovitostí v Česku opět růst. Poměrně strmý vzestup cen bytů se tehdy vezl na vlně celosvětového ekonomického růstu a optimismu až do roku 2008, kdy v USA praskla realitní bublina, což nakonec vyústilo v celosvětovou finanční krizi a krizi hypotečního trhu. S ní přišel i do České republiky rychlý pád cen nemovitostí a následná stagnace, která trvala až zhruba do roku 2011. V roce 2012 trh opět ožil a růst trvá dodnes. Je tak nejdelším od roku 1998. Na počátku pandemie covidu-19 hledala řada lidí paralelu právě s krizí po roce 2008 a předvíдали další strmý pád. Koronavirus však ceny nemovitostí téměř neovlivnil.

Ceny bytů i domů v celé České republice v letech 2019, 2020 i začátkem roku 2021, až na některé výjimky, kontinuálně rostly. Meziroční růst cen bytů v ČR je podle HB Indexu 14,8 %. Dynamika růstu cen nemovitostí se liší v jednotlivých krajích a městech. Například ceny nemovitostí v Praze nepřiměřeně navyšují průměrnou celorepublikovou cenu u obou typů nemovitostí.

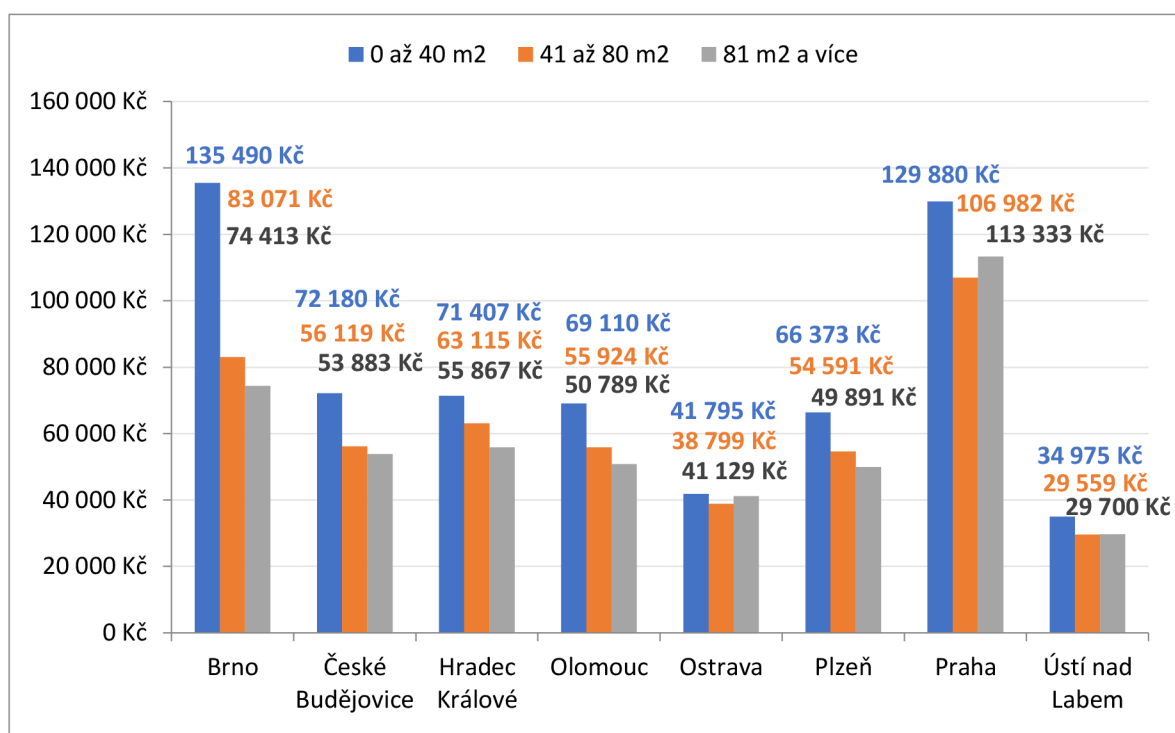
Developeři v Česku odhadují, že ceny bydlení se nezastaví, ale porostou i v příštím roce. Ze čtyř desítek oslovených developerských firem si 91 % z nich myslí, že zdražovat se bude i po Novém roce 2022. Analýza společnosti CEEC Research dokonce odhaduje, že průměrně cena vzroste až o 9 %. Není překvapení, že se Češi kvůli výrazně rostoucím cenám nemovitostí uskromňují. Roste tedy zájem o menší byty. Největší zájem je o dispozice 1+kk a 2+kk. Developeři se poptávce ochotně přizpůsobují a dodávají na trh menší byty. V roce 2016 byla průměrná velikost prodaného bytu v Praze 70 metrů čtverečních, v roce 2021 je to o pět metrů méně. Byt o velikosti 65 m² stojí průměrně 3 751 020 korun.

Vzhledem k tomu, že se ceny nemovitostí liší v jednotlivých krajích a městech, je níže zachycen vývoj cen bytů v 8 největších městech ČR do grafu č 2 a rozdělen dle

velikosti bytu tak, aby ceny odpovídaly co nejvíce realitě. Cenu bytů současně, kromě lokality, ovlivňuje i jejich velikost. V celé ČR platí, že nejdražší byty jsou ty nejmenší. O ty je totiž největší zájem. Lidé je kupují nejen pro vlastní potřebu, ale i jako investici se záměrem následného pronájmu. Menší byty se lépe pronajímají a majitel z jejich pronájmu získá větší finanční obnos než z bytů větších rozměrů (přepočteno na m²).

Avšak není pravidlem, že ty největší byty lze získat za nejnižší cenu za m². Především v Praze, ale i například v Ostravě, jsou momentálně středně velké byty od 41 do 80 m² nejlevnější možnou variantou, co se týče ceny za m². (czso.cz, 2021-10-03)

Graf 2: Cena bytů za m² v 8 největších městech ČR dle velikosti



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Valuo 2022

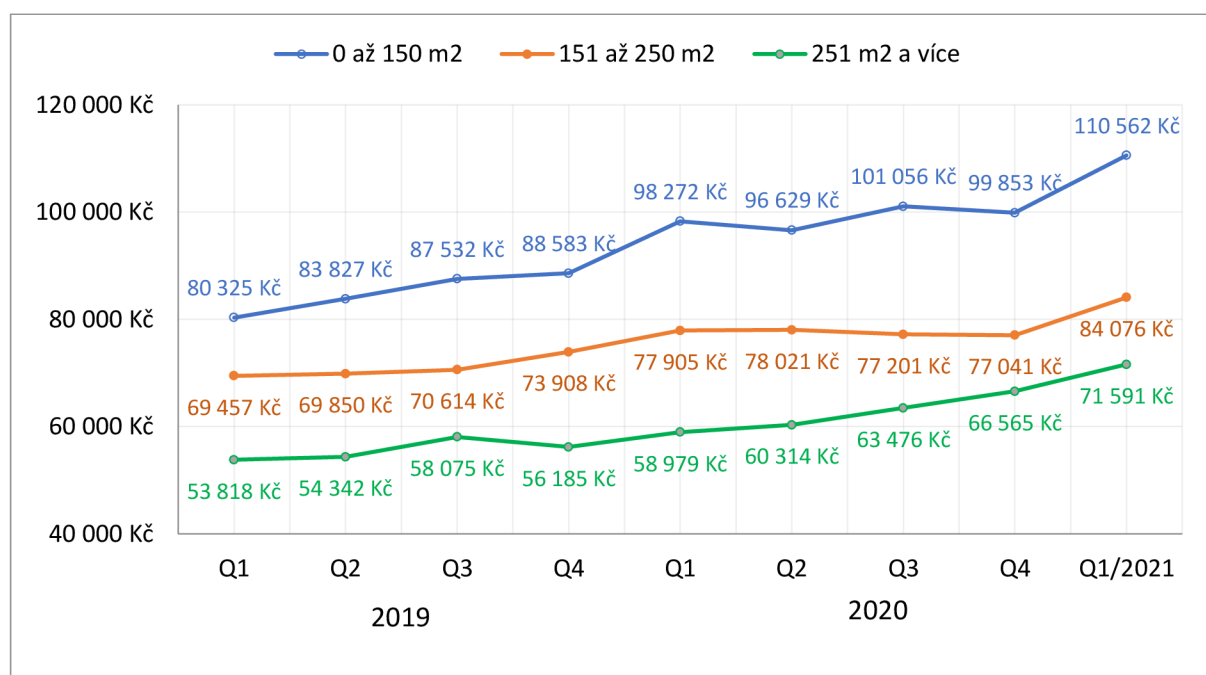
Praha

Ceny nemovitostí v Praze jsou bezkonkurenčně největší z celé ČR. Ceny bytů se v hlavním městě za posledního dva a půl roku vyšplhaly na neuvěřitelných 113 253 Kč/m² a stále rostou. Pomaleji rostou ceny domů, ale rozhodně se svými 91 862 Kč/m² jsou nejvyšší v celé republice. Cena za m² se liší podle velikosti nemovitosti.

Nejdražší domy v Praze, z hlediska ceny za m², jsou ty nejmenší, tedy do 150m². Jejich cena nejvíce narostla mezi začátkem roku 2019 a 2020, a to až o 22 %. Růst cen

v roce 2020 již nebyl tak výrazný. Na začátku roku 2021 se cena těchto domů vyhoupla z cca 100 000 Kč/m² na 110 562 Kč/m². Podobný trend v růstu ceny je možné sledovat i u středně velkých domů do 250m². Cena rostla v průběhu roku 2019, během druhé poloviny roku 2020 mírně poklesla. V prvním kvartále 2021 opět zaznamenáváme razantní nárůst v ceně na 84 076 Kč/m². Největší nárůst v ceně je meziročně u domů s výměrou vyšší než 251m² a to o více než 12 600 Kč/m². Vývoj ceny domů v Praze podle velikosti je zobrazen na grafu č. 3.

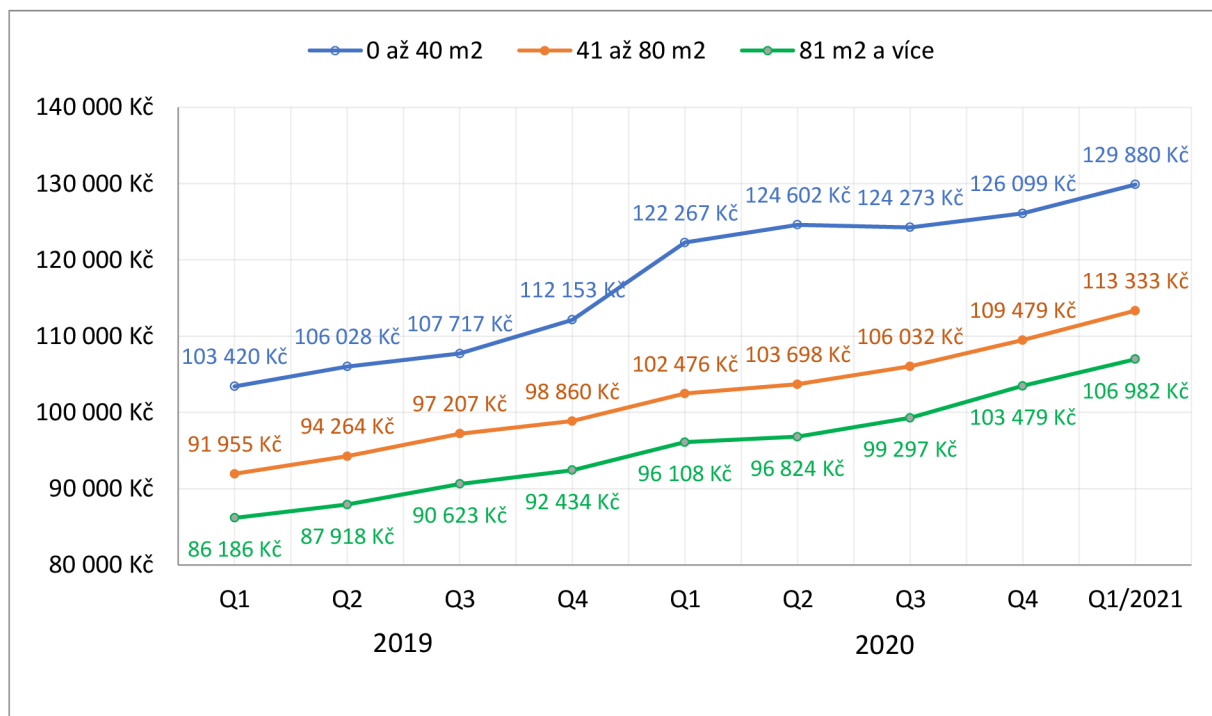
Graf 3: Praha – Vývoj ceny rodinných domů za m²



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Valuo, 2022

Ceny bytů v Praze za poslední více než dva roky bez jakéhokoli zastavení či stagnace rostly. Největší, 19% růst v ceně, byl zejména u nejmenších bytů do 40 m² na sklonku roku 2019 a 2020. V roce 2020 sice dále cena za m² těchto malých bytů rostla, ale ne už tak drasticky. Finálně se zastavila na neuvěřitelných 129 880 Kč/m². Nejlevnější byty jsou dlouhodobě středně velké byty s výměrou 41 až 80 m². Byt této velikosti je nyní na ceně 113 333 Kč/m². Ale i u těchto středně velkých bytů, stejně jako u bytů největších, je historicky zaznamenán obrovský nárůst. Tento nárůst je vidět na grafu č. 4.

Graf 4: Praha - vývoj ceny bytů za m²

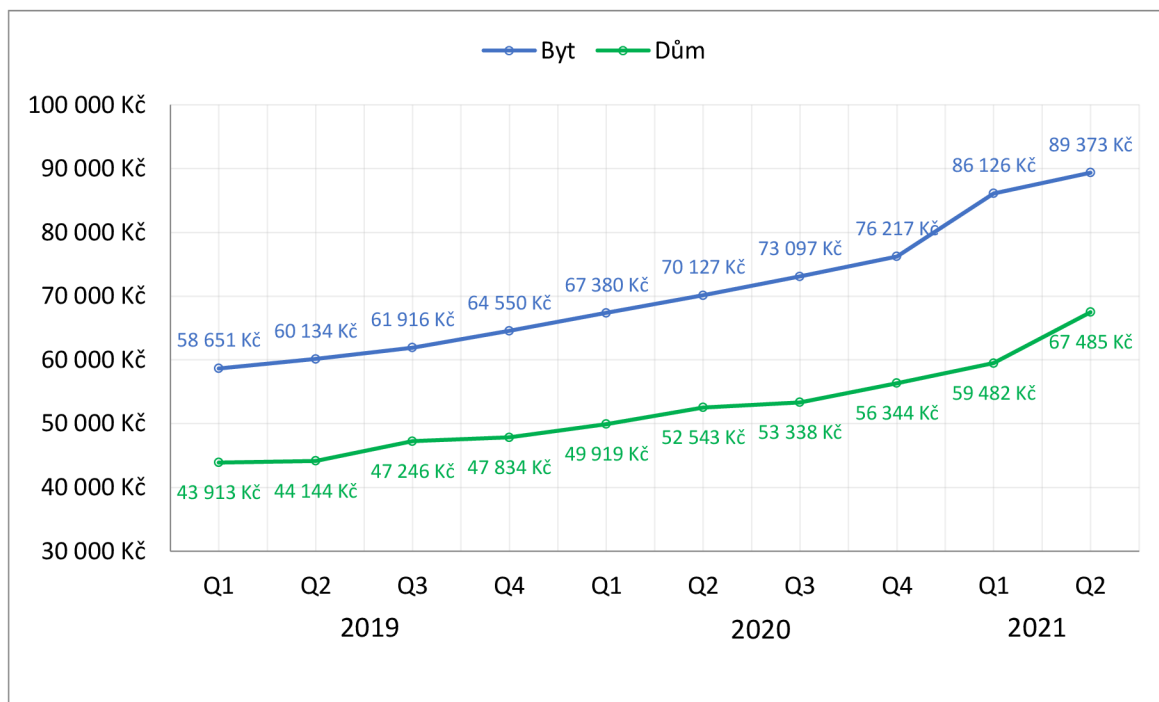


Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Valuo, 2022

Brno

Ceny bytů v Brně se v letech 2019 a 2020 meziročně navýšily téměř o 10 000 Kč/m². Nejvyšší nárůst je možné pozorovat mezi posledním čtvrtletím 2020 a prvním čtvrtletím 2021. U rodinných domů byl nárůst cen pozvolnější. Nejvyšší růst ceny vidíme v druhém kvartálu 2021, a to o 8 000 Kč/m². V prvním kvartále roku 2019 byla cena bytu za m² ve výši 58 651 Kč, v prvním kvartále roku 2020 byla cena bytu za m² již 67 380 Kč a v posledním čtvrtletí už byla cena ve výši 76 217 Kč. V druhé polovině roku 2021 se cena dostala na 89 373 Kč/m². U rodinných domů byla cena za m² v roce 2019 ve výši 43 913 Kč, v prvním čtvrtletí roku 2020 se cena zvýšila na 49 919 Kč a koncem roku 2020 byla cena ve výši 56 344 Kč/m². Nejvyšší skok nastal v roce 2021, kdy v prvním čtvrtletí byla cena za m² 86 126 Kč a v druhém čtvrtletí dokonce 89 373 Kč/m² viz graf č. 5.

Graf 5: Brno - Vývoj ceny bytů a domů za m²

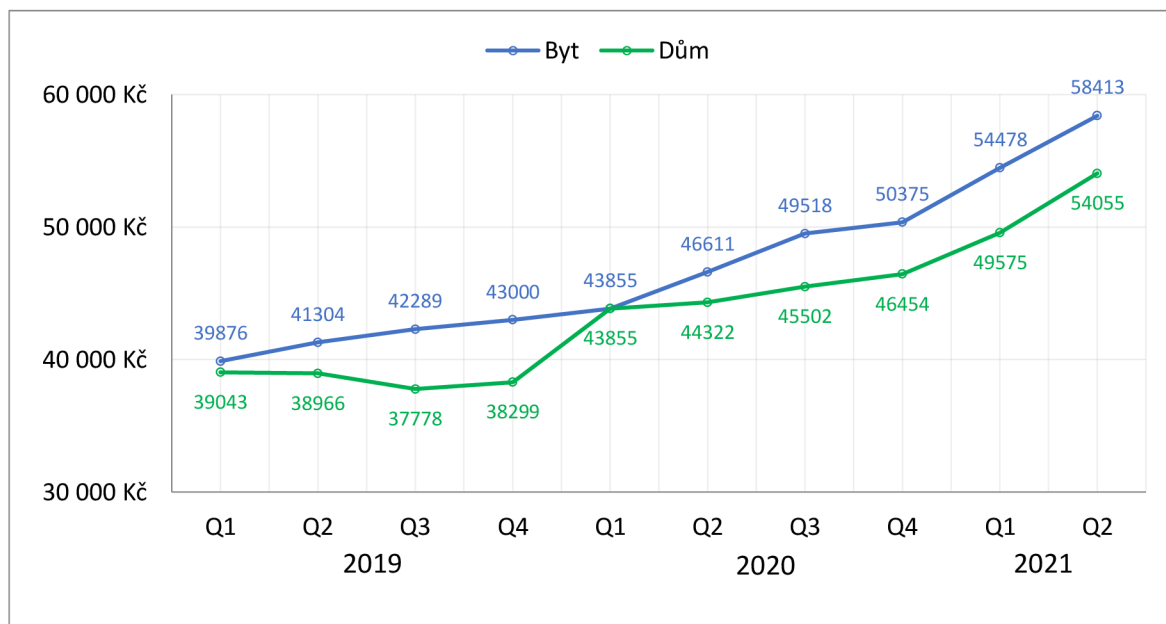


Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Valuo, 2022

České Budějovice

Jako u jednoho z mála sledovaných měst ceny domů v Českých Budějovicích v druhé polovině roku 2019 klesly, viz graf č. 6. Nicméně hned v prvním kvartále 2020 skokově narostly o 5 000 Kč/m² a dále kontinuálně rostou, s největším navýšením v roce 2021. Ceny bytů v roce 2019 čtvrtletně rostly cca o 1 000 Kč/m². Dokonce na začátku roku 2020 se m² bytu v Českých Budějovicích prodával za stejnou cenu jako m² domu. Avšak následně ceny bytů rapidně opět narostly - čtvrtletně až o 3 000 Kč/m². V polovině roku 2021 se ceny bytů v Českých Budějovicích vyšplhaly téměř na 58 500 Kč/m².

Graf 6: České Budějovice – vývoj ceny bytů a domů za m²



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Valuo, 2022

Hradec Králové

Ceny bytů v Hradci Králové za poslední dva roky rostly s výjimkou třetího čtvrtletí roku 2019, kdy byl zaznamenán mírný krátkodobý pokles. Od roku 2020 ceny bytů již neklesly pod 50 000 Kč/m² a momentálně se pohybují na hranici 69 806 Kč/m². Ceny domů v této lokalitě kopírují čím dál větší zájem lidí o stěhování do domků se zahradou. Mezi začátkem roku 2020 a 2021 narostla cena o více jak 42 %. Ve druhém čtvrtletí tohoto roku cena poklesla na 51 450 Kč/m², tedy o téměř 8 000 Kč/m².

Olomouc

Nejvyšší meziroční nárůst cen bytů v Olomouci byl vidět v roce 2019, kdy cena za m² vzrostla o více jak 8 000 Kč/m² z 41 138 Kč za m² na 49 308 Kč za m². Během roku 2020 nebyl růst tak strmý jako v předchozím roce a v roce 2021 cena stále kontinuálně roste. Ve druhém čtvrtletí roku 2021 cena bytů za m² vzrostla na 59 713 Kč. Ceny domů proti bytům ve čtvrté čtvrtině roku 2020 mírně poklesly z 37 517 Kč na 36 931 Kč za m². Od tohoto poklesu nadále ceny už jen rostou. V druhém čtvrtletí roku 2021 tak byla cena domu za m² ve výši 49 907 Kč.

Ostrava

Přestože ceny nemovitostí v Ostravě za poslední dva roky vyrostly o téměř 50 %, má Ostrava jako druhou nejnižší cenu za m² u bytů ze všech sledovaných měst. V roce 2019 byla cena bytu za m² ve výši 22 239 Kč a cena domů byla 21 687 Kč za m². Cena bytů ve druhé čtvrtině roku 2021 dosáhla výše 40 595 Kč za m² a cena domů za m² dosáhla výše 34 825 Kč. Zvláštností u tohoto města je téměř stejná cena ve vývoji ceny bytů a domů po celé dvou a půlleté sledované období. Dokonce část roku 2019 byla cena za m² u domů vyšší než cena bytů. Odborníci toto město doporučují jako zajímavé pro investice do nemovitostí.

Plzeň

Ceny domů v Plzni taktéž rostly, s mírným poklesem v ceně v posledním půlroce 2019 a mírnou stagnací ve druhé polovině roku 2020. Rapidní nárůst cen domů v Plzni byl zaznamenán od počátku roku 2021, kdy za poslední půl rok vzrostla cena za m² o více než 11 000 Kč a momentálně se liší pouze o 1 000 Kč za m² od ceny bytů. Cena domu za m² na počátku roku 2019 dosahovala výše 35 281 Kč a do poloviny roku 2021 vzrostla na 57 211 Kč za m². Ceny bytů kontinuálně rostly bez jakéhokoli zaváhání s meziročním nárůstem až 9 000 Kč/m². V roce 2019 byla cena bytů za m² na hodnotě 41 582 Kč a v roce 2021 dosáhla hodnoty 58 354 Kč/m².

Ústí nad Labem

V Ústí nad Labem jsou nejnižší ceny nemovitostí ze všech osmi sledovaných měst České republiky. Taktéž, jako u jediného ze sledovaných měst, byly dlouhodobě ceny domů za m² vyšší než ceny bytů. Až tedy do poloviny letošního roku. Nárůst cen bytů ve druhém kvartále 2021 byl nejvýraznější, a to o více než 23 %. V roce 2019 byly ceny bytů za m² ve výši 18 452 Kč a ceny domů ve výši 21 266 Kč/m². V první čtvrtině roku 2021 byly ceny bytů za m² ve výši 23 360 Kč a v druhé čtvrtině roku 2021 dosáhly ceny bytů na částku 31 316 Kč/m² a ceny domů na částku 28 157 Kč/m².

Pozemky

Ceny pozemků rostou ještě rychleji, než je tomu u bytů a dalších nemovitostí, a nic nenasvědčuje tomu, že by se tento trend měl nějak výrazně měnit. Podle aktuálních dat HB

Indexu, který sestavuje Hypoteční banka a který sleduje v jednotlivých kvartálech vývoj cen nemovitostí, nastal ve druhém čtvrtletí letošního roku vůbec nejvyšší čtvrtletní růst cen pozemků od samého vzniku indexu v roce 2010. Za tři měsíce pozemky podražily o 5,5 % a zdražovaly výrazně více než byty a rodinné domy. Meziročně si připsaly dokonce 18,7 %. Lidé s úsporami mají strach z inflace, v případě bydlení už však často nedosáhnou na rozumnou hypotéku a pozemky jsou pro ně další z cest, jak peníze uložit. Vedle vysoké poptávky jsou dalším důvodem dynamického zdražování pomalé povolovací procesy, které brzdí nabídku. Tu omezují zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Na odbyt tak jdou i pozemky na spekulaci bez schváleného územního plánu. Spolu se zdražováním roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. Nejvyšší růst cen je přirozeně v okolí větších měst. Co se týče typů pozemků, je podle realitních kanceláří zájem v podstatě o jakýkoli s vydaným územním rozhodnutím, o ornou půdu a zasítované stavební pozemky. Je jedno, zda jde o výstavbu rodinných domů nebo chalupy. Zájem je o vše s potenciálním využitím. Poměrně novou kategorií roste zájem také o pozemky v turisticky atraktivních oblastech – především pastviny na horách, které jsou levné na pořízení a například umístěním dočasné stavby je z nich možné udělat místo pro sezonní rekreaci. Podobně je to například se zahradami v dojezdové vzdálenosti u velkých měst. U nich podle dat Bezrealitky meziročně stoupla cena o 15 %. Vzhledem k vysoké poptávce nejen po bydlení a pozemcích obecně a také vzhledem k faktu, že počet pozemků je omezený, bude jejich cena nadále růst poměrně vysokým tempem. Dokonce ani kritický rok 2008 neohrozil cenu pozemků nijak zásadně. Cena pozemků tehdy pouze stagnovala, ale nepropadla se do červených čísel, jelikož pozemky jsou specifické v tom, že mají v případě tržního výkyvu významně stabilnější hodnotu než jiné segmenty trhu. (hypoindex.cz., cit. 2021-08-19)

4.2 Dostupnost hypoték

Zájemci o vlastní bydlení by se měli připravit na hypoteční úvěr dopředu. To, že žadatelé o hypotéku nejsou dostatečně připraveni, může vést k tomu, že nesplní požadovaná kritéria a banka jejich žádost odmítne nebo mohou třeba získat nižší hypotéku, než původně očekávali.

Banky posuzují u zájemců o úvěr řadu parametrů a jedním z nich je i zdroj příjmu. Hypotéku nezískají například zaměstnanci, kteří jsou ve zkušební nebo výpovědní době.

Pokud tedy zájemce plánuje změnit zaměstnavatele, měl by si vyřídit hypotéku alespoň tři měsíce před plánovaným nástupem do nového zaměstnání. Banka hypotéku neposkytne ani zájemcům, kteří mají pouze příjmy z dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti. Důležité jsou příjmy z trvalého pracovního poměru. Komplikace s uznáním příjmu mají i začínající podnikatelé. Banka v tomto případě nemá odkud získat informace o stabilitě a výši příjmu. Po vypuknutí pandemie koronaviru banky prakticky zastavily poskytování hypoték podnikatelům i zaměstnancům z rizikových oborů. Jednalo se například o pracovníky v cestovním ruchu, gastronomii, kultuře nebo výstavnictví, kteří po uzavření ekonomiky přišli o své pravidelné příjmy. Někteří zájemci o hypotéku pracující v těchto sektorech vyřešili situaci přechodem do jiných oborů, které v době pandemie nebyly omezeny.

Maximální výše poskytnuté hypotéky se odvíjí od výše příjmu. Pokud je žadatelů o hypotéku více, jejich příjmy se sčítají. V případě zaměstnance není příliš možností k navýšení příjmu. Průměrný výdělek však mohou navýšit například pravidelné či mimořádné prémie a odměny za práci vykonanou nad rámec běžných pracovních povinností. Lidé s nižším příjmem to tak mohou vyřešit tím, že si o hypoteční úvěr požádají společně se spolužadatelem. Více možností k navýšení příjmu mají drobní živnostníci a majitelé firem. Živnostník si může v daňovém přiznání navýšit základ daně například změnou způsobu uplatňování výdajů. Majitelé firem si mohou zase navýšit pravidelné odměny, ze kterých se odvádí sociální a zdravotní pojištění. Ke schválení hypotéky mohou samoživitelům pomoci i ostatní příjmy nad rámec pravidelně vyplácené mzdy v zaměstnání nebo příjmů z podnikání. Do příjmů banky započítávají například výživné, ale nemusí ho uznat v plné výši. K hypotéce může pomoci také rodičovský příspěvek, který banky započítávají do příjmů. Některé banky ho berou i v případě, že se jedná o jediný příjem zájemce o hypotéku, jiné jen jako doplňkový příjem k hlavnímu příjmu, protože je jeho vyplácení časově omezeno a doba splatnosti hypotéky bývá delší.

Kromě příjmů se banky zajímají také o výši stávajících finančních závazků. Do těchto závazků se počítají i úvěry, které se aktuálně nečerpají, ale kdykoliv se mohou začít čerpat. Typickým příkladem jsou úvěrové rámce na kreditních kartách a sjednané kontokorenty na běžných účtech.

Většinou nepřekonatelnou překážkou na cestě k hypotéce jsou nesplacené závazky nebo dokonce exekuce. Než zájemce začne vyřizovat úvěr na bydlení, měl by si ověřit, že

nemá nesplacené dluhy a také si dávat pozor i na řádné a včasné splácení všech stávajících finančních závazků. Možnou překážkou je také hazard, sázení a obchodování s kryptoměnami. Pokud se do banky dodá výpis z účtu, na který chodí mzda a zároveň jsou tam také vidět příjmy či výdaje od různých hazardních institucí, stane se pro banku rizikovým a úvěr mu nemusí být poskytnut. Pokud tedy zájemce o hypotéku má občasný příjem například z pokeru, měl by to minimálně tři měsíce před žádáním o hypotéku omezit nebo zařídit tak, aby to nebylo viditelné ve výpisech z účtu.

V současné době banky poskytují hypoteční úvěry maximálně do 90 % hodnoty zastavované nemovitosti. Z toho vyplývá, že zájemce o úvěr musí mít v okamžiku podání žádosti o hypotéku naspořeno minimálně deset procent z hodnoty kupované nemovitosti. Pokud banka odhadne kupovanou nemovitost například na tři miliony korun, musí si žadatel z vlastních zdrojů připravit rovných tři sta tisíc korun. Zároveň platí, že pokud bude mít více vlastních zdrojů, tedy alespoň 20 % bude pro banku méně rizikový a poskytne mu lepší sazbu. V tom případě by ze svého potřeboval šest set tisíc korun. Vlastní zdroje žadatelé mít nemusí v případě, že zastavované hodnota má vyšší hodnotu než je požadovaný záměr nebo přidá do zástavy nemovitost navíc. Zájemce o hypotéku by si měl také dobře spočítat, kolik si může dovolit splácet, jelikož je potřeba si uvědomit, že splátka hypotéky není jediný výdaj, který se k vlastnímu bydlení váže. Dalšími výdaji jsou poplatky realitní kanceláři, právní servis, kolky na katastr a budoucí výdaje, které u bytů zahrnují poplatky do fondu oprav, dále energie, pojištění nemovitosti, zabezpečení příjmů a zároveň by měl zájemce být schopen si vytvářet rezervy pro případ nenadálých situací jako např. rozbitá pračka. Aby se kvůli takové nenadálé situaci nestalo, že nebude schopen řádně splácet.

Důležitým bodem je tedy odhad nemovitosti. Na základě výsledku odhadu je určena hodnota zástavy a od toho se odvíjí i výše vlastních zdrojů. Dnes jsou banky v odhadech cen nemovitostí opatrnější, jelikož tržní hodnoty bytů jsou hodně nadhodnocené. Může se tak stát, že banka ocení nemovitost na méně, než je požadovaná kupní cena. Rozdíl mezi kupní a odhadní cenou se tak musí rovněž pokrýt z vlastních úspor zájemce o úvěr nebo bance přidat další zástavu. To znamená, že kromě kupované nemovitosti bude zastavena i další nemovitost. Vlastníkem další nemovitosti může být třetí osoba, například příbuzný, a se zástavou nemovitosti musí vlastník souhlasit. Pokud bude

zástava pro banku dostatečná, je možné pomocí hypotéky financovat celou požadovanou kupní cenu nemovitosti a nemusí tak být použity žádné vlastní zdroje.

4.2.1 Rizika

Mezi hlavní rizika hypotečního úvěru patří nesplácení úvěru. V případě, že se žadatelé dostanou do takovéto situace, kdy nejsou schopni pravidelně splácet hypotéku, měli by zvolit jako první krok komunikaci s bankou. Protože čím dříve se s bankou žadatelé spojí, tím více má banka možností, jak jim pomoci. Ve chvíli, kdy žadatelé nevládají splácet hypoteční úvěr, to znamená, že se opozdí s úhradou pravidelné hypoteční splátky, většina bank postupuje tak, že zašle SMS zprávu o tom, že splátka nebyla uhrazena. Pokud ani poté domácnost splátku neuhradí, banka pošle dopis, v němž dlužníka vyzve k její úhradě. Pokud i tato její výzva zůstane bez odpovědi, banka dlužníka telefonicky kontaktuje a pokusí se s ním najít řešení. Možností, jak celou věc řešit, je hned několik. Mezi ty nejčastěji využívané patří dočasné snížení splátek. To po dobu maximálně jednoho roku. Další varianta je dočasné odložení splátek, taktéž maximálně po dobu jednoho roku. Třetí možností je jednání s bankou o prodloužení doby splácení hypotéky a ponížení hypotečních splátek. Úplně poslední možnost je prodej nemovitosti a splacení dlužné částky ze získané sumy. U variant, které pracují s prodloužením či výší měsíční splátky, je potřeba myslet ale i na to, že se banky nyní drží nařízením ČNB, které určuje celkové zadlužení dlužníka. Na to by měli myslet zejména ti, kteří si k hypotéce následně přibrali další úvěry. Nekomunikovat s bankou je vůbec nejhorší varianta pro obě strany. Jsou banky, které pohledávku vymáhají samy a bez komunikace poměrně rychle dojde k takzvanému zesplatnění pohledávky a prodeji nemovitosti. Zesplatnění pohledávky znamená, že dlužník okamžitě dluží celou částku toho, co si vypůjčil. Na trhu jsou ale i banky, které pohledávku samy nevymáhají, ale rovnou ji prodají některé ze společností, která se zabývá vymáháním pohledávek. V tomto případě má dlužník, který s bankou nekomunikoval, problémy hned dva. Tím prvním je znatelný nárůst nákladů na vypořádání jeho závazku a tím druhým je snížená míra porozumění k nastalé situaci ze strany vymáhající společnosti. V případě jednání s bankou může dlužník ještě vyjednávat o podmínkách prodeje a vypořádání celé věci, zatímco s vymáhací společností je vyjednávání složitější.

Hypotéka je závazkem na několik desítek let. Proto je potřeba k ní přistupovat s respektem a notnou dávkou zodpovědnosti. Žadatelé by si vedle hypotéky měli tvořit rezervu, aby nebyla ohrožena schopnost splácet i v nepříznivé situaci. Podle odborníků by její výše měla být alespoň šestinásobek pravidelné splátky. Zároveň by si žadatelé měli zajistit vhodné životní pojištění, které by je ochránilo v případě dlouhodobého výpadku příjmu z důvodu úrazu či nemoci.

Většina žadatelů o úvěr jako první přemýšlí nad tím, kolik na úvěru přeplatí. Cena úvěru je dána zaplacenými úroky, poplatky, případně dalšími produkty, které jsou k úvěru navázané. Na druhou stranu je každý úvěr tak bezpečný, jak se ho daří splácet. Základní princip finančního plánování říká, že povinné platby by měly být minimální a pro splátky úvěru to platí dvojnásob. Nejnižší povinné splátky se docílí tím, že žadatel bude usilovat o co nejnižší úrokovou sazbu a co nejdelší splatnost úvěru. Což by zároveň nemělo znamenat, že se úvěr nechá doběhnout až dokonce, protože pak se na úrocích přeplatí nejvyšší částka. Proto je výhodné vedle úvěru tvořit rezervu, kterou žadatel využije pro dřívější splacení úvěru (v rámci mimořádných splátek).

Minimalizace splátky pak žadateli přinese schopnost splácet například i během mateřské, rodičovské nebo při výpadku příjmu, při neočekávaných výdajích apod., dále způsobilost tvořit další rezervy např. pro mimořádné splátky a další výdaje a větší svobodu. Snáze se pak budou dělat významná rozhodnutí jako např. změnu práce, vlastní podnikání, založení rodiny či cestování. Splátka úvěru tak pravděpodobně nebude ohrožovat měsíční rozpočet.

4.3 Modelové situace

Modelové případy A, B, C byly zvoleny na základě konzultace s expertem ze společnosti XY zabývající se finančním poradenstvím. Za rok 2020 bylo v této společnosti poskytnuto 8 737 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 23 380 264 279 Kč. Z tohoto objemu hypoték, měly největší podíl ČS ve výši 22 %, HB ve výši 20 %, UCB ve výši 16 %, KB ve výši 14 % a MMB ve výši 12 %. Z tohoto důvodu jsou u modelových klientů porovnávány nabídky právě těchto bank.

Na základě konzultace s expertem bylo zjištěno, že za rok 2020 bylo sjednáno expertem společnosti XY 58 hypoték. Z této výše bylo 53,4 % na koupi bytu, 22,4 % na výstavbu či rekonstrukci, 15,5 % na refinancování stávajících úvěrů, 5,2 % na koupi

rodinného domu a 3,5 % na koupi pozemku. Zároveň z počtu 58 hypoték je 66 % žadatelů zaměstnaných a 34 % žadatelů je OSVČ. Z konzultace s expertem také vyplynulo, že byt si kupuje 58 % žadatelů, kteří jsou v úvěru sami, a to odpovídá charakteristice modelového klienta A. Naopak na výstavbu si bere hypotéku 85 % žadatelů ve dvou, čímž se zabývá modelová situace C. Speciální variantou je koupě nemovitosti, která proběhne v blízké době, protože klient ještě nemá vybranou konkrétní nemovitost. Na doporučení experta je tento případ popsán jako modelová situace B. Tento případ reaguje zejména na stále rostoucí úrokovou sazbu a je tak určitou alternativou pro klienta, který chce v blízké době pořídit nemovitost a obává se vyšších sazeb. Dle experta se tento požadavek klientů objevuje v současnosti stále častěji, jelikož se lidé obávají rostoucích sazeb a ztížení podmínek získání hypotečních úvěrů.

Žadatelé o úvěr by nejdříve měli zjistit, jak u různých bank vychází bonitně. Jakmile budou vědět, u kterých bank na hypotéku dosáhnou, měli by řešit účel úvěru, jestli daný účel vybraná banka metodicky zvládá a teprve poté by se měli řídit výší sazby. V této kapitole je proto nejdříve popsána jednotlivá metodika bank ohledně příjmů a účelů a poté jsou v samostatných analýzách vyhodnoceny nejlepší sazby a podmínky úvěru.

4.3.1 Modelový klient A

Modelová klientka A je žadatelka o hypotéku, která vyplnila dotazník, na jehož základě je pak možné vyplnit žádost o hypotéku v různých bankách a může se propočítat i její bonita a reálná šance na získání požadovaného úvěru.

Modelová klientka A je žena, která je svobodná a bezdětná a chtěla by si vzít hypotéku na koupi bytu 1+1 v Berouně za 2 640 000 Kč. Klientce je 30 let a v současné době klientka nevlastní žádnou jinou nemovitost, ale na stavebním spoření má naspořeno 190 000 Kč. Klientka má vysokoškolské vzdělání, je od září 2015 zaměstnaná jako manažerka v IT firmě na dobu neurčitou a vydělává 65 000 Kč měsíčně čistého. Mezi její závazky patří leasing na auto ve výši 6 200 Kč měsíčně. Nemá žádný jiný úvěr ani kontokorent či kreditní kartu.

Cílem je tedy realizovatelnost hypotečního úvěru a získat co nejvyšší možnou částku na koupi, tak aby LTV bylo ve výši 90 %, jelikož více vlastních zdrojů nemá a nemá ani žádnou jinou nemovitost do zástavy.

4.3.1.1 Metodika jednotlivých bank

V této kapitole je popsáno, jak se banky metodicky stavějí k příjmům ze závislé činnosti. Příjmy ze závislé činnosti jsou všechny příjmy, které zaměstnavatel poskytuje, kromě těch, které se nezahrnují do základu daně nebo jsou vyňaty ze zdanění a příjmů osvobozených od daně.

Česká spořitelna, a.s.

V případě, kdy příjem není možné zjistit na základě obrátů na účtu u ČS, musí klient příjmy ze závislé činnosti prokázat vždy předložením "Potvrzení o příjmu", s příjmem za posledních 12 měsíců (jedná se o posledních dvanáct měsíců zpětně, nikoliv poslední kalendářní rok). V případě, že zaměstnanec je v pracovním poměru méně než 12 měsíců, bude potvrzení vyplněno za skutečný počet odpracovaných měsíců, minimálně však za tři ukončené měsíce. Pracovní poměr tak musí trvat déle než tři měsíce, tj. v době posuzování žádosti o úvěr je klient zaměstnán minimálně čtyři měsíce, přičemž rozhodující je datum vystavení na „Potvrzení o příjmu“. Banka neakceptuje příjem u zaměstnanců cestovních agentur a kancelářů (tj. veškerá odvětví činnosti s CZ-NACE kódem 79xxx). (Osobní konzultace s bankéřkou ČS, 2022-08-05)

Hypoteční banka, a.s.

Banka vychází při stanovení příjmu z průměru za poslední tři měsíce. Příjem ze závislé činnosti se započítává na základě dodání formuláře banky s názvem „Potvrzení o příjmu“, kde mzdová účetní doplní průměr za poslední tři měsíce a průměr za posledních 12 měsíců. Obecně platí, že v případech, kdy je průměrný čistý měsíční příjem vyšší o 20 % než průměr za delší období, musí být tento nárůst uspokojivě zdůvodněn např. profesním postupem a doložen příslušnými doklady - nebude-li, banka bude akceptovat nižší částku za delší období. Když průměr za poslední tři měsíce bude nižší, než průměr za delší období (12 měsíců), v takovém případě je možné akceptovat tento vyšší příjem za 12 měsíců, pokud bude rozdíl do 20 %.

Banka v současné době neakceptuje příjmy zaměstnanců z těchto společností: Smartwings, a.s. (IČ 25663135), České aerolinie a.s. (IČ 45795908), Smartwings Building, s.r.o. (IČ 64583970), Smartwings Slovakia, s.r.o. (IČ 47880627). Nejsou také akceptovány příjmy z těchto firem: Pietro Filipi, s.r.o. (IČ 25717863), Pietro Filipi stores, s.r.o. (IČ

64939341), KARA Trutnov, a.s. (IČ 25272314), Pietro Filipi Holding, a.s. (IČ 26193426) z důvodu prohlášení konkursu nebo úpadku.

(Osobní konzultace s bankéřkou HB, 2022-08-04)

Komerční banka, a.s.

Banka vychází při stanovení příjmu z průměru za posledních 12 měsíců dle potvrzení o příjmu. Klient nesmí být ve zkušební době nebo výpovědní lhůtě. Příjem ze závislé činnosti se započítává na základě dodání formuláře banky s názvem „Potvrzení o příjmu“, které je platné 30 dní.

(Telefonická konzultace s bankéřem KB, 2022-08-06)

Moneta Money Bank, a.s.

Příjem ze závislé činnosti se započítává na základě dodání formuláře banky s názvem „Potvrzení o příjmu“, kde mzdová účetní doplní průměr za poslední tři měsíce a průměr za posledních 12 měsíců a vždy počítá s nižší hodnotou. Žadatel nesmí být ve zkušební době, ve výpovědní lhůtě nebo s ním nesmí být vedeno jednání o ukončení pracovního poměru. Žadatel pracuje u daného zaměstnavatele minimálně tři měsíce, jestliže pracuje méně než tři měsíce, je vždy potřeba doložit pracovní smlouvu a žádost o výjimku. Pracovní smlouva musí být uzavřena na dobu neurčitou. V případě navýšení příjmu u stejného zaměstnavatele, nebo výplaty bonusů lze požádat o individuální posouzení příjmu. Součet měsíčních příjmů alespoň jednoho ze žadatelů musí být min. 10 000 Kč čistého. (Telefonická konzultace s bankéřem MMB, 2022-08-06)

UniCreditbank, a.s.

Banka vychází při stanovení příjmu z průměru za posledních 12 měsíců dle dokumentu „Potvrzení o příjmu“. Pokud pracovní poměr netrvá 12 měsíců, počítá se s průměrným příjmem za kratší období, min. však za šest měsíců. Žadatel nesmí být ve zkušební době nebo ve výpovědní lhůtě. (Telefonická konzultace s bankéřkou UCB, 2022-08-06)

4.3.1.2 Analýza

Pro analýzu byly zjištěny informace v pěti bankách, které měly v roce 2020 největší objem hypotečních úvěrů ve společnosti XY. Sazby a poplatky jsou vyjednány individuálně s bankéři daných bank v srpnu 2021 na základě dlouhodobé spolupráce s finančním poradcem. Údaje v tabulce označené hvězdičkou značí poplatky, které v případě spolupráce s finančním poradcem jsou zcela zdarma.

Tabulka 2: Analýza hypotečního úvěru na koupi bytu

Hypoteční úvěr 2 376 000 Kč	Česká Spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka	Moneta Money Bank	UniCredit Bank
Úroková sazba (90 % LTV)	5Y: 2,54 – 2,64 % 8Y: 2,54 – 2,64 %	5Y: 2,79 – 2,89 % 7Y: 2,79 – 2,89 %	5Y: 3,19 – 3,29 % 7Y: 3,29 – 3,39 %	5Y: 3,34 – 3,44 % 7Y: 3,44 – 3,54 %	5Y: 3,29 – 3,39 % 7Y: 3,39 – 3,49 %
Podmínky úrokové sazby	Běžný účet	Běžný účet (+ poj. majetku KP)	Běžný účet (Premium konto + poj. majetku ČSOB)	Běžný účet	Běžný účet
Max. výše úvěru	6 400 000 Kč	6 500 000 Kč	7 300 000 Kč	6 500 000 Kč	9 500 000 Kč
Běžný účet	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Úvěrový účet	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Poplatek za odhad	4 400 Kč *	4 500 Kč *	ZDARMA	2 200 Kč	5 300 Kč
Zřízení hypo úvěru	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Čerpání na NnV	ZDARMA	ZDARMA	1 900 Kč	2 000 Kč	1 900 Kč
Podmínky běžného účtu	Povinnost obratu 7 000 Kč + 3x operace měsíčně	Povinnost obratu 15 000 Kč + 3x operace měsíčně	Příjem 1,5 násobek splátky hypotéky	Povinnost obratu 15 000 Kč	Bez podmínek

Zdroj: Vlastní zpracování dle nabídky a sazebníků jednotlivých bank, 2022

Z tabulky č. 2 je vidět, že klientka na úvěr dosáhne ve všech bankách a bonitně je na tom velmi dobře. V tuto chvíli je pro ni tedy důležitá kvalita a rychlost zpracování úvěru a nízká sazba. Klientce je tedy doporučeno zažádat o hypoteční úvěr v ČS z důvodu nejnižší úrokové sazby, jelikož ČS umí zvýhodnit žadatele, kteří nabývají první nemovitost. Zároveň podmínka úrokové sazby je pouze založení běžného účtu bez založení dalšího vedlejšího produktu s tím, že na založeném běžném účtu musí být obrat ve výši 7 000 Kč měsíčně a zajistit tři měsíční operace, kam se řadí platba kartou, výběr peněz apod.

Finální parametry úvěru tedy budou následující:

- Výše hypotéky: 2 376 000 Kč
- Splatnost: 30 let
- Sazba: 2,54 %
- Fixace: 8 let
- Splátka: 9 438 Kč / měsíčně

Klientce je doporučena splatnost na 30 let z důvodu nižší splátky a principu bezpečné hypotéky. Zároveň byla zvolena delší doba fixace, jelikož je na 5 a 8 let nejnižší sazba a také z důvodu platnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru z 1. 12. 2016, který udělal hypotéky výrazně více flexibilní. Hypoteční úvěr se tak může splatit zdarma ve výročí fixace, může se mimořádně splatit až 25 % z původní výše úvěru při každoročním výročí data podpisu úvěrové smlouvy a také se může zdarma splatit celý úvěr při mimořádných životních událostech (úmrtí, invalidita, rozvod apod.). Maximálně 1 % se platí z mimořádné splátky z důvodu prodeje nemovitosti (pokud prodej nastal po 24 řádných měsíčních splátkách). V ostatních případech má banka nárok na tzv. „účelně vynaložené náklady“ – což je dnes cca 3 až 10 %. Právní názor na možnost účtování těchto nákladů však není v současné době jednoznačný. ČS v tuto chvíli nepožaduje při splacení úvěru víceúčelně vynaložené náklady a účtuje si pouze administrativní náklady ve výši 700 Kč.

4.3.1.3 Investiční hypotéka

Pořídit si investiční byt je ideální v situaci, kdy příjem z nájmu převyší splátku hypotéky nebo se jí aspoň vyrovná. Ale i v případě, že je splátka hypotéky vyšší, je možné kalkulovat s růstem ceny nemovitosti v čase. Při zvažování tohoto kroku je dobré promyslet všechny výhody a nevýhody. Výhodou může být vlastnictví nemovitosti jako jistota do budoucna. Byt se může nyní pronajímat a v budoucnu zůstane pro děti nebo se byt ponechá na stáří. Na druhou stranu je třeba při pronajímání nemovitosti počítat i s těmito riziky: někdo byt poničí, zůstane po nějakou dobu bez nájemníků, zvolí se špatná lokalita apod. Nicméně vlastnictví nemovitosti je chápáno jako dobrá volba také v extrémních situacích. I při pádu ekonomiky a poklesu cen nemovitostí budou totiž lidé potřebovat bydlet, a nemovitost tak bude nadále generovat příjmy. Jako příklad je možné uvést situaci, která před několika lety nastala na Kypru. I v prostředí tržní ekonomiky tam

z důvodu ekonomické krize byla část úspor obyvatel na účtech v bankách znárodněna. Kdo měl prostředky uložené v nemovitostech, znárodnění se vyhnul.

V případě bytů určených primárně k pronájmu jsou dlouhodobě nejvýhodnější byty o velikosti 2+1 či 2+kk. Důvodem je široká skupina potenciálních nájemců, byty o této výměře jsou totiž vhodné jak pro jednotlivce, tak i pro páry, mladé rodiny, či naopak starší jedince, kteří chtějí bydlet v menším. Sehnat nájemníky do menšího bytu je obecně snazší než v případě bytů o výměře 3+1 a větších.

Navzdory růstu úrokových sazeb je koupě nemovitosti s hypotékou stále výhodnější než bez ní. Zejména u investičních nemovitostí se nevyplatí využít vlastní zdroje. Tomuto jevu se také říká pákový efekt. Principem finančního pákového efektu je použití malého objemu vlastního kapitálu doplněného podstatně větším objemem cizího kapitálu na financování investice. Finanční páka zvyšuje nejen zisky, ale i případné ztráty. Pákový efekt je stejný v obou směrech, takže například stonásobná páka (1:100) násobí zisky i ztráty 100x. Při koupi nemovitosti na hypotéku kupující uhradí z vlastních prostředků zpravidla 10 nebo 20 % kupní ceny (a další související náklady), ale nemovitost je připsána na klientovo jméno v katastru nemovitostí celá. Kupující tak může bydlet v celé nemovitosti, inkasuje celé nájemné, a když vzroste cena nemovitosti, inkasuje celý zisk z růstu. V případě poklesu ceny zastavované nemovitosti je banka oprávněna po klientovi požadovat doplnění zástavní hodnoty buď mimořádnou splátkou hypotéky odpovídající míře poklesu cen nemovitostí, nebo přidáním další nemovitosti. Banka tak může či nemusí učinit, ale klient by na to měl být v případě poklesu připraven. Nejvíce však růst či pokles cen nemovitostí pocítí v případě prodeje nemovitosti.

Investor by si měl uvědomit, že se jedná o dlouhodobou investici, a že může dojít k výkyvům ve výši zhodnocení, tak jako u jiných investičních produktů. Většina lidí, kteří zvažují investice do nemovitosti, si myslí, že zisk je hlavně v pobírání nájmu a tudíž by měl nájem pokrýt alespoň měsíční splátku hypotéky, což je samozřejmě nejlepší řešení, ale není to ve výhodnosti investice zásadní. Příjem z pronájmu je jen jedna část zhodnocení. Druhá část plyne z úvěru, přes který je nemovitost pořízena. Každý měsíc se po splátce snižuje dluh, což je vlastně příjem investora. Největší část výnosů dělá zhodnocení nemovitosti.

V případě, že by modelová klientka A kupovaný byt neměla na vlastní bydlení, ale využila by ho jako investiční byt, příjem z pronájmu by téměř pokryl měsíční splátku

úvěru. Klientka koupila byt 1+1 v Berouně za 2 640 000 Kč. Vlastní zdroje, které do bytu vložila, jsou ve výši 264 000 Kč a hypoteční úvěr ve výši 2 376 000 Kč. Splátka úvěru je ve výši 9 438 Kč měsíčně. Dle dat z Valua je takový byt v Berouně pronajímán v průměru za 9 500 Kč měsíčně a poplatky, které jsou cca ve výši 2 000 Kč měsíčně. Pronájem tedy vyjde nájemníka na 11 500 Kč měsíčně. V tabulce č. 4 je výpočet investice v prvních pěti letech hypotéky při zhodnocení nemovitostí, které odpovídá průměrné výši inflace 2,35 %. Průměrná výše inflace je počítána od roku 2000 do 2021 viz příloha č. 3. Dále je počítáno s dlouhodobým pronájmem, který trvá 10 měsíců a roční příjem je tak 95 000 Kč. S deseti měsíci nájmu je počítáno z toho důvodu, že dle informací z Valua je v Berouně průměrná doba inzerce pronájmu 57 dní. Roční náklad na splátky hypotéky je ve výši 113 251 Kč. Jelikož je dle výpočtu počítáno s 10 měsíci pronájmu, je klientka ve ztrátě, která vychází na 18 251 Kč za rok, jak je vidět v tabulce č. 3. Roční splátka hypotéky je 53 521 Kč, druhý rok 54 896 Kč, třetí rok 56 307 Kč, čtvrtý rok 57 754 Kč a pátý rok je ve výši 59 238 Kč. Není počítáno s jinými náklady na byt a není zahrnuta daň.

Zisk z pronájmu je vypočten tak, že se sečte roční příjem z pronájmu a roční náklady, tedy splátky hypotéky. Tato částka se poté vydělí vloženými vlastními zdroji. Zisk z úmoru se vypočte tak, že se roční splátka hypotéky vydělí vloženými vlastními zdroji. Zhodnocení nemovitosti se vypočítá tak, že se vynásobí růst a cena bytu a tato částka se poté vydělí vloženými vlastními zdroji. Výsledky výpočtů jsou vidět v tabulkách níže.

Tabulka 3: Zadání k zhodnocení investičního bytu

Cena bytu	2 640 000 Kč	LTV	90 %
Úrok	2,54 %	Hypotéka	2 376 000 Kč
Splatnost	30 let	Vložené peníze	264 000 Kč
Příjem z bytu měsíčně	9 500 Kč	Měsíce nájmu	10
Poplatky nájemníka	2 000 Kč	Roční příjem z nájmu	95 000 Kč
Růst ceny bytů	2,35 %	Roční náklad	113 251 Kč
Splátka	9 438 Kč	Roční zisk	-18 251 K
Náklady nájemníka	11 500 Kč	Měsíční zisk	-1 521 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

Z tabulky č. 4 vyplývá, že by se investice do investičního bytu na hypotéku vyplatila, jelikož již v prvním roce by zhodnocení investice bylo ve výši 36,9 %, což by v přepočtu znamenalo 97 310 Kč. V tabulce je také patrné, že příjem z pronájmu je záporný a klientka je tak ve ztrátě 18 251, což dokazuje, že daleko více je důležitá část, kdy se snižuje dluh a zhodnocuje se nemovitost. I přesto, že klientka nemá zisk z pronájmu, celkově je její majetek zhodnocen a vykazuje zisk. Zhodnocení nemovitosti ve výpočtu je hodně pesimistické a jedná se pouze o zhodnocení o průměrnou výši inflace ve výši 2,35 %. V případě, že by zhodnocení nemovitosti reagovalo na současnou situaci, kdy meziročně roste cena bytů o 14,8 %, byl by zisk klientky v prvním roce ve výši 425 990 Kč, což je zhodnocení vlastního kapitálu ve výši 161,4 %. Po pěti letech by při stále stejné výši nájmu a růstu cen nemovitostí klientka získala 2 814 430 Kč. Jak již bylo zmíněno výše, je zhodnocení tak vysoké z důvodu pákového efektu a závisí tak na tom, jak se vyvíjí ceny nemovitostí.

Tabulka 4: Zhodnocení investice do nemovitosti

Příjem z vlastních peněz:					
	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok
Zisk z pronájmu	-6,9 %	-6,9 %	-6,9 %	-6,9 %	-6,9 %
Zisk z úmoru	20,3 %	20,8 %	21,3 %	21,9 %	22,4 %
Zisk z růstu cen bytu	23,5 %	24,1 %	24,6 %	25,2 %	25,8 %
Celkem	36,9 %	37,9 %	39,0 %	40,2 %	41,3 %
Kumulativně:					
Cash Flow	-6,9 %	-13,8 %	-20,7 %	-27,7 %	-34,6 %
Zisk z úmoru	20,3 %	41,1 %	62,4 %	84,3 %	106,7 %
Zisk z růstu cen bytu	23,5 %	47,6 %	72,2 %	97,2 %	123,2 %
Celkem	36,9 %	74,8 %	113,8 %	154,0 %	195,3 %

Příjem absolutně:					
	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok
Zisk z pronájmu	-18 251 Kč	-18 251 Kč	-18 251 Kč	-18 251 Kč	-18 251 Kč
Zisk z úmoru	53 521 Kč	54 896 Kč	56 307 Kč	57 754 Kč	59 238 Kč
Zisk z růstu cen bytu	62 040 Kč	63 498 Kč	64 990 Kč	66 517 Kč	68 081 Kč
Celkem	97 310 Kč	100 143 Kč	103 046 Kč	106 020 Kč	109 068 Kč

Kumulativně:					
Zisk z pronájmu	-18 251 Kč	-36 501 Kč	-54 752 Kč	-73 003 Kč	-91 254 Kč
Zisk z úmoru	53 521 Kč	108 416 Kč	164 723 Kč	222 477 Kč	281 714 Kč
Zisk z růstu cen bytu	62 040 Kč	125 538 Kč	190 528 Kč	257 045 Kč	325 126 Kč
Celkem	97 310 Kč	197 453 Kč	300 499 Kč	406 519 Kč	515 587 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

Na finančních trzích a také na trzích s nemovitostmi totiž existuje jev, kterému se říká cenová bublina. Právě taková bublina se dnes nafukuje na českém trhu s byty a jako každá bublina hrozí prasknutím. Naposledy se to přihodilo v roce 2009, kdy ceny najednou poklesly o patnáct procent, pak se ještě mírně snižovaly a znovu začaly růst až o pět let později. Pokud tedy člověk uložil peníze do realit před prasknutím bubliny, pak jeho peníze ztratily na hodnotě jedním rázem a ještě potom se od nich odečítala inflace.

V případě, že by se tato situace opakovala a trh s nemovitostmi klesl o 15 %, byla by tak stejně násobná i ztráta a propad v investici. Zisk z pronájmu by byl stále stejný, zisk z úmoru také, rozdíl by byl ve zhodnocení nemovitosti a tím by v prvním roce byla investice v mínusu 136,6 %, což by v přepočtu znamenalo, že by investor byl ve ztrátě 360 730 Kč. V pěti letech už by ztráta byla ve výši 1 278 157 Kč, jak lze vidět v tabulce č. 5.

Tabulka 5: Záporné zhodnocení investice do nemovitosti

Příjem z vlastních peněz:					
	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok
Zisk z pronájmu	-6,9 %	-6,9 %	-6,9 %	-6,9 %	-6,9 %
Zisk z úmoru	20,3 %	20,8 %	21,3 %	21,9 %	22,4 %
Zisk z růstu cen bytu	-150,0 %	-127,5 %	-108,4 %	-92,1 %	-78,3 %
Celkem	-136,6 %	-113,6 %	-94,0 %	-77,2 %	-62,8 %
Kumulativně:					
Cash Flow	-6,9 %	-13,8 %	-20,7 %	-27,7 %	-34,6 %
Zisk z úmoru	20,3 %	41,1 %	62,4 %	84,3 %	106,7 %
Zisk z růstu cen bytu	-150,0 %	-277,5 %	-385,9 %	-478,0 %	-556,3 %
Celkem	-136,6 %	-250,3 %	-344,2 %	-421,4 %	-484,2 %

Příjem absolutně:					
	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok
Zisk z pronájmu	-18 251 Kč	-18 251 Kč	-18 251 Kč	-18 251 Kč	-18 251 Kč
Zisk z úmoru	53 521 Kč	54 896 Kč	56 307 Kč	57 754 Kč	59 238 Kč
Zisk z růstu cen bytu	-396 00 Kč	-336 600 Kč	-286 110 Kč	-243 194 Kč	-206 714 Kč
Celkem	-360 730 Kč	-299 955 Kč	-248 054 Kč	-203 691 Kč	-165 728 Kč
Kumulativně:					
Zisk z pronájmu	-18 251 Kč	-36 501 Kč	-54 752 Kč	-73 003 Kč	-91 254 Kč
Zisk z úmoru	53 521 Kč	108 416 Kč	164 723 Kč	222 477 Kč	287 714 Kč
Zisk z růstu cen bytu	-396 000 Kč	-732 600 Kč	-1 018 710 Kč	-1 261 904 Kč	-1 468 618 Kč
Celkem	-360 730 Kč	-660 685 Kč	-908 739 Kč	-1 112 430 Kč	-1 278 157 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

4.3.2 Modelový klient B

Modelový klient B je žadatel o hypotéku, který vyplnil dotazník, na jehož základě je možné požádat o hypoteční úvěr v různých bankách a může se propočítat jejich bonita a reálná šance na získání požadovaného úvěru.

Modelový klient B, kterému je 28 let, je svobodný a bezdětný, pracuje jako prodejce aut a hledá ke koupi byt v Příbrami. Jeho příjem je ve výši 37 tis. Kč měsíčně čistého. Nemá žádné finanční závazky. Vzhledem k stále rostoucím sazbám nechce čekat na to, až si najde vhodný byt, ale chce si vzít hypotéku už nyní na byt, který si plánuje pořídit do dvou let. Klient B zatím prohlíží inzeráty a chtěl by si pořídit byt o velikosti 2+1 za 3,5 mil. Kč. Jelikož modelový klient B stále žije u rodičů a má minimální výdaje, má k dispozici naspořené finanční prostředky ve výši 900 tis. Kč. V současné době nevlastní žádné nemovitosti. Má přítelkyni, ale o hypotéku bude žádat sám a byt bude psán na něho.

Cílem modelové situace B je realizovatelnost hypotečního úvěru a vybrání nejvhodnější možné varianty financování koupě bytu bez vybrané konkrétní nemovitosti.

4.3.2.1 Metodika jednotlivých bank

Hypotéka bez nemovitosti je produkt, v rámci něhož si klient nyní zajistí garanci nejlepších úrokových podmínek a následně má až tři roky na to, aby našel vhodnou nemovitost ke koupi či následné výstavbě. Tímto produktem se tak klient staví do pozice

klienta s hotovostí, který má schválenou hypotéku a klid na hledání nemovitosti. Hypotéka bez nemovitosti přitom může být na koupi i na výstavbu.

Jedním z úskalí hypotéky bez nemovitosti je omezená doba, do jaké si klient musí najít nemovitost. Tato hranice je většinou stanovena na jeden rok, výjimečně pak maximálně na tři roky, nicméně tato doba je poměrně štedrá. Dalším úskalím je to, aby si klient schválil správnou výši hypotéky, tj. aby si opravdu následně vybral nemovitost v cenové relaci, jakou předpokládal při schválení úvěru a kterou si nastavil. Sjednat úvěr bez vybrané nemovitosti je v současné době možné u pěti bank – Komerční banka, Modrá pyramida, Stavební spořitelna České spořitelny, Raiffeisenbank a ČSOB Stavební spořitelna. Sazby těchto úvěrů jsou standardní jako pro klasické hypotéky, nejsou zde žádné přírázky.

Komerční banka, a.s.

Název produktu je „Hypotéka bez nemovitosti“. Minimální výše je 200 000 Kč a maximální výše úvěru není omezena. Tuto variantu je možné využít na všechny účely až do 90 % LTV. Účel úvěru se musí doložit nejpozději do 36 měsíců a minimálně tři měsíce před koncem čerpání se musí doložit veškeré podklady k účelu. Účel ve smlouvě není definován, ale jakmile je znám, dělá se zdarma dodatek, který účel definuje. Ve sjednávaném dodatku lze upřesnit a také snížit také výši úvěru. Žádným typem dodatku nelze navýšit nasmlouvaný objem úvěru. Prodloužení čerpání delší než 36 měsíců není možné.

Po výběru nemovitosti nastává čerpání úvěru. Komerční banka před čerpáním nepožaduje aktualizovat příjmy, ale kontroluje, jestli v registrech není nějaký negativní záznam.

V případě snížení splátky při nedočerpání úvěru je potřeba zažádat o dodatek, který je zpoplatněný dle sazebníku. (kb.cz, 2021-12-09)

Modrá pyramida, a.s.

Modrá pyramida byla první na českém trhu, kdo takový produkt začal nabízet před více než deseti lety. Název produktu je „Pohotovostní úvěr“. Minimální výše je 200 000 Kč a maximální výše úvěru není omezena. Tuto variantu je možné využít na koupi nebo výstavbu až do 90 % LTV a účel musí být předem definován v úvěrové smlouvě.

Standardní lhůta pro zahájení čerpání i dočerpání úvěru je 12 měsíců od uzavření smlouvy o úvěru. Pokud je úvěr použit pro financování výstavby, je lhůta pro zahájení čerpání 18 měsíců a dočerpání úvěru 36 měsíců od uzavření úvěru. Jestliže klient v dané lhůtě nezvládne úvěr čerpat, má možnost si zažádat o prodloužení lhůty pro zahájení čerpání úvěru, ale maximálně do doby 36 měsíců. Modrá pyramida před čerpáním nepožaduje aktualizovat příjmy, ale znovu prochází registry.

V případě snížení splátky při nedočerpání úvěru je nutné se vzdát zbylé části úvěru a požádat o snížení volnou formou, kdy bude zdarma vystaven dodatek.

(modrapyramida.cz, 2021-12-09)

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Název produktu je „Hypoúvěr Garant“. Minimální výše je 300 000 Kč a maximální výše úvěru je 5 000 000 Kč. Na základě individuálního posouzení lze schválit i vyšší rámec. Tuto variantu je možné využít pouze na účel koupě bytové jednotky, rodinného domu i stavebního pozemku do 80 % LTV, což znamená, že klient musí prokázat 20 % z vlastních zdrojů. Účel úvěru se ve smlouvě nesjednává a musí se doložit nejpozději do 24 měsíců a minimálně jeden měsíc před koncem čerpání se musí doložit veškeré podklady k účelu.

SSČS před čerpáním nepožaduje aktualizovat příjmy, ale znovu prochází registry a dělá i skóring. Když skóring nedopadne dobře, je potřeba znovu dodat potvrzení o příjmech. V případě snížení splátky při nedočerpání úvěru je potřeba zažádat o dodatek, který je zpoplatněný dle sazebníku. (Burinka.cz, 2021-12-10)

Raiffeisenbank, a.s.

Název produktu je „Hypotéka Klasik Naruby“. Minimální výše je 300 000 Kč a maximální výše úvěru je 20 000 000 Kč. Úvěr od Raiffeisenbank lze využít pouze na účel koupě, a to bytové jednotky, rodinného domu i rekreačního objektu do 90 % LTV, což znamená, že klient musí prokázat 10 % z vlastních zdrojů. Účel musí být předem definován v úvěrové smlouvě. Účel úvěru se musí doložit nejpozději do 12 měsíců a minimálně jeden měsíc před koncem čerpání se musí doložit veškeré podklady k účelu. Prodloužení lhůty pro dočerpání lze pouze zcela výjimečně a individuálně. Raiffeisenbank

před čerpáním nepožaduje aktualizovat příjmy, ale znovu prochází registry. V případě nedočerpání úvěru se splátka snižuje automaticky. (rb.cz, 2021-12-10)

ČSOB Stavební spořitelna, a.s.

Název produktu je „Úvěr v předstihu“. Minimální výše je 300 000 Kč a maximální výše úvěru je 5 000 000 Kč. Úvěr lze využít na koupi nového i staršího domu či bytu, možné je financovat rovněž koupi stavebního pozemku či výstavbu nové nemovitosti. Čerpání úvěru musí být zahájeno do 12 měsíců od uzavření smlouvy. Pokud je úvěr použit na koupi nemovitosti, musí být dočerpán do 12 měsíců. Je-li úvěr využit na výstavbu, musí být dočerpán do 24 měsíců od uzavření smlouvy. Prodloužení lhůty pro dočerpání úvěru není možné. ČSOB Stavební spořitelna před čerpáním nepožaduje aktualizovat příjmy, ale znovu prochází registry. V případě nedočerpání úvěru se splátka snižuje automaticky. (csobstavebni.cz, 2021-12-27)

4.3.2.2 Analýza

Pro analýzu byly zjištěny informace v pěti bankách, které metodicky umí financovat hypotéku bez vybrané nemovitosti a tuto službu nabízejí. Sazby a poplatky jsou vyjednány individuálně s bankéři daných bank v prosinci 2021 na základě dlouhodobé spolupráce s finančním poradcem. Údaje v tabulce označené hvězdičkou značí poplatky, které v případě spolupráce s finančním poradcem jsou zcela zdarma.

Tabulka 6: Analýza hypotečního úvěru bez vybrané nemovitosti

Hypoteční úvěr 2 800 000 Kč – 3 600 000 Kč	SS ČS	Komerční banka	Raiffeisenbank	Modrá pyramida	ČSOB SS
Úroková sazba (80% LTV)	6Y: 4,14 % 10Y: 4,24 %	5Y: 3,94 % 7Y: 3,84 %	5Y: 4,59 % 7Y: 4,59 %	5Y: 4,19 % 8Y: 4,09 %	5Y: 4,19 % 7Y: 4,19 %
Podmínky úrokové sazby	Běžný účet	Běžný účet	Běžný účet	Běžný účet	Běžný účet
Max. výše úvěru	3 300 000 Kč	3 874 000 Kč	3 348 000 Kč	2 655 900 Kč	3 200 00 Kč
Doba čerpání	24 měsíců	36 měsíců	12 měsíců	36 měsíců	12 měsíců
Běžný účet	ZARMA	ZARMA	ZARMA	ZARMA	ZARMA
Úvěrový účet	ZARMA	ZARMA	ZARMA	ZARMA	ZARMA
Poplatek za zpracování	ZARMA	ZARMA	ZARMA	ZARMA	ZARMA
Poplatek za nezahájení čerpání	5 % z nevyčerpané částky max. 25 tis. Kč	5 % z nevyčerpané částky	10 000 Kč	Úrok sjednaný ve smlouvě za období rezervace prostředků, max . 30 tis. Kč	10 000 Kč
Poplatek za nedočerpání úvěru	Za nedočerpání více jak 40 % úvěru – 5 % z nevyčerpané částky max. 25 000 Kč	Za nedočerpání více jak 20 % úvěru – 5 % z nevyčerpané částky	Za nedočerpání více jak 50 % úvěru – 5 % z nevyčerpané částky	Zdarma, pokud se dodatkem nemění účel a současně doba čerpání.	1 % z nedočerpání částky, nejvýše však 10.000 Kč
Poplatek za odhad	4 400 Kč *	4 500 Kč *	4 900 Kč *	2 900 Kč	ZARMA
Čerpání na NnV k ZS	ZARMA	ZARMA	1 900 Kč	4 000 Kč	1 900 Kč
Podmínky běžného úctu	Není potřeba zakládat běžný účet	Povinnost obratu 15 000 Kč + 3x operace měsíčně	Povinnost obratu 15 000 Kč + 3x operace měsíčně	Bez podmínek	1,5 násobek měsíční splátky

Zdroj: Vlastní zpracování dle nabídky a sazebníků jednotlivých bank, 2022

Zde je doporučení pro klienta velmi nejednoznačné. V případě, že by si klient chtěl pořídit byt za 3 500 000 Kč s 80% LTV, výše požadovaného úvěru odpovídá 2 800 000 Kč. Na tuto částku dosáhne všude kromě Modré pyramidy. Tím se z výběru vyřazuje a zůstávají čtyři banky. Klientovi je doporučeno vzít si úvěr co možná nejvyšší, jelikož v případě, že při výběru nemovitosti bude otálet, hodnota nemovitosti může stále růst a když dnes stojí byt 3,5 mil. Kč, pravděpodobně tak nebude stát i příští rok a ceny se navýší, jak ukazuje aktuální trend na trhu s nemovitostmi. Dalším důvodem proč je doporučeno vzít co nejvyšší částku, je ten, že úvěr u žádné z těchto bankovních institucí nelze navýšit. V případě, kdy si klient vybere nemovitost, která bude dražší, nemůže už výši úvěru navyšovat a bude tak muset větší část doplatit z vlastních zdrojů. Naopak v případě, že by si vybral levnější nemovitost lze úvěrový rámec snížit u všech institucí. Jelikož si klient chce koupit byt do dvou let a zatím sleduje jen inzeráty a nechodí na

prohlídky a aktivně tak nemovitost nevybírání, není mu doporučen ani úvěr od ČSOB Stavební spořitelny, jelikož u této společnosti je potřeba najít konkrétní byt a vyčerpat na koupi do 12 měsíců od podpisu smlouvy. To by pro klienta mohlo být riziko. Tím se tedy vyloučí další instituce a zbývají tři – KB, SSČS a RFB, která má oproti ostatním institucím vysoké sazby a pro klienta tak není výhodná. Tím se tedy z výběru vylučuje i ta. KB má nejvýhodnější sazby a dokáže klientovi poskytnout nejvyšší možný úvěrový rámec. Přesto je zde ale riziko, že klient vhodnou nemovitost ke koupi nenajde, žádná se mu nebude líbit, změní se mu životní situace, atd. V tomto případě je u Komerční banky riziko toho, že poplatek za nezačátené čerpání je ve výši 5 % z nevyčerpané částky úvěru, což znamená, že kdyby si vzal hypotéku na výši 3 300 000 Kč, zaplatil by jako poplatek částku 180 000 Kč. V případě, že by zvolil stavební spořitelnu ČS, zaplatil by poplatek ve výši 25 000 Kč. Z toho důvodu je klientovi doporučeno vzít si úvěr od stavební spořitelny ČS, jelikož je to nejlepší možná volba z důvodu nižšího rizika a výhodnosti sazby.

Finální parametry úvěru tedy budou následující:

- Výše hypotéky: 3 300 000 Kč
- Splatnost: 30 let
- Sazba: 4,14 %
- Fixace: 6 let
- Splátka: 16 023 Kč / měsíčně

Klientovi je doporučena splatnost na 30 let z důvodu nižší splátky a principu bezpečné hypotéky, která již byla vysvětlena u modelové klientky A a šestiletá fixace z důvodu nižší sazby. Klient si tak může vybrat byt za 4 125 000 Kč a z vlastních zdrojů by klient dal 825 000 Kč. Jelikož má naspořeno 900 000 Kč, neměl by to být problém.

4.3.3 Modelový klient C

Modeloví klienti C jsou žadatelé, kteří vyplnili dotazník, na jehož základě je pak možné požádat o hypoteční úvěr v různých bankách a může se propočítat jejich bonita a reálná šance na získání požadovaného úvěru.

Modeloví klienti C jsou manželé, kteří chtějí získat hypoteční úvěr na výstavbu rodinného domu ve výši 7 mil. Kč. V současné době vlastní pozemek v hodnotě 3 mil. Kč, na kterém chtějí stavět a mají našetřené vlastní zdroje, které by chtěli použít co nejméně. V případě potřeby vlastní také bytovou jednotku, která má v současné době hodnotu

10 mil. Kč, ale je zatížena zástavním právem ČS do hodnoty 5 mil. Kč. Manželé mají společně jedno tříleté dítě a druhé se jim narodí v následujícím měsíci (říjen 2021). Muž pracuje jako programátor v rámci OSVČ s výdajovým paušálem 60 % a jeho manželce právě končí rodičovský příspěvek a začíná peněžítá pomoc v mateřství. Muž měsíčně fakturuje 125 tis. Kč a peněžítá pomoc v mateřství je pobírána ve výši 18 tis. Kč měsíčně.

Cílem je analýzy je zjistit, jestli je tento případ v bankách realizovatelný a získat co nejvyšší možnou výši z hypotečního úvěru na stavbu, tak aby LTV bylo ve výši 80 % a byla tak zaručena nejnižší možná sazba.

4.3.3.1 Metodika jednotlivých bank

V této kapitole je popsáno, jak se banky metodicky stavějí k různým druhům příjmů, které mají modeloví klienti C.

Peněžítá pomoc v mateřství je jednou z šesti dávek českého systému nemocenského pojištění (vedle nemocenského, ošetřovného, dlouhodobého ošetřovného, otcovského a vyrovnávacího příspěvku v těhotenství a mateřství). Dávku vyplácí správa sociálního zabezpečení. Při splnění podmínek je poskytována matce nebo otci dítěte v souvislosti s péčí o novorozené dítě a poskytuje se v zásadě prvních šest měsíců péče o dítě.

Rodičovský příspěvek náleží rodiči, který osobně, celodenně a řádně pečuje o dítě. Dávka je vyplácena úřadem práce až do vyčerpání celkové částky 300 000 Kč nebo 450 000 Kč v případě vícero dětí, nejdéle do čtyř let věku dítěte.

Příjmy ze samostatné činnosti se dříve označovaly jako příjmy z podnikání nebo samostatné výdělečné činnosti. Pro účely daně z příjmu sem patří peněžní i nepeněžní příjmy z živnostenského podnikání, zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství, jiné podnikání podle zvláštních předpisů (např. znalci, tlumočníci), nájem či prodej majetku vloženého do majetku pro podnikání, prodej cenných papírů vložených do majetku pro podnikání, podíly na zisku společníka v.o.s. nebo komanditní společnosti, nezávislé povolání, které není živností ani podnikáním podle zvláštních předpisů, autorské honoráře.

Paušální výdaje, resp. výdaje procentem z příjmů, jsou de facto legální fiktivní výdaje, které si, podle českého zákona o dani z příjmů, může podnikatel (fyzická osoba) uplatnit. Jinými slovy OSVČ si svoje příjmy může snížit o 30 – 80 %, i když v daném roce

žádné výdaje neměl. Z 30 – 80 % svých příjmů (na rozdíl od zaměstnance) daně nezaplatí. Pro mnohé je to proto legální daňová výhoda.

Česká Spořitelna, a.s.

Česká spořitelna peněžitou pomoc v mateřství jako příjem k hypotéce neakceptuje. V případě, kdy klientka ještě není příjemcem rodičovského příspěvku, ale je zřejmé, že rodičovský příspěvek pobírat bude (např. je příjemcem peněžité pomoci v mateřství), je možné tento příspěvek jako příjem započítat, maximálně však do výše 8 300 Kč. Rodičovský příspěvek je akceptovatelný pouze, pokud je doplňkem k některému z hlavních příjmů (příjem ze závislé činnosti, podnikání, pronájem, starobní důchod, výsluhový příspěvek). V případě že již je pobírán a může ho klient doložit, je pobírán bez omezení v plné výši.

Česká spořitelna bere příjem z podnikání, pokud je minimální délka podnikání alespoň 24 měsíců. Daňové přiznání se dokládá včetně všech příloh za poslední dvě dokončená zdaňovací období. Je třeba doložit i doklad o zaplacení daně včetně dokladu o zaplacení záloh. Všechny doklady je nutné předložit na formulářích specifikovaných Ministerstvem financí ČR. Daňové přiznání může být doloženo s razítkem finančního úřadu, opisem nebo přes datovou schránku/daňový portál. V případě úvěrů do 3,5 mil. Kč klient dokládá daňové přiznání pouze za poslední 1 dokončené období včetně příloh 1-5. Před čerpáním je třeba doložit písemné potvrzení od FÚ o tom, že nemá klient aktuálně žádné závazky - tato podmínka neplatí pro účel refinancování. Doklad o zaplacení daně za poslední dokončené zdaňovací období, vč. dokladů o zaplacení záloh na dani z příjmu (částky uvedené v ř. 85, 86 a ř. 91 DP).

Výsledný příjem z DP i s.r.o. může být vypočten dvěma způsoby - tzv. „klasickou“ metodou (ze základu daně, v případě s.r.o. ze zisku) nebo jako příjem z obrátu. (Písemná komunikace s bankéřkou ČS, 2021-09-03)

Hypoteční banka, a.s.

Peněžítá pomoc v mateřství je akceptována pouze jako doplňkový příjem k některému z hlavních příjmů (příjem ze závislé činnosti, podnikání, pronájem, starobní důchod, výsluhový příspěvek). Tím, že jde o doplňkový příjem, banka akceptuje příjem

z mateřské maximálně do výše 50 % z celkových příjmů a paušálně ve výši maximálně 7 300 Kč.

Rodičovský příspěvek je akceptovatelný pouze, pokud je doplňkem k některému z hlavních příjmů. Tím, že jde o doplňkový příjem, banka akceptuje příjem z mateřské maximálně do výše 50 % z celkových příjmů. Akceptace rodičovských příspěvků nad 12 000 Kč je možné schválit pouze na výjimku, a to příslušným pracovníkem OÚC. Pokud klientka před nástupem na rodičovskou měla pracovní smlouvu na dobu určitou, banka akceptuje pouze 7 300 Kč. Pro uznání příjmů nad 7 300 Kč je potřeba do banky doložit pracovní smlouvu na dobu neurčitou. Pro uznání příjmů nad 12 000 Kč měsíčně, je potřeba dále doložit čistou mzdu dle individuálního vyhodnocení OÚC a další doklady dle požadavků OÚC.

Hypoteční banka bere příjem z podnikání, pokud je minimální délka podnikání alespoň 6 měsíců. U výpočtu příjmů výdajovým paušálem je nutné vycházet z řádku 101, který se zadá do Modelové hypotéky, ta provede modifikovaný výpočet a ten se pak přenesení do řádku 104. Dle zákona dále platí, že částka tohoto výdaje (řádek 102 daňového přihlášení) nesmí přesáhnout následující hodnoty:

- 1 600 000 Kč pro paušál 80 %
- 1 200 000 Kč pro paušál 60 %
- 800 000 Kč pro paušál 40 %
- 600 000 Kč pro paušál 30 %

Vždy je nutné ve výdajích žadatele zohlednit výdaj za sociální a zdravotní pojištění žadatele. (Písemná komunikace s bankéřkou HB, 2021-09-03)

Komerční banka, a.s.

Komerční banka uznává peněžitou pomoc v mateřství jako samostatný příjem, který je akceptován po dobu 28 týdnů mateřské dovolené v maximální výši 20 000 Kč, což je i nejvíce ze všech bank.

Rodičovský příspěvek je také uznáván jako samostatný příjem v plné výši. Banka akceptuje rodičovský příspěvek dle skutečně prokázané výše (220 tis. Kč až do čtyř let dítěte, min. 5 116 Kč, max. 20 000 Kč).

V případě, že žadatel uplatňuje své výdaje v DP tzv. výdajovým paušálem (procentem z příjmů) a zároveň jeho hlavní obor podnikatelské činnosti spadá mezi níže

vyjmenované, potom se může v Příjmové kalkulačce provést úprava (snížení) výdajového paušálu. Úprava paušálu se projeví po zadání dat z DP automaticky. Cílem úpravy procenta výdajových paušálů v KB je přiblížení se reálným výdajům. Tento postup není možné použít, pokud žadatel podniká méně než dva roky a pokud je žadatel členem sdružení podnikatelů dle § 829 Občanského zákoníku.

Úprava paušálů:

- Lesnictví a těžba dřeva v DP 80 % - banka modifikuje na **70 %**
- Výroba nápojů v DP 80 % - banka modifikuje na **70 %**
- Tisk a rozmnožování nahraných nosičů v DP 60 % - banka modifikuje na **40 %**
- Ostatní zpracovatelský průmysl v DP 80 % - banka modifikuje na **75 %**
- Opravy a instalace strojů a zařízení v DP 80 % - banka modifikuje na **65 %**
- Specializované stavební činnost v DP 80 % - banka modifikuje na **60 %**
- Maloobchod, kromě motorových vozidel v DP 60 % - banka modifikuje na **50 %**
- Ubytování v DP 80 % - banka modifikuje na **60 %**
- Stravování a pohostinství v DP 80 % - banka modifikuje na **60 %**
- Vydavatelské činnosti v DP 60 % - banka modifikuje na **50 %**
- Činnosti v oblast informačních technologií v DP 60 % - banka modifikuje na **30 %**
- Informační činnosti v DP 60 % - banka modifikuje na **30 %**
- Finanční zprostředkování, kromě pojišťovnictví a penzijního financování v DP 60 % - banka modifikuje na **40 %**
- Pojištění, zajištění a penzijní financování, kromě povinného sociálního zabezpečení v DP 60 % - banka modifikuje na **40 %**
- Ostatní finanční činnost v DP 60 % - banka modifikuje na **40 %**
- Činnost v oblast nemovitost v DP 60 % - banka modifikuje na **45 %**
- Právní a účetnické činnost v DP 60 %/40 % - banka modifikuje na **30 %**
- Činnost vedení podniků; poradenství v oblast řízení v DP 60 % - banka modifikuje na **40 %**
- Architektonické a inženýrské činnost; technické zkoušky a analýzy v DP 60 % - banka modifikuje na **40 %**
- Výzkum a vývoj v DP 60 % - banka modifikuje na **55 %**
- Reklama a průzkum trhu v DP 60 % - banka modifikuje na **40 %**

- Ostatní profesní, vědecké a technické činnost v DP 60 % - banka modifikuje na **40 %**
- Činnosti v oblasti pronájmu a operativního leasingu v DP 40 % - banka modifikuje na **25 %**
- Činnosti související se zaměstnáním v DP 40 % - banka modifikuje na **30 %**
- Činnosti související se stavbami a úpravou krajiny v DP 60 % - banka modifikuje na **40 %**
- Administrativní, kancelářské a jiné podpůrné činnost pro podnikání v DP 60 % - banka modifikuje na **50 %**
- Vzdělávání v DP 60 % - banka modifikuje na **55 %**
- Ambulantní nebo terénní sociální služby v DP 40 % - banka modifikuje na **35 %**
- Opravy počítačů a výrobků pro osobní potřebu a převážně pro domácnost v DP 80 % - banka modifikuje na **55 %**
- Poskytování ostatních osobních služeb v DP 80 % - banka modifikuje na **50 %**

Do skupiny činností „pojištění“, která je uvedena s výdaji ve výši 60 % nepatří příjmy za „pojišťovací služby“ podle zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích (pojišťovací služby nejsou živností, ale podnikáním podle zvláštních předpisů). Tento druh příjmů se daní v paušální výši 40 % a banka ho nemodifikuje. (Písemná komunikace s bankéřkou KB, 2021-09-03)

Moneta Money Bank, a.s.

Peněžitá pomoc v mateřství je příjem, který lze akceptovat i samostatně. Je-li klientovi vyplácena peněžitá podpora v mateřství, vychází se z předpokladu, že vznikl-li nárok na peněžitou podporu v mateřství, v budoucnu vznikne nárok na rodičovský příspěvek. Výše příjmu se započítává dle skutečně poskytované částky až do výše 11 500 Kč.

Rodičovský příspěvek je příjem, který lze akceptovat i samostatně. Lze zadat jakoukoli částku, ale banka sama následně ohraničí její maximální výši.

Výši příjmů z podnikání započteného do bonity žadatelů o hypotéku vypočítává banka z několika údajů daňového přiznání a výsledků hospodaření daňového subjektu s využitím interních scénářů pro výpočet příjmů, všechny výpočty probíhají automaticky

a systém pro zápočet do bonity vybírá pro klienta nejpříznivější variantu z následujících scénářů:

- income scénář (příjmy se stanovují na základě sociálně-demografických údajů, oboru podnikání, délky podnikání, atd.)
- základ daně – daň/12
- procento z obratu (5 - 20 % dle oboru podnikání – NACE kód)
- základ daně vypočítaný s poníženým daňovým paušálem (o 20 %)/12 (tento scénář lze použít pouze u klientů, kteří podnikají 2 celé zdaňovací období a roční příjem je min. 150 000 Kč)

(Písemná komunikace s bankéřem MMB, 2021-09-03)

UniCredit Bank, a.s.

Pokud klient v období mateřské dovolené pobírá peněžitou pomoc v mateřství, akceptuje banka tzv. budoucí rodičovský příspěvek. Rodičovských příspěvek je tedy brán jako budoucí příjem do výše 8 300 Kč. V případě vícerčat, lze do bonity klienta započítat částku 12 500 Kč. Nelze akceptovat souběh s příjmem ze závislé činnosti nebo s příjmem z podnikatelské činnosti.

Rodičovský příspěvek, který je již pobírán, banka uznává jako současný příjem, a může tak být hlavním příjmem i dodatečným. Uznatelným příjmem je 100% hodnoty zadané částky, maximálně 12 500 Kč pro jedno dítě a maximálně 18 750 Kč v případě vícerčat. Je-li požadavek na akceptaci částky vyšší než 12 500 Kč pro jedno dítě a vyšší než 18 750 Kč v případě vícerčat, je příjem posuzován individuálně.

UCB bere příjem z podnikání, pokud je minimální délka podnikání alespoň 12 měsíců. V případě kratší doby podnikání než 12 měsíců žádost posuzuje individuálně speciální oddělení. Počítá se 100 % z daňového základu z podnikání (ř.37/12), nelze akceptovat záporný hospodářský výsledek u OSVČ. (Písemná komunikace s bankéřkou UCB, 2021-09-03)

4.3.3.2 Analýza

Pro analýzu byly zjištěny informace v pěti bankách, které měly v roce 2020 největší objem hypotečních úvěrů ve společnosti XY. Sazby a poplatky byly vyjednány v září 2021 individuálně s bankéři daných bank na základě dlouhodobé spolupráce s expertem. Údaje

v tabulce označené hvězdičkou značí poplatky, které v případě spolupráce s finančním poradcem jsou zcela zdarma.

Tabulka 7: Analýza hypotečního úvěru na výstavbu RD

Hypoteční úvěr 7 000 000 Kč	Česká Spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka	Moneta Money Bank	UniCredit Bank
Úroková sazba (80 % LTV)	5Y: 2,64 – 2,74 % 8Y: 2,64 – 2,74 %	5Y: 2,59 – 2,69 % 8Y: 2,59 – 2,69 %	5Y: 2,59 – 2,69 % 7Y: 2,69 – 2,79 %	5Y: 2,84 – 2,94 % 8Y: 2,94 – 3,04 %	5Y: 2,79 – 2,89 % 7Y: 2,59 – 2,69 %
Podmínky úrokové sazby	Běžný účet	Běžný účet (+ poj. majetku KP)	Běžný účet (Premium konto + poj. majetku ČSOB)	Běžný účet	Běžný účet
Max. výše úvěru	2 900 000 Kč	7 000 000 Kč	4 000 000 Kč	6 200 000 Kč	6 166 000 Kč
Běžný účet	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Úvěrový účet	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Max. tranše během čerpání výstavby	Do 100% aktuální zástavní hodnoty (3 000 000 Kč)	Max. 1,5 mil.	Do 100% aktuální zástavní hodnoty (3 000 000 Kč)	Do 100% aktuální zástavní hodnoty (3 000 000 Kč)	Do 100% aktuální zástavní hodnoty (3 000 000 Kč)
Poplatek za odhad	ZDARMA *	4 500 Kč *	ZDARMA	2 200 Kč	5 300 Kč
Zřízení hypo úvěru	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Podmínky běžného účtu	Povinnost obratu 7 000 + 3x operace měsíčně	Povinnost obratu 15 000 + 3x operace měsíčně	Příjem ve výši 1,5 násobek splátky hypotéky	Povinnost obratu 15 000	Bez podmínek

Zdroj: Vlastní zpracování dle nabídky a sazebníků jednotlivých bank, 2022

Z tabulky č. 7 vyplývá, že bonitně klienti na požadovaný úvěr dosáhnou pouze u KB. Klientům je proto doporučeno zažádat o hypoteční úvěr v KB, kde s podmínkou založení běžného účtu a pojištěním majetku od Komerční pojišťovny získají jednu z nejlepších sazeb. Na založeném běžném účtu musí být obrat ve výši 15 000 Kč měsíčně a zajistit tři měsíční operace, kam se řadí platba kartou, výběr peněz apod.

Finální parametry úvěru budou následující:

- Výše hypotéky: 7 000 000 Kč
- Splatnost: 30 let
- Sazba: 2,59 %
- Fixace: 8 let
- Splátka: 27 988 Kč / měsíčně

Klientům je doporučena splatnost na dobu 30 let z důvodu nižší splátky a principu bezpečné hypotéky, která již byla vysvětlena u modelové klientky A.

Tímto případem se potvrzuje to, že klienti by měli nejdříve zohlednit, u které banky vychází příjmově nejlépe a dosáhnou tak na požadovaný úvěr a až poté řešit, kde mají nejlepší sazbu. U výstavby je pak důležité také to, jakým způsobem se bude čerpat a kolik jim banka vyčerpá v první a dalších tranších. V KB se čerpají čerpané prostředky přímo na běžný účet klienta a nejsou vyžadovány standardní platební doklady (faktury) maximálně do výše 1 500 000 Kč. Každé čerpání úvěru, jehož uvolněním by došlo k překročení limitů, bude podmíněno zpracováním Zprávy o stavu výstavby, která prokáže mj. i zvýšení orientačního procenta rozestavěnosti objektu minimálně o jeden procentní bod. Hypoteční úvěr je možné vyčerpat v plné výši před dokončením stavby, pokud to stanovené limity čerpání umožní. Doklady k úvěru, které potvrzují úplné dokončení stavby objektu, bude klient povinen předložit nejpozději do 36 měsíců od data podpisu smlouvy.

4.4 Finanční plán

Pokud se zohlední všechna výše uvedená fakta a to, že hypotéka tvoří jen jeden, byť velmi důležitý střípek ve skládáče tvořící finanční zázemí, měl by se každý člověk, který hodlá řešit svoje bydlení nebo kteroukoliv součást svých financí, obrátit na finančního poradce, který se v této oblasti pohybuje a zná všechna zákoutí a všechny nástrahy tohoto oboru. Jakýmkoliv chybným krokem, byť učiněným v dobré víře, může klient ohrozit svoji finanční stabilitu a vlastnictví nemovitosti.

Nejčastějšími cíli, proč si lidé nechávají sestavit finanční plán, je například koupě nemovitosti, úspory na období důchodu, finance na vzdělávání a podobně. Každý má jiné cíle a touží po něčem jiném, důležité však je, aby cíle a touhy byly reálné a mohly se tak jednou splnit. Finanční plán se může vnímat jako návod, jak nejlépe se starat o své peníze a jak s nimi hospodařit.

Finanční plán bude vytvořen na základě vlastní praxe autorky pro modelovou klientku A, která řeší vlastní bydlení. I z tohoto důvodu je důležité mít finanční plán vyřešený pro systematickou tvorbu rezerv a správného zajištění pro případ očekávaných i neočekávaných výdajů. Jak již bylo popsáno v modelové situaci A, klientka pracuje jako manažerka v IT firmě, vydělává 65 000 Kč čistého za měsíc, hrubého 78 000 Kč, bydlí v nájmu v panelákové garsonce v Berouně, je jí 30 let, je svobodná a bezdětná. Chce svůj

klid, užívat si života a hodně cestovat. Klientka je zdravá, ráda běhá, měří 171 cm a váží 65 kg. Kromě běžného účtu, má ještě leasing na auto ve výši 6 200 Kč měsíčně a na stavebním spoření má 190 000 Kč, jinak žádné jiné produkty na finančním trhu nemá. Pro správné nastavení finančního plánu bylo od klientky zjištěno, jaké má přesné výdaje a tím i jak vychází výsledná bilance.

Současná analýza výdajů: 9 500 Kč bydlení vč. poplatků a energií, 4 000 Kč jídlo, 4 000 Kč auto a benzín, 600 Kč telefon, 700 Kč internet + televize, 3 000 Kč oblečení, 1 500 Kč koníčky, 2 000 Kč restaurace, divadlo a kino, 2 000 Kč Vánoce a dárky, 3 500 Kč dovolená, 400 Kč studium a jazyky, 1 000 Kč domácí mazlíčci, 6 200 Kč leasing na auto. Celkové výdaje tak tvoří 38 400 Kč. Z toho jsou nezbytné výdaje ve výši 28 900 Kč, ostatní výdaje lze v případě potřeby omezit. Klientka nyní řešila koupi bytu, což odstraní výdaje za nájem ve výši 9 500 Kč, ale naopak jí přibude splátka hypotéky ve výši 9 438 Kč a náklady do fondu a poplatky, tudíž celkové výdaje na bydlení budou po přepočtu 12 000 Kč, kdy je do částky zahrnuta splátka i poplatky ve výši 2 562 Kč. Celkové výdaje tak po přepočtu činí 40 900 Kč. Klientce tak měsíčně zbývá pro finanční plán 19 100 Kč.

Klientce je doporučeno optimálně rozložit peníze tak, aby 10 % výdajů šlo do tvorby krátkodobých rezerv, která slouží na neočekávané výdaje, ztrátu zaměstnání a měla by být ihned k dispozici. 20 % výdajů by mělo sloužit k vytváření dlouhodobé rezervy, díky které si bude moci budovat majetek, zabezpečit se na rentu, zajistit budoucnost dětí, plnit si dlouhodobé cíle, ochránit majetek apod. Do dlouhodobé rezervy patří zajištění příjmů, které by mělo odpovídat přibližně 5 %. Náklady na bydlení by měly pokrýt ideálně 30 %, ale z důvodu růstu cen nemovitostí, nájmu apod. bývá tato hranice překračována. Zbylých 40 % výdajů by mělo být využito pro vlastní spotřebu. Do této skupiny patří veškeré výdaje za jídlo, oblečení, koníčky, sport, zábavu, atd.

4.4.1 Životní pojištění

Lidem často není jasné, jakou roli má plnit životní pojištění. Někteří si myslí, že řeší situaci úmrtí. Jiní mají tento produkt spíše spojený s úrazovým pojištěním. Někdo přes životní pojištění investuje volné finanční prostředky.

Hlavní úlohou životního pojištění je nahradit ušlý příjem člověka v případě, kdy není ze zdravotních důvodů schopen pracovat. Proto je životní pojištění důležité v případě, kdy

se sjednává hypoteční úvěr, jelikož klienta kryje v případě dlouhodobého výpadku příjmy, kdy by nebyl schopen splácet hypotéku. Pojištění by primárně mělo krýt výpadek příjmů při vážných a dlouhodobých zdravotních komplikacích. Případné krátkodobější problémy, je vhodné řešit primárně finanční rezervou. Pokud rezerva není dostatečná, je možné i drobnější zdravotní následky řešit pomocí pojistky, ale ideálně až v momentě, kdy jsou zajištěna základní rizika. Stejně tak investování přes životní pojištění by mělo být spíše pouze jako doplněk, případně pro movitější klienty pro maximalizaci daňových odpočtů.

Mezi dlouhodobé zdravotní problémy se řadí ty, které mají pro klienta dlouhodobý nebo dokonce trvalý dopad. Je zřejmé, že tato rizika ohrožují finanční rozpočet člověka či rodiny mnohem více. Rozlišuje se u nich dále fakt, jestli klient přežije nebo zemře. Málokdo je schopen řešit tyto situace z rezerv. Většinou již musí pomáhat okolí, případně správně nastavená pojistka. Pojišťovny rozlišují zdravotní komplikace způsobené úrazem nebo nemocí, případně kombinaci obou variant. Správně nastavená životní pojistka, by měla krýt obě varianty. Mezi dlouhodobé zdravotní problémy patří invalidita, smrt a trvalé následky úrazu. Tato připojištění jsou také základními pilíři životní pojistky. Pro lepší krytí je dobré mít v pojištění zahrnutou také pracovní neschopnost a závažné nemoci. Mezi doplňková pojištění patří denní odškodné úrazu a hospitalizace. Tato dvě připojištění by si klient měl volit až jako poslední možnost v rámci pojištění, jelikož kryjí krátkodobé problémy, které by měly být řešené rezervou a jsou poměrně drahá.

Invalidita je ztráta nebo snížení pracovní schopnosti člověka. Existují tři stupně invalidního důchodu. U prvního a druhého stupně se předpokládá, že se člověk bude moci, po případné rekvalifikaci ještě zapojit do pracovního procesu. Tedy určitý příjem si stále může zajistit člověk sám. Třetí stupeň již většinou znamená tak vážné postižení, že zapojení do práce je již velmi nepravděpodobné. O přiznání invalidity rozhoduje okresní správa sociálního zabezpečení. Rozsah procentního poškození u konkrétních nemocí se posuzuje podle vyhlášky MPSV č. 359/2009 Sb. Invalidní důchody poté přiznává Česká správa sociálního zabezpečení.

Klientce je tedy doporučeno pojistit se na smrt z důvodu závazku hypotéky, na invaliditu kvůli dlouhodobému riziku, trvalé následky úrazu, závažné onemocnění a pracovní neschopnost. Pojištění se sjednává do věku 65 let na částky odpovídající měsíčním výdajům, které jsou u klientky ve výši 40 900.

Výpočet vhodných částek na pojištění:

1. Smrt bude ve výši hypotéky s klesající částkou, jelikož hypotéka se bude také postupně splácet. V případě změny životní situace, narození dětí je možné částku upravit a přizpůsobit životní situaci. V tuto chvíli je klientce doporučeno nastavit smrt na 2 376 000 Kč s klesající pojistnou částkou.
2. Invalidita prvního stupně snižuje pracovní schopnost o 35 % až o 49 %. Klientka pracuje jako manažerka a proto by pro ni neměla být invalidita prvního stupně tak ohrožující jako pro manuálně pracujícího člověka. Pro výpočet se tedy bude počítat se sníženou schopností o 35 %. Čistý příjem klientky tak klesne z 60 000 Kč na 39 000 Kč. Od státu získá invalidní důchod ve výši 11 314 Kč. Celkem tedy klientka bude mít 50 314 Kč a bude jí chybět do výše původního příjmu 9 686 Kč měsíčně. Výdaje by však byly zabezpečeny i bez navýšené částky. Doporučuje se však mít pojištění nastaveno alespoň na 1 000 000 Kč korun k pokrytí mimořádných výdajů na úpravu bydlení či léčbu.
3. Invalidita druhého stupně snižuje pracovní schopnost o 50 % až o 69 %. Pro výpočet se bude počítat se sníženou schopností o 60 %. Čistý příjem klientky tak klesne z 60 tis. Kč na 24 000 Kč. Od státu získá invalidní důchod ve výši 15 020 Kč. Celkem tedy klientka bude mít 39 020 Kč a bude jí chybět do výše původního příjmu 20 980 Kč měsíčně. Do zajištění výdajů klientce bude chybět 1 880 Kč měsíčně. Pojistná částka by tak měla být nastavena na 789 600 Kč. K tomu navíc jeden milion na první stupeň invalidity, tudíž částka na invaliditu druhého stupně by měla být nastavena na dva miliony korun.
4. Invalidita třetího stupně snižuje pracovní schopnosti o 70 % a více. Pro výpočet se bude počítat se sníženou schopností o 100 %. Klientka tak nebude schopna vydělávat žádné peníze. Od státu získá invalidní důchod ve výši 26 141 Kč, což bude veškerý její příjem. Do zajištění veškerých výdajů jí tak bude chybět částka ve výši 14 759 Kč. Invalidita třetího stupně tak bude potřeba zajistit na 6 198 780 Kč. S tím, že pouze na nezbytné výdaje bude potřeba 1 158 780 Kč.
5. Trvalými následky úrazu se rozumí nevratné poškození těla způsobené úrazem. Pokud úraz zanechá trvalý následek (ztráta celé nebo části končetiny, omezení hybnosti, poškození orgánu apod.), plní pojišťovna určité procento ze sjednané pojistné částky. Výše plnění vychází z tzv. oceňovacích tabulek, které definují, kolik bude vyplaceno v případě jednotlivých úrazů. Pokud úraz způsobí více poškození, jednotlivé úrazy se

většinou sčítají. Na každé 4 000 Kč čisté mzdy se počítá 1 000 000 krytí trvalých následků při 100% plnění. Klientce je tedy doporučeno nastavit pojistnou částku na 3 000 000 Kč při pětinasobné progresi.

6. U závažných nemocí bude člověk často zároveň v pracovní neschopnosti. Výpadek příjmu mu tedy může zajistit buď rezerva, nebo pojištění pracovní neschopnosti. Pojistná částka pro případ závažných nemocí by tedy měla sloužit spíše jako doplněk na vícenáklady spojené s léčbou, případně na další vícenáklady. Pojistná částka by se měla pohybovat ideálně na úrovni jednoho až trojnásobku ročního příjmu člověka.
7. Od 1. 7. 2019 se vyplácí nově náhrada mzdy od zaměstnavatele i za první tři dny pracovní neschopnosti. Od 1. do 14. dne tedy vyplácí zaměstnavatel náhradu mzdy, avšak pouze za každý pracovní den. Od 15. dne je vyplácena nemocenská, která se již vyplácí za kalendářní dny. Čím déle nemocenská trvá, tím je vyšší. Nemocenská od 15. dne dosahuje 60 procent denního vyměřovacího základu. Denním vyměřovacím základem je u zaměstnanců součet hrubých příjmů za poslední rok vydělený počtem dní v roce, navíc snížený prostřednictvím takzvaných redukčních hranic. Od 31. dne pracovní neschopnosti je nemocenská vyšší: denní vyměřovací základ se násobí 66 %, od 61. dne nemoci dokonce 72 %. Orientační výše náhrady mzdy klientky za pracovní den je 1 464 Kč, nemocenské dávky od 15. dne nemoci 1 046 Kč, od 31. dne 1 151 Kč a od 61. dne 1 255 Kč.

Na základě vypočtených údajů je klientce doporučeno nastavit životní pojištění takto:

- Smrt z jakékoliv příčiny s klesající pojistnou částkou = 2 376 000 Kč
- Invalidita 1. stupně s konstantní pojistnou částkou = 1 000 000 Kč
- Invalidita 2. Stupně s konstantní pojistnou částkou = 2 000 000 Kč
- Invalidita 3. Stupně s konstantní pojistnou částkou = 6 000 000 Kč
- Trvalé následky úrazu od 0,1 % = 3 000 000 Kč
- Závažná onemocnění = 720 000 Kč
- Pracovní neschopnost od 60. dne = 1 000 Kč

V tabulce č. 8 je vidět srovnání pojištění u vybraných pojišťoven. Nejlépe vychází pojištění od Allianz ve výši 2 252 Kč / měsíčně.

Tabulka 8: Srovnání životního pojištění

Pojišťovna	Název produktu	Měsíční platba
Allianz pojišťovna	Partners Život	2 252 Kč
Česká podnikatelská pojišťovna	Maximum Life	3 289 Kč
Metlife	Vision 7.0	3 291 Kč
Simplea	Simplea 1.0	2 885 Kč
Uniqa	Symfonie	2 608 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle výstupu pojišťoven, 2022

4.4.2 Pojištění nemovitosti

Důležitou částí finančního plánu je pojištění nemovitosti. Pro klientku A je naprostou nutností mít pojištěný kupovaný byt, jelikož je to podmínka banky. Pojištění nemovitosti, která slouží jako zástava bance, musí být vinkulováno. Toto potvrzení znamená, že v případě zničení nemovitosti, finanční prostředky z pojištění pojišťovna nepošle osobě, která v nemovitosti bydlí, ale bance, která poskytla hypotéční úvěr. Kdyby například nemovitost, na kterou si vzala klientka hypotéku, zničil požár, smí banka použít peníze z pojistky k úhradě dluhu. Jako majitelka nemovitosti (dlužník) dostane vyplaceno pouze to, co z pojistky zbyde, případně tolik, kolik je potřeba na uvedení nemovitosti do původního stavu.

Z toho důvodu, že klientka neměla k hypotéce žádné podmínky na sjednání životního pojištění či pojištění nemovitosti, je tak potřeba, aby si to zařídila po svém. Může si tak vybrat, která pojišťovna ji bude vyhovovat jak nastavením, tak cenou a kvalitou zajištění. U pojištění bytů je nezbytné, aby pojistná částka odpovídala tržní hodnotě. Některé pojišťovny povolují i reprodukční hodnotu. Nejpřesnějším a nejspolehlivějším způsobem stanovení ceny nemovitosti je znalecký posudek. Samozřejmě je možné využít i ten, který má vypracovaný banka k hypotéce.

Chybné stanovení pojistné částky patří k nejčastějšímu pochybení při sjednávání pojištění. V případě, že je sjednána nižší pojistná částka než skutečná, při totální škodě hrozí podpojištění, a tím i krácení pojistného plnění. Každá pojišťovna má nějakou toleranci, většinou 15 až 20 %. Je-li hodnota nemovitosti například 5 milionů korun a majitel má pojistku na 4 miliony korun a zároveň pojišťovnu, která toleruje 20 %, nebude

pojišťovna krátit podpojištění, ale bude stejně plnit maximálně 4 miliony korun. V případě úplné likvidace nemovitosti, jak tomu bylo například loni následkem tornáda, bude stejně majiteli chybět 1 milion korun na to, aby dům znovu postavil. V případě, že by měl pojištěný dům pouze na 2,5 milionu korun, byla by nemovitost podpojištěna o 50 %. Koeficient pro výplatu plnění by tak byl 0,5. Při škodě v částce 1 milion korun by tak pojišťovna dle občanského zákoníku vyplatila pouze polovinu, a to 500 tisíc korun.

Obecné doporučení je provádět aktualizaci smluv pojištění stavby a domácnosti minimálně každé dva roky, nebo v případě, že se změní hodnota majetku. Zcela nejlepším řešením, při kterém se majitel vyhne podpojištění nemovitosti, je uzavření pojistné smlouvy, kde není uvedena žádná cena nemovitosti a při škodní události pojišťovna vždy uhradí plnou škodu v aktuálních cenách. To například nabízí KB Pojišťovna.

Pojistnou částku na domácnost si klient zadává. Při určení pojistné částky může pomoci, pokud klient projde svůj dům nebo byt pokoj po pokoji a udělá si přesný soupis svého majetku. Pravděpodobně bude daleko vyšší než pokud by to zkoušel částku odhadnout jen tak. Pro zvolení správné částky je potřeba započítat hodnotu všech věcí, které v domácnosti má jako např. elektronika, cennosti, spotřebiče, nábytek, koberce, podlahy, malby, obklady, ale i kosmetika, oblečení, nádobí, hračky nebo knihy či sportovní vybavení a zahradní vybavení.

Klientce je tedy doporučeno pojistit minimálně nemovitost na kupní cenu, tedy 2,64 miliony korun, domácnost si po propočtu klientka zvolila ve výši 500 tisíc korun. Klientce bylo doporučeno si k pojištění nemovitosti a domácnosti sjednat také odpovědnost z běžného občanského života na částku alespoň 20 milionů korun. Cena je v této podobě až o 80 % levnější, než když by si ji člověk zřídil separátně. Pojištění kryje veškeré situace, kdy člověk nechtěně způsobí škodu třetí osobě a kryje člověka i pro situace nesouvisející s nemovitostí.

V tabulce č. 9 je vidět srovnání pojištění u vybraných pojišťoven. Nejlevněji vychází pojištění od Komerční pojišťovny ve výši 3 482 Kč měsíčně, které je klientce také doporučeno. Jelikož má neomezenou výši pojistné částky na nemovitost, nemůže se tak klientce stát, že by měla nemovitost podpojištěnou, jelikož pojišťovna hradí cenu vždy v aktuálních tržních cenách dle místa pojištění a velikost bytu. Pojišťovna si sama vypočítává, jakou částkou může být pojištěna domácnost na základě uvedených metrů

čtverečních a může se tak pouze přiblížit požadavku klientky. V přepočtu na měsíce vychází pojistné na 290 Kč.

Tabulka 9: Srovnání pojištění nemovitosti

Pojišťovna	Nemovitost	Domácnost	Odpovědnost	Cena roční
Allianz	2 640 000 Kč	500 000 Kč	20 000 000 Kč	4 387 Kč
ČPP	2 640 000 Kč	500 000 Kč	20 000 000 Kč	4 420 Kč
Direct	2 640 000 Kč	500 000 Kč	25 000 000 Kč	3 756 Kč
KB	Neomezená	450 000 Kč	20 000 000 Kč	3 482 Kč
Kooperativa	2 640 000 Kč	500 000 Kč	20 000 000 Kč	6 696 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle výstupu pojišťoven, 2022

4.4.3 Tvorba rezerv

Aby člověk efektivně a rozumně hospodařil se svými financemi, měl by v závislosti na svých plánech oplývat třemi typy rezerv: krátkodobými, střednědobými a dlouhodobými. Mezi krátkodobé rezervy se můžou řadit vánoční dárky, zimní pneumatiky, dovolená, pokrytí výdajů při hledání nové práce nebo při kratší pracovní neschopnosti v horizontu šest měsíců až tří let. Střednědobé rezervy slouží například na náklady na nové auto, střední školu dětí či výměnu kuchyňské linky v horizontu pěti až sedmi let. Dlouhodobé rezervy jsou zaměřeny na stáří, předčasné splacení hypotečního úvěru, pro děti na start do života a tak podobně. Proto je horizont až v řádu desítek let.

Krátkodobá rezerva

Rychle dostupné peníze jsou zpravidla na spořicímu účtu nebo na otevřeném podílovém fondu peněžního trhu či jiném konzervativním fondu. Ze spořicího účtu jsou peníze převedeny na běžný účet do druhého dne, z podílových fondů lze vybrat peníze vybrat v řádu jednoho či dvou týdnů.

V případě, kdy klientka splácí hypotéku, měla by si vytvořit rezervu minimálně ve výši šesti měsíců. Příliš vysoká rezerva na spořicímu účtu není efektivní z důvodu nízkého zhodnocení. Na krátkodobou rezervu by si klienti měli pravidelně každý měsíc odkládat cca 10 % příjmu. Což činí 6 000 Kč z příjmu klientky. Na spořicímu účtu by si měla držet

maximálně 360 000 Kč pro případ nenadálých situací či plnění blízkých cílů. Jakmile by si naspořila více, měla by přesunout přebytečné prostředky na dlouhodobou rezervu.

Dlouhodobá rezerva

V rámci diverzifikace je klientce doporučeno zvolit na stáří kombinaci doplňkového penzijního spoření a pravidelných investic do podílových fondů. Doplňkové penzijní spoření lze vybrat až v 60 letech a bude tak přímo určené na stáří. Jelikož je klientka mladá je zde dlouhodobý horizont až 30 let, což je dobré pro volbu dynamické strategie, které klientce přinese vyšší zhodnocení. Zároveň je produkt podporovaný státem a získá ke svým příspěvkům i státní podporu. Doplňkové penzijní spoření je klientce doporučeno založit na částku 500 Kč. S přibývajícím věkem by bylo vhodné navyšovat měsíční příspěvek, jelikož důchody zajištěné od státu budou nízké. Je důležité nespoléhat se na stát a zajistit si finance na stáří vlastními silami. Na smlouvu může přispívat i zaměstnavatel.

Co se týče podílových fondů je klientce doporučeno zkombinovat akciové fondy s dluhopisovými či nemovitostními kvůli diverzifikaci. Zároveň dluhopisové fondy a nemovitostní fondy nemají tak vysokou volatilitu a naspořené peníze tak mohou být využity i na střednědobé cíle v horizontu pěti až sedmi let. Částka určená pro pravidelné spoření do podílových fondů by měla být ve výši 8 500 Kč. Celkem by dlouhodobá rezerva, vůči příjmu, měla být ve výši 9 000 Kč.

V případě, že by si klientka odkládala peníze ve výši 8 500 Kč s průměrným zhodnocením 6 % s jediným cílem na splacení hypotéky, mohla by ji splatit za 13 let. V případě, kdy by si klientka odkládala částku ve výši 3 199 Kč, mohla by hypotéku splatit za 20 let, tudíž v 50 letech by měla splaceny závazky a mohla by se zaměřit pouze na spoření na důchod.

Ostatní

Klientka má v současné době leasing na auto, jehož součástí je také povinné ručení. Jakmile klientka úvěr doplatí, získá další finanční prostředky navíc, které v případě jejich nevyužití, by měla dále odkládat na tvorbu rezervy. Zároveň bude potřeba si zajistit také povinné ručení podle svého uvážení. Je dobré ho každoročně přepočítávat, aby našla nejlevnější variantu a mohla tak ušetřené peníze investovat dle potřeby.

Po doporučení finančního plánu má klientka finanční bilanci stále kladnou, zbývá jí 1 528 Kč měsíčně. Rozložení výdajů má nyní téměř optimální. Na zajištění příjmů bylo využito 3,8 %, zde se tedy ušetřilo. Krátkodobá rezerva odpovídá 10 %, což znamená, že klientka bude dostatečně připravena v případě výpadku příjmu či jiné nenadálé události. Dlouhodobá rezerva odpovídá 15 %, díky kterým může například brzy splatit hypotéku nebo si plnit dlouhodobé cíle a být dostatečně zajištěna v důchodu. Náklady na bydlení odpovídají 21,7 %, což je velmi dobré. Zároveň jsou to náklady do vlastního bydlení a ne na pronájem, čímž získá i vlastní majetek a díky zhodnocení nemovitostí si tím bude tvořit také pasivní příjem. Spotřeba činí 47 %, což je více než by mělo být, ale vzhledem ke klientčině úspoře na bydlení a životním pojištění si to může dovolit. V případě potřeby lze tato spotřeba omezit.

5 Výsledky a diskuse

Z diplomové práce vyplývá, že situaci na hypotečním trhu ovlivňuje několik faktorů. Mezi hlavní faktory patří vývoj sazeb na hypotečních úvěrech a vývoj cen nemovitostí. Tyto dva faktory následně ovlivňují objem a počet poskytnutých hypoték. Za první tři čtvrtletí roku 2021 poskytly banky hypotéky v celkovém objemu 323 miliard korun. Nabídkové sazby bank během října letošního roku začaly směřovat k 4 %, jelikož v listopadu 2021 trh ovlivnila ČNB, která razantně zvýšila základní úrokovou sazbu. Průměrná úroková sazba od roku 2008 do roku 2021 je 2,54 %, tudíž nyní se sazby nacházejí nad průměrem, ale přesto se očekává, že překročí hranici 5 %, což mohlo také přispět k tomu, že zájem o hypotéky v současné době každý měsíc klesá. Důvodem pro navýšování základní sazby ze strany ČNB je rostoucí inflace. Ceny bytů i domů v celé České republice v letech 2019, 2020 i začátkem roku 2021, až na některé výjimky, kontinuálně rostly. Meziroční růst cen bytů v ČR je podle HB Indexu 14,8 %. Dynamika růstu cen nemovitostí se liší v jednotlivých krajích a městech. Analýza společnosti CEEC Research odhaduje, že v roce 2022 průměrně cena vzroste až o 9 %. Tím se zvyšuje zájem o menší byty. Ceny nemovitostí v Praze jsou nejvyšší z celé ČR. Ceny bytů se v hlavním městě za posledního dva a půl roku vyšplhaly na neuvěřitelných 113 253 Kč/m² a stále se zvyšují. Pomaleji rostou ceny domů, ale i tak jsou v Praze nejvyšší a dům stojí 91 862 Kč/m². Nejnižší ceny nemovitostí jsou v Ústí nad Labem. Ceny pozemků stoupají ještě rychleji, než je tomu u bytů a dalších nemovitostí. Meziročně jejich ceny rostou dokonce o 18,7 procenta.

Člověk, který si chce vzít hypotéku, by se na ni měl dobře připravit. V současné době banky poskytují hypoteční úvěry maximálně do 90 % hodnoty zastavované nemovitosti. Z toho vyplývá, že zájemce o úvěr musí mít v okamžiku podání žádosti o hypotéku naspořeno minimálně deset procent z hodnoty kupované nemovitosti. Tím, že jsou nemovitosti v současné době nadhodnoceny a jejich tržní hodnota stále stoupá, neznamená to, že odhadce banky potvrdí kupní cenu nemovitosti a tím může žadateli nastat problém s vlastními zdroji. Vedle hypotéky je nutné si vytvářet rezervy, aby se nestalo, že v případě výpadku příjmu klient nebude schopen splácet. V případě, kdy tato situace nastane, je potřeba ze všeho nejdříve komunikovat s bankou, která může klientovi odložit či snížit splátky.

Pro zhodnocení jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů byly použity informace z relevantních zdrojů dat - webových stránek a dokumentů jednotlivých bankovních poskytovatelů. V diplomové práci jsou využity poznatky z písemné a osobní komunikace s bankovními poradci jednotlivých hypotečních bank.

První modelová klientka, označená písmenem A, bonitně dosáhne na požadovanou výši úvěru u všech vybraných bank, avšak metodika ČS umí zvýhodnit klienty, kteří žádají o hypotéku na své první vlastní bydlení, kdy banka nabízí na 90% hypotéku stejné sazby jako na 80% hypotéku, která jinak bývá výhodnější. Z toho důvodu je klientce doporučeno vzít si úvěr u ČS. Finální parametry úvěru tak jsou 2 376 000 Kč, na 30 let, sazbou 2,54 % a s osmiletou fixací. Splátka úvěru je ve výši 9 438 Kč měsíčně. Sazba je podmíněna pouze založením běžného účtu u ČS a povinností obratu ve výši 7 000 Kč a provedením třech bankovních operací měsíčně.

Modelová klientka A si koupila malý byt, který by byl vhodný využít jako investiční. Z toho důvodu bylo v diplomové práci počítáno také s variantou, že by klientka byt takto využila. Většina lidí, kteří zvažují investice do nemovitosti, si myslí, že zisk je hlavně v pobírání nájmu a tudíž by měl nájem pokrýt alespoň měsíční splátku hypotéky, což je samozřejmě nejlepší řešení, ale není to z hlediska výhodnosti investice zásadní. Příjem z pronájmu je jen jedna část zhodnocení. Druhá část plyne z úvěru, přes který se nemovitost pořizuje. Každý měsíc se po splátce snižuje dluh, což je vlastně příjem investora. Největší část výnosů dělá zhodnocení nemovitosti. Klientka koupila byt 1+1 v Berouně za 2 640 000 Kč. Vlastní zdroje, které do bytu vložila, jsou ve výši 264 000 Kč a hypoteční úvěr ve výši 2 376 000 Kč. Klientka tak zhodnocuje majetek ve výši 2 640 000 Kč za pouhých 264 000 Kč, což se označuje za pákový efekt. V případě, že by klientka pronajala byt za 11 500 Kč na 10 měsíců, byla by ve ztrátě 18 251 Kč za první rok, což se týče cash flow, ale celkově by se jí investované peníze zhodnocovaly 36,9 %, což by byl zisk 97 310 Kč. Zároveň je počítáno s tím, že nemovitosti budou zhodnoceny pouze o inflaci ve výši 2,35 %. Jak ale bylo znázorněno v úvodu analytické části, ceny nemovitostí v tuto chvíli rostou o 14,8 %, což by znamenalo zisk pro klientku ve výši 425 990 Kč v prvním roce. Naopak v případě, kdy by se trh s nemovitostmi propadl o 15 %, tak jako to bylo v roce 2009, byla by klientka ve ztrátě 360 730 Kč za první rok.

Pro druhého modelového žadatele s označením B byly porovnány nabídky u společností, které metodicky dokáží poskytnout úvěr na koupi nemovitosti, která ještě

není určena. Klient bonitně dosáhne na požadovaný úvěr ve všech bankovních institucích, ale z důvodu metodiky je mu doporučen úvěr od SSČS. Klient tak díky tomu získá čas na výběr vhodného bytu ke koupi a v případě, kdy by vhodný byt včas nenašel, zaplatil by poplatek ve výši 25 tis. Kč. Finální parametry úvěru jsou 3 300 000 Kč, splatnost 30 let, sazba 4,14 % s fixací na 6 let a splátkou ve výši 16 023 Kč měsíčně.

Pro třetí modelovou domácnost s označením C byly porovnány nabídky hypotečního úvěru u pěti bank. Klienti měli zájem o hypotéku na výstavbu rodinného domu, kdy muž je OSVČ a žena je na mateřské dovolené. Díky tomu, jim bylo doporučeno vzít si hypoteční úvěr u Komerční banky, jelikož u jiných bank by na hypotéku nedosáhli. Komerční banka umí metodicky pracovat s příjmy na mateřské dovolené a umí modifikovat příjmy z DP na základě oboru pracovní činnosti. Rodina si tak vezme úvěr ve výši 7 000 000 Kč, na 30 let, se sazbou 2,59 % a fixací na 8 let. Splátka tak bude ve výši 27 988 Kč měsíčně. Sazba je podmíněna založením běžného účtu, na kterém musí být obrát ve výši 15 000 Kč a musí proběhnout tři bankovní transakce. Další podmínkou sazby je založení pojištění nemovitosti u Komerční pojišťovny. Klientům bylo doporučeno vzít si úvěr na 30 let z důvodu principu bezpečné hypotéky. Čerpání u Komerční banky probíhá na běžný účet klienta a každá tranše může být maximálně do výše 1 500 000 Kč.

V poslední části diplomové práce byl klientce A doporučen finanční plán, který ukazuje, že by výdaje měly být optimálně rozloženy v poměru 5 % na zabezpečení příjmů, 10 % na krátkodobou rezervu, 20 % na dlouhodobou rezervu, 30 % na bydlení a 40 % na vlastní spotřebu. Dle tohoto nastavení je klientce doporučeno životní pojištění u Allianz za 2 252 Kč měsíčně. Pojištění majetku u Komerční pojišťovny, kde nehrozí riziko podpojištění za 3 482 Kč ročně (290 Kč měsíčně). Krátkodobá rezerva ve výši 6 000 Kč, která bude zasílána na spořicí účet nebo na konzervativní finanční nástroje. Klientka by si měla tvořit rezervy ve výši šestnásobku měsíční mzdy. Držet více peněz na spořicím účtu není efektivní z důvodu nízkého zhodnocení naspořených prostředků. Dále klientce bylo doporučeno založit si penzijní spoření s částkou 500 Kč měsíčně, jelikož je zde dlouhodobý investiční horizont 30 let a peníze po tuto dobu nebudou dostupné. S přibývajícím věkem klientky je doporučeno měsíční příspěvek navyšovat. Státní podpora bude ve výši 130 Kč měsíčně a může na smlouvu přispívat i zaměstnavatel. Do dlouhodobé rezervy je klientce doporučeno spořit 8 500 Kč, které bude vkládat do akciových podílových fondů a menší částí do dluhopisových či nemovitostních pro případ

rychlé potřeby z důvodu kratšího časového horizontu. Jelikož má klientka příjem ve výši 60 000 Kč a výdaje ve výši 40 900 Kč, zbývá jí do finančního plánu 19 100 Kč. Tato částka bude využita v nově doporučených produktech tak, aby se nemusela nijak omezovat. Díky tomu však bude mít daleko větší svobodu a bude zajištěna v případě nenadálých událostí, které by mohly ohrozit její finanční rozpočet a životní úroveň.

6 Závěr

Vzhledem k rostoucím cenám nemovitostí, stavebního materiálu a pozemků má nyní málokdo na to, aby si vlastní bydlení zařídil po svém, a proto volí možnost financování pomocí hypotečního úvěru. Hypoteční úvěry mohou poskytovat jak bankovní, tak nebankovní poskytovatelé, jejichž dohled náleží ČNB. Nejčastějším důvodem pořízení hypotečního úvěru bývá koupě bytu, rodinného domu, stavebního pozemku, výstavba či rekonstrukce, ale je možné ho také využít na vypořádání majetkových poměrů, úhradu členského podílu v družstvu a převodu členských práv nebo na refinancování stávajících úvěrů na již zmíněné účely. Účely hypotéky lze kombinovat a je možné k nim přidat neúčelovou část, která může být využita na cokoliv.

Vyřízení hypotečního úvěru je především administrativní proces, který začíná výběrem vhodné bankovní instituce a podáním žádosti a končí čerpáním peněžních prostředků, splněním následných podmínek a splácením hypotečního úvěru.

Hypoteční trh v ČR ovlivňuje ČNB. Mezi stávající doporučení ČNB patří, že žádný nově poskytnutý úvěr by neměl překračovat hodnotu 90 % LTV při možnosti uplatnit 5% výjimku. Dalším doporučením bylo určení limitů ukazatelů DTI a DSTI, které má každá banka nastavené jinak. Zájemci o hypoteční úvěr by se měli připravit dopředu, jelikož se může stát, že nesplní požadovaná kritéria a banka jejich žádost odmítne nebo mohou získat nižší hypotéku, než původně očekávali. Hypotéku nezískají například zaměstnanci, kteří jsou ve zkušební nebo výpovědní době a pracovníci, kteří mají příjem z dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti. Maximální výše poskytnuté hypotéky se odvíjí od výše příjmu, tzv. bonity klienta. Pokud je žadatelů o hypotéku více, jejich příjmy se sčítají. Kromě příjmů se banky zajímají také o výši stávajících finančních závazků, jako jsou spotřebitelské i jiné hypoteční úvěry, kreditní karty či kontokorenty. Překážkou k získání úvěru jsou také nesplacené dluhy, splácení po splatnosti, sázení, hazard či obchodování s kryptoměnami.

Jak již bylo zmíněno, banky v současné době poskytují hypoteční úvěry do 90% hodnoty zastavované nemovitosti. Z toho vyplývá, že zájemce o úvěr musí mít v okamžiku podání žádosti o hypotéku naspořeno minimálně deset procent z hodnoty kupované nemovitosti, zastavovaná nemovitost musí mít vyšší hodnotu než požadovaný úvěr nebo je potřeba přidat do zástavy další nemovitost. Důležitým bodem v procesu žádosti o hypotéku je odhad nemovitosti. Na základě výsledku odhadu je určena hodnota zástavy a od toho se

odvíjí i výše vlastních zdrojů. Po splnění všech podmínek banky a podpisu úvěrové smlouvy přichází na řadu čerpání peněz. Způsob čerpání hypotéky se řídí podmínkami uvedenými v úvěrové smlouvě.

V analytické části byly zhodnoceny nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank v ČR na základě komparativní analýzy za účelem doporučení nejvhodnějšího produktu modelovým klientům. Výběr bank byl založen na tom, jak si banky vedly v roce 2020 u společnosti XY a u jakých bank měla společnost XY nejvyšší objemy hypotečních úvěrů. Jednalo se o ČS, HB, UCB, KB a MMB.

Na základě konzultace s expertem bylo zjištěno, že za rok 2020 bylo sjednáno expertem u společnosti XY 58 hypoték. Z této výše bylo 53,4 % na koupi bytu, 22,4 % na výstavbu či rekonstrukci, 15,5 % na refinancování stávajících úvěrů, 5,2 % na koupi rodinného domu a 3,5 % na koupi pozemku. Z této charakteristiky byli vybráni modeloví klienti A, B a C. Rozhodujícím ukazatelem pro klientku A byla výše úrokové sazby, jelikož bonitně na úvěr dosáhla u všech bank. Klientce byl doporučen úvěr od ČS s úrokovou sazbou 2,54 % p.a., dobou splatnosti 30 let, fixací 8 let a měsíční splátkou 9 438 Kč. Pro klienta B bylo rozhodující, jaké banky nabízejí hypotéky na koupi bez vybrané nemovitosti do dvou let a jaké mají nejnižší poplatky v případě, že by koupě nebyla zrealizována. Klientovi B byl doporučen hypoteční úvěr od SSČS ve výši 3 300 000 Kč, úrokovou sazbou 4,14 %, dobou splatnosti 30 let, fixací 6 let a měsíční splátkou ve výši 16 023 Kč. Pro domácnost C byl rozhodující faktor získat požadovanou výši úvěru na stavbu z důvodu nízké bonity. Nejvhodnějším produktem tak byl hypoteční úvěr od KB s úrokovou sazbou 2,59 %, splatností 30 let, fixací 8 let a měsíční splátkou ve výši 27 988 Kč.

Součástí nabídky pro modelovou klientku A bylo zhodnocení pořízení investičního bytu na hypotéku, z čehož vyplynulo, že záleží na vývoji ceny nemovitostí. Většina lidí, kteří zvažují investice do nemovitosti, si myslí, že zisk je hlavně v pobírání nájmu a tudíž by měl nájem pokrýt alespoň měsíční splátku hypotéky, což ale není ve výhodnosti investice zásadní. Příjem z pronájmu je jen jedna část zhodnocení. Druhá část plyne z úvěru, přes který je nemovitost pořízena. Každý měsíc se po splátce snižuje dluh, což je vlastně příjem investora. Největší část výnosů dělá zhodnocení nemovitosti. V případě, že by nemovitosti rostly byt' jen o inflační zhodnocení, klientce A by se koupě bytu na investici vyplatila a majetek by se jí za první rok zhodnotil o 97 310 Kč.

Nezbytnou součástí hypotečních úvěrů je správně nastavený finanční plán, aby klienti vytvářeli rezervy a hypoteční úvěr mohli doplatit dříve, měli dobře nastavené životní pojištění, které klienty ochrání v případě ztráty příjmů z důvodu dlouhodobé nemoci či úrazu a v neposlední řadě je podmínkou bank mít správně pojištěnou nemovitost, která je pro banku zástavou. Klientce A tak byl vytvořen finanční plán na míru, kdy jí bylo doporučeno založit životní pojištění Allianz za 2 252 Kč měsíčně, pojištění nemovitosti u Komerční pojišťovny za 3 482 Kč ročně a odkládat si do dlouhodobých rezerv 9 000 Kč, z čehož 500 Kč bylo do doplňkového penzijního spoření a 8 500 Kč do akciových podílových fondů. Na krátkodobou rezervu by klientka měla odkládat 6 000 Kč, což koresponduje s finančním pravidlem 10-20-30-40.

Pro správné nastavení finančního plánu a zhodnocení situace pro výběr vhodné banky je dobré oslovit finančního poradce, který dokáže nastavit finanční plán na míru klientovi a zároveň se vyzná v metodice bank a může klientovi doporučit, jakou banku vybrat a celý proces tak může klientovi ulehčit. Jak v práci bylo znázorněno, nejnižší sazba neznamena nejvhodnější hypotéku pro klienta a je tak dobré brát v potaz i bonitu, účel, odhad apod.

Hypoteční trh je v neustálém v pohybu, jelikož je závislý nejen na ekonomické situaci v zemi, ale také na lidech, zda jsou ochotni se zadlužit ve prospěch svého bydlení. V současné době úrokové sazby i ceny nemovitostí stále rostou a pro mnoho lidí je získání hypotečního úvěru obtížné. Nabídkové sazby bank během října letošního roku začaly směřovat k 4 % a v příštím roce mohou překročit hranici 5 %. Hypotéka je závazkem na několik desítek let. Proto je potřeba k ní přistupovat s respektem a notnou dávkou zodpovědnosti. Pokud klient nebude moci svůj dluh řádně splácet, měl by včas začít komunikovat se svou bankou nebo se svým hypotečním poradcem, aby tuto situaci vyřešil.

Diplomová práce obsahuje všechny důležité informace k orientaci v nabídce trhu v oblasti hypotečních úvěrů, může tak posloužit případnému zájemci v rozhodování o hypotečním úvěru.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Knižní zdroje

BILGIN, Mehmet Huseyin. Entrepreneurship, business and economics - vol. 1: Proceedings of the 15th Eurasian Business and Economics Society Conference. New York, NY: Springer Berlin Heidelberg, 2016. Expert (Grada). ISBN 978-331-9275-697.

DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. *Právo hypotečního úvěrování*. Praha: C.H. Beck, 2001. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9384-1.

DVOŘÁK, Petr: *Bankovníctví pro bankéře a klient*. Praha: Linde. 2005. ISBN 80-7201-515-X

DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2001. Praktické příručky (Linde). ISBN 80-7201-310-6.

JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.

JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat*. Praha: GRADA Publishing,a.s. 2011. ISBN 978-80-257-3670-9.

KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press, 2005. Finance (Computer Press). ISBN 80-251-0882-1.

KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-807-2637-676.

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.

MAAYTOVÁ, Alena, František OCHRANA a Jan PAVEL. *Veřejné finance v teorii a praxi*. Praha: Grada Publishing, 2015. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5561-

PARTNERS, *Jak ovládnout své peníze, Finanční plánování pro každého*, Brno: Bizbooks, 2013. ISBN: 978-80-265-0127-5.

PAVELKA, František: *Hypoteční úvěry*, Praha: PP Agency, 1995. ISBN 80-901486-7-3.

PAVELKA, František; OPLTOVÁ R.: *Jak správně na hypotéky*. 2. vydání. Praha: Consultinvest. 2003. ISBN 80-901486-7-3

POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-717-9462-7.

PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA group, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

ŠIMÁNKOVÁ, Jitka: *Jak na úvěry*. 1. vydání. Praha: ASPI Publishing, 2004. ISBN 80-7357-015-7

Vybíhal, Václav. *Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti [2. vyd.]*. Praha: COFET, 2011. brož. ISBN:978-80-9043-96-1-0

7.2 Internetové zdroje

Banky.cz: *Čerpání hypotéky* [online] 2021. [cit. 2021-09-05]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/cerpani-hypoteky/>

Banky.cz: *Rekordní rok přinesl i nového krále. Nejvíce hypoték loni rozdala česká spořitelna*. [online] 2021. [cit. 2021-08-29]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/rekordni-rok-prinesl-i-noveho-krale-nejvic-hypotek-loni-rozdala-ceska-sporitelna/>

Banky.cz: *Variabilní hypotéka* [online] 2021. [cit. 2021-08-27]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/variabilni-hypoteka/>

Burinka.cz, Buřinka: *Produktový list hypoúvěr od buřinky garant*
Dostupné z: <https://www.burinka.cz/media/2021/07/20210726-informacni-list-produktu-hypouver-od-burinky-garant.pdf>

Cbcb.cz, Czech Banking Credit Bureau: *Informační memorandum Bankovního registru klientských informací* [online] 2021. [cit. 2021-09-02]. Dostupné z: <https://www.cbcb.cz/o-cbcb/informacni-memorandum/brki/>

Cnb.cz, Česká národní banka, *Centrální registr úvěrů*, [online] 2021. [cit. 2021-09-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-finančni-trh/centralni-registr-uveru/>

Cnb.cz, Česká národní banka, *ČNB ponechává limity na hypotéky beze změn, proticyklickou kapitálovou rezervu zvýší na 1 %* [online] 2021. [cit. 2021-09-09]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechava-limity-na-hypoteky-beze-zmen-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-zvysi-na-1-/>

Cnb.cz, Česká národní banka, *Novela zákona o ČNB nabyla účinnosti*, [online] 2021. [cit. 2021-09-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Novela-zakona-o-CNB-nabyla-ucinnosti/>

Cncb.cz, Czech Non-Banking Credit Bureau: *Informační memorandum Nebankovního registru klientských informací* [online] 2021. [cit. 2021-09-04]. Dostupné z: <https://www.cncb.cz/o-cncb/informacni-memorandum/nrki/>

Csob.cz, *Úvěr se zajištěním*, [online] 2021. [cit. 2021-12-27]. Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/uvery-se-zajistenim-nemovitosti>

Czso.cz, Český statistický úřad: *Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017–2019*. [online] 2021. [cit. 2021-10-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>

Hypoasistent.cz, Hypoasistent: *Mimořádné splátky hypotéky*, [online] 2010 - 2022. [cit. 2021-09-06]. Dostupné z: <https://www.hypoasistent.cz/mimoradne-splatky-hypoteky>

Hypoindex.cz, Hypoindex: *Hypoteční úvěry napříč historií* [online] 2008 – 2022. [cit. 2021-08-20]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

Hypoindex.cz, Hypoindex: *Hypoteční trh se připravuje na skokový propad* [online] 2008 – 2022. [cit. 2021-10-20]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-rijen-2021-hypotecni-trh-se-pripravuje-na-skokovy-propad/>

Hypoindex.cz, Hypoindex: *HB Index: Pozemky meziročně zdražily téměř o pětinu. Ve druhém kvartálu znovu padaly rekordy* [online] 2008 – 2022. [cit. 2021-08-19]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-pozemky-mezirocne-zdrzily-temel/>

Hypoindex.cz, Hypoindex: *Vývoj* [online] 2008 – 2022. [cit. 2021-10-18]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Hyponamiru.cz, Hyponamíru: *Kvitance* [online] 2021. [cit. 2021-09-08]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/kvitance/>

Hyponamiru.cz, Hyponamíru: *Nebankovní hypotéky: výhody a rizika* [online] 2021. [cit. 2021-08-30]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/nebankovni-hypoteky-vyhody-rizika/>

Hypotecnikalkulacka, Hypoteční kalkulačka: *Co je vinkulace*, [online] 2021. [cit. 2021-09-07]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/slovník-financnich-pojmu/co-je-vinkulace>

Hypotekahypoteky.cz, *Druhy hypoték*, [online] 2016. [cit. 2021-09-06]. Dostupné z: <http://hypoteka-hypoteky.cz/druhy-hypotek/>

Kb.cz: Komerční banka, *Hypotéka bez nemovitosti*. [online] 2021. [cit. 2021-12-09]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-bez-nemovitosti>

Kurzy.cz: *Offsetová hypotéka – Co to je a vyplatí se?* [online] 2000 – 2022. [cit. 2021-08-26]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/554813-offsetova-hypoteka--co-to-je-a-vyplati-se/>

Kurzy.cz: *Úroková sazba hypotéky*. [online] 2000 – 2022. [cit. 2021-08-27]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/>

Modrapyramida.cz, Modrá pyramida, *Hypoiúvěr*. [online] 2021. [cit. 2021-12-09]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/uvery-na-bydleni/hypouver>

Moneta.cz, MONETA Money Bank: *Bonita* [online] 2021. [cit. 2021-08-31]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-bonita>

Moneta.cz, MONETA Money Bank: *Co je australská hypotéka?* [online] 2021. [cit. 2021-08-26]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-australska-hypoteka>

Moneta.cz, MONETA Money Bank: *Co je stoprocentní hypotéka?* [online] 2021. [cit. 2021-08-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-100-hypoteka>

Moneta.cz, MONETA Money Bank: *Investiční hypotéka* [online] 2021. [cit. 2021-08-27]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-investicni-hypoteka>

Moneta.cz, MONETA Money Bank: *Odhad ceny nemovitosti pro hypotéku – jak na to?* [online] 2021. [cit. 2021-09-01]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/odhad-ceny-nemovitosti-pro-hypoteku-jak-na-to>

Peníze.cz, Peníze: *Pojištění schopnosti splácet. Kdy pomůže a co stojí*. [online] 2000 - 2021. [cit. 2021-09-06]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pojisteni/328081-pojisteni-schopnosti-splacet-kdy-pomuze-a-co-stoji>

Rb.cz, Raiffeisenbank: *Hypotéka Naruby* [online] 2021. [cit. 2021-12-10]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/hypoteka-naruby>

Solus.cz, SOLUS: *Přehled registrů* [online] 2021. [cit. 2021-09-04]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/registry-prehled/>

Valuo.cz, Valuo: *Přehled 13 krajských měst dle růstu cen bytů*. [online] 2017 - 2021. [cit. 2021-10-03]. Dostupné z: <https://www.valuo.cz/blog/prehled-13-krajskych-mest-dle-rustu-cen-bytu/>

Valuo.cz, Valuo: *Analýza veřejných nabídek nemovitostí*. [online] 2017 - 2021. [cit. 2021-10-05]. Dostupné z: <https://www.valuo.cz/statistiky/detail>

Valuo.cz, Valuo: *Za rok s Covidem stouply ceny bytů v průměru o 17 %*. [online] 2017 - 2021. [cit. 2021-10-04]. Dostupné z: <https://www.valuo.cz/blog/za-rok-s-covidem-stouply-ceny-bytu-v-prumeru-o-17/>

Vlastní-penize.cz, Vlastní peníze, *Úvěrová smlouva a její náležitosti*, [online] 2020. [cit. 2021-09-05]. Dostupné z: <https://www.vlastni-penize.cz/uverova-smlouva-a-jeji-nalezitosti/>

7.3 **Zákony**

Zákon č. 190/2004 Sb. Zákon o dluhopisech

Zákon č. 634/1992 Sb. Zákon o ochraně spotřebitele

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru

Vyhláška č. 359/2009 Sb., Vyhláška o posouzení invalidity

7.4 **Ceníky a sazebníky bank**

Burinka.cz: Ceníky a sdělení,[online] 2021. [cit. 2021-12-10]. Dostupné z:
<https://gql.burinka.cz/media/2021/11/cenik-01122021-finalni-verze.pdf>

Csas.cz – Česká spořitelna: Ceník Hypotéka České spořitelny [online] 2021. [cit. 2021-08-18]. Dostupné z:
https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf

Hypotecnibanka.cz – Hypoteční banka: Sazebník poplatků [online] 2021. [cit. 2021-08-17]. Dostupné z:
https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1866/hb_sazebnik_09_2021_web.pdf

Kb.cz – Komerční banka: Sazebník občané poplatků [online] 2021. [cit. 2021-08-17]. Dostupné z: <<http://www.sazebnik-kb.cz/ver/20160201170250/file/cms/cs/sazebniky/kb-20160101-sazebnik-1-obcane.pdf>>

Modrapyramida.cz: Sazebníky úhrad,[online] 2021. [cit. 2021-12-10]. Dostupné z:
<https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sazebniky-uhrad>

Moneta.cz – Moneta Money Bank: Sazebník poplatků [online] 2021. [cit. 2021-08-17]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/13140120/mmb-sazebnik-hypoteky-15072021.pdf>

Rb.cz - Raiffeisenbank: Ceník produktů a služeb [cit. 2021-12-18]. Dostupné z:
<https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1.pdf>

Unicreditbank.cz – UniCredit Bank: Sazebník [cit. 2021-09-18]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/dokumenty-produkty/sazebniky/Sazebnik_pro_fyzicke_osoby.pdf>

7.5 Konzultace

Osobní konzultace s bankéřkou ČS, 2021-08-05

Osobní konzultace s bankéřkou HB, 2021-08-04

Osobní konzultace s finančním poradcem, 2021-2022

Písemná konzultace s bankéřkou ČS, 2021-09-03

Písemná konzultace s bankéřkou HB, 2021-09-03

Písemná konzultace s bankéřem KB, 2021-09-03

Písemná komunikace s bankéřkou UCB, 2021-09-03

Písemná konzultace s bankéřem MMB, 2021-09-03

Telefonická konzultace s bankéřem KB, 2021-08-06

Telefonická konzultace s bankéřkou UCB, 2021-08-06

Telefonická konzultace s bankéřem MMB, 2021-08-06

8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

Seznam tabulek

Tabulka 1: Objem nových hypoték 2016-2021	38
Tabulka 2: Analýza hypotečního úvěru na koupi bytu	56
Tabulka 3: Zadání k zhodnocení investičního bytu	59
Tabulka 4: Zhodnocení investice do nemovitosti	60
Tabulka 5: Záporné zhodnocení investice do nemovitosti.....	61
Tabulka 6: Analýza hypotečního úvěru bez vybrané nemovitosti.....	66
Tabulka 7: Analýza hypotečního úvěru na výstavbu RD	74
Tabulka 8: Srovnání životního pojištění	80
Tabulka 9: Srovnání pojištění nemovitosti	82

Seznam grafů

Graf 1: Průměrná výše úrokové sazby	39
Graf 2: Cena bytů za m ² v 8 největších městech ČR dle velikosti.....	42
Graf 3: Praha – Vývoj ceny rodinných domů za m ²	43
Graf 4: Praha - vývoj ceny bytů za m ²	44
Graf 5: Brno - Vývoj ceny bytů a domů za m ²	45
Graf 6: České Budějovice – vývoj ceny bytů a domů za m ²	46

Seznam použitých zkratk

CRÚ	Centrální registr úvěrů
ČNB	Česká národní banka
ČS	Česká spořitelna, a.s.
ČR	Česká republika
DTI	Debt To Income
DSTI	Debt Service To Income
DP	Daňové přiznání
FÚ	Finanční úřad
KB	Komerční banka, a.s.
LTV	Loan to value – poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti
LV	List vlastnictví

MMB	Moneta Money Bank, a.s.
MP	Modrá pyramida, a.s.
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
OÚC	Odbor úvěrové centrum
SJM	Společné jmění manželů
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny
RFB	Raiffeisenbank, a.s.
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
UCB	UniCredit Bank, a.s.

9 Seznam příloh

Příloha č. 1 – Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2020 zprostředkovaných společnostmi XY

Příloha č. 2 – Vzor dotazníku

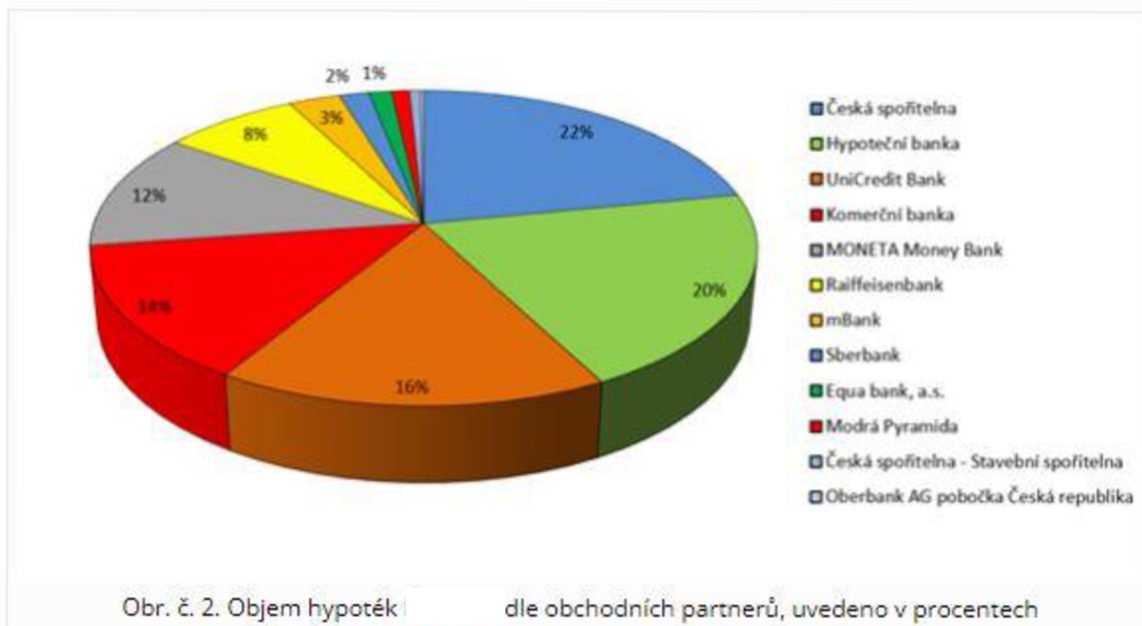
Příloha č. 3 – Průměrná výše inflace

Příloha č. 4 – Výpočet zhodnocení nemovitosti při růstu cen nemovitostí 14,8 %

Příloha č. 5 – Kalkulace nabídky životního pojištění Allianz

Příloha č. 6 – Kalkulace nabídky pojištění majetku od Komerční pojišťovny

Příloha č. 1



Objem: 23.380.264.279 Kč

Počet kusů: 8.737

Průměrná výše hypotéky: 2,67 mil

Zdroj: Vyhodnocení roku 2020 společnosti XY, 2021

Hypotéky

Vážená paní, vážený pane,

jsem studentkou České zemědělské univerzity a zpracovávám diplomovou práci na téma Hypoteční úvěry v České republice, jejíž součástí je srovnání nabídek hypotečních bank na základě požadavků oslovených respondentů na toto téma. Vypracovala jsem dotazník, který Vám nyní předkládám společně se žádostí o spolupráci při jeho vyplnění. Dotazník je anonymní, respektuje zákon o ochraně osobních údajů č. 110/2019 Sb. V dotazníku jsou pouze údaje, které tomuto zákonu nepodléhají.

Děkuji Vám předem za spolupráci

1 Pohlaví

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

Muž Žena

2 Kolik je Vám let?

3 Jaký je Váš rodinný stav?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

Svobodný Ženatý/vdaná rozvedený/á vdovec/vdova

4 Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

Základní Středoškolské s maturitou Středoškolské s výučním listem Vyšší odborné Vysokoškolské

5 Váš pravidelný příjem tvoří zejména?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

mzda příjem z podnikání příjem z pronájmu příjem z rodičovské příjem z mateřské

Jiný...

6 Jaký je čistý měsíční příjem domácnosti?

7 Kolik je v domácnosti vyživovaných členů bez vlastního příjmu?

8 Na jaký účel si chcete brát hypotéku?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

Koupě bytu Výstavba Rekonstrukce Refinancování Vypořádání dědictví

9 O jakou výši hypotečního úvěru máte zájem?

10 Kolik máte k dispozici vlastních zdrojů?

11 Vlastníte již nějakou jinou nemovitost?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

Ano

Ne

V případě že ano, kolik a jaké?

12 Máte nějaké závazky?

Nápověda k otázce: *Alimenty, kreditní karty, spotřebitelské úvěry, kontokorenty, apod. - uveďte jaké a v jaké výši*

Odbor informačních služeb
Oddělení informačních služeb

Datum vystavení: 12. 1. 2022
Číslo jednací: CSU-000306/2022-29
Počet listů: 1
Vyřizuje: Ing. Michaela Kholová
Telefon: 274 052 304
e-mail: infoservis@czso.cz

Věc: Výpis ze statistického zjišťování

Průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) činila v České republice:

v roce 2000.....	3,9 %	v roce 2011.....	1,9 %
v roce 2001.....	4,7 %	v roce 2012.....	3,3 %
v roce 2002.....	1,8 %	v roce 2013.....	1,4 %
v roce 2003.....	0,1 %	v roce 2014.....	0,4 %
v roce 2004.....	2,8 %	v roce 2015.....	0,3 %
v roce 2005.....	1,9 %	v roce 2016.....	0,7 %
v roce 2006.....	2,5 %	v roce 2017.....	2,5 %
v roce 2007.....	2,8 %	v roce 2018.....	2,1 %
v roce 2008.....	6,3 %	v roce 2019.....	2,8 %
v roce 2009.....	1,0 %	v roce 2020.....	3,2 %
v roce 2010.....	1,5 %	v roce 2021.....	3,8 %

Tyto údaje byly oficiálně publikovány v publikacích ČSÚ „Indexy spotřebitelských cen (životních nákladů) – základní členění za prosinec příslušného roku. Bližší informace naleznete zde: <https://www.czso.cz/aktualni-produkt/41338>

Data za rok 2021 byla zveřejněna na internetových stránkách ČSÚ v Rychlé informaci „Indexy spotřebitelských cen – inflace – prosinec 2021“ dne 12. ledna 2022. Bližší informace naleznete zde: <https://www.czso.cz/aktualni-produkt/41420>

**Mgr. Helena
Nebeská**

Digitálně podepsal
Mgr. Helena Nebeská
Datum: 2022.01.12
08:45:43 +01'00'

Příloha č. 4

investice do hypotéky						
cena bytu nyní	2 640 000 Kč		m2	34	LTV	90%
odhadní cena	2 640 000 Kč		cena m2	77 647 Kč	hypoteční příjem	2 376 000 Kč
úrok	2,54%				roční příjem	95 000 Kč
splatnost	30				roč.pr. man. :	0 Kč
příjem z bytu měs.	9 500 Kč				roční náklad	113 251 Kč
poplatky náj.	2 000 Kč				zisk	-18 251 Kč
náklady na byt			daň	0,00%	zisk měsíční	-1 521 Kč
+ % N	14,8%					
vložené peníze	264 000 Kč	264 000 Kč	0 Kč			
splátka	9 438 Kč	hypo				
náklady nájemník	11 500 Kč	2 376 000 Kč				
příjem z vlastních peněz:						
	1	2	3	4	5	
+ CF	-5,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%	
+ zisku umoru	20,3%	20,8%	21,3%	21,9%	22,4%	
+ % N	148,0%	169,9%	195,0%	223,9%	257,1%	
celkem	161,4%	183,8%	209,5%	238,9%	272,6%	
KUM						
	1	2	3	4	5	
+ CF	-6,9%	-13,8%	-20,7%	-27,7%	-34,6%	
+ zisk	20,3%	41,1%	62,4%	84,3%	106,7%	
+ % N	148,0%	317,9%	513,0%	736,9%	993,9%	
celkem	161,4%	345,1%	554,6%	793,5%	1066,1%	
příjem absolutně:						
	1	2	3	4	5	
+ CF	-18 251 Kč	-18 251 Kč	-18 251 Kč	-18 251 Kč	-18 251 Kč	
+ zisku umoru	53 521 Kč	54 896 Kč	56 307 Kč	57 754 Kč	59 238 Kč	
+ % N	390 720 Kč	448 547 Kč	514 931 Kč	591 141 Kč	678 630 Kč	
celkem	425 990 Kč	485 192 Kč	552 987 Kč	630 644 Kč	719 617 Kč	
KUM						
	1	2	3	4	5	
+ CF	-18 251 Kč	-36 501 Kč	-54 752 Kč	-73 003 Kč	-91 254 Kč	
+ zisk	53 521 Kč	108 416 Kč	164 723 Kč	222 477 Kč	281 714 Kč	
+ % N	390 720 Kč	839 267 Kč	1 354 198 Kč	1 945 339 Kč	2 623 970 Kč	
celkem	425 990 Kč	911 182 Kč	1 464 169 Kč	2 094 813 Kč	2 814 430 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

MODELOVÝ PŘÍKLAD

Údaje, které Vám v tomto Modelovém příkladu poskytujeme, jsou platné do **22.03.2022**.

Klient (Vy): Modelová klientka A

Datum narození: 24.09.1991

Pojišťovna (my): Allianz pojišťovna a. s., Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ 47 11 59 71, www.allianz.cz, + 420 241 170 000

Pojišťovací zprostředkovatel:

Osoba, která s Vámi jednala:

VARIANTA POJIŠTĚNÍ

ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ PARTNERS ŽIVOT BEZ INVESTIČNÍ SLOŽKY

BÁRA DIPLO

2 252 Kč měsíčně

Celkem

2 252 Kč měsíčně

Slevy: za elektronickou komunikaci, za výši měsíčního pojistného, Miliónová sleva

Celkově byly na smlouvě aplikovány slevy ve výši 853 Kč.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

CO POTŘEBUJEME PRO POSOUZENÍ POJISTNÉHO RIZIKA?

	Klientka A (1991)
Zdravotní dotazník	ano
Lékařská prohlídka	ano
Doplňující dotazy (například o výši příjmu)	ano

Pokud by se v rámci posuzování pojistného rizika ukázalo, že potřebujeme ještě nějaké další informace, požádáme o ně příslušného pojištěného nebo jeho ošetřujícího lékaře.

CO NÁM PODPÍSEM PŘIJETÍ NÁVRHU NA UZAVŘENÍ POJISTNÉ SMLOUVY POTVRDÍTE?

- Vaše potřeby a požadavky jsou řádně a úplně zaznamenány a odpovídají údajům, které jste pojišťovacímu zprostředkovateli poskytli, i Vašemu skutečnému záměru týkajícímu se pojištění;
- víte, že pokud jste nám něco nesdělil, může to ovlivnit doporučení vhodného produktu a investiční strategie;

- pojišťovací zprostředkovatel Vám své doporučení vhodného produktu vysvětlil, předal Vám a seznámil Vás s Předmluvní informací popisující nabízený produkt, s Návrhem na uzavření pojistné smlouvy i s Podmínkami pojištění, srozumitelně Vám odpověděl na všechny Vaše dotazy, upozornil Vás na možné nesrovnalosti mezi Vašimi požadavky a nabízenými produkty a vysvětlil jejich možné důsledky;
- možná rizika Vám pojišťovací zprostředkovatel vysvětlil tak, že jste schopen posoudit, jestli doporučované produkty i přes případné nesrovnalosti odpovídají Vaším potřebám a požadavkům.

INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ A O POSKYTNUTÍ SOUHLASŮ POJIŠTĚNÉHO

- správce osobních údajů jsme my, tj. Allianz pojišťovna, a. s., IČO: 47115971;
- pojištěný nám poskytl souhlas se zpracováním údajů o zdravotním stavu a s automatizovaným individuálním rozhodováním; pojištěný může udělený souhlas kdykoliv odvolat;
- podrobné informace o zpracování osobních údajů (zejména o účelech, době, rozsahu, způsobu práce s nimi a právech subjektu údajů), včetně vysvětlení, k čemu souhlasy potřebujeme, naleznete na stránkách www.allianz.cz/ochrana-udaju

CO POJIŠŤOVACÍ ZPROSTŘEDKOVATEL POTŘEBUJE VĚDĚT, ABY VÁM S NASTAVENÍM POJIŠTĚNÍ MOHL SPRÁVNĚ PORADIT?

Jaká je výška pojištěného?	172 cm
Jaká je hmotnost pojištěného?	65 kg
Je pojištěný kuřák?	ne
Jaký má pojištěný druh výdělečné činnosti?	zaměstnanec
Jaké je zaměstnání pojištěného?	manažer

K ČEMU TYTO INFORMACE POUŽIJEME A JAKÁ POJIŠTNÁ KRYTÍ VÁM NA ZÁKLADĚ POSKYTNUTÝCH INFORMACÍ DOPORUČUJE POJIŠŤOVACÍ ZPROSTŘEDKOVATEL SJEDNAT?

Tyto informace potřebujeme k tomu, abychom vypočítali pojistné.

Pojišťovací zprostředkovatel použil vlastní nástroj pro analýzu Vašich potřeb a své doporučení uvedl ve vlastním Záznamu z jednání.

JAKÉ JE NASTAVENÍ POJIŠTNÉHO KRYTÍ?

Vaše varianta – bez posouzení pojistného rizika 2 252 Kč měsíčně			
Hlavní pojištění varianta BEZ daňových výhod od roku 2015	Pojistná částka	Pojistná doba	Měsíční pojistné
Smrt – riziková složka	10 000 Kč	01.04.2022 - 01.04.2057	30 Kč
Smrt	Pojistná částka	Pojistná doba	Měsíční pojistné
Smrt - lineárně klesající PČ (S8)	2 376 000 Kč	01.04.2022 - 01.04.2057	274 Kč
Invalidita	Pojistná částka	Pojistná doba	Měsíční pojistné
Invalidita (III. st.) - konstantní PČ (I10)	4 000 000 Kč	01.04.2022 - 01.04.2057	487 Kč
Invalidita (II. + III. st.) - konstantní PČ (I13)	2 000 000 Kč	01.04.2022 - 01.04.2057	330 Kč
Invalidita (I. st.) - konstantní PČ (I14)	1 000 000 Kč	01.04.2022 - 01.04.2057	185 Kč
Pracovní neschopnost	Pojistná částka*	Pojistná doba	Měsíční pojistné
Pracovní neschopnost 57+ (PUV6)	1 000 Kč	01.04.2022 - 01.04.2057	262 Kč
Trvalé následky úrazu	Pojistná částka	Pojistná doba	Měsíční pojistné
Trvalé následky úrazu od 0,1 % (TNU6)	3 000 000 Kč	01.04.2022 - 01.04.2057	404 Kč

Závažné nemoci	Pojistná částka	Pojistná doba	Měsíční pojistné
Závažné nemoci (ZN6)	720 000 Kč	01.04.2022 - 01.04.2057	280 Kč

* Případně denní dávka

Uvedené pojistné odpovídá pojistnému krytí pro daný vstupní věk, výšku, hmotnost, kouření a zaměstnání a může se od konečné výše pojistného lišit zejména s ohledem na zdravotní stav pojištěného. Přijetí pojistné smlouvy s pojistným krytím v uvedeném rozsahu je podmíněno naším schválením na základě posouzení pojistného rizika.

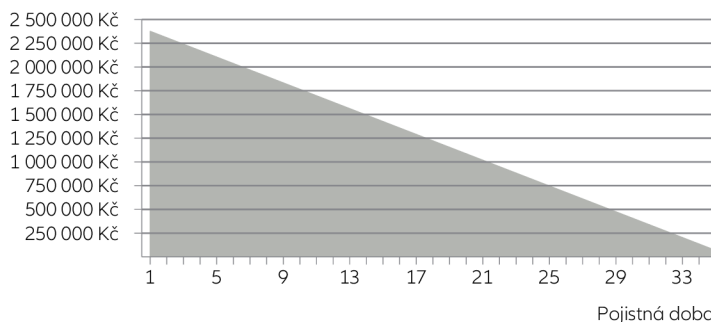
JAKÝ JE PRŮBĚH POJIŠTNÉ ČÁSTKY?

Smrt - lineárně klesající PČ (S8)

Rok	Pojistná částka	Rok	Pojistná částka	Rok	Pojistná částka
2022	2 376 000 Kč	2034	1 561 368 Kč	2046	746 736 Kč
2023	2 308 114 Kč	2035	1 493 482 Kč	2047	678 850 Kč
2024	2 240 228 Kč	2036	1 425 596 Kč	2048	610 964 Kč
2025	2 172 342 Kč	2037	1 357 710 Kč	2049	543 078 Kč
2026	2 104 456 Kč	2038	1 289 824 Kč	2050	475 192 Kč
2027	2 036 570 Kč	2039	1 221 938 Kč	2051	407 306 Kč
2028	1 968 684 Kč	2040	1 154 052 Kč	2052	339 420 Kč
2029	1 900 798 Kč	2041	1 086 166 Kč	2053	271 534 Kč
2030	1 832 912 Kč	2042	1 018 280 Kč	2054	203 648 Kč
2031	1 765 026 Kč	2043	950 394 Kč	2055	135 762 Kč
2032	1 697 140 Kč	2044	882 508 Kč	2056	67 876 Kč
2033	1 629 254 Kč	2045	814 622 Kč		

Pojistná částka (v Kč) uvedená v tabulce je ujednána vždy od 01.04. daného roku do 31.03. roku následujícího.

Pojistná částka



Modelová klientka A

Základní údaje

Místo pojištění	PSČ 266 01 BEROUN, ČESKO
Umístění bytu	Patro, číslo bytu:
Obydlenost	Trvale obývané
Povodňová zóna	1.
Trvání pojištění	Pojištění sjednáno na dobu neurčitou

Pojištění nemovitosti

Roční pojistné za pojištění nemovitosti	720 Kč
Varianta pojištění	KOMFORT
Spoluúčast	1 000 Kč
Typ nemovitosti	Byt
Celková plocha bytu	34 m ²
Vedlejší objekty	Pojištěno, plocha vedlejších staveb nejvýše do: 100 m ²
Povodeň, záplava	Pojištěno, výše spoluúčasti pro povodeň, záplavu 10 000 Kč

Pojištění domácnosti

Roční pojistné za pojištění domácnosti	1 510 Kč
Varianta pojištění	KOMFORT
Spoluúčast	1 000 Kč
Pojistná částka	450 000 Kč
Obytná plocha	34 m ²
Cennosti	Limit 90 000 Kč
Vedlejší prostory na jiné adrese	Nepojištěno
Povodeň, záplava	Pojištěno, výše spoluúčasti pro povodeň, záplavu 10 000 Kč

Pojištění odpovědnosti

Roční pojistné za pojištění odpovědnosti	2 123 Kč
Spoluúčast	Bez spoluúčasti
Limit plnění	20 000 000 Kč

Cena pojištění

Roční pojistné celkem	4 353 Kč
Roční pojistné po slevách celkem	3 482 Kč
Splátka pojistného	3 482 Kč ročně

MAJETEK – KALKULACE

Rozsah pojištění majetku

	POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI	POJIŠTĚNÍ DOMÁCNOSTI
Povodeň, Záplava	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Požár	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Výbuch, Imploze	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Přímý úder blesku	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Vichřice, Krupobití	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Tíha sněhu a ledové námrazy	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Zatečení atmosférických srážek	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Vodovodní škoda, Voda z akvária	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Vystoupení vody z odpadního potrubí	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Prasknutí potrubí (mráz, přetlak)	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Rozbití skla z nepojištěné příčiny	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Pád stromů a jiných předmětů	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Pád letadla a vesmírných těles	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Náraz vozidla nebo jeho nákladu	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Rázová vlna (aerodynamický třesk)	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Kouř	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Sesuv půdy a skal, Sesuv laviny	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Zemětřesení	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Ztráta vody (vodné, stočné)	✓ limit 150 000 Kč	✓ limit 150 000 Kč
Poškození zateplené fasády zvířaty	✓ bez limitu	✗ nepojištěno
Úhrada splátek úvěru na bydlení	✓ limit 12 splátek	✗ nepojištěno
Náhradní ubytování při totální škodě	✓ limit 10 000 Kč měsíčně, až 12 měsíců	✗ nepojištěno
Zničení obsahu chladicího zařízení	✗ nepojištěno	✓ 450 000 Kč
Krádež vloupáním, Loupež	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Krádež věcí ve vedlejších prostorech	✗ nepojištěno	✓ 45 000 Kč
Vandalismus	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč
Přepětí, Nepřímý úder blesku, Podpětí, Zkrat	✓ bez limitu	✓ 450 000 Kč

Rozsah asistenčních služeb

Technická havárie	✓ limit 10 000 Kč na událost
Zablokované dveře a zámky	✓ limit 10 000 Kč na událost
Nouzový provoz domácnosti	✓ limit 20 000 Kč na událost
Nutnost návratu ze zahraničí	✓ limit 20 000 Kč na událost

Rozsah pojištění odpovědnosti

Pojištění odpovědnosti za újmu	✓ limit 20 000 000 Kč
Zahrnuje:	✓ Odpovědnost za újmy z občanského života
	✓ Odpovědnost vlastníka, nájemce nebo správce nemovitosti
	✓ Odpovědnost vlastníka zvířete