

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Tereza Zavadilová

© 2021 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tereza Zavadilová

Hospodářská politika a správa
Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Název anglicky

The analysis of mortgage loan offers on the Czech market

Cíle práce

Bakalářská práce bude vysvětlovat základní pojmy z oblasti bankovníctví a hypotečních úvěrů, a tím přiblíží základní jazyk bankovníctví potenciálním žadatelům. Bude se zabývat vývojem hypotečních úvěrů v České republice, představí jednotlivé druhy a typy hypotečních úvěrů a také způsoby, kterými Česká národní banka zasahuje do hypotečního trhu.

Dále se bude zabývat analýzou hypotečního trhu a komparací subjektů poskytující hypoteční úvěry v České republice. Komparace bude zaměřena na podmínky poskytnutí hypotečních úvěrů jednotlivých bankovních subjektů. Tyto podmínky budou analyzovány na modelových žadatelích, prostřednictvím kterých bude zhodnoceno, která banka poskytuje nejvýhodnější hypoteční úvěry.

Metodika

Teoretická část bakalářské práce bude zaměřena na studium dané problematiky z vybraných literárních titulů a jiných informačních zdrojů.

Analytická část bude využívat metody analýzy ke zjištění podmínek poskytování úvěru klientům. Dále bude použita komparace a syntéza k vyhodnocení nejvýhodnějších nabídek pro modelové žadatele na základě úrokových sazeb či jiných poplatků.

V celé bakalářské práci budou použity grafy a tabulky k lepšímu porozumění daných jevů.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

hypoteční trh, úvěr, hypoteční úvěr, úroková sazba, klient, ČNB, podmínky poskytování, RPSN, vyhodnocení

Doporučené zdroje informací

Brčák, J., Sekerka, B., Severová, L., Stará, D. Makroekonomie. Makroekonomický přehled. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-708-5.

DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozšíř. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

KALABIS, Z. Bankovní služby v praxi. 1. Vyd. Brno: Computer Press, 2014. 249 s. ISBN 0124017436

KALABIS, Z. Základy bankovníctví: bankovníctví obchody, služby, operace a rizika. Brno: Bizbooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

NORDHAUS, W D., SAMUELSON, P A. Ekonomie: 19. vydání. Praha: NS Svoboda, 2013. ISBN 978-80-205-0629-0

PULPÁNOVÁ, S. Komerční bankovníctví v České republice. Vyd.1. Praha: Oeconomica, 2007, 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1

RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK J. Finanční matematika pro každého. 6., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2007. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2233-7.

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2238-4.

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Josef Brčák, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 30. 11. 2020

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 1. 12. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 14. 03. 2021

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 14. 3. 2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. Josefu Brčákovi, CSc. za odborné vedení, vstřícnost při konzultacích a cenné rady, které mi pomohly práci vypracovat. Dále děkuji mému příteli Lukáši Stránskému za jeho podporu spolu s věcnými připomínkami při psaní práce a panu Mgr. Milanu Schweigstillovi za výpomoc při zpracování stylistické stránky této práce.

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Abstrakt

Bakalářská práce je zaměřena na analýzu hypotečních úvěrů v České republice. Zabývá se výběrem nejvhodnějšího hypotečního úvěru pro dva modelové žadatele s cílem nalézt banku s nejvýhodnějšími podmínkami na českém trhu. Teoretická část se zabývá charakteristikou hypotečního trhu, historií hypotečních úvěrů a vysvětlením základních pojmů spadajících do problematiky hypotečních úvěrů. Praktická část obsahuje vývoj hypotečního trhu od roku 2009 do roku 2020 z pohledu vývoje úrokových sazeb, objemu sjednaných hypotečních úvěrů a průměrné výše sjednaných úvěrů. Dále charakterizuje dva modelové žadatele, pro které jsou následně hypotečními specialisty vykalkulované hypoteční nabídky od čtyř bankovních institucí, konkrétně od České spořitelny, Moneta Money Bank, Air Bank a Raiffeisen Bank. Pro lepší přehlednost je analýza obohacena o tabulky, které napomáhají vyobrazení předností či nevýhod každé z bank. Pomocí komparace a syntézy dochází k výběru hypotečního úvěru od Moneta Money Bank u obou modelových žadatelů. Na základě vyhodnocení je vybrána Moneta Money Bank jako banka poskytující své služby za nejvýhodnějších podmínek. V závěru je následně uvedeno zhodnocení celé situace.

Klíčová slova: ČNB, klient, hypoteční trh, hypoteční úvěr, úroková sazba, podmínky poskytování, RPSN, úvěr, vyhodnocení

The analysis of mortgage loan offers on the Czech market

Abstract

The bachelor thesis is focused on the analysis of mortgage loans in the Czech Republic. It deals with the selection of the most suitable mortgage loan for two model applicants to find a bank with the most advantageous conditions on the Czech market. The theoretical part deals with the characteristics of the mortgage market, the history of mortgage loans, and an explanation of the basic concepts falling within the issue of mortgage loans. The practical part contains the development of the mortgage market from 2009 to 2020 in terms of the development of interest rates, the volume of agreed mortgage loans, and the average amount of agreed loans. It also characterizes two model applicants, for whom mortgage specialists are subsequently calculated mortgage offers from four banking institutions, namely from Česká spořitelna, Moneta Money Bank, Air Bank, and Raiffeisen Bank. For better clarity, the analysis is enriched with tables that help to illustrate the advantages or disadvantages of each of the banks. With the help of comparison and synthesis, a mortgage loan from Moneta Money Bank is selected from both model applicants. Based on the evaluation, Moneta Money Bank is selected as the bank providing its services under the most advantageous conditions. In the end, an evaluation of the whole situation is given.

Keywords: CNB, client, mortgage market, mortgage loan, interest rate, conditions of provision, APR, loan, evaluation

Obsah

1 Úvod	11
2 Cíl práce a metodika	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika	12
3 Teoretická východiska	13
3.1 Monetární politika	13
3.2 Bankovní systém	14
3.2.1 Struktura českého bankovního systému	15
3.3 Česká národní banka	16
3.4 Hypoteční úvěr	17
3.4.1 Historie hypotečních úvěrů ve světě	17
3.4.2 Historie hypotečních úvěrů v České republice	19
3.4.3 Dělení hypotečních úvěrů	20
3.4.4 Druhy hypotečních úvěrů	22
3.5 Základní vymezení a terminologie hypotečního úvěru	23
3.5.1 Fixační období hypotečního úvěru	24
3.5.2 Refinancování hypotečního úvěru	24
3.5.3 Pojištění hypotečního úvěru	25
3.5.4 Úroková míra	26
3.5.5 Poplatky spojené s pořízením hypotečního úvěru	26
3.5.6 RPSN	27
3.5.7 Bonita klienta	28
3.5.8 Regulace hypotečního trhu	28
4 Analytická část	31
4.1 Analýza trhu	31
4.2 Vývoj hypotečního trhu v průběhu pandemie Covid-19	34
4.3 Modeloví žadatelé	36
4.3.1 Mladý pár	36
4.3.2 Čtyřčlenná rodina	38
4.4 Vybrané banky a jejich nabídky	40
4.4.1 Česká spořitelna	40
4.4.2 Moneta Money Bank	41
4.4.3 Air Bank	43
4.4.4 Raiffeisen Bank	44
4.5 Porovnání hypotečních nabídek	45
4.5.1 Porovnání nabídek pro 1. modelovou rodinu	45
4.5.2 Porovnání nabídek pro 2. modelovou rodinu	46

5	Výsledky a diskuze	48
5.1	Výběr banky 1. modelové rodiny	48
5.2	Výběr banky 2. modelové rodiny	49
5.3	Celkové zhodnocení analýzy	49
6	Závěr	51
7	Seznam použitých zdrojů	54
7.1	Literární zdroje	54
7.2	Internetové zdroje	55

Seznam grafů

Graf 1 - Průměrná úroková sazba v letech 2009-2020.....	31
Graf 2 - Vývoj objemu a průměrné výše hypotečních úvěrů v letech 2009 -2020.....	33

Seznam tabulek

Tabulka 1- Čisté měsíční příjmy 1. modelové rodiny	37
Tabulka 2 - Měsíční náklady první modelové rodiny	37
Tabulka 3 - Souhrn informací k žádosti o hypoteční úvěr	37
Tabulka 4 - Čisté měsíční příjmy 2. modelové rodiny	39
Tabulka 5 - Měsíční výdaje 2. modelové rodiny	39
Tabulka 6 - Souhrn informací k žádosti o hypoteční úvěr 2. modelové rodiny.....	39
Tabulka 7 - Nabídka hypotečního úvěru České spořitelny pro obě modelové rodiny.....	41
Tabulka 8 – Nabídka hypotečního úvěru od Moneta Money Bank pro oba modelové žadatele.....	42
Tabulka 9 -Nabídka hypotečního úvěru od Air Bank pro oba modelové žadatele	43
Tabulka 10 - Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisen Bank pro oba modelové žadatele	44
Tabulka 11- Porovnání nabídek hypotečních úvěrů pro 1. modelovou rodinu z hlediska úrokové sazby, RPSN a poplatků.....	45
Tabulka 12 - Porovnání nabídek hypotečních úvěrů pro 1. modelovou rodinu z hlediska měsíční s plátek bez poplatků/s poplatky a celkové zaplacené částky.....	46
Tabulka 13 - Porovnání nabídek hypotečních úvěrů pro 2. modelovou rodinu z hlediska úrokové sazby, RPSN a poplatků.....	46
Tabulka 14 - Porovnání nabídek hypotečních úvěrů pro 2. modelovou rodinu z hlediska měsíčních splátek bez poplatků/s poplatky a celkové zaplacené částky.....	47

Seznam použitých zkratk

Apod.	A podobně
BRKI	Bankovní registr clientských informací
č.	Číslo
ČEB	Česká exportní banka
ČMZRB	Českomoravská záruční a rozvojová banka
ČNB	Česká národní banka
ČSR	Československá republika
DSTI	Debt Service to Income (dluhová služba k příjmu)
DTI	Debt to Income (dluh k příjmu)
FHA	Federal Housing Administration (Federální správa bydlení)
Kč	Korun českých
LTV	Loan to Value (Hodnota půjčky)
Max.	maximálně
Mld.	Miliard
Např.	Například
NRKI	Nebankovní registr clientských informací
OSSZ	Okresní správa sociálního zabezpečení
PRIBOR	Prague Interbank offered rate (Pražská mezibankovní sazba)
Př. n. l.	Před naším letopočtem
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
Sb.	Sbírky
SOLUS	Sdružení na Ochranu Leasingu a Úvěru Spotřebitelům
Stol.	Století
Str.	Strana
Tzv.	Takzvaný
USA	United States of America (Spojené státy americké)

1 Úvod

Potřeba někam patřit a někde žít je vlastní každému z nás. Současné možnosti bydlení se zřejmě liší od dob dávno minulých, kdy lidé žili v kruhu své rodiny a příbuzných. Dnešní doba se naopak vyznačuje stěhováním dospělých dětí od svých rodičů a zakládáním své nové rodiny ve vlastním domově. Jednou z nejčastějších možností, jak se k takovému bydlení dostat, je vzít si hypoteční úvěr.

Hypoteční úvěry jsou dnes zcela běžnou a pro bankovní instituce i nejméně rizikovou formou úvěru. Nižší rizikovost je zde dána především nutností zástavy klientovy nemovitosti, prostřednictvím které za svůj dluh věřiteli ručí. Tímto druhem úvěru lidé financují jak koupi nemovitosti, tak její výstavbu či rekonstrukci. Poskytovateli hypotečních úvěrů jsou bankovní i nebankovní instituce, jejichž hypoteční služby jsou regulovány opatřeními České národní banky. Hypoteční úvěr je poskytován v maximální možné době 30 let, čímž se řadí mezi nejdůležitější a nejzávažnější rozhodnutí každého z nás. Pro potenciální žadatele je velice důležité, aby se věnovali důkladnému průzkumu hypotečního trhu a našli tak poskytovatele, který bude nejvíce vyhovovat jejich požadavkům. V současné době se mezi žadateli vyskytují mladí lidé se zájmem o koupi vlastní nemovitosti, za účelem založení rodiny s pevným zázemím. Další velkou skupinou jsou rodiny s dětmi, kterým např. velikostně nestačí jejich současné bydlení, žijí v pronájmu nebo pouze touží po vlastní zahradě. Žadateli však mohou být i jednotlivci, jestliže je jejich finanční samostatnost dostatečně vysoká.

Tato bakalářská práce se bude zabývat výběrem nejvhodnějšího hypotečního úvěru pro dva modelové žadatele – mladý pár a čtyřčlennou rodinu. Jednotlivé nabídky hypotečních úvěrů, vypočtené hypotečními specialisty analyzovaných bank, budou mezi sebou komparovány a na základě syntézy se vyhodnotí vhodný úvěr pro oba modelové žadatele. V souvislosti s vyhodnocením dojde k rozhodnutí, která banka poskytuje úvěry za nejvýhodnějších podmínek.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je nalezení nejvhodnějšího úvěru pro dva modelové žadatele a na základě analýzy určit, která banka poskytuje nejvýhodnější podmínky pro své klienty. Dílčím cílem je stručná charakteristika hypotečního trhu v České republice a usnadnění potenciálnímu žadateli orientaci v něm. Dalším dílčím cílem je eventuální zjištění, zda dochází ke změně úrokové míry v závislosti na výši úvěru.

V rámci teoretické části budou vysvětleny základní pojmy související s problematikou hypotečních úvěrů, jako úroková sazba, RPSN, refinancování úvěrů, pojištění úvěr a další. Dále zde bude vysvětleno, jakým způsobem Česká národní banka intervenuje do hypotečního trhu.

Analytická část se bude zabývat vývojem hypotečního trhu od roku 2009 do nástupu pandemické krize v roce 2020. V analytické části budou komparovány nabídky hypotečních úvěrů pro jednotlivé modelové žadatele. Ačkoliv bylo osloveno několik bank, ochotu komunikovat projevila jen Česká spořitelna, Moneta Money Bank, Air Bank a Raiffeisen Bank. Na základě komparace dojde k vyhodnocení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru pro každého z modelových klientů.

2.2 Metodika

Teoretické části bakalářské práce je dosaženo pomocí literární rešerše odborných publikací a internetových zdrojů. Z této rešerše jsou vybrány pojmy potřebné k pochopení oblasti bankovníctví a hypotečního trhu, které jsou psány pomocí deskriptivní metody.

Praktická část je zaměřena na analýzu nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank pro dva modelové žadatele. První modelový žadatelé jsou vytvořeni tak, aby charakterizovali současnou generaci vysokoškolských absolventů hledající své první bydlení vhodné pro založení rodiny. Druhým modelovým žadatelem je čtyřčlenná rodina toužící po bydlení, které by lépe vyhovovalo jejich nárokům. Žádosti obou modelových klientů jsou zkonzultovány s bankovními poradci jednotlivých bank, kteří vykalkulují nabídky odpovídající současným podmínkám hypotečního trhu. Kalkulace jsou mezi sebou následně komparovány a je provedena syntéza, pomocí které je uskutečněno závěrečné vyhodnocení. Výstupy této evaluace jsou podkladovými informacemi k určení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru pro modelové fiktivní žadatele.

3 Teoretická východiska

3.1 Monetární politika

Monetární politika se uplatňuje v rámci hospodářské politiky státu prostřednictvím centrální banky. Každý stát má své vlastní politicko – měnové nástroje, kterými ovlivňuje svůj hospodářský vývoj. Tato centrální banka má v rámci monetární politiky za úkol regulovat podmínky na finančním trhu, regulovat množství peněz v ekonomice a výši úrokové míry. (Brčák a kol., Makroekonomie, str. 228–229)

Brčák a kol. (2018) dále zdůrazňuje, že monetární politika může být uplatněna pouze za předpokladu dobře vyvinutého tržního mechanismu, ve kterém jsou splněny následující podmínky:

- Existence trhu peněz, trhu kapitálu a úvěrového systému.
- Existence centrální banky ve státním vlastnictví jako emisní instituce.
- Účast státních orgánů na trhu peněz a kapitálu.
- Existence peněžního oběhu.

Cíle monetární politiky, a tedy jednotlivých centrálních bank ve světě, se mohou lišit. Monetární politiku může centrální banka cílit na inflaci, kdy se snaží o takovou míru inflace, která se bude pohybovat v určitém předem stanoveném rozmezí. Dále centrální banky zasahují do regulace měnového kurzu a usilují o jeho stabilitu. Možným cílem může být i nízká nezaměstnanost, ekonomický růst nebo koordinace s fiskální politikou. (Nordhaus, str. 476–477)

Brčák a kol. (2018) udávají jako hlavní nástroj monetární politiky regulaci množství peněz v oběhu. Z toho vyplývá, že bude-li centrální banka intervenovat do ekonomiky regulací objemu peněz v oběhu, může tím tak zcela úmyslně snížit nebo naopak zvýšit její výkon. Takovéto změny jsou pak vykonávány v rámci restriktivní (snížení nabídky peněz) nebo expanzivní (zvýšení nabídky peněz) monetární politiky.

Dále dodává, že expanzivní i restriktivní monetární politika je vykonávána prostřednictvím přímých a nepřímých monetárních nástrojů. Mezi přímé (administrativní) monetární nástroje patří regulace investičního a spotřebního úvěru, nastavení pravidel likvidity, povinné vklady u centrální banky, nastavení maximálních a minimálních úvěrových sazeb a nastavení úvěrových kontingentů. Nepřímy nástroji jsou povinné minimální rezervy bank, operace na volném trhu – nákup a prodej cenných papírů, nastavení diskontních sazeb, operace na devizovém trhu a konverze a swapy cizích měn.

Centrální banka, včetně České národní banky, využívá spíše nepřímých monetárních nástrojů, které jsou méně násilným zásahem do trhu a působí plošně. Změnou sazby povinných minimálních rezerv centrální banka snižuje nebo naopak zvyšuje nabídku peněz. V případě, že banka povinné minimální rezervy zvýší, sníží tak nabídku peněz v ekonomice. Komerční banky ukládají část svých aktiv u centrální banky, ať už v hotovosti nebo v jiných formách. Velikost rezervy se odvozuje ze stanovené části vkladu na běžném účtu. Takto uložená aktiva se od roku 2001 úročí dvoutýdenní repo sazbou. Ta se v současné době (listopad, 2020), podle cnb.cz, pohybuje v hodnotě 0,25 %. Dále centrální banka reguluje nabídku peněz pomocí nákupů a prodeje cenných papírů na volném trhu. Prodej cenných papírů zapříčiní snížení objemu financí na trhu a tím i zvýšení úrokové sazby. Jejich nákupem pak dochází k opačným jevům. Diskontní sazbu ČNB využívá při poskytování úvěru komerčním bankám a tím ovlivňuje cenu (úrok), za který tyto banky poskytují úvěry svým klientům. ČNB může snižovat tuto sazbu za účelem zvýšení peněz v ekonomice. Příkladem může být, dle dat cnb.cz, rok 2019, kdy byla diskontní sazba nastavena na 1 %. ČNB sazbu postupně snižovala a v současné době má diskontní sazbu hodnotu 0,05 %. Z toho vyplývá, že ČNB od roku 2019 postupně zvyšovala objem peněz v oběhu a tím podporovala chod ekonomiky. V neposlední řadě centrální banka působí na devizovém trhu, kde svými intervencemi ovlivňuje kurz koruny, který může oslabit nebo naopak posílit vůči ostatním měnám. Tímto nástrojem, v případě oslabení české měny, podpoří export a domácí produkt. (Brčák a kol., Makroekonomie, str. 234-236)

3.2 Bankovní systém

Bankovní systém je systém bankovních institucí působící na celém území daného státu se vzájemnými vazbami a vazbami na své okolí.

Dvořák (2005) zmiňuje, že funkce, které jednotlivé banky v bankovním systému zastávají, závisí na ekonomickém systému dané země, na jeho rozvinutosti a podstatě. Kromě toho zdůrazňuje i jiné faktory působící na podobu bankovního systému, mezi něž se řadí úroveň rozvinutosti finančního trhu, měnová stabilita a její směnitelnost, způsob, jakým jsou banky regulovány apod. Avšak faktor, který udává konkrétní podobu moderního bankovníctví je jeho historický vývoj.

Při důrazu na historický vývoj bankovního systému Dvořák (2005) rozlišuje jednostupňový a dvoustupňový bankovní systém. Hlavním rozdílem mezi těmito dvěma bankovními modely je přítomnost centrální banky. Jednostupňový bankovní systém je založen

na principu homogenity všech bankovních institucí, které jsou si rovny svým postavením, pravomocemi, kvalitou i vzájemností vztahů. Zatímco ve dvoustupňovém bankovním systému má nejvyšší postavení centrální banka a komerční banky jsou jí podřízené. Komerční banky fungují na ziskovém principu a na rozdíl od centrální banky jsou zaměřeny na mikroekonomické funkce, kam spadají i hypoteční úvěry poskytované občanům daného státu.

Půlpánová (2007) přidává další znak dvoustupňového modelu, a to oddělenost komerčního a investičního bankovníctví.

3.2.1 Struktura českého bankovního systému

Český bankovní systém je charakterizován jako dvoustupňové univerzální bankovníctví. Do struktury českého bankovníctví se řadí, kromě obchodních bank, také stavební spořitelny, hypoteční banky, specializované banky a úvěrová družstva. (Dvořák, Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty, str. 123)

- **Obchodní banka**

Kalabis (2012), jako obchodní banku, definuje takovou právnickou osobu, která je založená jako akciová společnost se sídlem v České republice, přijímá vklady od veřejnosti a poskytuje úvěry veřejnosti. Obchodní banky se řídí zákonem č. 21/1992 o bankách a ke svým činnostem potřebují bankovní licenci vydanou Českou národní bankou.

- **Stavební spořitelna**

Dle Kalabise (2012) může být Stavební spořitelnou v České republice pouze ta instituce, které bylo uděleno povolení dle zákona o bankách. Podmínkou k udělení povolení je specializace na stavební spoření podle zákona o stavebním spoření. Dvořák (1999) doplňuje, že tuto specializaci vykonávají pouze stavební spořitelny a spočívá v kombinaci spoření vlastních prostředků a poskytováním úvěrů na bytové potřeby. Kalabis (2012) udává dvě fáze stavebního spoření. V první fázi je klient povinen po smluvně stanovenou dobu odvádět měsíční spořicí částku na sjednaný účet u Stavební spořitelny. V druhé fázi má klient možnost sjednání úvěrové smlouvy s nárokem na nižší úrokovou míru.

- **Hypoteční banka**

Dvořák (1999) definuje hypoteční banku jako druh bankovní instituce, který se přímo specializuje na poskytování hypotečních úvěrů. Principem služeb

tohoto druhu bankovní instituce je získávání zdrojů z emisí hypotečních zástavních listů a jejich následná redistribuce klientům prostřednictvím hypotečních úvěrů.

- **Česká exportní banka (ČEB)**

Kalabis (2012) udává vznik České exportní banky roku 1995 a řadí ji mezi specializované banky. Dále zmiňuje její zaměření na státní podporu exportu. Svou činnost vykonává prostřednictvím úvěrováním vývozu, které potřebují stálou finanční podporu. Česká exportní banka poskytuje objem úvěru a sazbu úroku v takových podmínkách, které ostatní bankovní instituce bankovního trhu běžně nenabízejí. Těmito službami umožňuje českým exportním firmám vstupovat do mezinárodní soutěže a napomáhá jim tak k dosažení stejných podmínek, za kterých svou činnost vykonávají jejich hlavní zahraniční konkurenti.

- **Českomoravská záruční a rozvojová banka (ČMZRB)**

Dle Kalabise (2012) vznikla ČMZRB roku 1992 a v souladu se záměry České republiky zajišťuje státní finanční podporu malým a středním podnikům, především prostřednictvím poskytování zvýhodněných úvěrů s využitím prostředků státu a krajů. Z této státní finanční podpory vyplývá, že jejím hlavním akcionářem je stát (v zastoupení Ministerstvem financí a Ministerstvem pro místní rozvoj). Dalšími jsou Komerční banka, Česká spořitelna a Československá obchodní banka.

3.3 Česká národní banka

Česká národní banka je centrální bankou České republiky a tuto funkci plní již od 1. ledna 1993. Postavení a suverénnost České národní banky je dána Ústavou ČR. Její cíle, organizace, nástroje, pravomoci a principy jsou konkretizovány v zákoně o České národní bance (zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance a ve znění pozdějších novel). (Dvořák, Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty, str. 59)

ČNB plní ve svém postavení řadu funkcí, z čehož za nejvýznamnější lze dle Dvořáka (2005) považovat emise hotovostního oběživa. Dále pak funkci hlavní banky pro ostatní komerční banky, které jsou oprávněny, a do jisté míry i povinny, u ČNB ukládat část svých depozit. Česká národní banka vystupuje jako jediná banka státu a vykonává bankovní služby

pro vládní instituce. Mezi další významnou funkci patří provádění monetární politiky, skrze kterou ovlivňuje ekonomické cíle státu. Vykonává bankovní regulaci a dohled celého bankovního systému a zastupuje zemi v mezinárodních finančních a měnových institucích, mezi které patří např. Světová banka a Mezinárodní měnový fond.

3.4 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splácení je zajištěno zástavním právem, a který bývá výhradně určený na výstavbu či pořízení nemovitosti, která se vyskytuje na území České republiky. Zástavní právo se musí vztahovat k pořizované nebo jiné nemovitosti nacházející se na území České republiky.

Hypoteční úvěry se v České republice poskytují od roku 1995 přijetím příslušné legislativy, která vstoupila v platnost 1. července téhož roku. (Dvořák, Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty, str.288)

V minulosti (dle Syrového, 2009) banky poskytovaly hypoteční úvěry výhradně na nemovitost, především pak na výstavbu a koupi rodinného domu či bytu. V dnešní době je tento typ úvěru víceúčelový, podmínkou je však zástava oceněné nemovitosti ve výši hodnoty úvěru.

3.4.1 Historie hypotečních úvěrů ve světě

Problematika spojená s historií hypotečních úvěrů ve světě je pro potřeby této bakalářské práce v rámci následujících odstavců, pokud není uvedeno jinak, čerpána ze serveru (hypotekomat.cz, 2017).

Je pouze těžko představitelné, že by obecně půjčky byly pouze novodobou záležitostí posledních pár století. Půjčky zde naopak existují již od dob, kdy si lidé pro své konkrétní obchodní potřeby začali vyměňovat zboží a používali ho jakožto určitou formu platidla. Písemné záznamy ze 4. stol. př. n. l. dokazují, že už v této době se uchovávaly účetní a úřední listiny, ve kterých se vedl záznam o dlužích či půjčkách. V minulosti tedy bylo možné si půjčit od bohatšího souseda, urozené šlechty a později i od banky jako takové.

O hypotečních úvěrech můžeme mluvit od 2. stol. př. n. l., kdy se našly nejstarší prameny se zmínkou o tomto druhu úvěru. Konkrétně Zákoník Mannův nám poskytuje příslušné důkazy o tom, že již Starověcí Indové museli pokrýt dluhy svým majetkem. Za své půjčky ručili různými drobnými předměty, jako jsou šperky, nebo něčím, co neslo hodnotu větší, např. nemovitý majetek. Stejným způsobem fungovali starověcí Římané, kteří brali půjčky jako

běžnou součástí svého života. V této době podléhali majetku Římských obyvatel i otroci, a tak právě oni mohli být použiti jako zástavní majetek.

Díky feudalismu, který nebyl půjčkám nakloněn, nastává další rozvoj až v 15. a 16. stol. v době rozmachu námořních cest. Námořní plavby byly obecně velmi riziková aktivita, obchodníci si půjčovali peníze na zboží či na pronájem lodí, avšak právě bouřky nebo piráti jim velmi komplikovali jejich obchod. Právě kvůli této skutečnosti, kdy mohli být obchodníci přepadeni piráty nebo se z jiného důvodu nevrátili zpět, byly úvěry kryty nemovitým majetkem dlužníků. Banky tak měly jistotu, že o vypůjčené peníze neprijdou. Právě od doby námořních plaveb bylo ručení nemovitostmi velmi obvyklou záležitostí, avšak půjčky byly po dlouhou dobu poskytovány pouze těm, kteří podnikali za účelem zisku, tedy obchodníkům, podnikatelům a zemědělcům.

Hypoteční úvěr v podobě, jak ho známe dnes, má své počátky na začátku 20. století v USA. V této době se poskytováním hypoték zabývaly pojišťovny, pro které byl takový druh úvěru velmi výhodný. Úvěry byly schvalovány pouze do 50 % hodnoty nemovitosti a byly vypočítané maximálně na 3-5 let. V této době neexistovaly měsíční splátky, jak je známe dnes, ale po stanovenou dobu max. 5 let se platily pouze úroky. Velké riziko pro klienta znamenala tzv. Balónová platba. Balónová platba byla jednorázová platba placená na konci hypotečního období, kdy klient zaplatil najednou až 80 % hodnoty hypotéky. Pojišťovny předpokládaly, že především díky této jednorázové platbě lidé takové úvěry nebudou schopni splatit a jim případnou jak splacené úroky, tak majetek, kterým byl hypoteční úvěr krytý. Z tohoto důvodu mělo do roku 1934 vlastní bydlení pouhých 10 % amerického obyvatelstva.

Marie Justin Fritz, Britannica, (2019) doplňuje, že výhodnější podmínky pro klienty nastavila až FHA (Federal Housing Administration) založená v roce 1934. FHA byla podporována státem a měla za úkol usnadnit financování bydlení, zlepšit standardy bydlení a zvýšit zaměstnanost v době Velké hospodářské krize. Hypoteční úvěry byly poskytnuty až na 80–90 % hodnoty nemovitosti a doba splácení se prodloužila na 15 let. Balónová platba byla rozpočítána do měsíčních splátek. Tím se snížilo i množství peněz potřebných složit předem z původních 50 % na 10 % hodnoty úvěru. Protože tyto hypoteční úvěry znamenaly menší riziko pro věřitele, snížila se i úroková sazba. Podmínky splácení hypotečního úvěru se staly pro klienty mnohem příznivější a riziko, že úvěr nebudou schopni splatit, mnohem nižší. FHA dosáhlo skutečnosti, že splácení vlastního bydlení bylo mnohdy levnější než samotný nájem. I přes to, že FHA dopomohlo k vyššímu vlastnictví nemovitostí, někteří američtí obyvatelé byli i tak znevýhodněni. Hypoteční úvěry byly poskytovány především na výstavbu nových rodinných domů než bytových jednotek. Dalším problémem bylo, že legislativa FHA nebyla

otevřena svobodným ženám, důchodcům a ani rodinám s nízkým příjmem. Samostatný rodinný dům se tak stal americkým snem mnohých obyvatel USA.

3.4.2 Historie hypotečních úvěrů v České republice

V Českých zemích sahá historie hypotečních úvěrů až do 2. poloviny 19. století, kdy vznikaly Veřejnoprávní ústavy. Účelem byla transformace pozemkového vlastnictví do moderních forem kapitálu. Na území pozdější ČSR vzniklo celkem 6 veřejnoprávních bank, mezi něž patřila Hypoteční banka království Českého. Hypoteční banka království Českého vznikla roku 1865, jakožto nejvýznamnější institut, podle kterého vznikl Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav v Opavě (1869) a Hypoteční banka markrabství moravského (1876). Tyto banky byly roku 1918 sloučeny do tzv. Zemských bank, které sídlily v Praze, Opavě a Brně. Zemské banky se staly modernizačním nástrojem, které se soustředily na úvěry dlouhodobého charakteru, a to bez přísunu zdrojů z veřejných financí. (Půlpánová, Komerční bankovníctví v České republice, 2007, str. 22-23; Krůta, 2017)

Dle Půlpánové (2007) utrpěla česká bankovní soustava mnoho ran v meziválečném a poválečném období. Po roce 1945 přichází snaha o přetvoření bankovního systému Československé republiky v plánovaný a centralizovaný, který umožňuje vysokou formu kontroly. Do roku 1950 zde fungovaly dvě banky, a to Státní banka Československá, která plnila funkci centrální banky a Československá státní spořitelna, která měla za úkol koncentrovat úspory obyvatel pro jejich následné plánovité využití. Centralizace bankovníctví a komunistický režim hypotečnímu trhu nepomohl a v této době tak nedochází k dalšímu vývoji.

Ke znovuoobnovení bankovníctví došlo až v roce 1990. Avšak na počátku nebyly stanoveny patřičné zákony, které by hypotečnímu trhu připravily právní prostředí. Toto období trvalo do roku 1995, kdy začaly být poskytovány úvěry kryté nemovitostmi. Chyběla zde informovanost občanů a ti jako následek tomuto druhu úvěru nedůvěřovali. Hypoteční trh znovu ožil až se vznikem Českomoravské hypoteční banky, která u nás funguje dodnes pod názvem Hypoteční banka. Tato banka odstartovala novou epochu hypotečního trhu. Dnes jsou hypoteční úvěry nedílnou součástí téměř každé české domácnosti a staly se symbolem vlastního bydlení. (Krůta, 2017)

3.4.3 Dělení hypotečních úvěrů

Jak je již zmíněno výše, hypoteční úvěry jsou v dnešní době naprosto běžná součást života většiny lidí. Český hypoteční trh tak nabízí různé typy hypotečních úvěrů, které se dělí dle účelu, pro který je hypoteční úvěr poskytován, typu splácení hypotečního úvěru, typu úročení a dle způsobu doložení příjmů.

- **Dělení dle účelu**

Základním rozlišením, jak již název napovídá, je rozdělení hypotečního úvěru na účelový a neúčelový. Účelová hypotéka je poskytována za předem specifikovaným účelem, jako je koupě, rekonstrukce či výstavba nemovitosti. Je tedy vázána na předem určenou investici a dlužník je povinen dokázat, že poskytnuté prostředky byly opravdu investovány na tento předem sjednaný účel.

Neúčelový hypoteční úvěr je pro žadatele atraktivnější a výhodnější, jelikož ho banka poskytne na širší škálu investic. Žadatel je oprávněn úvěr použít kromě koupě, výstavby či rekonstrukce nemovitosti, i na nákup potřebného vybavení do domácnosti dle jeho uvážení. (Srovnej.to; Hypoteky.cz; Finance.cz)

- **Dělení dle typu splácení úvěru**

Každá splátka úvěru se skládá ze dvou položek, a to ze splátky jistiny a ze splátky úroku. Kalabis (2005) rozlišuje dvě hlavní metody splácení:

- a) Jednorázové**

Jednorázové splácení, tedy splacení úvěru v jedné částce, je využíváno v situaci, kdy je úvěrovaný objekt určen k prodeji.

- b) Postupné**

Potupné splácení spočívá v jednotlivých splátkách splácených po předem stanovených časových obdobích, nejčastěji jednoho kalendářního měsíce. V rámci postupného splácení existuje několik variant. Postupná forma splácení se též rozděluje na splátky pravidelné a nepravidelné.

V rámci postupného splácení rozlišuje Kalabis (2012) následující podtypy:

- 1) Pravidelné**

Pravidelné splátky spočívají ve splácení určité stanovené výše splátek v pravidelných intervalech a využívá celkem tři systémy.

- **Systém degresivních splátek**

U degresivní formy splácení se hodnota splátky s každým měsícem snižuje. Dlužník tak sice vynaloží vyšší náklady na začátku splátkového období, avšak výhodou je pro něj nižší celková částka úvěru.

- **Systém anuitních splátek**

Anuitní forma splácení je charakteristická konstantní částkou splátky úvěru. Tento typ splátek je nejvyužívanější pro hypoteční a spotřebitelské úvěry.

- **Systém progresivních splátek**

Progresivní forma je přesným opakem degresivních splátek, jelikož se zde měsíční splátka v časovém horizontu zvyšuje.

2) Nepravidelné

Nepravidelný typ splácení se přizpůsobuje vlastnímu finančnímu plánu dlužníka.

- **Dělení dle typu úročení**

Portál kurzy.cz vyjmenovává 3 typy úročení hypotečních úvěrů– s odloženou splátkou jistiny; s fixací úrokové sazby a s plovoucí sazbou.

Hypotéka s odloženou splátkou jistiny, tzv. kombinovaná hypotéka kombinuje hypoteční úvěr s jiným, bankou poskytovaným, produktem, díky kterému si klient vytváří rezervu. Rezerva je tedy tvořena např. penzijním připojištěním, stavebním spořením, investičním životním pojištěním apod. V tomto případě se neplatí jistina, ale pouze úrok. Ve chvíli, kdy se uspořené peníze v dalším produktu rovnají jistině, je možné úvěr jednorázově splatit.

Hypoteční úvěr s fixací úrokové sazby má neměnnou neboli fixní úrokovou sazbu po celou dobu fixačního období. Období fixace se různí a klient po celou dobu splácí stejný úrok, který byl určen na začátku splátkového období.

Hypoteční úvěr s plovoucí sazbou je takový úvěr, jehož úroková sazba je fixovaná na velmi krátké období. Sazba může být fixována jak na 1 den, tak na měsíc i rok. Sazba je pak vázána na Prague InterBank Offered Rate (PRIBOR), tzv. tržní sazbu, kterou vyhláší Česká národní banka.

- **Dělení dle dokládání příjmu**

Kurzy.cz rozlišují hypoteční úvěr s doložením příjmu, kdy je klient povinen zpětně doložit svůj finanční příjem za určitou dobu. Banka je pak schopná vyhodnotit, zda je klient schopen se zavázat k pravidelné měsíční splátce.

Druhým typem je (dle Kurzy.cz) hypoteční úvěr bez doložení příjmu, kdy je klient povinen podepsat čestné prohlášení, že je schopen hypoteční úvěr splatit.

3.4.4 Druhy hypotečních úvěrů

Problematika výčtu druhů hypotečních úvěrů je zpracována dle portálu hypotéky.cz, pokud není uvedeno jinak.

- **Americká hypotéka**

Americký typ hypotečního úvěru je charakteristický svou neúčelovostí, lze jej tedy sjednat na zboží a služby. Rozdílem je však to, že tento druh hypotéky může poskytovat jak bankovní, tak nebankovní subjekt. Dle Kalabise (2005) jsou výhodou nižší úroky a delší doba splatnosti, která se pohybuje mezi 15–20 lety. Naopak jako nevýhodu zmiňuje poměrně vysoké poplatky spojené s poskytnutím úvěru. Kalabis (2005) dále uvádí, že Americkou hypotéku mohou získat i ti, kteří již jeden hypoteční úvěr mají a část z něj již splatili. Banka, jež poskytla klasický hypoteční úvěr, může poskytnout i Americkou hypotéku. Poskytuje ji v případě, že klient potřebuje další úvěr s hodnotou nižší, než je hodnota zastavené nemovitosti.

- **Australská hypotéka**

Australský druh je spojením americké hypotéky a neúčelové hypotéky. Je tedy poskytován jak na samotnou nemovitost, tak i na vybavení spojené s koupí či rekonstrukcí nemovitosti. Australský hypoteční úvěr je význačný především nepřímou úměrou mezi výší úroku a výší hypotéky, úrok v tomto případě klesá s narůstající výší hypotéky. Mezi další znak patří, že se zde většinou nevyskytují poplatky spojené se sjednáním úvěru. I v tomto případě může být úvěr poskytnut bankovním i nebankovním subjektem.

- **Bankovní hypotéka**

Bankovní hypotéku má ve svých produktech téměř každá obchodní banka a spořitelna. Tyto bankovní instituce se klienta snaží zaujmou různými bonusy, jako poskytnutí úvěru zdarma, současné vedení úvěrového i spořicího účtu, mimořádné

splátky apod. U tohoto druhů hypotečních úvěrů banky prověřují úvěrovou minulost klienta a zároveň vyžadují doložení klientových příjmů.

- **Nebankovní hypotéka**

Nebankovní hypotéka se poskytuje tehdy, je-li klasický hypoteční úvěr z různých důvodů bankou zamítnut. Klient dosáhne na úvěr až ve výši 75% ceny zastavované nemovitosti. Vlastní-li klient ještě další nemovitost, je schopen dosáhnout až na výši 100% cílené částky. Tento typ hypotéky nabízí především nebankovní subjekty.

- **Offsetová hypotéka**

Offsetová hypotéka je druh úvěru, se kterým je klientovi současně veden spořicí účet. Z této částky, kterou klient spoří, se neplatí žádný úrok a lze ji využít na jakoukoliv klientovu potřebu. Tyto úspory tak snižují úroky, které klient bance splácí.

- **Zelená hypotéka**

Zelená hypotéka je typem hypotečního úvěru poskytovaný na ekologické bydlení. V rámci tohoto úvěru se využívá dotace Nová zelená úsporám. Podmínkou pro získání Zelené hypotéky je to, že objekt zájmu, tedy objekt, do kterého hodláme investovat, splňuje různé ekologické podmínky. Mezi takové podmínky patří např. úspory energie, využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění, využití ekologických materiálů pro výstavbu domu apod.

- **Investiční hypotéka**

Zde se jedná o typ hypotéky poskytovaný na pořízení nemovitosti k pronájmu. Klient tedy žádá o hypoteční úvěr pro koupi nemovitosti, z které mu bude plynout zisk v podobě nájemného. Výhodou takové hypotéky je to, že nájemné, které žadatel/dlužník získá, pokryje většinu nákladů vynaložených na splátky úvěru. Investiční hypotéka je v dnešní době považována za vhodnou investici do budoucna.

3.5 Základní vymezení a terminologie hypotečního úvěru

Tato podkapitola je zaměřena na základní pojmy z oblasti bankovníctví a hypotečních úvěrů. Jejím úkolem je přiblížení těchto pojmů potenciálním žadatelům a usnadnění orientace v této oblasti.

3.5.1 Fixační období hypotečního úvěru

Fixační období hypotečního úvěru je takové období, po které je fixována úroková sazba, která se po celou dobu tohoto období nemění.

Banky primárně vyžadují, aby byl hypoteční úvěr splacen v produktivním věku žadatele, od této podmínky se odvíjí i délka splácení úvěru. Je-li žadatel na konci svého produktivního věku, banka mu, pravděpodobně, schválí úvěr na dobu kratší nežli žadateli, který je podstatně mladší. Výhodou fixace úrokové sazby je to, že ji neovlivňuje situace na trhu v průběhu splátkového období a nedochází tak k potenciálnímu navýšení měsíční splátky.

V rámci tohoto období nelze úvěr splatit předčasně bez přidané sankce. K předčasnému splacení či refinancování může dojít až po uplynutí fixačního období.

Obecně platí, že klient, který si sjedná úrok na rok, bude mít sazbu nižší než ten klient, který si sjedná fixaci na dobu delší. (banky.cz; finance.cz, 2019; Nováková, Financování bydlení, str. 8)

Rozlišujeme dva druhy fixačního období:

a) Dlouhé fixační období

Dlouhé fixační období zamrazí úrokovou sazbu na dobu 5 nebo 10 let. Fixace na 5 let je nejčastější volbou žadatelů. Dlouhá fixace je vhodná v době, kdy jsou úroky nízké a i tehdy, očekáváme-li jejich růst. Další situací, kdy zvolit delší fixační období je ta, pokud bude klient schopen splatit v kratší době větší částku. (gpf.cz, 2019; Nováková, Financování bydlení, str. 8)

b) Krátké fixační období

Krátké fixační období lze zřídit na dobu 1 nebo 3 let. Tento typ fixace je vhodný pro žadatele, kteří plánují svůj úvěr splatit krátce po sjednání, případně nemovitost prodat. Tuto dobu fixace je také vhodné volit v době, kdy jsou úrokové sazby vysoké a lze očekávat jejich pokles. V tomto případě by měl mít klient určité finanční rezervy, jelikož úrokové sazby jsou ovlivňovány tržním prostředím, které se často mění. (gpf.cz, 2019)

3.5.2 Refinancování hypotečního úvěru

Refinancování hypotečního úvěru znamená, že si dlužník převede svůj stávající hypoteční úvěr k jiné bance, která mu poskytla výhodnější podmínky na další fixační období.

V rámci refinancování lze navýšit úvěr, změnit dobu splatnosti, či úvěr částečně splatit a poté zbývající částku převést k jiné bance. Běžně je možné hypotéku refinancovat bez

poplatku 12 měsíců před vypršením fixačního období. U některých bank lze tuto možnost využít i 24 měsíců předem. Refinancování úvěru dříve je obvykle zatíženo poplatkem, který refinancování zcela znevýhodní.

Výhodou pro banku, u které si dlužník svůj úvěr refinancuje, je skutečnost, že vidí dlužníkovu úvěrovou historii v registrech. Je tedy schopná posoudit důvěryhodnost dlužníka a míru pravděpodobnosti, že svůj úvěr splatí bez rizika. (hyponamiru.cz; banky.cz; csas.cz)

3.5.3 Pojištění hypotečního úvěru

Pojištění hypotečního úvěru, nebo – li pojištění neschopnosti splácet úvěr, má ve své nabídce doplňkových produktů většina bank. Jde tedy o druh pojištění mezi bankou a klientem, kdy v případě klientovi nenadálé životní události, smluvní pojišťovna dané banky, částečně či zcela uhradí klientův dluh. U připojištění hypotečních úvěrů banky mohou nabídnout i snížený úrok.

Toto pojištění lze dle Finance.cz (2019) získat na několik životních situací:

- **Invalidita**

Pojištění na invaliditu se vztahuje pouze na III. stupeň invalidity, kdy je pojištěnec povinen bance poskytnou posudek od OSSZ (Okresní správa sociálního zabezpečení). Pojišťovna pak hradí celou částku úvěru.

- **Ztráta zaměstnání**

Ztratí-li klient své zaměstnání, je povinen prokázat, že svůj pracovní poměr neukončil za účelem čerpání pojistky a banka v takovém případě vyžaduje potvrzení, že k ukončení pracovního poměru nedošlo vlastním zapříčiněním klienta. Pojišťovna platí měsíční splátky nejdéle rok od ztráty zaměstnání.

- **Smrt**

V případě smrti klienta, stejně jako je tomu u invalidity, se jedná o úplné zaplacení dluhu klienta.

- **Pracovní neschopnost**

Hypotekyjanecek.cz (2017) doplňuje výčet pojištění o pracovní neschopnost, kterou je myšlena nemoc/ úraz, který je podložen lékařským posudkem, tedy tzv. neschopenkou. V případě pracovní neschopnosti jsou za klienta placeny měsíční splátky úvěru pojišťovnou, a to až po dobu jednoho roku.

Jednotlivé banky nabízejí své balíčky, ve kterých kombinují výše zmíněná rizika. V rámci konkurenčního boje o klienty, mohou nabízet různé podmínky, případně nabízejí širší nabídku rizik, které si klient může nechat připojistit. Obecně platí, že čím více rizik klient pojistí, tím bude splátka dražší. Výhodou takového připojištění je, že částka za pojistku je pro všechny stejná, bez ohledu na rizikovost povolání. Nevýhodou je výše měsíční splátky, která se často díky pojištění zvýší, a to i přes snížení úroku. (Finance.cz, 2019)

3.5.4 Úroková míra

Úroková míra je jinými slovy v procentech vyjádřená odměna věřiteli za zapůjčení jeho volných peněžních prostředků a také v procentech vyjádřená cena dlužníka za získání těchto prostředků. Tato sazba je vypočtena z hodnoty kapitálu za časové období, po které bude dlužník jistinu splácet. V případě hypotečních úvěrů je to tedy procentní částka, kterou dlužník zaplatí finanční instituci navíc, jako formu náhrady za dočasnou ztrátu kapitálu, za riziko spojené se změnou hodnoty peněz a za nejistotu, že dlužník nesplatí svůj úvěr včas a ve stanovené výši.

Úroková míra může být stanovena fixně po celou dobu splatnosti nebo pohyblivě, kdy se výše sazby váže na vývoj tržních úrokových sazeb. (Radová, str. 169)

3.5.5 Poplatky spojené s pořízením hypotečního úvěru

Stejně jako tomu je u všech poskytovaných služeb, i banka si kalkuluje náklady spojené se správou, posouzením a vyhotovením hypotečního úvěru, které klient bance uhradí ve formě dodatečných poplatků. Každá banka má svůj sazebník poplatků, díky kterému si klient může snadno vyhodnotit výhodnost hypotéky u jednotlivých bankovních subjektů. V dnešní době, v rámci konkurenčního prostředí, banky klientům nabízejí co nejnižší poplatky. Často se můžeme setkat i s nabídkami, kdy banka nabízí zcela nulové poplatky. Banka se tak snaží upoutat klientovu pozornost, avšak dle Vichnarové (2007) jsou v takových případech poplatky obvykle rozpočítány do měsíčních splátek.

Vichnarová (2007) vyjmenovává následující poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

- **Poplatek za uzavření smlouvy o úvěru**

Jinými slovy se jedná o poplatek za schválení hypotečního úvěru. Klient zde platí především administrativní náklady banky. Poplatek se platí ve chvíli, kdy jsou veškeré náležitosti spojené s poskytnutím úvěru vyřízeny a obě strany tak uzavírají smluvní podmínky.

- **Poplatek za vedení a správu úvěrového účtu**

Tento poplatek si banka účtuje měsíčně, a to za správu účtu, který je zřízen pro účely hypotečního úvěru.

- **Poplatek za odhad ceny nemovitosti**

Poplatek za odhad ceny nemovitosti se platí za dokumenty obsahující ocenění nemovitosti, které zpracuje hypoteční makléř banky.

- **Poplatek za čerpání hypotéky**

Portál Srovnej.to doplňuje další častý poplatek, poplatek za čerpání úvěru. Hypoteční úvěr může klient vyčerpat buď jednorázově nebo si čerpání úvěru rozdělit na několik částí. Banky si často účtují poplatky především v případě, kdy se klient rozhodne úvěr čerpat ve více obdobích. Ve svých sazebnících pak účtují poplatky týkající se např. až čtvrtého čerpání hypotéky.

Uvedené poplatky jsou nejčastějšími povinnými poplatky, které zaplatí každý klient žádající o hypoteční úvěr. Banky však mohou poskytovat i dodatečné služby, které klient zaplatí jen v případě zájmu o ně. Jedná se především o poplatek za mimořádnou splátku, poplatek za pojištění úvěru, nebo poplatek za refinancování úvěru.

3.5.6 RPSN

Roční procentní sazba nákladu (RPSN) vychází ze zákona č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru. RPSN je sazba vyjadřující celkové roční náklady vynaložené na splácení spotřebitelského úvěru, včetně úvěru hypotečního. Roční procentní sazba nákladů je vyjádřena v procentech a zahrnuje v sobě jak úrokovou míru, tak veškeré náklady spojené s pořízením hypotečního úvěru. RPSN klientovi slouží k posouzení výhodnosti úvěru, především pak k porovnání jednotlivých nabídek úvěrů od různých bankovních i nebankovních subjektů. (moneta.cz)

RPSN je tedy vedle úrokové míry dalším ukazatelem, kterému by měl žadatel věnovat pozornost při výběru nejvhodnějšího hypotečního úvěru. Avšak RPSN v sobě zahrnuje i ty poplatky, které jsou jednorázové a jsou placeny pouze v čase sjednání úvěru. Právě díky vysoké výši těchto jednorázových poplatků může dojít ke zkreslení tohoto ukazatele. Žadatel by měl

zároveň, pro co nejvyšší relevantnost komparace hodnot, porovnávat pouze ty nabídky, které jsou vypočtené na stejnou výši jistiny a shodnou dobu splácení.

3.5.7 Bonita klienta

Bonita klienta je, jinými slovy, schopnost dlužníka splácet svůj budoucí finanční závazek vůči instituci, která mu jej poskytne. Banka, případně jiná finanční instituce poskytující hypoteční úvěr žadateli, využívá soubor faktorů, osobních údajů žadatele, které následně posuzuje a vyhodnocuje. (Moneta.cz)

Mezi osobní údaje potřebné k vyhodnocení bonity patří věk žadatele, nejvyšší dosažené vzdělání, profese, rodinný stav a počet vychovávaných dětí, příjmy a výdaje a v neposlední řadě i záznamy v bankovních či nebankovních registrech. (financnivzdelavani.cz)

Úvěrové registry slouží jak finančním institucím, tak samotnému klientovi. Vedou se zde záznamy o klientské úvěrové historii. V případě kladné úvěrové historie se proces získání úvěru zrychlí. V České republice jsou 3 využívané registry – Bankovní registr klientských informací (BRKI), Nebankovní registr klientských informací (NRKI) a sdružení SOLUS, který ve vztahu k úvěrům zahrnuje registr právnických osob a registr fyzických osob. (financnivzdelavani.cz)

3.5.8 Regulace hypotečního trhu

Situace na hypotečním trhu, která vyvrcholila v roce 2016, vedla ČNB k tomu, aby zavedla regulační opatření v podobě zákona o spotřebitelském úvěru, která usměrňují komerční banky v poskytování hypotečních úvěrů koncovým klientům. *„Trh s hypotečními úvěry zaznamenal v posledních několika letech strmý růst. Úrokové sazby byly rekordně nízké, banky běžně poskytovaly tzv. stoprocentní hypoteční úvěry (tedy na celou hodnotu nemovitosti) a uzavíral se rekordní počet úvěrových smluv.“* (Pokorná, Peak.cz, 2019)

Pokorná dále zmiňuje, že hypoteční krize v roce 2007 expanzi hypotečního trhu zpomalila. Avšak k opětovnému nárůstu objemu hypotečních úvěrů došlo již o dva roky později. Podmínky sjednání hypotečního úvěru byly velmi nízké, což zapříčinilo, že na hypoteční úvěr dosáhl téměř každý klient. Dalším problémem bylo, že se úvěry sjednávaly na celou hodnotu zastavené nemovitosti a mnohému nepřidala ani stále klesající úroková míra. V roce 2005 byla zadluženost českých domácností okolo 522mld. Kč, z čehož pouze úvěry na bydlení činily zhruba 287 mld. Kč. K obrovskému nárůstu došlo o rok později, kdy úvěry na

bydlení činily asi 1 bilion Kč z celkové zadlužené částky 1, 49 bilionů Kč. Takový nárůst je obrovský a vyžadoval zásah České národní banky.

Česká národní banka pravidelně vyhodnocuje vývoj a situaci na hypotečním trhu a od roku 2015 stanovuje doporučené limity, které slouží finančním institucím k lepšímu vyhodnocení klientovi schopnosti splácet a reguluje tak množství hypotečních úvěrů poskytnutých v České republice.

V reakci na tzv. stoprocentní hypotéky, které se poskytovaly v celé výši zastavené nemovitosti, ČNB začala v roce 2015 stanovovat limit LTV, upravující maximální výši hypotečního úvěru. Ukazatel LTV je vyjádřen v procentech a stanovuje se jako podíl výše poskytnutého úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti. Doporučenou hodnotu LTV bankovní rada stanovila na 90 %. V roce 2016 došlo k rozšíření platnosti tohoto limitu. Další limity se v České republice stanovují od 1. 10. 2018, kdy ČNB rozšířila svá doporučení k poskytování hypotečních úvěrů ve formě požadavků na určitou výši příjmů. K tomuto účelu stanovila ukazatel DTI, který se vypočítá poměrem výše celkového zadlužení žadatele a výše jeho čistého ročního příjmu. Ukazatel DTI tedy vypovídá o tom, zda žadatel o úvěr nebude příliš předlužený a nebude tak vystaven nepříznivé životní situaci ohrožující jeho standard bytí. ČNB stanovila, že riziko nesplácení úvěru nastává už tehdy, je-li DTI rovno 8, tedy překročí-li celkové zadlužení žadatele osminásobek jeho čistého ročního příjmu. Dalším ukazatelem je DSTI, což je ukazatel určující podíl celkové výše měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu vyjádřený v procentech. ČNB doporučuje, aby velikost DSTI nepřekročila hodnotu 40 %, tedy aby žadatel na splácení úvěru nevydal více jak 40 % objemu svých měsíčních příjmů. (cnb.cz)

V současné koronavirové situaci (2020) ČNB tyto limity postupně uvolňuje. Bankovní rada již od 1. 4. 2020 zcela uvolnila limit DTI a o 3 měsíce později, od 1. 7. 2020, uvolnila i limit DSTI. Ukazatel LTV zůstává nadále na stanovené hranici 90 %. Dne 18. 6. 2020 ČNB poskytla zprávu k celé situaci a mimo jiné i vysvětlení k rozvolnění těchto omezení. *„Naše dnešní rozhodnutí o zrušení limitu ukazatele DSTI by nemělo být pro nikoho překvapením. Vždy jsme říkali, že limity budeme používat v době zvyšování rizik pro stabilitu finančního systému v České republice, ale ve špatných časech je zmírníme nebo dokonce zrušíme. K tomu jsme dnes přistoupili právě u limitu DSTI, protože banky i jejich klienti si jsou v současné nelehké ekonomické situaci způsobené opatřeními proti pandemii nemoci COVID-19 sami dobře vědomi rizik a chovají se silně konzervativně. Limit ukazatele LTV jsme prozatím při vědomí pokračujícího nadhodnocení cen rezidenčních nemovitostí ponechali v platnosti,“* (cnb.cz, 2020)

Do budoucna však vyvstává otázka, zda Česká národní banka bude pokračovat v duchu rozvolňování regulačních limitů nebo naopak vyhodnotí situaci jako příliš nebezpečnou pro českou ekonomiku a limity tak znovu zpřísní. Další otázkou by mohlo být i to, zda se ČNB ke svým regulacím vrátí nebo nechá hypoteční trh rozvolněný, jako tomu bylo před rokem 2018.

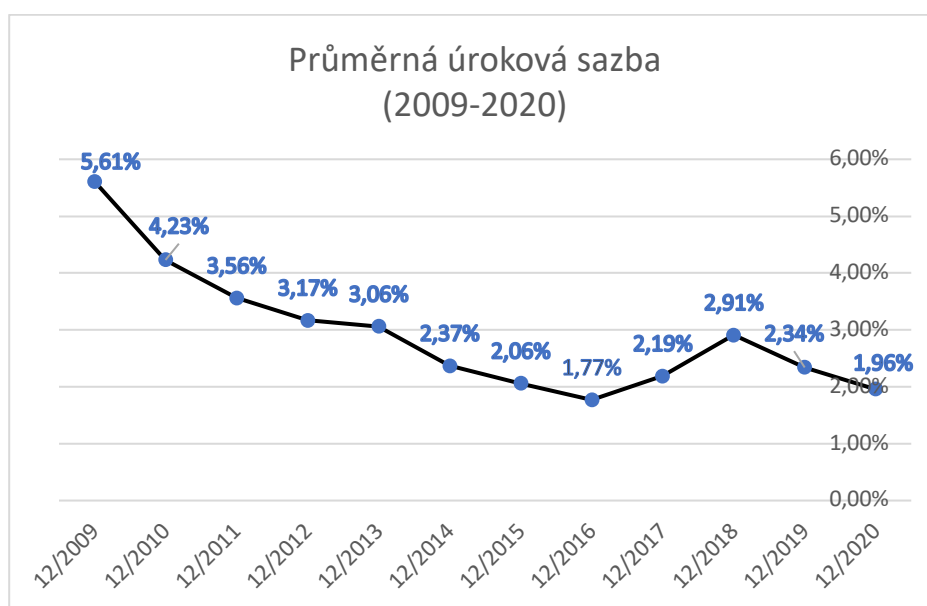
4 Analytická část

V této kapitole je nastíněn vývoj hypotečního trhu v období let 2009–2020 z hlediska výše úrokových sazeb, objemu sjednaných hypotečních úvěru a průměrné výše úvěru. Dále je zde přiblížen vývoj hypotečního trhu v roce 2020 s nástupem pandemické krize. Poté dochází k charakteristice dvou modelových žadatelů o hypoteční úvěr. Žadatelé jsou charakterizováni z pohledu jejich finančních příjmů a výdajů, rodinného stavu a počtu dětí. V rámci charakteristiky jsou též stanoveny požadavky na hypoteční úvěr. Následně jsou popsány jednotlivé banky a jejich vykalkulované hypoteční nabídky. Po důsledném rozboru těchto nabídek dochází k jejich komparaci z hlediska úrokových sazeb, RPSN, poplatků, a dalších ukazatelů, které byly bankou poskytnuty.

4.1 Analýza trhu

Tržní prostředí, včetně trhu hypotečního, je neustále proměnlivé. Úrokové sazby se mění každým dnem a hypoteční trh se tak stále vyvíjí směrem, který je dlouhodobě těžko predikovatelný. V závislosti na současném vývoji se klienti rozhodují o svých možnostech financování vlastního bydlení. Trend dnešní doby vykazuje stále narůstající zájem o hypoteční úvěry, které se, díky poměrně vysokým cenám nemovitostí, staly téměř synonymem vlastního bydlení.

Graf 1 - Průměrná úroková sazba v letech 2009-2020



Zdroj: Vlastní zpracování dle FINCENTRUM HYPOINDEX; hypoindex.cz)

Bližší pohled na hypoteční trh nám udává výše uvedený graf, který znázorňuje vývoj úrokové míry od roku 2009 po rok 2020. Veškerá data jsou uváděna k prosinci daného roku.

Nejvyšší úrokovou sazbu trh zaznamenal v roce 2009, ve kterém se sazba pohybovala na 5,61 %. Toto navýšení bylo ovlivněno především tehdejší celosvětovou hospodářskou krizí, která byla zapříčiněna kolapsem hypotečního trhu v USA. Důvodem této krize bylo především nedostatečné prověření úvěrové minulosti klientů spolu s nekontrolovatelným množstvím poskytnutých úvěrů, podpořeného dlouhodobě rekordně nízkou úrokovou sazbou. V návaznosti na kolaps hypotečního trhu v USA se zhroutil i finanční trh, což způsobilo krizi v celosvětovém měřítku.

Česká ekonomika tak v roce 2010 zaznamenala výrazný pokles sjednaných hypotečních úvěrů. Snaha o oživení hypotečního trhu po hospodářském poklesu dokazuje následný pád úrokových sazeb. Nadcházející tři roky (2011-2013) se tak úrokové sazby pohybovaly kolem 3 %. Některé banky cílily na své klienty i tzv. poplatkovými prázdninami, kdy výrazně snižovaly či zcela odpustily poplatky spojené s pořízením hypotečního úvěru.

V roce 2014 dosáhlo konkurenční prostředí komerčních bank snížení úrokové sazby na 2,37 % a v dalším roce dokonce na 2,06 %. Kromě konkurence byla dalším důvodem nadbytečná likvidita bank, kterou umísťovaly právě do sjednaných hypotečních úvěrů. Velkým vlivem na snížení úrokových sazeb byla i regulace sazeb ze strany ČNB a jejich intervencí na devizovém trhu. Nejnižší hodnota úrokových sazeb byla zaznamenána v roce 2016, kdy v prosinci téhož roku klesla na 1,77 %. Takto nízká úroková sazba klienty lákala k vypůjčení si vyššího objemu peněz než v předešlých letech.

Velkým hybatelem byl i nový zákon o spotřebitelském úvěru (zákon 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru) účinný od 1.12. 2016, který zavádí regulace podmínek zprostředkování úvěrů a zvyšuje ochranu spotřebitele. Zákon o spotřebitelském úvěru zavádí mnohem přísnější podmínky ověřování bonity klienta a jeho úvěrové historie. Právě přicházející zpřísněné podmínky ke konci roku a nejistota spotřebitelů z nového zákona způsobily historický rekord ve výši úrokové sazby.

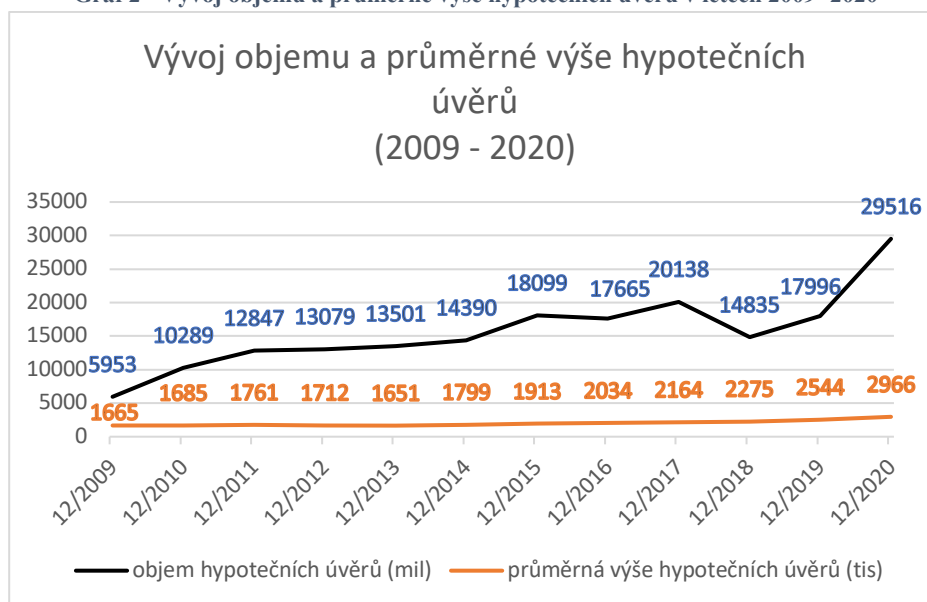
V následujících letech se úrokové sazby zvyšují. Počátkem růstu bylo ukončení intervencí ČNB na devizovém trhu, což mělo za následek posílení koruny. ČNB udržovala nízké sazby pomocí umělého oslabování koruny a vyšší nabídky peněz. Právě ukončení těchto intervencí zvýšilo sazby na mezibankovním trhu a zvýšení se přeneslo i na hypoteční trh.

Dalšího svého maxima, v rámci analyzovaného období, dosáhla úroková sazba roku 2018, když vyšplhala na úroveň 2,91 %. ČNB začala zvyšovat své základní úrokové sazby a hypoteční trh se zpomalil. Zpomalení je také odrazem rozšiřujících opatření ČNB k poskytování hypotečních úvěrů, která zpřísnila limity povolené zadluženosti klientů a na úvěr

tak dosáhl pouze ten, jehož zadluženost nepřesáhla osminásobek jeho čistého ročního příjmu. Zájem o hypotéky klesl. (hypindex.cz; cnb.cz)

Rok 2019 provázal mírný pokles úrokových sazeb způsobený převážně konkurenčním bojem o klienty. V roce 2020 svět postihla koronavirová pandemie. Zpočátku český hypoteční trh příliš neovlivnila a začátek roku byl v duchu růstu úrokové míry. Banky začaly za zvýšeného rizika postupně snižovat limity LTV a byly ochotné půjčit méně peněz k poměru zastavené nemovitosti. Naopak ČNB k zamezení důsledků začínající krize tyto limity postupně uvolňovala a úroková míra v dalších měsících klesala. Klesající sazby tak přilákaly více klientů a hypoteční trh se povedlo oživit. V prosinci klesla sazba pod 2 % a konec roku 2020 byl tak, navzdory zesilující pandemii, druhým nejúspěšnějším měsícem v historii. (hypotéka.cz; ct24.ceskatelevize.cz; hypindex.cz)

Graf 2 - Vývoj objemu a průměrné výše hypotečních úvěrů v letech 2009 -2020



Zdroj: Vlastní zpracování dle FINCENTRUM HYPOINDEX; hypindex.cz

V grafu č. 2 je znázorněn vývoj objemu a průměrné výše hypotečních úvěrů k poslednímu měsíci v letech 2009–2020. Na začátku sledovaného období byly uzavřeny hypoteční úvěry v hodnotě necelých 6 miliard. V následujících třech letech došlo k výraznému navýšení objemu hypotečních úvěrů až o 128 %. Takové navýšení bylo výsledkem stále se snižující úrokové sazby a snahou znovu nastartovat ekonomiku po celosvětové hospodářské krizi roku 2008. Právě zlepšující se ekonomika vzbudila důvěru mezi žadateli. Hypotečnímu trhu přispěly i nižší ceny nemovitostí, a tak průměrná výše úvěrů nevykazovala příliš navýšující se tendence. I v dalších letech objemy rostly, a to právě díky snižující se úrokové sazbě a akčním nabídkám např. v podobě nižších poplatků. Objemy mírně klesly v roce 2016, což mohlo být způsobeno

účinností nového zákona o spotřebitelském úvěru. Dalším výkyvem byl rok 2018, který díky nově zavedeným regulacím ČNB značně zredukoval počet žadatelů dosahujících na hypoteční úvěry a objem sjednaných úvěrů tak klesl o 5,3mld. Konkurence mezi bankami oživila hypoteční trh hned v roce 2019, kdy se úrokové sazby držely níže než rok předchozí. Avšak objem sjednaných hypotečních úvěrů na bydlení rekordně vzrostl v průběhu roku 2020 s nástupem koronavirové krize, která donutila ČNB k rozvolnění regulací a sazby tak klesly historicky velmi nízko. Vysoký podíl na tomto narůstajícím zájmu má i zrušení daně z nabytí nemovitosti, která spotřebitelům snižuje náklady na nemovitost. Kromě objemů se postupně mírně navyšovala i průměrná výše hypotečních úvěrů, která se dotýkala spíše zdražení na trhu nemovitostí. (hyppoindex.cz)

4.2 Vývoj hypotečního trhu v průběhu pandemie Covid-19

V předešlé kapitole se autor zaměřil na vývoj hypotečních úvěrů z hlediska průměrné úrokové sazby, výše objemů sjednaných úvěrů a průměrné výše hypotečních úvěrů v letech 2009–2020. Autor též nastínil situaci trhu v průběhu koronavirové pandemie v roce 2020, která bude v této podkapitole rozšířena. Tato podkapitola nastiňuje obraz hypotečního trhu v roce 2019 a následně věnuje situaci hypotečního trhu s nástupem pandemie roku 2020.

Rok 2019 měl za následek spíše nestabilitu na hypotečním trhu. Růst úrokových sazeb na začátku roku způsobil, oproti říjnu 2018, velký propad objemu sjednaných hypotečních úvěrů. Tento propad byl způsobený především předzásobením se klientů v době před zavedením regulací ČNB v prosinci 2018. Následný vývoj objemu hypotečních úvěrů byl, navzdory snižující se úrokové míře, spíše kolísavý. Naopak mírně vzrůstající či přetrvávající vysoké ceny nemovitostí navyšovaly průměrnou výši hypotečních úvěrů, která se pohybovala nad hranicí 2 milionů korun. (hyppoindex.cz)

V roce 2020 se situace výrazně zlepšila a pandemie naopak podnítila zájemce k ještě vyšším částkám než v letech minulých. Druhá podzimní vlna koronaviru a riziko negativního vývoje ekonomiky způsobila značný pokles úrokové sazby. Ta klesala po dobu osmi měsíců a zastavila se až v prosinci na 1,98 %. Počátek poklesu byl vyvolán Českou národní bankou, která snížila své limity pro poskytování hypotečních úvěrů, a to hned v dubnu. ČNB na koronavirovou situaci reagovala celkovým uvolněním limitu DSTI povolující maximální možný procentuální vynaložení měsíčních příjmů na úvěr a limit DTI, který chránil spotřebitele před celkovým předlužením. ČNB zároveň vydala upozornění, že riziko předlužení nastává už v případě převýšení celkového zadlužení o osminásobek ročních příjmů žadatele. Limit LTV

však ponechala na 90 %. Od března ČNB snižovala i dvoutýdenní repo sazbu, která spadla z 2,25 % (březen 2020) na 0,25 % (květen 2020). Lombardní sazbu snížila z 3,25 % (únor 2020) na 1 % (květen 2020) a diskontní sazbu z 1,25 % (únor 2020) na 0,05 % (březen 2020). Tyto sazby ČNB držela až do konce roku 2020. (cnb.cz; cbaonline.cz; hyppoindex.cz)

I objemy hypotečních úvěrů se oproti prosinci 2019 zvýšily, a to až o rekordních 40 % k prosinci 2020. *„Letošní rekordně vysoké objemy jsou dány ne kusy, ty nejsou nijak mimořádné, ale primárně cenami nemovitostí. Ty spíše stagnují, v horším případě jdou nahoru, čímž stoupá i průměrná výše hypotéky. Zájem o hypotéky přitom setrvává, za což mohou zejména nízké úrokové sazby a také zrušení daně z nabytí nemovitosti,“* (Vladimír Staňura, cbaonline.cz).

Podle ČBA neutuchajícimu zájmu o hypoteční úvěr významně přispívá i touha po vlastní nemovitosti, jakožto standard dnešní doby, který se oproti předchozímu roku příliš nezměnil. Dalším důvodem je pak rekonstrukce nemovitosti či koupě pozemku. Začátkem roku 2020 se průměrná výše hypotečních úvěrů pohybovala kolem 2 milionu korun. Od června se však průměr začal zvyšovat a vyšplhal se téměř ke 3 milionům korun. Jak už je zmíněno, takovýto nárůst je spojen s narůstající výší cen nemovitostí. Dle portálu kurzy.cz, toto nadhodnocení cen nemovitostí souvisí i s omezenými možnostmi alokace vlastních zdrojů domácností do cestování, kultury, sportovních aktivit apod. Z důvodu náhlé potřeby práce z domu se navyšují i nároky na domácí komfort domácností, což též evokuje zvýšený zájem o koupi nového, či rekonstrukci svého stávajícího bydlení. (hyppoindex.cz; cbaonline.cz)

A právě s růstem průměrné výše hypotečního úvěru koresponduje i průměrná délka úvěru, která se navyšuje právě s rostoucí výší úvěru. Je tomu tak z důvodu vyvarování se nezvladatelného zatížení rozpočtu domácností a rozložení si splátek do více let.

I přes pozitivní nárůst hypotečních úvěrů je právě pandemie vysokým rizikem pro klientovu schopnost úvěr splácet. Banky však očekávají další příliv klientů a jsou ochotny případné potíže s příjmy klienta řešit individuálně. *„Asociace jakožto i banky jsou toho názoru, že individuální posouzení jednotlivých žádostí je vhodnější a pro obě strany užitečnější než plošný odklad. Při plošném odkladu dochází k tomu, že banka nezkoumá situaci svého klienta. Plošný odklad je tím pádem netransparentní pro obě strany. Banka nemůže přizpůsobit řešení skutečným potřebám daného klienta a posoudit, zda odklad není zbytečný. Klient zase přichází o odborné poradenství, jak by se měl v dané situaci zachovat,“* (Vladimír Staňura, cbaonline.cz)

Rok 2020 byl tak pro žadatele o úvěr na bydlení velmi příznivý právě díky nízkým úrokovým sazbám, které se udržely v rámci konkurenčního boje bankovních institucí a rozvolněných regulací ČNB. Do budoucna se však očekává mírný nárůst úrokových sazeb

díky stále se zdražujícím zdrojům bankovních subjektů na trhu peněz. (hyppoindex.cz; cbaonline.cz)

Otázkou je i následující celkový vývoj ekonomiky České republiky a jak hypoteční trh ovlivní případné další fiskální a monetární zásahy.

4.3 Modeloví žadatelé

V dnešní době si koupí nemovitosti za účelem bydlení, při vynaložení pouze vlastních finančních prostředků, může dovolit jen málo kdo. Zavedené požadavky ČNB v roce 2018 na část vlastních naspořených prostředků a vyšší kontrolu finanční situace žadatelů, zkomplikovaly cestu za bydlením mnoha lidem. Situaci neulehčují ani rostoucí ceny nových i starších nemovitostí, které vedou k potřebě vyššího úvěru a vyšších úspor. Takovéto podmínky ztěžují cestu za bydlením především čerstvým absolventům, jejichž platové ohodnocení se odvíjí od ne příliš bohaté praxe. V této kapitole jsou charakterizovány dva modeloví žadatelé, jejichž diferenciací spočívá ve výši příjmu, pracovní praxi, věku, jejich rodinném stavu a počtu dětí.

4.3.1 Mladý pár

První modeloví žadatelé jsou absolventi vysoké školy, ekonomické fakulty s dosaženým magisterským vzděláním. Žena po dokončení studia nastoupila na pozici sociální pracovnice v odboru sociálních služeb na plný pracovní úvazek, kde momentálně působí po dobu 1,5 roku. Pobírá zde čistý plat ve výši 20 597 Kč. Muž je již 2 roky zaměstnaný na plný pracovní úvazek na pozici Finanční účetní junior s čistou mzdou 21 485 Kč. Jejich finanční rozpočet se tedy pohybuje ve výši 42 082 Kč. Pár již žije ve společné domácnosti, avšak svatbu plánují až po nastěhování se do vlastního bydlení. V současnosti žijí v bytě 2kk, který mají v pronájmu. Výše nájemného činí 12 000 Kč včetně poplatků za energie. Ostatní výdaje jsou v celkové výši 19 000 Kč bez jakéhokoliv zadlužení. Oba žadatelé mají k dispozici peníze ze stavebního spoření v celkové výši 190 000 Kč. Jelikož nemají dostatek prostředků na koupi vlastního bytu, rozhodli se uchýlit k možnosti hypotečního úvěru. Rádi by si koupili byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 92 m² ve 3. patře bytového domu. Cena bytu byla současným vlastníkem stanovena na hodnotu 1 200 000 Kč. O hypoteční úvěr žádají ve výši 1 080 000 Kč. Úvěr plánují zajistit kupovanou nemovitostí. Na základní vybavení bytu si stanovili částku 70 000 Kč. Od hypotečního úvěru vyžadují fixaci po dobu 5 let. Do budoucna navíc plánují

rodinu, a tak svůj domácí rozpočet nechtějí příliš zatěžovat. Z tohoto důvodu žádají o rozložení splátek do 30 let.

Tabulka 1- Čisté měsíční příjmy 1. modelové rodiny

Čisté měsíční příjmy	Částka v Kč
Čistá mzda ženy	20 597
Čistá mzda muže	21 485
Celkové čisté měsíční příjmy	42 085

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 2 - Měsíční náklady první modelové rodiny

Měsíční výdaje	Částka v Kč
Nájemné	9 000
Poplatky za energie	3 000
Potraviny	10 000
Drogerie	2 000
Oblečení	3 000
Doprava	1 500
Služby (telefon, internet, ...)	1 000
Mimořádné výdaje (lékař, ...)	1 500
Celkové měsíční výdaje	31 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Výše uvedené tabulky znázorňují čisté měsíční příjmy žadatelů a jejich celkové měsíční výdaje. Z obou tabulek je patrné, že celkové měsíční výdaje nepřevyšují čisté měsíční příjmy a domácnost naopak 11 085 Kč ušetří. Za předpokladu, že pár dostane hypoteční úvěr a nebude muset platit měsíční nájemné, jejich finanční prostředky na měsíční splátky budou činit 23 085 Kč.

Tabulka 3 - Souhrn informací k žádosti o hypoteční úvěr

	Částka v Kč
Hodnota kupované nemovitosti	1 200 000 Kč
Vlastní finanční prostředky	190 000 Kč
Částka na vybavení bytu	70 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	1 080 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Ke schválení hypotečního úvěru musí žadatelé splnit již zmíněné regulační podmínky zavedené v roce 2018. Avšak, vzhledem k současné pandemické situaci se limity částečně (LTV) či zcela (DTI, DSTI) uvolnily, a žadatelé tak mají vyšší pravděpodobnost na hypoteční úvěr dosáhnout. Limit LTV je v současné době stanoven tak, aby banky poskytovaly hypoteční úvěry maximálně do výše 90 % zastavěné nemovitosti. Od žadatelů se tedy vyžadují naspořené prostředky ve výši 10 % z potřebné částky. Z tabulky č. 3 je patrné, že modeloví žadatelé mají

naspořenou finanční rezervu v hodnotě 190 000 Kč. Jelikož kupují holobyt, potřebují si dát část peněz stranou na koupi základního vybavení do domácnosti. Tuto částku stanovili na 70 000Kč. Zbylé peníze použijí na koupi nemovitosti. Tito modeloví klienti tak žádají o hypoteční úvěr ve výši 1 080 000Kč a LTV v tomto případě činí přesně 90 %. U hodnoty DTI a DSTI nejsou, v současné době, stanoveny horní hranice, při kterých by se úvěr neměl poskytovat a jsou tak na uvážení konkrétní banky. I přes to však centrální banka vydala doporučení horních hranic hodnot DTI a DSTI, kterými se banky mohou řídit. Limit DTI byl u modelových žadatelů vypočten na 2,14. Jejich celkové zadlužení tak nepřevyšuje osminásobek čistého ročního příjmu domácnosti, a tento limit tedy také splňují. Hodnota DSTI byla stanovena na 40 %, žadatel by tak měl na úvěr vydat maximálně 40 % svého čistého měsíčního příjmu. V takovém případě žadatelé mohou splácet maximálně 16 000 Kč měsíčně.

4.3.2 Čtyřčlenná rodina

Druhým modelovým žadatelem je čtyřčlenná rodina žijících v pronájmu v panelovém družstevním bytě 3+1. Ačkoliv se jim tento byt líbí, rádi by si pořídili vlastní rodinný dům se zahradou. Dalším důvodem pro koupi nového domu jsou i vyrůstající děti (6 a 8 let), které touží po rozdělených dětských pokojích. Paní Novotná má vystudovaný magisterský obor ekonomického zaměření a pracuje na plný úvazek jako vedoucí odboru sociálních věcí a zdravotnictví, kde pobírá čistý plat ve výši 25 553 Kč. Paní Novotné je 35 let a má v tomto oboru již 9letou praxi. Pan Novotný (36 let) také vystudoval magisterský titul na ekonomické fakultě a momentálně pracuje na plný úvazek jako senior účetní v mezinárodní firmě s čistou mzdou 38 356 Kč. V účetnictví pracuje dlouho a získal zde již 12letou praxi. Výdaje rodiny Novotných zahrnují nájemné v částce 17 000 Kč včetně poplatků za energie, výdaje na děti v celkové výši 9 000 Kč a ostatní rodinné výdaje v hodnotě 19 000Kč. Rodina hypoteční úvěr plánuje již několik let a naspořila si 470 000 Kč. Rádi by si vzali hypoteční úvěr na rodinný nízkoenergetický dům 4+1 v celkové výměře 115 m², který je oceněn v částce 4 000 000Kč. Tento dům by byl současně použit jako zástavní nemovitost k hypotečnímu úvěru. Rodina počítá s mimořádnými výdaji na chybějící vybavení, které budou muset dokoupit. Základní vybavení si však do domu přestěhují ze svého stávajícího bydliště. Na dovybavení domu si stanovili částku 70 000 Kč. Hypoteční úvěr plánují v hodnotě 3 600 000 Kč, které by rádi spláceli po dobu 30 let. Od hypotečního úvěru vyžadují 5letou fixaci úrokové sazby.

Tabulka 4 - Čisté měsíční příjmy 2. modelové rodiny

Čisté měsíční příjmy	Částka v Kč
Čistá mzda ženy	25 553
Čistá mzda muže	38 356
Celkové čisté měsíční příjmy	63 909

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 5 - Měsíční výdaje 2. modelové rodiny

Měsíční výdaje	Částka v Kč
Nájemné	13 000
Poplatky za energie	4 000
Potraviny	15 000
Drogerie	1 400
Oblečení	5 000
Ostat. Výdaje na děti	1 600
Doprava	5 000
Služby (telefon, internet, ...)	4 000
Mimořádné výdaje (lékař, ...)	2 000
Celkové měsíční výdaje	51 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulek č. 4 a č. 5 je snadno vyvoditelné, že celkové měsíční výdaje nepřevyšují čisté měsíční příjmy rodiny. Rodinný rozpočet tak činí 63 909 Kč. Na chod domácnosti utratí částku 51 000 Kč a do případné rezervy rodině zbyde 12 909 Kč. V případě, že rodina dostane hypoteční úvěr a již nebude muset platit nájemné, bude mít finanční prostředky na měsíční splátky ve výši 29 909 Kč.

Tabulka 6 - Souhrn informací k žádosti o hypoteční úvěr 2. modelové rodiny

	Částka v Kč
hodnota kupované nemovitosti	4 000 000
Vlastní finanční prostředky	470 000
Částka na vybavení bytu	70 000
Výše hypotečního úvěru	3 600 000

Zdroj: Vlastní zpracování

I čtyřčlenná rodina musí splnit regulační podmínku ČNB z roku 2018. Stejně jako v případě mladého páru rodina splňuje LTV 90 %. V tabulce č. 6 je patrné, že jejich naspořená částka činí 470 000 Kč, z čehož na úvěr použijí 400 000 Kč, tedy 10 % z hodnoty zastavěné nemovitosti. V dnešní době pouze doporučující limit DTI upozorňuje, že celkové zadlužení žadatele by nemělo převýšit osminásobek jeho čistých ročních příjmů. U rodiny je DTI rovno 4,69. Dále by rodina měla vynaložit na měsíční splátky maximálně 40 % ze svého měsíčního

příjmu. Rodině by na splátku hypotečního úvěru zbývalo 29 909 Kč, ale pro splnění limitu DSTI by mohli splácet maximálně 25 000 Kč měsíčně.

4.4 Vybrané banky a jejich nabídky

Český hypoteční trh se skládá z mnoha finančních institucí poskytujících hypoteční úvěry, které tak napomáhají veřejnosti k lepšímu přístupu k vlastnímu bydlení. Právě z důvodu velkého počtu bank, držících licenci s povolením poskytovat hypoteční úvěry, si mohou navzájem konkurovat a v rámci možností, které z části nastavuje i ČNB, poskytovat zvýhodněné nabídky pro své klienty. V České republice je poměrně velká klientela hypotečních úvěrů, která si pečlivě vybírá, jaká nabídka je pro ni nejméně nákladná. V rámci bakalářské práce bylo osloveno několik bank, avšak ochotu komunikovat vyslovila jen Česká spořitelna, Moneta Money Bank, Air Bank a Raiffeisen Bank. Tyto banky jsou následně popsány a jejich hypoteční nabídky, s ohledem na úrokovou sazbu, RPSN, poplatky, měsíční splátky a celkovou zaplacenou částku, porovnány.

4.4.1 Česká spořitelna

Česká spořitelna patří mezi tradiční banky českého trhu a s klientelou 4,5 milionu klientů (k 30.9. 2020) si tak vybuodovala postavení největší banky v České republice. Své služby nabízí fyzickým osobám, podnikatelům, korporacím, ale i obcím či městům. Orientuje se jak na spotřebitelské a hypoteční úvěry, tak na investiční služby, spoření a pojištění. Mezi její širokou škálou služeb nechybí ani vedení osobních a firemních účtů. Výše poskytnutí hypotečního úvěru se odvíjí od typu nemovitosti. V případě bytu lze u České spořitelny poskytnout hypoteční úvěr s hodnotou LTV 90 %. Na rodinný dům se tato hodnota snižuje na 80 %. Jedná-li se však o druhé bydlení, výše úvěru bude poskytnuta maximálně do 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Sjednání hypotečního úvěru je u České spořitelny zcela zdarma, platí se pouze měsíční poplatek za správu úvěru ve výši 150 Kč. Poplatek za ocenění nemovitosti se pohybuje v hodnotě 4 400 Kč za byt a 5 400 Kč za dům. Dále je účtován administrativní poplatek spojený se změnami u Katastrálního úřadu ve výši 500 Kč.

Tabulka 7 - Nabídka hypotečního úvěru České spořitelny pro obě modelové rodiny

Česká spořitelna	1. modelová rodina	2. modelová rodina
Úroková sazba	2,14 %	---
RPSN	2,20 %	---
Jednorázové poplatky		
Sjednání úvěru	zdarma	zdarma
Poplatek za ocenění nemovitosti	4 400 Kč	5 400 Kč
Poplatky spojené s katastrálním úřadem	500 Kč	500 Kč
Změna výše splátky	5 000 Kč	5 000 Kč
1. čerpání úvěru	zdarma	zdarma
Měsíční poplatky		
Správa úvěru	150 Kč	150 Kč
Měsíční splátky	4 085 Kč	---
Měsíční splátky s poplatky	4 235 Kč	---
Zaplacená částka celkem	1 524 600 Kč	---

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 7 zahrnuje hypoteční nabídku pro prvního modelového klienta stanovující úrokovou sazbu ve výši 2,14 % a RPSN v hodnotě 2,20 %. Do RPSN jsou započítány jednorázové poplatky spojené se sjednáním úvěru v celkové výši 4 900 Kč a měsíční poplatky za správu úvěru v ceně 150 Kč. V případě, že by rodina žádala o změnu výše splátky, zaplatí tak jednorázově 5 000 Kč, které jí budou započítány v době žádosti. Měsíční splátky činí 4 235 Kč a celková splacená částka tak bude činit 1 524 600 Kč.

V tabulce č. 7 je uveden i druhý modelový klient, čtyřčlenná rodina, žádající o úvěr na rodinný dům v částce 3 600 000 Kč s vlastními naspořenými zdroji ve výši 10% zastavované nemovitosti. Česká spořitelna této rodině nemůže vykalkulovat nabídku hypotečního úvěru, jelikož na rodinný dům je jim umožněno půjčit pouze 80% hodnoty zastavené nemovitosti. Této rodině chybí dalších 10 %, tedy 400 000 Kč, naspořené finanční rezervy.

4.4.2 Moneta Money Bank

Moneta Money Bank byla založená v roce 2016, kdy došlo k transformaci značky od GE Money Bank na Moneta Money Bank. Moneta si však dokázala ponechat důvěru klientely společnosti GE Money Bank a dnes je tak 4. největší bankou v zemi. Moneta, mimo jiné, sbírá i řadu ocenění, mezi kterými je i ocenění Hypotéka roku 2018. Své služby specializuje na vedení osobních i firemních účtů, poskytování hypotečních a spotřebitelských úvěrů, zprostředkování investic, pojištění a stavebního spoření. Hypoteční úvěry poskytuje

s nastaveným limitem LTV 90 % a vyžaduje tak po klientech vlastní prostředky ve výši 10 % zastavené nemovitosti. Sjednání a správa úvěru je u Monety zcela bez poplatku. Naopak vyžaduje poplatek v částce 4 900 Kč za ocenění nemovitosti a 4 000 Kč za poplatky spojené s katastrálním úřadem. Za čerpání úvěru klient vynaloží 500 Kč. Stejná částka je stanovena i u možnosti změny výše splátky v průběhu splátkového kalendáře.

Tabulka 8 – Nabídka hypotečního úvěru od Moneta Money Bank pro oba modelové žadatele

Moneta Money Bank	1. modelová rodina	2. modelová rodina
Úroková sazba	2,09 %	2,09 %
RPSN	2,14 %	2,12 %
Jednorázové poplatky		
Sjednání úvěru	Zdarma	zdarma
Poplatek za ocenění nemovitosti	4 900 Kč	4900 Kč
Poplatky spojené s katastrálním úřadem	4000 Kč	4000 Kč
Změna výše splátky	500 Kč	500 Kč
1. čerpání úvěru	500	500
Měsíční poplatky		
Správa úvěru	zdarma	zdarma
Měsíční splátky	3 933 Kč	13 109 Kč
Měsíční splátky s poplatky	3 933 Kč	13 109 Kč
Zaplacená částka celkem	1 415 880 Kč	4 719 240 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Nabídka hypotečního úvěru od Moneta Money Bank pro první modelovou rodinu je znázorněna v tabulce č. 8. Mladý pár si tak může půjčit úvěr s úrokovou sazbou 2,09 %. RPSN v hodnotě 2,14 % v sobě zahrnuje náklady spojené s jednorázovými poplatky za ocenění nemovitosti, poplatky spojené s katastrálním úřadem a poplatek za 1. čerpání úvěru v souhrnné částce 9 400 Kč. Dále je RPSN složeno z měsíčních poplatků, které jsou u této banky nulové. V případě, že se pár rozhodne pro změnu částky splátky, zaplatí tak administrativní poplatek 500 Kč, který však do RPSN zahrnut není. Měsíční splátky tak činí 3 933 Kč. Po uplynutí splátkového kalendáře bude celková zaplacená částka 1 415 880 Kč.

Po pravé straně tabulky č. 8 je zobrazeno shrnutí nabídky hypotečního úvěru pro 2. modelovou rodinu. Banka opět vykalkulovala úrokovou sazbu 2,09 %. Hodnota RPSN je 2,12 % s jednorázovými poplatky stejnými jako u návrhu pro první modelovou rodinu v částce 9 400 Kč. Jelikož banka nevyžaduje žádné další měsíční poplatky, měsíční splátka čtyřčlenné rodiny tak činí 13 109 Kč. Za celý úvěr rodina zaplatí 4 719 240 Kč.

4.4.3 Air Bank

Air Bank je relativně novodobá bankovní společnost založená v roce 2011. Hypoteční úvěry začala nabízet v roce 2015 a v současnosti zajišťuje své služby pro 850 tisíc klientů. V roce 2019 rozšířila své produkty o investice do podílových fondů a doplňkové penzijní spoření. Kromě výše zmíněných zabezpečuje vedeních osobních účtů, poskytuje pojištění a spotřebitelské úvěry. U Air bank si klient může sjednat hypoteční úvěr až na 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. Avšak, u hypotečních úvěrů s LTV nad 80 % se navyšuje úroková míra o 0,5 %. Za sjednání a správu úvěru klient neplatí žádný poplatek. Liší se zde cena za ocenění bytu v částce 4 500 Kč, a cena za ocenění rodinného domu, která je o 1 000 Kč vyšší. Jednorázové čerpání úvěru a případná změna výše splátky je bez administrativního poplatku.

Tabulka 9 -Nabídka hypotečního úvěru od Air Bank pro oba modelové žadatele

Air Bank	1. modelová rodina	2. modelová rodina
Úroková sazba	2, 59 %	2, 49 %
RPSN	2,67 %	2, 54 %
Jednorázové poplatky		
Sjednání úvěru	zdarma	zdarma
Poplatek za ocenění nemovitosti	4 500 Kč	5 500 Kč
Poplatky spojené s katastrálním úřadem	4000 Kč	4000 Kč
Změna výše splátky	zdarma	zdarma
1. čerpání úvěru	zdarma	zdarma
Měsíční poplatky		
Správa úvěru	zdarma	zdarma
Měsíční splátky	4 317 Kč	14 203 Kč
Měsíční splátky s poplatky	4 317 Kč	14 203 Kč
Zaplacená částka celkem	1 554 120 Kč	5 113 080 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Po levé straně tabulky č. 9 je vyobrazena nabídka hypotečního úvěru pro první modelovou rodinu. Úrokovou sazbu banka Air Bank vypočítala na 2, 59 %, RPSN na 2, 67 %. V případě, že si pár úvěr zhotoví v této bance, zaplatí jednorázové poplatky v celkové výši 8 500 Kč. Air Bank nevyžaduje poplatky za správu úvěru, a tak měsíční splátka činí 4 317 Kč. Celková zaplacená částka, po uplynutí 30 let, je ve výši 1 554 120 Kč.

V pravé části tabulky č. 9 je vyčíslena nabídka pro druhou modelovou rodinu, která by v případě sjednání úvěru u Air Bank platila úrok 2, 49 %. RPSN banka vypočetla na 2, 54 %. Čtyřčlenná rodina má zájem o koupi rodinného domu. V takovém případě se jednorázově poplatky pohybují ve výši 9 500 Kč. Správa úvěru je zdarma a celková měsíční splátka tak činí

14 203 Kč. Rodina po uplynutí splátkového kalendáře zaplatí celkovou výši úvěru 5 113 080 Kč.

4.4.4 Raiffeisen Bank

Raiffeisen Bank působí na českém trhu od roku 1993, ačkoliv její historie sahá až do 19. stol. V současné době je pátou největší bankou v ČR a soustřeďuje se jak na fyzické osoby, tak na podnikatele i firmy. Její orientace cílí na vedení osobních a firemních účtů, poskytování spotřebitelských a hypotečních úvěrů, pojištění a investičních produktů. V současné době banka poskytuje hypoteční úvěry s LTV 90 %. Při sjednání hypotečního úvěru klient zaplatí 4 900 Kč za posouzení žádosti o úvěr, dále pak poplatek 4 900 Kč za ocenění nemovitosti. Poplatky spojené s katastrálním úřadem jsou nastaveny ve výši 100 Kč za každý dokument velikost A4. Správa úvěru a jeho jednorázové čerpání je zcela zdarma. Klient si připlatí částku 5 000 Kč v případě změny výše splátky v průběhu splátkového kalendáře.

Tabulka 10 - Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisen Bank pro oba modelové žadatele

Raiffeisen Bank	1. modelová rodina	2. modelová rodina
Úroková sazba	2, 69 %	2, 55 %
RPSN	2, 90 %	2, 66 %
Jednorázové poplatky		
Sjednání úvěru	4 900 Kč	4 900 Kč
Poplatek za ocenění nemovitosti	4900 Kč	4 900 Kč
Poplatky spojené s katastrálním úřadem	100Kč/A4	100Kč/A4
Změna výše splátky	5 000 Kč	5 000 Kč
1. čerpání úvěru	zdarma	zdarma
Měsíční poplatky		
Správa úvěru	zdarma	zdarma
Měsíční splátky s poplatky	4 375 Kč	14 319 Kč
Zaplacená částka celkem	1 575 000 Kč	5 154 840 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 10 obsahuje nabídku hypotečního úvěru pro první modelovou rodinu, mladý pár, s úrokovou sazbou 2, 69 % a RPSN 2, 90 %. Posouzení žádosti o hypoteční úvěr by rodinu stálo 4 900 Kč. Mezi další poplatky týkající se vyřízení úvěru patří 4 900 Kč za ocenění nemovitosti a administrativní poplatky spojené s katastrálním úřadem ve výši 100 Kč za dokument velikosti A4. Správa úvěru a jednorázové čerpání úvěru je bez poplatku. Pár by platil měsíční splátku 4 764 Kč. Celková částka úvěru, kterou pár zaplatí, činí 1 575 000 Kč.

V tabulce č. 10 je vyobrazen druhý odhad pro druhou modelovou rodinu. Čtyřčlenná rodina dostala nabídku s úrokovou sazbou 2, 55 % a RPSN 2, 66 %. Sjednání úvěru včetně posouzení žádosti o úvěr a ocenění nemovitosti stojí 9 800 Kč. Poplatky spojené s katastrálním úřadem jsou stanovené na 100 Kč za dokument velikosti A4. Měsíční splátky jsou vyčísleny na 14 319 Kč. Za 360 měsíců tak rodina zaplatí celkovou výši úvěru 5 154 840 Kč.

4.5 Porovnání hypotečních nabídek

V následujících podkapitolách dochází k porovnání hypotečních nabídek jednotlivých analyzovaných bank dle kritérií, které jsou pro modelové žadatele stěžejní.

4.5.1 Porovnání nabídek pro 1. modelovou rodinu

Mladý pár žádá o hypoteční úvěr ve výši 1 080 000 Kč na svůj první byt. Splňují veškeré podmínky, a tak se nepředpokládá, že by jim úvěr nebyl schválen. Od banky, která jim úvěr poskytne, vyžadují 5letou fixaci úrokové sazby a 30letou dobu splácení. Mezi nejdůležitější kritéria pro jejich výběr banky patří výše úrokové sazby, měsíční poplatky a celkový přeplatek, který pár za úvěr zaplatí.

Tabulka 11- Porovnání nabídek hypotečních úvěrů pro 1. modelovou rodinu z hlediska úrokové sazby, RPSN a poplatků

1. modelová rodina	Česká spořitelna	Moneta Money Bank	Air Bank	Raiffeisen Bank
Úroková sazba	2, 14 %	2, 09 %	2, 59 %	2, 69 %
RPSN	2, 20 %	2, 14 %	2, 67 %	2, 90 %
Jednorázové poplatky	4 900 Kč	9 400 Kč	8 500 Kč	9 800 + 100Kč/A4
Měsíční poplatky	150 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 11 jsou znázorněny nabízené úrokové sazby, RPSN a poplatky pro mladý pár od jednotlivých bank. Z tabulky je patrné, že z hlediska úrokové sazby, se Moneta Money Bank s výší úroku 2, 09 %, řadí na první příčku. Nevýhodou této banky jsou však poměrně vyšší jednorázové poplatky zahrnující ocenění nemovitosti a poplatky spojené se změnami u Katastrálního úřadu, které se vyšplhaly na 8 900 Kč. Klienti zde navíc zaplatí 500 Kč za čerpání úvěru. U Air Bank jsou tyto poplatky o 900 Kč menší, avšak úroková sazba této banky je vyšší o 0,52 %. Nejvyšší poplatky i úrokovou sazbu nabízí Raiffeisen bank. Naopak nejnižší poplatky spojené se sjednáním úvěru jsou u České spořitelny, a to o značnou výši. Za jednorázové poplatky by pár zaplatil 4 900 Kč. Spořitelna nabízí i druhou nejnižší úrokovou

sazbu 2, 14 %. Nevýhodou je zde měsíční poplatek za správu úvěru ve výši 150 Kč měsíčně. Na první pohled se tento poplatek nejeví jako příliš vysoký, avšak za celé splátkové období navýší cenu úvěru o 54 000 Kč.

Tabulka 12 - Porovnání nabídek hypotečních úvěrů pro 1. modelovou rodinu z hlediska měsíční splátek bez poplatků/s poplatky a celkové zaplacené částky

1. modelová rodina	Česká spořitelna	Moneta Money Bank	Air Bank	Raiffeisen Bank
Měsíční splátka	4 085 Kč	3 933 Kč	4 317 Kč	4 375 Kč
Měsíční splátka s poplatky	4 235 Kč	3 933 Kč	4 317 Kč	4 375 Kč
Zaplacená částka celkem	1 524 600 Kč	1 415 880 Kč	1 554 120 Kč	1 575 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Při bližším pohledu na měsíční splátky v tabulce č. 12 je patrné, že nejvyšší přeplatek úvěru by pár zaplatil u Raiffeisen Bank, a to o 495 000 Kč od původní vypůjčené částky, při měsíční splátce 4 375 Kč. Druhou nejméně výhodou nabídkou je nabídka od Air Bank s měsíční splátkou 4 317 Kč. Při výběru této banky by pár zaplatil 1 554 120 Kč, z čehož úroky s poplatky tvoří 474 120 Kč. Nabídka České spořitelny na tom není o nic lépe, přeplatek na úrocích a poplatcích by v tomto případě tvořil 444 600 Kč. Nejmenší měsíční splátku by modeloví klienti platili u Moneta Money Bank ve výši 3 933 Kč. Ta se od největší nabídnuté měsíční splátky liší částkou 442 Kč. Za 30 let by tak zaplatili 1 415 880 Kč se započítanými úroky v částce 335 880 Kč.

4.5.2 Porovnání nabídek pro 2. modelovou rodinu

Čtyřčlenná rodina žádá o hypoteční úvěr v hodnotě 3 600 000 Kč. Společně splňují veškeré požadavky potřebné ke schválení úvěru, a proto zde není důvod k jeho zamítnutí. Od úvěru vyžadují 5letou fixaci úrokové sazby a měsíční splátky se splátkovým kalendářem na 30 let. Za nejvíce důležitá kritéria, podle kterých si budou úvěr vybírat, považují úrokovou sazbu, výši měsíční splátky a celkový přeplatek zaplacený v poplatcích a úrocích za 360 měsíců.

Tabulka 13 - Porovnání nabídek hypotečních úvěrů pro 2. modelovou rodinu z hlediska úrokové sazby, RPSN a poplatků

2. modelová rodina	Česká spořitelna	Moneta Money Bank	Air Bank	Raiffeisen Bank
Úroková sazba	---	2, 09 %	2, 49 %	2, 55 %
RPSN	---	2, 12 %	2, 54 %	2, 66 %
Jednorázové poplatky	5 900 Kč	9 400 Kč	9 500 Kč	9 800 + 100Kč/A4
Měsíční poplatky	150 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 13 znázorňuje úrokovou sazbu, RPSN poplatky jednorázově i měsíční stanovené jednotlivými bankami. Nejnížší hodnotu úrokové sazby nabízí Moneta Money Bank 2, 09 %. Naopak jednorázové poplatky spojené s vyřízením hypotečního úvěru se od ostatních bank, kromě České spořitelny, příliš neliší. Jediným rozdílem je u Monety poplatek 500 Kč za výběr úvěru, který ostatní banky nezpoplatňují. Druhou nejnížší úrokovou sazbu nabídla Air Bank v hodnotě 2, 49 % s vypočteným RPSN 2, 54 % a měsíčními poplatky o 100 Kč dražší, než vyžaduje Moneta. Největší úrok by čtyřčlenná rodina zaplatila u Raiffeisen Bank 2, 55 %. Tato banka má zároveň nejvyšší poplatky v částce 9 800 Kč. Platí se zde navíc administrativní poplatky spojené s katastrálním úřadem 100Kč za dokument formátu A4, tudíž se tyto poplatky mohou vyšplhat až přes 10 000 Kč. Česká spořitelna kalkuluje nejnížší jednorázové poplatky. Naopak jako jediná vyžaduje 150 Kč měsíčně za správu úvěru, čímž znatelně navyšuje přeplatek úvěru. V případě čtyřčlenné rodiny však nemohla vykalkulovat nabídku hypotečního úvěru, jelikož rodině schází 10 % vlastních finančních prostředků.

Tabulka 14 - Porovnání nabídek hypotečních úvěrů pro 2. modelovou rodinu z hlediska měsíčních splátek bez poplatků/s poplatky a celkové zaplacené částky

2. modelová rodina	Česká spořitelna	Moneta Money Bank	Air Bank	Raiffeisen Bank
Měsíční splátka	---	13 469 Kč	14 203 Kč	14 319 Kč
Měsíční splátka s poplatky	---	13 469 Kč	14 203 Kč	14 319 Kč
Zaplacená částka celkem	---	4 848 840 Kč	5 113 080 Kč	5 154 840Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Měsíční splátky pro druhou modelovou rodinu, včetně celkové zaplacené částky po uplynutí splátkového období, znázorňuje tabulka č. 14. Nejnížší splátky, kopírující i nejnížší úrok, nabízí Moneta Money Bank. Rodina by zde, při měsíčních výdajích na úvěr v částce 13 469 Kč, zaplatila 1 248 840 Kč na úrocích. Naopak nejvíce by rodina přeplatila u Raiffeisen Bank, a to 1 554 840Kč s měsíční splátkou ve výši 14 319 Kč. Air Bank nabízí své služby za 14 203 Kč a řadí se tak na prostřední příčku mezi výše zmíněné banky. Oproti Monetě by zde rodina platila o 734 Kč měsíčně navíc.

5 Výsledky a diskuze

V následujících podkapitolách dochází k vyhodnocení nejuvhodnějšího úvěru pro oba modelové žadatele a k výběru banky s nejuvhodněji nastavenými podmínkami pro své klienty.

5.1 Výběr banky 1. modelové rodiny

Na základě výše uvedených tabulek porovnávajících jednotlivé nabídky hypotečních úvěrů pro 1. modelovou rodinu, mladý pár zjistil, že nejméně vyhovující úvěr by jim byl poskytnut od Raiffeisen Bank. Nejenže banka poskytuje úvěr s úrokem 2,69 %, jakožto nejvyšší ze všech nabídek, ale kalkuluje si i nejvyšší poplatky související se sjednáním úvěru. Mimo jiné je tato částka hůře vyčíslitelná, vzhledem k neposkytnutí informací o počtu dokumentů potřebných v souvislosti se změnami na Katastrálním úřadě. Předpokládá se tedy, že tato částka jednorázových poplatků převyší hodnotu 10 000 Kč. Právě z důvodu vysoké úrokové sazby a špatně vyčíslitelných jednorázových poplatků, se mladý pár rozhodne nezvolit Raiffeisen Bank.

Mladý pár nevolí ani Air Bank, u které by s úrokem 2,59 % přeplatil vzatý úvěr o téměř půl milionu korun, přesněji o 474 120 Kč. Banka disponuje i vysokými jednorázovými poplatky.

Z výše zmíněných důvodů pár vybírá mezi Českou Spořitelnou a Moneta Money Bank. Obě tyto banky vyčíslily své služby v nejnižších úrokových sazbách. Česká spořitelna ve své nabídce udává úrokovou sazbu ve výši 2,14 % a kalkuluje velmi nízké poplatky spojené se sjednáním hypotečního úvěru. Pár by tak zaplatil 4 900 Kč za ocenění nemovitosti a pouhých 500 Kč za poplatky spojené s Katastrálním úřadem, které jsou, v porovnání s jinými bankami, velmi nízké. Mladý pár takto nízké poplatky oceňuje, avšak nelíbí se mu měsíční poplatek 150 Kč za správu úvěru, který se za 360 měsíců vyšplhá na 54 000 Kč.

Naopak Moneta Money Bank vyčíslila jednorázové poplatky na 9 400 Kč, což je o 4 500 Kč draž než v případě České spořitelny. Moneta však nabízí ze všech bank nejnižší úrokovou sazbu v hodnotě 2,09 %, což je pro mladý pár stěžejní. Měsíční splátky tak činí 3 933 Kč. Takto nízká splátka se mladému páru líbí především z důvodu plánování rodiny a s tím souvisejících budoucích navyšujících se nákladů na život. Dalším kritériem jejich výběru je i nejnižší přeplatek úvěru v částce 335 880 Kč, který je o 54 720 Kč nižší než u České spořitelny. I přes relativně vysoké jednorázové poplatky se 1. modelová rodina, mladý pár, rozhoduje pro Moneta Money Bank a její nabídku.

5.2 Výběr banky 2. modelové rodiny

Druhá modelová rodina, při výběru nejvýhodnějšího hypotečního úvěru, zjistila, že z důvodu nedostačující naspořené finanční rezervy, jim nebude umožněno získat hypoteční úvěr od České spořitelny. Česká spořitelna vyžaduje, při koupi rodinného domu, naspořené finanční prostředky ve výši 20 % z hodnoty zastavené nemovitosti. Rodina však disponuje pouze 10 %, tedy 400 000 Kč z celkové hodnoty nemovitosti 4 000 000 Kč.

Z ostatních vyčíslených nabídek rodina vyhodnotila jako nejméně vhodný úvěr od Raiffeisen Bank. Raiffeisen Bank by rodině poskytla hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 2,55 %, což je o 0,46 % vyšší, než úroková sazba od Moneta Money Bank. Měsíčně by tak rodina platila 14 319 Kč a celkový přeplatek na úrocích by činil 1 554 840 Kč. Z důvodu příliš vysokého přeplatku tak Raiffeisen Bank nevybírají.

O něco nižší úrok byl vyčíslen od Air Bank, u které by platili měsíční splátku 14 203 Kč, což je o pouhých 116 Kč méně, než u Raiffeisen Bank. I zde by celkový přeplatek, s úrokovou sazbou 2,49 %, tvořil částku převyšující 1,5 milionu korun.

Rodina vybírá hypoteční úvěr od Moneta Money Bank, kde jim byla vykalkulována úroková sazba 2,09 %. Nižší úroková sazba pak vytváří rozdíl i v měsíční splátce, která je o 740 Kč nižší než u Air Bank. Za 30 let tak dohromady zaplatí 4 844 840 Kč, což je o 306 tisíc méně, než by zaplatili v případě nabídky u Raiffeisen Bank, a o 264 tisíc méně než u Air Bank.

5.3 Celkové zhodnocení analýzy

U obou modelových žadatelů došlo k výběru úvěru od Moneta Money Bank, která, jako jediná z analyzovaných bank, nezměnila úrokovou sazbu v závislosti na výši úvěru a pro oba žadatele vykalkulovala úrokovou sazbu v hodnotě 1,89 %, jakožto nejnižší ze všech nabídek. U Raiffeisen Bank a Air Bank naopak došlo ke snížení úroku s vyšší částkou úvěru a rodina tak dostala výhodnější úrokovou sazbu než mladý pár. Tento rozdíl v sazbách byl u Raiffeisen bank 0,14 % a v případě Air Bank 0,1 %.

U ukazatele RPSN však došlo ke snižující se hodnotě u všech bank, které vykalkulovaly nabídky pro oba žadatele. Tedy i nabídka od Moneta Money bank pro čtyřčlennou rodinu vykazuje nižší sazbu RPSN nežli pro mladý pár. Tento rozdíl je však minimální a tvoří 0,02 %. U hodnot RPSN by měl žadatel upozornit, které poplatky v započítané hodnotě převyšují. V případě, že jednorázové poplatky převyšují nad měsíčními poplatky, RPSN nemusí být zcela jednoznačný ukazatel, kterým by se žadatelé měli řídit. Jednorázové poplatky nejsou stěžejními,

jelikož navyšují náklady jen v čase sjednání úvěru. Bakalářská práce nezapočítává veškeré poplatky, které jsou bankami zahrnovány do jejich výpočtů, a proto se v rámci porovnání u obou žadatelů svou hodnotou liší. Důvodem je nedostatek poskytnutých informací ze strany bankovních institucí o stanovené výši veškerých poplatků zahrnovaných do RPSN. I přes to RPSN kopírovalo směr úrokové sazby a jak už bylo řečeno, se snižujícím se úrokem padala i hodnota RPSN.

Co se týče poplatků, poplatek za sjednání úvěru je ze strany bank většinou nulový. Výjimkou je zde Moneta Money Bank, která si účtuje 500 Kč. Podobně je tomu tak s poplatkem za správu úvěru, za který si účtuje poplatek pouze Česká spořitelna v měsíční částce 150 Kč. Raiffeisen Bank si jako jediná účtuje poplatek za posouzení žádosti o hypoteční úvěr, a to ve výši 4 900 Kč. Poplatky za ocenění nemovitosti mají všechny banky nastavené obdobně s částkou pohybující se v rozmezí 4 400 Kč – 4 900 Kč. Částka se však liší i interně v rámci jedné banky, kdy rozlišuje mezi oceněním bytu a oceněním domu. Poplatek za změnu výši splátek účtují všechny banky kromě Air Bank. Moneta má tento poplatek nastaven v částce 500 Kč, Raiffeisen Bank a Česká spořitelna tuto službu ohodnotili ve výši 5 000 Kč. Souhrnně se dá říci, že banky využívají kromě úrokové sazby i jednorázové a měsíční poplatky jako své prostředky, kterými cílí na své potenciální klienty a navzájem si tak ve značné míře konkurují. Je však na každém klientovi, které poplatky jsou pro něj zásadní a jaké nároky na banku vynakládá.

Pro zájemce o úvěr by mělo být klíčové zažádat o kalkulaci hypotečních nabídek od více bank a udělat si tak srovnání všech stěžejních požadavků, které od hypotečního úvěru vyžadují. Získají tím přehled, které banky poskytují nejnižší sazby či kalkulují nejnižší poplatky. Pro modelové klienty byla nejdůležitějším ukazatelem úroková sazba a od toho se odvíjející měsíční splátka a celkový přeplatek zaplacený z větší části na úrocích. Na základě těchto preferencí tak mohli vybrat ten úvěr, který nejvíce koresponduje s jejich představou.

Zájemci by dále měli disponovat dostatečně velkou finanční rezervou, aby splnili podmínky ze strany ČNB a bankovních institucí na hodnotu LTV. Česká spořitelna je v poskytování úvěrů opatrnější a rozlišuje poskytnutý procentní podíl peněžních prostředků podle účelu na který je úvěr sjednán. Potenciální žadatel tak s nedostatečně velkou finanční rezervou nemusí na hypoteční úvěr dosáhnout, stejně jako tomu je u modelových žadatelů čtyřčlenné rodiny.

6 Závěr

Hypoteční úvěry jsou v dnešní době často volenou možností, jak se dostat k vlastnímu bydlení. Mezi žadateli se vyskytují jak mladí lidé čerstvě po studiu, tak již vzniklé rodiny s dětmi. Tito žadatelé se většinou řídí cenami v tržním prostředí, které je velmi proměnlivé a závislé na externích vlivech.

Příkladem může být již rok 2009, který přinesl zdražení hypotečních úvěrů z důvodu vysoké úrokové sazby, která byla zapříčiněna celosvětovou hospodářskou krizí vzniklou kolapsem hypotečního trhu v USA. Snaha o oživení trhu v následujících letech přinesla snížení úrokových sazeb a některé banky dokonce zavedly poplatkové prázdniny. Nízké úrokové sazby přinesly navýšení objemu hypotečních úvěrů a hypoteční trh se tak povedlo oživit.

Situace vyvrcholila v roce 2016 s historicky nejnižší úrokovou sazbou 1,77 %. Do roku 2015 banky poskytovaly hypoteční úvěry na 100 % hodnotu zastavené nemovitosti a žadatelé tak nebyli povinni disponovat žádnými vlastními finančními zdroji. Na žadatele nebyly nárokovány příliš vysoké požadavky ani z hlediska jejich bonity a na hypoteční úvěr tak dosáhl téměř každý. Takováto situace společně s přetrvávajícím pádem úrokových sazeb vyžadovala intervence České národní banky v podobě Spotřebitelského zákona z roku 2016, který kladl větší důraz na ověřování klientovy úvěrové historie a bonity jako takové. Účinnost Spotřebitelského zákona přinesla pokles objemu sjednaných hypotečních úvěrů a následující dva roky zaznamenal hypoteční trh růst úrokových sazeb.

Rok 2018 přinesl další regulace ze strany České národní banky v podobě limitu DTI a DSTI, které prověřovaly klienty z hlediska jejich příjmů a celkové zadluženosti. Limitem DTI Česká národní banka vyjádřila požadavek, aby celkové zadlužení žadatele nepřekročilo osminásobek jeho čistého ročního příjmu. Limit DSTI rozšiřuje povinnost, aby žadatel na splácení úvěru nevydal více jak 40 % objemu svých měsíčních příjmů. Třetí regulací je limit LTV, platný od roku 2015, který vyžadoval alespoň 10 % úspory ze strany žadatelů. Tato restrikce zavazovala banky k vypůjčení maximálně 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. V roce 2018 se tak zredukoval počet žadatelů dosahující na hypoteční úvěr, což mělo za následek pokles objemu hypotečních úvěrů.

V roce 2019, se navzdory klesající úrokové sazbě, objemy hypotečních úvěrů nijak významně nenačly. Růst byl naopak zaznamenán spíše u průměrné výše hypotečních úvěrů, který byl zřejmě způsoben stále navyšujícími se cenami na trhu nemovitostí. Ačkoliv nástup pandemické krize roku 2020 měl zpočátku roku spíše růstový efekt na úrokovou sazbu, hypoteční trh zažil prudký obrát hned v dubnu, kdy Česká národní banka reagovala na krizovou

situaci zrušením limitu DTI a DSTI. Limit LTV však ponechala ve stávající hodnotě 90 %. I přes to se objem sjednaných hypotečních úvěrů navýšil o 40 % oproti roku 2019. Zvýšila se i průměrná výše hypotečního úvěru z 2 mil. Kč na 3 mil. Kč. Toto navýšení mohlo být reakcí na omezené možnosti alokace zdrojů do volnočasových aktivit a zvýšené nároky na domácí komfort. Takovéto důvody mohly evokovat zvýšený zájem o koupi nového bydlení nebo případnou rekonstrukci stávajícího bydlení.

V následujícím období se předpokládá růst úrokových sazeb, a to z důvodu zdražování zdrojů na trhu peněz. I přes to banky očekávají další příliv klientů. Vystává zde ale otázka, jakým směrem se bude nadále vyvíjet ekonomika České republiky a jaké monetární a fiskální regulace s sebou tento vývoj přinese. Dohadem může být i to, zda po skončení krize Česká národní banka znovu obnoví uvolněné regulační limity nebo ponechá hypoteční trh rozvolněný, stejně jako tomu bylo před rokem 2018.

Hypoteční úvěr mohou poskytovat jak bankovní, tak nebankovní instituce. Účelem této bakalářské práce bylo najít nejvhodnější úvěr pro dva modelové žadatele (mladý pár a čtyřčlennou rodinu) a v návaznosti na poskytovatele těchto úvěrů najít takovou bankovní instituci, která poskytuje nejvýhodnější hypoteční úvěry. Pro účely této bakalářské práce bylo osloveno několik bank, avšak ochota komunikovat se projevila pouze u České spořitelny, Moneta Money Bank, Raiffeisen Bank a Air Bank. U všech těchto bank došlo k osobní návštěvě jejich hypotečních specialistů, za účelem vykalkulování hypoteční nabídky pro dva, již zmíněné, modelové žadatele. Současně byly banky popsány z hlediska jejich stručné historie, postavení na trhu a nabízených služeb.

Jako první modelový žadatel byl zvolen mladý pár, krátce po dostudování, žádající o úvěr na koupi bytu o velikosti 3+1 v hodnotě 1 200 000 Kč. Pár má našetřené vlastní finanční prostředky ve výši 190 000 Kč, z čehož na základní vybavení bytu plánují použít částku 70 000 Kč. Žádají tak o hypoteční úvěr ve výši 1 080 000 Kč, který bude zastaven kupovanou nemovitostí. Od hypotečního úvěru vyžadují fixaci úrokové sazby na 5 let.

Druhým modelovým žadatelem je čtyřčlenná rodina plánující koupi rodinného domu o velikosti 4+1. Rodinný dům je oceněn částkou 4 000 000 Kč. Rodina má našetřenou rezervu ve výši 470 000 Kč. Avšak, část vybavení v částce 70 000 Kč plánují koupit z této rezervy. O hypoteční úvěr tak žádají ve výši 3 600 000 Kč. Kupovaná nemovitost současně poslouží i jako zástava k hypotečnímu úvěru.

Oba modelové žadatele splnili podmínky pro získání hypotečního úvěru. Hypoteční specialisté tak oběma modelovým žadatelům vykalkulovali hypoteční nabídky, které byly za pomoci použití tabulek zobrazeny a popsány. Došlo k následné komparaci obou nabídek

z hlediska úrokových sazeb, RPSN, jednorázových i měsíčních poplatků, měsíčních splátek a celkovému přeplatku, který modeloví žadatelé za celé splátkové období zaplatí. Mezi stěžejní kritéria, pro oba modelové žadatele, patří výše úrokové sazby, měsíční splátka a celkový přeplatek, který bance za úvěr zaplatí.

V případě mladého páru došlo v rámci komparace k vyřazení Air Bank a Raiffeisen Bank v důsledku příliš vysokých úrokových sazeb. Pár tak vybíral mezi Českou spořitelnou a Moneta Money Bank. Česká spořitelna disponuje nízkými jednorázovými poplatky, avšak kalkuluje měsíční poplatek 150 Kč za správu úvěru. Oproti tomu Moneta Money bank má sice vyšší jednorázové poplatky, ale žadatelé neplatí měsíční poplatek za správu úvěru. Pro mladý pár byl právě nulový měsíční poplatek za správu úvěru a nejnižší úroková sazba důvodem pro výběr hypotečního úvěru od banky Moneta Money Bank.

Čtyřčlenná rodina vybírala mezi třemi bankami – Moneta Money Bank, Raiffeisen Bank a Air Bank. Česká spořitelna rodině nevykalkulovala nabídku z důvodu nedostatečné finanční rezervy. Na hypoteční úvěr u České spořitelny pro koupi rodinného domu, by rodina potřebovala vlastní úspory v 20 % hodnotě zastavené nemovitosti. Rodina tak po komparaci zbylých nabídek vybírala mezi Moneta Money Bank a Air Bank. Stejně jako u předchozího modelového žadatele zvolila banku Moneta Money Bank, která nabízí nejnižší úrokovou sazbu. U tohoto poskytovatele tedy zaplatí o 264 tisíc Kč méně, než u Air Bank.

V rámci syntézy došlo k vyhodnocení nejvhodnějšího hypotečního úvěru od banky Moneta Money Bank. Moneta tak byla zvolena jako banka s nejvýhodnějšími podmínkami, která navíc poskytuje hypoteční úvěry se stejnou úrokovou sazbou pro dvě odlišně vysoké výše úvěru. Zatímco u Raiffeisen Bank a Air Bank úroková sazba s vyšší částkou úvěru vzrostla.

Naopak RPSN se pohybovalo opačným směrem a se zvyšujícím se úrokem a výší úvěru, RPSN klesalo. Tento pokles byl ale minimální, v řádech setin. Poplatky, ať už jednorázové či měsíční, si každá banka kalkuluje dle svých sazebníků a souhrnně by se dalo říct, že je využívá v rámci svého konkurenčního boje o klienty.

Při výběru hypotečního úvěru je tedy důležité, nechat si vytvořit hypoteční nabídku od více poskytovatelů a po řádné komparaci všech stěžejních kritérií vybrat banku, která je svými sazbami, poplatky a splátkami nejvíce vyhovující žadatelovým potřebám.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Literární zdroje

- [1] BRČÁK, Josef, Bohuslav SEKERKA, Lucie SEVEROVÁ a Daniel STARÁ. *Makroekonomie: Makroekonomický přehled*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-708-5.
- [2] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-515-X.
- [3] DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: LINDE Praha, 1999. ISBN 80-7201-141-3.
- [4] KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi: Jak se zorientovat v nabídce bankovních produktů*. Brno: Computer Press, 2005. ISBN 80-251-0882-1.
- [5] KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.
- [6] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2007. ISBN 978-80-245-1180-1.
- [7] RADOVÁ, Jarmila a Petr DVOŘÁK. *Finanční matematika pro každého*. 6. vydání. Praha: GRADA Publishing, spol., 2007. ISBN 978-80-247-2233-7.
- [8] REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK a Petr DVOŘÁK. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. vydání. Praha: Cover design, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6.
- [9] NORDHAUS, William a Paul SAUELSON. *Ekonomie*. 19. vydání. Praha: europrint, 2010. ISBN 978-80-205-0629-0.
- [10] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení* [online]. 5. vydání. Praha: GRADA Publishing, 2009 [cit. 2020-11-13]. ISBN 978-80-247-2238-4.
- [11] VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Stavíme: Financování bydlení*. Brno: ERA group spol., 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

7.2 Internetové zdroje

- [1] Aktuality. *Raiffeisen Bank* [online]. [cit. 2021-02-28]. Dostupné z: <https://poradci.rb.cz/hypotecni-uvery/aktuality>
- [2] Aktuální sazby hypoték: Sazby zamrzají. Kdy zamíří vzhůru? *Hypoindex.cz* [online]. 2021 [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-sazby-zamrzaji-kdy-zamiri-vzhuru/>
- [3] Britannica: Federal Housing Administration. [online], 2019. [cit. 2020-10-04]. Dostupné z: <https://www.britannica.com/topic/Federal-Housing-Administration>.
- [4] Ceny hypoték: Jaké jsou poplatky spojené s hypotékou? *Ceny hypoték: Jaké jsou poplatky spojené s hypotékou?* [online]. [cit. 2020-11-09]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/ceny-hypotek-jake-jsou-poplatky-spojene-s-hypotekou/>
- [5] Co je LTV u hypotéky? *Moneta Money Bank* [online]. [cit. 2021-02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-ltv-u-hypoteky>
- [6] Co je RPSN? *Moneta money bank* [online]. [cit. 2020-11-11]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/co-je-rpsn->
- [7] Česká spořitelna. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2021-02-28]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>
- [8] ČNB částečně uvolňuje limity na hypotéky, snižuje proticyklickou kapitálovou rezervu. *Česká národní banka* [online]. 2020 [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu/>
- [9] ČNB snižuje úrokové sazby a přijímá další opatření. *Česká národní banka* [online]. 2020 [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-snizuje-urokove-sazby-a-prijima-dalsi-opatreni/>
- [10] ČNB uvolňuje limity úvěrových ukazatelů pro nové hypotéky. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-uvolnuje-limity-uverovych-ukazatelu-pro-nove-hypoteky/>
- [11] Druhy hypoték: Vyznáte se v nich? *Srovnejto.cz* [online]. [cit. 2020-10-12]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/druhy-hypotek-vyznate-se-v-nich/>
- [12] Druhy hypoték. *HYPOTEKA: Hypoteky.cz* [online]. [cit. 2020-11-01]. Dostupné z: <http://hypoteka-hypoteky.cz/druhy-hypotek/>

- [13] DSTI - Zvládnou splácet? *Česká národní banka* [online]. [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnosti-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>
- [14] DTI – Nebudu předlužený? *Česká národní banka* [online]. [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnosti-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>
- [15] Fincentrum Hypoindex – vývoj. *Hypoindex.cz*[online]. [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [16] Fincentrum Hypoindex duben 2019: Hypotéky už třetí měsíc v řadě zlevňují. *Hypoindex.cz* [online]. 2019 [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-duben-2019/>
- [17] Fincentrum Hypoindex leden 2019: Sazby atakují 3 %. Zájem o hypotéky je nejnižší za 5 let. *Hypoindex.cz* [online]. 2019 [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-leden-2019/>
- [18] Fixační období hypotéky. *Banky.cz* [online]. [cit. 2020-11-03]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/fixacni-obdobi-hypoteky/>
- [19] Historie hypotéky – od starověkých Indů k hamižným pojišťovněm. *Hypotekomat* [online]. 2017 [cit. 2020-10-03]. Dostupné z: https://www.hypotekomat.cz/clanky/historie-hypoteky--od-starovekych-indu-k-hamiznym-pojistovnam/#.YDuLwi_ypn5
- [20] Historie MONETA Money Bank. *Moneta Money Bank* [online]. [cit. 2021-02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/historie>
- [21] Hypotéku má každý pátý Čech, deset procent o ní uvažuje. *ČBA* [online]. 2020 [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/hypoteku-ma-kazdy-paty-cech>
- [22] Jak se vyvíjela diskontní sazba ČNB? *Česká národní banka* [online]. [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>
- [23] Jak se vyvíjela diskontní sazba ČNB? *Česká národní banka* [online]. [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>
- [24] Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB? *Česká národní banka* [online]. [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>

- [25] Jak se vyvíjela lombardní sazba ČNB? *Česká národní banka* [online]. [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-lombardni-sazba-CNB/>
- [26] Jak zjišťujeme bonitu klienta? *Moneta Money Bank* [online]. [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jak-zjistujeme-bonitu-klienta->
- [27] Jaké úvěrové registry jsou v České republice? *Finanční vzdělávání: společný projekt finančních asociací*[online]. [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/uverove-registry/jake-uverove-registry-jsou-provozovany-v-ceske-republice>
- [28] JANEČEK, Tomáš. 5 nejčastějších typů pojištění hypotéky. *Janeček hypoteční specialista* [online]. 2017 [cit. 2020-11-09]. Dostupné z: <https://www.hypotekyjanecek.cz/blog/pojisteni-hypotek/>
- [29] Kalkulačka výpočtu RPSN. *Moneta Money Bank* [online]. [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/kalkulacky/kalkulacka-vypocet-rpsn>
- [30] Koronakrize nahrává růst cen nemovitostí. Po růstu přijde pád. Proč? *Kurzy.cz* [online]. 2020 [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/561367-koronakrize-nahrava-rust-cen-nemovitosti-po-rustu-prijde-pad-proc/>
- [31] Krize v datech: Kudy vedla cesta k pádu Lehman Brothers a recesi. *ČT 24* [online]. 2018 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2586556-krize-v-datech-kudy-vedla-cesta-k-padu-lehman-brothers-a-recesi>
- [32] KRŮTA, David. Hypoteční úvěry napříč historií. *Hypoindex.cz* [online]. 2017 [cit. 2020-10-07]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>
- [33] LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr? *Česká národní banka* [online]. [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>
- [34] LUKEŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex březen 2014: Úrokové sazby klesly pod své dno. *Hypoindex.cz* [online]. 2014 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2014-urokove-sazby-klesly-pod-sve-dno/>

- [35] LUKEŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex červen 2011: Úrokové sazby stále klesají. A o hodně. *Hypoindex.cz* [online]. 2011 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-cerven-2011-urokove-sazby-stale-klesaji-a-o-hodne/>
- [36] LUKEŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex listopad 2016: Strach ze zákona o úvěru poslal sazbu na 1,77 %. *Hypoindex.cz* [online]. 2016 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-listopad-2016-strach-ze-zakona-o-uveru-poslal-sazbu-na-1-77/>
- [37] LUKEŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex prosinec 2016: Sazby zamrzají, objemy a počty tápou. *Hypoindex.cz* [online]. 2017 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2016-sazby-zamrzaji-objemy-pocty-klesaji/>
- [38] LUKEŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex říjen 2016: Průměrná úroková sazba klesla na 1,8 procenta. *Hypoindex.cz* [online]. 2016 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-rijen-2016-prumerna-urokova-sazba-klesla-na-1-8-procenta/>
- [39] LUKEŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex únor 2015: Sazby klesají a lidé si půjčují vyšší částky. *Hypoindex.cz* [online]. 2015 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-unor-2015-sazby-klesaji-a-lide-si-pujcuji-vyssi-castky/>
- [40] MEČÍŘOVÁ, Lucie. Jakou zvolit délku fixace úroků u hypotéky? *FINANCE.cz* [online]. Mladá fronta, 2019 [cit. 2020-11-03]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/518973-fixace-uroku/>
- [41] MEČÍŘOVÁ, Lucie. Vyplatí se vám pojištění proti neschopnosti splácet? *FINANCE.cz* [online]. Mladá fronta, 2019 [cit. 2020-11-09]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/520792-pojisteni-neschopnosti-splacet/>
- [42] Na jak dlouho zafixovat hypotéku v roce 2020? *Gepard: finance pro život* [online]. gepard finance, 2019 [cit. 2020-11-03]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/na-jak-dlouho-zafixovat-hypoteku-v-roce-2020>
- [43] Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů. *Hypotecní banka* [online]. 2016 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>

- [44] O první bance, kterou můžete mít rádi. *Air Bank*[online]. [cit. 2021-02-28]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/o-air-bank/>
- [45] POKORNÁ, Tereza. Proč ČNB krotí hypotéky aneb jaká je situace na trhu úvěrů na bydlení? *Peak.cz*[online]. 2019, 2019 [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://www.peak.cz/proc-kroti-cnb-hypoteky-aneb-jaka-situace-trhu-uveru-bydleni/4088/>
- [46] POSLEDNÍCH 10 LET HYPOTÉK. *Hypoteka.cz* [online]. 2017 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoteka.cz/detail/poslednich-10-let-hypotek/>
- [47] Průzkum ČBA: Češi a hypotéky 2020. *ČBA* [online]. 2020 [cit. 2021-02-21]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cesi-a-hypoteky-2020>
- [48] Refinancování hypotéky aneb Co dělat, když vám končí fixace. *Česká spořitelna: blog* [online]. Česká spořitelna, 2020 [cit. 2020-11-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/refinancovani-hypoteky-aneb-co-delat-kdyz-vam-konci-fixace>
- [49] Refinancování hypotéky. *Banky.cz* [online]. [cit. 2020-11-05]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/refinancovani-hypoteky/>
- [50] Refinancování hypotéky. *Hyponamiru* [online]. [cit. 2020-11-05]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/hypoteky/refinancovani-hypoteky/>
- [51] SEZNAMTE SE S RAIFFEISENBANK A.S. *Raiffeisen Bank* [online]. [cit. 2021-02-28]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>
- [52] SVAČINA, Luboš. Fincentrum Hypoindex srpen 2010: Objem poskytnutých hypoték vzrostl o čtvrtinu. *Hypoindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-srpen-2010-objem-poskytnutych-hypotek-vzrostl-o-ctvrtinu/>
- [53] Typy hypotečních úvěrů. *FINANCE.cz* [online]. [cit. 2020-11-01]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>
- [54] Typy hypoték (hypotečních úvěrů). *KURZYCZ* [online]. [cit. 2020-11-01]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/#Hypotečn%C3%AD%20úvěr%20dle%20účelu>
- [55] V MONETA Money Bank máme jasnou vizi... *Moneta Money Bank* [online]. [cit. 2021-02-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas>
- [56] ZÁMEČNÍK, Petr. ČNB ukončila intervence. Úroky porostou. *Hypoindex.cz* [online]. 2016 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/cnb-ukoncila-intervence-uroky-porostou/>

- [57] ZÁMEČNÍK, Petr. Fincentrum Hypoindex květen 2018: Blíží se krize hypotečního trhu? *Hypoindex.cz*[online]. 2018 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-kveten-2018/>
- [58] ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. Fincentrum Hypoindex březen 2020: Pandemie zatím hypoteční trh neovlivnila. *Hypoindex.cz* [online]. 2020 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2020-pandemie-srazil-hypotecni-trh-o-ctvrtinu/>
- [59] ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. Fincentrum Hypoindex prosinec 2020: Sazby překvapivě dál klesají, objemy lámou rekordy. *Hypoindex.cz* [online]. 2021 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2020-sazby-prekvapive-dal-klesaji-objemy-lamou-rekordy/>
- [60] ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. Fincentrum Hypoindex říjen 2019: Propad sazeb pokračuje, zájem o hypotéky ožívuje. *Hypoindex.cz* [online]. 2019 [cit. 2021-02-06]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-rijen-2019-propad-sazeb-pokracuje-zajem-o-hypoteky-ozivuje/>