

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií**



## **Bakalářská práce**

**Analýza nabídek úvěrů na českém trhu**

**Tereza Kaňková**

© 2023 ČZU v Praze

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tereza Kaňková

Ekonomika a management

Název práce

**Analýza nabídek úvěrů na českém trhu**

Název anglicky

**Analysis of loan offers on the Czech market**

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce bude posouzení nabídek jednotlivých druhů úvěrů na českém trhu pro fyzické osoby, rozbor nabídek jednotlivých bank, stavebních spořitelen a nebankovních společností a jejich následné porovnání. Práce bude zaměřena na nabídky účelových a neúčelových úvěrů. U účelových (hypotečních) úvěrů budou porovnávány nabídky od Modré pyramidy stavební spořitelny a České spořitelny. U neúčelových (spotřebitelských) úvěrů budou porovnávány nabídky od Komerční banky a nebankovní společnosti Homecredit. V závěru práce dojde k zhodnocení zjištěných výsledků.

### Metodika

V praktické části bakalářské práce bude zahrnuto dotazníkové šetření, které se bude zabývat pohledem lidí na dluhy, zda jsou ochotni se zadlužit i za cenu vyšší či vysoké úrokové sazby, popřípadě za jakým účelem. Dotazník bude obsahovat několika otázek, na které bude navazovat široké spektrum odpovědí. Oslovování budou převážně klienti Modré pyramidy stavební spořitelny, ale zahrnuti budou i lidé, kteří ještě žádný úvěr nemají. Po ukončení dotazníkového šetření budou výsledky vyhodnoceny a přehledně zobrazeny v grafech. Na závěr bude zhodnocena praktická část a její výsledky.

## Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

## Klíčová slova

Hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr, bankovní společnost, nebankovní společnost, stavební spořitelna, účelový úvěr, neúčelový úvěr, úroková sazba

---

## Doporučené zdroje informací

- BARDOVÁ, D., PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. Jak správně na hypotéky. Praha: Nakladatelství Consultinvest Interna, 1997. ISBN 80-901486-5-4
- BĚHOUNEK P. Úvěry a půjčky. Ostrava: Sagit, 2000. Daně a účetnictví. ISBN 80-7208-155-1
- BRČÁK Josef, SEKERKA Bohuslav, SEVEROVÁ Lucie, STARÁ Dana: Makroekonomie. Makroekonomický přehled. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-708-5.
- HAMPL, M., MATOUŠEK, R. Úvěrová kontrakce v ČR – její příčiny a důsledky. Praha: Česká národní banka, 2000. ČSN ISO 690
- KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví : teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-595-4.
- RADOVÁ J., DVOŘÁK P., MÁLEK J. Finanční matematika pro každého. 8. rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance. ISBN 978-80-247-4831-3
- REVENDA Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-279-6
- SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

---

## Předběžný termín obhajoby

2022/23 ZS – PEF

## Vedoucí práce

Oldřich Ludwig Dittrich, MPH, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 29. 12. 2021

**doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 10. 2. 2022

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 14. 03. 2023

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Analýza nabídek 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 14.3.2023

\_\_\_\_\_

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce Oldřichu Ludwigu Dittrichovi, MPH, Ph.D. za odborné vedení, které mi pomohlo k dokončení celé práce. Dále děkuji mé mamince, která mi poskytla odborné informace k tématu práce.

# **Analýza nabídek úvěrů na českém trhu**

## **Abstrakt**

Tato bakalářská práce se zabývá analýzou nabídek hypotečních a spotřebitelských úvěrů na českém trhu. Bakalářská práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části je podrobně popsán úvěr jako takový, jeho rozdělení a jsou vysvětleny možnosti způsobu čerpání, splácení a úročení daných úvěrů. Praktická část se zaměřuje na analýzu současných nabídek hypotečních a spotřebitelských úvěrů. U hypotečních úvěrů jsou porovnávány nabídky od Modré pyramidy stavební spořitelny, České spořitelny, Komerční banky a ČSOB. U spotřebitelských úvěrů jsou porovnávány nabídky od České spořitelny, Komerční banky a nebankovních společností Home Credit a Provident. Do praktické části je zahrnuto i dotazníkové šetření, které se zabývá pohledem lidí na úvěry, jaké faktory je ovlivňují při výběru společnosti, zda si půjčují peníze od bankovních či nebankovních společností a za jakým účelem. V závěru jsou zhodnoceny výsledky praktické části.

**Klíčová slova:** hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr, bankovní společnost, nebankovní společnost, stavební spořitelna, účelový úvěr, neúčelový úvěr, úroková sazba

# **Analysis of loan offers on the Czech market**

## **Abstract**

This bachelor thesis deals with an analysis of mortgage and consumer loan offers on the Czech market. The bachelor thesis is divided into theoretical and practical parts. In the theoretical part, a loan as such is described in detail, as well as its breakdown, and the possibilities of the way of drawing, repayment, and interest rates of the given loans are explained. The practical part focuses on the analysis of current mortgage and consumer loan offers. For mortgage loans, offers from Modrá pyramida stavební spořitelna, Česká spořitelna, Komerční banka and ČSOB are compared. For consumer loans, offers from Česká spořitelna, Komerční banka and non-banking companies Home Credit and Provident are compared. The practical part also includes a questionnaire survey that deals with people's views on loans, what factors influence them when choosing a company, whether they borrow money from banking or non-banking companies and for what purpose. In the conclusion, the results of the practical part are evaluated.

**Keywords:** mortgage loan, consumer loan, banking company, non-banking company, building society, special purpose loan, non-purpose loan, interest rate

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>13</b>
2.1 Cíl práce .....	13
2.2 Metodika .....	13
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>14</b>
3.1 Vznik bankovníctví .....	14
3.1.1 Vývoj bankovní soustavy na českém trhu .....	16
3.1.2 Bankovní a nebankovní společnost.....	17
3.2 Aktuální situace na úvěrovém trhu v ČR.....	17
3.3 Smlouva o úvěru .....	20
3.4 Úvěrové riziko.....	21
3.5 Zajištění úvěru.....	22
3.6 Úročení úvěru.....	22
3.7 Splácení úvěru.....	24
3.8 Účelovost.....	25
3.9 Typy úvěrů .....	25
3.9.1 Krátkodobé úvěry – spotřebitelský úvěr.....	26
3.9.2 Střednědobé úvěry .....	27
3.9.3 Dlouhodobé úvěry – hypoteční úvěr.....	27
3.9.4 Úvěry ze stavebního spoření.....	30
<b>4 Vlastní práce.....</b>	<b>32</b>
4.1 Analýza nabídek hypotečních úvěrů .....	32
4.1.1 Modrá pyramida stavební spořitelna.....	32
4.1.2 Česká spořitelna.....	35
4.1.3 Komerční banka.....	38
4.1.4 ČSOB.....	41
4.1.5 Vyhodnocení nabídek .....	43
4.2 Analýza nabídek spotřebitelských úvěrů .....	47
4.2.1 Česká spořitelna.....	47
4.2.2 Komerční banka.....	47
4.2.3 Home Credit.....	47
4.2.4 Provident.....	50
4.2.5 Vyhodnocení nabídek .....	51
<b>Výsledky a diskuse .....</b>	<b>54</b>
4.3 Porovnání nabídek hypotečních úvěrů .....	54



4.4	Porovnání nabídek spotřebitelských úvěrů .....	55
4.5	Dotazníkové šetření.....	56
<b>5</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>59</b>
<b>6</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>60</b>
<b>7</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>67</b>

## **Seznam tabulek**

Tabulka 1:	Počet poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2022
Tabulka 2:	Počet poskytnutých hypotečních úvěrů dle účelu za rok 2022
Tabulka 3:	Souhrnné informace o Modré pyramidě stavební spořitelně
Tabulka 4:	Souhrnné informace o České spořitelně
Tabulka 5:	Souhrnné informace o Komerční bance
Tabulka 6:	Souhrnné informace o ČSOB
Tabulka 7:	Orientační výše splátek při fixaci 8 let
Tabulka 8:	Další možné varianty nabídky hypotečního úvěru od Komerční banky
Tabulka 9:	Alternativní možnosti délky úvěru
Tabulka 10:	Souhrnné informace o spolčenosti Home Credit
Tabulka 11:	Souhrnné informace o společnosti Provident
Tabulka 12:	Splátkový kalendář
Tabulka 13:	Možnosti splácení úvěru v závislosti na době splatnosti
Tabulka 14:	Nabídky hypotečních úvěrů od vybraných společností
Tabulka 15:	Nabídky spotřebitelských úvěrů od vybraných společností

## **Seznam grafů**

Graf 1:	Vývoj 2T repo sazby ČNB od roku 2017 do roku 2022
Graf 2:	RPSN nových korunových úvěrů poskytnutých bankami
Graf 3:	Průměrná úroková sazba od května 2021 do ledna 2023
Graf 4:	Půjčky u bankovní společnosti
Graf 5:	Půjčky u nebankovní společnosti

## **Seznam použitých zkratk**

ČSOB	Československá obchodní banka
ČNB	Česká národní banka
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
p. a.	Per annum
mld.	Miliarda
mil.	Milion

# 1 Úvod

Dříve lidé neměli takovou možnost někde sehnat větší obnos peněz jako je tomu dnes. Žili z toho, co si našetřili, nebo si šli půjčit k rodině nebo známým. Nebyla ani taková možnost a příležitost si jen tak koupit byt či dům. Bylo zcela běžné, že v jednom domě žilo více generací najednou, a když už se dostali k nějaké nemovitosti, tak to bylo například v rámci dědictví. Když se u nás začaly objevovat auta, pračky nebo televize, často si věc koupili až ve chvíli, kdy měli našetřené peníze. Až v posledních letech se dostalo půjčování u bank do módy díky snadnějším podmínkám získání půjčky.

Dnešní podmínky umožňují sjednat si půjčku u banky na koupi nemovitosti (hypoteční úvěr) nebo na pořízení věcí běžných k životu, jako je například auto, televize, pračka, trouba nebo lednice. V takových případech se sjednává spotřebitelský úvěr. Ten má ale i svá úskalí, zejména u nebankovních společností. Často má jednoduché podmínky pro splnění a jeho vyřízení je tak velmi snadné a rychlé. Pro mnoho lidí je ale toto past, ze které se mohou špatně dostávat zpět. Půjčují si na vše, na co nemají momentálně finance a zapomenou sledovat, kolik už dluží nebo jestli jim zbydou peníze na splátky. Oslepeni touhou k snadnému získání peněz se dostanou do dluhové pasti.

Trendem se stává také investování do nemovitostí. Lidé využili příznivých úrokových sazeb a začala obrovská poptávka po nemovitostech, čímž se ale jejich koupě prodražovala. Nejen, že nemovitost může růst na své hodnotě, ale také svým majitelům může přinášet peníze v případě, že se ji rozhodnou pronajímat. Avšak pro mladé lidi, kteří by se už rádi osamostatnili, nejsou podmínky hypoték reálné. Buď musí ručit další nemovitostí, anebo vložit pro začátek větší obnos peněz. To je pro ně často nemožné, pokud nemají to štěstí, že by jim byla rodina schopna dát druhou nemovitost do zástavy nebo je založit penězi.

V bakalářské práci jsou zanalyzovány nabídky od 4 bankovních společností a 2 nebankovních společností. Každý se pak může rozhodnout, kde jsou pro něj nejvýhodnější podmínky pro hypoteční úvěr na koupi domu či bytu nebo pro spotřebitelský úvěr například na koupi auta.

První část práce je zaměřena na seznámení se s různými druhy úvěrů. Jsou zde popsány všeobecné podmínky pro získání úvěrů, podmínky splácení a úročení. Je porovnán rozdíl mezi úvěry u bank, stavebních spořitelen a nebankovních společností. U bankovních společností Modrá pyramida stavební spořitelna, Česká spořitelna, Komerční banka a ČSOB jsou popsány podmínky pro hypoteční úvěr. Pro spotřebitelský úvěr jsou popsány podmínky od bankovních společností Česká spořitelna a Komerční banka a nebankovních společností Home Credit a Provident.

Do bakalářské práce je zařazeno dotazníkové šetření, ve kterém se zjišťuje pohled lidí na úvěry, zda si půjčují peníze pouze u bankovních společností nebo i u nebankovních společností, případně za jakým účelem si peníze půjčují. Dotazník je následně vyhodnocen a jeho výsledky jsou vyobrazeny v grafech. V závěru práce jsou výsledky dotazníkového šetření zdůvodněny.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Hlavním cílem bakalářské práce je nalezení nejvýhodnější nabídky hypotečního a spotřebitelského úvěru od bankovních a nebankovních společností. Dílčím cílem práce je popsání jednotlivých druhů úvěrů na českém trhu pro fyzické osoby.

### **2.2 Metodika**

Práce je zaměřena na nabídky hypotečních a spotřebitelských úvěrů. U hypotečních úvěrů jsou porovnávány nabídky od Modré pyramidy stavební spořitelny, České spořitelny, Komerční banky a ČSOB. U spotřebitelských úvěrů jsou porovnávány nabídky od České spořitelny, Komerční banky a nebankovních společností Home Credit a Provident. Banky jsou navštěvovány osobně, u nebankovních společností probíhá elektronická komunikace, protože tyto společnosti mají velice omezené množství poboček. V praktické části bakalářské práce je zahrnuto dotazníkové šetření, které se zabývá pohledem lidí na úvěry, jaké faktory je ovlivňují při výběru společnosti, zda si půjčují peníze od bankovních či nebankovních společností, popřípadě za jakým účelem. Dotazník obsahuje několik otázek, na které navazuje široké spektrum odpovědí. Oslovováni jsou převážně klienti Modré pyramidy stavební spořitelny. Dotazník má standardizovanou strukturu a klientům je předkládán v písemné podobě. Výsledky dotazníkového šetření jsou zobrazeny v přehledných grafech. Na závěr je zhodnocena praktická část a její výsledky.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Vznik bankovníctví

První náznaky bankovního systému se objevili již ve 12. a 13. století, kdy italský matematik Leonardo Fibonacci vytvořil z převzatých arabských číslic nový účetní a matematický systém. Díky tomu vznikly základy pro výpočet úroku, neboť z původních římských číslic toto nebylo možné. Od té doby se začalo bankovníctví rychle rozvíjet. V 17. století se začínají tisknout první papírové bankovky, používají se směnky a dlužní úpisy. Na přelomu 17. a 18. století přichází v Anglii na nápad půjčovat peníze vládám za podíl na zisku. Panují neshody, kdy přesně bankovníctví a banky samotné začaly vznikat. Uvádí se, že první „banka“ vznikla ve 13. století, kdy jeden z členů rodu Medicejských půjčoval peníze na dřevěné lavici ostatním měšťanům. Pravda je ale taková, že první zmínky o bankovníctví jsou již z dob před Kristem, konkrétně z Babylonie a dalších starověkých civilizací. V 18. století př. n. l. poskytovali babylónští kněží půjčky obchodníkům z majetků, které lidé odnášeli do chrámů. Chrám byl považován za bezpečnou úschovu. Již v té době byli v chrámech používáni předchůdci dnešních bankomatů. Jednalo se o zařízení, která díky pákovému mechanismu vydávala obětiny, nejčastěji se jednalo o vonné oleje<sup>1</sup>.

Za předchůdce bank lze považovat směnárny, kteří se zaměřovali na směnářské operace. S tím souvisel rozvoj úvěrů a úroků. Banky přišly s další funkcí a tou byla úschova depozit. Lidé si sem mohli uschovávat peníze za poplatek. Později si však bankéři všimli, že si lidé nechávají vždy část úspor ve schránce, a tak přišli s nápadem půjčovat depozita jiným lidem za úrok. Tento moment můžeme považovat za počátek bankovní činnosti v Evropě<sup>2</sup>.

Banky jsou charakterizovány jako podnikatelské subjekty, které mají za cíl maximalizovat tržní ceny akcií a maximalizovat zisk. Oproti podnikům z jiných odvětví ekonomiky mají banky řadu specifických rysů<sup>3</sup>. „Z funkčního hlediska lze banku charakterizovat jako finančního zprostředkovatele, jehož hlavní náplní je přijímání vkladů, poskytování úvěrů a provádění platebního styku“<sup>4</sup>. Základ bankovního zisku tvoří úroková marže, která se skládá

---

<sup>1</sup> KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 27-29.

<sup>2</sup> Tamtéž, s. 27-29.

<sup>3</sup> Tamtéž, s. 27-29.

<sup>4</sup> REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. s. 86.

z rozdílu mezi výnosovými úroky (úroky z úvěrů) a nákladovými úroky (úroky z vkladů)<sup>5</sup>. Banky v České republice podléhají zákonu o bankovníctví (viz zákon č.21/1992 o bankách) a musí splňovat čtyři základní podmínky:

- 1) *„jedná se o právnické osoby se sídlem v České republice, založené jako akciové společnosti;*
- 2) *přijímají vklady od veřejnosti, přičemž vkladem se rozumějí svěřené peněžní prostředky, které představují závazek vůči vkladateli na jejich vyplacení. Přijímání vkladů od veřejnosti u nás ze zákona smějí provádět výhradně banky.;*
- 3) *poskytují úvěry, za něž se považují v jakékoli formě dočasně poskytnuté peněžní prostředky;*
- 4) *k výkonu bankovních činností mají bankovní licenci, kterou uděluje Česká národní banka“<sup>6</sup>.*

Mezi základní funkce bank se řadí finanční zprostředkování, emise bezhotovostních peněz, provádění platebního styku a zprostředkování finančního investování. Finanční zprostředkování zajišťuje pohyb kapitálu od přebytkových k deficitním jednotkám. Snaží se umístit zdroje tam, kde nastane jejich nejvyšší zhodnocení (při dané míře rizika). Emitovat hotovostní peníze u nás může jedině centrální banka. Ta získala emisní monopol po zahájení své činnosti v roce 1926. Emitací hotovostních peněz může centrální banka ovlivňovat celkové množství peněz v oběhu. Bezhotovostní peníze mohou emitovat kromě centrální banky i ostatní banky<sup>7</sup>.

Dalším velkým krokem k rozvoji bankovníctví byl vznik centrálních bank. Ty vznikaly již v dobách panovníků, kteří měli sklony k rozhazovačnosti a neměli dostatečné zdroje drahých kovů. Centrální banky měly za úkol vést účty panovníka a hlídat státní rozpočet. Dnes mají centrální banky především regulovat bankovní systém a spravovat rezervy státu. U nás Česká národní banka dohlíží nejen na bankovní systém, ale i na celý finanční systém. Dohlíží na chod ostatních bank. Pokud banky neplní pravidla, mohou přijít o bankovní licenci a musí

---

<sup>5</sup> KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 29.

<sup>6</sup> REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. s. 86-87.

<sup>7</sup> REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. s. 87, 213-216.

ukončit svou činnost. ČNB spravuje jejich účty, přijímá od nich vklady, poskytuje úvěry a provádí platební a zúčtovací operace. V případě nízké úrokové sazby půjčuje centrální banka levně ostatním bankám a tím zvyšuje jejich rezervy a podporuje množství peněz v ekonomice. Díky tomu mohou banky zlevnit své úvěry a zvýšit tak po nich poptávku. Centrální banka vede také účty vlády, provádí operace pro vládu, centrální orgány a některé podniky veřejného sektoru. Pro vládu dělá centrální banka činnosti spojené s pokladním plněním státního rozpočtu. Tím se rozumí vedení účtů, inkasa a úhrady, které souvisejí s hospodařením státního rozpočtu v daném roce<sup>8</sup>.

### **3.1.1 Vývoj bankovní soustavy na českém trhu**

Banky v Čechách až do příchodu Habsburků prakticky neexistovaly. Do té doby tu existovaly směnářské domy. První banky v Čechách vznikají na začátku 19. století. V roce 1824 byla v Praze založena Česká spořitelna. Pro financování podniků byla v roce 1868 založena Živnostenská banka pro Čechy a Moravu. František Cyril Kampelík byl nejen český lékař, národohospodář, spisovatel, ale byl také velkým propagátorem spořitelních a úvěrových družstev, které poskytovaly malé úvěry. Od roku 1865 začíná být zájem o stavební úvěry, které poskytovala Hypoteční banka království českého. První větší krize pro bankovníctví v Čechách přišla v roce 1873, kdy došlo k burzovnímu krachu ve Vídni. Díky propojení habsburské monarchie s Čechy se tento krach projevil na pražském peněžním trhu. Na počátku 20. století v období 1. světové války se české bankovníctví začalo dobře vyvíjet. Po vzniku Československé republiky v roce 1918 hrála velkou roli Živnostenská banka, která expandovala i do zahraničí. Reforma bankovníctví u nás nastala v roce 1950, kdy byla založena Státní banka československá (původně Národní banka československá) podle vzoru Sovětského svazu. Jednalo se o monobanku, která měla plnit funkci centrální banky, banky provozního úvěrování a ústředny platebního styku<sup>9</sup>.

K větší změně bankovního systému došlo v polovině 80. let, kdy byly prosazeny zákony, které oddělovaly centrální a emisní bankovníctví od obchodního, bylo zrušeno přímé řízení bank státem a možnost vzniku nových bank. Po roce 1989 vzniká trh s cennými papíry, pro který byla zřízena i burza v Praze. V 90. letech dochází k prudkému rozvoji komerční

---

<sup>8</sup> REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. s. 87, 213-216.

<sup>9</sup> KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 36-39.



bankovní soustavy, která neměla dostatek zkušeností s regulací bankovního systému a s řízením rizik, a proto dochází k problémům s návratností poskytnutých úvěrů. Z toho důvodu byly některým bankám odebrány licence a po roce 2000 došlo k privatizaci polostátních bank za pomoci zahraničního kapitálu. Tímto krokem se podařilo bankovní systém stabilizovat<sup>10</sup>.

### 3.1.2 Bankovní a nebankovní společnost

Mezi bankovní společnosti se řadí takové instituce, které mají bankovní licenci od ČNB a jsou tak pod jejím dohledem. To činí z bankovních společností důvěryhodný zdroj pro poskytnutí úvěrů. Naopak nebankovní společnost musí mít bankovní licenci od ČNB pouze, pokud poskytuje spotřebitelské úvěry. Pokud nebankovní společnost poskytuje jen podnikatelské úvěry (hypotéky bez doložení příjmů, hypotéky bez registru), nemusí mít bankovní licenci, tudíž není pod dohledem ČNB a klienti se tak mohou vystavit většímu riziku při řešení případných problémů se společností<sup>11</sup>.

Hlavní výhodou poskytování půjček od nebankovních společností je jednoduché a rychlé vyřízení půjčky. Půjčku lze získat bez zdlouhavého a komplikovaného papírování a je tedy možné peníze získat ihned. Půjčka od nebankovní společnosti má ale i své nevýhody a rizika<sup>12</sup>. Nebankovní půjčky mohou mít výrazně vyšší úrokovou sazbu, a proto mohou klienta vyjít mnohem draž než půjčka od bankovní instituce. Nebankovní společnosti poskytují zejména tzv. mikropůjčky v řádech tisících korun<sup>13</sup>.

## 3.2 Aktuální situace na úvěrovém trhu v ČR

Negativní vliv na bankovní trh v České republice měla pandemie COVID – 19. V roce 2021 ale došlo ke zlepšení kvality úvěrů než tomu bylo v roce 2020. Došlo k nárůstu hospodářského výsledku před zdaněním téměř o 50 % díky příznivějšímu vývoji nevýkonných (nesplácených) úvěrů. Celkový kapitálový poměr, který je ukazatelem kapitálové přiměřenosti bankovního sektoru, meziročně klesl na 23,5 %. K poklesu došlo po

---

<sup>10</sup> KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 36-39.

<sup>11</sup> Nebankovní hypotéky. *Nebankovní společnost*. [online]. [cit. 2023-01-12]. Dostupné z: <https://nebankovnihypoteky.net/nebankovni-spolecnost/>

<sup>12</sup> Banky.cz. *Rychlá půjčka bez registrů a prokazování účelu*. [online]. [cit. 2023-01-12]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/nebankovni-pujcky/>

<sup>13</sup> Srovnejto.cz. *Bankovní vs. nebankovní půjčky: Jaký je rozdíl? – 1. díl*. [online]. [cit. 2023-01-12]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/bankovni-vs-nebankovni-pujcky-jaky-je-rozdil-1-dil/>

uvolnění omezení výplaty dividend, které byly zavedeny v roce 2020. Tato omezení byla zavedena jako reakce na hrozící dopad pandemie COVID – 19. Podle velikosti bank a jejich zaměření panovaly dlouhodobé rozdíly ve výši celkového kapitálového poměru. Velikost bank se určuje podle bilanční sumy. Za velké banky jsou považovány banky s bilanční sumou větší než 10 % celkového objemu bilanční sumy daného sektoru. Střední banky jsou banky s bilanční sumou 2-10 % sektoru. Za malé banky se považují banky s bilanční sumou menší než 2 %. Velké banky se pohybovaly u hodnoty blízké průměru (23,4 %), střední banky dosahovaly nadprůměrnou hodnotu (25,2 %). Podprůměrnou hodnotu vykazovaly malé banky (22,3 %) a stavební spořitelny (19,5 %). Na konci roku 2021 dosáhla celková aktiva bankovního sektoru svého maxima ve výši 8,6 bil. Kč. K růstu také došlo u klientských úvěrů, které vzrostly na 7 %<sup>14</sup>.

V období pandemie COVID – 19 došlo k výrazným změnám ve vývoji úrokových sazeb (viz Graf 1). ČNB se snažila v 1. pololetí roku 2021 držet základní sazbu dvoutýdenní repo sazby neboli 2T repo na úrovni 0,25 %<sup>15</sup>. Dvoutýdenní repo sazba je jednou ze 3 úrokových sazeb, které vyhláší ČNB. Dalšími jsou sazba diskontní a lombardní<sup>16</sup>. Na hodnotě 0,25 % se 2T repo sazba držela od začátku roku 2020. Jakmile hrozilo překročení hodnoty míry inflace nad hodnotu inflačního cíle, musela ČNB jako jedna z prvních centrálních bank přistoupit ke zvýšení úrokové sazby na 3,75 %. Na tuto hodnotu vyšplhala úroková sazba naposledy v roce 2008. Od října 2021 do prosince 2021 došlo k celkovému nárůstu 2T repo sazby v průměru o 1 p. b. V minulých letech bylo obvyklé tempo růstu 0,25 p. b. Do konce května 2022 došlo ke zvýšení úrokové sazby na 5,75 %. Této hodnoty dosahovala úroková sazba v roce 1999<sup>17</sup>. K červnu 2022 dosahovala 2T repo sazba hodnoty 7 %, diskontní sazba 6 % a lombardní sazba 8 %<sup>18</sup>.

---

<sup>14</sup> Ministerstvo financí ČR. *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2021* [online]. (PDF). [cit. 2022-10-16] Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021\\_v03.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021_v03.pdf)

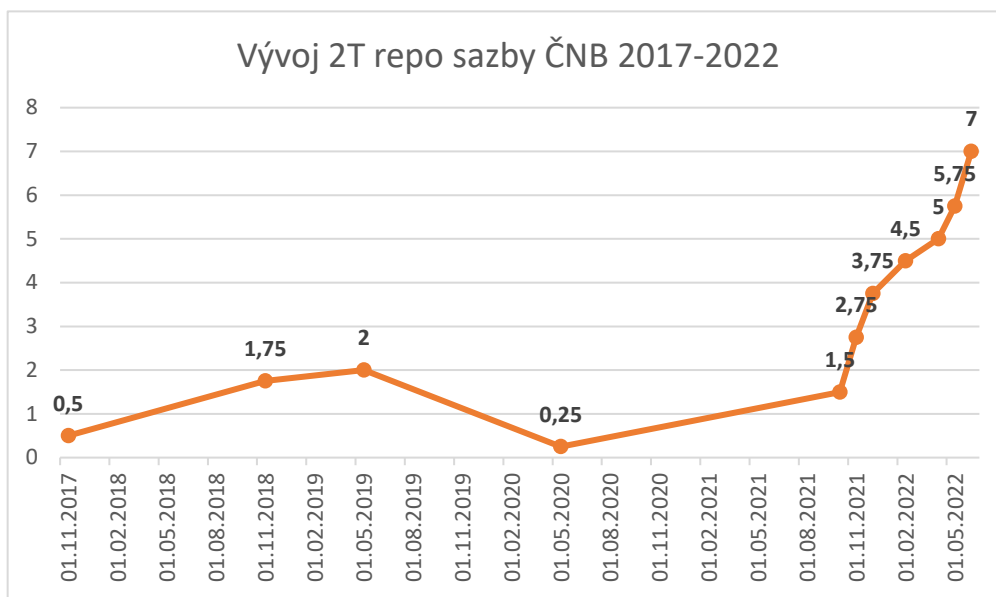
<sup>15</sup> Ministerstvo financí ČR. *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2021* [online]. (PDF). [cit. 2022-10-16] Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021\\_v03.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021_v03.pdf)

<sup>16</sup> Moneta Money Bank. *Co je repo sazba?* [online]. [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/repo-sazba>

<sup>17</sup> Ministerstvo financí ČR. *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2021* [online]. (PDF). [cit. 2022-10-16] Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021\\_v03.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021_v03.pdf)

<sup>18</sup> Česká národní banka. *ČNB ponechala úrokové sazby na stávající úrovni* [online]. [cit. 2022-10-16] Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-urokove-sazby-na-stavajici-urovni-00014/>

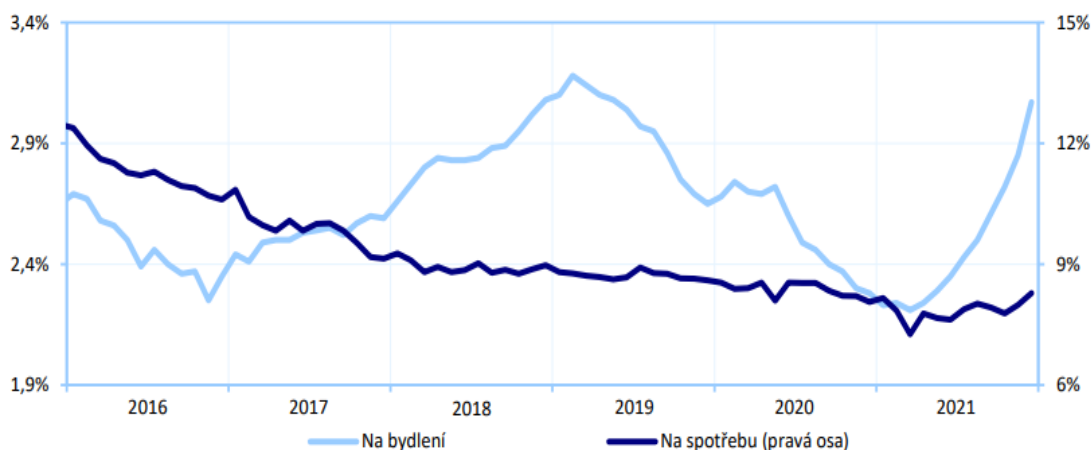
Graf 1: Vývoj 2T repo sazby ČNB od roku 2017 do roku 2022



Zdroj: vlastní zpracování, ČNB (2022) <sup>19</sup>

U úvěrů poskytovaných domácnostem je společně s úrokovou sazbou dobré sledovat i vývoj ukazatele RPSN. Hodnota RPSN u úvěrů na spotřebu meziročně vzrostla o 0,2 p. b. a u úvěrů poskytnutých na bydlení vzrostla o 0,8 p. b. na 3,1 % (viz Graf 2).

Graf 2: RPSN nových korunových úvěrů poskytnutých bankami



Zdroj: Ministerstvo financí ČR (2022) <sup>20</sup>

<sup>19</sup> Česká národní banka. *Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?* [online]. [cit. 2022-10-16] Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

<sup>20</sup> Ministerstvo financí ČR. *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2021* [online]. (PDF). [cit. 2022-10-16] Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021\\_v03.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021_v03.pdf)

Dle finanční zprávy Ministerstva financí České republiky měla na hypoteční trh v roce 2021 velký vliv silná poptávka domácností po nemovitostech. Zájem o bytové nemovitosti vzrostl na rekordních 644, 2 mld. Kč. Velký zájem o nemovitosti způsobil jejich rapidní cenový nárůst a ovlivnil tak průměrnou výši úvěru, která od roku 2020 meziročně vzrostla o 0,3 mil. Kč a dostala se tak na historicky nejvyšší hodnotu 2,5 mil. Kč. Od roku 2016 do roku 2021 bylo obyvatelstvu poskytnuto celkem 1,3 bil. Kč na nemovitosti<sup>21</sup>.

Ke změně došlo také u doby splatnosti úvěrů, která se pohybovala na hranici 25 let. Banky ale přistoupily na navýšení maximální doby splatnosti až na 40 let, kvůli nestabilní finanční situaci. Navýšením doby splatnosti se banky snažily zacílit především na investory, kterým se za původních podmínek splatnosti úvěru nevyplatilo zahajovat nové projekty. Nevýhoda byla také na straně bank, kdy kvůli nezájmu investorů kupovat nemovitosti nemohly banky financovat projekty. Tím docházelo k brždění poptávky a nabídky. Díky navýšení doby splatnosti mohou začít investoři realizovat nové projekty a banky mohou financovat nemovitosti, které by dříve odmítly kvůli malé ziskovosti. Dochází tak ke stabilizaci realitního prostředí v nestabilní době<sup>22</sup>.

### 3.3 Smlouva o úvěru

Smlouva o úvěru musí obsahovat:

- „a) určení smluvních stran*
- b) závazek věřitele, že poskytne peníze*
- c) výši úvěru*
- d) závazek dlužníka peníze vrátit*
- e) závazek dlužníka zaplatit úroky z poskytnuté částky“<sup>23</sup>*

Podle Nového občanského zákoníku nemusí mít smlouva o úvěru jen písemnou formu, ale může být sjednaná i formou ústní. Pokud se ale jedná o smlouvu o spotřebitelském úvěru, ta musí mít vždy písemnou formu podle § 104 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

---

<sup>21</sup> Ministerstvo financí ČR. *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2021* [online]. (PDF). [cit. 2022-10-16] Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021\\_v03.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021_v03.pdf)

<sup>22</sup> Kurzy.cz. *Úvěrová situace na českém trhu se mění. Banky vychází vstříc investorům a přistupují k delší době splatnosti.* [online]. 2022 [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/672622-uverova-situace-na-ceskem-trhu-se-meni-banky-vychazi-vstric-investorum-a-pristupuji-k-delsi-dobe/>

<sup>23</sup> BĚHOUNEK, P. *Úvěry a půjčky.* Ostrava: Sagit, 2000. s. 7.

„a musí obsahovat informace podle § 106 až § 108 a § 109 odst. 1 uvedené jasným, výstižným a zřetelným způsobem“<sup>24</sup>. Rozdíl mezi úvěrem a půjčkou je, že úvěr je tzv. konsenzuální kontrakt. Konsenzuální kontrakt znamená, že k uzavření smlouvy stačí dohoda o náležitostech smlouvy, ale nemusí dojít ke konečnému poskytnutí peněžních prostředků. Po uzavření smlouvy je věřitel povinen mít připravené peněžní prostředky k případnému vyplacení úvěru po celou dobu trvání této smlouvy. Smlouva je za každých podmínek úplatná. To znamená, že je dlužník povinen platit z úvěru úroky. Pokud se strany předem nedohodnou na výši úroků, dlužník platí aktuální výši úroků v době uzavření smlouvy, které poskytují banky v jeho místě bydliště. Pokud se strany nedohodnou jinak, dochází ke splácení úroků spolu s jistinou<sup>25</sup>.

### 3.4 Úvěrové riziko

„Úvěrové riziko patří mezi nejvýznamnější rizika, se kterými se banka může setkat“<sup>26</sup>. Dané riziko vyplývá z platební neschopnosti dlužníka splnit své závazky. Příčiny úvěrového rizika mohou být interní, ty jsou závislé na rozhodnutí banky, nebo externí, které souvisejí s vývojem ekonomiky a politickou situací. Riziko nesplnění závazků druhou stranou ukazuje pravděpodobnost vzniku ztráty. Jedno z rizik je, když klient není schopen splnit závazek vůči bance. Dalším důležitým úvěrovým rizikem je riziko úvěrové sazby, které je ovlivňováno změnami tržní úrokové sazby, která mění cenu peněz na finančním trhu a ovlivňuje dlouhodobé úvěry a depozita. Pro případ, že dojde například k platební neschopnosti klienta ke splnění závazků vůči bance, je tu inherentní riziko produktu, které vyjadřuje výši ztráty, která bance vznikne a nemůže jí zabránit. Z úvěrového rizika mohou vzniknout finanční ztráty banky, pokud si pohledávky vůči klientům dostatečně nezajistí. Z toho důvodu musí vytvářet zdroje, které umožní případné pohledávky odepsat. Mezi tyto zdroje patří opravné položky, rezervy, tiché rezervy a rezervní fondy. Pro předcházení rizik je zapotřebí dostatečně prověřit bonitu klientů, tedy jejich schopnost plnit závazky vůči

---

<sup>24</sup> Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. [online]. [cit. 2022-10-13]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257?text=z%C3%A1kon+o+spot%C5%99ebitelsk%C3%A9m+%C3%BAv%C4%9Bru#cast7>

<sup>25</sup> KNOBLOCHOVÁ, JUDr. Vladimíra. *Smlouva o úvěru* [online]. Praha: Verlag Dashöfer, 2019. [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.fulsoft.cz/33/smlouva-o-uveru-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnhEI8yvqwHRY3mRgmF0k-ECD-vMUnwPlw/>

<sup>26</sup> KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 75.

bance v budoucnu. Úvěrovému riziku lze také předcházet zástavou movitých či nemovitých věcí, stanovením kreditních limitů a monitorováním platební morálky klientů<sup>27</sup>.

### 3.5 Zajištění úvěru

Zajištění úvěrů není povinné. Zajištění je ale pro banku jistotou, že v případě neschopnosti splácení úvěru klientem, získá peníze zpět. Zajištěný úvěr má zpravidla nižší úrok. Při zajištění úvěru ručí klient většinou svým nemovitým majetkem. U některých úvěrů uzavírá životní pojištění s případným plněním bance<sup>28</sup>.

### 3.6 Úročení úvěru

Úvěry jsou řazeny mezi aktivní obchody bank. Banky provádí úvěrové operace za účelem dosažení zisku z úroků. Úvěrové operace jsou ale přísně regulovány, neboť ovlivňují množství peněz v oběhu a hrozí zde nebezpečí inflace. U bankovních společností je zpravidla nižší úrok než u nebankovních společností. Banky si to ale vynahrazují na poplatcích. Může to být například poplatek za vedení účtu, či za předčasné nebo pozdní splacení. Úrok není ale tak podstatný, jako sazba RPSN. Jedná se o procentní podíl z dlužné částky, který musí klient zaplatit za jeden rok v souvislosti se splátkami a dalšími výdaji spojenými s čerpáním úvěru. Výše RPSN se odvíjí od výše úvěru nebo na době splacení<sup>29</sup>.

RPSN zahrnuje kromě základního úroku například poplatek za vedení účtu, za uzavření úvěrové smlouvy, za odhad nemovitosti, za čerpání úvěru, za návrh na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí nebo za pojištění nemovitosti. Čím je nižší RPSN, tím je výhodnější úvěr. Klient tak ušetří na jednotlivých poplatcích<sup>30</sup>.

Úroková sazba může být stanovena dvěma způsoby, buď jako pevná sazba, nebo pohyblivá. Pevná sazba je smluvně zakotvená výše úroku, která se po celou dobu trvání úvěru nemění, a většinou se používá u krátkodobých úvěrů. Pohyblivá sazba se může v průběhu trvání úvěru měnit. Pohyb úrokové sazby závisí na aktuální výši tržních úrokových sazeb. Výše úrokové sazby závisí nejen na míře inflace, ale také na době fixace, na výši zajištění a na

---

<sup>27</sup> Tamtéž, s. 75-76.

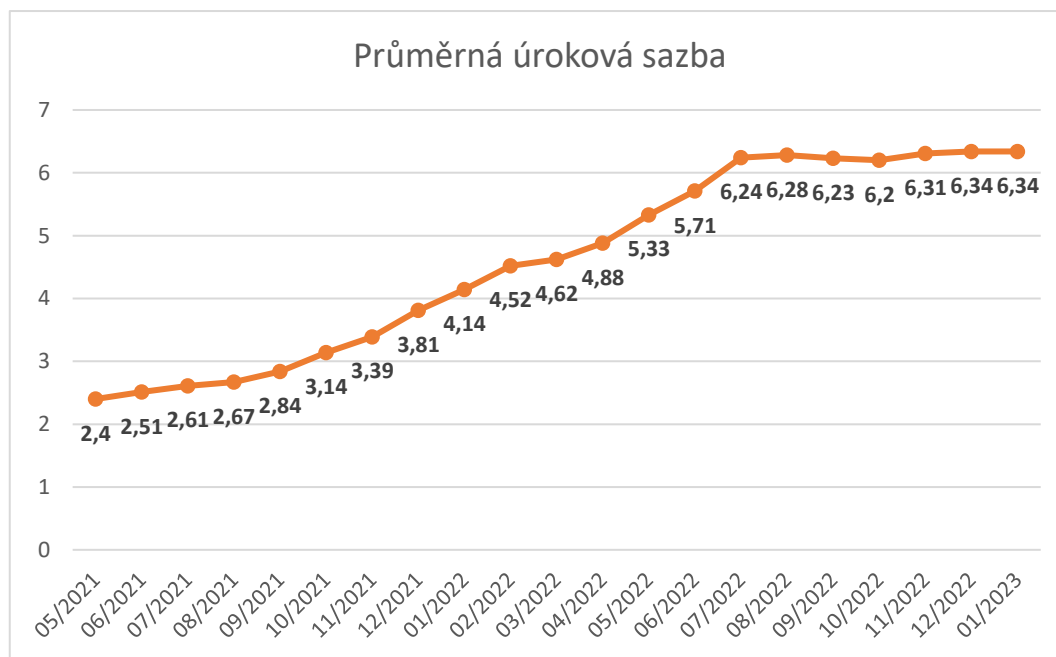
<sup>28</sup> Tamtéž, s. 102.

<sup>29</sup> KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 101, 118-119.

<sup>30</sup> KAŇKOVÁ Z., ústní sdělení, [cit. 2022-10-16]

bonitě klienta<sup>31</sup>. V grafu 3 je znázorněn vývoj úrokové sazby u hypotečních úvěrů od května 2021 do ledna 2023. Od května 2021 do srpna 2022 dochází k růstu průměrné úrokové sazby. Od té doby dochází ke stagnaci úrokových sazeb.

Graf 3: Průměrná úroková sazba od května 2021 do ledna 2023



Zdroj: vlastní zpracování, Fincentrum Hypoindex (2023)<sup>32</sup>

Pokud si chce klient půjčit od banky více jak 80 % hodnoty zastavované nemovitosti (max.90 %), znevýhodní mu to úrokovou sazbu. Banka musí prověřit bonitu klienta, tedy požaduje prokázání příjmů klienta. Finanční metoda časové hodnoty peněz slouží k porovnání dvou a více částek z různého časového období. V této metodě se setkáváme s důležitými pojmy – úrok a úroková míra. Úrok je důležitý faktor pro ovlivňování výhodnosti uzavřeného obchodu jak ze strany věřitele, tak ze strany dlužníka. Úrok je využíván především jako kompenzace věřiteli, který nese riziko, že dlužník půjčenou částku nesplatí včas a v dané výši<sup>33</sup>. „Doba, po kterou je peněžní částka (kapitál) uložena nebo zapůjčena, tedy za kterou počítáme úrok, nazýváme doba splatnosti“<sup>34</sup>. Úroková míra se vyjadřuje jako úrok

<sup>31</sup> KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 101, 118-119.

<sup>32</sup> Hypoindex. *Fincentrum Hypoindex – vývoj*. [online]. [cit. 2023-01-12]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

<sup>33</sup> KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 101, 118-119.

<sup>34</sup> RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8.rozš.vyd. Praha: Grada, 2013. s. 24.

v procentech z hodnoty kapitálu za dané časové období. Úroková míra se dělí celkem na dva druhy:

1) Nominální úroková míra – jedná se o dohodnutou úrokovou míru mezi dlužníkem a poskytovatelem kapitálu. Sleduje se zde především délka časového období, za kterou je nominální úroková míra měřena, a četnost připsování úroků neboli frekvence úročení. Doba, kdy se úroky pravidelně připsují, se nazývá úrokové období. Nejznámějším typem je roční nominální úroková míra značená p. a. Dále se ale můžeme setkat s úrokovou mírou denní – p. d., měsíční – p. m., čtvrtletní – p. q. a pololetní – p. s.

2) Efektivní úroková míra – jde o uměle vypočítanou úrokovou míru, která porovnává různé nominální úrokové míry za stejné časové období, ale s různou frekvencí úročení. Jiným druhem úrokové míry je vnitřní výnosové procento, které nám říká, že se cena investice rovná současné hodnotě budoucích výnosů.

Existují dva základní typy úročení:

1) Jednoduché úročení – úroky se počítají ze základní částky, vyplácené úroky se neúročí, protože se nepřipočítávají k původnímu kapitálu.

2) Složené úročení – vyplácené úroky se připočítávají ke kapitálu a dále se úročí.

Úročení můžeme dělit také podle toho, kdy se úroky platí. Jedná se o polhůtné (dekurzivní) úročení a předlhůtné (anticipativní) úročení. U polhůtného úročení se úroky platí až na konci úrokového období. Ve druhém případě se úroky platí na začátku úrokového období<sup>35</sup>.

### **3.7 Splácení úvěru**

Úvěr je popisován jako poskytnutí peněžní částky za úrok na dobu určitou. Podle doby splatnosti dělíme úvěry na krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (do 4 let) a dlouhodobé (nad 4 roky). Splácení úvěru najednou včetně úroků se obvykle využívá jen při krátkodobém úvěru. K umořování úvěru dochází pravidelnými splátkami, které mohou být:

---

<sup>35</sup> RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8.rozš.vyd. Praha: Grada, 2013. s. 24-27.



- a) stále stejné – jedná se o konstantní anuitu, kdy část splátky jde na úmor a část na zaplacení úroku
- b) různě vysoké – v tomto případě mluvíme o konstantním úmoru, kde se stejnými částkami snižuje úmor.

V případě, že splátka i úmor nejsou konstantní, ale dochází k jejich růstu s dobou splatnosti, mluvíme o rostoucí anuitě. Výhodou je rychlejší umořování. Banka svému klientovi vždy vytvoří tzv. umořovací plán, kde jsou přehledně vidět výše splátek včetně úroku. Umořovací plán tak umožňuje přesný přehled jednotlivých plateb, které jdou na úrok, úmor a anuitu. Umožňuje také zjistit stav nesplaceného úvěru při prodlení ve splácení. Každý umořovací plán obsahuje výši splátky (anuity), výši úroku, výši úmoru a zůstatek úvěru, který získáme po odečtení úmoru. Nejčastějším typem umořování úvěru je dekurzivní (polhůtné) úročení<sup>36</sup>.

### 3.8 Účelovost

Úvěry můžeme rozdělovat podle jejich účelu využití na účelové a neúčelové. Mezi účelové úvěry řadíme takové, které jsou využívány na nákup zboží, služeb nebo nemovitostí. Účelové úvěry mají zpravidla nižší úrokovou sazbu a delší dobu splatnosti. Peníze se u většiny účelových úvěrů vyplácejí přímo na účet prodejce po předložení faktury od klienta. Druhým typem jsou neúčelové úvěry, které se vyznačují tím, že je klient může využít k libovolnému účelu. To znamená, že nemusí být doloženo, na co budou půjčené peníze použity. Neúčelové úvěry mívají vyšší úrokové sazby<sup>37</sup>.

### 3.9 Typy úvěrů

Od 1.12.2016 je nově v zákoně o spotřebitelském úvěru definováno, že i hypoteční úvěry spadají mezi spotřebitelské úvěry. Níže jsou ale úvěry popisovány podle jejich doby splácení, a tudíž jsou hypoteční úvěry (zajištěné nemovitostí) popisovány zvlášť od spotřebitelských úvěrů (nezajištěné nemovitostí).

---

<sup>36</sup> RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8.rozš.vyd. Praha: Grada, 2013. s. 138-139.

<sup>37</sup> Finance.cz. *Účelový nebo neúčelový úvěr? Jaký je rozdíl?*. [online]. [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/ucelovy-neucelovy/>

### 3.9.1 Krátkodobé úvěry – spotřebitelský úvěr

Spotřebitelský úvěr je poskytován od bankovních i nebankovních společností. „*Jedná se o půjčky fyzickým osobám na financování jejich nepodnikatelských potřeb*“<sup>38</sup>. Spotřebitelský úvěr slouží k nákupu spotřebního zboží, jako je například elektronika, nebo k financování služeb, například plastická operace. Úvěr může být poskytován jako účelový a neúčelový. Podle toho se odvíjí výše úrokové sazby. Mnohem nižší a výhodnější úrokovou sazbu mají banky. U nebankovních společností může být výše úrokové sazby až dvojnásobná. Oproti tomu nevýhodou sjednání spotřebitelského úvěru u bank je složitější a zdlouhavější proces. U nebankovních společností je vyřízení možné okamžitě.

Spotřebitelské úvěry mohou být poskytovány jak bankou, jako přímé spotřebitelské úvěry, tak společností, která prodává dané zboží či službu, jako nepřímý spotřebitelský úvěr. Nevýhodou spotřebitelského úvěru je vysoká úroková sazba, což je způsobeno riziky pro banku, které jsou spojené s tímto úvěrem. Smlouva o spotřebitelském úvěru musí vždy obsahovat:

- 1) úrokovou sazbu, podmínky a postup pro změnu úrokové sazby
- 2) roční procentní sazbu nákladů na spotřebitelský úvěr
- 3) výši a počet splátek<sup>39</sup>.

U spotřebitelského úvěru se sleduje také tzv. roční procentní sazba nákladů (RPSN), která určuje celkové náklady úvěru pro spotřebitele. Vyjadřuje se jako roční procentuální podíl z celkové výše úvěru. Právní úprava platná od roku 2012 rozšířila informační povinnost vůči klientovi. K povinnosti informovat o RPSN přibyla nutnost uvádět informace o úvěru ještě před podpisem smlouvy. Například při předčasném splacení nesmí výše náhrady překročit 1 % předčasně splacené části úvěru<sup>40</sup>. Ke dni 1.12.2016 nabývá účinnosti nový zákon č.257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který nahrazuje původní zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, jehož cílem bylo především posílit práva spotřebitelů. „*Nový zákon č.257/2016 Sb. Významně posiluje postavení spotřebitelů na finančním trhu a zvyšuje*

---

<sup>38</sup> KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 106.

<sup>39</sup> RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8.rozš.vyd. Praha: Grada, 2013. s. 193-195.

<sup>40</sup> RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8.rozš.vyd. Praha: Grada, 2013. s. 193-195.

*odpovědnost poskytovatelů úvěrů*“<sup>41</sup>. Tento zákon umožňuje splatit celý úvěr nebo jeho část bez sankcí a snižuje sankce za pozdní splacení. Pokud poskytovatel úvěru neprovede bonitu klienta, bude spotřebitelská smlouva neplatná a klient bude úvěr splácet podle svých možností, zaplacené úroky mu budou vráceny a další nebude muset platit. „*Sankce za pozdní splacení úvěru mohou dosáhnout maximálně 50 % z výše úvěru, nejvíce však 200 000 Kč*“<sup>42</sup>. Základní kapitál poskytovatelů spotřebitelských úvěrů musí být minimálně 20 mil. Kč<sup>43</sup>.

### **3.9.2 Střednědobé úvěry**

Mezi střednědobé úvěry se řadí úvěry se splatností do čtyř let a řadíme tam například investiční úvěry. Ty slouží k pořízení hmotného a nehmotného majetku, který je pořizován jako investice. Z investičního majetku chodí klientovi tzv. cash flow, kterým je úvěr splácen. Tento druh úvěru se poskytuje výhradně účelově, to znamená, že banka poskytuje peníze klientovi při předložení faktury za pořízený majetek. Má tak přesný přehled nad penězi, které klientovi půjčuje<sup>44</sup>.

### **3.9.3 Dlouhodobé úvěry – hypoteční úvěr**

Mezi dlouhodobé úvěry jsou řazeny úvěry se splatností delší než čtyři roky. Nejčastěji využívaným úvěrem je hypoteční úvěr. Hypoteční úvěr má většinou nejdelší dobu splatnosti oproti ostatním úvěrům a to 20-30 let. K čerpání tohoto úvěru je zapotřebí zástava, kterou je zpravidla kupovaná či rekonstruovaná nemovitost. Ale do zástavy se může dát i jakákoliv jiná nemovitost, která splňuje podmínky banky. Při splacení hypotečního úvěru lze každoročně splatit až jednu čtvrtinu půjčky bez jakéhokoli poplatku. Pokud se klient rozhodne nemovitost, na kterou má úvěr, prodat, může tak splatit celou hypotéku naráz. V tomto případě ale pro klienta plynou určité sankce, kdy musí navíc zaplatit 1 % ze zbývajících částky úvěru, maximálně to však může činit 50 000 Kč. Další podmínkou pro předčasné splacení hypotéky je, že musí trvat alespoň 2 roky<sup>45</sup>.

Jako charakteristický rys hypotečních úvěrů se uvádí zástavní právo na nemovitost. Pro stanovení úrokové sazby u hypotečních úvěrů je hlavním faktorem cena zdrojů. Výše sazby může být ale také ovlivněna dobou splatnosti úvěru, druhem zastavované nemovitosti,

---

<sup>41</sup> KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 107

<sup>42</sup> Tamtéž, s. 107.

<sup>43</sup> Tamtéž, s. 107.

<sup>44</sup> Tamtéž, s. 109-110.

<sup>45</sup> Tamtéž, s. 107, 110.

účelem použití zastavované nemovitosti atd. Pro zajištění stále stejné výše úrokové sazby se využívá její fixace. Úroková sazba ale může být pevná po celou dobu splatnosti úvěru nebo měnící se podle vývoje tržních úrokových sazeb. Státní finanční podpora je u hypotečních úvěrů velkou výhodou. Nejen, že zlepšuje podmínky pro poskytování hypotečního úvěru, ale také zvyšuje dostupnost úvěrů pro širší okruh klientů. Aby mohl být klientovi poskytnut hypoteční úvěr, musí splňovat několik podmínek. Banka si ověřuje bonitu klienta, která zaručuje splácení úvěru. Při účelovém úvěru si banka ověřuje kvalitu investičního záměru. V neposlední řadě rozhoduje o poskytnutí úvěru cena zastavované nemovitosti. Hypoteční úvěry mají také svůj limit. Maximální výše úvěru je limitována:

- 1) výši disponibilních zdrojů klienta, tedy jeho příjmem;
- 2) cenou zastavované nemovitosti – výše poskytovaného úvěru může být maximálně 80 % z ceny zástavy, ve výjimečných případech i 90 %.

Hypoteční úvěry mohou být čerpány jak jednorázově, například při koupi nemovitosti, tak postupně, například při výstavbě nové nemovitosti. Hypoteční úvěry se zpravidla splácejí pravidelnými konstantními anuitami. Anuita se skládá z úroku a úmoru, kdy úrok se snižuje, naopak úmor roste. Jako finanční podporu u hypotečních úvěrů stát poskytuje příspěvek k úrokům a možnost odečtu částky rovnající se úrokům zaplacených za zdaňovací období ze základu daně z příjmů pro fyzické osoby. Odečet úroků z hypotečních úvěrů od základu daně z příjmů byl zaveden novelou zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů, s platností od 1.ledna 1998. Maximální částka, která se může odečíst od základu daně, může činit až 300 tis. Kč za zdaňovací období. Příspěvek, jako je státní podpora, se určí jako rozdíl mezi výší měsíční splátky při úrokové sazbě určenou bankou a výší měsíční splátky při úrokové sazbě snížené o státní finanční podpory. Výše snížení státní finanční podpory závisí na průměrné výši úrokových sazeb hypotečních úvěrů, kterou vyhláší Ministerstvo pro místní rozvoj. Aby mohl klient získat příspěvek, musí splnit následující podmínky:

- a) v roce podání žádosti nesmí klient dovršit 36 let;
- b) klient není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti;
- c) nemovitost je starší než dva roky a je na území ČR<sup>46</sup>.

---

<sup>46</sup> RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8.rozš.vyd. Praha: Grada, 2013. s. 182-190.

Do zástavy klasického hypotečního úvěru se mohou dát pouze nemovitosti v osobním vlastnictví. Nastává problém u nemovitostí v družstevním vlastnictví, které se do zástavy dát nemohou. Existuje také typ hypotečních úvěrů, který nemusí financovat pouze nemovitosti. Mezi hypoteční úvěry se řadí i tzv. americká hypotéka. K čerpání této hypotéky se dává do zástavy také nemovitost, ale oproti klasické hypotéce se nemusí prokazovat účelovost. Nevýhodou americké hypotéky je vyšší úroková sazba. Hypotéky se splácí anuitním splácením, které zahrnuje úrok a jistinu. Výše splátky se určuje v závislosti na výši úvěru, výši úrokové sazby a doby splatnosti úvěru. Splátka je po celou dobu fixace stejná. Při změně úrokové sazby se mění i výše splátky. Na začátku splácení hypotéky tvoří největší podíl úroky a menší podíl jistina. Postupným splácením podíl úroků klesá na úkor jistiny<sup>47</sup>.

Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2022 činil 44 341 ks v celkové hodnotě 169,14 mld. Kč. Největší podíl na tom mají občané, kteří požádali o úvěry v hodnotě 133,15 mld. Kč (viz Tabulka 1).

Tabulka 1: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2022

<b>Počet poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2022</b>		
	<b>Celkem (ks)</b>	<b>Smluvní jistina celkem (tis. Kč)</b>
<b>Občané</b>	43 752	133 154 542
<b>Podnikatelské subjekty</b>	589	35 987 717
<b>Celkem</b>	<b>44 341</b>	<b>169 142 258</b>

Zdroj: vlastní zpracování, Ministerstvo pro místní rozvoj (2022)<sup>48</sup>

V roce 2022 si občané brali úvěry nejvíce na koupi nemovitostí, stejně tak i podnikatelské subjekty. Celková hodnota poskytnutých úvěrů na koupi nemovitostí činila 104,27 mld. Kč. Nejméně pak žádali o úvěry na výstavbu (viz Tabulka 2).

<sup>47</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. s. 30-36.

<sup>48</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Hypoteční úvěry za roky 2002 až 3q 2022*. [online]. [cit. 2023-01-16]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/14d61865-8d9f-4441-9054-5bb60eb97f1b/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-3Q-2022,-k-30-9-22-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

Tabulka 2: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů dle účelu za rok 2022

Počet poskytnutých hypotečních úvěrů dle účelu za rok 2022						
	Na koupi (ks)	Smluvní jistina HÚ na koupi (tis. Kč)	Na výstavbu (ks)	Smluvní jistina HÚ na výstavbu (tis. Kč)	Ostatní (ks)	Smluvní jistina ostatních HÚ (tis. Kč)
<b>Občané</b>	22 224	75 323 939	9 769	31 394 271	11 759	26 436 332
<b>Podnikatelské subjekty</b>	374	28 948 921	99	2 362 837	116	4 675 959
<b>Celkem</b>	<b>22 598</b>	<b>104 272 860</b>	<b>9 868</b>	<b>33 757 108</b>	<b>11 875</b>	<b>31 112 290</b>

Zdroj: vlastní zpracování, Ministerstvo pro místní rozvoj (2022)<sup>49</sup>

### 3.9.4 Úvěry ze stavebního spoření

Úvěry ze stavebního spoření poskytují stavební spořitelny, které lze čerpat pouze na bydlení – koupě nemovitosti, rekonstrukce, výstavba. Zpravidla poskytují úvěry zajištěné nemovitostí, tzv. hypoúvěry a úvěry nezajištěné nemovitostí. Klient má možnost čerpat překlenovací úvěr (nemá dosud naspořené žádné prostředky anebo zatím nesplnil podmínky pro řádný, přidělený úvěr) nebo řádný úvěr (čerpá rozdíl mezi naspořenými prostředky a cílovou částkou na stavebním spoření). Pokud se klient rozhodne pro úvěr ze stavebního spoření, první 2 roky je v tzv. překlenovací fázi. V této fázi je splátka rozdělena na 2 účty. Jedna část splátky jde na účet stavebního spoření, druhá část splátky jde na splátku úroku. Po 2 letech se úvěr dostane do tzv. fáze přidělené a začíná se splácet anuitně<sup>50</sup>.

U úvěru ze stavebního spoření je možné čerpat státní podporu. Na tu má nárok fyzická osoba, která splní několik podmínek. Mezi hlavní podmínky patří, že bude klientem stavební spořitelny nejméně po dobu 6 let a bude občanem České republiky. Maximální výše státní podpory je 2000 Kč za rok. Musí být ale dodržováno pravidelné vkládání peněz na stavební spoření. K dodržení stačí každý rok vložit minimálně 20 000 Kč, v takovém případě má klient nárok čerpat maximální výši státní podpory. Aby klient nepřišel o naspořenou státní podporu, nesmí po dobu 6 let zažádat o vyplacení dosud naspořených peněz anebo musí úvěr ze stavebního spoření čerpat pouze na bydlení<sup>51</sup>.

<sup>49</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Hypoteční úvěry za roky 2002 až 3q 2022*. [online]. [cit. 2023-01-16]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/14d61865-8d9f-4441-9054-5bb60eb97f1b/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-3Q-2022,-k-30-9-22-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

<sup>50</sup> KANĀKOVÁ Z., ústní sdělení, [cit. 2022-10-16]

<sup>51</sup> Měšec.cz. *Státní podpora stavebního spoření*. [online]. [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financi-portal/ucty/statni-podpora-stavebni-sporeni/>

Porovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru:

- 1) Úroková sazba – hlavním rozdílem je fixační doba úrokové sazby. U úvěru ze stavebního spoření je úroková sazba fixovaná po celou dobu splácení úvěru, zatímco u hypotečního úvěru je fixační doba limitovaná na určitou dobu.
- 2) Státní podpora (státní dotace) – u úvěru ze stavebního spoření má nárok fyzická osoba v maximální výši 3 000 Kč za rok (tzv. státní dotace) a to jen po dobu splácení překlenovacího úvěru. Jakmile se úvěr přidělí do řádného úvěru ze stavebního spoření, nárok na státní podporu odpadá. U hypotečního úvěru má nárok na státní podporu pouze fyzická osoba mladší 36 let. Státní podpora je poskytována k úvěru formou úrokové dotace, jejíž výše závisí na průměrné výši úrokových sazeb. Čerpání státní podpory je možné maximálně po dobu 10 let.
- 3) Předčasné splacení úvěru – úvěr ze stavebního spoření lze předčasně splatit bez jakýchkoliv poplatků. U hypotečního úvěru je možné úvěr předčasně splatit bez poplatků pouze v konečné fázi fixační doby úrokové sazby.
- 4) Zajištění – u úvěru ze stavebního spoření je nutná zástava nemovitostí nad půjčovanou částku 500 000 Kč. Pokud si klient půjčuje nižší částku, stačí zajištění ručitelem. U hypotečního úvěru je nutné ze zákona ručit nemovitostí v osobním vlastnictví.
- 5) Účelovost – úvěry ze stavebního spoření mohou být čerpány pouze na bydlení, jako je koupě nové nemovitosti, rekonstrukce nebo výstavba nové nemovitosti. Hypoteční úvěr lze čerpat jak účelově, tak neúčelově (tzv. americká hypotéka)<sup>52</sup>.

Popisované porovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření se může u různých společností lišit. Stejně tak podmínky úvěrů ze stavebního spoření mohou být u každé společnosti jiné.

---

<sup>52</sup> Peníze.cz. *Jaký je rozdíl mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotékou*. [online]. [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/17869-jaky-je-rozdil-mezi-uverem-ze-stavebniho-sporeni-a-hypotekou>

## 4 Vlastní práce

### 4.1 Analýza nabídek hypotečních úvěrů

Pro analýzu nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu jsou vybrány bankovní společnosti Modrá pyramida stavební spořitelna, Česká spořitelna, Komerční banka a ČSOB. Tyto společnosti byli vybrány na základě osobních znalostí a zkušeností.

#### 4.1.1 Modrá pyramida stavební spořitelna

Modrá pyramida stavební spořitelna je členem finanční skupiny Komerční banky, která vlastní 100 % akcií. Modrá pyramida vznikla 16. prosince 1993 v Praze a jako první začala svým klientům poskytovat hypoteční úvěry. Mimo jiné pomáhala klientům s privatizací bytů nebo s rekonstrukcemi bytového fondu. Za dobu fungování půjčila spořitelna téměř 200 mld. Kč. Po celé republice má přes 200 poboček a má více než 700 finančních poradců. Kromě úvěrů na bydlení poskytuje Modrá pyramida také stavební spoření, pojištění, běžné účty nebo půjčky na cokoli<sup>53</sup>. Úvěry od Modré pyramidy jsou v prvních 2 letech v tzv. překlenovací fázi. K úvěru je zároveň založeno stavební spoření, na které je posílaná část měsíční splátky úvěru. V překlenovací fázi je měsíční splátka rozdělena na 2 části – splátka úroku a splátka na stavební spoření. Po uplynutí 2 let se úvěr dostává do tzv. fáze přidělení. V této fázi se naspořená částka na stavebním spoření odečte od zůstatku na úvěru a dochází ke klasickému anuitnímu splácení. Výhodou těchto úvěrů je, že klient získává státní podporu v maximální výši 2 000 Kč za rok a zároveň jsou mu vklady úročeny<sup>54</sup>.

---

<sup>53</sup> Modrá pyramida stavební spořitelna. *Náš příběh: O Modré pyramidě*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-modre/nas-pribeh>

<sup>54</sup> KAŇKOVÁ Z., ústní sdělení, [cit. 2023-02-23]



Tabulka 3: Souhrnné informace o Modré pyramidě stavební spořitelně

<b>Modrá pyramida</b>			
<b>Vznik:</b>	<b>Počet poboček:</b>	<b>Počet zaměstnanců:</b>	<b>Mobilní aplikace:</b>
1993	přes 200	přes 700	MP Home
<b>Produkty:</b>			
<b>Stavební spoření</b>			
<b>Úvěry</b>			
Hypoúvěř			
Rychloúvěř			
Hypotéka KB			
Štafetová hypotéka			
Hypotéka dozadu			
Flexibilní hypotéka			
Hypotéka se zálohovým čerpáním			
Hypotéka na refinancování			
Hypotéka 2v1			

Zdroj: vlastní zpracování

Hypoteční úvěry nabízí v několika druzích:

1) Hypoúvěř

Nejčastějším typem je tzv. hypoúvěř, který se může čerpat buď na pořízení nového bydlení nebo na rekonstrukci nemovitosti. Momentálně Modrá pyramida poskytuje hypoúvěry s úrokovou sazbou od 6,19 % p. a. (platné k 12.10.2022) a splátky mohou být rozloženy až na 30 let. Délka fixace úrokové sazby může být 3, 5, 8 nebo 10 let. Při založení běžného účtu, pojištění nemovitosti nebo životního pojištění může klient získat slevu na úrokové sazbě. Z hypoúvěru lze využít i daňovou úsporu ze zaplacených úroků z úvěru. Pokud klient žádá o hypoúvěř, je doporučeno mít k dispozici alespoň 20 % vlastních zdrojů. Modrá pyramida je ale schopna úvěr zajistit, pokud má klient naspořeno méně. Při refinancování stávajícího úvěru na hypoúvěř je možné snížit úrokovou sazbu na úvěru a získat státní podporu až 2 000 Kč. U hypoúvěru lze také zažádat o pohotovostní formu, kdy má klient více času na sehnání nemovitosti, ale úvěr už může mít schválený. K čerpání pohotovostního úvěru by mělo dojít do 12 měsíců od sjednání úvěru, je ale možné lhůtu prodloužit až na 36 měsíců. Předhypoteční forma hypoúvěru je taková forma, kdy dojde nejprve k vyčerpání úvěru a až poté dojde ke zajištění úvěru nemovitostí. K zajištění musí dojít do 12 měsíců od vyčerpání úvěru. Tato forma je výhodná pro klienty, kteří kupují například nemovitost v exekuci nebo v rámci

privatizace<sup>55</sup>. Pokud se klient rozhodne hypoúvěr předčasně splatit, musí podat písemnou žádost a následně mu budou vyčísleny vzniklé náklady s předčasným splacením. Výše poplatku za předčasné splacení je 4 000 Kč. Klient může vždy ve výročí smlouvy splatit úvěr mimořádnou splátkou ve výši až 25 % z cílové částky<sup>56</sup>.

## 2) Rychloúvěr

Dalším typem úvěru na bydlení je tzv. rychloúvěr. Velkou výhodou oproti hypoúvěru je poskytnutí bez zajištění nemovitostí nebo ručitelem až do výše 1 mil. Kč. Při splnění podmínek může klient rychloúvěr získat bez doložení příjmů. Naopak má ale vyšší úrokovou sazbu oproti hypoúvěru a to 6,79 % p. a. (platné k 12.10.2022). Zpracování rychloúvěru je zdarma. Splátky si mohou klienti rozložit až na 20 let. Stejně jako u hypoúvěru je možnost využít daňové úspory ze zaplacených úroků z úvěru a slevy na úrokové sazbě. Rychloúvěr lze použít také na koupi družstevního bydlení. V takovém případě je možné si půjčit až 2 500 000 Kč bez zajištění nemovitostí nebo ručitelem. Výhodou je nižší úroková sazba 6,49 % p. a. Při refinancování rychloúvěrem je možné získat nižší úrokovou sazbu, státní podporu a snížení měsíčních splátek<sup>57</sup>. Rychloúvěr je možné předčasně splatit po podání písemné žádosti. Je s tím ale spojené uhrazení vzniklých nákladů, jako je tomu u hypoúvěru. Stejně tak platí u rychloúvěru, že může klient ve výročí smlouvy splatit až 25 % z cílové částky mimořádnou splátkou<sup>58</sup>.

## 3) Hypotéka Komerční banky

Přes Modrou pyramidu stavební spořitelnu si mohou klienti zařídit hypotéku Komerční banky. Tato hypotéka může být čerpána na pořízení nového bydlení nebo na rekonstrukci ve výši až 90 % hodnoty nemovitosti. Klientům je umožněno mimořádně splatit až 25 % půjčky každý rok zdarma. Stejně jako u hypoúvěru a rychloúvěru můžou klienti využít

---

<sup>55</sup> Modrá pyramida stavební spořitelna. *Hypoúvěr: Na pořízení nového bydlení*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/uvery-na-bydleni/hypouver>

<sup>56</sup> Modrá pyramida stavební spořitelna. *Informace trvale přístupné spotřebiteli: Předčasné splacení úvěru*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/podpora/informace-trvale-pristupne-spotrebiteli#itps-predcasne>

<sup>57</sup> Modrá pyramida stavební spořitelna. *Rychloúvěr: Na rekonstrukci i vybavení domácnosti*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/uvery-na-bydleni/rychlouver>

<sup>58</sup> Modrá pyramida stavební spořitelna. *Informace trvale přístupné spotřebiteli: Předčasné splacení úvěru*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/podpora/informace-trvale-pristupne-spotrebiteli#itps-predcasne>

daňové úspory ze zaplacených úroků z úvěru. Při založení životního pojištění od Komerční pojišťovny může být klient zvýhodněn snížením úrokové sazby.

Modrá pyramida nabízí sjednání několika variant hypotečních úvěrů Komerční banky, jako je například:

- 1) Štafetová hypotéka – hypotéku je možné převádět z rodičů na děti nebo obráceně. Smyslem této varianty je, aby mohli rodiče pomoci svým dětem získat bydlení, pokud ony samy na hypotéku zatím nedosáhnou.
- 2) Hypotéka Dozadu – při této variantě hypotéky je možné až 3 roky zpětně proplatit investice do bydlení.
- 3) Flexibilní hypotéka – pokud má klient zřízenou flexibilní hypotéku, pak si může nechat snížit výši splátek až o 50 % nebo přerušit splácení úvěru na 3 měsíce.
- 4) Hypotéka se zálohovým čerpáním – tento typ hypotéky je určen na výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. Účel hypotéky se dokládá až po provedení konkrétních stavebních prací.
- 5) Hypotéka na refinancování – výhodou je nízká úroková sazba a vyřízení žádosti, ocenění i správa úvěru zdarma.
- 6) Hypotéka 2 v 1 – při čerpání tohoto typu úvěru je možné získat za stejnou úrokovou sazbu prvního úvěru až 800 000 Kč, které nejsou spjaté s bydlením<sup>59</sup>.

#### 4.1.2 Česká spořitelna

Česká spořitelna je nejstarší bankou v České republice. Založena byla v roce 1825. Služby poskytuje nejen fyzickým osobám, ale také malým a středním podnikům nebo městům a obcím. Od roku 2000 je součástí Skupiny Erste. Skupina Erste byla první rakouskou spořitelnou založenou v roce 1819. V roce 1997 se stala jedním z největších poskytovatelů finančních služeb ve východní Evropě. Skupina Erste je na trhu v Rakousku, České republice, na Slovensku, v Rumunsku, Maďarsku, Chorvatsku a Srbsku. Za tu dobu se počet klientů zvýšil z původních 600 000 na 16,2 milionu. Důležitou dceřinou společností Skupiny Erste je Erste Group Immorent působící v České republice. Tato společnost se specializuje na financování nemovitostí a rozvoje projektů ve střední, východní a jihovýchodní Evropě.

---

<sup>59</sup> Modrá pyramida stavební spořitelna. *Hypotéka KB*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/uvery-na-bydleni/hypoteka>

Česká spořitelna měla k 30.6.2022 celkem 4,5 mil. klientů, 2 mil. klientů aktivních v internetovém bankovníctví, 9 818 zaměstnanců, 398 poboček a 1 756 bankomatů<sup>60</sup>.

Tabulka 4: Souhrnné informace o České spořitelně

Česká spořitelna					
Vznik:	Počet poboček:	Počet zaměstnanců:	Počet bankomatů:	Čistý zisk: (2020)	Mobilní aplikace:
1825	398	9 818	1 756	21 mld. Kč	George
Produkty:					
Stavební spoření					
Úvěry					
Hypoteční úvěr					
Hypoúvěr od Buřinky					
Americká hypotéka					
Spotřebitelský úvěr (půjčka na cokoli)					
Účty					
Základní účet					
Účet PLUS					
Účet Standard					

Zdroj: vlastní zpracování

Česká spořitelna nabízí širokou škálu produktů pro klienty a živnostníky. Nabízí několik typů účtů jako jsou například základní účet, účet Plus nebo účet standard. Dále nabízí úvěrové produkty, jako jsou spotřebitelské úvěry, revolvingový úvěr, hypoteční úvěry, americkou hypotéku, lombardní úvěr, úvěr ze stavebního spoření a kontokorent. V neposlední řadě nabízí také spořicí a investiční produkty, stavební spoření, životní a neživotní pojištění a penzijní spoření. Mezi hlavní produktovou nabídku pro firmy a podnikatele patří služební karty, internetové bankovníctví Business 24, zajištění kurzových, komoditních a úrokových rizik, exportní financování a několik typů poradenství (finanční, dluhové, ratingové, grantové). Jako úvěrové produkty pro firmy a podnikatele nabízí Česká spořitelna financování provozního kapitálu, investiční financování, projektové a nemovitostní financování a dluhové kapitálové trhy. Pro své klienty nabízí spořitelna také jeden speciální program Globální úvěr EIB se zvýhodněnou úrokovou sazbou. Ten je určen na podporu projektů, které realizují malé a středně velké podniky do 3 000 zaměstnanců.

<sup>60</sup> Česká spořitelna. *Kdo jsme*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

Díky tomuto úvěru může být financováno až 100 % nákladů na projekt. V roce 2020 podpořila Česká spořitelna tímto úvěrem přes 1 000 projektů<sup>61</sup>.

Od roku 2020 začala Česká spořitelna podporovat své zaměstnance a klienty a zareagovala tak situaci šíření koronaviru. Svým zaměstnancům umožnila práci z domova. Klientům nabídla odklad splátek úvěrů o 3 až 6 měsíců. Malým a středním podnikům nabídla čerpání zvýhodněných provozních úvěrů. Velkým firmám umožnila čerpat zvýhodněné provozní úvěry se zárukou EGAP. EGAP je exportní garanční a pojišťovací společnost založena v roce 1992. Zaměřuje se na tržně nepojistitelná politická a komerční rizika. Společnost založila program Covid Plus, který pomáhá velkým firmám, které se dostaly do potíží kvůli pandemii. Pandemie koronaviru měla velký vliv i na čistý zisk banky. V roce 2020 se v meziročním porovnání snížil o 43,6 %. Provozní zisk se snížil o 6,7 % oproti roku 2019. V roce 2020 činil 21 mld. Kč. Za rok 2020 se zvýšil počet hypotečních úvěrů o 9 % a dosáhly tak hranice 300 mld. Kč. Spotřebitelské úvěry vzrostly o 1,9 %<sup>62</sup>.

U České spořitelny je možné sjednat:

1) Hypoteční úvěr

Česká spořitelna poskytuje úvěr na bydlení až ve výši 90 % hodnoty nemovitosti s úrokovou sazbou od 5,94 % ročně. Hypotéku ve výši 90 % hodnoty nemovitosti může získat klient mladší 36 let. V souladu se zákonem je běžné získat hypotéku ve výši 80 % hodnoty nemovitosti. Smlouva je možná zafixovat na 1, 2, 3, 4 roky, 5, 8, 10, 15 nebo 20 let. Podle délky fixace se liší i úroková sazba. Doba splácení úvěru může být maximálně 30 let. Vyřízení hypotečního úvěru je bez poplatků a jeho čerpání je možné hned druhý den od podpisu úvěrové smlouvy. Pokud bude klient splácet úvěr z aktivně využívaného účtu České spořitelny, může získat slevu na úrokové sazbě 0,5 %. Pokud si také k úvěru sjedná pojištění schopnosti splácet, může získat další slevu na úrokové sazbě ve výši 0,1 %. Česká spořitelna nabízí sjednání předhypotečního úvěru, který je bez zajištění nemovitostí. Tímto úvěrem lze financovat například koupi družstevního bytu, koupi nemovitosti v dražbě nebo insolvenční<sup>63</sup>. Hypoteční úvěr lze předčasně splatit.

---

<sup>61</sup> Česká spořitelna. *Všeobecná prezentace o finanční skupině ČS*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obecne\\_informace/FSCS/CS/Prilohy/vseobecna\\_prezentace.pdf](https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/vseobecna_prezentace.pdf)

<sup>62</sup> Česká spořitelna. *Fact Sheet 2021*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obecne\\_informace/FSCS/Obecne/Prilohy/fs\\_08\\_2015\\_cz.pdf](https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/Obecne/Prilohy/fs_08_2015_cz.pdf)

<sup>63</sup> Česká spořitelna. *Hypotéka*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

V případě úvěru s fixovanou úrokovou sazbou je nutné zaplatit bance vynaložené náklady s tím spojené. Pokud má klient úvěr s proměnnou úrokovou sazbou, předčasné splacení je zdarma<sup>64</sup>.

### 2) Hypoúvěr od Buřinky

Česká spořitelna poskytuje také tzv. hypoúvěry, neboli úvěry ze stavebního spoření. Tento typ úvěru poskytuje s délkou fixace na 3,6 nebo 10 let a garantuje výši úrokové sazby maximálně 7 %<sup>65</sup>.

### 3) Americkou hypotéku

U Americké hypotéky od České spořitelny je možné získat výhodnější úrokovou sazbu než u jiných spotřebitelských úvěrů. Klient si může půjčit až 10 mil. Kč, minimálně však 150 000 Kč. Doba splatnosti hypotéky může být až 20 let. Pokud by klient splácel hypotéku z aktivně využívaného účtu od České spořitelny, může získat slevu na úrokové sazbě ve výši 0,5 %. Pokud si sjedná pojištění schopnosti splácet, může získat další slevu ve výši 0,1 % na úrokové sazbě. Americkou hypotéku lze kdykoli předčasně splatit. V takovém případě ale musí klient uhradit bance její náklady spojené s předčasným splacením<sup>66</sup>.

## 4.1.3 Komerční banka

Komerční banka vznikla v roce 1990 z bývalé Státní banky československé. V roce 1992 se transformovala na akciovou společnost. Od roku 2001 se stala banka součástí mezinárodní skupiny Societé Générale. Díky odkupu akcií Modré pyramidy stavební spořitelny získala možnost oslovit přes 800 000 klientů Modré pyramidy. Komerční banka drží nadpoloviční většinu u svých 11 dceřiných společností. Dále se podílí 33 % na základním kapitálu ve společnosti Bankovní identita, a.s. a 20 % ve společnosti Czech Banking Credit Bureau. V roce 2016 začala banka poskytovat úvěr EuroEnergie, který je poskytován malým a středním podnikům na financování energeticky úsporných projektů s podporou Evropské

---

<sup>64</sup> Česká spořitelna. *Kalkulačka nákladů souvisejících s mimořádnou splátkou Hypotéky, včetně Americké hypotéky*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka/predcasne-splaceni>

<sup>65</sup> Česká spořitelna. *Hypoúvěr od Buřinky*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypouver-od-burinky>

<sup>66</sup> Česká spořitelna. *Americká hypotéka: Velká půjčka s ručením nemovitostí*. [online]. [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/americka-hypoteka>

investiční banky. Od roku 2018 spustila bezpečnější způsob přihlašování do internetového bankovníctví pomocí aplikace KB Klíč. Pro své klienty banka nabízí kreditní kartu 4U s úrokovou sazbou 13,9 % p. a., která je bez poplatků, bez podmínek, s bezplatným pojištěním schopnosti splácet a asistenční službou<sup>67</sup>. Komerční banka zaměstnává přes 7 500 zaměstnanců a má celkem přes 1,67 milionů klientů v České republice. Po celé republice má 365 poboček a 776 bankomatů. V roce 2019 měla banka čistý zisk 14 901 mil. Kč<sup>68</sup>.

Tabulka 5: Souhrnné informace o Komerční bance

Komerční banka					
Vznik:	Počet poboček:	Počet zaměstnanců:	Počet bankomatů:	Čistý zisk: (2019)	Mobilní aplikace:
1990	365	přes 7 500	776	14,9 mld. Kč	KB Klíč
<b>Produkty:</b>					
<b>Stavební spoření</b>					
<b>Úvěry</b>					
Hypotéka					
Hypotéka bez nemovitosti					
Americká hypotéka					
Spotřebitelský úvěr (osobní půjčka)					
<b>Účty</b>					
MůjÚčet					
MůjÚčet Plus					
MůjÚčet Gold					
Běžný účet					
Studentský G2 účet					
ProfiÚčet					
ProfiÚčet Gold					

Zdroj: vlastní zpracování

Komerční banka nabízí několik typů účtů, jako je MůjÚčet, MůjÚčet Plus, MůjÚčet Gold, běžný účet nebo studentský účet G2. Pro firmy nabízí Profi účet, Profi účet Gold nebo běžný

<sup>67</sup> Komerční banka. *Historie KB*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/kb-historie>

<sup>68</sup> Komerční banka. *Fakta a výsledky*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/fakta-a-vysledky>

účet pro podnikatele. Mezi další služby, které banka poskytuje patří penzijní pojištění, stavební spoření, faktoring a úvěry<sup>69</sup>.

Komerční banka nabízí několik typů úvěrů:

#### 1) Hypotéka

Komerční banka poskytuje hypotéku ve výši 80 % nebo 90 % požadované částky. Hypotéku je možné čerpat na základě návrhu na vklad zástavního práva. Při čerpání úvěru lze každý rok splatit až 25 % z částky úvěru zdarma. Sjednáním pojištění schopnosti splácet k úvěru lze snížit úrokovou sazbu. Pokud klientovi nevystačí peníze z úvěru, má možnost zažádat až o 800 000 Kč navíc, které může využít na cokoli. Po sjednání hypotéky má klient až 3 roky na koupi nemovitosti. S hypotékou jsou spojené poplatky za vyhodnocení žádosti o úvěr ve výši 2 900 Kč a vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí ve výši 4 500 Kč. Čerpání a správa úvěru je zdarma. Ke splácení hypotéky dochází pravidelnými anuitními splátkami. V období 3 měsíců před vypršením platnosti sjednané úrokové sazby je možné splatit úvěr bez vedlejších poplatků. V jiném období musí klient uhradit vzniklé náklady spojené s předčasným splacením<sup>70</sup>.

#### 2) Hypotéka bez nemovitosti

Tento typ hypotéky lze vyřídit, i když nemá ještě klient vybranou nemovitost ke koupi. Na výběr má až 3 roky. Výhodou hypotéky bez nemovitosti je rychlý přístup ke schváleným penězům, pokud si klient najde vhodnou nemovitost ke koupi. Klient může každý rok splatit 25 % z částky hypotéky bez dalších poplatků. Doba fixace úrokové sazby může být až 10 let. Podmínky pro sjednání hypotéky bez nemovitosti jsou stejné jako u jiných typů hypoték od Komerční banky. Oproti klasické hypotéce od Komerční banky je u tohoto typu hypotéky dražší poplatek o vyhodnocení žádosti o úvěr, a to ve výši 4 900 Kč. Poplatek za vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí je stejný a to 4 500 Kč. Čerpání a správa úvěru je bez poplatků<sup>71</sup>.

---

<sup>69</sup> Komerční banka. *Garance kvality*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/garance-kvality#obcan>

<sup>70</sup> Komerční banka. *Hypotéka*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

<sup>71</sup> Komerční banka. *Hypotéka bez nemovitosti*. [online]. [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-bez-nemovitosti>



### 3) Americká hypotéka

U americké hypotéky od Komerční banky je možné si půjčit až 10 mil. Kč na cokoli. Doba splácení hypotéky může být až 20 let. Výše půjčky může být maximálně 70 % z ceny nemovitosti. Úroková sazba je 6,59 % p. a. a její doba fixace může být až 10 let. Podmínky pro získání americké hypotéky je uzavření životního pojištění u Komerční pojišťovny, zástavní právo k nemovitosti, která musí být pojištěná, a aktivně využívat účet Komerční banky. Poplatek za zpracování žádosti o úvěr je 2 900 Kč. Poplatek za vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí je 4 500 Kč. Čerpání a správa americké hypotéky je zdarma<sup>72</sup>.

#### 4.1.4 ČSOB

Československá obchodní banka byla založena v roce 1964 a je jedním ze tří největších poskytovatelů finančních služeb v České republice. V roce 1999 byla privatizována a stala se dceřinou společností KBC Bank sídlící v Bruselu. Do konce roku 2007 měla banka pobočky na českém i slovenském trhu, ale k 1.1. 2008 se pobočky na Slovensku přetransformovaly na samostatnou právnickou osobu. Od 1.1. 2013 má KBC Group tři obchodní divize – Česká republika, Belgie a Mezinárodní trhy. K 31.12.2021 měla skupina ČSOB 8 087 zaměstnanců, 4,225 mil. klientů, 208 poboček a 1 017 bankomatů, včetně bankomatů od partnerských bank. Ke konci roku 2021 měla banka čistý zisk 16,2 mld. Kč, celkový objem úvěrů 835,1 mld. Kč a celkový objem vkladů 1 156,9 mld. Kč.

---

<sup>72</sup> Komerční banka. *Americká hypotéka*. [online]. [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/americka-hypoteka>

Tabulka 6: Souhrnné informace o ČSOB

ČSOB					
Vznik:	Počet poboček:	Počet zaměstnanců:	Počet bankomatů:	Čistý zisk: (2021)	Mobilní aplikace:
1964	208	8087	1017	16,2 mld. Kč	ČSOB Smart
Produkty:					
Stavební spoření					
Úvěry					
Hypotéka					
Hypotéka pro mladé do 36 let					
Účty					
Premium Konto					
Plus Konto					
Základní účet					
Chráněný účet					

Zdroj: vlastní zpracování

Příkladem nabízených produktů ČSOB je ČSOB Premium Konto, ČSOB Plus Konto, základní účet, chráněný účet, kontokorent, kreditní karty (Standart a Premium), hypoteční úvěry, půjčky na cokoli, pojištění a investice. Své služby poskytuje ČSOB fyzickým osobám, malým a středním firmám, korporátním a institucionálním klientům. Skupina ČSOB zahrnuje společnosti, které jsou přímo nebo nepřímo řízené ČSOB. Mezi tyto společnosti patří Hypoteční banka, ČSOB Pojišťovna, ČSOB Stavební spořitelna, ČSOB Penzijní společnost, ČSOB Leasing, ČSOB Factoring a Patria Finance. Banka kromě standartních bankovních služeb nabízí také půjčky ze stavebního spoření, pojistné produkty, penzijní fondy, leasing, factoring a obchod s akciemi<sup>73</sup>.

ČSOB nabízí sjednání:

1) Hypotéky

Výše hypotéky od ČSOB může být až do 70 % hodnoty zastavované nemovitosti. Úroková sazba se pohybuje od 6,04 % p. a. (RPSN 6,95 %). Doba fixace může být na 1, 3, 5, 7 nebo 10 let. Při sjednání životního pojištění od ČSOB Pojišťovny je možné získat slevu na úrokové sazbě 0,2 %.

<sup>73</sup> ČSOB. *O ČSOB a skupině: Informace o řízení a obchodní činnosti společnosti*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>

## 2) Hypotéky pro mladé do 36 let

U tohoto typu hypotéky mohou klienti čerpat úvěr ve výši až 90 % ceny nemovitosti. Úroková sazba se pohybuje ve stejné výši jako u klasické hypotéky a to 6,04 % (RPSN 6,95 %). Stejně tak doba fixace může být na 1, 3, 5, 7 nebo 10 let jako u klasické hypotéky. Při zahájení čerpání úvěru klient platí poplatek ve výši 1 900 Kč. Správa úvěru je bez poplatků<sup>74</sup>.

### 4.1.5 Vyhodnocení nabídek

Pro vytvoření nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bank byl vytvořen fiktivní žadatel. Ke snadnějšímu porovnání nabídek byly použity u každé banky stejné vstupní informace od žadatele. Žadatelem je pan Petr Novák, kterému je 35 let. Bydlí s manželkou a 2 nezletilými dětmi v pronajatém bytě v centru Prahy. Byt jim začal být těsný, a tak se rozhodli koupit dům kousek za Prahou, aby měli stále dobrý přístup do centra města, kde manželé pracují. Pan Novák pracuje jako IT specialista a jeho manželka pracuje jako učitelka na základní škole. Jejich měsíční čistý příjem činí dohromady 75 000 Kč. Mezi jejich měsíční výdaje patří splátka auta ve výši 4 000 Kč. Dále mají kreditní karty s limitem dohromady 30 000 Kč. Chtějí koupit nemovitost ve výši 5 000 000 Kč, z toho 500 000 Kč mají našetřeno a mohou je tak použít jako vlastní zdroje.

Doba splatnosti úvěru byla nastavena na nejvyšší možnou, tedy 30 let, kdy je měsíční splátka nejnižší. Doba fixace byla zvolena na 5 let z důvodu stále se měnící výše úrokových sazeb za poslední dobu, a proto by se nemuselo vyplatit nyní zafixovat vyšší úrokovou sazbu na delší dobu, když by mohlo dojít k poklesu úrokových sazeb v následujících pěti letech. Zároveň se nyní více vyplatí fixace na 5 let než na 1 nebo 3 roky, u kterých banky nabízejí vyšší úrokovou sazbu. Například Komerční banka nabízí úrokovou sazbu na 3 roky 6,99 % p. a. a na 5 let 6,39 % p. a. Pan Novák spadá do věkové kategorie, kdy mu banky mohou poskytnout hypoteční úvěr s 90 % podílem úvěru na zajištění, proto všechny dotazované banky vytvořily nabídky s tímto podílem.

---

<sup>74</sup> ČSOB. *Hypotéky*. [online]. [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteky>

### **Nabídka od Modré pyramidy stavební spořitelny:**

Modrá pyramida stavební spořitelna vytvořila dne 15.2.2023 nabídku na úvěr podle zadaných informací. Společnost zvolila produkt Hypoúvěr, který nejlépe vyhovoval požadavkům klienta. Měsíční splátka takového úvěru by činila 26 103 Kč s úrokovou sazbou 5,69 %. Po odečtení měsíčních výdajů klienta s manželkou od jejich společných měsíčních příjmů by jim zbyly volné prostředky ve výši 19 398 Kč, díky tomu je klient hodnocen jako bonitní. Předpokládaný termín přidělení úvěru je 31.3.2025. Do této doby by měl klient naspořeno na stavebním spoření 119 402 Kč a byla by mu připsaná státní podpora 6 000 Kč.

### **Nabídka od České spořitelny:**

České spořitelna vytvořila dne 15.2.2023 nabídku, kde nabízí produkt Hypotéka od České spořitelny s úrokovou sazbou 6,84 %. Klient ale může využít slevy na úrokové sazbě 0,50 %, pokud by se rozhodl splácet úvěr z aktivního účtu České spořitelny. Výše splátky hypotéky je vyčíslena na 28 247 Kč. Za expresní čerpání úvěru si banka účtuje poplatek ve výši 2 000 Kč. Správa úvěru je zdarma, stejně tak vedení účtu. Klientovi byla vytvořena také nabídka orientační výše měsíčních splátek, pokud by zvolil dobu fixace úrokové sazby na 8 let (viz Tabulka 7).

Tabulka 7: Orientační výše splátek při fixaci 8 let

<b>Doba splatnosti</b>	<b>5 let</b>	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>	<b>25 let</b>	<b>30 let</b>
<b>Měsíční anuitní splátka</b>	87 929 Kč	50 952 Kč	39 047 Kč	33 376 Kč	30 300 Kč	28 247 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, nabídka od České spořitelny (2023)

Pokud by klient zvolil dobu fixace 8 let a celkovou dobu splatnosti 30 let, jeho měsíční splátka by byla stejná jako při fixaci na 5 let a době splatnosti 30 let.

### **Nabídka od Komerční banky:**

Komerční banka vytvořila nabídku hypotečního úvěru dne 16.2.2023. Při době fixace na 5 let a době splatnosti 30 let nabízí klientovi úrokovou sazbu 6,39 %. Uvedenou úrokovou sazbu banka garantuje po dobu 45 kalendářních dnů od vytvoření nabídky. Klient ale musí splnit několik podmínek, mezi které patří:

- vedený účet u Komerční banky, kam klientovi chodí jeho příjmy
- sjednání pojištění nemovitosti u Komerční pojišťovny

- sjednání životního pojištění u Komerční pojišťovny
- prokázání čistých příjmů v minimální výši 80 000 Kč nebo sjednání úvěru v minimální výši 4 000 000 Kč

Výše měsíční splátky je 28 145 Kč. Orientační výše RPSN je vypočítaná na 6,60 %. Při této hodnotě by klient zaplatil celkem 10 133 365,41 Kč. Do RPSN byly započítány poplatky:

- návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí 2 000 Kč
- návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí 2 000 Kč
- zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr 2 900 Kč

V souvislosti s úvěrem mohou ale vzniknout další poplatky, které nejsou předpokládány v této vytvořené nabídce (např. ověření podpisů, pojištění). Položky, jako jsou vedení běžného účtu, výpisy z účtu a spravování úvěru, jsou zdarma.

Komerční banka vytvořila i další možné varianty nabídky úvěru, pokud by se klient rozhodl pro jinou dobu fixace a jinou dobu splatnosti úvěru (viz Tabulka 8).

Tabulka 8: Další možné varianty nabídky hypotečního úvěru od Komerční banky

	Doba splatnosti		
Doba fixace, úroková sazba	20 let	25 let	30 let
3 roky 6,99 % p. a.	34 929 Kč	31 816 Kč	29 933 Kč
5 let 6,39 % p. a.	33 329 Kč	30 117 Kč	28 145 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, nabídka od Komerční banky (2023)

### Nabídka od ČSOB:

Společnost ČSOB vytvořila dne 15.2.2023 orientační nabídku hypotečního úvěru, kterou zprostředkovává Hypoteční banka. Navrženou úrokovou sazbu 6,59 % společnost garantuje do 18.3.2023 při splnění následujících podmínek:

- splácení úvěru z aktivního účtu ČSOB
- provedení 3 plateb kartou měsíčně

- používání aplikace ČSOB Smart minimálně 1x za 3 měsíce
- sjednání životního pojištění od ČSOB Pojišťovny na celou výši úvěru
- příchozí platby na aktivní účet ČSOB v minimální výši 50 000 Kč
- součet zůstatků jistin všech úvěrů nepřesáhne 4 050 000 Kč
- koupě nemovitosti na vlastní bydlení
- žadatel v den podpisu smlouvy není starší 36 let

Měsíční splátka činí 28 710 Kč při době splatnosti 30 let. Hodnota RPSN je 7,41 %, ve které jsou zahrnuty poplatky:

- čerpání na návrh na vklad zástavní smlouvy 1 900 Kč
- výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí 2 500 Kč
- měsíční poplatek za pojištění hypotéky 1 605 Kč

V navrhované výši RPSN nejsou zahrnuty některé poplatky, které mohou s vyřizováním úvěru vzniknout, jako jsou např. poplatek za pojištění nemovitosti, poplatek za ocenění nemovitosti a další. Klient si může úvěr pojistit ve 3 různých variantách – Pro jistotu, Pro zdraví, Pro práci. Ve variantě Pro jistotu je zahrnuta smrt nebo invalidita 3. stupně. Pokud by se klient rozhodl pro pojištění 100 % výše hypotéky, zvolená varianta by činila 1 605 Kč měsíčně. Varianta Pro zdraví zahrnuje smrt nebo invaliditu 3. stupně a pracovní neschopnost. Tato varianta by měsíčně stála 2 180 Kč. Poslední varianta Pro práci zahrnuje smrt nebo invaliditu 3. stupně a ztrátu příjmu. Měsíční splátka této varianty pojištění by činila 2 582 Kč.

Hypoteční banka vytvořila také alternativní možnosti délky úvěru a k tomu vypočítanou měsíční splátku, pokud by se klient rozhodl pro kratší dobu splatnosti (viz Tabulka 9).

Tabulka 9: Alternativní možnosti délky úvěru

Doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
Měsíční splátka	33 789,70 Kč	30 637,90 Kč	28 710 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, nabídka od Hypoteční banky (2023)

## 4.2 Analýza nabídek spotřebitelských úvěrů

Pro analýzu nabídek spotřebitelských úvěrů na českém trhu byly vybrány bankovní společnosti Česká spořitelna, Komerční banka a nebankovní společnosti Home Credit a Provident.

### 4.2.1 Česká spořitelna

Česká spořitelna poskytuje půjčku na cokoli bez zajištění nemovitostí s úrokovou sazbou od 6,9 % p. a. Klient si může půjčit od 2 000 Kč až do 2,5 mil. Kč. Během splácení půjčky je možné snížit, zvýšit nebo odložit splátku. Česká spořitelna odpouští až 15 splátek při řádném splácení půjčky. Zřízení půjčky a její vedení je zdarma. Pokud dojde ke zpoždění splátky, bude klientovi 10. den prodlení účtovaná sankce 300 Kč. Pokud ani poté klient neuhradí splátku, zvýší se sankce na 900 Kč, kterou bude muset zaplatit 40. a 70. den prodlení. Za každý den prodlení je klient povinen uhradit úroky ve výši REPO sazby, která je zvýšená o 8 % z dlužné částky<sup>75</sup>.

### 4.2.2 Komerční banka

Komerční banka nabízí spotřebitelský úvěr (tzv. osobní půjčku) s úrokovou sazbou od 6,9 % p. a. Je možné si půjčit na cokoli až do 2,5 mil. Kč. Doba splácení je až na 8 let. Výši splátek si může každý klient nastavit individuálně. Úvěr je možné zdarma předčasně splatit. Jedinou podmínkou pro vyřízení spotřebitelského úvěru je, aby měl klient založený běžný účet u Komerční banky. K úvěru je možné sjednat pojištění schopnosti splácet, které kryje klienta, pokud by se dostal do finančních potíží a nebyl by schopen splácet úvěr. Při sjednání pojištění se může snížit úrok úvěru o 0,1 % p. a<sup>76</sup>.

### 4.2.3 Home Credit

Home Credit je nebankovní společnost spadající do skupiny PPF. Společnost byla založena v roce 1997. Svým klientům poskytuje možnost nákupů na splátky v obchodech i na

---

<sup>75</sup> Česká spořitelna. *Půjčka, která vás nevyčerpá*. [online]. [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pujcky/pujcka>

<sup>76</sup> Komerční banka. *Osobní půjčka*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: [https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/osobni-pujcka?utm\\_term=spotrebitelsky\\_uver\\_exact&utm\\_id=163272&utm\\_medium=cpc&utm\\_source=google&utm\\_campaign=osobni\\_uver-osobni\\_uver\\_brand&utm\\_content=search&tgt=S1-12165490226-125532880988-494373325913](https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/osobni-pujcka?utm_term=spotrebitelsky_uver_exact&utm_id=163272&utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=osobni_uver-osobni_uver_brand&utm_content=search&tgt=S1-12165490226-125532880988-494373325913)

internetu, hotovostní úvěry, konsolidaci stávajících půjček, úvěr na auto a kreditní karty. Pod společnost Home Credit spadají také společnosti Air Bank a Zonky<sup>77</sup>.

Tabulka 10: Souhrnné informace o společnosti Home Credit

Home Credit		
Vznik:	Počet poboček:	Počet zaměstnanců:
1997	online prostředí	116 700
Produkty:		
Kreditní karty		
Úvěry, půjčky		
Spotřebitelský úvěr		
Flexibilní půjčka		
Pojištění		
Pojištění MAX +		
Pojištění MAX		
Pojištění MAXmini		

Zdroj: vlastní zpracování

Klienti mohou čerpat spotřebitelský úvěr v rámci nákupu na splátky. Jedná se o jednorázovou půjčku, která je sjednaná rychle a bez zbytečné administrativy. Při této půjčce není potřeba ručitele a délku splácení si může každý klient vybrat podle svých možností. Mohou o ní požádat plnoleté osoby, které mají pravidelný příjem a trvalé bydliště v České republice. Nevýhodou je vysoká úroková sazba a hodnota RPSN. V rámci spotřebitelského úvěru nabízí společnost několik produktů. Klienti si mohou zvolit například produkt Odklad splátek 5 % předem + 24 x 5 % z ceny zboží. U tohoto produktu mohou klienti zaplatit první splátku až za 2 měsíce od vyřízení půjčky. Celkový počet splátek je 24 a její výše je 5 % z ceny zboží, na které si berou půjčku. V tomto případě je hodnota RPSN 23,9 % a úroková sazba 21,69 % p. a. Dalším typem spotřebitelského úvěru je Desetina 10 % předem + 10 x 10 % z ceny zboží. U této půjčky je splátka ve výši 10 % z ceny zboží. Úvěr je splácen celkem 10 měsíců. Hodnota RPSN je 26,3 % a úroková sazba 23,62 %. Produkt 1% navýšení měsíčně 11–25 zahrnuje 11-25 měsíců splátek a každý měsíc se splátka zvyšuje o 1 %. Hodnota RPSN se pohybuje mezi 23,6-24 %. Standardní úvěr se splácí 18–48 měsíců a hodnota RPSN je mezi 31,9-34 %. Nejvýhodnějším typem spotřebitelského úvěru je tzv.

<sup>77</sup> Home Credit. *O Home Creditu*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/o-nas/o-home-credit>



FRESH, který má celkem 36 splátek, má hodnotu RPSN 6,6 % a úrokovou sazbu 6,38 % p. a<sup>78</sup>.

Klienti si mohou sjednat také pojištění proti neschopnosti splácet své závazky. Společnost Home Credit nabízí 3 typy pojištění – Pojištění MAX +, Pojištění MAX a Pojištění MAXmini. Pojištění MAX + kryje v případě pracovní neschopnosti až na 12 splátek, ztrátu zaměstnání nebo hospitalizaci až na 12 splátek úvěru, invaliditu 2. a 3. stupně a úmrtí, kdy pojištění pokryje celý dluh. Výhodou tohoto typu pojištění je, že společnost může pomoci klientovi okamžitě odložit splátku. Úrok je 8,9 % za měsíc. U Pojištění MAX se liší od balíčku MAX+ tím, že kryje pouze invaliditu 3. stupně, úmrtí následkem úrazu a neposkytuje okamžité odložení splátky. Oproti pojištění MAX + má tento typ pojištění nižší úrok 5,9 % za měsíc. Pojištění MAXmini zahrnuje pomoc při invaliditě 3. stupně, úmrtí a odklad splátky úvěru zdarma<sup>79</sup>. Mimo pojištění poskytuje společnost Home Credit možnost odložení splátek při dodržení určitých podmínek. Za každých 6 řádně splacených splátek si může klient zdarma odložit 1 splátku<sup>80</sup>.

Dalším produktem poskytovaným společností Home Credit je tzv. Flexibilní půjčka, která je typem revolvingového úvěru. Revolvingový úvěr znamená, že smlouva o úvěru je uzavřena na dobu neurčitou. Klient může opakovaně čerpat z úvěru až do výše úvěrového rámce. Po splacení úvěru může klient splacené peníze opakovaně použít. Mezi výhody flexibilní půjčky patří rychlé sjednání online, přizpůsobení splátek a vyřízení půjčky zdarma. Výšku splátky si může klient každý měsíc přizpůsobit svým možnostem bez oznámení bance, ale podmínkou je dodržení minimální výše splátky. Při změně výše splátky se nemění výše úrokové sazby. Půjčku je možné využít na cokoli, například na financování auta, nákup elektroniky nebo na vybavení domácnosti až do výše 250 000 Kč<sup>81</sup>.

---

<sup>78</sup> Home Credit. *Spotřebitelský úvěr*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/vseobecne-obchodni-podminky>

<sup>79</sup> Home Credit. *Pojištění schopnosti splácet*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/pojisteni-doplnekove-sluzby/pojisteni-max>

<sup>80</sup> Home Credit. *Bezplatné odložení splátek*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/pujcky/doplnekove-sluzby>

<sup>81</sup> Home Credit. *Flexibilní půjčka*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/pujcky>

#### 4.2.4 Provident

Provident Financial je dceřinou společností International Personal Finance se sídlem ve Velké Británii. Provident nabízí své produkty celkem v 9 zemích a své působení rozšířili i mimo Evropu. Od roku 1997 působí společnost v České republice a Polsku, dále v Maďarsku, Mexiku, Rumunsku, Litvě a od roku 2015 v Estonsku, Lotyšsku a Austrálii. V roce 2018 získala jako první nebankovní instituce licenci od ČNB<sup>82</sup>.

Tabulka 11: Souhrnné informace o společnosti Provident

Provident		
Vznik:	Počet poboček:	Sídlo:
1997	online prostředí	Velká Británie
Produkty:		
půjčka Provident		
půjčka 10+1		
půjčka Creditea		

Zdroj: vlastní zpracování

Provident nabízí bezúčelové hotovostní i bezhotovostní půjčky. Základním typem je půjčka Provident, která může být až do výše 130 000 Kč se splatností až 4 roky. Tato půjčka může být využita na cokoli. Při rozšíření půjčky o tzv. balíček Plus je možné získat peníze v hotovosti ihned po podpisu smlouvy a využít odložení 1 splátky bez poplatků<sup>83</sup>. Dalším typem je půjčka 10+1, při které klient zaplatí 10 splátek a jednu navíc. Jedna splátka navíc slouží jako poplatek za poskytnutí úvěru. Tento typ půjčky mohou využít žadatelé, kteří si půjčují od společnosti Provident poprvé. Půjčit si mohou až 40 000 Kč se splácením na 11 měsíců. Půjčka lze kdykoli předčasně splatit bez poplatků. K tomuto typu půjčky lze využít balíček Plus a čerpat tak jeho výhody. V případě úmrtí klienta smlouva zaniká a nepřenáší se tak dluh na dědice. Podmínky pro získání půjčky 10+1 je minimální věk 18 let, pravidelný příjem, trvalý pobyt v České republice a být novým klientem společnosti Provident. Stávající klienti mohou využívat půjčku Provident. Posledním typem půjčky je online půjčka Creditea. U této půjčky je schválena maximální částka, na kterou klient dosáhne svým

<sup>82</sup> Provident. *Kdo jsme?*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.provident.cz/o-spolecnosti>

<sup>83</sup> Provident. *Půjčka Provident*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.provident.cz/pujcky/pujcka-provident>

příjmem a je na něm, jak velkou částku z toho vyčerpá. Půjčka se může splatit kdykoli v horizontu 3 let. Půjčka je bez poplatků a lze ji opakovaně čerpat. Úroková sazba se pohybuje od 9,84 % p. a<sup>84</sup>.

#### **4.2.5 Vyhodnocení nabídek**

Pro vytvoření nabídek spotřebitelských úvěrů od vybraných společností byla vytvořena fiktivní žadatelka. Paní Jana Chytrá (42 let) má jedno nezletilé dítě a je samoživitelka. Rozhodla se, že si pořídí menší auto z autobazaru, proto chce zažádat o půjčku ve výši 100 000 Kč. Její měsíční příjem činí 27 500 Kč. Jako vedlejší příjem přijímá alimenty ve výši 3 500 Kč. Mezi její měsíční výdaje patří platba nájmu 10 000 Kč i s poplatky a telefonní paušál 500 Kč.

##### **Nabídka od České spořitelny:**

Česká spořitelna dne 16.2.2023 vytvořila klientce orientační nabídku na účelový spotřebitelský úvěr s úrokovou sazbou 9,49 % a měsíční splátkou 1 506 Kč. Při výši RPSN 10,37 % by klientka zaplatila celkem 145 553 Kč. Při řádném splácení úvěru může Česká spořitelna odpustit až 12 splátek a snížit tak délku splatnosti z 96 měsíců na 84 měsíců. Jako bonus by snížila úrokovou sazbu na 6,93 % a RPSN na 7,71 %. V takovém případě by klientka zaplatila celkem 127 504 Kč.

##### **Nabídka od Komerční banky:**

Komerční banka vytvořila dne 24.2.2023 nabídku na spotřebitelský úvěr s navrhovanou úrokovou sazbou 7,90 % a měsíční splátkou 1 420 Kč. Hodnota RPSN je 8,35 %, při které by klientka zaplatila celkem 135 860,44 Kč. Za zpracování žádosti o úvěr si banka účtuje poplatek ve výši 490 Kč, který je zahrnut do výše RPSN. Výpisy z účtu, vedení běžného účtu a spravování úvěru je zdarma. Komerční banka také klientovi poskytla stručný přehled splátkového kalendáře (viz Tabulka 12).

---

<sup>84</sup> Provident. *Půjčka 10+1*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.provident.cz/pujcky/pujcka-10-1>

Tabulka 12: Splátkový kalendář

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky
1	20.03.2023	splátka úroků	570,56 Kč
2–95	vždy k 20. dni v měsíci	splátka	1 420 Kč
96	20.02.2031	splátka	1 319,88 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, nabídka od Komerční banky (2023)

#### **Nabídka od Home Credit:**

Nebankovní společnost Home Credit vytvořila pro klientku dne 2.3.2023 nabídku Flexibilní půjčky. Pokud by si klientka zvolila možnost nejnižší splátky, která činí 2 200 Kč, doba splácení by byla 66 měsíců. Za tu dobu by klientka zaplatila celkem 144 285 Kč. Pokud by chtěla přeplatit co nejméně, musela by si zvýšit měsíční splátky, které mohou být až 9 000 Kč. V takovém případě by přeplatila pouze 8 460 Kč, ale musela by půjčku splatit za 13 měsíců. Půjčka by byla klientce poskytnuta s úrokovou sazbou 13,9 % a výše RPSN by činila 14,8 %.

Pro porovnání všech nabídek spotřebitelských úvěrů bude počítáno, že by si klientka zvolila nejnižší měsíční splátku i za předpokladu, že by nejvíce přeplatila. Výše měsíční splátky neovlivňuje výši úrokové sazby. Hodnota RPSN je pak přepočítávaná podle modelového výpočtu určeného legislativou.

#### **Nabídka od Provident:**

Společnost Provident vytvořila orientační nabídku produktu půjčka Provident dne 2.3.2023 s úrokovou sazbou 26 %, dobou splatnosti 36 měsíců a měsíční splátkou 4 071 Kč, která byla nabízena jako nejnižší. Hodnota RPSN je 30,33 %, kde je zahrnutý poplatek za zpracování úvěru ve výši 1 500 Kč. Celková dlužná částka by činila 146 546 Kč. Pokud by klientka byla schopná splácet úvěr rychleji, Provident ji vytvořil další alternativy splácení (viz Tabulka 13).

Tabulka 13: Možnosti splácení úvěru v závislosti na době splatnosti

Doba splatnosti	Měsíční splátka	Úroková sazba	RPSN	Celková dlužná částka
36 měsíců	4 071 Kč	26 %	30,33 %	146 546 Kč
30 měsíců	4 618 Kč	26 %	30,56 %	138 539 Kč
24 měsíců	5 450 Kč	26 %	30,91 %	130 799 Kč
21 měsíců	6 050 Kč	26 %	31,16 %	127 031 Kč
18 měsíců	6 852 Kč	26 %	31,48 %	123 330 Kč
15 měsíců	7 980 Kč	26 %	31,94 %	119 699 Kč
12 měsíců	9 678 Kč	26 %	32,61 %	116 136 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, nabídka od Provident (2023)

Do porovnávací tabulky od jednotlivých společností bude zahrnuta varianta s nejdelší dobou splatnosti, kdy bude předpokládáno, že by si klientka zvolila nejnižší měsíční splátku. V takovém případě ale přeplatí nejvyšší částku, i když bude hodnota RPSN z uvedených hodnot také nejnižší. Úroková sazba se při půjčce 100 000 Kč pohybuje vždy kolem 26 %. Nižší úrokové sazby nabízí společnost Provident u půjček do 40 000 Kč při splnění určitých podmínek.

## Výsledky a diskuse

### 4.3 Porovnání nabídek hypotečních úvěrů

Tabulka 14: Nabídky hypotečních úvěrů od vybraných společností

Nabídky hypotečních úvěrů						
Název společnosti:	Cílová částka:	Splatnost:	Doba fixace:	Měsíční splátka:	Úroková sazba:	RPSN:
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna</b>	4 500 000 Kč	30 let	5 let	26 103 Kč	5,69 %	5,86 %
<b>Česká spořitelna</b>	4 500 000 Kč	30 let	5 let	28 247 Kč	6,84 %	neuveдено
<b>Komerční banka</b>	4 500 000 Kč	30 let	5 let	28 145 Kč	6,39 %	6,60 %
<b>Hypoteční banka (ČSOB)</b>	4 500 000 Kč	30 let	5 let	28 710 Kč	6,59 %	7,41 %

Zdroj: vlastní zpracování, nabídky jednotlivých společností (2023)

Podle aktuálních nabídek by se nejvíce panu Petru Novákovi vyplatil hypoteční úvěr od Modré pyramidy stavební spořitelny. Za stejných výchozích podmínek, jako u jiných bank, by získal nejnižší úrokovou sazbu a měl by i nejnižší měsíční splátku. Podle navrhovaných nabídek vychází nejhůře Česká spořitelna, která nabízí úrokovou sazbu 6,84 %. Česká spořitelna ale nabízí slevu na úrokové sazbě 0,50 %, pokud by byl úvěr splácen z aktivního účtu České spořitelny. V tomto případě by úroková sazba činila 6,34 % a tak by se řadila jako druhá nejvýhodnější, co se týče úrokové sazby, ale ne, co se týče měsíční splátky. Druhou nejnižší měsíční splátka je u Komerční banky.

Slevy na úrokové sazbě, ale i jiné výhody, lze získat u všech dotazovaných bankovních společností po individuální domluvě. Například u ČSOB lze získat slevu na úrokové sazbě při pojištění schopnosti splácet. Nabídky jsou pouze orientační a je tedy možné, že by byly schopné některé banky navrhnout výhodnější úrokovou sazbu za splnění určitých podmínek.

#### 4.4 Porovnání nabídek spotřebitelských úvěrů

Tabulka 15: Nabídky spotřebitelských úvěrů od vybraných společností

Nabídky spotřebitelských úvěrů						
Název společnosti:	Cílová částka:	Splatnost:	Měsíční splátka:	Úroková sazba:	RPSN:	Dlužná částka:
Česká spořitelna	100 000 Kč	96 měsíců	1 506 Kč	9,49 %	10,37 %	145 553 Kč
Komerční banka	100 000 Kč	96 měsíců	1 420 Kč	7,90 %	8,35 %	135 860,44 Kč
Home Credit	100 000 Kč	66 měsíců	2 200 Kč	13,90 %	14,80 %	144 285 Kč
Provident	100 000 Kč	36 měsíců	4 071 Kč	26 %	30,33 %	146 546 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, nabídky jednotlivých společností (2023)

Podle všech uváděných parametrů jednotlivých půjček vychází jako nejlepší nabídka pro klientku Janu Chytrou nabídka od Komerční banky. Ze všech dotazovaných společností má nejnižší úrokovou sazbu, hodnotu RPSN i měsíční splátku. Klientka by přeplatila 35 860,44 Kč, což je nejméně oproti všem ostatním společnostem. Další výhodou pro klientku by mohlo být, že by si peníze půjčila u bankovní společnosti, kde jí nehrozí případné skryté poplatky a razantní navyšování úrokových sazeb. Nejméně výhodná by byla půjčka od nebankovní společnosti Provident, kde sice při nejnižší nabízené měsíční splátce od společnosti by splatila klientka půjčku nejrychleji, ale měla by nejvyšší úrokovou sazbu i výši RPSN. Klientka by přeplatila 46 546 Kč, což je nejvíce oproti ostatním nabídkám.

Pro klientku by se mohlo zdát výhodou flexibilita měsíčních splátek u společností Home Credit a Provident. U společnosti Home Credit by musela měsíčně splácet minimálně 1 749 Kč, ale horní hranice splátky je neomezená. Podle různé výše měsíčních splátek by se klientce měnila i doba splatnosti. Díky tomu by si mohla z původních 66 měsíců dobu splatnosti zkrátit až o polovinu. Flexibilita splátek bývá pro klienty často lákavá, ale může být i zrádná. Možnost různé výše splátky v každém měsíci nebo možnost jejich odložení může klienty dostat do situace, že jim nebankovní společnosti začnou vysoce úročit jejich dlužnou částku podle doby prodlení splátek.

## 4.5 Dotazníkové šetření

Do praktické části je zahrnuté dotazníkové šetření, které se uskutečnilo po dohodě s oblastní ředitelkou Modré pyramidy. Šetření probíhalo zcela anonymně a bylo zde zjišťováno, jaký mají lidé názor na úvěry na českém trhu, zda si již někdy v minulosti půjčili peníze od banky nebo od nebankovní společnosti nebo zda mají v plánu si v budoucnu o nějaký úvěr požádat. Dotazník měl standardizovanou strukturu v papírové podobě. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 57 klientů Modré pyramidy stavební spořitelny, kteří odpovídali celkem na 13 otázek. Část otázek je znázorněna v grafech pro přehlednější orientaci, u zbytku otázek jsou jejich výsledky okomentovány na konci kapitoly.

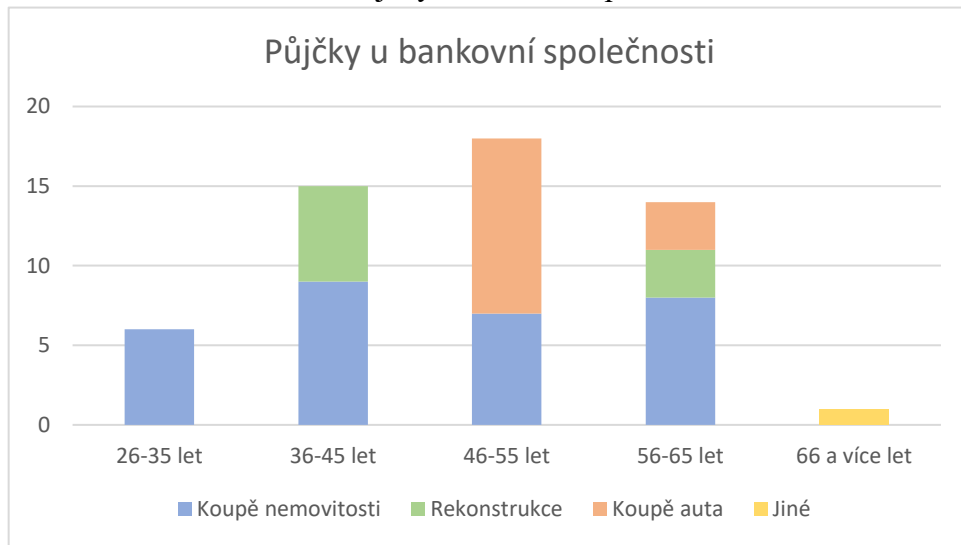
V rámci šetření bylo zjišťováno:

- pohlaví
- věk
- vzdělání
- rodinný stav
- čistý měsíční příjem
- zda si klient (-ka) někdy půjčil (-a) peníze u bankovní společnosti a z jakého důvodu
- zda si klient (-ka) někdy půjčil (-a) peníze u nebankovní společnosti a z jakého důvodu
- jaké podmínky hrají roli při rozhodování o volbě produktu
- zda klient (-ka) uvažuje o úvěru do budoucna
- zda klient (-ka) sleduje aktuální vývoj úrokových sazeb
- za jak rizikové hodnotí zřízení půjčky v dnešní době

Z 57 dotazovaných bylo celkem 33 žen a 24 mužů ve věkovém rozpětí 26 let až 66 a více let. Největší zastoupení měla věková kategorie 26–35 let, kdy si respondenti brali půjčky u bankovních společností na koupi nemovitosti. Druhou nejpočetnější věkovou skupinou byli respondenti ve věku od 36 do 45 let. Tato skupina klientů si brala půjčky od bank převážně na koupi nemovitosti a rekonstrukci. Skupina respondentů ve věkové kategorii 46–55 let si brala půjčky od bankovních společností zejména na koupi auta. Pouze jeden respondent v důchodovém věku si bral půjčku od bankovní společnosti na nákup elektrospotřebičů (viz Graf 4). Respondenti se středoškolským a vysokoškolským vzděláním mají čistý měsíční příjem nad 50 000 Kč.



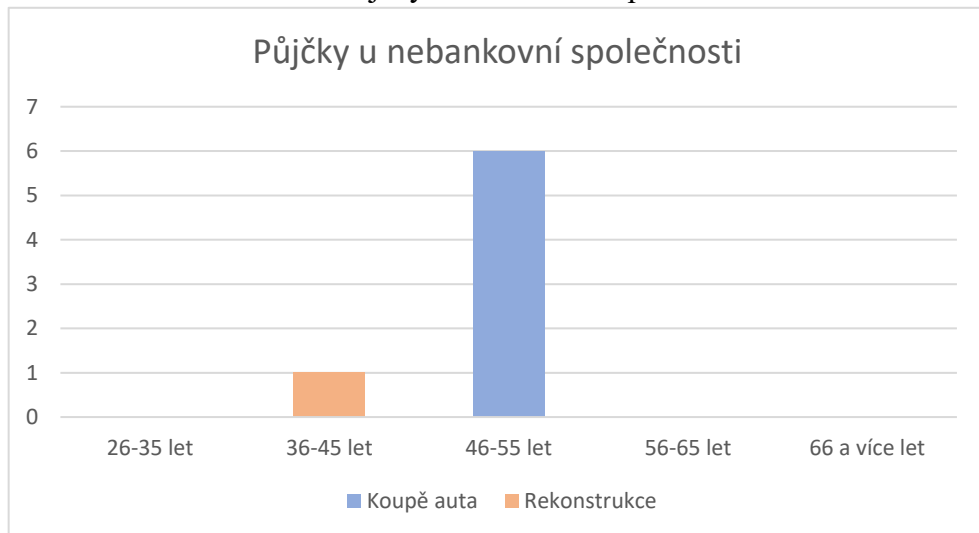
Graf 4: Půjčky u bankovní společnosti



Zdroj: vlastní zpracování

Půjčku u nebankovní společnosti si ze všech dotazovaných vzalo pouze 7 lidí z toho 6 na koupi auta a 1 na rekonstrukci nemovitosti (viz Graf 5). Ze 3 respondentů, kteří si nevzali půjčku u žádné společnosti, uvedli 2 z nich jako důvod dostatek svých financí a jeden uvažuje o úvěru, ale pouze u bankovní společnosti.

Graf 5: Půjčky u nebankovní společnosti



Zdroj: vlastní zpracování

Na otázku, jaké podmínky hrají roli při rozhodování o volbě produktu, odpovědělo 29 % úrokovou sazbu, 20 % vyšší splátky a poplatky spojené s vyřízením úvěru, 18 % délku splatnosti. Nejméně pak volili reklamu v médiích nebo reference na společnost. Přes 70 %

klientů zajímá aktuální stav a vývoj úrokových sazeb. Poslední otázkou bylo, zda hodnotí vzít si půjčku v dnešní době za velmi rizikovou, středně rizikovou nebo úplně bez rizika. Za velmi rizikovou ji hodnotí pouze 3 % respondentů, naopak 60 % respondentů ji hodnotí za středně rizikovou. Bez rizika ji nehodnotí ani jeden klient.

## 5 Závěr

Tato bakalářská práce byla zaměřena na nabídky úvěrů a půjček od bankovních a nebankovních společností. Teoretická část podrobně popisovala vývoj bankovníctví v Čechách, aktuální vývoj bankovní soustavy na českém trhu a rozdíly mezi jednotlivými typy úvěrů od krátkodobých po dlouhodobé. V praktické části byly porovnávány nabídky na hypoteční úvěr od Modré pyramidy stavební spořitelny, České spořitelny, Komerční banky a Hypoteční banky (ČSOB). Zde bylo zjištěno, že nejvýhodnější nabídku má Modrá pyramida stavební spořitelna. Do porovnávání nabídek spotřebitelských úvěrů byly zahrnuty kromě bankovních společností České spořitelny a Komerční banky také nebankovní společnosti Home Credit a Provident. U těchto nabídek byla nejvýhodnější půjčka od Komerční banky, naopak zcela nevýhodné byly nabídky od nebankovních společností. To je ovlivněno především jejich vysokými úrokovými sazbami a hodnotami RPSN.

Do práce bylo zahrnuto dotazníkové šetření, které mělo za úkol zjistit, zda si klienti Modré pyramidy stavební spořitelny berou úvěry od bankovních nebo nebankovních společností a z jakého důvodu. Pouze 7 respondentů z 57 dotazovaných si někdy vzali půjčku od nebankovní společnosti. Z toho vyplývá, že větší důvěru, ale především lepší podmínky mají lidé u bankovních společností. U bankovních společností si berou mladší lidé úvěry především na koupi nemovitosti. V dnešní době, kdy se výše úrokových sazeb zvyšuje a roste míra inflace, berou lidé brání půjček za rizikové.

## 6 Seznam použitých zdrojů

### Literatura:

BĚHOUNEK, P. *Úvěry a půjčky*. Ostrava: Sagit, 2000. ISBN 80-7208-155-1.

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

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

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-279-6.

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

### Zákony:

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. [online]. [cit. 2022-10-13]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

### Ostatní zdroje:

Banky.cz. *Rychlá půjčka bez registrů a prokazování účelu*. [online]. [cit. 2023-01-12]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/nebankovni-pujcky/>

Česká národní banka. *ČNB ponechala úrokové sazby na stávající úrovni* [online]. [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-urokove-sazby-na-stavajici-urovni-00014/>

Česká národní banka. *Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?* [online]. [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>

Česká spořitelna. *Americká hypotéka: Velká půjčka s ručením nemovitostí*. [online]. [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/americka-hypoteka>

Česká spořitelna. *Fact Sheet 2021*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obecne\\_informace/FSCS/Obecne/Prilohy/fs\\_08\\_2015\\_cz.pdf](https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/Obecne/Prilohy/fs_08_2015_cz.pdf)

Česká spořitelna. *Hypotéka*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

Česká spořitelna. *Hypotéka od Buřinky*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypouver-od-burinky>

Česká spořitelna. *Kalkulačka nákladů souvisejících s mimořádnou splátkou Hypotéky, včetně Americké hypotéky*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka/predcasne-splaceni>

Česká spořitelna. *Kdo jsme*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

Česká spořitelna. *Půjčka, která vás nevyčerpá*. [online]. [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pujcky/pujcka>

Česká spořitelna. *Všeobecná prezentace o finanční skupině ČS*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obecne\\_informace/FSCS/CS/Prilohy/vseobecna\\_prezentace.pdf](https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/vseobecna_prezentace.pdf)

ČSOB. *Hypotéky*. [online]. [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteky>

ČSOB. *O ČSOB a skupině: Informace o řízení a obchodní činnosti společnosti*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>

Finance.cz. *Účelový nebo neúčelový úvěr? Jaký je rozdíl?*. [online]. [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/ucelovy-neucelovy/>

Home Credit. *Bezplatné odložení splátek*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/pujcky/doplňkove-sluzby>

Home Credit. *Flexibilní půjčka*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/pujcky>

Home Credit. *O Home Creditu*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/o-nas/o-home-credit>

Home Credit. *Pojištění schopnosti splácet*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/pojisteni-doplňkove-sluzby/pojisteni-max>

Home Credit. *Spotřebitelský úvěr*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/vseobecne-obchodni-podminky>

Hypindex. *Fincentrum Hypindex – vývoj*. [online]. [cit. 2023-01-12]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

KAŇKOVÁ Z., ústní sdělení

KNOBLOCHOVÁ, JUDr. Vladimíra. *Smlouva o úvěru* [online]. Praha: Verlag Dashöfer, 2019. [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.fulsoft.cz/33/smlouva-o-uveru-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnhEI8yvqwHRY3mRgmF0k-ECD-vMUnwPlw/>

Komerční banka. *Americká hypotéka*. [online]. [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/americka-hypoteka>

Komerční banka. *Fakta a výsledky*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/fakta-a-vysledky>

Komerční banka. *Garance kvality*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/garance-kvality#obcan>

Komerční banka. *Historie KB*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/kb-historie>

Komerční banka. *Hypotéka bez nemovitosti*. [online]. [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-bez-nemovitosti>

Komerční banka. *Hypotéka*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

Komerční banka. *Osobní půjčka*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: [https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/osobni-pujcka?utm\\_term=spotrebitelsky\\_uver\\_exact&utm\\_id=163272&utm\\_medium=cpc&utm\\_source=google&utm\\_campaign=osobni\\_uver~osobni\\_uver\\_brand&utm\\_content=search&t=S1-12165490226-125532880988-494373325913](https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/osobni-pujcka?utm_term=spotrebitelsky_uver_exact&utm_id=163272&utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=osobni_uver~osobni_uver_brand&utm_content=search&t=S1-12165490226-125532880988-494373325913)

Komerční banka. *Všeobecné informace o spotřebitelských úvěrech na bydlení*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/8c4962ce-10c8-4ac2-a623-417aab6feb44/kb-vseobecne-informace-o-spotrebitelskych-uverech-na-bydleni.pdf.aspx>

Kurzy.cz. *Úvěrová situace na českém trhu se mění. Banky vychází vstříc investorům a přistupují k delší době splatnosti*. [online]. 2022 [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/672622-uverova-situace-na-ceskem-trhu-se-meni-banky-vychazi-vstric-investorum-a-pristupuji-k-delsi-dobe/>

Měšec.cz. *Státní podpora stavebního spoření*. [online]. [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/statni-podpora-stavebni-sporeni/>

Ministerstvo financí ČR. *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2021* [online]. (PDF). [cit. 2022-10-16] Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021\\_v03.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021_v03.pdf)

Ministerstvo financí ČR. *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2021* [online]. (PDF). [cit. 2022-10-16] Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021\\_v03.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021_v03.pdf)

Ministerstvo financí ČR. *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2021* [online]. (PDF). [cit. 2022-10-16] Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30\\_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021\\_v03.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021_v03.pdf)

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Hypoteční úvěry za roky 2002 až 3q 2022*. [online]. [cit. 2023-01-16]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/14d61865-8d9f-4441-9054-5bb60eb97f1b/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-3Q-2022,-k-30-9-22-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Hypoteční úvěry za roky 2002 až 3q 2022*. [online]. [cit. 2023-01-16]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/14d61865-8d9f-4441-9054-5bb60eb97f1b/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-3Q-2022,-k-30-9-22-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

Modrá pyramida stavební spořitelna. *Hypotéka KB*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/uvery-na-bydleni/hypoteka>

Modrá pyramida stavební spořitelna. *Hypoúvěr: Na pořízení nového bydlení*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/uvery-na-bydleni/hypouver>

Modrá pyramida stavební spořitelna. *Informace trvale přístupné spotřebiteli: Předčasné splacení úvěru*. [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/podpora/informace-trvale-pristupne-spotrebiteli#https-predcasne>



Modrá pyramida stavební spořitelna. *Informace trvale přístupné spotřebiteli: Předčasné splacení úvěru.* [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/podpora/informace-trvale-pristupne-spotrebiteli#itps-predcasne>

Modrá pyramida stavební spořitelna. *Náš příběh: O Modré pyramidě.* [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-modre/nas-pribeh>

Modrá pyramida stavební spořitelna. *Rychloúvěr: Na rekonstrukci i vybavení domácnosti.* [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/uvery-na-bydleni/rychlouver>

Moneta Money Bank. *Co je repo sazba?* [online]. [cit. 2022-10-16]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/repo-sazba>

Nebankovní hypotéky. *Nebankovní společnost.* [online]. [cit. 2023-01-12]. Dostupné z: <https://nebankovnihypoteky.net/nebankovni-spolecnost/>

Peníze.cz. *Jaký je rozdíl mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotékou.* [online]. [cit. 2022-10-16]. Dostupné

Provident. *Kdo jsme?.* [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.provident.cz/o-spolecnosti>

Provident. *Půjčka 10+1.* [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.provident.cz/pujcky/pujcka-10-1>

Provident. *Půjčka Provident.* [online]. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://www.provident.cz/pujcky/pujcka-provident>

Srovnejto.cz. *Bankovní vs. nebankovní půjčky: Jaký je rozdíl? – 1. díl*. [online]. [cit. 2023-01-12]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/bankovni-vs-nebankovni-pujcky-jaky-je-rozdil-1-dil/>

## 7 Přílohy

### Pohled lidí na úvěry – dotazníkové šetření

Dobrý den,

jmenuji se Tereza Kaňková a jsem studentkou České zemědělské univerzity v Praze. Ráda bych vás požádala o vyplnění mého dotazníku, který bude vyhodnocen v mé bakalářské práci. Veškeré informace jsou anonymní.

1) Vaše pohlaví:

- Muž
- Žena

2) Do jaké věkové kategorie patříte?

- 18-25
- 26-35
- 36-45
- 46-55
- 56-65
- 66+

3) Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

- Základní
- Vyučen bez maturity
- Vyučen s maturitou
- Středoškolské (SŠ, SOŠ)
- Vysokoškolské
- Vyšší odborné

4) Rodinný stav:

- Ženatý/vdaná
- Rozvedený (-á)

Svobodný (-á)

Vdovec/vdova

Jiné: \_\_\_\_\_

5) Čistý měsíční příjem:

Do 25 000 Kč

25 000-35 000 Kč

35 000- 50 000 Kč

Nad 50 000 Kč

6) Půjčil(a) jste si někdy peníze u bankovní společnosti?

Ano

Ne

7) Pokud ano, z jakého důvodu jste si peníze půjčil(a)?

Koupě nemovitosti

Koupě auta

Rekonstrukce

Dovolená

Vánoce

Pokrytí nedostatku financí z důvodu snížení (nebo nízkého, nedostatečného) příjmu

Jiné: \_\_\_\_\_

8) Půjčil(a) jste si někdy peníze u nebankovní společnosti?

Ano

Ne

9) Pokud ano, z jakého důvodu jste si peníze půjčil(a)?

Koupě nemovitosti

Koupě auta

Rekonstrukce

Dovolená

Vánoce

