

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

Analýza hypotečních úvěrů na bankovním trhu v ČR

Michal Vacek

© 2019 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Michal Vacek

Podnikání a administrativa

Název práce

Analýza hypotečních úvěrů na bankovním trhu v ČR

Název anglicky

The analysis of mortgage loans in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem diplomové práce je navrhnout a zhodnotit nejvýhodnější hypoteční úvěr pro vybranou fiktivní domácnost. Dílčím cílem diplomové práce je průzkum informovanosti občanů České republiky v oblasti hypotečních úvěrů formou dotazníku.

Metodika

Práce bude rozdělena na teoretickou a analytickou část. Teoretická část práce bude zpracována na základě metody sekundárního sběru dat a studia odborné literatury, jež poskytuje veškerá teoretická východiska týkající se hypotečních úvěrů – tj. odborné knižní publikace, internetové zdroje a odborné publikace finančních institucí jako je např. Česká národní banka, Ministerstvo financí ČR, Eurostat apod. Zdrojem informací budou rovněž osobní konzultace s bankovními poradci vybraných bank. Analytická část práce se bude zabývat produkty bank z hlediska hypotečních úvěrů, analýzou získaných informací, jejich zhodnocením a vytvořením nabídky hypotečního úvěru pro modelový příklad. Ke zpracování závěrečné práce bude využita metoda analýzy dokumentu, metody finanční matematiky pro posouzení výhodnosti jednotlivých produktů bank, metoda deskripce a komparace.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran textu bez příloh

Klíčová slova

komerční banka, hypoteční úvěr, anuita, splátka úvěru, úrok, nominální úroková sazba, reálná úroková sazba, bonita klienta, financování bydlení, pojištění úvěru, ČNB, 2T repo sazba, diskontní sazba

Doporučené zdroje informací

POLOUČEK, Stanislav. Bankovníctví. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. 716 s. ISBN 80-7179-462-7

RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.

REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. 768 s. ISBN 978-80-247-3671-6.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4

SYROVÝ, Petr, NOVOTNÝ, Martin. Osobní a rodinné finance. Praha: Grada, 2003. Osobní a rodinné finance. 176 s. ISBN 80-247-0478-1.

ŠKVÁRA, Miroslav. Finanční gramotnost. Praha: M. Škvára, 2011. s. 219. ISBN 978-80-904823-0-2

Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Dobroslava Pletichová

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 25. 2. 2019

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 26. 2. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 28. 02. 2019

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 21.3.2019

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí práce Ing. Dobroslavě Pletichové za její ochotu a vstřícnost, odbornou pomoc a cenné rady, které mi pomohly při zpracování diplomové práce. Děkuji také matce Ing. Lence Vackové za materiály a informace, které byly pro tuto práci velmi obohacující. Dále děkuji zaměstnancům vybraných bank za cenné poznatky a vstřícný přístup při tvorbě modelové situace.

Analýza hypotečních úvěrů na bankovním trhu v ČR

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou hypotečních úvěrů na bankovním trhu v České republice. Práce je rozdělena na teoretickou a analytickou část. První část práce obsahuje teoretická východiska, poskytující informace o historii českého hypotečního trhu, typologii hypotečních úvěrů, státní podpoře a možnosti pojištění hypotečního úvěru. Analytická část práce se zabývá současnou situací na českém hypotečním trhu, včetně predikce budoucího vývoje. Tato část práce rovněž zobrazuje vývoj průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů, inflace a tržních cen nemovitostí. Následující kapitola je věnována nabídkám hypotečních úvěrů vybraných bankovních institucí. Potencionálnímu zájemci o hypoteční úvěr je tak umožněno porovnání výhodnosti nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank. Závěr analytické části práce je věnován vyhodnocení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru pro vytvořenou modelovou situaci fiktivní domácnosti. Diplomovou práci zakončuje průzkum informovanosti občanů České republiky v oblasti hypotečních úvěrů formou dotazníkového šetření.

Klíčová slova

komerční banka, hypoteční úvěr, anuita, splátka úvěru, úrok, nominální úroková sazba, reálná úroková sazba, bonita klienta, financování bydlení, pojištění úvěru, ČNB, 2T repo sazba, diskontní sazba

The analysis of mortgage loans in the Czech Republic

Abstract

The diploma thesis is focusing on analysis of mortgage loans in the banking market of Czech Republic. The thesis is divided into theoretical and analytical part. The theoretical part is about basic terms of mortgage loans including history, general definition of mortgage loan, state support and insurance. The analytical part begins with a chapter dealing with the current mortgage market in the Czech Republic, including prediction of its future development. This part is also focusing development of interest rates, inflation and market prices of real estate. The following chapter of this diploma thesis goes on with describe of selected banking institutions and their mortgage lending products. There is a possibility to choose the best offer for applicant of mortgage loan by comparison of each offer. In the conclusion of the analytical part of the thesis is evaluated the best offer of mortgage loan for fictitious household. In the end of the diploma thesis is accomplished the research of awareness population of the Czech Republic about mortgage loans.

Keywords

commercial bank, mortgage loan, annuity, loan repayment, interest, nominal interest rate, real interest rate, client value, financing of housing, loan insurance, Czech National Bank, 2W repo rate, discount rate

Obsah

1	Úvod.....	11
2	Cíl práce a metodika	12
2.1	Cíl práce.....	12
2.2	Metodika.....	12
3	Teoretická část.....	15
3.1	Historie vývoje českého hypotečního trhu	15
3.1.1	Historický vývoj v letech 1918 – 1945	15
3.1.2	Historický vývoj v letech 1945 – 1989	16
3.1.3	Historický vývoj v letech 1990 – 2018	17
3.2	Hypoteční úvěry v České republice	18
3.2.1	Definice hypotečního úvěru	19
3.2.2	Právní úprava.....	19
3.2.3	Poskytovatelé hypotečních úvěrů v ČR.....	21
3.2.3.1	Bankovní společnosti	21
3.2.3.2	Nebankovní společnosti	22
3.2.3.3	Stavební spořitelny.....	22
3.2.3.4	Družstevní záložny.....	22
3.2.4	Vymezení základních pojmů	23
3.2.5	Typy hypotečních úvěrů.....	29
3.2.5.1	Hypoteční úvěry účelové.....	29
3.2.5.2	Hypoteční úvěry neúčelové.....	29
3.2.6	Úroková sazba	30
3.2.7	Čerpání hypotečního úvěru	32
3.2.8	Splácení hypotečního úvěru	33

3.2.8.1	Anuitní splácení	33
3.2.8.2	Progresivní splácení	34
3.2.8.3	Degresivní splácení	35
3.2.9	Bonita klienta	35
3.2.10	Postupy při poskytování hypotečních úvěrů.....	36
3.2.11	Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR.....	37
3.2.12	Pojištění hypotečního úvěru	39
4	Analytická část	40
4.1	Hypoteční trh v České republice	40
4.1.1	Vývoj českého hypotečního trhu v roce 2018	40
4.1.2	Bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů.....	47
4.1.3	Alternativa k hypotečnímu úvěru	48
4.2	Srovnání nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank	49
4.2.1	Hypoteční banka.....	49
4.2.1.1	Charakteristika nabídky hypotečních úvěrů.....	49
4.2.1.2	Posuzování bonity klienta	51
4.2.2	Česká spořitelna	52
4.2.2.1	Charakteristika nabídky hypotečních úvěrů.....	52
4.2.2.2	Posuzování bonity klienta	53
4.2.3	Komerční banka	54
4.2.3.1	Charakteristika nabídky hypotečních úvěrů.....	54
4.2.3.2	Posuzování bonity klienta	57
4.2.4	Raiffeisenbank.....	57
4.2.4.1	Charakteristika nabídky hypotečních úvěrů.....	57
4.2.4.2	Posuzování bonity klienta	60
4.2.5	UniCredit Bank.....	61

4.2.5.1	Charakteristika nabídky hypotečních úvěrů.....	61
4.2.5.2	Posuzování bonity klienta	62
4.3	Modelová situace ke srovnání nabídky hypotečního úvěru.....	63
4.3.1	Vyhodnocení nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank	65
4.3.1.1	Hypoteční banka, a.s.	65
4.3.1.2	Česká spořitelna, a.s.	68
4.3.1.3	Komerční banka, a. s.	70
4.3.1.4	Raiffeisenbank, a. s.	73
4.3.1.5	UniCredit Bank, a. s.	75
5	Výsledky a diskuse	79
5.1	Průzkum informovanosti občanů ČR v oblasti hypotečních úvěrů	80
5.1.1	Zjištěné výsledky.....	80
6	Závěr.....	86
7	Seznam použitých zdrojů	87
8	Přílohy	93
8.1	Příloha č. 1: Nabídka hypotečního úvěru – Hypoteční banka, a.s.	94
8.2	Příloha č. 2: Nabídka hypotečního úvěru – Česká spořitelna, a.s.....	95
8.3	Příloha č. 3: Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka, a.s.....	96
8.4	Příloha č. 4: Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a.s.....	98
8.5	Příloha č. 5: Nabídka hypotečního úvěru – UniCredit Bank, a.s.....	100
8.6	Příloha č. 6: Dotazníkové šetření.....	101

1 Úvod

Každý z nás už někdy řešil nebo bude řešit otázku vlastního bydlení. Po ukončení studií, osamostatnění se od rodičů nebo při zakládání rodiny začne člověk přemýšlet nad tím, jak vyřešit tuto životní situaci. Skupinu čerstvých absolventů škol a mladých rodin doprovází často ne příliš dobrá finanční situace a neodvážují se zpočátku zadlužit za účelem vlastního bydlení. Hypoteční úvěr je v současnosti považován za známý pojem, se kterým je seznámen v dnešní době téměř každý. Z historického hlediska tomu však tak nebylo, jelikož první hypoteční úvěry začaly vznikat až v 90. letech 20.století.

V dnešní době existuje obrovské množství institucí, které poskytují hypoteční úvěry a je tedy nutné se v jednotlivých nabídkách orientovat a vyznat se v nich. Klienti často uzavírají smlouvy o hypotečních úvěrech s institucemi, u kterých mají zřízené své bankovní účty nebo u institucí, které jim poradí členové rodiny, přátelé či známí. Velká část práce bude tedy věnována srovnání jednotlivých nabídek institucí, konkrétně bank na předem vytvořeném modelovém příkladu fiktivní domácnosti.

Hypoteční úvěr je velmi odlišný od ostatních spotřebitelských úvěrů z hlediska jeho dlouhodobého charakteru, kdy hypotéku splácí domácnosti či jednotlivci i několik desítek let. Tyto domácnosti nebo jednotlivci by měli důkladně zvážit své finanční možnosti, aby mohli svůj úvěr bez problémů splácet a nevystavovali se riziku o vlastní bydlení přijít. Společnosti, poskytující hypoteční úvěry se předhánějí ve svých marketingových kampaních, v rámci kterých se snaží nalákat klienty na výhodné úrokové míry hypotečních úvěrů. Na základě této informace by však klient neměl být schopen posoudit výhodnost či nevýhodnost poskytovaného úvěru, jelikož nezná celkový přeplatek za poskytovanou službu. V posledních letech se poptávka po hypotečních produktech neustále zvyšuje a stále větší počet lidí touží bydlet ve vlastním. Vlastní bydlení je bohužel pro některé lidi nemožné z hlediska finanční bariéry. Česká národní banka od října roku 2018 zpřísnila podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů. Doporučení České národní banky spočívá v apelování na komerční banky, aby přísněji hodnotily příjmy žadatelů o hypoteční úvěry a zároveň neposkytovaly hypoteční úvěry nad devítinásobek ročních příjmů žadatelů. Doporučení se rovněž týká toho, aby žadatel o hypoteční úvěr vynakládal na měsíční splátku maximálně 45 % svého měsíčního čistého příjmu. Guvernér České národní banky tato doporučení zdůvodňuje tím, že je nutné se zajímat o to, jak lidé budou schopni splácet své úvěry, až pominou „dobré ekonomické časy“.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem této diplomové práce je navrhnout a zhodnotit nejvýhodnější hypoteční úvěr pro vybranou fiktivní domácnost. Dílčím cílem diplomové práce je průzkum informovanosti občanů České republiky v oblasti hypotečních úvěrů formou dotazníku.

2.2 Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na teoretickou a analytickou část. Teoretická část práce bude zpracována na základě metody sekundárního sběru dat a studia odborné literatury, poskytující veškerá teoretická východiska týkající se hypotečních úvěrů, která budou využitelná pro analytickou část práce. Úvodní kapitoly teoretické části budou obsahovat informace o historii vývoje českého hypotečního trhu a následující kapitoly této části budou věnovány typologii hypotečních úvěrů, státní podpoře a možnosti pojištění hypotečních úvěrů.

Analytická část diplomové práce bude rozdělena celkem do tří kapitol. V první kapitole bude vyhodnocena situace na hypotečním trhu v České republice v roce 2018, jelikož v tomto roce dochází ke zpřísnění pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů. Hodnocení hypotečního trhu České republiky bude rovněž obsahovat informace o vývoji průměrných úrokových sazeb u hypotečního úvěru a průměrné míry inflace, která výši těchto úrokových sazeb ovlivňuje. Pro zpracování této úvodní kapitoly analytické části budou využity primární data z Českého statistického úřadu a ostatních internetových zdrojů, které se touto problematikou zabývají.

Metodou komparace bude provedena druhá kapitola analytické části, která se bude zabývat srovnáním nabídek hypotečních úvěrů celkem pěti vybraných bankovních institucí. Kritérium, podle kterého budou tyto bankovní instituce vybrány, bude velikost tržního podílu bankovních institucí na hypotečním trhu v České republice. Potřebné podklady pro zpracování této části budou získány z analýzy dostupných informací na webových stránkách komerčních bank a osobních konzultací s bankovními poradci. Na základě autorovy vlastní iniciativy bude ve třetí kapitole analytické části vytvořena modelová situace, fiktivní domácnosti, žádající o hypoteční úvěr. Tento požadavek bude

předložen vybraným bankovním institucím, které vypracují orientační nabídku hypotečního úvěru. U jednotlivých orientačních nabídek hypotečního úvěru bude proveden výpočet měsíční anuitní splátky. Výpočet měsíční anuitní splátky znázorňuje následující vzorec:

$$v = \frac{1}{1+i}$$

$$a = D * \frac{i}{1-v^n}$$

- a** anuita,
- D** výše úvěru,
- i** roční úroková sazba,
- v** diskontní faktor,
- n** doba splatnosti úvěru v letech.

Pro posuzování výhodnosti nabízených hypotečních úvěrů vybraných bankovních institucí bude využita metoda finanční matematiky. Výhodnost orientačních nabídek hypotečních úvěrů bude posuzována podle výše úrokové sazby, kterou jednotlivé bankovní instituce fiktivní domácnosti nabídnou. Kromě výše úrokových sazeb bude výhodnost hypotečních úvěrů hodnocena také podle výše roční procentuální sazby nákladů a koeficientu navýšení. Výpočet roční procentuální sazby nákladů znázorňuje následující vzorec:

$$\sum_{k=1}^m \frac{A_k}{(1+i)^{t_k}} = \sum_{k'=1}^{m'} \frac{A'_{k'}}{(1+i)^{t_{k'}}$$

- k** označení hypotečního úvěru,
- A_k** absolutní výše poskytnutého úvěru v čase *k*,
- k'** označení splátky hypotečního úvěru, úroků a poplatků v daném čase,
- A'_{k'}** absolutní výše splátky úvěru včetně úroků a poplatků v daném čase,
- m** počet poskytnutých půjček,
- m'** počet splátek úvěru, úroků a poplatků,
- t_k** časové období vyjádřené v letech, kdy byla k-tá půjčka poskytnuta,
- t_{k'}** časové období vyjádřené v letech od poskytnutí hypotečního úvěru do provedení splátky úvěru, úroků a poplatků,
- i** RPSN.

Pro výpočet koeficientu navýšení, který se vypočítá jako podíl celkových nákladů na hypoteční úvěr a výše úvěru, bude nutné vypočítat velikost celkové splatné částky. Tato částka bude tvořena součtem splátek jistiny, úroků a případných dalších poplatků, které se k hypotečnímu úvěru vztahují. Výpočet výše úroku znázorňuje následující vzorec:

$$u = K_0 * \left[\left(1 + \frac{i}{m} \right)^{m*n} - 1 \right]$$

- u** úrok,
- K₀** původní kapitál,
- i** roční úroková míra,
- m** počet úrokových období za jeden rok,
- n** doba splatnosti kapitálu v letech.

Diplomovou práci bude zakončovat průzkum informovanosti občanů České republiky v oblasti hypotečních úvěrů formou dotazníkového šetření. Respondenty budou lidé, kteří již otázku financování bydlení řešili nebo jí v nejbližší době řešit začnou. Dotazníky budou respondentům poskytnuty k vyplnění v elektronické formě, pomocí on-line platformy pro tvorbu dotazníků. Jako součást dotazníkového šetření bude provedena tzv. pilotáž. Na malém vzorku zkoumaných osob dochází k ověření správnosti, srozumitelnosti a vhodnosti formulace otázek v plánovaném dotazníku. Výsledky dotazníkového šetření budou představeny formou grafů s komentářem. Ve výsledkové části bude rovněž formou syntézy získaných výsledků provedeno zhodnocení zkoumané problematiky, rozšířené o doporučení z pohledu autora práce.

3 Teoretická část

Kapitola 3 obsahuje informace o hypotečním trhu v České republice. Teoretická část práce je věnována vývoji hypotečního trhu z historického hlediska, vymezení základních pojmů v oblasti hypotečních úvěrů, zobrazení jednotlivých postupů a kroků k získání hypotečního úvěru a v neposlední řadě jsou zmíněny způsoby splácení a čerpání hypotečních úvěrů, včetně možnosti pojištění.

3.1 Historie vývoje českého hypotečního trhu

Již staří Indové kolem 2. století př.n.l. měli zkušenosti s úvěry, které by se v dnešní době daly považovat za hypoteční. Kdykoliv v minulosti bychom se mohli setkat s určitou formou úvěru. Lidé si nejdříve půjčovali peníze od bohatých sousedů, panovnického dvora či později od bankovních institucí. Hypoteční úvěry mají v českých zemích dlouhou tradici. Mezi první peněžní ústavy poskytující úvěry, které by se daly označit za hypoteční patřil Haličský pozemkový úvěrový spolek, který byl založen roku 1841. O 24 let později, v roce 1865, byla založena Hypoteční banka království českého, dále potom v roce 1869 Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav sídlící v Opavě nebo Hypoteční banka markrabství moravského založena v roce 1876. Hypoteční trh byl během první a druhé světové války násilně zlikvidován a následná léta komunistické totality zasadily hypotečnímu trhu zničující ránu. Novou epochu odstartoval vznik Českomoravské hypoteční banky v roce 1991, nynější Hypoteční banky, která díky svému prvenství získala vedoucí pozici na českém trhu hypotečních úvěrů. [32]

3.1.1 Historický vývoj v letech 1918 – 1945

Před začátkem první světové války existovalo v českých zemích celkem šest hypotečních a zemských bank. Tento počet se k roku 1920 snížil na čtyři banky, kterými byly Zemská banka, Hypoteční a zemědělská banka moravská, Slezský pozemkový a komunální úvěrový ústav a Hypoteční banka česká. Zemská banka poskytovala hypoteční úvěry pouze v malém měřítku. Jednalo se spíše o banku, která sehrála důležitou roli při rozvoji infrastruktury v českých a slovenských městech. V době zřízení protektorátu Čechy a Morava musela banka předat veškeré své úvěry v obsazeném pohraničí. Banka svoji činnost ukončila v roce 1948, kdy došlo společně s třemi dalšími

institucemi ke sloučení v banku novou, která nesla název Investiční banka. Tato banka byla hlavním zprostředkovatelem financování výstavby národních podniků a družstev.

Hypoteční a zemědělská banka vznikla v roce 1922 a jejím hlavním záměrem bylo poskytování hypotečních úvěrů. K jejím dalším činnostem se řadila také finanční podpora v oblasti stavebního ruchu. V roce 1941 došlo ke sloučení se Zemskou bankou pro Moravu a Zemědělskou bankou moravskou.

Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav vznikl v roce 1927 a zabýval se především hypotečními zápůjčkami na domovní majetek a zemědělskou půdu. Vznikl, jak už je z názvu patrné, sloučením dvou slezských ústavů.

Hypoteční banka česká byla založena v roce 1921 a měla mezi ostatními bankami a ústavu výjimečné postavení. Důvod byl ten, že za všechny její transakce ručila česká země. Hlavním podnikatelským záměrem této banky bylo poskytování hypotečních zápůjček. Po roce 1921 se její aktivity rozšířily a banka začala kromě poskytování hypotečních úvěrů také přijímat vklady na vkladní knížky i běžné účty, provádět eskont směnek atd. Činnost banky byla zastavena v roce 1941 sloučením se Zemskou bankou pro Čechy. V 30. letech 20. století se hypoteční banky stávaly stabilizačním prvkem české ekonomiky. Získat hypoteční úvěr bylo v tuto dobu mnohem reálnější než jiný druh úvěru. Zemské a hypoteční banky poskytovaly státu finanční prostředky k naplnění několika fondů, které byly zřízeny pro překonání následků hospodářské krize. V protektorátu Čechy a Morava o několik let později došlo k zastavení hospodářského růstu země a hypoteční banky byly prakticky zlikvidovány. [17]

3.1.2 Historický vývoj v letech 1945 – 1989

V padesátých letech se v Československu objevuje nový prvek financování bydlení pro mladé rodiny. Jedná se o tzv. novomanželskou půjčku, kterou získali manželé při dosažení určitých podmínek. Podmínkou pro získání úvěru bylo uzavření manželství, věk do 30 let a maximální měsíční příjem nemohl být vyšší než 5 tisíc korun. Velký úspěch měly tyto půjčky v 70. letech, kdy si mladé páry mohli půjčovat až 30 tisíc korun a koncem 80. let dokonce až 50 tisíc korun. Doba splatnosti dosahovala až 10 let a úroková sazba byla 3,5 % p. a. V šedesátých letech byl rozhodujícím kritériem pro získání bytu dostatek peněz pro vstup do družstva, nikoliv potřebnost bydlení. Státní banka v tuto dobu nabízela družstvům velmi výhodné úroky se splatností až do 30 let. Tato forma výstavby

byla podporována tím, že stát poskytoval pozemky bezplatně a nabízel se k pomoci při projektování novostaveb. V sedmdesátých a osmdesátých letech se stala fenoménem výstavba panelových domů, kdy nejmasivnější budování rozsáhlých komplexů probíhalo v letech 1970 – 1983. Výstavba panelových domů skončila již před 30 lety, ale stále v nich žije více než třetina Čechů. [26]

3.1.3 Historický vývoj v letech 1990 – 2018

Hypoteční úvěry jsou poskytovány v České republice od roku 1995. V prvních třech letech 1995 – 1998 bylo poskytnuto velmi malé množství hypotečních úvěrů. Důvodem byly vysoké úrokové míry, které se u jednotlivých bank pohybovaly mezi 11 a 12 % p. a. Za malé množství poskytnutých hypotečních úvěrů v tomto období může nedostatek zkušeností s touto formou financování, vysoké ceny nemovitostí nebo také nedůvěra v nový produkt. Nárůst v počtu zájemců o hypoteční úvěry nastal v roce 1999. Česká národní banka uvolnila svojí měnovou politiku a podpořila ekonomický růst státu. Došlo ke snížení diskontní sazby, a to se projevilo ve snížení úrokové sazby na hranici 10 % p. a. V dalším roce pokračoval trend vysokého zájmu o hypotéky, protože stále docházelo ke snižování úrokových sazeb. Oproti minulému roku, kdy se průměrné úrokové sazby pohybovaly okolo 10 % p. a, na konci roku 2000 už to bylo 8,4 % p. a. Díky státní podpoře, která v této době byla na hodnotě 4 procentních bodů, bylo úrokové zatížení hypoték pod 5 % p. a. Vývoj hypoték v roce 2001 zaznamenal výrazný nárůst. Důvodem nízkých úrokových sazeb v tomto roce bylo opatření České spořitelny, a.s., v rámci něhož došlo k výraznému dotování úrokových sazeb úvěrů. Na druhé straně díky nízkým úrokovým sazbám docházelo ke snížení státní finanční podpory. Státní finanční podpora klesla ze 4 % na 2 % p. a. Rok 2002 byl díky tzv. podpoře staršího bydlení pro mladé žadatele do 36 let mimořádně úspěšný. Hypotéky se v tomto roce stávají standartním nástrojem k pořízení bydlení. Opětovný růst počtu hypotečních úvěrů nastal v roce 2003 a 2004, kdy hlavními důvody kromě nízké úrokové sazby byly očekávané změny DPH a obavy ze zdražení nemovitostí kvůli vstupu České republiky do EU. Banky poskytující hypoteční úvěry poskytly v roce 2005 celkem 52 388 hypoték ve výši 98 320 mil. Kč. V roce 2006 a 2007 se úrokové sazby pohybují stále velmi nízko a daří se developerským projektům. Útlum ovšem nastává v letech 2008 až 2010, kdy na hypoteční trh České republiky doléhá americká hypoteční

krize. Dochází k pozastavení developerských projektů a k ukončení nových výstaveb. V roce 2011 nastal opět enormní růst objemu hypotečních úvěrů. [27]

Následující graf č. 1 znázorňuje velikost úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v letech 1990 – 2010.

Graf 1: Průměrná úroková sazba hypoték v letech 1995 až 2010



Zdroj: Úroková sazba hypoték. *MBank.cz* [online]. [cit. 2018-09-10]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/blog/post,601,specialistka-mbank-na-hypotecni-uvery-komentuje-vyvoj-situace-na-hypotecnim-trhu.html>

Predikovat vývoj úrokových sazeb a objem poskytnutých hypotečních úvěrů na rok 2019 a na další roky lze velmi obtížně. V lednu roku 2018 se průměrná úroková sazba pohybovala kolem 2,28 % p. a., což je podle hypotečních specialistů stále nízká hodnota. Experti předpokládají růst úrokových sazeb a domnívají se, že získat hypotéku bude v dalších letech velkým problémem.

3.2 Hypoteční úvěry v České republice

Úvěrem se rozumí právo použít cizí finanční prostředky, které jsou určeny pro vlastní potřebu s povinností tyto prostředky vrátit a zároveň za toto právo zaplatit odměnu, neboli úrok. Hypoteční úvěry jsou řazeny do kategorie dlouhodobých bankovních úvěrů, kdy při jejich poskytnutí banka žádá záruku nemovitou zástavou. Do dlouhodobých úvěrů patří kromě hypotečních také emisní nebo sanační úvěry. [3, s. 53]

3.2.1 Definice hypotečního úvěru

Podle § 28 zákona o dluhopisech z roku 2004 je hypoteční úvěr definován jako: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“ [20]

Hypoteční úvěr patří mezi spotřebitelské úvěry na bydlení. Hlavním charakteristickým rysem hypotečních úvěrů je jejich účelovost. Použitím hypotečního úvěru lze financovat:

- koupi stavebních pozemků a nemovitostí, které jsou určeny k bydlení,
- výstavbu rodinných a obytných domů nebo rekreačních objektů,
- koupi nebo výstavbu budov na nebytové účely,
- rekonstruování a modernizování stávajících nemovitostí,
- koupi vlastnických podílů na nemovitost za účelem vypořádání dědických nebo spoluvlastnických nároků,
- splacení poskytnutých úvěrů a půjček, který byly na danou nemovitost poskytnuty dříve.

Hypoteční úvěry jsou vždy zajištěny zástavním právem k nemovitosti. K zajištění se používá nemovitost, která je úvěrovaná, a to i pokud je rozestavěná. Výjimečně může být k zajištění použita nemovitost, která s financovaným záměrem nesouvisí. Hlavní podmínkou je, aby nemovitost byla zapsána v katastru nemovitostí. O hypoteční úvěr může žádat fyzická i právnická osoba. Žadatelem může být každý občan České republiky, který je starší 18 let. Výjimečně to mohou být také cizinci, kteří mají trvalý pobyt na území České republiky. Z důvodu uznatelnosti příjmů je maximální věk, do kdy musí být hypoteční úvěr splacen mezi 60 a 65 let. [8, s. 72]

Pokud dojde k tomu, že dlužník nebude schopen úvěr dále splácet nebo se dostane do prodlení, může věřitel nemovitost v dražbě prodat a z výtěžku dražby si vezme tu část, kterou mu dlužník dluží. Přebytek po zaplacení dluhu musí věřitel dlužníkovi vrátit. [60]

3.2.2 Právní úprava

Hypoteční bankovníctví v České republice bylo obnoveno rok po sametové revoluci v roce 1990 vydáním zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Tento zákon stanovil,

že hypoteční zástavní listy může vydávat pouze stavební spořitelna nebo banka, která získá potřebná povolení od Ministerstva financí. V též roce získala Československá obchodní banka licenci na vydávání hypotečních zástavních listů, ale kvůli nedostatečnému právnímu zázemí a nefunkčnosti kapitálového trhu byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995. V tomto roce vstoupil v platnost nový zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval následující právní normy, které se týkaly hypotečního trhu: zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. [17]

Na přelomu let 1995 a 1996 vstoupilo v platnost nařízení vlády č. 244/1995 Sb., díky kterému došlo ke stanovení podmínek státní finanční podpory v oblasti úvěrového financování bytových výstaveb, a na základě tohoto nařízení se stát rozhodl finančně podporovat hypoteční úvěry. Důvody, proč se stát rozhodnul k tomuto kroku, jsou následující:

- Neuspokojivá výstavba bytů, kdy v roce 1995 a 1996 došlo k obrovskému poklesu vystavěných bytů na 13 000 za rok.
- Extrémně vysoká cena hypotečních úvěrů, jelikož úroková sazba hypotečních úvěrů v roce 1996 se zvýšila na 13,4 % p. a..
- Kapitálový trh existoval v České republice příliš krátkou dobu.
- Obyvatelstvo mělo nedostatek informací a znalostí v oblasti hypotečních úvěrů.

Další změna nastala v roce 2004, kdy byl zrušen zákon 530/1990 Sb., a nahrazen novým zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Došlo k přiblížení hypotečního úvěrů spotřebnímu úvěru a rozšířil pole působnosti hypotečním bankám. [17]

Na začátku prosince roku 2016 s příchodem nového zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru došlo ke změně podmínek uzavírání a splácení hypotečních úvěrů. Nový zákon přináší větší množství administrativy pro poskytovatele hypotečních úvěrů. Věřitelé mají zákonem danou povinnost provést detailní posouzení finanční situaci svých klientů. Finanční instituce zjišťují výši příjmů a výdajů svých klientů, jak splácejí své dluhy atd. Zákon vytváří pevně danou strukturu, podle které klient dostává potřebné informace o nákladovosti hypotečních úvěrů a na základě této struktury může bez problémů porovnávat s ostatními bankami jednotlivé nabídky úvěrování. Není dovoleno, aby banky doplňovaly informace, které by srovnání jednotlivých nabídek ztěžovalo.

Tento zákon zavedl několik změn v oblasti předčasného splácení hypotečních úvěrů. U hypotečních úvěrů, u kterých po 1. prosinci 2016 vypršela fixace úrokových sazeb, může klient splatit každý rok až 25 % hypotečního úvěru bez jakýchkoliv poplatků. Před příchodem tohoto zákona, mohl klient splatit každý rok pouze 20 % hypotečního úvěru bez poplatků. [49]

3.2.3 Poskytovatelé hypotečních úvěrů v ČR

Poskytovatele hypotečních úvěrů lze rozlišit celkem do 4 základních skupin, kterými jsou:

- bankovní společnosti,
- nebankovní společnosti,
- stavební spořitelny,
- družstevní záložny.

3.2.3.1 Bankovní společnosti

Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách upravuje některé vztahy s podnikáním, vznikem a zánikem bank se sídlem na území České republiky. Mezi činnosti bank podle § 1 zákona č. 21/1992 Sb. patří také poskytování hypotečních úvěrů. „Bankami se pro účely tohoto zákona rozumějí akciové společnosti se sídlem v České republice, které a) přijímají vklady od veřejnosti a b) poskytují úvěry. [1, s. 6]

Bankovní instituce lze dělit na univerzální a specializované. Univerzálními bankami jsou téměř všechny banky v České republice. Jedná se o banky, které poskytují své služby a produkci napříč celým trhem. Nabízejí produkty jako je vedení běžných účtů, poskytování hypotečních a jiných úvěrů nebo produkty v podobě pojištění a investic. Příkladem univerzálních bank je tzv. velká bankovní trojka, kterou tvoří Česká spořitelna, Komerční banka a Československá obchodní banka. Tyto banky disponují velkým počtem poboček a hustou sítí bankomatů napříč celou republikou. Na druhé straně jsou banky menší, které mají také poměrně širokou síť poboček. Mezi tyto banky patří např. Sberbank CZ, Fio banka nebo Air Bank. Specializované banky se zaměřují především na dílčí bankovní služby. Na finančním trhu existují také banky, které poskytující ryze hypoteční úvěry. Konkrétně se jedná o Wüstenrot hypoteční banku a Hypoteční banku. [52]

3.2.3.2 Nebankovní společnosti

Pokud žadatelé o hypoteční úvěr nedokáží splnit některou z podmínek a požadavků bankovních společností, obrací se na nebankovní poskytovatele úvěrů. Důvodem může být nedostatečná bonita žadatele, negativní záznam v registru dlužníků nebo nedostatečný příjem. U nebankovní hypotéky nejsou tyto parametry tak přísně posuzovány, ale zároveň se to promítá do vyšší úrokové sazby oproti bankovním hypotékám. Nebankovní hypotéky lze použít na neúčelový úvěr, tzv. americkou hypotéku, úvěr na pronájem, podnikatelský úvěr, úvěr na družstevní byt, úvěr na konsolidaci dluhů nebo úvěr na vyplacení exekuce. Nebankovní hypotéky jsou stejně jako ty bankovní zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Žadatel o nebankovní hypotéku má za povinnost předložit nebankovní společnosti následující dokumenty:

- kopie 2 dokladů totožnosti,
- pokud ručí družstevním bytem - nájemní smlouvu a evidenční list,
- pokud ručí nemovitostí - kupní nebo darovací smlouvu, popřípadě kolaudační rozhodnutí,
- fotografie exteriéru a interiéru nemovitosti. [48]

3.2.3.3 Stavební spořitelny

V České republice existuje celkem pět stavebních spořitelen, které se specializují na depozita a úvěry spojené s bydlením. Spořitelny na finančním trhu jsou Českomoravská stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny a Wüstenrot stavební spořitelna. [52]

3.2.3.4 Družstevní záložny

Družstevní záložnou neboli tzv. kampeličkou je podnikatelský subjekt, který přijímá vklady a poskytuje úvěry svým členům, nikoliv veřejnosti. Činnost družstevních záložen upravuje zákon č. 87/1995 Sb. o spořitelních a úvěrních družstev. Z historického hlediska bylo cílem kampeliček stát se konkurencí pro velké bankovní ústavy a vybudovat malá sdružení, kam lidé budou přispívat svými úsporami a kde si zároveň budou moci vzít úvěr, který pro ně bude díky těmto vkladům dostupný. Družstevní

záložna může vzniknout na základě povolení České národní banky a musí splnit celou řadu požadavků. Ve svém názvu musí obsahovat slova, jako jsou „spořitelní družstvo“, „družstevní záložna“, „úvěrní družstvo“ nebo „spořitelní a úvěrové družstvo“. I přesto, že se nejedná o banky, nabízejí družstevní záložny podobné služby jako banky komerční. Sektor družstevních záložen se nejvíce rozvíjel v 90. letech 20. století. Od začátku roku 2018 se počet členů kampeliček snížil z 31 000 na 22 000 lidí. [55] [15]

3.2.4 Vymezení základních pojmů

Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech upravuje základní pojmy hypotečního bankovníctví v České republice. Zákon také určuje, které typy nemovitostí mohou být vkládány do zástavy k zajištění hypotečních úvěrů. Mezi základní pojmy patří úrok, fixace úrokové sazby, hypoteční zástavní list, roční procentní sazba nákladů a další pojmy spojené s hypotečními úvěry.

Úrok

Úrokem se rozumí odměna, kterou poskytne dlužník věřiteli za zapůjčení peněžních prostředků. Tuto odměnu požaduje věřitel jako náhradu za dočasnou ztrátu kapitálu, za podstoupené riziko spojené se změnou kapitálu především inflací a za nejistotu, zda mu dlužník poskytnuté peněžní prostředky vrátí v daném čase a výši. Doba, po kterou jsou peněžní prostředky zapůjčeny dlužníkovi a za kterou je počítán úrok se nazývá doba splatnosti. Vyjadřujeme-li úrok v procentech z hodnoty kapitálu za určité časové období, dostáváme úrokovou sazbu. [5, s. 24]

Výši úroku vypočítáme podle následujícího vzorce:

$$u = K_0 * \left[\left(1 + \frac{i}{m} \right)^{m*n} - 1 \right] \quad (1)$$

u úrok,

K₀ původní kapitál,

i roční úroková míra,

m počet úrokových období za jeden rok,

n doba splatnosti kapitálu v letech. [5, s. 67]

Fixace úrokové sazby

Fixace úrokové sazby představuje dobu, po kterou se úroková sazba, a tím i splátka hypotečního úvěru nebude měnit. Kratší doba fixace představuje většinou nižší úrokové

sazby. Delší doba fixace naopak přináší výhodu pro spotřebitele, který si může dlouhodobě naplánovat svůj měsíční či roční rozpočet. Po uplynutí sjednané doby, dochází ke sjednání nových podmínek se spotřebitelem hypotečního úvěru na další období. [53]

Zástavní právo

Právní nástroj, který slouží k zajištění hypotečního úvěru včetně úroků a poplatků do jeho splacení. Pokud spotřebitel hypotečního úvěru není schopen splácet pohledávku je věřitel oprávněn se domáhat uspokojení ze zastavené věci. Zástavní právo vzniká na základě zástavní smlouvy mezi věřitelem např. bankou a dlužníkem vkladem do katastru nemovitostí. [9, s. 43]

PRIBOR

PRIBOR (PRague InterBank Offered Rate) představuje odhad úrokové sazby, za kterou by referenční banka poskytla jiné bance na mezinárodním trhu depozitum. Referenční banky poskytují potřebná data pro výpočet PRIBORu. Česká národní banka tento odhad negarantuje ani nestanovuje, pouze vytváří společně s Českou bankovní asociací pravidla pro výpočet této sazby. PRIBOR každý pracovní den zpracovává agentura Reuters. Česká národní banka zveřejňuje aktuální výši sazby každý pracovní den po 13. hodině na svých webových stránkách. Sazba PRIBOR je využívána pro stanovení úrokových sazeb několika finančních produktů např. hypotečních nebo korporátních úvěrů. [14]

Float sazba

Float neboli variabilní úroková sazba se skládá celkem ze dvou částí. První část tvoří sazba PRIBORu a druhá část je tvořena marží bank. Tato marže je u některých bank pevná a po celou dobu splácení úvěru se nemění. Jiné banky garantují výši marže pouze na určitou dobu např. v UniCredit Bank, je stanovena na 5 let. Variabilní úroková sazba je oproti fixní sazbě nižší a zároveň je vhodná pro spotřebitele, kteří se nebojí riskovat na finančním trhu. Nevýhodou variabilní úrokové sazby je, že spotřebitel hypotečního úvěru nemá jistotu výše své měsíční splátky, která se může v závislosti na výši PRIBORu měnit. Klienti mají obvykle možnost během splácení úvěru využívat fixní i variabilní typ sazby. [34]

Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů vyjadřuje celkové náklady, které jsou vynaloženy spotřebitelem na hypoteční úvěr. Jedná se o hodnotu, která umožňuje potenciálnímu spotřebiteli vyhodnotit výhodnost či nevýhodnost hypotečního úvěru. Náklady

jsou vyjádřeny jako roční procento z částky poskytnutého úvěru a stanoví se podle následujícího vzorce:

$$\sum_{k=1}^m \frac{A_k}{(1+i)^{t_k}} = \sum_{k'=1}^{m'} \frac{A'_{k'}}{(1+i)^{t_{k'}}} \quad (2)$$

k označení hypotečního úvěru,

A_k absolutní výše poskytnutého úvěru v čase *k*,

k' označení splátky hypotečního úvěru, úroků a poplatků v daném čase,

A'_{k'} absolutní výše splátky úvěru včetně úroků a poplatků v daném čase,

m počet poskytnutých půjček,

m' počet splátek úvěru, úroků a poplatků,

t_k časové období vyjádřené v letech, kdy byla *k*-tá půjčka poskytnuta,

t_{k'} časové období vyjádřené v letech od poskytnutí hypotečního úvěru do provedení splátky úvěru, úroků a poplatků,

i RPSN. [2, s. 295]

Účelem RPSN je pomáhat při srovnání nákladovosti hypotečních úvěrů. Od úrokové sazby se liší tím, že zahrnuje veškeré povinné náklady, které se vztahují k poskytovanému hypotečnímu úvěru. Mezi tyto náklady patří např. poplatky za vedení účtu. RPSN má mnohem větší vypovídací hodnotu než úroková sazba. Poplatky, které jsou spojené s poskytnutím úvěru obvykle představují u věřitelů největší nákladovou položku. [54]

LTV

LTV je zkratka z anglického Loan To Value. Jedná se o poměr mezi cenou nemovitosti a výší hypotečního úvěru. Hodnota ukazatele je vyjádřena v procentech. Čím vyšší má spotřebitel LTV, tím je u hypotečního úvěru vyšší úrok. Od 1. dubna 2017 podle nařízení České národní banky přestaly banky poskytovat 100 % hypotéky. [43]

Na základě doporučení ČNB by měly komerční banky poskytovat hypoteční úvěry pouze do výše 90 % LTV, tj. pokud žadatel o úvěr kupuje nemovitost, která má hodnotu např. 3 000 000 Kč, komerční banky poskytnou úvěr pouze v hodnotě 2 700 000 Kč. Některé banky mohou mít ještě přísnější přístup např. 60 % LTV, tudíž poskytnou na nemovitost v hodnotě 3 000 000 Kč úvěr pouze 1 800 000 Kč. [60]

Refinancování hypotéky

Refinancování hypotéky znamená splacení hypotečního úvěru, úvěrem jiným a pokračovat ve splácení. Pokud se spotřebitel úvěru zajímá o refinancování, měl by se připravit na šest kroků, které by měl podstoupit, aby refinancování bylo úspěšné.

- 1. Oslovení své stávající banky:** Komunikace je v bankovním sektoru velmi důležitá. Komerční banky si spočítaly, že při dnešní úrovni sazeb se jim vyplatí o klienta bojovat a udržet si ho, než získávat klienta nového. Na tomto tvrzení lze začít stavět úspěšné refinancování hypotečního úvěru.
- 2. Oslovení konkurenční banky:** Každá komerční banka je součástí finančního trhu, na kterém klient musí umět vyjednávat. Před samotným oslovením konkurenční banky je nutné porovnat si nabízející úrokové sazby se stávající bankou. Sazby a podmínky, které nabízí ve svých reklamách banka, nemusí být finální. Banky často dokáží svým potencionálním klientům nabídnout i lepší podmínky. Nedoporučuje se v konkurenční bance cokoli podepisovat, dokud si člověk není jistý, že tam hypotéku skutečně chce. V žádném případě by banka neměla nahlížet do registru dlužníků před uzavřením smlouvy, jelikož takový záznam může působit negativně a rovněž se může stát, že na základě těchto záznamů nebude žadateli hypotéka poskytnuta. Nabídku konkurenční banky je možné předložit stávající bance, a pokud banka nenabídne lepší nebo srovnatelnou nabídku klientovi je jasné, že by se měl zajímat o nabídky jiné.
- 3. Žádost o vyčíslení zůstatku úvěru:** Tento dokument je důležitý z toho důvodu, aby nová banka věděla, na jaký účet a kdy má poslat zbývající hodnotu dluhu.
- 4. Podpis žádosti o úvěru u nové banky:** Součástí žádosti o vyčíslení zůstatku hypotečního úvěru je souhlas původní banky se splacením úvěru v konkrétním termínu.
- 5. Schválení hypotečního úvěru a podpis:** Po schválení hypotečního úvěru nastává fáze podpisu nové úvěrové smlouvy. Nejdůležitější činností klienta je si nechat u nové banky vysvětlit a zkontrolovat podmínky čerpání, smlouvenou úrokovou sazbu, splatnost úvěru a osobní údaje.
- 6. Poslední krok:** Původní banka vystaví potvrzení o zániku zástavního práva, jelikož úvěr je splácen v bance jiné. [58]

Hypoteční zástavní list

Dluhopis, jehož jmenovitá hodnota společně s úroky je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. [9, s. 43]

Zástavce

Zástavce je vlastník nemovitosti, který poskytuje věřiteli nemovitost do zástavy. Zástavce je v obvyklých případech zároveň dlužníkem. Do zástavy se mohou vkládat i jiné věci než nemovitosti.

List vlastnictví

List vlastnictví neboli výpis z katastru nemovitostí je veřejná listina, kterou je prokazován současný stav nemovitosti evidované v katastru. Výpis obsahuje zákonem povinná označení jako je číslo listu vlastnictví, datum, otisk kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jméno a podpis zaměstnance katastru a kolkem nebo doložkou prokazující úhradu správního poplatku. Výpis z katastru nemovitostí je poskytován komukoliv na vyžádání. Nutností je znát číslo popisné nebo číslo evidenční budovy, datum narození vlastníka nebo parcelní číslo domu. Správní poplatek za vydání výpisu je výši 100 Kč podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. [61]

Katastrální mapa

Katastrální mapa je vedena v digitální i analogové podobě. Digitální podoba mapy zobrazuje více než polovinu území České republiky. Zbylá část je pouze v analogové podobě. Katastrální mapy se využívají pro zjištění umístění konkrétního pozemku v daném území a jako doklad pro stavební nebo územní řízení. [41]

Kvitance

Kvitance je písemné potvrzení věřitele pro dlužníka, že svůj dluh splnil nebo že souhlasí s předčasným splacením svého závazku (např. v období konce fixace). Současně s tímto potvrzením banka zadává příkaz k vymazání zástavního práva.

Vinkulace

Vinkulace pojistného plnění ve prospěch třetí osoby. Pokud dojde k pojistné události je pojistné plnění vyplaceno třetí osobě.

Konsolidace

Konsolidace znamená spojení několika závazků do jednoho. Zpravidla se používá u neúčelových spotřebních úvěrů.

Tržní hodnota

Tržní hodnota je cena nemovitosti, za kterou by mohla být prodána v den jejího ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícími.

Reprodukční hodnota

Reprodukční hodnota představuje částku, za kterou by bylo možné postavit stejnou nebo porovnatelnou nemovitost v době ocenění. Tato hodnota je stanovována odhadcem komerční banky.

Nabývací titul

Nabývací titul je právní dokument např. kupní smlouva, darovací smlouva nebo kolaudační rozhodnutí, na jehož základě dochází k nabytí vlastnického práva nemovitosti. [34]

Debt To Income

Debt To Income neboli DTI je finanční výraz, který vyjadřuje, že celková výše dlužné částky by neměla překročit devítinásobek čistého ročního příjmu žadatele.

Příklad: Člověk, jehož celkové závazky jsou v hodnotě 2 miliony Kč a jeho roční uznatelný příjem 400 tisíc Kč, dosahuje DTI 5.

Debt Service To Income

Debt Service To Income neboli DSTI je finanční výraz, který vyjadřuje, že podíl měsíčních splátek úvěrů na celkových měsíčních příjmech žadatele o hypoteční úvěr by měl být pod hranicí 45 %. [21]

Příklad: Člověk, jehož měsíční splátka úvěru je v hodnotě 10 tisíc Kč a jeho čistý měsíční příjem činí 20 tisíc Kč, dosahuje DSTI 50 %.

Domácí sektor je v dnešní době stabilní a odolný vůči případným nepříznivým šokům. Současně ale dochází ke zvyšování rizik spojených s pokračující expanzí bankovních úvěrů a nedostatečným hodnocením rizik bankami i klienty. Česká národní banka na tyto rizika reaguje tím, že o 1. října 2018 rozšiřuje doporučení týkající se poskytování hypotečních úvěrů. Jedná se konkrétně o tyto dva ukazatele DTI a DSTI. V současné době se Česká národní banka snaží o novelu zákona o ČNB, která by jí dala pravomoc stanovovat závazné limity těchto ukazatelů. [22]

3.2.5 Typy hypotečních úvěrů

V minulosti byly hypoteční úvěry určeny pouze na financování nemovitostí. V dnešní době je možnost si hypoteční úvěr vzít téměř na cokoliv formou tzv. americké hypotéky.

Hypoteční úvěry rozlišujeme na:

- účelové,
- neúčelové.

3.2.5.1 Hypoteční úvěry účelové

Hypoteční úvěr účelový je klasickým úvěrem, který lze využívat výhradně k účelům spojených s financováním bydlení, konkrétně koupi, stavbě, modernizaci a rekonstrukci předem určené nemovitosti. Účelová hypotéka je rovněž spojena s refinancováním stávající hypotéky. Úroková sazba těchto úvěrů bývá často vzhledem ke spolehlivému zajištění spíše nižší. Klient se může setkat při tomto typu úvěru s fixní, variabilní nebo kombinovanou úrokovou sazbou. Po dobu úvěrového vztahu bývá úroková sazba v prvních letech splácení spíše fixní a posléze variabilní. Při čerpání tohoto typu úvěru je nutné bance doložit účelové využití prostředků. [6, s. 102]

3.2.5.2 Hypoteční úvěry neúčelové

Dalším typem je neúčelový hypoteční úvěr neboli Americká hypotéka. Tento produkt nedokladuje na co jsou peněžní prostředky použity. Banka, která klientovi poskytla tento typ úvěru, zašle na jeho běžný účet peníze a ten s nimi může nakládat dle jeho možností a schopností. Neúčelová hypotéka je zpravidla dražší, tzn. je spojena s vyšší úrokovou sazbou než účelová hypotéka, má zároveň nižší LTV a kratší dobu splatnosti úvěru. Banka u tohoto typu úvěru požaduje zástavu nemovitostí. [30]

Kromě bankovních poskytovatelů hypotečních úvěrů existují také nebankovní poskytovatelé neúčelových hypoték. Nebankovní hypotéka je alternativou pro ty, kteří nedosáhnou na hypotéku u banky z různých důvodů, např. kvůli zápisu v registru dlužníků. Nebankovní poskytovatelé neúčelových hypoték nevyžadují potvrzení o výši příjmů. Klient by však tuto skutečnost neměl považovat za výhodu, ale spíše se jedná o znak nedůvěryhodnosti společnosti. Pokud klient na takového poskytovatele narazí, měl by se především zajímat o výši sankcí, které mu nesplácení úvěru hrozí. [12]

3.2.6 Úroková sazba

Úroková sazba určuje, jak velkou část jistiny musí dlužník za určité časové období věřiteli zaplatit za poskytnutí úvěru. Úroková sazba je vyjádřena v procentech s různými zkratkami podle způsobu vyjádření.

- roční úroková sazba – p. a. (per annum),
- pololetní úroková sazba – p. a. (per semestre),
- čtvrtletní úroková sazba – p. a. (per quartale),
- měsíční úroková sazba – p. m. (per mensem),
- denní úroková sazba – p. d. (per diem). [16]

Úrokovým sazbám je věnována velká pozornost, jelikož mají velký vliv na rozhodování v podnikatelském sektoru a sektoru domácností. Určení výše této sazby je vzájemnou interakcí nabídky a poptávky po produktu, jehož cena je vyjadřována. Úrokové sazby redukuje objem výpůjček, kapitálových investic a plní řadu dalších funkcí:

- Podporují ekonomický růst tím, že pomáhají zajišťovat tok běžných úspor a jejich přeměnu na investice.
- Jsou významným nástrojem měnové politiky.
- Vytváří rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou peněz.

Úroková sazba je rozlišována na nominální a reálnou úrokovou sazbu. Nominální úroková sazba je pozorována na určitém místě a v daném čase. Jedná se o sazbu, která určuje velikost úroku, který klient zaplatí za hypoteční úvěr nebo určuje návratnost z jeho vkladu. Skládá se ze dvou složek: reálné úrokové míry a očekávané míry inflace. Následující rovnice představují vztah nominální úrokové sazby, reálné úrokové sazby a očekávané míry inflace:

Nominální úroková sazba

$$i = r + \pi^e \quad (3)$$

Reální úroková sazba

$$i_r = \frac{i - \pi^e}{1 + \pi^e} \quad (4)$$

i nominální úroková sazba,

r reálná úroková sazba,

π^e očekávaná míra inflace.

Reálná úroková sazba není přímo pozorovatelná. Při výpočtu je pracováno s očekávanou mírou inflace, která přímo pozorovatelná rovněž není. [4, s. 61]

Příklad: Člověk, který vloží na účet 2 000 EUR, může dosáhnout úrokové sazby 2,5 % a za rok získat 2 050 EUR. Pokud ceny vzrostou o 2 %, bude na nákup statků, které stály 2 000 EUR, nyní potřebovat 2 040 EUR. Odečtením míry inflace od nominální úrokové sazby je reálná návratnost ve skutečnosti 0,5 %. [40]

Dalšími typy úrokových sazeb jsou diskontní, lombardní a 2T repo sazba. Tyto sazby jsou stanovovány Českou národní bankou. Pokud centrální banka tyto úrokové sazby zvýší, promítne se to v celkovém vzestupu úrokové hladiny v ekonomice. Zvýšení úrokových sazeb lze rovněž považovat za restrikcii a jejich potencionální snížení za expanzivní politiku pro vývoj ekonomiky státu.

Diskontní sazba

Diskontní sazba je vyhlášována příslušnou centrální bankou a je řazena mezi nejnižší úrokové sazby, které jsou centrálními bankami vyhlášovány. V dnešní době se tato sazba používá k úročení volných krátkodobých rezerv komerčních bank, které jsou ukládány na účty centrální banky. Komerční banky musí požádat o uložení rezerv Českou národní banku patnáct minut před uzávěrkou účetního dne v Zúčtovacím centru. Minimální objem je 300 000 000 Kč a dále celé násobky 100 000 000 Kč.

Lombardní sazba

Lombardní sazba je procentuální sazba, za kterou si komerční banky půjčují peníze u České národní banky oproti zástavě cenných papírů, přičemž se nejčastěji jedná o směnky a dluhopisy. Dodržuje se zásada, že výše poskytnutého úvěru není vyšší, než je hodnota zástavy.

2T repo sazba

Repo sazba je využívána při tzv. repo obchodech. U těchto obchodů se jedná o dočasnou výměnu cenných papírů za peněžní hotovost se závazkem je v budoucnu odkoupit zpět za částku, která se rovná původně poskytnuté hotovosti navýšené o sjednaný úrok. Jedná se o dvoutýdenní úrokovou sazbu, proto označení 2T, jelikož základní doba trvání těchto repo operací je 14 dní. Repo sazba je zpravidla vyšší než sazba diskontní, ale naopak nižší než lombardní sazba. [6, s. 83]

Hraniční hodnoty úrokových sazeb závisí na obchodní strategii banky a vývoji na finančním trhu. Faktory, které ovlivňují výši úrokové sazby jsou následující:

- **Doba splatnosti hypotečního úvěru:** Čím je splatnost hypotečního úvěru delší, tím je úroková sazba vyšší.
- **Délka fixace úrokové sazby:** Výše úrokové sazby závisí na době fixace. Sazba se liší podle toho, jestli klient požaduje jistotu neměnné sazby nejčastěji na 1 rok, 3 roky nebo na 5 let. Čím delší je fixace úrokových sazeb, tím je úroková sazba vyšší, pokud se neočekává pokles sazeb v budoucnosti.
- **Hodnota zastavené nemovitosti:** Čím je hodnota zastavené nemovitosti větší, tím je hypoteční úvěr dražší.
- **Bonita žadatelů:** Banky zpravidla požadují prokázání příjmů klientů, kteří splácí hypoteční úvěr. Pokud má klient banky životní pojištění, pak jsou některé banky ochotny nabídnout nižší úrokovou sazbu. Platí však, že čím vyšší jsou doložené příjmy klientů vzhledem k výdajům na obživu a výši předpokládaných splátek úvěru, tím banky oceňují poskytnutý hypoteční úvěr nižší úrokovou sazbou.
- **Počet osob v závazku:** Čím více je spoludlužníků, tím se snižuje riziko nesplácení hypotečního úvěru a banky nabízí nižší úrokovou sazbu. Pokud se klienti podílí na financování nemovitosti také vlastními penězi, banka získává vyšší jistotu, že úvěr bude v pořádku splácen.
- **Cena úvěru podle vybrané banky:** Banky nabízejí svým potencionálním klientům lákavé výše úrokových sazeb, avšak často se slovem „od“. [8, s. 74], [7, s. 31]

3.2.7 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze čerpat, pokud je podepsána smlouva o hypotečním úvěru a jsou splněny veškeré podmínky, které jsou uvedeny ve smlouvě. Důležitou podmínkou, která musí být splněna, je zapsání zástavního práva komerční banky na nemovitost do katastru nemovitostí. Některým bankám postačí k uvolnění finančních prostředků pouze návrh na zápis tohoto práva do katastru nemovitostí. Jsou rozlišovány pouze 2 typy čerpání. Jednorázové a postupné. U jednorázového čerpání, jak už je z názvu patrné, banka uvolní peněžní prostředky v jedné transakci. Nejčastěji se využívá při koupi nemovitosti. Finanční

prostředky jsou u účelových úvěrů čerpány bezhotovostně. Postupné čerpání hypotečního úvěru je využíváno při výstavbě nebo rekonstrukci nemovitosti. Pokud je hypoteční úvěr zajištěn rozestavěnou nemovitostí, je čerpání úvěru rovněž postupné, v závislosti na rostoucí ceně nemovitosti. Výše hypotečního úvěru nesmí v daném okamžiku převýšit 70 % hodnoty rozestavěné nemovitosti. Neúčelové hypoteční úvěry jsou čerpány jednorázově a peněžní prostředky jsou klientovi poslány na účet. Po ukončení čerpání hypotečního úvěru, je bankou vypočítána přesná výše měsíční splátky a oznámena klientovi. [18]

3.2.8 Splácení hypotečního úvěru

Pokud je čerpání úvěru jednorázové, začne klient splácet jistinu a úrok již od první měsíční splátky. Při postupném čerpání úvěru, klient splácí po dobu čerpání pouze úroky z vyčerpané částky a po ukončení čerpání začíná splácet také jistinu. Měsíční splácení hypotečních úvěrů bývá nejčastěji anuitní, to znamená, že výše splátek se za předpokladu nemění se úrokové sazby nemění. Kromě anuitní splátky, existuje také progresivní splátka, kde její výše v závislosti na čase roste a splátka degresivní, kde její výše v závislosti na čase naopak klesá. [18]

3.2.8.1 Anuitní splácení

Anuitní splátka patří k nejčastějším způsobům splácení hypotečních úvěrů v České republice. Výhodou anuitního splácení je jednoduchost a přehlednost. Po celou dobu fixace úrokové sazby splácí klient stále stejnou částku. Původně slovo anuita znamenalo roční splátku, dnes se používá pro jeden ze způsobů splácení. Každá anuitní splátka v sobě zahrnuje dvě složky, kterými jsou úmor a úrok. V průběhu splácení hypotečního úvěru se poměr těchto složek mění. Nejdříve tvoří významnou část celkové splátky úrok a následně jistina. [13]

Výpočet anuitní splátky je vyjádřen podle následující rovnice:

$$v = \frac{1}{1+i} \quad (5)$$

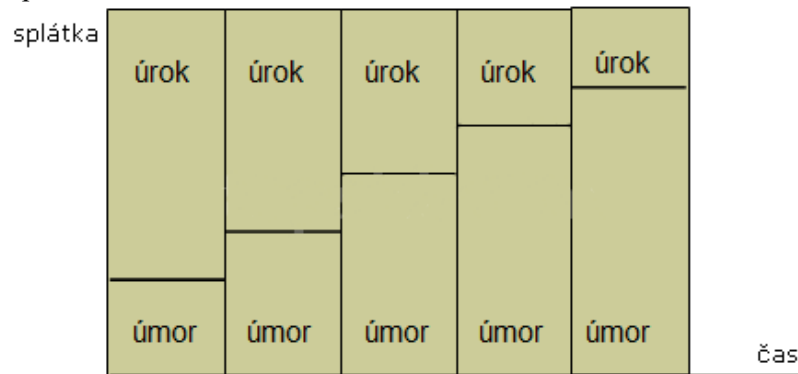
$$a = D * \frac{i}{1-v^n} \quad (6)$$

a anuita,

D výše úvěru,

- i** roční úroková sazba,
- v** diskontní faktor,
- n** doba splatnosti úvěru v letech. [5, s. 140]

Graf 2: Anuitní splácení

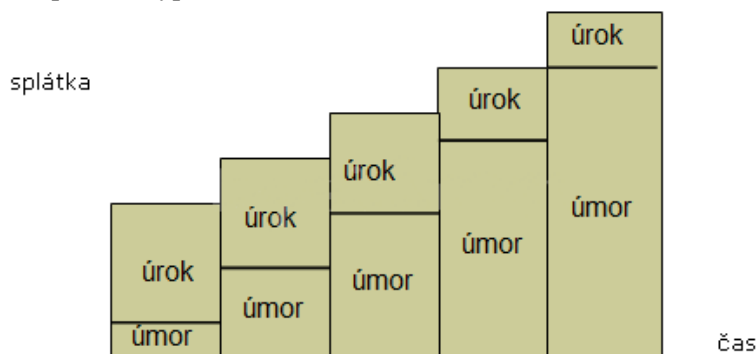


Zdroj: Hypoteční úvěr. *Finance.topsid.com* [online]. [cit. 2018-09-25]. Dostupné z: http://finance.topsid.com/index.php?war=bankovni_obchody_a_produkty&unit=hypotecni_uver

3.2.8.2 Progresivní splácení

Progresivní splácení hypotečního úvěru je typ splácení, kdy se velikost splátky zvyšuje. Po dobu jednoho roku je měsíční splátka ve stejné výši a pro následující období se vždy zvýší o pevný koeficient růstu. Výpočet tohoto koeficientu je tajemstvím bank a nejedná se o vždy stejný výpočet. Vždy reflektuje situaci v bance a na trhu. U progresivního typu splácení jsou zpočátku nižší splátky, a tudíž domácnosti nemusí vynakládat tolik peněz z jejich příjmů na měsíční splátku hypotéky a mohou se zaměřit na financování vybavení domácností. Progresivní splácení umožňuje poskytnout hypoteční úvěr i mladým rodinám, které mají na začátku profesní kariéry obvykle nižší příjmy. [51]

Graf 3: Progresivní splácení hypotečního úvěru

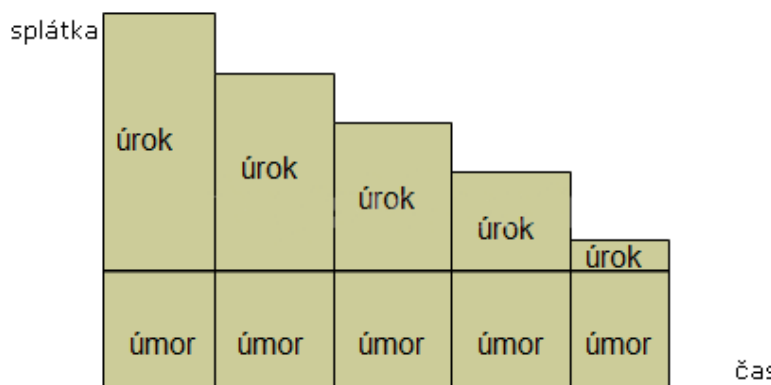


Zdroj: Hypoteční úvěr. *Finance.topsid.com* [online]. [cit. 2018-09-25]. Dostupné z: http://finance.topsid.com/index.php?war=bankovni_obchody_a_produkty&unit=hypotecni_uver

3.2.8.3 Degresivní splácení

Degresivní splácení je typ splácení, kdy se klientovi po dobu splácení hypotečního úvěru velikost splátky snižuje. Podobně jako u progresivního splácení je měsíční splátka po dobu jednoho roku ve stejné výši a pro následující období se vždy sníží o pevný koeficient poklesu. Výpočet tohoto koeficientu je stejně jako u předchozího typu splácení bankovním tajemstvím. Pro tento typ splácení se rozhodují klienti, kteří chtějí mít ke konci úvěrového období splátky do nejmenší. [23]

Graf 4: Degresivní splácení hypotečního úvěru



Zdroj: Hypoteční úvěr. *Finance.topsid.com* [online]. [cit. 2018-09-25]. Dostupné z: http://finance.topsid.com/index.php?war=bankovni_obchody_a_produkty&unit=hypotecni_uver

3.2.9 Bonita klienta

Bonitou je nazývána schopnost klienta splácet úvěr. Banky při rozhodování o poskytnutí hypotečního úvěru, potřebují prokázat, zda žadatel bude schopen tento závazek splnit. U žadatele o hypoteční úvěr musí být prokázána dostatečná výše čistých příjmů vzhledem ke svým potřebným výdajům. Potvrzení o příjmech ze závislé činnosti požadují banky zpravidla za posledních 6 měsíců až 2 let. Pokud má klient příjmy z podnikání, požadují banky předložení daňového přiznání, zpravidla za poslední dvě zdaňovací období. Pokud se jedná o příjmy z jiných zdrojů, např. z pronájmu nemovitostí, požaduje banka doklady, z nichž plyne výše těchto příjmů a doba jejich trvání. [8, s. 72]

Hodnocení bonity podnikatelských subjektů je prováděno analýzou jejich finančního hospodaření. Komerční banky analyzují struktury majetku a finanční zdroje podniku. Analýzy, metody a postupy jsou závislé na výši úvěru, a jestli se jedná o nového klienta nebo o stávajícího, se kterým má banka již své zkušenosti. Pro posouzení bonity

právnických osob jsou využívány nástroje, jako je hodnocení likvidity, rentability, solventnosti a cash flow firmy. Banky vyžadují údaje o hospodaření firmy nejen před poskytnutím úvěru, ale po celou dobu trvání úvěrového vztahu. Pravidelně předkládají bance účetní výkazy a další údaje o hospodářských výsledcích firmy. Hlavním účelem kontroly firmy ze strany banky je, zda je úvěr používán na sjednaný účel a jestli nedochází ke snižování kvality ručení. [4, s. 375]

Obecně platí, že čím vyšší bonitu žadatel prokáže, tím nižší úrokovou sazbu mu banka nabídne.

3.2.10 Postupy při poskytování hypotečních úvěrů

Pro získání hypotečního úvěru je nutné splnit několik základních podmínek, mezi které patří dostatečný příjem žadatele, čisté rejstříky, přiměřený věk atd. Následující kroky popisují povinnosti žadatelů o hypoteční úvěr, které musí podstoupit, aby jim byl úvěr poskytnut.

- 1. Ověření informací v registrech:** Banky kontrolují především bankovní registr klientských informací, jehož provozovatelem je společnost Czech Banking Credit Bureau, a. s. (CBCB). V tomto se registru se ukládá veškerá bankovní historie žadatele o hypoteční úvěr. Pokud klient někdy zapomněl nějakou částku bankám splatit, tak si věřitelská banka v tomto registru veškeré informace zjistí. Vymazání informací z tohoto registru může trvat 3 až 5 let. Dalšími registry, které banky kontrolují, jsou nebankovní registr klientských informací, centrální registr úvěru České národní banky a SOLUS (Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům). Po podání žádosti o hypoteční úvěr a ověření informací v registrech, má klient jistotu, že pokud bude mít v pořádku příjmy, banka mu s velkou pravděpodobností peníze půjčí. Je velmi důležité udělat tento krok před složením zálohy na byt nebo dům, jelikož kvůli nedůvěryhodným informacím z registrů, nám banka peníze neposkytne a záloha propadne.
- 2. Příjem žadatele:** Po kontrole registrů, musí žadatel doložit výši svých příjmů. Banky vyžadují nejčastěji od zaměstnavatele potvrzení o výši příjmů za posledních 6 měsíců. Komplikací může být smlouva na dobu určitou, výpovědní lhůta nebo zkušební doba. Naštěstí i s tím dokáží banky pracovat. Živnostníci a právnické osoby dodávají daňové přiznání za poslední rok

nebo dva jejich podnikatelské činnosti s razítkem finančního úřadu. V krajních případech lze také uznat tzv. doplňkový příjem, kterým jsou rodičovské příspěvky, renta a některé formy důchodů.

- 3. Odhad nemovitosti:** Pro určení hodnoty nemovitosti mají některé banky své vlastní odhadce a jiné spolupracují s externími odhadci. Velkým problémem se může stát podcenění hodnoty nemovitosti. Pokud hodnota nemovitosti je např. 1 500 000 Kč a odhadce ji ocení na 1 300 000 Kč, nebude žadatel při 85 % hypotéce doplácet 225 000 Kč, ale 395 000 Kč. Je doporučeno se obrátit na finančního poradce, který klientovi doporučí některého z odhadců, se kterým má vynikající zkušenost.
- 4. Podpis smlouvy o hypotečním úvěru:** Po kontrole registrů, dodání potvrzení o výši příjmů a odhadu nemovitosti následuje schválení hypotečního úvěru a podepsání smlouvy. Žadatel by se měl informovat o veškerých poplatcích, které se k jeho úvěru vztahují. Zjišťuje si informace o RPSN, podmínkách předčasného splacení a délce fixace úrokové sazby.
- 5. Potřebné dokumenty před čerpáním úvěru**
 - nabývací titul k nemovitosti,
 - zástavní smlouva, která je sepsána s bankou,
 - doklad o zaplacení části kupní ceny z vlastních zdrojů,
 - pojistná smlouva k nemovitosti.
- 6. Čerpání úvěru:** Po donesení potřebných dokumentů banka uvolní čerpání úvěru, neboli posílá peněžní prostředky prodejci nemovitosti. Důležité je si dát pozor na termíny. Pokud má být kupní cena uhrazena do určitého dne a požadovaný termín se nestihne, tak je celý proces čerpání úvěru prodloužen o nutné dodatky kupních smluv. [63]

3.2.11 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

Na základě průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů, které měly nárok na podporu vždy v předchozím roce, je stanovena nová výše úrokové dotace. Jedná se o úrokovou dotaci ke splátkám a zároveň o možnost snížení daňového základu o úroky z hypotečního úvěru, které jsou zaplacené za konkrétní zdaňovací období, maximálně

do výše 300 000 Kč. Podpora se vztahuje na úvěry, jejichž hodnota nepřesahuje následující limity:

- 1 500 000 Kč – Pokud je hypoteční úvěr poskytnut ke koupi nebo na výstavbu rodinného domu s jedním bytem,
- 2 000 000 Kč – Pokud je hypoteční úvěr poskytnut ke koupi nebo na výstavbu rodinného domu s dvěma byty,
- 12 000 Kč za 1 m² celkové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt v domě s více než dvěma byty,
- 12 000 Kč za 1 m² celkové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt, pokud vestavbou, přístavbou nebo jinými stavebními úpravami vznikne nový byt s plochou nejméně 40 m².

Výše státní podpory u hypotečního úvěru je garantována na dobu podle fixace úrokové sazby. Nejdéle však na dobu 5 let. Po uplynutí této doby, je stanovena nová výše státní podpory, jako by se stanovovala pro nový úvěr. Pokud se průměrná úroková sazba u hypotečního úvěru pohybuje pod 5 % p. a., tak výše státní podpory je nulová. Musí být rovněž splněny určité podmínky. První podmínkou je, že žadatel o hypoteční úvěr nesmí být starší než 36 let a bez ohledu na to, zda je nebo není spolužadatelem manžel či manželka, musí tuto věkovou hranici splňovat také. Žadatel o úvěr nesmí vlastnit byt, rodinný nebo bytový dům a nesmí se jednat o postavenou nemovitost v zahraničí. Pořizovaná nemovitost musí být minimálně dva roky stará. [8, s. 76]

Důležité je se seznámit také s termínem státní hypotéka. O tento druh hypotéky mohou žádat manželé nebo registrovaní partneři. Pokud se nejedná o manželský pár, je stanovena podmínka, aby se žadatelé o úvěr starali o dítě do věku 6 let. 19. června 2018 vláda ČR schválila návrh ministerstva pro místní rozvoj, díky kterému stát začal půjčovat mladým rodinám do 36 let až 2 000 000 Kč na stavbu nebo koupi nového rodinného domu. Na koupi bytu stát půjčí až 1 200 000 Kč a na jeho rekonstrukci půjčí nejvýše 300 000 Kč. Úroková sazba k tomuto úvěru je 1 % p. a. s fixací 5 let a maximální doba splácení je výjimečně až 25 let. Do konce roku 2018 Státní fond rozvoje bydlení vyčlenil na půjčky 650 milionů korun. Dřívější vláda schválila návrh, ve kterém lze žádat o úvěr v maximální výši 600 000 Kč a maximální doba splatnosti byla 15 let. Zájem o takové výše úvěru byl ovšem mizivý. [57]

3.2.12 Pojištění hypotečního úvěru

Běžnou součástí nabídky bank je pojištění bankovních úvěrů proti neschopnosti splácet z důvodu invalidity nebo úmrtí. U hypotečních úvěrů se uzavření pojistné smlouvy často podmiňuje získání výhodnější úrokové sazby. Pojištěním hypotečních úvěrů si klient zvyšuje náklady na úvěr, ale zároveň se snižuje úroková sazba a je zajištěný pro případ neschopnosti splácet. Banky nabízejí pojištění hypotečních úvěrů v základní a rozšířené variantě. Základní varianta pojištění kryje riziko pracovní neschopnosti, invalidity a riziko úmrtí. Pojištění se bohužel nevztahuje na riziko invalidity prvního a druhého stupně, která se podle statistik týká většího počtu lidí. Nabídka zdůrazňující pojištění rizika invalidity je tedy zavádějící. Rozšířená varianta kryje stejná rizika jako základní plus riziko ztráty zaměstnání. Cena měsíčního pojistného u základní varianty se nejčastěji pohybuje mezi 5 a 7 % z celkové měsíční splátky úvěru. Rozšířená varianta vychází na 7 až 9 % měsíční hypoteční splátky. Dalším prvkem kombinace bankovního produktu a pojištění tzv. bankopojištění je to, že plnění u rizika úmrtí je vztahováno pouze na jistinu hypotečního úvěru. Pokud by došlo k úmrtí žadatele o úvěr, bude mít jeho rodina splacena celý hypoteční úvěr. Jedná se o rozdíl od např. klasického životního pojištění, kde jsou kryty i ostatní náklady domácností. [11]

4 Analytická část

Analytická část práce se nejprve zabývá současnou situací na hypotečním trhu v České republice a následně se zaměřuje na srovnání nabídek hypotečních úvěrů u jednotlivých bank. Na základě autorovy vlastní iniciativy je vytvořen modelový příklad fiktivní domácnosti, žádající o hypoteční úvěr, který je předložen vybraným bankám. Banky na základě této modelové situace vypracují nabídku hypotečního úvěru. V závěru práce je proveden průzkum informovanosti občanů v oblasti hypotečních úvěrů.

4.1 Hypoteční trh v České republice

Pro hodnocení hypotečního trhu v České republice byl vybrán rok 2018, jelikož v tomto roce došlo ke zpřísnění pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů. Česká národní banka zvýšila od začátku roku 2018 celkem čtyřikrát základní úrokové sazby, což se projevilo růstem úrokových sazeb u hypotečních úvěrů komerčních bank. Došlo také k rozšíření pravidel pro poskytování úvěrů o požadavky na výši příjmu žadatele o hypoteční úvěr. Výše požadovaného hypotečního úvěru by neměla nově překročit devítinásobek jeho ročního čistému příjmu a zároveň by měl žadatel vynakládat na splátku hypotečního úvěru maximálně 45 % svého měsíčního čistého příjmu. [68]

4.1.1 Vývoj českého hypotečního trhu v roce 2018

Leden – Březen

V prvním měsíci roku 2018 došlo ke zvýšení úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, kdy se její průměrná hodnota vyšplhala na 2,28 %. V tomto měsíci byly sjednány hypotéky v celkové hodnotě 16,503 miliard korun, což bylo nejméně od července 2017. V minulých letech se často stávalo, že spotřebitelé hypotečních úvěrů dofinancovali hypotéky jiným úvěrem. Česká národní banka se v tomto měsíci snažila omezit poskytování hypotečních úvěrů lidem, kteří nemají žádné naspořené peníze. Komerční banky od ledna netolerují dofinancování hypotečních úvěrů jiným spotřebitelským úvěrem. Bankovní rada České národní banky zvýšila v lednu 2T repo sazbu o 0,25 % na 0,75 %, lombardní sazbu o 0,5 % na 1,50 % a diskontní sazbu zůstala nezměněna na úrovni 0,05 %. Zvyšování základních úrokových sazeb vedlo ke zvýšení úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. V únoru zaznamenaly objemy poskytnutých hypotečních úvěrů výrazný pokles, jelikož docházelo

k opětovnému růstu úrokových sazeb u hypoték, jako reakce na zvýšení úrokových sazeb České národní banky. Centrální banka se snažila snížit tempo zadluženosti českých domácností, z důvodu eliminace úvěrového rizika bankovního sektoru v případě ekonomické krize. Průměrná úroková sazba se vyšplhala na 2,36 % a došlo ke sjednání hypoték za 15,960 miliard korun, což je o více než půl miliardy méně než v předchozím měsíci. Březen byl měsícem, kdy docházelo k dalšímu růstu úrokových sazeb, tentokrát na průměrnou hodnotu 2,46 %. Zájem o hypotéky se však oproti minulému měsíci překvapivě zvýšil. V tomto měsíci se očekávalo, že úrokové sazby v dalších měsících porostou, a tudíž došlo ke zvýšení zájmu o hypoteční úvěry. V březnu byly sjednány hypotéky o celkovém objemu 19,247 miliard korun, což je o 3,287 miliard více než v předchozím měsíci. [24]

Tabulka 1: Základní údaje o hypotečním trhu – 1. čtvrtletí 2018

Leden – Březen 2018			
	Leden	Únor	Březen
Počet nových hypoték	7 783	7 446	9 087
Objem nových hypoték	16,503 mld. Kč	15,960 mld. Kč	19,247 mld. Kč
Průměrná úroková sazba	2,28 %	2,36 %	2,46 %
Účelovost hypotečních úvěrů			
Koupe nemovitosti	54 %	55 %	56 %
Výstavba nemovitosti	22 %	23 %	23 %
Ostatní	24 %	22 %	21 %

Zdroj: upraveno podle: Fincentrum Hypoindex – vývoj. *Hypoindex* [online]. [cit. 2018-12-27].

Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Duben – Červen

V dubnu došlo ke snížení zájmu o hypoteční úvěry, jelikož docházelo k opětovnému růstu úrokových sazeb. Průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů v dubnu vzrostla na 2,51 %. Příčinou zvýšení průměrné úrokové sazby bylo tzv. „dohánění“ konkurence. Některé komerční banky si v předchozích měsících ponechaly z důvodu konkurenční výhody nižší úrokové sazby, avšak v měsíci dubnu dochází k jejich opětovnému navýšení. V měsíci květnu klesl celkový objem nových hypotečních úvěrů o 114 milionů Kč oproti předchozímu měsíci, ale průměrná úroková sazba zůstala nezměněna. Bankovní rada České národní banky zvýšila v květnu 2T repo sazbu o 0,25 % na 1,00 %, lombardní sazbu o 0,5 % na 2,00 % a diskontní sazbu zůstala nezměněna na úrovni 0,05 %. Z důvodu vysokého růstu cen nemovitostí v tomto měsíci, dochází ke snížení zájmu o pořízení

vlastního bydlení. V měsíci červnu klesla průměrná úroková sazba na 2,49 %. Počty i objemy poskytnutých hypoték byly v tomto měsíci nejvyšší za posledních 6 měsíců. Objemy hypotečních úvěrů vzrostly na 19,380 miliard korun. Komerční banky se snažily zvýšit zájem o hypoteční úvěry, jelikož se obávaly nových doporučení České národní banky, které od října 2018 vedly ke zpřísnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů. [24]

Tabulka 2: Základní údaje o hypotečním trhu – 2. čtvrtletí 2018

Duben – Červen 2018			
	Duben	Květen	Červen
Počet nových hypoték	7 896	7 819	9 030
Objem nových hypoték	16,871 mld. Kč	16,757 mld. Kč	19,380 mld. Kč
Průměrná úroková sazba	2,51 %	2,51 %	2,49 %
Účelovost hypotečních úvěrů			
Koupě nemovitosti	56 %	57 %	58 %
Výstavba nemovitosti	23 %	20 %	20 %
Ostatní	21 %	23 %	22 %

Zdroj: upraveno podle: Fincentrum Hypoindex – vývoj. *Hypoindex* [online]. [cit. 2018-12-27]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Červenec – Září

V červenci nebyl o hypoteční úvěry velký zájem. Tento nízký zájem o hypoteční úvěry je dán zejména faktorem dovolených. Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů klesly skoro o 4 miliardy korun na 15,386 miliard korun a průměrná úroková sazba v prvním prázdninovém měsíci mírně vzrostla na 2,50 %. Banky se snažili udržet nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů k navýšení úvěrového portfolia a využít tak situace před začátkem platnosti již dříve zmíněných doporučení České národní banky. V druhém prázdninovém měsíci se průměrná úroková sazba vyšplhala na 2,53 % a do bank přišlo celkem 8 475 klientů, což je o 1 459 více než v červenci. Hodnota celkového objemu uzavřených hypoték v měsíci srpnu je 16,871 miliard korun. Bankovní rada České národní banky zvýšila v srpnu 2T repo sazbu o 0,25 % na 1,25 %, lombardní sazbu o 0,25 % na 2,25 % a diskontní sazbu o 0,20 % na 0,25 %. V září vzrostla průměrná úroková sazba na 2,57 % a zároveň docházelo k opětovnému navýšení úrokových sazeb České národní banky. Bankovní rada České národní banky zvýšila v září 2T repo sazbu o 0,25 % na 1,50

%, lombardní sazbu o 0,25 % na 2,50 % a diskontní sazbu o 0,25 % na 0,50 %. V tomto měsíci si lidé sjednali hypoteční úvěry o celkovém objemu 20,805 miliard korun, což je o 2 miliardy více než v srpnu. [24]

Tabulka 3: Základní údaje o hypotečním trhu – 3. čtvrtletí 2018

Červenec – Září 2018			
	Červenec	Srpen	Září
Počet nových hypoték	7 016	8 475	9 153
Objem nových hypoték	15,386 mld. Kč	18,788 mld. Kč	20,805 mld. Kč
Průměrná úroková sazba	2,50 %	2,53 %	2,57 %
Účelovost hypotečních úvěrů			
Koupě nemovitosti	59 %	60 %	58 %
Výstavba nemovitosti	20 %	20 %	23 %
Ostatní	21 %	20 %	19 %

Zdroj: upraveno podle: Fincentrum Hypoindex – vývoj. *Hypoindex* [online]. [cit. 2018-12-27].

Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Říjen – Prosinec

V říjnu roku 2018 si do bankovních institucí přišlo pro hypoteční úvěr celkem 10 590 klientů, což je dokonce o 1 437 klientů více než v září 2018. Počet spotřebitelů hypotečních úvěrů byl v říjnu nejvyšší od června 2017. Průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů znovu vzrostla a vyšplhala se na 2,66 %. Hodnota celkového objemu uzavřených hypoték v měsíci říjnu byla 24,284 miliard korun, jelikož se lidé obávali dalšího zvyšování úrokových sazeb. V listopadu došlo ke snížení zájmu o hypoteční úvěry, jelikož docházelo k raketovému růstu úrokových sazeb a banky tak pocítují dopad regulací. Průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů v listopadu vzrostla na 2,78 % a hodnota celkového objemu uzavřených hypoték je 19,495 miliard korun. V tomto objemu se však nacházela také část hypotečních úvěrů, na které se nové regulace ještě nevztahovaly. Bankovní rada České národní banky zvýšila v listopadu 2T repo sazbu o 0,25 % na 1,75 %, lombardní sazbu o 0,25 % na 2,75 % a diskontní sazbu o 0,25 % na 0,75 %. V posledním měsíci roku 2018 došlo k největšímu nárůstu průměrné úrokové sazby na hodnotu 2,91 %. Jedná se o největší nárůst za posledních 10 let. Předpokládá se, že v roce 2019 vystoupá průměrná úroková sazba nejvýše ke čtyřem procentům, tudíž počty a objemy nově poskytnutých hypotečních úvěrů budou citelně nižší. [24]

Tabulka 4: Základní údaje o hypotečním trhu – 4. čtvrtletí 2018

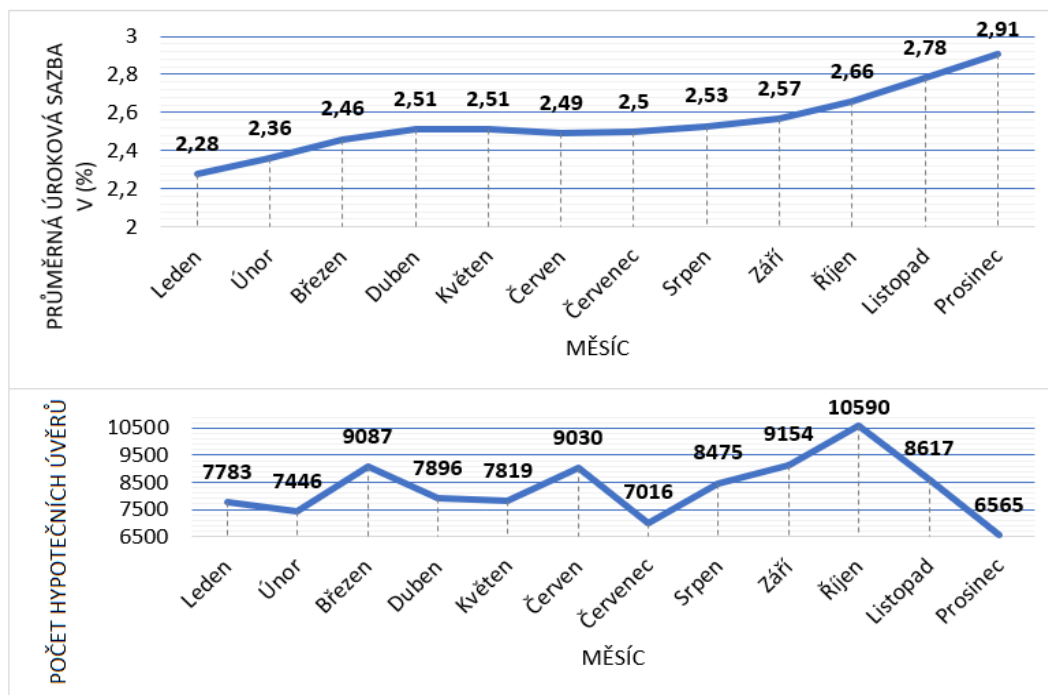
Říjen – Prosinec 2018			
	Říjen	Listopad	Prosinec
Počet nových hypoték	10 590	8 617	6 565
Objem nových hypoték	24,284 mld. Kč	19,495 mld. Kč	14,935 mld. Kč
Průměrná úroková sazba	2,66 %	2,78 %	2,91 %
Účelovost hypotečních úvěrů			
Koupe nemovitosti	57 %	56 %	55 %
Výstavba nemovitosti	24 %	22 %	20 %
Ostatní	19 %	22 %	25 %

Zdroj: upraveno podle: Fincentrum Hypoindex – vývoj. *Hypoindex* [online]. [cit. 2019-01-29].

Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

V roce 2018 byla průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů 2,55 %. Zvyšování úrokových sazeb představuje reakci na současný vývoj ekonomiky a především inflace. Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů se během kalendářního roku neustále zvyšovala, protože docházelo k postupnému zvyšování základních úrokových sazeb České národní banky. Centrální banka tyto úrokové sazby začala zvyšovat, jelikož se ekonomika v roce 2018 nacházela ve fázi růstu a začínaly se vykazovat známky přehřívání.

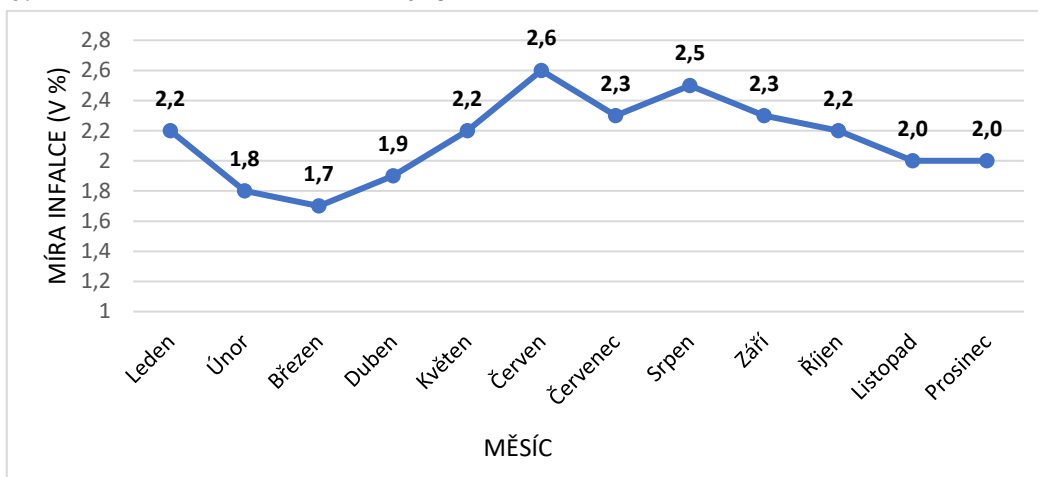
Graf 5: Poskytnuté hypoteční úvěry a průměrná úroková sazba v roce 2018



Zdroj: vlastní zpracování

Velikost úrokových sazeb u hypotečních úvěrů je rovněž ovlivněna mírou inflace. Inflace je nejčastěji definována jako nárůst cenové hladiny statků a služeb v ekonomice za určité časové období. Cílem centrální banky bylo v roce 2018 udržet míru inflace na dvouprocentní úrovni. Během roku však docházelo k výkyvům od požadovaného cíle a centrální banka musela určitým způsobem začít reagovat. Reakce České národní banky spočívaly ve zvyšování základních úrokových sazeb, kterými jsou diskontní, lombardní a 2T repo sazba. Zvyšováním základních úrokových sazeb centrální banky docházelo k růstu průměrných úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Česká národní banka nejdříve zvýšila úrokové sazby v lednu a v květnu, kdy míra inflace byla na úrovni 2,2 %. K dalšímu zvýšení úrokových sazeb docházelo v srpnu, kdy se míra inflace pohybovala na úrovni 2,5 %. Tato hodnota byla o 0,5 % vyšší, než byl stanovený cíl centrální banky. K poslednímu navýšení základních úrokových sazeb v roce 2018 došlo v listopadu, kdy míra inflace byla na úrovni 2,0 %. Následující graf č. 6 zobrazuje meziroční růst cenové hladiny v roce 2018.

Graf 6: Průměrná míra inflace v roce 2018



Zdroj: upraveno podle: Míra inflace. Český statistický úřad [online]. [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

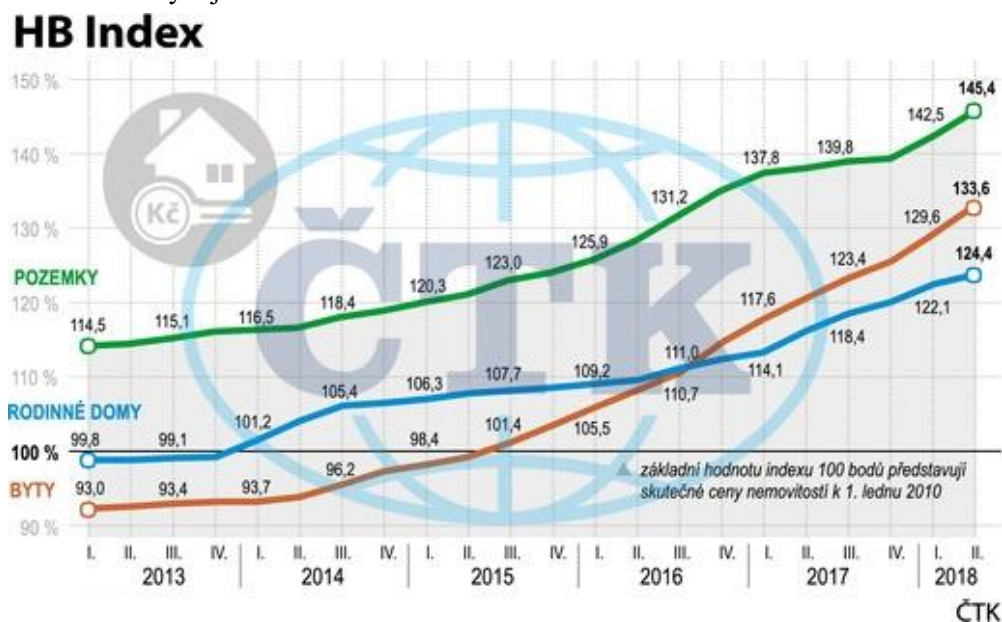
Tržní ceny bytů, domů a pozemků

V roce 2018 docházelo v České republice k růstu tržních cen bytů, rodinných domů a pozemků. Hlavními důvody byl nedostatek nemovitostí, téměř nulová nezaměstnanost a především rostla kupní síla obyvatel. V lednu roku 2018 došlo k novele stavebního zákona, která zpomalila developerskou výstavbu nových nemovitostí. Novela stavebního zákona přinesla změnu v oblasti posuzování souladu staveb s územním plánem. Od ledna 2018 již nevytváří posudky stavební úřad, ale odbor územního plánování. Tato změna má

negativní dopad pro zájemce o výstavbu nemovitosti, jelikož musí čekat na stavební povolení až jeden rok. Hypoteční banka vytvořila v roce 2011 nový ukazatel, tzv. HB index, pomocí kterého sleduje vývoj tržních cen bytů, domů a pozemků v České republice. Základní hodnota HB indexu je 100 bodů. Tato hodnota představuje ceny nemovitostí k 1.lednu 2010. [10]

Ve druhém čtvrtletí roku 2018 vzrostly ceny bytů na hodnotu 133,6 bodů. Jedná se o nárůst cen bytů o 33,6 % oproti roku 2010. Pro žadatele o vlastní bydlení je nejvíce důležitá cenová dostupnost bydlení, dále lokalita a velikost bydlení. Například obyvatelé hlavního města Prahy mají největší zájem o byty ve Středočeském kraji, jelikož je zde větší nabídka bytů a zároveň je lze pořídit za nižší cenu, než v hlavním městě. Ceny rodinných domů v roce 2018 nadále rostly. Hodnota HB indexu rodinných domů byla ve druhém čtvrtletí roku 2018 124,4 bodů. Jedná se o nárůst cen rodinných domů o 24,4 % oproti roku 2010. Největší zájem je o starší rodinné domy s vynikající dostupností. Jejich hlavní výhodou je nižší pořizovací cena oproti nízkoenergetickým novostavbám. Poslední nemovitou věcí, která je sledována pomocí HB Indexu jsou pozemky. Hodnota HB indexu pozemků byla ve druhém čtvrtletí roku 2018 145,4 bodů. Jedná se o nárůst cen pozemků o 45,4 % oproti roku 2010. Velikost ceny pozemků je dána oblíbeností lokality a množstvím pozemků, které se v dané lokalitě nacházejí.

Graf 7: HB Index - vývoj tržních cen nemovitostí



Zdroj: HB Index. Český telekomunikační úřad [online]. [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <http://multimedia.ctk.cz/grafika/index>

4.1.2 Bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů

K dnešnímu dni, tj. k 1. listopadu 2018 nabízí účelové i neúčelové hypoteční úvěry na českém hypotečním trhu celkem 16 bankovních institucí. Jedná se především o banky univerzální a specializované, které se zaměřují pouze na poskytování tohoto spotřebitelského úvěru. Mezi specializované banky na českém hypotečním trhu patří Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka. [55]

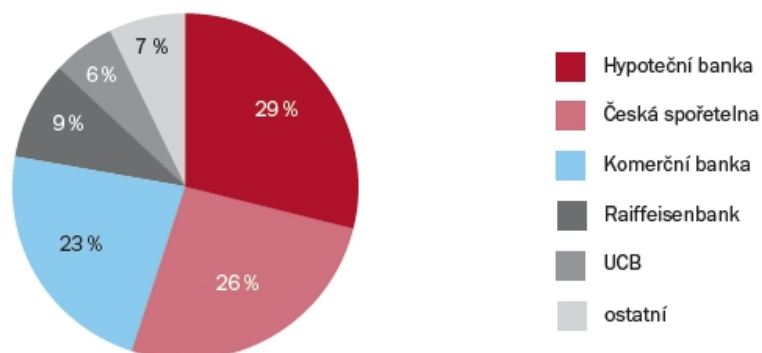
Tabulka 5: Bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů

Bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů	
MONETA Money Bank	Komerční banka
Hypoteční banka	Expobank CZ
Citibank Europe plc.	Oberbank
Česká spořitelna	Air Bank
Československá obchodní banka	Raiffeisenbank
Fio banka	UniCredit Bank
ING Bank	Waldviertler Sparkasse von 1842
mBank	Wüstenrot hypoteční banka

Zdroj: upraveno podle: Seznam hypotečních bank. *Penize.cz* [online]. [cit. 2018-11-02]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/seznamy-a-adresare/hypotecni-banky/>

Na českém trhu hypotečních úvěrů dlouhodobě dominují 3 bankovní instituce, kterými jsou Hypoteční banka, patřící do skupiny ČSOB, Česká spořitelna a Komerční banka. Celkový tržní podíl těchto tří společností se pohybuje kolem 78 %. Bohužel ne všechny bankovní instituce reportují své výsledky do statistik Ministerstva pro místní rozvoj, které tyto statistiky, týkající se hypotečních úvěrů, zpracovávají. Banky, které tyto reporty neposkytují, tvoří přibližně 7 % z celkového tržního podílu. [29]

Graf 8: Tržní podíly největších bankovních poskytovatelů hypotečních



Zdroj: Hypoteční financování. *ARTN* [online]. [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: <http://artn.cz/2016-hypotecni-financovani/>

4.1.3 Alternativa k hypotečnímu úvěru

Kvůli zdražování hypotečních úvěrů dochází ke zvyšování zájmu o úvěry ze stavebního spoření. Financování bydlení ze stavebního spoření se skládá ze dvou částí. Nejdříve se jedná o tzv. fázi překlenovacího úvěru. Překlenovací úvěr slouží k přečkání doby, než jsou splněny všechny podmínky pro přiznání řádného úvěru. V této části klient splácí pouze úroky z poskytnuté částky a zároveň posílá každý měsíc konstantní částku na spořicí účet. K této částce je každý rok připisována státní podpora. V překlenovacím úvěru může být úroková sazba po celou dobu stejně velká nebo je možné se setkat s fixací úrokové sazby po určitou dobu stejně jako u hypotéky. Pokud je naspořeno nejčastěji 40 % poskytnuté částky a uplynuly dva roky od založení stavebního spoření, je tato fáze ukončena a následuje fáze řádného úvěru ze stavebního spoření, kde je splácen samotný dluh i úroky. V této fázi je teoretickou výhodou oproti hypotečnímu úvěru možnost využít pevné úrokové sazby, která platí pro větší část doby splácení úvěru. [38] [33]

Tabulka 6: Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry	
Výhody	Nevýhody
Nejlehčí cesta k získání vlastní nemovitosti	Vyšší úroková sazba
Odečtení úroků od základu daně až 300 tis. Kč	Povinnost ručení nemovitostí
Velký zájem o bonitní klienty při refinancování	Nelze získat na celou hodnotu nemovitosti
Není nutné dokládat faktury u některých hypoték	Dlouhé a náročné vyřizování žádosti o úvěr
Klient nemusí spořit 2 roky, hypotéku získá ihned	Předčasné splacení může znamenat sankce

Zdroj: upraveno podle: Hypotéka vs. úvěr ze stavebního spoření. *Finance.cz* [online]. [cit. 2018-12-10]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/508317-stavebko-vs-hypoteka/>

Tabulka 7: Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření	
Výhody	Nevýhody
Státní podpora ke vkladům	Nutnost spořit minimálně 2 roky
Odečtení úroků od základu daně až 300 tis. Kč	Poplatky při sjednání a vedení spoření
Pouze občasná povinnost dokládat výši příjmů	Naspořeno 30 až 60 % hodnoty z úvěru
Úvěr lze doplatit kdykoliv a bez sankcí	Nutné ručit nemovitostí od určité hodnoty
Fixace úrokových sazeb na dlouhou dobu dopředu	Dokládání faktur

Zdroj: upraveno podle: Hypotéka vs. úvěr ze stavebního spoření. *Finance.cz* [online]. [cit. 2018-12-10]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/508317-stavebko-vs-hypoteka/>

4.2 Srovnání nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank

Následující kapitola obsahuje informace o vybraných bankovních institucích, kterými jsou Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka, Raiffeisenbank a UniCredit Bank. Tyto banky byly vybrány z důvodu největšího tržního podílu na hypotečním trhu v České republice. U každé banky budou charakterizovány nabídky účelových hypotečních úvěrů, představeny úrokové míry produktů, možnosti čerpání úvěrů, doby splatnosti a způsoby jakým banky posuzují bonitu svých klientů.

4.2.1 Hypoteční banka

Hypoteční banka byla založena v roce 1991 v Hradci Králové. V říjnu 1995 získala jako první z tuzemských bank licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. Centrála společnosti sídlí v Praze a po celé České republice má celkem 30 poboček. Pod současným názvem působí banka od roku 2006. Majoritním akcionářem Hypoteční banky je od roku 2009 společnost Československá obchodní banka. Jedná se o úzce specializovanou banku, jejímž základním produktem je úvěr na bydlení. Od roku 2007 se drží na vrcholu hypotečního trhu v České republice. [64]

4.2.1.1 Charakteristika nabídky hypotečních úvěrů

Nabídky hypotečních úvěrů se v Hypoteční bance rozlišují na hypoteční úvěry účelové, kterými jsou Hypotéky na byt, rodinný dům, pozemek a stavbu a rekonstrukci. Součástí nabídky hypotečních úvěrů jsou také neúčelové hypoteční úvěry, jako je americká hypotéka, která je vhodná např. na vybavení domácností nebo cokoliv jiného souvisejícího s bydlením. Hypoteční banka nabízí k tomuto typu hypotéky nižší úrokovou sazbu oproti běžným úvěrům. Důležité je se také zmínit o hypotékách, tzv. „ušitých na míru“, kterými jsou Zelená hypotéka nebo hypotéka na pronájem neboli Realitní hypotéka. [46]

Hypotéka na byt

Jedná se účelový úvěr, díky kterému si klient může snadno pořídit vlastní byt nebo spoluvlastnický podíl. Hypoteční banka může půjčit až 90 % z ceny nemovitosti a zároveň minimální cena této nemovitosti musí být 300 000 Kč. Banka může poskytnout hypotéku také na koupi družstevního bytu za podmínky ručení nemovitostí v osobním vlastnictví. Výše splátek je závislá na době splácení hypotéky, která může být až po dobu 40 let.

Hypotéka na rodinný dům

Hypotéka na rodinný dům je určena pro koupi rodinného domu nebo k upravení jeho jednotlivých částí. Hypoteční banka stejně jako u Hypotéky na byt půjčí až 90 % z hodnoty nemovitosti a minimální cena této nemovitosti musí být rovněž 300 000 Kč. Klient si může sám vybrat dobu, po kterou bude mít nezměněnou úrokovou sazbu.

Hypotéka na pozemek

Jedná se o hypoteční úvěr, který slouží pro koupi stavebního pozemku. Minimální částka, která může být klientovi půjčena je 300 000 Kč. Klient může s tímto typem hypotéky čerpat peníze jednorázově nebo postupně během 12 měsíců. Hypotéku na pozemek může klient splácet v období 5 – 40 let a stejně jako u předchozích typů hypoték si zvolí dobu fixace úrokové sazby, po kterou bude výše sazby nezměněna.

Hypotéka na stavbu a rekonstrukci

Hypotéku na stavbu a rekonstrukci nelze použít ke koupi bytů, domů a pozemků. Tento hypoteční úvěr lze použít pouze na stavbu nového bytu, domu nebo na jejich rekonstrukci. Výše splátek je rovněž závislá na době splácení a možnost splácení úvěrů může být až po dobu 40 let.

Zelená hypotéka

Zelená hypotéka odměňuje klienta za ohleduplný přístup k bydlení. Tento typ hypotéky lze získat po předložení průkazu o energetické náročnosti budovy ve třídě A nebo B. Pokud klient získá tento hypoteční úvěr, získá řadu výhod od Hypoteční banky. Jednou z výhod je, že banka podá za klienta zástavní smlouvu na katastr, uhradí za něj správní poplatek, zdarma zřídí odhad nemovitosti nebo může nabídnout klientovi až 15 % slevu na pojištění domácnosti. Hypoteční banka pozitivně ohodnotí každého, kdo myslí „zeleně“.

Realitní hypotéka

Posledním typem účelové hypotéky je tzv. realitní hypotéka. Tento typ hypotéky slouží pro klienty, kteří si hodlají pořídit nemovitost za účelem dalšího pronájmu. Splátky hypotečního úvěru může klient pokrýt z příjmů z nájemného. Tento typ hypotečních úvěrů poskytuje Hypoteční banka do 60 % hodnoty nemovitosti a u bytových domů dokonce až do 80 % hodnoty nemovitosti. [46]

Klient může rovněž zcela zdarma převést svůj stávající hypoteční úvěr do Hypoteční banky, ať už si půjčil na byt, dům nebo stavební pozemek a banka se pokusí nabídnou lepší úrok než konkurence a obstará za klienta veškeré dokumenty z předešlé banky. [46]

Následující tabulka č. 8 zobrazuje souhrnné informace o hypotečních produktech Hypoteční banky, včetně velikosti úrokových sazeb, možnosti čerpání úvěru, doby splatnosti a případných poplatků, které se k hypotečním úvěrům vztahují.

Tabulka 8: Hypoteční produkty – Hypoteční banka

Hypoteční produkty Hypoteční banky		
výše úvěru	minimální	300 000 Kč
	maximální	neomezeno, vždy až do výše 90 % LTV
minimální výše úrokové sazby	fixní	3,09 – 3,89 % (podle doby fixace úrokových sazeb)
	variabilní	roční PRIBOR + odchylka od 2,26 %
doba fixace úrokových sazeb		1 – 15 let
čerpání hypotečního úvěru		jednorázové nebo postupné – až do 12 měsíců na výstavbu či rekonstrukci – až do 24 měsíců
doba splatnosti hypotečního úvěru		5 – 40 let
Poplatky		
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku		zdarma
správa / vedení hypotečního úvěru		zdarma
výpis z úvěrového účtu poštou, měsíčně		50 Kč – zaslání výpisu k úvěru poštou

Zdroj: upraveno podle: Hypoteční banka, a.s. *Penize.cz* [online]. [cit. 2018-11-03]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/241457-hypotecni-banka-a-s-hypotecni-uver-do-70>

4.2.1.2 Posuzování bonity klienta

Při vyřizování hypotečního úvěru je nutné, aby klient navštívil pobočku Hypoteční banky. Doporučuje se, aby si klient domluvil schůzku předem přes online formulář, který je dostupný na internetových stránkách banky. Po vyplnění formuláře se klientovi ozve hypoteční specialista a domluví si s ním schůzku na konkrétní den. První schůzka klienta se specialistou je především informativní. Při této schůzce je vybrán přesný typ hypotéky a klient se dozví, jaké dokumenty bude zapotřebí doložit. Množství a povaha dokumentů, které bude banka požadovat se liší podle účelovosti hypotéky nebo typu nemovitosti.

Pokud je klientem fyzická osoba, musí doložit 2 doklady totožnosti, potvrzení o výši příjmu a v případě účelové hypotéky i kupní smlouvu. Žadatel o hypoteční úvěr si musí rovněž opatřit aktuální výpis z katastru nemovitostí nebo odhad nemovitosti. Pokud se jedná o podnikatele, banka požaduje předložit daňové přiznání za poslední dva roky, u kterého banka sleduje především čisté příjmy. Po vyřízení potřebné dokumentace,

následuje samotné vyřizování hypotéky, které trvá u Hypoteční banky obvykle 1 až 5 dní. Následně je návrh smlouvy předem zaslán klientovi a pokud bude vše v pořádku ze strany banky i klienta, dojde k podpisu smlouvy. Detailní informace týkající se metod a způsobů posuzování bonity klientů nelze zjistit, jelikož se jedná o interní a citlivé dokumenty. [56]

4.2.2 Česká spořitelna

Česká spořitelna je bankou, která má nejdelší tradici na českém trhu. Jedná se o moderní banku, která se orientuje na drobné klienty, malé a střední firmy, velké korporace a také města a obce. Zaujímá druhou pozici na trhu klientských hypotečních úvěrů a první pozici na trhu spotřebitelských úvěrů, včetně kreditních karet, kontokorentů, i celkových vkladů. Z pohledu drobných klientů je Česká spořitelna nejdostupnější bankou na českém trhu díky nejrozsáhlejší síti poboček, bankomatů a platbomatů. Od roku 2000 je součástí nadnárodní finanční skupiny Erste Group Bank, sídlící v Rakousku. [65]

4.2.2.1 Charakteristika nabídky hypotečních úvěrů

Česká spořitelna nabízí celou řadu produktů, které může klient využít pro financování vlastního bydlení. Účelovým hypotečním úvěrem je Hypotéka České spořitelny a neúčelovým hypotečním úvěrem, který nabízí Česká spořitelna je tzv. americká hypotéka, díky které si klient může vzít úvěr od 150 tisíc do 5 milionů Kč na cokoliv. [36]

Hypotéka České spořitelny

Účelem úvěru je financování investice do nemovitostí pro účely bydlení. Jedná se zejména o koupi nemovitosti, majetkové vypořádání či stavební práce jako je výstavba, dostavba nebo rekonstrukce nemovitosti. Může se také jednat o splacení závazků v souvislosti s refinancováním. Hypotéka České spořitelny se pojí s řadou výhod a slev, které může spotřebitel hypotečního úvěru získat, pokud bude aktivně využívat i dalších produktů této banky. Pokud bude klient využívat běžný osobní účet banky, tak získá 0,5 % slevu z úroku hypotečního úvěru. Klient neplatí žádné poplatky za vyřízení úvěru, ani za zpracování smluvní dokumentace. Kromě klasických nemovitostí lze tímto typem úvěru rovněž financovat družstevní byty nebo dřevostavby. [36]

Následující tabulka č. 9 zobrazuje souhrnné informace o hypotečním produktu České spořitelny včetně velikosti úrokových sazeb, možnosti čerpání úvěru, doby splatnosti a případných poplatků, které se k hypotečním úvěrům vztahují.

Tabulka 9: Hypotéka České spořitelny

Hypotéka České spořitelny		
výše úvěru	minimální	není omezen, doporučená výše 300 000 Kč
	maximální	neomezeno, vždy až do výše 90 % LTV
minimální výše úrokové sazby	fixní	3,19 – 4,19 % (podle doby fixace úrokových sazeb)
doba fixace úrokových sazeb		1 – 15 let
čerpání hypotečního úvěru		až 24 měsíců od podpisu smlouvy
doba splatnosti hypotečního úvěru		5 – 30 let
Poplatky		
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku		zdarma
správa / vedení hypotečního úvěru		zdarma

Zdroj: upraveno podle: Česká spořitelna. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2018-12-04]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/322477-ceska-sporitelna-a-s-hypoteka-ceske-sporitelny-do-80>

4.2.2.2 Posuzování bonity klienta

O poskytnutí hypotečního úvěru požádá klient, zpravidla osobně, formou vyplnění formuláře žádosti. K žádosti jsou přiřazeny doklady prokazující účel použití a zajištění úvěru. Klient rovněž předkládá doklady o příjmech ze zaměstnání. Pokud klient vlastní osobní účet v České spořitelně, nemusí příjmy dokládat, jelikož si je banka sama zjistí z běžného účtu. Banka rovněž ocení pokud má žadatel pracovní smlouvu na dobu neurčitou. Pokud má smlouvu na dobu určitou, musí pracovat alespoň 13 měsíců a zároveň musí alespoň jednou dojít k obnovení pracovního poměru. Podnikatelé musí doložit daňové přiznání, alespoň za dvě zdaňovací období, kde banku zajímají především čisté příjmy. Česká spořitelna rovněž požaduje, aby byly předloženy informace o finanční a majetkové situaci, jako je zadluženost, majetkové vypořádání apod. Po přijetí žádosti a potřebných dokumentů je posouzena schopnost splácet požadovaný hypoteční úvěr. Informace o klientových příjmech, výdajích a peněžítých závazcích jsou ověřeny prostřednictvím interních a hodnověrných externích zdrojů. Česká spořitelna rovněž ověřuje hodnotu a vhodnost nemovitosti, kterou klient nabízí k zajištění hypotečního úvěru. Následně je klientovi oznámeno posouzení úvěruschopnosti a případně dochází k podepsání smlouvy o hypotečním úvěru. Detailní informace týkající se metod a způsobů posuzování bonity klientů nelze zjistit, jelikož se jedná o interní a citlivé dokumenty. [36]

4.2.3 Komerční banka

Komerční banka byla založena v roce 1990 jako státní instituce a v roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. Komerční banka je mateřskou společností Skupiny KB a zároveň součástí finanční skupiny Société Générale, sídlící ve Francii. Jedná se o univerzální banku, se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. [66]

4.2.3.1 Charakteristika nabídky hypotečních úvěrů

Komerční banka nabízí celou řadu produktů, které může klient využít pro financování vlastního bydlení. Mezi účelové hypoteční úvěry, které banka nabízí patří Hypoteční úvěr KB, Flexibilní hypotéka, Hypotéka 2 v 1 a Hypotéka Dozadu. Komerční banka nabízí také neúčelový hypoteční úvěr, díky kterému si klient může vzít hypotéku až do výše 10 milionů Kč na cokoliv. [35]

Hypoteční úvěr KB

Hypoteční úvěr Komerční banky je určen ke koupi nemovitosti do vlastnictví, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, výstavbě nemovitosti nebo rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitosti. Výhodou hypotečního úvěru Komerční banky je možnost snížení úrokové sazby u hypotečního úvěru, pokud klient uzavře životní pojištění v Komerční pojišťovně. [35]

Tabulka 10: Hypoteční úvěr KB

Hypoteční úvěr KB		
výše úvěru	minimální	200 000 Kč
	maximální	neomezeno, vždy až do výše 90 % LTV
minimální výše úrokové sazby	fixní	3,19 – 3,69 % (podle doby fixace úrokových sazeb)
doba fixace úrokových sazeb		1 – 15 let
čerpání hypotečního úvěru		až 24 měsíců od podpisu smlouvy
doba splatnosti hypotečního úvěru		5 – 30 let
Poplatky		
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku		2 900 Kč
správa / vedení hypotečního úvěru		zdarma

Zdroj: upraveno podle: Komerční banka. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/322485-komercni-banka-a-s-hypotecni-uver-do-90>

Komerční banka nabízí celkem dvě možnosti čerpání tohoto účelového hypotečního úvěru. První možností je čerpání klasické, tzn. čerpání je zahájeno doložením potřebných dokumentů. Druhou možností, která se týká pouze účelu výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti je tzv. zálohové čerpání. Peníze jsou poskytnuty na základě rozpočtu, tzn. klient nemusí dokládat faktury, ale účel je prokazován až po provedení konkrétních prací. Hypoteční úvěr Komerční banky může být také poskytnut na míru podnikatelům, malým a středním firmám. Tento typ hypotečního úvěru nese název Profi hypotéka, který je určen pro koupi, rekonstrukci a výstavbu nemovitostí na podnikání. Od klasického Hypotečního úvěru KB se liší zkrácenou dobou splatnosti 10 let a maximální výší úvěru 5 mil. Kč. [35]

Flexibilní hypotéka

Tento typ účelového hypotečního úvěru slouží stejně jako Hypoteční úvěr KB ke koupi nemovitosti do vlastnictví, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, výstavbě nemovitosti nebo rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitosti. Pokud klient získá Flexibilní hypotéku, je mu umožněno v jejím průběhu snížit výši měsíčních splátek, uhradit mimořádné splátky bez poplatku, odložit počátek splácení nebo dokonce přerušit splácení až na tři měsíce. Stejně jako u Hypotečního úvěru KB existují dvě možnosti čerpání tohoto účelového hypotečního úvěru. Splácení hypotečního úvěru je měsíční, formou anuitních splátek a po dobu platnosti úrokových podmínek platí pevná úroková sazba. [35]

Tabulka 11: Flexibilní hypotéka

Flexibilní hypotéka		
výše úvěru	minimální	200 000 Kč
	maximální	neomezeno, vždy až do výše 90 % LTV
minimální výše úrokové sazby	fixní	3,19 – 3,69 % (podle doby fixace úrokových sazeb)
doba fixace úrokových sazeb		3 – 15 let
čerpání hypotečního úvěru		až 24 měsíců od podpisu smlouvy
doba splatnosti hypotečního úvěru		5 – 30 let
Poplatky		
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku		2 900 Kč
správa / vedení hypotečního úvěru		150 Kč měsíčně

Zdroj: upraveno podle: Hypotéky. *Komerční banka* [online]. [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>

Hypotéka 2 v 1

Tento typ hypotečního úvěru se skládá ze dvou částí. První částí je klasický účelový hypoteční úvěr, který lze použít ke stejným účelům jako úvěry předchozí. Druhou část úvěru tvoří neúčelový hypoteční úvěr, který klient může využít např. na vybavení bytu nebo rodinného domu, nákup nábytku, elektroniky apod. Výše neúčelového hypotečního úvěru může být v tomto případě až 400 000 Kč (maximálně však 20 % z celkové výše hypotečního úvěru). Co se týče splácení tohoto hypotečního úvěru, tak se používá pevná úroková sazba po dobu platnosti úrokových podmínek a měsíční splátky jsou formou anuitních částek. K tomuto typu hypotečnímu úvěru lze rovněž využít výhod Flexibilní hypotéky. [35]

Tabulka 12: Hypotéka 2 v 1

Hypotéka 2 v 1		
výše úvěru	minimální	250 000 Kč účelová část: 200 000 Kč neúčelová část: 50 000 Kč
	maximální	neomezeno, vždy až do výše 90 % LTV
minimální výše úrokové sazby	fixní	3,19 – 3,69 % (podle doby fixace úrokových sazeb)
doba fixace úrokových sazeb		1 – 15 let
čerpání hypotečního úvěru		až 24 měsíců od podpisu smlouvy
doba splatnosti hypotečního úvěru		5 – 30 let
Poplatky		
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku		účelová část: 2 900 Kč neúčelová část: zdarma
správa / vedení hypotečního úvěru		účelová část: 150 Kč měsíčně neúčelová část: 80 Kč měsíčně

Zdroj: upraveno podle: Hypotéky. *Komerční banka* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>

Posledním typem hypotečních úvěrů, které nabízí Komerční banka je tzv. Hypotéka Dozadu, kterou může klient využít ve formě Flexibilní hypotéky nebo Hypotéky 2 v 1. Tento typ hypotéky umožňuje proplacení nákladů investovaných do nemovitosti až 12 měsíců zpět, kdy zároveň tuto hotovost může klient použít na cokoliv. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a ostatní parametry hypotéky závisí na typu zvoleného hypotečního úvěru. [35]

4.2.3.2 Posuzování bonity klienta

Prvním krokem pro získání hypotečního úvěru je osobní schůzka na pobočce Komerční banky, kde jsou klientovi poskytnuty veškeré informace pro získání hypotečního úvěru. Následně je připravena nabídka hypotečního úvěru, včetně výše RPSN, částky splatné klientem, vzorový příklad a splátkový plán. Bankovní poradce předloží klientovi seznam dokladů, ve kterém vyznačí dokumenty potřebné pro úspěšné vyřízení úvěru. Rovněž předá klientovi „žádost o poskytnutí úvěru“ a „potvrzení o přijmech“. Pokud bude klient s nabídkou úvěru souhlasit a bude mít k dispozici potřebné dokumenty, dojde ke kontrole těchto dokumentů a následuje ocenění nemovitosti, které vykonává odhadce banky.

V dalším kroku dojde k ověření důvěryhodnosti a platební morálky prostřednictvím údajů, které jsou získány z úvěrových registrů. V případě kladného posouzení je klientovi předložen tzv. Evropský standardizovaný informační přehled, na jehož základě se klient rozhodne, zda souhlasí s navrhovanými parametry hypotečního úvěru. Následuje podpis smlouvy o úvěru. Detailní informace týkající se metod a způsobů posuzování bonity klientů nelze zjistit, jelikož se jedná o interní a citlivé dokumenty. [35]

4.2.4 Raiffeisenbank

Raiffeisenbank a.s. je univerzální bankou, která působí na českém trhu od roku 1993 a v současné době je podle celkových aktiv pátou největší bankou v České republice, provozující kolem 130 poboček. Hlavní vizí banky je být nejrychleji rostoucí bankou na českém trhu. Raiffeisenbank nabízí služby jak fyzickým osobám, tak podnikatelům a firmám. Majiteli banky jsou celkem dvě společnosti, kterými jsou CEE Region Holding a RB Prag Beteiligungs. [67]

4.2.4.1 Charakteristika nabídky hypotečních úvěrů

Stejně jako předchozí bankovní instituce, nabízí společnost Raiffeisenbank řadu produktů, které může klient využít pro financování vlastního bydlení. Mezi účelové hypoteční úvěry, které Raiffeisenbank nabízí pro financování bydlení, patří Hypotéka na bydlení, Hypotéka se zápočtem úspor, Kontokorentní hypotéka a Hypotéka na pronájem. Raiffeisenbank nabízí také neúčelový hypoteční úvěr, díky kterému může klient získat finanční prostředky od 300 tis. až do výše 5 milionů Kč na cokoliv. [44]

Hypotéka na bydlení - Klasik

Tento typ hypotečního úvěru může klient použít ke koupi nemovitosti do vlastnictví, výstavbě nemovitosti nebo ke koupi podílu v bytovém družstvu. Klient neplatí žádné poplatky za vyřízení hypotečního úvěru, ani za zpracování smluvní dokumentace. Výhodou tohoto hypotečního úvěru je, že klient má možnost použít až 20 % z výše hypotéky na cokoliv a zároveň mu k vyřízení hypotečního úvěru poslouží pouze nepodepsaný návrh kupní smlouvy nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě. [44]

Pokud má klient v průběhu splácení hypotečního úvěru k dispozici finanční prostředky, které může dát stranou, může být Hypotéka na bydlení rozšířena o tzv. Hypotéku se zápočtem úspor. Hypotéka se zápočtem úspor je klasickou účelovou Hypotékou na bydlení, která je rozšířena o možnost ovlivňování výše nákladů na hypoteční úvěr. Po skončení doby fixace úrokové sazby, může být ke klasické hypotéce zřízen tzv. offsetový spořicí účet, na který si klient převede své úspory. Úroky z hypotečního úvěru jsou pravidelně účtovány z rozdílu mezi nesplacenou jistinou a zůstatkem spořicího účtu. Pokud má tedy klient na spořicím účtu finanční prostředky v hodnotě jistiny, která doposud nebyla splacena, neplatí bankovní instituci žádné úroky. Stejně jako u klasické Hypotéky na bydlení stačí klientovi k vyřízení tohoto typu hypotečního úvěru nepodepsaný návrh kupní smlouvy nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě [44]

Tabulka 13: Hypotéka na bydlení – Klasik

Hypotéka na bydlení - Klasik		
výše úvěru	minimální	300 000 Kč
	maximální	20 000 000 Kč, vždy až do výše 90 % LTV 12 000 000 Kč (u Hypotéky se zápočtem úspor)
minimální výše úrokové sazby	fixní	3,29 – 4,89 % (podle doby fixace úrokových sazeb)
doba fixace úrokových sazeb		1 – 15 let 1 – 5 let (u Hypotéky se zápočtem úspor)
čerpání hypotečního úvěru		až 24 měsíců od podpisu smlouvy
doba splatnosti hypotečního úvěru		5 – 30 let
Poplatky		
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku		zdarma
správa / vedení hypotečního úvěru		zdarma

Zdroj: upraveno podle: Nabídka hypoték. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek>

Kontokorentní hypotéka

Kontokorentní hypotékou je klasický kontokorentní úvěr, který je zajištěný nemovitostí. Tento typ úvěru dovoluje klientovi čerpat peněžní prostředky z běžného účtu i v případě, že nemá na tomto účtu dostatek finančních prostředků. Bankovní instituce zařídí klientovi tzv. „povolený debet“. Jedná se o typ hypotečního úvěru, který může být účelový a neúčelový. Lze ho tedy použít na financování vlastního bydlení, a zároveň také na cokoliv jiného. Kontokorent lze využívat opakovaně až do vyčerpání úvěrového limitu. Výhodou kontokorentní hypotéky je, že klient může úvěr čerpat snadno a opakovaně. Nevýhodou je vysoká úroková sazba, která je vyšší než u klasických hypotečních úvěrů. Minimální věk žadatele o tento typ hypotečního úvěru je 18 let a lze ho kdykoliv a bez sankcí splatit nebo ukončit. [44]

Tabulka 14: Kontokorentní hypotéka

Kontokorentní hypotéka		
výše úvěru	minimální	300 000 Kč
	maximální	8 000 000 Kč (účelová hypotéka); do výše 90 % LTV 5 000 000 Kč (neúčelová hypotéka) ; do výše 90% LTV
minimální výše úrokové sazby	variabilní	PRIBOR 1M + odchylka od 3,23 %
doba fixace úrokových sazeb		1 – 15 let
čerpání hypotečního úvěru		až 24 měsíců od podpisu smlouvy
doba splatnosti hypotečního úvěru		5 – 30 let
Poplatky		
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku		1 % z výše úvěru, min. 5 tis. Kč a max. 15 tis. Kč
správa / vedení hypotečního úvěru		zdarma

Zdroj: upraveno podle: Nabídka hypoték. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek>

Hypotéka na pronájem

Hypotéka na pronájem je posledním účelovým hypotečním úvěrem, který společnost Raiffeisenbank nabízí. Tento typ hypotečního úvěru slouží pro klienty, kteří si hodlají pořídit nemovitost za účelem dalšího pronájmu. Šance získat tento hypoteční úvěr je vysoká, jelikož ke klasickým příjmům lze přičíst také příjmy z budoucího pronájmu. Žadatelem o hypoteční úvěr musí být osoba starší 18 let a nesmí se jednat o podnikatele, kteří vykazují příjmy z pronájmu jako příjmy ze samostatné výdělečné činnosti podle § 7 zákona o dani z příjmu. [44]

Tabulka 15: Hypotéka na pronájem

Hypotéka na pronájem		
výše úvěru	minimální	300 000 Kč
	maximální	20 000 000 Kč, vždy až do výše 90 % LTV 12 000 000 Kč (u nebytových prostor)
minimální výše úrokové sazby	fixní	3,29 – 4,89 % (podle doby fixace úrokových sazeb a výši LTV)
doba fixace úrokových sazeb		1 – 15 let
čerpání hypotečního úvěru		až 24 měsíců od podpisu smlouvy
doba splatnosti hypotečního úvěru		5 – 30 let 5 – 20 let (u nebytových prostor)
Poplatky		
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku		1 % z výše úvěru, min. 5 tis. Kč a max. 15 tis. Kč
správa / vedení hypotečního úvěru		zdarma

Zdroj: upraveno podle: Nabídka hypoték. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek>

4.2.4.2 Posuzování bonity klienta

Prvním krokem žadatele o hypoteční úvěr je návštěva jakékoliv pobočky Raiffeisenbank. Klient vyplní žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, kterou mu poskytne bankovní poradce nebo si ji stáhne na webových stránkách banky a přinese ji již vyplněnou. K vyplněné žádosti o hypoteční úvěr předloží žadatel také přílohy, kterými jsou zajištění nemovitosti – ocenění zajištěné odhadcem, kterého si banka sama obstará, podklady k příjmům a alespoň dva doklady totožnosti. Fyzická osoba dokládá potvrzení o výši příjmů za uplynulých 12 měsíců a musí být předloženo maximálně do 3 měsíců od data vystavení. Banka požaduje úplné výpisy z účtů s došlou mzdou za poslední 3 měsíce, resp. potvrzené výplatní pásky. Pokud se jedná o dva žadatele, jejich příjmy se pro posouzení úvěruschopnosti sčítají. Podnikatelé dokládají kopii daňových přiznání včetně příloh až za tři poslední zdaňovací období. Raiffeisenbank rovněž požaduje výpisy z účtů, které jsou používány pro podnikatelskou činnost za poslední 3 měsíce. Výše uvedený výčet příjmů a dokladů je pouze základní. Banka je oprávněna si vyžádat v případě potřeby další doplňující podklady. Detailní informace týkající se metod a způsobů posuzování bonity klientů nelze zjistit, jelikož se jedná o interní a citlivé dokumenty. [44]

4.2.5 UniCredit Bank

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. je bankovní institucí, která svou činnost zahájila v České republice v roce 2007, fúzí Živnostenské banky a HVB Bank. Jedná se o silnou a rychle se rozvíjející banku, která je součástí skupiny UniCredit se sídlem v italském Miláně. Tato finanční skupina poskytuje služby 40 milionům klientů ve více než 17 zemích Evropy. UniCredit Bank poskytuje bankovní produkty pro firemní, privátní i retailové zákazníky. [50]

4.2.5.1 Charakteristika nabídky hypotečních úvěrů

Společnost UniCredit Bank nabízí pouze jeden typ hypotečního úvěru, který lze využít na financování vlastního bydlení. Tímto úvěrem je tzv. U hypotéka účelová. UniCredit Bank nabízí také neúčelový hypoteční úvěr, který se nazývá U hypotéka neúčelová, díky které si klient může vzít úvěr na cokoliv až do výše 10 milionu Kč. Společnost rovněž nabízí klientovi možnost požádat o tzv. kombinovanou hypotéku, u které je klientovi umožněno čerpat část hypotečního úvěru neúčelově. [45]

U hypotéka účelová

Tento typ účelového hypotečního úvěru slouží stejně jako většina předchozích hypotečních úvěrů ke koupi nemovitosti do vlastnictví, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, výstavbě nemovitosti nebo rekonstrukci, či modernizaci nemovitosti. Společnost UniCredit Bank může klientovi nabídnout hypoteční úvěr až do výše 90 % odhadní ceny nemovitosti. Výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů není závislá na době fixace úrokových sazeb, ale pouze na výši LTV. Hypoteční úvěr může být zajištěn kupovanou nemovitostí nebo jinou nemovitostí určenou k bydlení na území České republiky. V případě nákupu družstevního bytu musí být tento hypoteční úvěr, stejně jako u předchozích hypotečních produktů, zajištěn nemovitostí v osobním vlastnictví. U hypotéka účelová může být rozšířena o tzv. kombinovanou hypotéku, která umožňuje klientovi čerpat až 20 % klasického účelového hypotečního úvěru neúčelově, avšak maximálně do výše 500 tis. Kč. Následující tabulka zobrazuje souhrnné informace o účelových a kombinovaných hypotečních produktech společnosti UniCredit Bank, včetně velikosti úrokových sazeb, možnosti čerpání úvěru, doby splatnosti a případných poplatků, které se k hypotečním úvěrům vztahují. [45]

Tabulka 16: U hypotéka účelová

U hypotéka účelová		
výše úvěru	minimální	200 000 Kč
	maximální	není omezeno, vždy až do výše 90 % LTV kombinovaná hypotéka - 500 000 Kč (neúčelová část)
minimální výše úrokové sazby	fixní	2,89 - 3,69 % (podle výše LTV)
doba fixace úrokových sazeb		1 – 10 let
čerpání hypotečního úvěru		až 12 měsíců od podpisu smlouvy kombinovaná hypotéka - 20 % úvěru čerpáno neúčelově
doba splatnosti hypotečního úvěru		1 – 30 let
Poplatky		
zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku		2 900 Kč
správa / vedení hypotečního úvěru		zdarma

Zdroj: upraveno podle: Nabídka hypoték. *UniCredit Bank* [online]. [cit. 2018-12-17]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html#>

4.2.5.2 Posuzování bonity klienta

Žadatel o hypoteční úvěr sdělí bankovnímu poradci banky potřebné informace o nově pořizované nemovitosti a veškerých rodinných příjmech a výdajích. Po sdělení potřebných informací obdrží klient předběžnou nabídku hypotečního úvěru a bude informován o veškerých poplatcích spojených s tímto úvěrem. Klient poskytne bankovnímu poradci telefonický a e-mailový kontakt, aby mohl být informován o stavu jeho žádosti o úvěr. Fyzické osoby předkládají stejně jako u předchozích bank potvrzení o výši příjmů ze závislé činnosti a podnikatelé daňové přiznání za poslední dvě zdaňovací období. Banka si zajišťuje ocenění nemovitostí sama, vlastním odhadcem. Po zkompletování všech potřebných dokumentů klient dorazí osobně na pobočku a předá je svému bankovnímu poradci a ten je následně předá ke schválení. Pokud dojde ke schválení a klient rozumí obsahu všech dokumentů, dohodnou s bankovním poradcem termín podpisu úvěrové smluvní dokumentace. Po splnění podmínek čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě, dojde k vyplnění příkazu k čerpání. Banka se postará o převod peněz, o kterém bude klienta písemně informovat. Detailní informace týkající se metod a způsobů posuzování bonity klientů nelze zjistit, jelikož se jedná o interní a citlivé dokumenty. [45]

4.3 Modelová situace ke srovnání nabídky hypotečního úvěru

V následující kapitole jsou porovnány nabídky hypotečních úvěrů pěti bankovních institucí na základě příkladu fiktivní domácnosti. Bankovními institucemi jsou Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka, Raiffeisenbank a UniCredit Bank. Tyto bankovní instituce byly vybrány z důvodu jejich největšího tržního podílu na hypotečním trhu v České republice. V závěru kapitoly jsou vypočítány roční náklady na hypoteční úvěr, na základě kterých je vybrána nejvýhodnější nabídka hypotéky pro fiktivní domácnost.

Fiktivní domácnost představuje manželský pár s jedním tříletým dítětem, kde muž je ve věku 30 let a žena 28 let. Oba dva vystudovali vysokou školu a jsou zaměstnáni. Muž je zaměstnaný v bankovním sektoru na pozici bankovního poradce a žena pracuje jako účetní v soukromé firmě. Hrubý měsíční příjem muže je 28 000 Kč a hrubý měsíční příjem ženy je 27 000 Kč.

Tabulka 17: Výpočet čisté měsíční mzdy (Kč)

Výpočet čisté mzdy		
	Muž	Žena
Hrubá mzda		
	28 000,-	27 000,-
Superhrubá mzda		
	37 520,-	36 180,-
Zdravotní pojištění	zaměstnanec (4,5 %)	1 260,-
	zaměstnavatel (9 %)	2 520,-
Sociální pojištění	zaměstnanec (6,5 %)	1 820,-
	zaměstnavatel (25 %)	7 000,-
Daň z příjmu před slevami (15 %)		
	5 640,-	5 430,-
Slevy na poplatníka		
	2 070,-	2 070,-
Slevy na děti (1 dítě)		
	1 267,-	-
Daň z příjmu po slevě		
	2 303,-	3 360,-
Čistá mzda		
	22 617,-	20 670,-

Zdroj: vlastní zpracování

Pro posuzování bonity klienta je vyžadována čistá mzda žadatelů, která je 22 617 Kč u muže a 20 670 Kč u ženy. Ani jeden z nich nemá žádné závazky. Mladý manželský pár se rozhodl pro koupi rodinného domu. Cena rodinného domu o velikosti 124 m² a pozemkem 759 m² je 3 200 000 Kč. Manželé mají od svých rodičů našetřeno celkem 1 000 000 Kč a jsou ochotni použít na financování bydlení až 700 000 Kč. Rodina požaduje

hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč. Nejčastěji si žadatelé o hypoteční úvěr volí dobu fixace úrokové sazby na 1, 3, 5, 10 nebo 15 let. Čím delší je doba fixace, tím vyšší je úroková sazba u hypotečního úvěru. Rodina se rozhodla pro střední variantu a zvolila dobu fixace na dobu 5 let. Díky pětiletému období, kdy úroková sazba zůstane nezměněna, může rodina plánovat svůj rozpočet na dlouhou dobu dopředu. Zároveň jí po tuto dobu nebude umožněno splatit hypoteční úvěr bez sankcí, jelikož splácení hypotečního úvěru bez sankcí je umožněno až po ukončení doby fixace. Čerpání hypotečního úvěru bude jednorázové a splácení bude probíhat formou anuitních splátek. Doba splatnosti je dle úvěrové smlouvy stanovena na dobu 25 let. Delší splatnost úvěrů představuje nižší měsíční splátky, ale zároveň spotřebitel hypotečního úvěru zaplatí více na úrocích, než spotřebitel, který zvolil kratší dobu splatnosti. Rodina se po společné domluvě rozhodla, že nemá zájem o možnost pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr. Domácnost nemá nárok na státní podporu hypotečního úvěru, jelikož není splněna podmínka minimální výše průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů, která v roce 2018 nebyla vyšší než je požadovaných 5 %. Domácnost také nemůže žádat o tzv. státní hypotéku. Stát půjčuje mladým rodinám do 36 let až 2 000 000 Kč na stavbu nebo koupi nového rodinného domu. Výše hypotečního úvěru převyšuje tuto hodnotu o 500 000 Kč. Následující tabulka č. 18 zobrazuje souhrnné informace o fiktivní domácnosti a požadovaném hypotečním úvěru.

Tabulka 18: Shrnutí modelové situace

Shrnutí modelové situace		
Účel hypotečního úvěru	<ul style="list-style-type: none"> • Koupě rodinného domu • Užitná plocha domu 124 m² (5+1), pozemek 759 m² 	
Cena nemovitosti	3 200 000 Kč	
Výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč	
Žadatel o hypoteční úvěr	<i>Muž</i>	<i>Žena</i>
	Věk: 30 let	Věk: 28 let
	Vzdělání: vysokoškolské	Vzdělání: vysokoškolské
	Zaměstnání: bankovní poradce	Zaměstnání: účetní
	Typ pracovního poměru: HPP	Typ pracovního poměru: HPP
	Čistá měsíční mzda: 22 617 Kč	Čistá měsíční mzda: 20 670 Kč
Výše závazků	0 Kč	
Vlastní finanční prostředky	700 000 Kč	
Doba splatnosti	25 let	
Doba fixace úrokové sazby	5 let	

Zdroj: vlastní zpracování

4.3.1 Vyhodnocení nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank

Následující podkapitola zobrazuje jednotlivé nabídky hypotečního úvěru, které vycházejí z orientačních propočetů bankovních institucí pro modelovou situaci fiktivní domácnosti. Nabídky hypotečního úvěru jsou vytvořeny v tabulkách, které obsahují informace o konkrétním typu hypotečního úvěru, možnosti splácení úvěru a poplatcích, které se k hypotečnímu úvěru vztahují. Poplatky můžeme rozdělit na jednorázové a periodické. Mezi jednorázové poplatky byl zařazen poplatek za zpracování úvěru, poplatek za čerpání úvěru, poplatek za návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a poplatek za ověření podpisu. Mezi periodické poplatky patří poplatek za vedení a správu úvěru. U každé nabídky hypotečního úvěru bude proveden výpočet anuitní splátky, roční procentuální sazby nákladů a koeficientu navýšení.

4.3.1.1 Hypoteční banka, a.s.

Tabulka 19: Nabídka hypotečního úvěru – Hypoteční banka, a.s.

Základní informace o hypotečním úvěru	
Účel hypotečního úvěru	Koupě rodinného domu
Typ produktu bankovní společnosti	Hypotéka na rodinný dům
Celková hodnota nemovitosti (v Kč)	3 200 000,-
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	2 500 000,-
Vlastní prostředky (v Kč)	700 000,-
LTV (loan to value)	80 %
Splácení hypotečního úvěru	
Typ splácení	anuitní
Doba splatnosti	25 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky (v Kč)	12 104,-
Výchozí úroková sazba (v %)	3,89 % p. a.
Individuální sleva z úrokové sazby (v %)	-0,70 %
Výše úrokové sazby (v %)	3,19 % p. a.
Poplatky	
Poplatek za zpracování úvěru (v Kč)	zdarma
Poplatek za vedení a správu úvěrů (v Kč)	zdarma
Poplatek za čerpání úvěru (v Kč)	1 000,- (jednorázově)
Poplatek za ověření podpisu (v Kč)	60,- (jednorázově)
Návrh na vklad zástavního práva (v Kč)	1 000,- (jednorázově)

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet měsíční anuitní splátky

Tabulka 20: Výpočet měsíční anuitní splátky – Hypoteční banka, a.s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	3,19 % p. a = 0,2658 % p. m.
Diskontní faktor: $v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1+0,002658} = 0,997349$	
Anuitní splátka: $a = D * \frac{i}{1-v^n} = 2\,500\,000 * \frac{0,0027}{1-0,4509} = 12\,104 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Pro výpočet měsíční anuitní splátky u Hypoteční banky je nejdříve nutné převést dobu splácení úvěru a výši úrokové sazby na měsíce. Nabízená fixní úroková sazba 3,19 % p. a. je převedena na hodnotu 0,2658 % p. m. Dalším krokem je výpočet diskontního faktoru, jehož hodnota je 0,997349. Výpočet anuity je založen na polhůtní platbě. Výše měsíční anuitní splátky je 12 104 Kč.

Výpočet RPSN

Tabulka 21: Výpočet RPSN – Hypoteční banka, a.s.

Výpočet RPSN	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Výše úrokové sazby	3,19 %
Sjednaná pravidelná splátka	12 104 Kč
Počet splátek	300
Celkové jednorázové poplatky	2 060 Kč
Celkové periodické poplatky (měsíčně)	-
RPSN	3,26 %

Zdroj: upraveno podle: Výpočet RPSN. *Finanční arbitr* [online]. [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn/vypocet-rpsn.html>

Výpočet roční procentuální sazby nákladů (RPSN) u hypotečního úvěru, který nabízí Hypoteční banka, vychází z výše úrokové sazby a poplatků, které se ke konkrétnímu úvěru vztahují. Poplatky jsou rozděleny na jednorázové a periodické. Celkové periodické poplatky jsou u tohoto typu úvěru nulové, jelikož Hypoteční banka neúčtuje žádné poplatky za vedení a správu hypotečního úvěru. Celkové jednorázové poplatky jsou 2 060

Kč. Tato hodnota představuje poplatek za čerpání úvěru, ověření podpisu a poplatek za návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Jednorázové poplatky uhradí spotřebitel hypotečního úvěru před zahájením splácení úvěru. Výše roční procentuální sazby nákladů je 3,26 %.

Výpočet celkové splatné částky

Tabulka 22: Výpočet celkové splatné částky – Hypoteční banka, a.s.

Výpočet celkové splatné částky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	3,19 % p. a = 0,2658 % p. m.
Výše jistiny úvěru	2 500 000 Kč
Výše úroku	$u = (\text{výše měsíční splátky} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (12\,104 * 300) - 2\,500\,000 = 1\,131\,200 \text{ Kč}$
Celkové poplatky	2 060 Kč
Celková splatná částka	3 633 260 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výše celkové splatné částky je tvořena součtem jistiny úvěru a úroku, který spotřebitel zaplatí Hypoteční bance jako odměnu za zprostředkování hypotečního úvěru. Výše úroku, kterou klient bance zaplatí je 1 131 200 Kč. Výše celkové splatné částky, kterou Hypoteční banka obdrží je 3 633 260 Kč.

Výpočet koeficientu navýšení

Výpočtem koeficientu navýšení žadatel o hypoteční úvěr zjišťuje, o kolik % zaplatí poskytovateli hypotečního úvěru více než si zpočátku půjčil.

Výpočet koeficientu navýšení u Hypoteční banky je následující:

Tabulka 23: Výpočet koeficientu navýšení – Hypoteční banka, a.s.

Výpočet koeficientu navýšení	
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$	
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{3\,633\,260 \text{ Kč}}{2\,500\,000 \text{ Kč}} = \mathbf{1,45}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Koeficient navýšení u nabízeného hypotečního úvěru Hypoteční banky je 1,45. Fiktivní domácnost zaplatí poskytovateli úvěru, tj. Hypoteční bance, o 45 % z půjčené částky více.

4.3.1.2 Česká spořitelna, a.s.

Tabulka 24: Nabídka hypotečního úvěru – Česká spořitelna, a.s.

Základní informace o hypotečním úvěru	
Účel hypotečního úvěru	Koupě rodinného domu
Typ produktu bankovní společnosti	Hypotéka České spořitelny
Celková hodnota nemovitosti (v Kč)	3 200 000,-
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	2 500 000,-
Vlastní prostředky (v Kč)	700 000,-
LTV (loan to value)	78,13 %
Splácení hypotečního úvěru	
Typ splácení	anuitní
Doba splatnosti	25 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky (v Kč)	12 034,-
Výchozí úroková sazba (v %)	3,89 % p. a.
Individuální sleva z úrokové sazby (v %)	- 0,80 %
Výše úrokové sazby (v %)	3,09 % p. a.
Poplatky	
Poplatek za zpracování úvěru (v Kč)	zdarma
Poplatek za vedení a správu úvěrů (v Kč)	zdarma
Poplatek za čerpání úvěru (v Kč)	zdarma
Poplatek za ověření podpisu (v Kč)	zdarma
Návrh na vklad zástavního práva (v Kč)	2 000,- (jednorázově)

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet měsíční anuitní splátky

Tabulka 25: Výpočet měsíční anuitní splátky – Česká spořitelna, a.s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	3,09 % p. a = 0,2575 % p. m.
Diskontní faktor:	
$v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1+0,002575} = 0,99743$	
Anuitní splátka:	
$a = D * \frac{i}{1-v^n} = 2\,500\,000 * \frac{0,002575}{1-0,4623} = 11\,973 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Nabízená fixní úroková sazba 3,09 % p. a. je převedena na hodnotu 0,2575 % p. m. Dalším krokem je výpočet diskontního faktoru, jehož hodnota je 0,99743. Výše měsíční anuitní splátky vychází podle vzorce 11 973 Kč. Česká spořitelna si tuto výši měsíční splátky upravila a nabízí měsíční anuitní splátku hypotečního úvěru ve výši 12 034 Kč. Výpočet anuity je založen na polhůtní platbě.

Výpočet RPSN

Tabulka 26: Výpočet RPSN – Česká spořitelna, a.s.

Výpočet RPSN	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Výše úrokové sazby	3,09 %
Sjednaná pravidelná splátka	12 034 Kč
Počet splátek	300
Celkové jednorázové poplatky	2 000 Kč
Celkové periodické poplatky (měsíčně)	-
RPSN	3,19 %

Zdroj: upraveno podle: Výpočet RPSN. *Finanční arbitr* [online]. [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn/vypocet-rpsn.html>

Výpočet RPSN u hypotečního úvěru, který nabízí Česká spořitelna, vychází z výše úrokové sazby a poplatků, které se ke konkrétnímu úvěru vztahují. Celkové periodické poplatky jsou u tohoto typu úvěru nulové, jelikož Česká spořitelna, stejně jako předchozí banka, neúčtuje žádné poplatky za vedení a správu hypotečního úvěru. Celkové jednorázové poplatky jsou 2 000 Kč. Tato hodnota představuje pouze poplatek za návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Výše RPSN je 3,19 %.

Výpočet celkové splatné částky

Tabulka 27: Výpočet celkové splatné částky – Česká spořitelna, a.s.

Výpočet celkové splatné částky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	3,09 % p. a = 0,2575 % p. m.
Výše jistiny úvěru	2 500 000 Kč
Výše úroku	$u = (\text{výše měsíční splátky} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (12\,034 * 300) - 2\,500\,000 = 1\,110\,200 \text{ Kč}$
Celkové poplatky	2 000 Kč
Celková splatná částka	3 612 200 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výše úroku, který klient České spořitelně za hypoteční úvěr zaplatí je 1 110 200 Kč. Výše celkové splatné částky, kterou Česká spořitelna obdrží je 3 612 200 Kč.

Výpočet koeficientu navýšení

Tabulka 28: Výpočet koeficientu navýšení – Česká spořitelna, a.s.

Výpočet koeficientu navýšení	
Koeficient navýšení =	$\frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$
Koeficient navýšení =	$\frac{3\,612\,200\ \text{Kč}}{2\,500\,000\ \text{Kč}} = \mathbf{1,44}$

Zdroj: vlastní zpracování

Koeficient navýšení u nabízeného hypotečního úvěru České spořitelny je 1,44. Fiktivní domácnost zaplatí poskytovateli úvěru, tj. České spořitelně, o 44 % z půjčené částky více.

4.3.1.3 Komerční banka, a. s.

Tabulka 29: Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka, a.s.

Základní informace o hypotečním úvěru	
Účel hypotečního úvěru	Koupě rodinného domu
Typ produktu bankovní společnosti	Hypoteční úvěr KB
Celková hodnota nemovitosti (v Kč)	3 200 000,-
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	2 500 000,-
Vlastní prostředky (v Kč)	700 000,-
LTV (loan to value)	79 %
Splácení hypotečního úvěru	
Typ splácení	anuitní
Doba splatnosti	25 let
Výše měsíční splátky (v Kč)	11 740,-
Výchozí úroková sazba (v %)	3,19 % p. a.
Individuální sleva z úrokové sazby (v %)	- 0,30 %
Výše úrokové sazby (v %)	2,89 % p. a.
Poplatky	
Poplatek za zpracování úvěru (v Kč)	2 900,- (jednorázově)
Poplatek za vedení a správu úvěrů (v Kč)	zdarma
Poplatek za čerpání úvěru (v Kč)	zdarma
Poplatek za ověření podpisu (v Kč)	20,- (jednorázově)
Návrh na vklad zástavního práva (v Kč)	1 000,- (jednorázově)

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet měsíční anuitní splátky

Tabulka 30: Výpočet měsíční anuitní splátky – Komerční banka, a.s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	2,89 % p. a = 0,2408 % p. m.
Diskontní faktor: $v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1+0,002408} = 0,9976$	
Anuitní splátka: $a = D * \frac{i}{1-v^n} = 2\,500\,000 * \frac{0,002408}{1-0,4863} = 11\,713 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Pro výpočet měsíční anuitní splátky u Komerční banky je nejdříve nutné, stejně jako v předchozím případě, převést dobu splácení úvěru a výši úrokové sazby na měsíce. Nabízená fixní úroková sazba 2,89 % p. a. je převedena na hodnotu 0,2408 % p. m. Dalším krokem je výpočet diskontního faktoru, jehož hodnota je 0,9976. Výše měsíční anuitní splátky vychází podle vzorce 11 713 Kč. Komerční banka si tuto výši měsíční splátky upravila a nabízí měsíční anuitní splátku hypotečního úvěru ve výši 11 740 Kč. Výpočet anuity je založen na polhůtní platbě.

Výpočet RPSN

Tabulka 31: Výpočet RPSN – Komerční banka, a.s.

Výpočet RPSN	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Výše úrokové sazby	2,89 %
Sjednaná pravidelná splátka	11 740 Kč
Počet splátek	300
Celkové jednorázové poplatky	3 920 Kč
Celkové periodické poplatky (měsíčně)	-
RPSN	2,95 %

Zdroj: upraveno podle: Výpočet RPSN. *Finanční arbitr* [online]. [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn/vypocet-rpsn.html>

Výpočet RPSN u hypotečního úvěru, který nabízí Komerční banka, vychází z výše úrokové sazby a poplatků, které se ke konkrétnímu úvěru vztahují. Celkové periodické poplatky jsou u tohoto typu úvěru nulové, jelikož Komerční banka, stejně jako předchozí

banka, neúčtuje žádné poplatky za vedení a správu hypotečního úvěru. Celkové jednorázové poplatky jsou 3 920 Kč. Jedná se o poplatek za návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, zpracování úvěru a ověření podpisu. Výše RPSN je 2,95 %.

Výpočet celkové splatné částky

Tabulka 32: Výpočet celkové splatné částky – Komerční banka, a.s.

Výpočet celkové splatné částky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	2,89 % p. a = 0,2408 % p. m.
Výše jistiny úvěru	2 500 000 Kč
Výše úroku	$u = (\text{výše měsíční splátky} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (11\,740 * 300) - 2\,500\,000 = 1\,022\,000 \text{ Kč}$
Celkové poplatky	3 920 Kč
Celková splatná částka	3 525 920 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výše celkové splatné částky je tvořena, stejně jako u předchozích bankovních institucí, součtem jistiny úvěru a úroku, který spotřebitel zaplatí Komerční bance jako odměnu za zprostředkování hypotečního úvěru. Výše úroku, který klient Komerční bance za hypoteční úvěr zaplatí je 1 022 000 Kč. Výše celkové splatné částky, kterou Komerční banka obdrží je 3 525 920 Kč.

Výpočet koeficientu navýšení

Výpočet koeficientu navýšení u Komerční banky je následující:

Tabulka 33: Výpočet koeficientu navýšení – Komerční banka, a.s.

Výpočet koeficientu navýšení	
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$	
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{3\,525\,920 \text{ Kč}}{2\,500\,000 \text{ Kč}} = \mathbf{1,41}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Koeficient navýšení u nabízeného hypotečního úvěru Komerční banky je 1,41. Fiktivní domácnost zaplatí poskytovateli úvěru, tj. Komerční bance, o 41 % z půjčené částky více.

4.3.1.4 Raiffeisenbank, a. s.

Tabulka 34: Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a.s.

Základní informace o hypotečním úvěru	
Účel hypotečního úvěru	Koupě rodinného domu
Typ produktu bankovní společnosti	Hypotéka na bydlení - Klasik
Celková hodnota nemovitosti (v Kč)	3 200 000,-
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	2 500 000,-
Vlastní prostředky (v Kč)	700 000,-
LTV (loan to value)	78,13 %
Splácení hypotečního úvěru	
Typ splácení	anuitní
Doba splatnosti	25 let
Výše měsíční splátky (v Kč)	12 236,-
Výchozí úroková sazba (v %)	3,29 %
Individuální sleva z úrokové sazby (v %)	-
Výše úrokové sazby (v %)	3,29 %
Poplatky	
Poplatek za zpracování úvěru (v Kč)	zdarma
Poplatek za vedení a správu úvěrů (v Kč)	zdarma
Poplatek za čerpání úvěru (v Kč)	zdarma
Poplatek za ověření podpisu (v Kč)	240,- (jednorázově)
Návrh na vklad zástavního práva (v Kč)	1 500,- (jednorázově)

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet měsíční anuitní splátky

Tabulka 35: Výpočet měsíční anuitní splátky – Raiffeisenbank, a.s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	3,29 % p. a = 0,2742 % p. m.
Diskontní faktor:	
$v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1+0,002742} = 0,9973$	
Anuitní splátka:	
$a = D * \frac{i}{1-v^n} = 2\,500\,000 * \frac{0,00274}{1-0,4444} = 12\,236 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Pro výpočet měsíční anuitní splátky u Raiffeisenbank je nejdříve nutné, stejně jako v předchozím případě, převést dobu splácení úvěru a výši úrokové sazby na měsíce. Nabízená fixní úroková sazba 3,29 % p. a. je převedena na hodnotu 0,2742 % p. m. Dalším krokem je výpočet diskontního faktoru, jehož hodnota je 0,9973. Výpočet anuity je založen na polhůtní platbě. Velikost měsíční anuitní splátky je 12 236 Kč.

Výpočet RPSN

Tabulka 36: Výpočet RPSN – Raiffeisenbank, a.s.

Výpočet RPSN	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Výše úrokové sazby	3,29 %
Sjednaná pravidelná splátka	12 236 Kč
Počet splátek	300
Celkové jednorázové poplatky	1 740 Kč
Celkové periodické poplatky (měsíčně)	-
RPSN	3,35 %

Zdroj: upraveno podle: Výpočet RPSN. *Finanční arbitr* [online]. [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn/vypocet-rpsn.html>

Výpočet RPSN u hypotečního úvěru, který nabízí Raiffeisenbank, vychází z výše úrokové sazby a poplatků, které se ke konkrétnímu úvěru vztahují. Celkové periodické poplatky jsou u tohoto typu úvěru nulové, jelikož Raiffeisenbank, stejně jako předchozí banka, neúčtuje žádné poplatky za vedení a správu hypotečního úvěru. Celkové jednorázové poplatky jsou 1 740 Kč. Jedná se o poplatek za návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a ověření podpisu. Výše RPSN je 3,35 %.

Výpočet celkové splatné částky

Tabulka 37: Výpočet celkové splatné částky – Raiffeisenbank, a.s.

Výpočet celkové splatné částky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	3,29 % p. a = 0,2742 % p. m.
Výše jistiny úvěru	2 500 000 Kč
Výše úroku	$u = (\text{výše měsíční splátky} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (12\,236 * 300) - 2\,500\,000 = 1\,170\,800 \text{ Kč}$
Celkové poplatky	1 740 Kč
Celková splatná částka	3 672 540 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výše úroku, který klient Raiffeisenbank za hypoteční úvěr zaplatí je 1 170 800 Kč. Výše celkové splatné částky, kterou Raiffeisenbank obdrží je 3 672 540 Kč.

Výpočet koeficientu navýšení

Výpočet koeficientu navýšení u Raiffeisenbank je následující:

Tabulka 38: Výpočet koeficientu navýšení – Raiffeisenbank, a.s.

Výpočet koeficientu navýšení	
Koeficient navýšení =	$\frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$
Koeficient navýšení =	$\frac{3\,672\,540\ \text{Kč}}{2\,500\,000\ \text{Kč}} = \mathbf{1,47}$

Zdroj: vlastní zpracování

Koeficient navýšení u nabízeného hypotečního úvěru Raiffeisenbank je 1,47. Fiktivní domácnost zaplatí poskytovateli úvěru, tj. Raiffeisenbank, o 47 % z půjčené částky více.

4.3.1.5 UniCredit Bank, a. s.

Tabulka 39: Nabídka hypotečního úvěru – UniCredit Bank, a.s.

Základní informace o hypotečním úvěru	
Účel hypotečního úvěru	Koupě rodinného domu
Typ produktu bankovní společnosti	U hypotéka účelová
Celková hodnota nemovitosti (v Kč)	3 200 000,-
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	2 500 000,-
Vlastní prostředky (v Kč)	700 000,-
LTV (loan to value)	80 %
Splácení hypotečního úvěru	
Typ splácení	anuitní
Doba splatnosti	25 let
Výše měsíční splátky (v Kč)	11 843,-
Výchozí úroková sazba (v %)	2,99 % p. a.
Individuální sleva z úrokové sazby (v %)	-
Výše úrokové sazby (v %)	2,99 % p. a.
Poplatky	
Poplatek za zpracování úvěru (v Kč)	2 900,- (jednorázově)
Poplatek za vedení a správu úvěrů (v Kč)	zdarma
Poplatek za čerpání úvěru (v Kč)	zdarma
Poplatek za ověření podpisu (v Kč)	30,- (jednorázově)
Návrh na vklad zástavního práva (v Kč)	2 000,- (jednorázově)

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet měsíční anuitní splátky

Tabulka 40: Výpočet měsíční anuitní splátky – UniCredit Bank, a.s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	2,99 % p. a = 0,2492 % p. m.
Diskontní faktor: $v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1+0,002492} = 0,9975$	
Anuitní splátka: $a = D * \frac{i}{1-v^n} = 2\,500\,000 * \frac{0,0025}{1-0,4719} = 11\,843 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Pro výpočet měsíční anuitní splátky u společnosti UniCredit Bank je nejdříve nutné, stejně jako v předchozím případě, převést dobu splácení úvěru a výši úrokové sazby na měsíce. Nabízená fixní úroková sazba 2,99 % p. a. je převedena na hodnotu 0,2492 % p. m. Dalším krokem je výpočet diskontního faktoru, jehož hodnota je 0,9975. Výpočet anuity je založen na polhůtní platbě. Výše měsíční anuitní splátky je 11 843 Kč.

Výpočet RPSN

Tabulka 41: Výpočet RPSN – UniCredit Bank, a. s.

Výpočet RPSN	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Výše úrokové sazby	2,99 %
Sjednaná pravidelná splátka	11 843 Kč
Počet splátek	300
Celkové jednorázové poplatky	4 930 Kč
Celkové periodické poplatky (měsíčně)	-
RPSN	3,05 %

Zdroj: upraveno podle: Výpočet RPSN. *Finanční arbitr* [online]. [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn/vypocet-rpsn.html>

Výpočet RPSN u hypotečního úvěru, který nabízí UniCredit Bank, vychází z výše úrokové sazby a poplatků, které se ke konkrétnímu úvěru vztahují. Celkové periodické poplatky jsou u tohoto typu úvěru nulové, jelikož UniCredit Bank, stejně jako předchozí banka, neúčtuje žádné poplatky za vedení a správu hypotečního úvěru. Celkové

jednorázové poplatky jsou 4 930 Kč. Jedná se o poplatek za návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, zpracování úvěru a ověření podpisu. Výše RPSN je 3,05 %.

Výpočet celkové splatné částky

Tabulka 42: Výpočet celkové splatné částky – UniCredit Bank, a.s.

Výpočet celkové splatné částky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení úvěru	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	2,99 % p. a = 0,2492 % p. m.
Výše jistiny úvěru	2 500 000 Kč
Výše úroku	$u = (\text{výše měsíční splátky} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (11\,843 * 300) - 2\,500\,000 = 1\,052\,900 \text{ Kč}$
Celkové poplatky	4 930 Kč
Celková splatná částka	3 557 830 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výše celkové splatné částky je tvořena, stejně jako u předchozích bankovních institucí, součtem jistiny úvěru a úroku, který spotřebitel zaplatí společnosti UniCredit Bank, jako odměnu za zprostředkování hypotečního úvěru. Výše úroku, který klient UniCredit Bank za hypoteční úvěr zaplatí je 1 052 900 Kč. Výše celkové splatné částky, kterou UniCredit Bank obdrží je 3 557 830 Kč.

Výpočet koeficientu navýšení

Výpočet koeficientu navýšení u UniCredit Bank je následující:

Tabulka 43: Výpočet koeficientu navýšení – UniCredit Bank, a.s.

Výpočet koeficientu navýšení	
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$	
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{3\,557\,830 \text{ Kč}}{2\,500\,000 \text{ Kč}} = \mathbf{1,42}$	






Zdroj: vlastní zpracování

Koeficient navýšení u nabízeného hypotečního úvěru společnosti UniCredit Bank je 1,42. Fiktivní domácnost zaplatí poskytovateli úvěru, tj. UniCredit Bank, o 42 % z půjčené částky více.

Následující tabulka č. 44 zobrazuje přehled orientačních nabídek hypotečního úvěru všech pěti bankovních institucí. Mezi hlavní kritéria byla zvolena výsledná úroková sazba,

celkové poplatky, celková splatná částka, koeficient navýšení a roční procentuální sazba nákladů.

Tabulka 44: Přehled orientačních nabídek hypotečního úvěru

Orientační nabídky hypotečního úvěru					
	Úroková sazba	Poplatky	Splatná částka	Koeficient navýšení	RPSN
	3,19 %	2 060 Kč	3 633 260 Kč	1,45	3,26 %
	3,09 %	2 000 Kč	3 612 200 Kč	1,44	3,19 %
	2,89 %	3 920 Kč	3 525 920 Kč	1,41	2,95 %
	3,29 %	1 740 Kč	3 672 540 Kč	1,47	3,35 %
	2,99 %	4 930 Kč	3 557 830 Kč	1,42	3,05 %

Zdroj: vlastní zpracování

Nabízené hypoteční úvěry jednotlivých bankovních institucí pro modelový příklad se příliš neliší. Výjimkou byly zejména rozdíly u výše úrokové sazby úvěru a poplatků. Výchozí úrokové sazby jsou u hypotečních úvěrů nastaveny tak, aby vyhovovaly širokému spektru spotřebitelů úvěru. Pokud bankovní instituce vyhodnotí, že se jedná o méně rizikového klienta, který disponuje dostatečně vysokými příjmy, nabídne mu výhodnější úrokovou sazbu. V případě modelové situace se tato skutečnost naplnila celkem třikrát. Komerční banka, Česká spořitelna a Hypoteční banka nabízely individuální slevy z úrokových sazeb. Komerční banka nabízela individuální slevu z úrokové sazby 0,3 % p. a., Hypoteční banka nabízela 0,7 % p. a. a Česká spořitelna dokonce 0,8 % p. a. V žádné z vybraných bankovních institucí není spotřebitel hypotečního úvěru povinen platit poplatek za vedení a správu úvěru, čímž by zatěžoval svůj měsíční rozpočet. Z hlediska množství jednorázových poplatků je již situace zcela odlišná. Nejvíce jednorázových poplatků musí klient zaplatit v UniCredit Bank a naopak nejméně v Raiffeisenbank. Rozdíl mezi celkovými jednorázovými poplatky těchto bankovních institucí je 3 190 Kč. Nejvyšší celková splatná částka je u společnosti Raiffeisenbank a naopak nejmenší u Komerční banky. Rozdíl mezi celkovými splatnými částkami je 146 620 Kč. Na základě srovnání jednotlivých nabídek lze konstatovat, že nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru pro fiktivní domácnost nabízí Komerční banka, a.s. Společnost nabízí nejnižší úrokovou sazbu, nejnižší hodnotu RPSN a celková částka, kterou domácnost zaplatí je nejnižší v porovnání s ostatními bankami.

5 Výsledky a diskuse

Vypracování konkrétních nabídek hypotečního úvěru je časově velmi náročné, jelikož na hypotečním trhu existuje velký počet bankovních společností, které poskytují tento typ spotřebitelského úvěru. Pokud by zájemce o hypoteční úvěr osobně navštěvoval jednotlivé pobočky bank, strávil by tím nemalé množství času. Doporučením je vyhledání nezávislého hypotečního specialisty, který se postará o vyhodnocení konkrétních nabídek bank a navrhne zájemci o hypoteční úvěr nejvýhodnější řešení. Tato služba může, ale nemusí stát klienta finanční prostředky, ale zároveň mu ušetří velké množství času, který může věnovat jiným činnostem. Autora práce pozitivně překvapila možnost individuálních slev z úrokové sazby, které některé z bankovních společností nabízejí. Výše individuální slevy je závislá na výši čistých příjmů žadatelů o hypoteční úvěr. V případě modelové situace byla u bankovních společností Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka výše příjmů více než dostatečná, čímž došlo k nabídce nižší úrokové sazby než u zbylých dvou společností. Parametry, podle kterých jednotlivé banky posuzují dostatečnou výši klientova příjmu jsou bohužel tajemstvím banky, kdy tyto údaje veřejnosti nesdělují. Není určitě na škodu o individuální slevu banky požádat a případně jim představit nabídky hypotečních úvěrů od konkurenčních bankovních společností. Bankovní instituce nabízejí na svých internetových stránkách kalkulačky, které žadateli o hypoteční nebo jiný spotřebitelský úvěr dokáží vypočítat měsíční splátky a výši úrokové sazby. Tyto kalkulačky však neinformují žadatele o jednorázových, případně periodických poplatcích, které se k jeho spotřebitelskému úvěru vztahují. Pro vytvoření nabídky hypotečního úvěru je tedy návštěva pobočky nezbytná.

Výše úrokové sazby není jediným ukazatelem, pomocí kterého dokáže spotřebitel úvěru posoudit jeho výhodnost. Kromě úrokové sazby patří mezi hlavní ukazatele roční procentuální sazba nákladů (RPSN) a koeficient navýšení. Roční procentuální sazba nákladů není ani v jedné z pěti orientačních nabídek příliš odlišná od nabízené úrokové sazby. Žádná z těchto pěti bankovních společností nepožadovala žádné periodické poplatky, jako je např. poplatek za vedení a správu úvěru, tudíž nedocházelo k extrémním hodnotám tohoto ukazatele. Pokud by se ve srovnání nabídek nacházelo více bankovních společností a některá z nich by požadovala tento druh poplatků, hodnota RPSN by byla značně odlišná od nabídek výše uvedených bank. Fiktivní domácnost v modelové situaci má obrovské štěstí, že nemá žádné majetkové ani jiné závazky a má naspořeno od svých

rodičů dostatek prostředků, díky kterým může bez problému dosáhnout na požadovaný hypoteční úvěr. Hypoteční úvěr je požadován v hodnotě 2 500 000 Kč a rodina disponuje vlastními prostředky 700 000 Kč, tudíž bez problémů dosahuje ukazatele LTV 80 %. Banky jsou ochotny nejčastěji poskytnout hypoteční úvěr až do výše LTV 90 %. Domácnost musí velmi pečlivě zvážit svůj rozpočet a vědět, kolik vlastních finančních prostředků si může dovolit použít na financování svého bydlení. Podle zjištěných informací se žadatelé musí připravit na stále rostoucí úrokové sazby u hypotečních úvěrů a rostoucí ceny nemovitostí, které podle ukazatele „HB index“ mají od roku 2010 vzestupnou tendenci.

5.1 Průzkum informovanosti občanů ČR v oblasti hypotečních úvěrů

Dotazníkové šetření je zaměřené na průzkum informovanosti občanů České republiky v oblasti hypotečních úvěrů. Dotazníky byly respondentům poskytnuty k vyplnění v elektronické formě a následně vyhodnoceny. Dotazník je konstruován celkem do 2 hlavních sekcí.

1. sekce – základní informace o respondentech
2. sekce – informovanost občanů ČR v oblasti hypotečních úvěrů

Vzor dotazníku, který byl předkládán respondentům je zobrazen v příloze č. 6. Součástí výzkumu je tzv. pilotáž, ve které se na malém vzorku zkoumaných osob ověřuje správnost, srozumitelnost a vhodnost formulace otázek v plánovaném dotazníku. Nejlepší variantou je provést pilotáž s někým, kdo se na tvorbě dotazníku přímo nepodílel. V tomto případě je vhodné pro pilotáž vybrat např. rodinné příslušníky autora práce.

5.1.1 Zjištěné výsledky

Základní informace o respondentech

Dotazníkové šetření probíhalo ve dnech 1.3 – 10. 3. 2019 a celkový počet respondentů v dotazníkovém šetření byl 125. Jednalo se o respondenty, kteří již otázku financování bydlení řešili nebo ji v nejbližší době řešit začnou. Z hlediska rozdělení pohlaví bylo tázáno celkem 58 mužů a 67 žen, nejčastěji ve věku 26 – 35 let. Nejpočetnější skupinou jsou lidé se středoškolským vzděláním s maturitou a vysokoškolským vzděláním. Z dotazníkového šetření vyplývá, že k financování bydlení využilo hypoteční úvěr celkem

20 % respondentů a úvěr ze stavebního spoření rovněž 20 % respondentů. Pouze 4 % tázaných respondentů financovalo bydlení vlastními prostředky a 56 % respondentů dosud otázku financování bydlení neřešilo.

Graf 9: Jakým způsobem jste řešil (a) financování bydlení?



Zdroj: vlastní zpracování

Informovanost občanů ČR v oblasti hypotečních úvěrů

Na otázky, které se týkaly roční procentuální sazby nákladů nebo refinancování hypotečního úvěru odpovídali respondenti, až na některé výjimky, správně. Celkem 92 % respondentů odpovědělo správně na otázku co je to RPSN a 83 % respondentů správně odpovědělo na otázku co je to refinancování hypotečního úvěru. Autora práce příjemně překvapila znalost těchto pojmů zejména u lidí, kteří otázku financování bydlení dosud neřešili.

Graf 10: Co znamená zkratka RPSN?



Zdroj: vlastní zpracování

Graf 11: Co je to refinancování úvěru?



Zdroj: vlastní zpracování

Dílčím cílem průzkumu bylo rovněž zjistit, do jaké míry jsou respondenti informováni o současné hospodářské situaci a zda její současný stav má pozitivní, negativní nebo nulový dopad na sjednávání hypotečních úvěrů. Celkem 62 % respondentů si myslí, že současná hospodářská situace má negativní dopad na sjednávání hypotečních úvěrů. 32 % respondentů nedokáže situaci na hypotečním trhu posoudit, jelikož nemá v této oblasti rozhled. Pouze 4 lidé ze 125 si myslí, že současná hospodářská situace má pozitivní dopad na sjednávání hypotečních úvěrů a další 4 lidé si myslí, že současná hospodářská situace nemá na sjednávání hypotečních úvěrů žádný dopad.

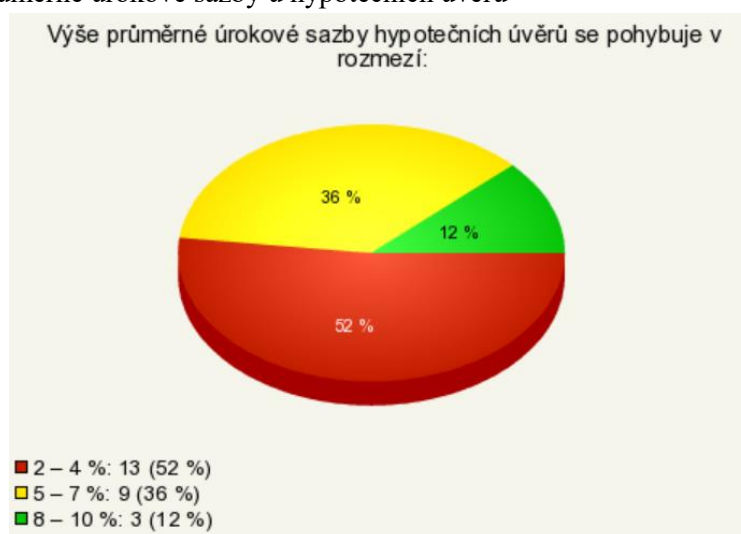
Graf 12: Dopad současné hospodářské situace na sjednávání hypotečních úvěrů



Zdroj: vlastní zpracování

Pro vyhodnocení následujících otázek jsou vybráni respondenti, kteří své bydlení financovali hypotečním úvěrem. Otázky se týkají znalosti výše průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů, splácení hypotečního úvěru bez sankcí, státní podpory hypotečních úvěrů, pojištění hypotečního úvěru a jednotlivých ukazatelů, které se k hypotečním úvěrům vztahují. První otázkou je výše průměrné úrokové sazby. Celkem 54 % respondentů, kteří již využili hypoteční úvěr správně uvedli, že výše průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů se v současnosti pohybuje v rozmezí 2 – 4 %.

Graf 13: Výše průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů



Zdroj: vlastní zpracování

Celkem 17 z 25 respondentů správně uvedlo, že pojištění hypotečního úvěru proti neschopnosti splácet je nepovinné. Naopak 6 z 25 respondentů si myslí, že je povinné. Tito respondenti si zřejmě tento druh pojištění pořizovali, aniž by museli. Pouze 2 respondenti si myslí, že tento typ pojištění v České republice neexistuje. Těmto respondentům pravděpodobně nebylo pojištění proti neschopnosti splácet bankami nabídnuto.

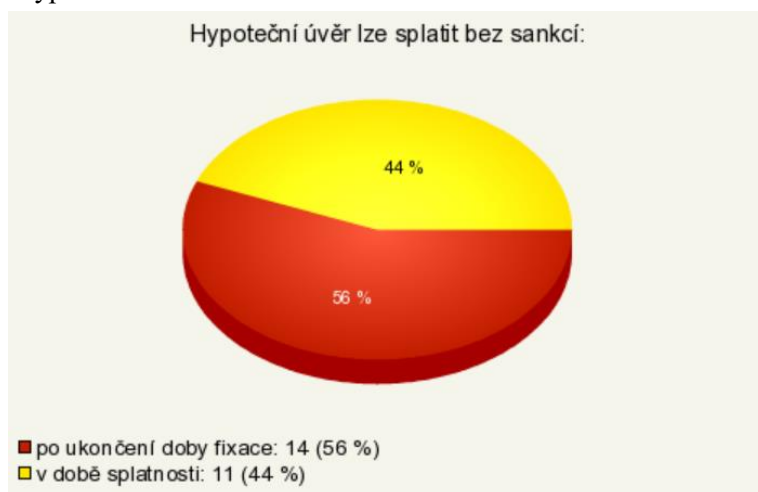
Tabulka 45: Pojištění proti neschopnosti splácet

nepovinné	17	68 %
vždy povinné	6	24 %
tento druh pojištění v České republice neexistuje	2	8 %

Zdroj: vlastní zpracování

Další otázka se věnuje oblasti splacení hypotečního úvěru bez sankcí. Bylo zjišťováno, zda spotřebitelé hypotečního úvěru vědí o možnosti splatit určitou část úvěru bez sankcí. Na tuto otázku správně odpovědělo pouze 56 % respondentů, kteří hypoteční úvěr využili. Část hypotečního úvěru lze splatit bez sankcí po ukončení doby fixace úrokové sazby. Lze tedy předpokládat, že 44 % respondentů o této možnosti vůbec nevědělo nebo se o ní nezajímali.

Graf 14: Splácení hypotečního úvěru bez sankcí



Zdroj: vlastní zpracování

Co se týče znalostí respondentů v oblasti hlavních ukazatelů týkajících se hypotečních úvěrů jsou výsledky z pohledu autora práce pozitivní. Prvním ukazatelem je DSTI, který vyjadřuje poměr mezi měsíční splátkou hypotečního úvěru a celkovým čistým měsíčním příjmem klienta. Tento ukazatel zná celkem 72 % respondentů, tzn. 18 lidí z 25, kteří žádali o hypoteční úvěr.

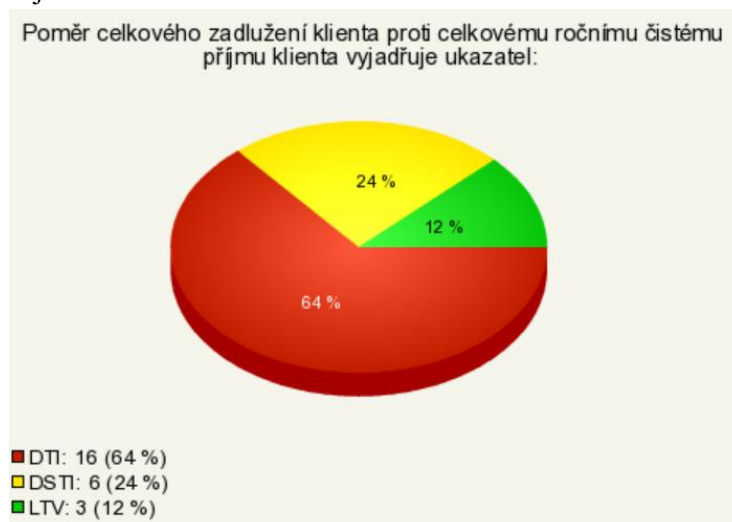
Graf 15: Co vyjadřuje ukazatel DSTI?



Zdroj: vlastní zpracování

Dalším ukazatelem je DTI, který vyjadřuje poměr mezi celkovým zadlužením klienta proti celkovému ročnímu čistému příjmu klienta. Tento ukazatel zná celkem 64 % respondentů, tzn. 16 lidí z 25, kteří žádali o hypoteční úvěr.

Graf 16: Co vyjadřuje ukazatel DTI?



Zdroj: vlastní zpracování

Posledním ukazatelem, který se týká hypotečních úvěrů je LTV. Tento ukazatel vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a hodnotou zastavované nemovitosti. Ukazatel LTV zná celkem 88 % respondentů, tzn. 22 lidí z 25, kteří žádali o hypoteční úvěr.

Graf 17: Co vyjadřuje ukazatel LTV?



Zdroj: vlastní zpracování

Výsledky šetření autora práce příjemně překvapily. Respondenti měli skvělý přehled v základních pojmech, jako jsou refinancování úvěru, RPSN atd. Hlavním nedostatkem je nízká informovanost občanů v oblasti současné hospodářské situace, jelikož pouze 62 % občanů ČR si správně myslí, že má negativní dopad na sjednávání hypotečních úvěrů.

6 Závěr

Z diplomové práce vyplývá, že oblast hypotečních úvěrů je velmi náročná, složitá a pro člověka, který není příliš finančně gramotný, dokonce nesrozumitelná. Diplomová práce rovněž přinesla zjištění, že na hypotečním trhu je obrovská konkurence. Na hypotečním trhu existuje celá řada bankovních i nebankovních institucí, které nabízejí hypoteční úvěry. Zájemce o hypoteční úvěr se musí rozhodnout, kterou z těchto institucí zvolí pro financování svého bydlení a zároveň musí správně posoudit výhodnost jednotlivých nabídek. Žadatelé o hypoteční úvěr osloví nebankovní společnost zpravidla tehdy, pokud nedokáží splnit některou podmínku nebo požadavek bankovní společnosti. Nejčastějšími důvody bývá nedostatečná bonita, negativní záznam v registru dlužníků nebo nedostatečný příjem žadatele. Nebankovní společnosti tyto parametry neposuzují tak přísně. Na druhou stranu se v nebankovním sektoru vyskytuje celá řada společností, které jsou nespolehlivé a podvodné. Při sjednávání hypotečního úvěru je nutné, aby si žadatel detailně prostudoval ceníky jednotlivých poskytovatelů hypotečního úvěru a seznámil se s poplatky, které se vztahují ke konkrétnímu typu hypotečního úvěru. Bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů nabízejí celou řadu produktů, které se od sebe nejčastěji liší účelovostí, množstvím a výší jednorázových nebo periodických poplatků. Spotřebitel hypotečního úvěru by měl rovněž myslet na dostatečnou finanční rezervu pro splácení svého úvěru, aby byl schopen tento dlouhodobý závazek v co nejkratší době splatit. Nedílnou součástí je také pojištění, které by každý spotřebitel tohoto typu úvěru měl mít. Díky tomuto pojištění dokáže v případě úrazu, nemoci nebo invalidity, kdy nebude mít pravidelný a dostatečný měsíční příjem, bezproblémově splácet hypoteční úvěr. Diplomová práce se v modelové situaci zabývá pouze účelovými hypotečními úvěry pro fyzické osoby. Jelikož je hypoteční trh příliš rozsáhlý, nabízí se příležitost tuto práci rozšířit například o oblast refinancování hypotečního úvěru nebo o problematiku poskytování hypotečních úvěrů právnickým osobám.

Cílem diplomové práce bylo navrhnout a zhodnotit nejvýhodnější hypoteční úvěr pro vybranou fiktivní domácnost. Nejvýhodnější nabídku předložila Komerční banka, a.s., která nabízí hypoteční úvěr s názvem „Hypoteční úvěr KB“. Tento typ hypotečního úvěru nabízí fiktivní domácnosti nejnížší úrokovou sazbou, nejnížší hodnotu roční procentuální sazby nákladů a celková splatná částka, kterou domácnost zaplatí je nejnížší v porovnání s ostatními bankovními institucemi.

7 Seznam použitých zdrojů

Použitá literatura

- [1] *Banky: Platební styk; Finanční arbitř; Praní špinavých peněz: podle stavu k.* Ostrava: Sagit, 2007. ÚZ: úplné znění. ISBN 978-80-7208-632-0.
- [2] DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty.* Praha: Linde, 1999. Praktické příručky. Daně, účetnictví, ekonomie. 475 s. ISBN 80-7201-164-2.
- [3] KOŽENÁ, Marcela. *Podniková ekonomika: distanční opora.* Vydání čtvrté. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2016. 115 s. ISBN 978-80-7395-975-3.
- [4] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví.* V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [5] RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého.* 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
- [6] REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy.* 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. 768 s. ISBN 978-80-247-367
- [7] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení.* 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [8] SYROVÝ, Petr, NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance.* Praha: Grada, 2003. Osobní a rodinné finance. 176 s. ISBN 80-247-0478-1.
- [9] ŠKVÁRA, Miroslav. *Finanční gramotnost.* Praha: M. Škvára, 2011. 219 s. ISBN 978-80-904823-0-2.

Internetové zdroje

- [10] Ceny nemovitostí stále rostou. *Hospodářské noviny* [online]. [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-66468570-ceny-nemovitosti-stale-rostou-nejvic-za-posledni-ctvrtleti-zdrazily-byty-nejmene-rodinne-domy>
- [11] Co čekat od pojištění hypotéky?. *Penize.cz* [online]. [cit. 2018-09-20]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/zivotni-pojisteni/336593-co-cekat-od-pojisteni-hypoteky>
- [12] Co je americká hypotéka. *Penize.cz* [online]. [cit. 2018-09-14]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/80270-co-je-americka-hypoteka>
- [13] Co je anuitní splácení hypotečního úvěru. *Finance.idnes.cz* [online]. [cit. 2018-09-18]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/co-je-anuitni-splaceni-hypotecniho-uveru-fpt-pujcky.aspx?c=A051121_163037_viteze_jjj
- [14] Co je a co není PRIBOR. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2018-09-13]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2015/20150415_co_je_pribor.html#1
- [15] Co je to družstevní záložna?. *Financnivzdelavani.cz* [online]. [cit. 2018-09-24]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/co-je-to-druztevni-zalozna>
- [16] Co jsou úrokové sazby. *Penize.cz* [online]. [cit. 2018-09-12]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/80356-co-jsou-urokove-sazby>
- [17] ČECHLOVSKÁ, Š. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. *Aplikované právo* [online]. 2005 [cit. 2018-09-05]. Dostupné z:

- <https://docplayer.cz/691375-Hypotecni-bankovnictvi-v-podminkach-ceske-ekonomiky.html>
- [18] Čerpání a splácení hypotéky. *Hypoteky-online.cz* [online]. [cit. 2018-09-18]. Dostupné z: <https://www.hypoteky-online.cz/cerpani-a-splaceni-hypoteky/>
- [19] Česká spořitelna. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2018-12-04]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/322477-ceska-sporitelna-a-s-hypoteka-ceske-sporitelny-do-80>
- [20] ČESKO. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech [cit. 2018-09-11]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190#cast2>
- [21] ČNB zpřísnila svá doporučení. Získat úvěr bude těžší. *Finance.cz* [online]. [cit. 2018-09-14]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/511042-cnb-doporuceni-ziskat-uver-bude-tezsi/>
- [22] ČNB zavádí nové limity na hypotéky. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2018-09-14]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html
- [23] Degresivní splácení hypotečního úvěru. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2018-09-18]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/degresivni-splaceni/>
- [24] Fincentrum Hypoindex – vývoj. *Hypoindex* [online]. [cit. 2018-12-27]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [25] HB Index. *Český telekomunikační úřad* [online]. [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <http://multimedia.ctk.cz/grafika/index>
- [26] Historie bydlení: Zmapovali jsme, jak se bydlelo za socialismu. *Finance.idnes.cz* [online]. [cit. 2018-09-08]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici-giu-/sporeni.aspx?c=A180822_094159_sporeni_sov
- [27] Historie hypotečních úvěrů. *Partners* [online]. [cit. 2018-09-10]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- [28] Hypoteční banka, a.s. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2018-11-03]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/241457-hypotecni-banka-a-s-hypotecni-uver-do-70>
- [29] Hypoteční financování. *ARTN* [online]. [cit. 2018-12-02]. Dostupné z: <http://artn.cz/2016-hypotecni-financovani/>
- [30] Hypoteční slovník. *Banky.cz* [online]. [cit. 2018-09-14]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/>
- [31] Hypoteční úvěr. *Finance.topsid.com* [online]. [cit. 2018-09-25]. Dostupné z: http://finance.topsid.com/index.php?war=bankovni_obchody_a_produkty&unit=hypotecni_uver
- [32] Hypoteční úvěry napříč historií. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2018-09-05]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>
- [33] Hypotéka vs. úvěr ze stavebního spoření. *Finance.cz* [online]. [cit. 2018-12-10]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/508317-stavebko-vs-hypoteka/>
- [34] Hypotéky - pojmy, které byste měli znát!. *Partners* [online]. [cit. 2018-09-13]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/hypoteky-pojmy-ktere-byste-meli-znat/>
- [35] Hypotéky. *Komerční banka* [online]. [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>

- [36] Hypotéky. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2018-12-04]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>
- [37] Inflace. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace
- [38] Jak financovat vlastní bydlení: Hypotékou, nebo úvěrem ze stavebního spoření? *Finparada.cz* [online]. [cit. 2018-09-25]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/5160-Jak-financovat-vlastni-bydleni.aspx>
- [39] Jak spočítat anuitní splátky. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2018-09-20]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/spocitat-anuitni-splatky/>
- [40] Jaký je rozdíl mezi nominální a reálnou úrokovou sazbou?. *Evropská centrální banka* [online]. [cit. 2018-09-17]. Dostupné z: https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me/html/nominal_and_real_interest_rates.cs.html
- [41] Katastrální mapa. *Státní správa zeměměřičství a katastru* [online]. [cit. 2018-09-14]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Katastralni-mapa.aspx>
- [42] Komerční banka. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/322485-komercni-banka-a-s-hypotecni-uver-do-90>
- [43] LTV. *Banky.cz* [online]. [cit. 2018-09-13]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ltv/>
- [44] Nabídka hypoték. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek>
- [45] Nabídka hypoték. *UniCredit Bank* [online]. [cit. 2018-12-17]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html#>
- [46] Nabídka hypoték. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>
- [47] Na jak dlouho zafixovat úrok u hypotéky? Stále jsou mimořádně levné, využijte toho. *Mesec.cz* [online]. [cit. 2018-09-10]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/na-jak-dlouho-zafixovat-urok-u-hypoteky-stale-jsou-levne/>
- [48] Nebankovní hypotéky - hypotéky poskytnuté nebankovním subjektem. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2018-09-24]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/nebankovni-hypoteky/>
- [49] Nový zákon o spotřebitelském úvěru. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-09-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>
- [50] O bance. *UniCredit Bank* [online]. [cit. 2018-12-16]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance/banka/o-bance.html>
- [51] Progresivní splácení hypotečního úvěru. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2018-09-18]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/progresivni-splaceni/>
- [52] Rozdělení bank na univerzální a specializované. *Investia.cz* [online]. [cit. 2018-09-24]. Dostupné z: <https://www.investia.cz/univerzalni-a-specializovane-banky>
- [53] Slovník finančních pojmů. *Penize.cz* [online]. [cit. 2018-09-14]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník>

- [54] Spotřebitelé. *Ministerstvo financí ČR* [online]. [cit. 2018-09-11]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/uvery-pro-spotrebitele/spotrebitelsky-uver/spotrebitele>
- [55] Seznam hypotečních bank. *Finance.cz* [online]. [cit. 2018-10-14]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/seznamy-a-adresare/hypotecni-banky/>
- [56] Sjednávám hypotéku. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-12-04]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/sjednavam-hypoteku/>
- [57] Stát půjčí mladým rodinám na bydlení až dva miliony korun. *Aktualne.cz* [online]. [cit. 2018-09-19]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/stat-pujci-mladym-rodinam-na-bydleni-az-dva-miliony-korun/r~d1bade5673b511e8bb77ac1f6b220ee8/?redirected=1537378229>
- [58] Šest kroků, jak při refinancování hypotéky a půjčky ušetřit tisíce. *Finance.idnes.cz* [online]. [cit. 2018-09-14]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/jak-refinancovat-hypoteku-a-uver-d4e-viteze.aspx?c=A150601_104630_viteze_sov
- [59] Úroková sazba hypoték. *MBank.cz* [online]. [cit. 2018-09-10]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/blog/post,601,specialistka-mbank-na-hypotecni-uvery-komentuje-vyvoj-situace-na-hypotecnim-trhu.html>
- [60] Úvěry. *Ministerstvo financí ČR* [online]. [cit. 2018-09-11]. Dostupné z: <https://www.psfv.cz/cs/uvery/zakladni-informace>
- [61] Výpis z katastru nemovitostí. *Katastr.net* [online]. [cit. 2018-09-14]. Dostupné z: <http://www.katastr.net/vypis-z-katastru-nemovitosti-online>
- [62] Výpočet RPSN. *Finanční arbitř* [online]. [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn/vypocet-rpsn.html>
- [63] Vyřizování hypotečního úvěru krok za krokem. *Ekonomický magazín* [online]. [cit. 2018-09-20]. Dostupné z: <https://www.ekonomickymagazin.cz/2018/01/poradna-vyizeni-hypotecniho-uveru-krok-za-krokem/>
- [64] Výroční zpráva 2017. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1624/hb_vz2017_14.pdf
- [65] Výroční zpráva 2017. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/FSCS/Prilohy/vz-2017.pdf
- [66] Výroční zpráva 2017. *Komerční banka* [online]. [cit. 2018-12-03]. Dostupné z: https://www.kb.cz/getmedia/425bf81f-1f24-4a0f-a228-45ecd54befb2/KB_VZ_2017_CZ.pdf.aspx
- [67] Výroční zpráva 2017. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2018-12-08]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/attachments/vyrocnizpravy/vz-rb-17-cz.pdf>
- [68] Zájem o hypotéky stoupl před jejich regulací až o třicet procent, hlásí banky. *Aktuálně.cz* [online]. [cit. 2019-02-11]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceske-banky-zajem-o-hypoteky-stoupl-pred-jejich-regulaci-az-r~ca7faa10c33411e8acf3ac1f6b220ee8/>

Seznam tabulek

Tabulka 1: Základní údaje o hypotečním trhu – 1. čtvrtletí 2018.....	41
Tabulka 2: Základní údaje o hypotečním trhu – 2. čtvrtletí 2018.....	42
Tabulka 3: Základní údaje o hypotečním trhu – 3. čtvrtletí 2018.....	43
Tabulka 4: Základní údaje o hypotečním trhu – 4. čtvrtletí 2018.....	44
Tabulka 5: Bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů.....	47
Tabulka 6: Výhody a nevýhody hypotečního úvěru.....	48
Tabulka 7: Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření.....	48
Tabulka 8: Hypoteční produkty – Hypoteční banka.....	51
Tabulka 9: Hypotéka České spořitelny.....	53
Tabulka 10: Hypoteční úvěr KB.....	54
Tabulka 11: Flexibilní hypotéka.....	55
Tabulka 12: Hypotéka 2 v 1.....	56
Tabulka 13: Hypotéka na bydlení – Klasik.....	58
Tabulka 14: Kontokorentní hypotéka.....	59
Tabulka 15: Hypotéka na pronájem.....	60
Tabulka 16: U hypotéka účelová.....	62
Tabulka 17: Výpočet čisté měsíční mzdy (Kč).....	63
Tabulka 18: Shrnutí modelové situace.....	64
Tabulka 19: Nabídka hypotečního úvěru – Hypoteční banka, a.s.....	65
Tabulka 20: Výpočet měsíční anuitní splátky – Hypoteční banka, a.s.....	66
Tabulka 21: Výpočet RPSN – Hypoteční banka, a.s.....	66
Tabulka 22: Výpočet celkové splatné částky – Hypoteční banka, a.s.....	67
Tabulka 23: Výpočet koeficientu navýšení – Hypoteční banka, a.s.....	67
Tabulka 24: Nabídka hypotečního úvěru – Česká spořitelna, a.s.....	68
Tabulka 25: Výpočet měsíční anuitní splátky – Česká spořitelna, a.s.....	68
Tabulka 26: Výpočet RPSN – Česká spořitelna, a.s.....	69
Tabulka 27: Výpočet celkové splatné částky – Česká spořitelna, a.s.....	69
Tabulka 28: Výpočet koeficientu navýšení – Česká spořitelna, a.s.....	70
Tabulka 29: Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka, a.s.....	70
Tabulka 30: Výpočet měsíční anuitní splátky – Komerční banka, a.s.....	71
Tabulka 31: Výpočet RPSN – Komerční banka, a.s.....	71

Tabulka 32: Výpočet celkové splatné částky – Komerční banka, a.s.	72
Tabulka 33: Výpočet koeficientu navýšení – Komerční banka, a.s.	72
Tabulka 34: Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a.s.	73
Tabulka 35: Výpočet měsíční anuitní splátky – Raiffeisenbank, a.s.	73
Tabulka 36: Výpočet RPSN – Raiffeisenbank, a.s.	74
Tabulka 37: Výpočet celkové splatné částky – Raiffeisenbank, a.s.	74
Tabulka 38: Výpočet koeficientu navýšení – Raiffeisenbank, a.s.	75
Tabulka 39: Nabídka hypotečního úvěru – UniCredit Bank, a.s.	75
Tabulka 40: Výpočet měsíční anuitní splátky – UniCredit Bank, a.s.	76
Tabulka 41: Výpočet RPSN – UniCredit Bank, a. s.	76
Tabulka 42: Výpočet celkové splatné částky – UniCredit Bank, a.s.	77
Tabulka 43: Výpočet koeficientu navýšení – UniCredit Bank, a.s.	77
Tabulka 44: Přehled orientačních nabídek hypotečního úvěru	78
Tabulka 45: Pojištění proti neschopnosti splácet	83

Seznam grafů

Graf 1: Průměrná úroková sazba hypoték v letech 1995 až 2010	18
Graf 2: Anuitní splácení	34
Graf 3: Progresivní splácení hypotečního úvěru	34
Graf 4: Degresivní splácení hypotečního úvěru	35
Graf 5: Poskytnuté hypoteční úvěry a průměrná úroková sazba v roce 2018	44
Graf 6: Průměrná míra inflace v roce 2018	45
Graf 7: HB Index - vývoj tržních cen nemovitostí	46
Graf 8: Tržní podíly největších bankovních poskytovatelů hypotečních úvěrů	47
Graf 9: Jakým způsobem jste řešil (a) financování bydlení?	81
Graf 10: Co znamená zkratka RPSN?	81
Graf 11: Co je to refinancování úvěru?	82
Graf 12: Dopad současné hospodářské situace na sjednávání hypotečních úvěrů	82
Graf 13: Výše průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů	83
Graf 14: Splácení hypotečního úvěru bez sankcí	84
Graf 15: Co vyjadřuje ukazatel DSTI?	84
Graf 16: Co vyjadřuje ukazatel DTI?	85
Graf 17: Co vyjadřuje ukazatel LTV?	85

8 Přílohy

Příloha č. 1: Nabídka hypotečního úvěru – Hypoteční banka, a.s.

Příloha č. 2: Nabídka hypotečního úvěru – Česká spořitelna, a.s.

Příloha č. 3: Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka, a.s.

Příloha č. 4: Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a.s.

Příloha č. 5: Nabídka hypotečního úvěru – UniCredit Bank, a.s.

Příloha č. 6: Dotazníkové šetření

8.1 Příloha č. 1: Nabídka hypotečního úvěru – Hypoteční banka, a.s.

Údaje o klientovi

Jméno y x
Telefon
E-mail

19.02.2019 13:41:10
1.669.0
18.02.2019

Orientační propočet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 80 % hodnoty nemovitosti
Bez poplatku za správu

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	3 200 000 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	700 000 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	2 500 000 Kč

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	2 500 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	5 033 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	80 %	Minimální hodnota zajištění	3 125 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	25 let / 300	Délka čerpání úvěru	12 měsíců

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace) 5 let Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme při předání kompletní Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru od 19.2.2019 do 21.3.2019 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.

Výsledná úroková sazba 3,19 % p. a.
Základní úroková sazba 3,89 % p. a.
Akční sleva z úrokové sazby -0,70 % p. a.

Složení odchylek:

Akce Jasná hypotéka (Úroková sazba je podmíněna zasláním příjmu na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši min. 1,5 násobku měsíční splátky hypotéky a sjednáním životního pojištění u ČSOB Pojišťovny. Pojištění lze nahradit sjednáním účtu spoludlužníka u ČSOB/Poštovní spořitelny.) = -0,70

RPSN a poplatky

RPSN 3,26 % p. a.

Následující náklady jsou započítány v RPSN:

1. čerpání přes pobočku či korespondenčně, 6. a další	1 000 Kč	Zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků	100 Kč
Čerpání na návrh na vklad ZP	1 900 Kč	Zaslání pokynu k výmazu zástavního práva	1 500 Kč

Následující náklady nejsou věřiteli známy a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: případný poplatek za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za pořízení záznamu z listu vlastnictví z KN, za zaslání výpisu poštou a případně další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	12 104 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění stavby a domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	12 104 Kč

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	12 873 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	44 554 Kč
z toho životní minimum	12 673 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	28 608 Kč
Povinná měsíční rezerva	3 631 Kč	Zůstatek příjmů	15 946 Kč

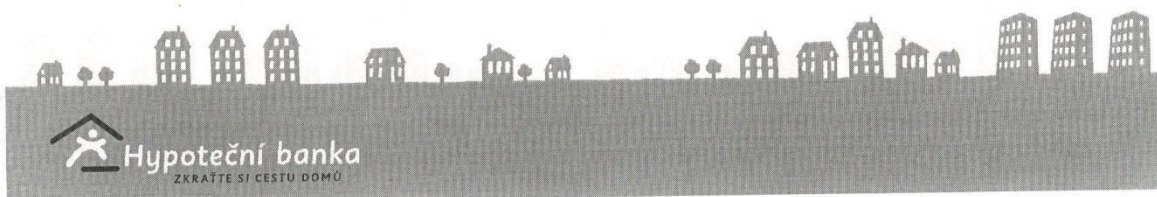
Varianty splátky pro porovnání

Úroková sazba	Měsíční splátka na 20 let	Měsíční splátka na 25 let	Měsíční splátka na 30 let	
5 let fixace	3,19 % p. a.	14 104 Kč	12 104 Kč	10 798 Kč

Výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru, RPSN a případně další údaje) jsou pouze orientační, vychází z dostupných informací při vypracování tohoto Orientačního propočtu a mohou se od konečných hodnot v následně Smlouvě o úvěru a Předmluvní informaci lišit.

Kontaktní osoba

Jméno Bc. Martina Králová
Telefon 737 224 286
E-mail kralova.martina@hypotecnibanka.cz



8.2 Příloha č. 2: Nabídka hypotečního úvěru – Česká spořitelna, a.s.



Vaše nabídka Hypotéky České spořitelny Každý třetí klient řeší bydlení s námi!

Nabídka je platná do 21. 3. 2019



Kontakt na Vašeho hypotečního specialistu:

Pavčina Volná
tel.: +420 731 646 682
e-mail: pvolna@csas.cz

1. Vaše údaje

Výše vlastních zdrojů:	700.000,00 Kč	Výše cizích zdrojů:	0,00 Kč
------------------------	---------------	---------------------	---------

2. Vaše Hypotéka ČS

Výše požadovaného úvěru:	2.500.000,00 Kč	Výše splátky:	12.034,00 Kč
Délka splatnosti:	25 let	Úroková sazba:	3,09 %
Doba fixace úrokové sazby:	5 let	Předpokládaný podíl úvěru na zajištění:	78,13 %
Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti:	3.200.000,00 Kč	Splácení z aktivního účtu u ČS:	ano
Účel hypotéky:	koupě		
Pojištění schopnosti splácet:	ne		

3. Vaše cena

ÚROKOVÁ SAZBA

Výchozí úroková sazba:	3,89 %
Individuální sleva:	-0,30 %
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS:	-0,50 %

Vaše výše úrokové sazby: 3,09 %

! Díky hypotéce můžete mít vedení účtu zdarma

JEDNORÁZOVÉ PLATBY PŘI SJEDNÁNÍ HYPOTÉKY

Expresní čerpání:	2.000,00 Kč
-------------------	-------------

Jednorázové platby celkem: 2.000,00 Kč

MĚSÍČNÍ PLATBY U VAŠÍ HYPOTÉKY

Správa úvěru:	ZDARMA
---------------	--------

Měsíční platby celkem: 0,00 Kč

4. Další možnosti nastavení Vaší hypotéky

Orientační výše splátek pro požadovanou hypotéku při fixaci 8 let:

Doba splatnosti	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Měsíční anuitní splátky v Kč	45.133,00	24.304,00	17.430,00	14.037,00	12.034,00	10.725,00

8.3 Příloha č. 3: Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka, a.s.

**KB**

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Komerční banka, a.s.

se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČO 45317054
infolinka: 800 521 521 | e-mail: mojebanka@kb.cz

MICHAL VACEK

Rodné číslo/datum narození: 9503083777

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru je vytvořena na základě Vámi sdělených údajů a obsahuje všechny potřebné informace. Nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

Vámi požadované parametry

Účel úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Celková výše úvěru	2 500 000 Kč
Předpokládaná výše zajištění	3 200 000 Kč
Vlastní prostředky	700 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let

Parametry nabídky

Druh úvěru	spotřebitelský úvěr na bydlení – Hypoteční úvěr
Pevná zápisná úroková sazba (ÚS)	2,89 % p.a.
Doba platnosti pevné ÚS	5 let
Doba trvání úvěru	301 měsíců
Počet splátek	300
Výše anuitní splátky	11 740 Kč
Zajištění	zástavním právem k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem
RPSN*	2,95 %
Celková splatná částka*	3 518 542,09 Kč
Poplatky a ceny	viz Výňatek ze Sazebníku

* výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených ve Vzorovém příkladu a splátkovém kalendáři. Detailní přehled splátek (počet a výše) je uveden tamtéž.

Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám **garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů** od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na:

- vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“,
- předložení dokumentů vyznačených v „Seznamu dokladů“,
- kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a
- uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“.



NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Další podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru je sjednat si u nás běžný účet, ze kterého bude poskytnutý úvěr splácen.

Nabídka úrokové sazby hypotečního úvěru je platná k níže uvedenému dni a platí za splnění následující podmínky:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet.

Úrokovou sazbu Vám můžeme snížit za splnění níže uvedených podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru).

Další možné varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
3 roky, 3,19 % p.a.	14 147 Kč	12 131 Kč	10 816 Kč
5 let, 2,89 % p.a.	13 771 Kč	11 740 Kč	10 411 Kč

Výše anuitní splátky vychází z předpokladu, že úvěr je čerpán v plné výši k **27.2.2019** a první anuitní splátka bude uhrazena v měsíci následujícím po úhradě samostatné úrokové platby.

Výňatek ze Sazebníku

Vyhodnocení rizik spojených s

bytovou jednotkou / rodinným domem - zrychleně	1 000 Kč
bytovou jednotkou / rodinným domem - standardně	4 500 Kč
ostatními typy nemovitostí	individuálně
vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce (Zpráva)	1 000 Kč první až třetí Zpráva, 2 900 Kč čtvrtá a každá další Zpráva.
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Čerpání úvěru	zdarma
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Spravování úvěru (měsíčně)	zdarma
Flexibilita úvěru (měsíčně)	19 Kč
Služba zasilání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě (měsíčně)	20 Kč
Služba zasilání výpisů z úvěrového účtu v elektronické formě (měsíčně)	zdarma
Vedení běžného účtu, ze kterého je úvěr splácen (měsíčně)	zdarma

Vzorový příklad a splátkový kalendář

Vstupní podmínky pro výpočet vzorového příkladu

- úvěr je čerpán jednorázově k **27.2.2019**, ve výši **2 500 000 Kč**
- pravidelná splátka je hrazena vždy k **15.dni** v měsíci
- první anuitní splátka bude hrazena k **15.4.2019**
- úroková sazba je stanovena ve výši **2,89 % p.a.**

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054

OPRAVENÁ V DRUHÉHO REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360



10810114258885

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 21.3.2017 TSS_LOANOFFERP.DOCM 20.02.2019 11:02:54

8.4 Příloha č. 4: Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a.s.

KAMPAŇOVÝ ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Typ hypotečního úvěru **KLASIK**
 Varianta zvoleného typu **---**

Parametry požadovaného úvěru

Hodnota nemovité věci určené ke zřízení zástavního práva	3 200 000 Kč
Požadovaná výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
z toho 20+ (drobná investice čerpaná přímo na účet, maximálně 20% účelové části)	0 Kč
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	78,13% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Koupě
Požadovaná doba splácení (v letech nebo měsících)	25 let
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	5

Hlavní žadatel (klient)

Kontaktní informace		Doplňující informace	
Jméno a příjmení: XY		Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR
Kontaktní telefon:		Sektor zaměstnání	Peněžnictví
E-mail:		Vzdělání:	vysokoškolské
Ulice a č.p.:		Počet let praxe v oboru:	5
Město/Obec:			
Zajištění		Financovaná nemovitost	
Region zástavy	Pardubický kraj	Typ nemovité věci	pozemek se stavbou
Typ nemovité věci	pozemek se stavbou		
Obec	jiné		
Užitná plocha v m ²	124		

Domácnosti

	První domácnost	Druhá domácnost
Počet žadatelů:	2	0
Region bydliště všech žadatelů jedné domácnosti:	Pardubický kraj	
Počet vyživovaných dětí v domácnosti:	1	
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	43 287 Kč	
Měsíční výdaje domácnosti:	8 000 Kč	
Nadstandardní měsíční výdaje na zdravotní péči:	0 Kč	
Měsíční výdaje na nájemné nebo podobné náklady na bydlení:	0 Kč	
Výživné:	0 Kč	
Srážky ze mzdy:	0 Kč	
Operativní leasing:	0 Kč	
Měsíční splátky hypotečních úvěrů:	0 Kč	
Měsíční splátky spotřebitelských úvěrů, leasingů, splátkových prodejů, úvěrů ze SS:	0 Kč	
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních):	0 Kč	
Celkové nesplacené limity hypotečních, spotřebitelských a podnikatelských úvěrů:	0 Kč	
Celkové limity kreditních karet:	0 Kč	
Celkové limity kontokorentů:	0 Kč	

Verze propočtu: 1130.5.43525/2019.2.19/1/; propočet hypotečního úvěru KLASIK; XY

KAMPAŇOVÝ ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Propočet hypotečního úvěru KLASIK ve výši 2 500 000 Kč s fixací na 5 let

	25	Další varianty délky splácení (v letech):				
		5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	32 544,-	115 067,-	63 146,-	45 993,-	37 532,-	29 293,-
Měsíční anuitní splátka	12 236,-	45 245,-	24 476,-	17 615,-	14 231,-	10 935,-
- bez pojištění schopnosti splácet		48 136,-	26 040,-	18 741,-	15 140,-	11 634,-
- včetně pojištění schopnosti splácet	13 018,-					
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	NE	NE	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	3,29%	GARANCE úrokové sazby do		21.3.2019	bonusu do	21.3.2019

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk, tj. vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc. Operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 43 287 Kč	3 537 000,-	956 000,-	1 768 000,-	2 457 000,-	3 041 000,-	3 958 000,-
---	-------------	-----------	-------------	-------------	-------------	-------------

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	0,-	Částka 20+ v Kč:	Nepožadováno
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Aktivní využívání účtu v RB?	ANO, sleva 1,0%
Celková částka ke splacení:	3 762 933,-	Bude v RB uzavřeno majetkové pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	6 854,-	Pojištění schopnosti splácet: balíček/měsíčně v Kč	A12 / 782 Kč
Bonus k hypotéce v Kč*	5 000,-	A12: smrt, invalidita, pracovní neschopnost	

Zákonná RPSN	3,6%	Úvěrová RPSN	3,3%
--------------	-------------	--------------	-------------

Výpočet uvedené zákonné RPSN (a Celkové částky ke splacení) je založen na těchto předpokladech: úvěr v částce 2 500 000 Kč je čerpán jednorázově v plné výši. Bance Klient zaplatí poplatek za poskytnutí úvěru 0 Kč, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva 1 500 Kč, 1x platbu úroků 6 854,17 Kč, 300x měsíční anuitní splátku 12 235,80 Kč a 301x měsíční poplatek za vedení běžného účtu 250 Kč (orientační údaj, Banka nabízí i účty, za které Klient nemusí platit žádné poplatky). Dále jsou s úvěrem spojeny tyto jednorázové náklady nehranzené Bance (uvedené v orientační výši): ocenění nemovitosti 6 000 Kč, pořízení výpisů z katastru nemovitostí 350 Kč, ověření podpisů smluv 240 Kč, zápis a výmaz v katastru nemovitostí 2 000 Kč. Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zápisu zřízení k nemovitosti a sjednání a úhrada pojištění nemovitosti včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch Banky. Doba trvání úvěru je 301 měsíců.

Výpočet úrokové RPSN je založen na stejných předpokladech čerpání a splácení, přičemž do nákladů jsou zahrnuty pouze úroky, poplatek za poskytnutí úvěru a poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva. Celková částka ke splacení pak činí 3 679 093 Kč.

Orientační propočet je pouze informativní a umožňuje Klientovi získat představu o splácení hypotečního úvěru. Klient bere na vědomí, že údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu jsou v souvislosti s poskytováním služeb Klientovi uchovávány společností Raiffeisenbank a.s. a mohou být využity Raiffeisenbank a.s. nebo jejím zprostředkovatelem k jednání o uzavření smlouvy a to i prostřednictvím telefonního nebo e-mailového kontaktu. Více informací o ochraně osobních údajů Raiffeisenbank a.s. je uvedeno na www.rb.cz.

Banka je připravena poskytovat Klientovi k hypotečnímu úvěru pouze obecná doporučení ve smyslu § 85 odstavce 4 zákona o spotřebitelském úvěru; nebude však poskytovat radu podle § 85 odstavců 1 až 3 zákona o spotřebitelském úvěru. Údaje, které Klient k vyplnění tohoto dokumentu předal(a), byly automatizovaně zpracovány. Tento Orientační propočet nepředstavuje nabídku ani smlouvy ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; jakákoliv bankovní služba může být poskytnuta výhradně na základě zvláštní písemné smlouvy.

*** Pro přiznání bonusu musí být účastník majitelem bankovního účtu Raiffeisenbank a.s., ze kterého je úvěr pravidelně splácen. Bankovní účet musí být otevřen nejpozději do 15 dnů od podpisu úvěrové smlouvy. Za dobu trvání kampaně, lze bonus vyplatit pouze jednou. Bonus nelze uplatnit při refinancování úvěru z Raiffeisenbank a.s.**

Pravidla kampaně jsou uvedena na webu www.rb.cz/hypodny.

Podpis klienta

Zprostředkovatel

Jméno a příjmení: _____
 Společnost: _____
 Provizní číslo: _____
 Kontakt: _____

Raiffeisenbank a.s.

Jméno a příjmení pracovníka RB: Tereza Kubová
 HC/pobočka: Pardubice, K Polabinám 1893-4
 Kontakt: tel.: 467 002 505; mobil: 731 677 551

Zpracováno dne: 22.2.2019

Podpis _____

Podpis, datum _____

Verze propočtu: 1130.5.43525/2019.2.19/1/; propočet hypotečního úvěru KLASIK; XY

8.5 Příloha č. 5: Nabídka hypotečního úvěru – UniCredit Bank, a.s.



Orientační nabídka hypotečního úvěru

Klient: XY X
E-mail:
Telefon:
Dne: 19.2.2019

Typ produktu	U hypotéka účelová
Výše úvěru	2 500 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (v měsících)	300
Úroková sazba	2,99% p. a.
Výše splátky	11 843 Kč
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč
Poplatek za ověření podpisu	30 Kč
Popl. za podání návrhu na vklad (výmaz) zástavního práva	2 000 Kč
RPSN *	3,05%

* Ve výpočtu RPSN není zohledněn poplatek za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitostí (náklady odhad nemovitosti)

Úrokovou sazbu Vám v uvedené výši rezervujeme za těchto předpokladů:

- požadované parametry úvěru (účel úvěru, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období) zůstanou beze změn
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit k zajištění úvěru, bude ve výši alespoň 3200000 Kč, za předpokladu, že zastavovaná nemovitost neslouží k zajištění jiného úvěru
- nejpozději do 5.3.2019 včetně bude do banky doručena kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněná a podepsaná žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru.

Děkujeme za Váš zájem. V případě dotazů nás, prosím, neváhejte kontaktovat. Těšíme se na naši spolupráci.

Jméno bankéře:
Pobočka:
E-mail:
Telefon:

Alternativní nabídka výše splátky:

Fixní období	1 rok	2 roky	3 roky	5 let	7 let	10 let
Výše splátky						
Měsíční pojištění*:	11 584 Kč	11 584 Kč	11 584 Kč	11 584 Kč	11 584 Kč	11 584 Kč
Jednorázové pojištění**:	11 669 Kč	11 669 Kč	11 669 Kč	11 669 Kč	11 669 Kč	11 669 Kč

* výše splátky nezahrnuje měsíční pojištění, které činí 750 Kč

** do měsíční splátky je zahrnuto jednorázové pojištění navýšením úvěru

Tato nabídka je pouze indikativní, není návrhem na uzavření smlouvy a nelze z ní proto dovozovat povinnost banky uskutečnit jakékoli transakce. Případné uzavření smlouvy nebo uskutečnění transakce je vázáno na získání potřebných interních schválení v rámci banky a na podepsání příslušné smluvní dokumentace. Tato nabídka není radou podle pravidel stanovených zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

8.6 Příloha č. 6: Dotazníkové šetření

Dobrý den, jmenuji se Michal Vacek a jsem studentem pátého ročníku České zemědělské univerzity v Praze. V rámci své diplomové práce provádím průzkum informovanosti občanů ČR v oblasti hypotečních úvěrů. Prosím Vás o chvíli věnovanou vyplnění krátkého dotazníku, který je anonymní. Správně je vždy pouze jedna odpověď.

1. Uved'te prosím Vaše pohlaví:

- muž
- žena

2. Uved'te prosím Váš věk:

- 18 – 25 let
- 26 – 35 let
- 36 – 59 let
- nad 60 let

3. Uved'te prosím Vaše vzdělání:

- základní
- středoškolské bez maturity
- středoškolské s maturitou
- vysokoškolské

4. Jakým způsobem jste řešil (a) financování bydlení?

- hypotečním úvěrem
- úvěrem ze stavebního spoření
- vlastními prostředky
- financování bydlení jsem zatím neřešil (a)

5. Hypoteční úvěr je zajištěný:

- zástavním právem k movité věci
- zástavním právem k nemovité věci
- zástavním právem k movité i nemovité věci
- zástavním právem není zajištěný

6. Hypoteční úvěry jsou řazeny do kategorie:

- krátkodobých úvěrů
- střednědobých úvěrů
- dlouhodobých úvěrů

7. Výše průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů se pohybuje v rozmezí:

- 2 – 4 %
- 5 – 7 %
- 8 – 10 %
- 11 – 13 %

8. Hypoteční úvěr lze splatit bez sankcí:

- kdykoliv
- nikdy
- v době splatnosti
- po ukončení doby fixace

9. Zkratkou RPSN se označuje:

- riziková pololetní sleva nákladů
- růstová prioritní sazba nákladů
- roční procentní sazba nákladů
- reálná pasivní sazba nákladů

10. Refinancováním hypotečního úvěru se rozumí:

- předčasné splacení hypotečního úvěru
- zhodnocení finančních prostředků
- splacení již existujícího hypotečního úvěru novým úvěrem
- pořízení další movité nebo nemovité věci na úvěr

11. Doba, po kterou nedochází ke změně úrokové sazby u hypotečního úvěru se nazývá:

- úrokové období
- vinkulace
- fixace
- kvitance

12. Který ukazatel vyjadřuje poměr mezi měsíční splátkou úvěru a celkovým čistým měsíčním příjmem klienta:

- LTV
- DTI
- DSTI
- VIN

13. Poměr celkového zadlužení klienta proti celkovému ročnímu čistému příjmu klienta vyjadřuje ukazatel:

- LTV
- DTI
- DSTI
- VIN

14. Který ukazatel vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a hodnotou zastavované nemovitosti:

- LTV
- DTI
- DSTI
- VIN

15. Na státní podporu hypotečních úvěrů v České republice nemají nárok:

- klienti, kteří jsou mladší než 36 let
- klienti, kteří nevlastní byt, ani rodinný dům
- klienti, kteří pořizují minimálně dva roky starou nemovitost

16. Mezi základní úrokové sazby České národní banky patří:

- nominální, reálná, 3T repo sazba
- diskontní, lombardní, 2T repo sazba
- fixní, variabilní, 4T repo sazba

17. Konsolidací hypotečního úvěru se rozumí:

- sloučení několika hypotečních úvěrů do jednoho úvěru
- rozdělení jednoho hypotečního úvěru do několika dílčích úvěrů
- zamítnutí žádosti o hypoteční úvěr

18. Americká hypotéka představuje:

- neúčelový hypoteční úvěr, u kterého klient musí vždy prokázat jeho použití
- neúčelový hypoteční úvěr, u kterého klient nemusí prokázat jeho použití
- účelový nebo neúčelový hypoteční úvěr pro klienty ze zahraničí

19. Pojištění hypotečního úvěru proti neschopnosti splácet je:

- vždy povinné
- nepovinné
- tento druh pojištění v České republice neexistuje

20. Myslíte si, že současná hospodářská situace má dopad na sjednávání hypotečních úvěrů?

- Ano, má pozitivní dopad na sjednávání hypotečních úvěrů
- Nemohu posoudit, nemám v této oblasti rozhled
- Ano, má negativní dopad na sjednávání hypotečních úvěrů
- Ne

Děkuji Vám za vyplnění dotazníku