

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Tereza Hejnová

© 2020 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tereza Hejnová

Ekonomika a management

Provoz a ekonomika

Název práce

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Název anglicky

Analysis of the supply of mortgage loans on the Czech market

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je nalezení vhodné nabídky hypotečního úvěru na českém trhu. Prvně budou tyto úvěry charakterizovány a následně rozčleněny dle různých hledisek. Tato práce bude obsahovat příklady i modelové situace, pro lepší orientaci a pochopení. Dílčím cílem bude porovnání výhodnosti hypotečních úvěrů u 4 bank (Hypoteční banka, Česká spořitelna, Moneta Money Bank a Air Bank). Další část této bakalářské práce bude zaměřená na aktuální situaci na českém trhu.

Metodika

Vytvoření teoretické části se bude odvíjet od studia dostupné literatury, tedy odborných knih z okruhu problematiky hypotečních úvěrů a ověřených internetových stránek. Praktická část bude vypracována deskriptivní metodou. K tomu budou využity dokumenty získané z bank a na základě komparativní analýzy bude provedeno srovnání výhodnosti hypotečních úvěrů vybraných bank.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, trh, výhodnost, úroková sazba, klient, splátka, žadatel, banka, úrok

Doporučené zdroje informací

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

KALABIS, Z. Bankovní služby v praxi. Brno: Computer Press, 2005. ISBN 80-251-0882-1.

PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-0.

REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.

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

VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Josef Brčák, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 23. 12. 2019

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 8. 1. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 16. 03. 2020

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 23. 3. 2020

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce doc., Ing., Josefu Brčákovi, CSc. za užitečné rady a odborné vedení.

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Abstrakt

Cílem bakalářské práce je nalezení vhodné nabídky hypotečního úvěru na českém trhu. V teoretické části jsou objasněny základní pojmy, které jsou spojené s hypotékou a samotným úvěrem. V práci je uvedena historie, členění úvěrů, poplatky či návštěva banky. Ta je rozepsána do 3 etap podle toho, jak banka postupuje.

Praktická část obsahuje analýzu českého hypotečního trhu a modelový příklad, při kterém si manželský pár vybírá nejvýhodnější banku. Volí jednu ze čtyř bank a to konkrétně mezi Hypoteční bankou, Českou spořitelnou, Monetou Money Bank a Air Bank. Pro lepší nastínění finanční situace je modelový příklad obohacen o tabulku s příjmy a výdaji. Dále se zde nachází tabulky, které slouží pro porovnávání jednotlivých bank. V závěru je uvedeno zhodnocení celé situace a vybrána nejvýhodnější varianta.

Klíčová slova:

Hypoteční úvěr, trh, výhodnost, úroková sazba, klient, splátka, žadatel, banka, úrok, nemovitost

Analysis of the supply of mortgage loans on the Czech market

Abstract

The goal of this Bachelor thesis is to find a suitable mortgage loan offer on Czech market. The theoretical part explains the basic concepts that are associated with the mortgage and the loan itself. The thesis includes history, division of loans, fees and bank visit. The visit is divided into three stages depending on bank proceeds.

The practical part contains an analysis of the Czech mortgage market and a model example of married couple which chooses the most advantageous bank. They choose one of four banks (Hypotecni banka, Ceska spořitelna, Moneta Money Bank and Air Bank). The model example is enriched with a table of incomes and expenses for better understanding of their financial situation. Also there are tables for comparing individual banks. There is evaluation of the whole situation in the conclusion and also is selected the most advantageous option.

Keywords:

Mortgage loan, market, advantageousness, interest rate, client, payment, applicant, bank, interest, property

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Cíl práce a metodika	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika	12
3 Úvěr	13
3.1 Hypoteční úvěr	13
3.1.1 Historie.....	14
3.1.2 Rozdělení hypotečních úvěrů.....	15
3.1.2.1 Členění podle účelu	15
3.1.2.2 Členění podle doložení příjmů	16
3.1.2.3 Členění podle typu splátek	16
3.1.2.4 Členění podle typu úročení.....	18
3.2 Velikost hypotečního úvěru	20
3.3 Co nás čeká při návštěvě banky	21
3.3.1 Krok 1 – schůzka se specialistou	22
3.3.2 Krok 2 – doložení dokumentů	22
3.3.3 Krok 3 – podpis smlouvy.....	22
3.4 Úrokové sazby.....	23
3.5 Poplatky.....	23
3.5.1 Poplatek za čerpání úvěru	23
3.5.2 Poplatek za ocenění nemovitosti.....	23
3.5.3 Poplatek za vedení úvěrového účtu	23
3.5.4 Poplatek za expresní čerpání hypotéky.....	24
3.5.5 Pojištění nemovitosti.....	24
3.6 RPSN.....	24
3.7 Státní podpora hypoték	25
4 Vlastní práce	26
4.1 Analýza trhu	26
4.2 Modelový příklad	30
4.3 Vybrané banky	33
4.3.1 Hypoteční banka	33
4.3.2 Česká spořitelna.....	34
4.3.3 Moneta Money Bank	35
4.3.4 Air Bank.....	36
4.4 Porovnání nabídek jednotlivých bank.....	38

4.5	Zhodnocení situace.....	39
5	Závěr.....	42
6	Seznam použitých zdrojů.....	44
6.1	Literární zdroje.....	44
6.2	Internetové zdroje.....	44

Seznam obrázků

Obrázek 1	Vzorec pro výpočet anuity.....	17
Obrázek 2	Vzorec pro výpočet RPSN.....	24

Seznam tabulek

Tabulka 1	Anuitní splátky.....	17
Tabulka 2	Hypotéky v letech 2014-2018.....	28
Tabulka 3	Čisté příjmy rodiny za měsíc.....	32
Tabulka 4	Výdaje rodiny za měsíc.....	32
Tabulka 5	Sazby a poplatky Hypoteční banky.....	34
Tabulka 6	Sazby a poplatky České spořitelny.....	35
Tabulka 7	Sazby a poplatky Moneta Money Bank.....	36
Tabulka 8	Sazby a poplatky Air Bank.....	37
Tabulka 9	Nabídky bank.....	38
Tabulka 10	Poplatky.....	39
Tabulka 11	Souhrnná nabídka bank.....	40
Tabulka 12	Srovnání nabídek Hypoteční banky a Air Bank.....	41

Seznam grafů

Graf 1	Vývoj průměrných úrokových sazeb v roce 2017 - 2019.....	26
Graf 2	Vývoj průměrných úrokových sazeb v letech 2009 - 2019.....	27
Graf 3	Meziroční srovnání.....	29
Graf 4	Úrokové sazby v letech 2018 a 2019.....	29

1 Úvod

Hypoteční úvěry jsou v dnešní době často konzultovaným tématem mezi lidmi. Domov je místo, kam se člověk vrací každý den ať už po práci, ze školy, či z brigád. Je to místo, kde se cítíme bezpečně a uvolněně. Je to místo, které sdílíme se svými nejbližšími, ať už se jedná o rodinu, partnera nebo přátele. Každý člověk se jednou bude muset rozhodnout, zda bude žít v pronájmu a platit tak každý měsíc nájem, nebo si pořídí něco vlastního. Hypoteční úvěry patří mezi nejméně rizikové úvěry. To je zapříčiněno zástavou nemovitosti, kterou klient při zprostředkování úvěru dává bance do zástavy. Tímto si banka zajišťuje návratnost svých peněz. Nedochozí pak k tomu, že by banka o své peníze přišla. V roce 2019 se hypoteční trh vyrovnával s regulací od ČNB. Rok 2018 přinesl velký zvrát v oblasti hypotečních úvěrů. Zvyšovaly se nejen úrokové sazby, ale došlo také ke snížení výše LTV z 100% na pouhých 80%. Úrokové sazby nakonec v roce 2019 klesají a pro klienty se tak opět stávají zajímavějšími.

Možnost půjčit si, má člověk na mnoha místech. Záleží tedy jen na něm, kterou instituci si zvolí a jaké podmínky pro něj budou nejpříjemnější. Je však velice důležité, aby si prvně jednotlivé banky mezi sebou porovnal a zvážil jejich nabídky. Nejčastější chybou budoucích žadatelů je zaměření se především na úrokovou sazbu. Zapomínají však, že si banky mohou stanovit nejrůznější poplatky, které pak zvyšují celkovou cenu. Neměly by se dělat žádná ukvapená rozhodnutí, jelikož se nejedná o krátkodobou záležitost, ale člověk se upisuje na několik desítek let. Důležité tedy je mít na vše dostatek času a vše si detailně prozkoumat.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je nalezení vhodné nabídky hypotečního úvěru na českém trhu. K výběru nejlepšího úvěru je zapotřebí jednotlivé nabídky mezi sebou porovnat a následně zvolit nejvíce výhodnou variantu. Budou zde objasněny pojmy úzce spojené s hypotékou a samotným úvěrem. Dále tato práce bude směřována na jednotlivé nabídky hypotečních úvěrů. Osloveno bylo několik bank, avšak ochota komunikovat nastala jen u čtyř - Hypoteční banka, Česká spořitelna, Moneta Money Bank a Air Bank.

2.2 Metodika

Teoretická část bakalářské práce se odvíjí od studia dostupné literatury, tedy z odborných knih v okruhu problematiky hypotečních úvěrů a internetových stránek. Tato část je zaměřena na hypoteční úvěr a vše s ním spojené. Obsahuje vysvětlení jednotlivých pojmů, druhy členění, tabulky a vzorce.

Praktická část je psána deskriptivní metodou. Jednotlivé dokumenty jsou získány z bank a následně jsou mezi sebou porovnávány. Na základě analýzy dojde ke zvolení nejvýhodnější varianty. Praktická část je rozdělena na dvě části. První část je zaměřena na vývoj hypotečního trhu. V druhé části je charakterizován manželský pár a jejich současná situace. Uvažují o koupi bytu a hledají, jaká banka by pro ně byla nejvýhodnější. Na závěr je uvedeno porovnávání jednotlivých bank a následné zvolení nejvýhodnější varianty.

3 Úvěr

„Úvěr můžeme definovat jako časově omezené, úplatné zapůjčení peněz k volnému nebo smluvně vázanému použití.“ (Kalabis, 2005) Jedná se tedy o formu zápůjčky peněžních prostředků věřitelem dlužníkovi, jenž je ochoten za danou půjčku platit stanovený úrok. Je nabízen bankovními i nebankovními institucemi, přičemž úrok vázaný k danému úvěru lze brát za jakousi odměnu pro věřitele za poskytnuté peníze. Úvěry lze rozlišit podle délky, podle zajištění a podle účelu. Z hlediska délky úvěru je dělíme na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Dle zajištění pak na úvěry zajištěné a nezajištěné. Podle účelu na účelové a neúčelové (Nováková & Sobotka, 2011).

3.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr známý také pod pojmem hypotéka, patří mezi úvěry účelové. Má jasně stanovený cíl, kterým může být například koupě bytu. Jedná se o dlouhodobou půjčku s velkým obsahem peněz sloužící k pořízení či opravě vlastního bydlení. Nejvýznamnějším rysem tohoto úvěru je jeho návratnost, která je zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Zástavní právo dává věřiteli, tedy nejčastěji bance, nechat si zaplatit poskytnutý úvěr z prodeje nemovitosti v tom případě, kdy dlužník není schopen splatit hypoteční úvěr ze svých vlastních zdrojů. V porovnání s jinými úvěry je hypoteční úvěr úročen ze všeho nejméně a to právě kvůli jistotě, že banka své peníze dostane zpátky. Tuto jistotu získává na základě zástavního práva na nemovitost. Nehrozí tak riziko, že by se jí zapůjčené peníze nevrátily (Vichnarová & Nováková, 2007).

Dojde-li k nesolventnosti klienta, banka v krajním případě onu nemovitost prodá. Následně za získané peníze splatí klientův dluh a zbytek finančních prostředků je navrácen klientovi. Nejčastější formou prodeje dané nemovitosti je dražba. Banka se snaží o co nejrychlejší prodej, což má za důsledek nižší cenu, než je cena tržní. Ve většině případů se banka při nesolventnosti s klientem snaží dohodnout, aby zástavu prodal on sám. Je to tak výhodnější pro obě strany. Klient může utržit více peněz, tedy splatí dluh bance a zůstane mu větší část peněz. Bance se tímto způsobem usnadní práce s dražbou (Kociánová, 2012).

Nejčastější užití hypotečního úvěru:

- výstavba nemovitosti
- nákup existující nemovitosti

- rekonstrukce, oprava, modernizace stávající nemovitosti
- splacení závazku, jenž je zajištěn zástavním právem k nemovitosti
(v důsledku použití tohoto úvěru zástavní právo zaniká)

3.1.1 Historie

Půjčky jsou tak staré jako je lidstvo samo. Lidstvo, které v průběhu let začalo směřovat k komoditě a užívat peníze. I staří Indové chtěli určitou formu záruky za své půjčky. Aby se o půjčkách dalo hovořit jako o hypotékách, byl zapotřebí nějaký druh krytí, tedy zástava. Nejstarší listiny nalezneme ve druhém století př. n. l. ve středověké Indii, přesněji v Zákoníku Manově. V té době lidé ručili za své půjčky nejrůznějším zbožím, ať už se jednalo o nemovitosti či šperky. Starověké Řecko a Řím brali půjčky za naprosto běžný jev. Zástavnímu právu nepodléhali jen nemovitosti, ale mnohdy i otroci. K dalšímu rozvoji došlo až v novověku v roce 1492, kdy došlo k rozkvětu námořních cest. Většina obchodníků si půjčovalo na pronájem lodi a na její náklad. Velké riziko zde bylo v podobě pirátů a bouří. První banky chtěly za své půjčky nemovité záruky. To se v průběhu let stalo běžností. Vždy se jednalo o půjčky pro obchodníky, zemědělce a podnikatele za účelem zisku (Hypotékomat, 2017).

Ve Spojených státech počátkem 20. století vznikly kořeny hypotéky v podobě, jakou ji známe dnes. První, kdo se rozhodl půjčit lidem peníze, nebyly banky, ale pojišťovny. Jejich cílem však nebylo, aby zájemce splatil svůj dluh, nýbrž chtěly, aby jim připadla nemovitost i zaplacené úroky. Vlastní nemovitost však mělo pouze 10% domácností a to až do roku 1934. Půjčovalo se 50% z hodnoty nemovitosti a hypotéka byla sjednávána na 3-5 let. Existovala zde tzv. balónová platba. Byla to platba, kdy klient zakončil hypotéku splacením 80% celkové půjčené částky. Do té doby klienti platili především úroky. Nejčastější zabavení majetku nastávalo právě v případě, kdy klienti nedodrželi balónovou platbu. Je zřejmé, že pro pojišťovny se jednalo o skvělý obchod (Hypotékomat, 2017).

Roku 1934 nastala extrémní změna. Do oblasti hypoték zakročil úřad FHA¹, který měl podporu státu. Poskytovaly se tak hypotéky, které známe v současné době. Balónová platba se rozčlenila do měsíčních plateb, hypotéky pokrývaly 80-90% a doba

¹ Federal Housing Administration

splácení se protáhla na 15 let. Obrovský zvrát nastal po druhé světové válce. Zavedl se speciální druh hypoték sloužící pro veterány. Délka hypoték se prodloužila z 15 až na 30 let. V rozmezí mezi lety 1949-2000 se navýšil podíl hypotečních úvěrů k příjmům z 20 na 73%. Vrchol hypotečního trhu nastal na počátku 21. Století (Hypotékomat, 2017).

3.1.2 Rozdělení hypotečních úvěrů

Existuje několik variant hypotečních úvěrů, které se dělí podle různých hledisek. Těchto hledisek/druhů je spousta, jelikož se banky snaží co nejlépe vyhovět lidským požadavkům. Například je můžeme rozdělit následovně (Kurzycz):

- dle účelu,
- dle doložení příjmů,
- dle typu splátek,
- dle typu úročení.

3.1.2.1 Členění podle účelu

Účelové hypoteční úvěry patří mezi jedny z nejčastěji užívaných úvěrů. Svůj název nesou díky předem známému účelu půjčky. Nejčastějším účelem je bydlení a vše, co je s ním spojené, tzn. koupě, rekonstrukce, oprava, modernizace, výstavba. Účelové úvěry jsou často výhodnější a to zejména díky nižší úrokové sazbě. Je tu však podmínka zástavního práva na nemovitost. Jedná se o právo, kdy se klient zaručí bance nemovitostí, díky čemuž dostane banka své peníze zpět, pokud se prokáže klient nesolventním (Janda, 2013).

Neúčelové hypoteční úvěry, známé pod pojmem americká hypotéka, patří mezi typ úvěru, kde klient nemusí prokazovat svůj účel. Společnost, poskytující onen úvěr, nepotřebuje znát účel úvěru. Mnoho lidí ji také znají jako hypotéku na cokoli, na jakékoli zboží či službu. „*Výhodou americké hypotéky je nižší úrok než u jiných půjček jistěných nemovitostmi a delší doba splatnosti (15 až 20 let) než u klasických spotřebitelských půjček.*“ (Kalabis, 2005) Mezi časté nevýhody patří vysoké poplatky s poskytnutím a se správou úvěru. Pokud klient nebude splácet, o zastavenou nemovitost tak přijde (Kalabis, 2005).

3.1.2.2 Členění podle doložení příjmů

Dle tohoto členění můžeme hypoteční úvěry rozdělit na dva druhy.

❖ S dokládáním příjmu

Klient si v bance zažádá o papír s potvrzením o výši pracovního příjmu. Ten následně předá svému zaměstnavateli, který daný papír vyplní. Nalezneme zde informace týkající se onoho zaměstnance i zaměstnavatele. Na jakou dobu je poměr sjednán (určitou či neurčitou), pracovní funkce zaměstnance, průměrný měsíční příjem za rok. Další možností je doložení daňového přiznání. Záleží, zda se jedná o zaměstnance, či OSVČ (Měšec.cz).

❖ Bez dokládání příjmu

Úvěr je charakterizován nedokládáním klientových příjmů z minulosti. Tento úvěr byl však pro banku mnohem rizikovější, méně výhodný. Banky proto nabízely tento úvěr s vyšší úrokovou sazbou (5-6%). V současné době jsou však banky povinny prověřovat příjmy jednotlivých klientů (Hypoteční specialista).

3.1.2.3 Členění podle typu splátek

Každý klient má možnost výběru jakou formou bude danou hypotéku splácet. Existují tři druhy splácení a to jsou anuitní, progresivní a degresivní. Žádný z nich není zcela bezchybný, mají proto své klady i zápory (Vichnarová & Nováková, 2007).

❖ Anuitní splátky

Jsou nejčastější typem splácení úvěrů. Můžeme o nich hovořit jako o splátkách konstantních, jelikož po celou dobu jejich splácení, je jejich výše neměnná. Jedinou možností, kdy dojde ke změně výše splátek je v případě, kdy se změní úroková sazba. Jedná se o metodu přehlednou a poměrně jednoduchou (Radová, Dvořák, & Málek, 2013).

Každá anuitní splátka se skládá z úroku a úmoru. Úmor představuje splacení vypůjčené částky úvěru, zatím co úrok představuje finanční odměnu bance za zapůjčení financí klientovi. Poměr úroku a úmoru se v průběhu splácení mění. Na začátku splácení hypotečního úvěru je výše úroku vyšší. Postupem času však klesá a začíná převládat úmor (Radová, Dvořák, & Málek, 2013).

Tento typ splácení je vhodný pro osoby, které nemají příliš vysokou mzdu, a nemohou si tak dovolit vydat příliš mnoho peněz na splácení hypotéky. Nevýhodou při tomto splácení úvěru je přílišné přeplácení hypotéky, které může dosahovat až do řádu milionů (Janda, 2013).

Obrázek 1 Vzorec pro výpočet anuity

$$S = U \cdot \frac{q^n \cdot (q - 1)}{q^n - 1}$$

Zdroj: vlastní zpracování dle zdroje (Algoritmy.net)

S...anuitní splátka

U...vypůjčená částka

q... $q=1 +$ úroková míra za časovou jednotku

n...počet období (Algoritmy.net)

Tabulka 1 Anuitní splátky

Splátka číslo	Počáteční stav (Kč)	Anuitní splátka (Kč)	Úrok (Kč)	Úmor (Kč)	Konečný stav (Kč)
1	3 000 000,-	16 105,-	12 500,-	3 605,-	2 996 395,-
2	2 996 395,-	16 105,-	12 485,-	3 620,-	2 992 776,-
3	2 992 775,-	16 105,-	12 470,-	3 635,-	2 989 141,-
.
.
30	2 889 132,-	16 105,-	12 038,-	4 067,-	2 885 066,-
.
.
150	2 257 661,-	16 105,-	9 407,-	6 698,-	2 250 964,-
.
.
358	47 914,-	16 105,-	200,-	15 905,-	32 009,-
359	32 009,-	16 105,-	133,-	15 971,-	16 038,-
360	16 037,-	16 105,-	67,-	16 038,-	0,-

Zdroj: vlastní zpracování dle zdroje (Právo4u)

Z toho názorného příkladu můžeme odvodit, že banka poskytla klientovi úvěr ve výši 3 000 000 Kč. Měsíční, neboli anuitní splátka činí 16 105 Kč. Ta se spočítá jako součet úroku a úmoru. Z počátku je z větší části tvořena úrokem a posléze přebírá dominantní postavení úmor. Tento jev nastává zhruba po 16 letech a 2 měsících. Doba splatnosti byla sjednána na 30 let.

❖ Progresivní splátky

Progresivní splácení hypotečního úvěru je takové splácení, kdy se klientovi postupem času splátky navyšují. Měsíční splátky v prvním roce splácení jsou stále ve stejné výši. Pro následující roky se velikost splátek zvyšuje o pevný koeficient růstu. Tento koeficient je však tzv. „výrobním tajemstvím“ bank. Jeho výpočet není stálý, ale vždy závisí na bankovní situaci a na situaci na trhu. Tento typ splácení je výhodný díky nižším počátečním splátkám. Díky tomu, lze byt či dům rychleji dovybavit. Tím je vhodný pro mladé žadatele s nižším počátečním platem (Kurzycz).

❖ Degresivní splátky

Jedná se o takový druh splácení, kdy klient, čili dlužník, je na počátku svého splácení nejvíce peněžně zatížený. Bance posílá vysoké splátky, které v průběhu času postupně klesají. Lze říci, že degresivní splátky jsou opakem progresivního typu splácení. Měsíční splátka se nachází ve stejné výši a to po dobu jednoho roku. Pro následující roky se vždy snižuje o pevný koeficient poklesu. To znamená, že na začátku splácení klient platí vyšší splátky a v závěru nižší. Výpočet koeficientu poklesu je stejně jako u koeficientu růstu „výrobním tajemstvím“ bank (není stálý). Tento typ splácení je vhodný pro osoby, které v budoucnu očekávají snížení svého příjmu. Například odchod do důchodu, či změna zaměstnání (Kurzycz).

3.1.2.4 Členění podle typu úročení

❖ Hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny

Často nazývaný jako kombinovaná hypotéka. Tento úvěr je charakterizován kombinací hypotečního úvěru a dalšího produktu, kterým si dlužník tvoří rezervu.

Jedná se například o penzijní připojištění, stavební spoření, investiční životní pojištění, kapitálové životní pojištění, investice do podílových fondů. Dlužník splácí po celou dobu pouze úroky z úvěru. Současně klient posílá peníze do onoho dalšího produktu. V okamžiku, kdy se uspořená částka rovná jistině, lze jednorázově uhradit celý hypoteční úvěr (Kurzycz).

❖ Hypoteční úvěr s fixací úrokové sazby

Jedná se o úvěr, s fixovanou úrokovou sazbou. Výše měsíčních splátek je neměnná a to po celé sjednané období. Klient si sám může zvolit, na jak dlouho bude úrok fixován. Tato fixace se pohybuje mezi 3 až 30 lety. Nejčastější fixační dobou je rozmezí mezi 3 až 5 lety. Důvodem je, že čím kratší je doba fixace, tím nižší je úrok z úvěru. Čím delší je období, tím hůře banka odhaduje, jak se úroky budou pohybovat. Výhodou tohoto úvěru je, že klient platí stejnou výši úroku, jaký byl v době, kdy hypotéku obdržel. Pokud však klient očekává růst úrokových sazeb, je pro něj výhodnější uvažovat o delší době fixace. Úvěr s fixací úrokové sazby má možnost předčasného splácení či refinancování. Jestliže dlužník očekává nárůst svých financí, bude moci celou hypotéku splatit. Doba fixace je proto lepší sjednat na kratší dobu. Další možností je přechod k jiné bance s nižšími úrokovými sazbami. Dochází tak k refinancování. Pokud dojde k refinancování i v případě, že fixace není zdaleka u konce, banka žádá vysoké poplatky neboli sankce (Hypobudíček).

❖ Hypoteční úvěr s plovoucí sazbou

Je charakterizován proměnlivou úrokovou sazbou, která se mění v závislosti na vyvíjející se mezibankovní úrokovou sazbou PRIBOR. Tuto sazbu vyhláší Česká národní banka. Za ni si pak jednotlivé banky mezi sebou půjčují peněžní prostředky. Na rozdíl od fixních sazeb se plovoucí sazba může měnit i každý den. Existuje několik proměnných, které ovlivňují výši této sazby (Gepard, 2015):

- Náklady refinancování (PRIBOR)
- Jednotkové náklady
- Standardní náklady rizika
- Náklady likvidity

- Riziko země
- Návratnost kapitálu pro akcionáře
- Obchodní marže

Tento typ je vhodný pro klienty, kteří chtějí za úvěr zaplatit co nejméně. Nicméně by bylo dobré mít finanční rezervu ve velikosti několika splátek. Je zde možnost rapidního nárůstu sazby (Gepard, 2015).

3.2 Velikost hypotečního úvěru

V dnešní době čím dál více lidí usiluje o hypotéku. Jedním z důležitých faktorů ovlivňující výši hypotečního úvěru je cena nemovitosti, kterou dává dlužník bance do zástavy. Zájemce o hypoteční úvěr má možnost sloučit dohromady více nemovitostí. Tím by zvýšil svou možnost na získání požadovaného hypotečního úvěru. Nemovitost nemusí nutně patřit dlužníkovi a dokonce se může jednat i o nemovitost rozestavěnou. Zástava může patřit někomu blízkému, nebo známému. Nicméně dotyčná osoba musí dát žadateli své svolení (Pavelka & Radka, 2003).

Ne každá nemovitost je pro banku přijatelná. Upřednostňují se nemovitosti, které jsou za běžných okolností prodejné. Ještě více se však upřednostňují nemovitosti, o které dlužník či zástavce nechce přijít a byl by schopný udělat cokoliv, aby jej neztratil. Kvůli tomu dávají hypoteční banky přednost těmto typům nemovitostí (Pavelka & Radka, 2003):

- rodinné domy,
- bytové domy,
- byty,
- víceúčelové budovy apod.

Existují nemovitosti, které katastr neeviduje. Mezi takové patří například podzemní stavby, vinné sklípky, podzemní garáže apod. Zřízení hypotéky je pak těžší. Je nezbytné uzavřít zástavní smlouvu tzv. notářským zápisem a nechat zapsat zástavní právo do rejstříku zástav (Pavelka & Radka, 2003).

Konečná nabídka výše hypotečního úvěru se odvíjí od toho, zda je banka ochotna přijmout danou nemovitost jako zástavu. Dalším důležitým faktorem je, jak banka

nabízenou nemovitost ohodnotí a z kolika procent se úvěr bude participovat na ceně nemovitosti. Tedy z jaké části je klient sám schopný zaplatit část ceny nemovitosti. Jestli do 50, 60 nebo do 90% ceny nemovitosti. V dnešní době je však u banky podmínkou mít naspořeno 80-90% kupní ceny nemovitosti. Výše záleží na tom, u jaké banky si klient žádá o úvěr. Dalším významným faktorem je platební schopnost neboli bonita klienta. Jedná se o schopnost splácet a splatit celý úvěr včetně úroků z úvěru. Díky tomuto hledisku se banka rozhoduje, zda peníze klientovi půjčí či nepůjčí (Pavelka & Radka, 2003).

Na základě výše uvedeného textu lze říci, že ne každá nemovitost jde dát do zástavy a ručit s ní za svůj hypoteční úvěr. Je tedy nezbytné, aby si žadatel o úvěr nejprve zjistil, zda lze danou nemovitostí ručit a nespadá tak do nemovitostí, které katastr neviduje. Tímto způsobem si žadatel o úvěr ušetří komplikace, které by mohly nastat.

3.3 Co nás čeká při návštěvě banky

Hypoteční úvěry skýtají hypoteční banky. Patří sem banky, které mají zvláštní povolení vydávat hypoteční zástavní listy (HZL). Banka poskytuje úvěr jen těm lidem, které zhodnotí jako:

- důvěryhodnou osobu, jež má v úmyslu daný úvěr splatit a lze jí důvěřovat,
- schopného člověka, který poskytne dostačující osobní a věcné záruky

Předtím, než si klient zažádá o úvěr u některé z konkrétních bank, by si měl prozkoumat, jaké banky se na trhu vyskytují a za jakých podmínek nabízejí hypoteční úvěry. Existují malé i velké banky, se zaměřením na konkrétní služby či banky univerzální. V České republice převažují banky univerzální. Mezi specializované patří například Hypoteční banka, Komerční banka.

Princip poskytování a splácení úvěrů je u všech bank téměř stejné. Mohou se však lišit v konkrétních podmínkách, za které banky úvěr nabízejí. Hovoříme zde o rozdílných výších úroků, maximálních poskytovaných výších úvěrů, jejich dob splatnosti, poplatků za spravování úvěru atd. (Pavelka & Radka, 2003).

Mezi prvními z hledisek se člověk zaměří na výši úroku. Nemělo by to být však jediné kritérium, na které klient zohledňuje. Výše úroku v sobě může obsahovat i skrytý problém. Většinou se jedná o informaci, kdy banky napíší: úrok od (například od 4%).

To jsou sazby, které banky dávají pouze svým nejlepším klientům. Dalším překážkou je fixovaná sazba. Může být sjednána na rok, 2, 4, ale klient neví, co se bude za tak dlouhou dobu dít. Posledním problémem jsou poplatky, které mohou nahradit nízkou úrokovou sazbou. Banky se tímto způsobem snaží nalákat budoucí klienty. Zájemci o úvěr by se měli podrobně seznámit se všemi podmínkami (Pavelka & Radka, 2003).

3.3.1 Krok 1 – schůzka se specialistou

První schůzka slouží jako schůzka informativní. Je možné ji absolvovat přímo na pobočce vybrané banky, a nebo pomocí virtuální pobočky. Ta slouží jako náhrada za osobní kontakt s bankou. Zájemce o úvěr sdělí specialistovi o svém záměru a požadavcích na úvěr. Jakou velikost, na jak dlouho, čím bude ručit atp. Následně pracovník odhadne úvěruschopnost. V průběhu této schůzky se vybere optimální hypotéka a dále klient zjistí, jaké dokumenty bude muset doložit, pokud zde bude šance na získání hypotéky. Při vstupu do banky klient obdrží formulář na žádost o hypoteční úvěr. K tomu také obdrží pokyny, jak dokument správně vyplnit (Peníze.cz), (Hypoteční banka).

3.3.2 Krok 2 – doložení dokumentů

Při další návštěvě banky dochází k doložení údajů. Dokumenty, které bude banka po zájemci požadovat, závisí na účelu dané hypotéky a typu nemovitosti. Dokládají se například 2 doklady totožnosti a potvrzení o pravidelném příjmu. Část dokumentů si obstará banka sama. Mezi tyto dokumenty se řadí například odhad nemovitosti a výpis z katastru nemovitostí. Vyřizování úvěru trvá obvykle 1-5 dní (Peníze.cz).

3.3.3 Krok 3 – podpis smlouvy

Banka kontaktuje svého zájemce. Sdělí mu verdikt jeho žádosti a stanoví si s ním schůzku, aby mohlo dojít k podepsání smlouvy. Návrh smlouvy je možný poslat dopředu, aby si ho klient mohl řádně prostudovat. Je nezbytné, aby si klient důkladně onen návrh přečetl a to především podmínky čerpání. Aby banka mohla peníze poskytnout, musí se doložit další soupis dokumentů. Jedná se o prokázání zaplacení části kupní ceny nebo potvrzení vinkulace pojistného plnění pojišťovnou². Se smlouvou se klientovi předají

² Služba, díky které si banka k sobě poutá potenciální výplatu pojistného plnění (ChytrýHonza.cz, 2019).

i další důležité dokumenty související s hypotékou. Jedná se například o návrh na vklad zástavního práva do katastru a tak dále (Peníze.cz).

3.4 Úrokové sazby

Úrok je brán jako odměna pro banku v peněžních jednotkách. Tuto odměnu získává za poskytnutí peněžních prostředků klientovi. U hypotečního úvěru se pro klienta stává úrok nákladem, který musí bance vyplácet za půjčené peníze. Pro banku je to zisk. Velikost úroku se vyjadřuje úrokovou mírou neboli úrokovou sazbou. Ta je vyjádřena v procentech převážně v období za jeden rok. Roční úroková sazba je známá pod zkratkou p. a. z latinského slova per annum (Kalabis, 2005).

3.5 Poplatky

3.5.1 Poplatek za čerpání úvěru

Velikost poplatku může dosahovat až 500 Kč za jednotlivé čerpání hypotéky. Pokud bychom hovořili o výstavbě či rekonstrukci nemovitosti, může se celková částka poplatků vyšplhat až na 10 000 Kč, jelikož banka proplácí menší částky, avšak postupně. Výši daného poplatku je možno naleznout na sazebnících jednotlivých bank. Je nezbytné, aby si budoucí klient řádně přečetl informace o poplatku a nedošlo pak k nedorozumění. Některé banky mají stanovenou výši poplatku 0 Kč, avšak jen na první 4 čerpání (Kurzycz, 2019).

3.5.2 Poplatek za ocenění nemovitosti

Jedná se o jednorázový poplatek, který se neplatí bance, ale znalci za vyhotovení ocenění nemovitosti do zástavy. Poplatek se pohybuje v rozmezí 4 000-5 000 Kč. Existuje i bez poplatková možnost, kdy si banka ocenění udělá sama podle cenové mapy (Gepard, 2014).

3.5.3 Poplatek za vedení úvěrového účtu

Úvěrový účet je nejčastěji zpoplatněn 150 Kč měsíčně (Kurzycz, 2019).

3.5.4 Poplatek za expresní čerpání hypotéky

Expresní čerpání nastává tehdy, kdy banka poskytne klientovi peníze, aniž by čekala na zápis zástavního práva do katastru nemovitostí. Výše poplatku je od 1 000 až do 1 900 Kč (Gepard, 2014).

3.5.5 Pojištění nemovitosti

Při hypotéce je nezbytné, aby bylo smluveno pojištění a vinkulace pro užitek banky. Pokud si klient sjedná pojištění u banky, u které má úvěr, banka mu může nabídnout slevu z úrokové sazby (Kurzycz, 2019).

3.6 RPSN

Zkráceně roční procentní sazba nákladů. Vykresluje celkové náklady úvěru. Jedná se o roční procentuální podíl z celkové výše daného úvěru a pomáhá klientům s výběrem vhodné banky. Díky RPSN se dosahuje objektivnosti při posuzování nákladů na úvěr, jelikož samotné úroky nesvědčí o celkových nákladech. Nejsou v nich zahrnuty žádné další poplatky související s úvěrem. Tedy pro porovnání výhodnosti jednotlivých nabídek bank jsou nedostačující. Pro klienta je mnohem lepší porovnávat RPSN a na tomto základě si pak zvolit nejvhodnější banku (Česká národní banka).

Obrázek 2 Vzorec pro výpočet RPSN

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-tk}$$

Zdroj: vlastní zpracování dle zdroje (Hypooperátor, 2018)

S...celková současná hodnota peněžních toků

A_k ...součet všech peněžních toků (kladné nebo záporné, podle toho kterým směrem platba směřuje)

n...počet období vyjádřený v letech

t_k ...doba, která uplynula od poskytnutí úvěru vyjádřená v letech

X... roční procentní sazba nákladů (Hypooperátor, 2018)

3.7 Státní podpora hypoték

Podporu hypoték skýtá Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Spravuje ji nařízení vlády č. 249/2002 Sb., novelizováno 32/2004 Sb. Jedná se o úrokovou dotaci, která je poskytována prostřednictvím příspěvkům ke splátkám hypotéky. Dotace může dosáhnout 1-4 procentních bodů. Hodnoty se udávají na základě průměrné výše úrokových sazeb za minulý rok. Jednoduše řečeno každý rok může být dotace odlišná (Finance.cz), (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2017).

Státní podpora má své omezení. Nevztahuje se na všechny klienty, ale pouze na osoby do 36 let. Žadatel nesmí disponovat vlastnictvím či spoluvlastnictvím bytu, bytového domu nebo rodinného domu³. S podporou se nemůže počítat, pokud průměrná úroková sazba spadne pod 5%. Výše dotace platí po dobu platnosti úrokové sazby smluvené mezi bankou a klientem po dobu maximálně 5 let. Následně je pak stanovena nová úroková dotace. Podpora se může využívat maximálně na 10 let. Nemovitost, na kterou je dotace žádána, se musí nalézat na území České republiky a musí být alespoň 2 roky stará. Po celou dobu přijímání podpory zde musí uchazeč trvale bydlet. Další omezení se týká výše koupě bytu a rodinného domu. Výše koupě bytu by neměla překročit 800 tisíc korun, domu 1,5 milionu korun (Finance.cz), (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2017).

Uchazeč podává písemnou žádost o poskytnutí podpory bance. Musí tak udělat v období, kdy dochází k podpisu smlouvy, až po dobu, kdy je úvěr poprvé využíván. Formulář žádosti obdrží od zaměstnanců banky, kde čerpá svůj hypoteční úvěr. Jestliže se žádost v tomto rozmezí nepředá, dojde tak k neobnovitelné ztrátě možnosti podporu získat. Jedná se o náročný administrativní proces, při kterém banka musí být zmocněna ministerstvem k přijímání žádostí a uzavírání smluv (Finance.cz), (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2017).

Podklady k žádosti o státní podporu zahrnují čestné prohlášení na formuláři banky (originál), kupní smlouvu opatřenou doložkou o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (originál či ověřené kopie), výpis z katastru nemovitostí se zapsaným vlastnickým právem žadatele (originál, ověřená kopie), doklad,

³ Nevztahuje se na nemovitost, na kterou se žádost o podporu vztahuje.

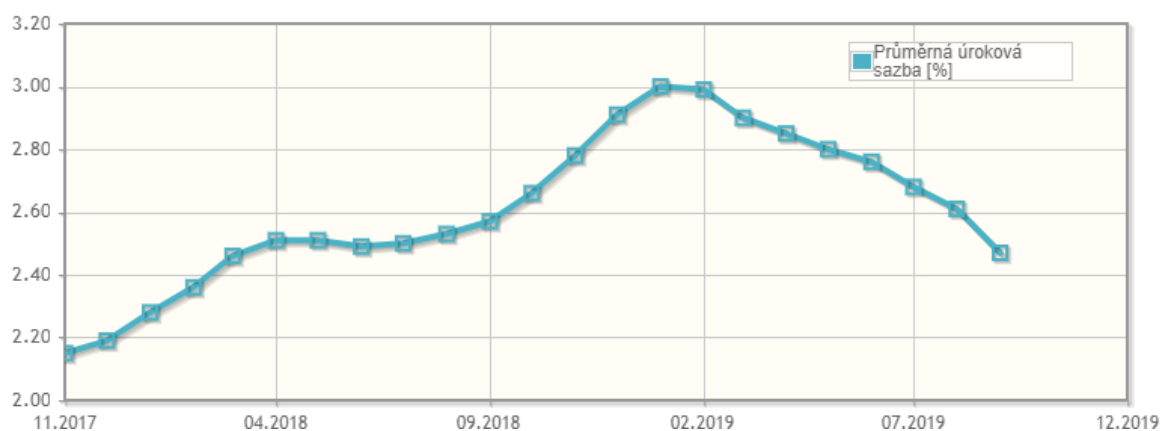
který prokazuje uplynutí dvouleté lhůty (originál, ověřená kopie) (Finance.cz), (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2017).

4 Vlastní práce

4.1 Analýza trhu

Situace na trhu se každým dnem neustále vyvíjí. Úrokové sazby kolísají na základě tržního prostředí. To se dále promítá na množství poskytnutých hypotečních úvěrů. Zájem o hypotéky roste čím dál více. V dnešní době mají zájem o hypotéku především mladí lidé, ale klienti se nacházejí i mezi staršími ročníky. V průběhu posledních 3 let se výše úrokové sazby prvně zvyšovala až do února 2019, kdy dosáhla hodnoty 3%. Poté došlo k jejímu opětovnému snížení. Nyní se hodnota průměrné úrokové míry nachází na hodnotě 2,47%. To může mít za důsledek zvýšení zájmu o hypoteční úvěry.

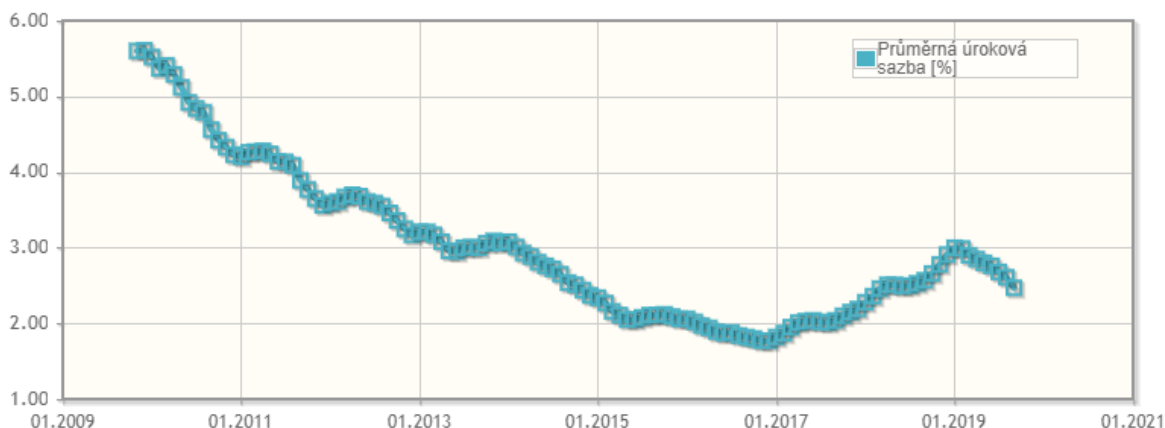
Graf 1 Vývoj průměrných úrokových sazeb v roce 2017 - 2019



Zdroj: (Hypoindex.cz)

Pokud se podíváme na její vývoj ještě více do hloubky a to přesněji do roku 2009, zjistíme, že průměrná úroková sazba byla skoro 3x větší než je dnes. Její výše vzrostla natolik, že si někteří z nás ani tak vysokou sazbu nedokáží představit.

Graf 2 Vývoj průměrných úrokových sazeb v letech 2009 - 2019



Zdroj: (Hypoindex.cz)

V roce 2016 dosáhl hypoteční trh rekordního počtu hypotečních úvěrů ve výši 114 550. V roce 2017 se uzavřelo 109 618 hypotečních úvěrů. Příčinou snížení prodeje bylo způsobeno zejména dvěma faktory. Došlo ke snižování cenové dostupnosti nemovitosti kvůli růstu cen rezidenčních nemovitostí. Další faktorem bylo zpřísnění pravidel od ČNB. Zpřísnění se týkalo poskytování hypoték, především maximálního LTV⁴. Mezi další faktory patří například zvýšení úrokových sazeb a snížení nabídky nemovitosti na prodej (Hypoteční banka, 2018).

„Vývoj hypotečního trhu v roce 2017 potvrdil, že Češi mají stále velmi vysoký zájem o pořízení vlastního bydlení, a to i přes rostoucí ceny rezidenčních nemovitostí a mírný nárůst úrokových sazeb,“ uvedl Jiří Feix, předseda představenstva a generální ředitel Hypoteční banky (Hypoteční banka, 2018).

Rok 2018 přinesl 99 477 hypotečních úvěrů v celkové výši 218,41 miliard korun, což je o 7,38 miliard méně než v roce 2016. Nejvyšší počet hypoték nastal v říjnu. Hypoteční úvěr si sjednalo 10 590 klientů v celkové výši 24,284 miliard Kč. Říjnový zájem se zvýšil kvůli opětovnému doporučení omezení poskytnutí hypoték ČNB. V tomto roce docházelo k růstu sazeb. ČNB zvýšila sazby dokonce pětkrát (Hospodářské noviny, 2019), (Roklen 24, 2019).

⁴ Loan to value či úvěr k hodnotě. Poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti.

"Rok 2018 se dá popsat jednoduše - rostoucí sazby a čekání na to, jak silný bude útlum trhu. Hlavní roli sehrála ČNB snažící se svými doporučeními k ověřování bonity hasit požár, který v minulosti způsobila, když svými intervencemi zaplavila trh přebytečnou likviditou. Nutno podotknout, že její kroky jsou úspěšné. Její doporučení jsou sice v některých ohledech obcházena, ale rychlým zvyšováním základních sazeb vyvedla banky z pasti nízkých úroků," uvedl hlavní analytik Fincentra Josef Rajdl (České noviny).

Tabulka 2 Hypotéky v letech 2014-2018

rok	objem hypoték v mld. Kč	počet hypoték
2018	218,411	99.477
2017	225,798	109.618
2016	225,809	114.550
2015	190,42	104.639
2014	149,656	88.810

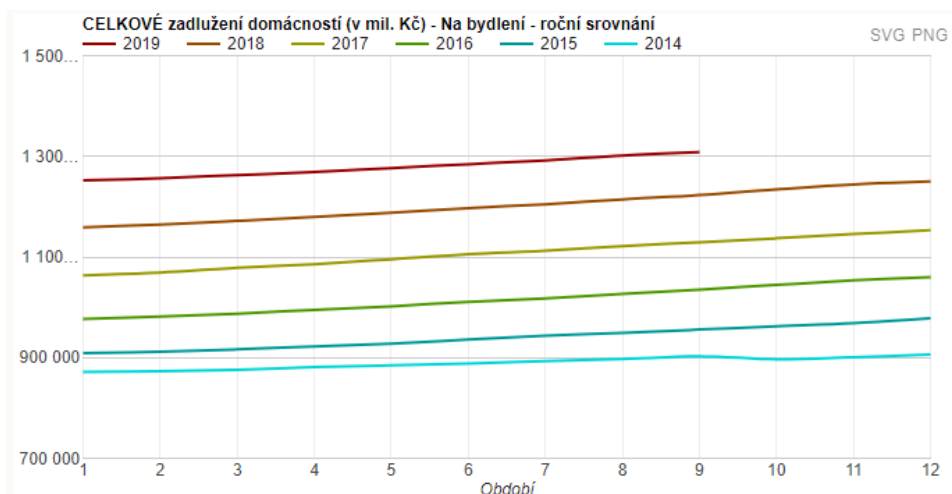
Zdroj: (České noviny)

Rok 2018 přinesl hypotékám velký zvrat. První změnou byla narůstající úroková sazba. Další změna se projevila v podmínkách pro získání hypotéky. V předešlých letech mohli žadatelé požádat o 100% hypoteční úvěr na pořízení nemovitosti. Česká národní banka však zpřísnila podmínky a v roce 2018 si mohli žadatelé zažádat o hypotéku ve výši 80% LTV, v mimořádné situaci 90% LTV. Zbylou část museli mít našetřenou. Tímto došlo ke zpomalení objemu růstu hypotečních úvěrů. Pro spoustu mladých lidí a rodin se hypoteční úvěr stal velmi finančně náročným. V tom případě se uchylují k jiným finančním úvěrům (Česká národní banka).

Opatření stanovená ČNB se dají obejít a to výše podotknutým finančním úvěrem. ČNB hodlá proti tomuto bojovat a vystavila povinná doporučení (DTI). Jedná se o poměr mezi celkovým dluhem žadatele úvěru a jeho ročním čistým příjmem, jehož hodnota by neměla překročit 9. Banky by měly dbát na doporučení, které jim ČNB skýtá. Nebezpečí nesplacení úvěru již hrozí v době, kdy celkové zadlužení žadatele převyšuje osminásobek svého čistého ročního příjmu. Toto riziko zvyšuje pravděpodobnost vystavení žadatele nepříznivé životní situaci. To může mít za následek snížení žadatelova čistého příjmu.

Ukazatel DSTI, tedy poměr splátky a čistého měsíčního příjmu. Tato hodnota by neměla překročit 45%. Ve chvíli, kdy žadatel úvěru dává 40% čistého měsíčního příjmu na splacení dluhů, vystavuje poskytovatele úvěru (banku) i sám sebe riziku nesplacení úvěru (Česká národní banka).

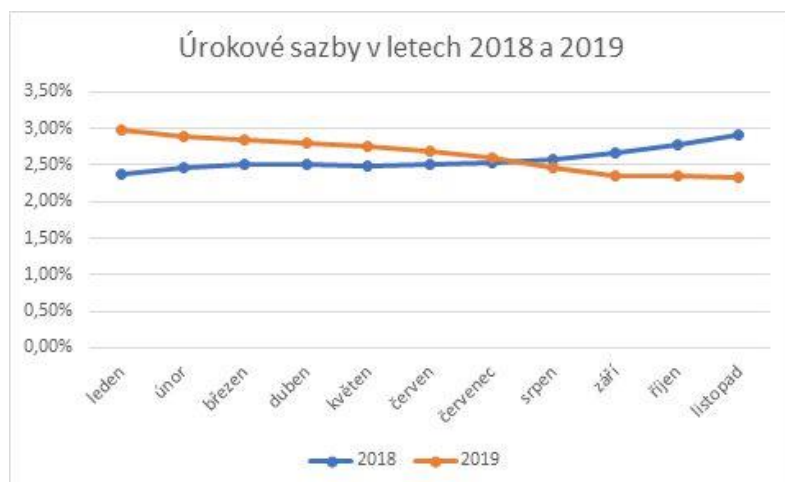
Graf 3 Meziroční srovnání



Zdroj: (Kurzycz, 2019)

V roce 2019 se hypoteční trh vyrovnával s regulací od ČNB. To má za následek nejhorší výsledky za posledních 5 let. Objem hypoték klesl skoro o 17%. V roce 2018 ČNB zvýšila úrokové sazby a to dokonce pětkrát, rok 2019 přinesl jen jednu změnu. To zapříčinilo, že banky mohly opět snížit úrokové sazby a dostaly se tak dokonce až pod úroveň roku 2018 (Hypoindex.cz, 2020).

Graf 4 Úrokové sazby v letech 2018 a 2019



Zdroj: (Hypoindex.cz, 2020)

4.2 Modelový příklad

Mnoho lidí v dnešní době vlastní či přemýšlí o hypotečním úvěru. Je to dáno tím, že spousta lidí touží po tom mít něco svého. Mít svůj vlastní byt, dům a neplatit nájem až do konce svého života. Hypoteční úvěr jim toto umožňuje. Na českém trhu se vyskytuje mnoho bank, které hypoteční úvěr poskytují. V rámci mé bakalářské práce bylo osloveno několik bank, avšak ochota komunikovat se nevyskytla u všech. Banky, které projevíly zájem a ochotu, jsou následně zhodnoceny a porovnávány. Mezi tyto banky patří Hypoteční banka, Česká spořitelna, Moneta Money Bank a Air bank.

Manželé Dvořákovi bydlí v pronájmu, který je zajištěný manželčinou prací. Tento byt však neslouží pro dlouhodobé používání a je tedy nezbytné, aby si manželé našli buď jiný podnájem, nebo si pořídili svůj vlastní byt. Bydlení v pronájmu jim sice vyhovovalo, ale při hledání nového bytu se rozhodli, že by chtěli mít svůj vlastní byt. V budoucnu plánují založit rodinu a rozhodně by neuškodilo, kdyby našli i větší prostory. Jelikož Dvořákovi nemají dostatek peněz na okamžitou koupi bytu, uchylují se k zřízení hypotečního úvěru. Dvaceti osmi letá žena vystudovala bakalářské studium na České zemědělské univerzitě. Nyní pracuje již 6 let jako laborantka ve Výzkumném ústavu rostlinné výroby na Praze 6. Muž ve věku 30 let pracuje v soukromé firmě jako topenář po dobu 12 let. Po dlouhém hledání našli vyhovující byt na Praze 10 v Dolních Měcholupech. Jedná se o byt 3+kk o celkové výměře $87,2 \text{ m}^2$ ($76,9 \text{ m}^2 + 2$ balkony $3,1 \text{ m}^2$ a $7,1 \text{ m}^2$). Kupní cena bytu je 3 440 000 Kč. Dosavadní naspořená částka obou manželů je 900 000 Kč. Do zástavy bude dán byt otce pana Dvořáka, který je ohodnocen ve výši 3 950 000 Kč.

Pro získání hypotéky musí Dvořákovi splnit několik podmínek. První a velmi zásadní podmínkou je věk. Pro dosažení hypotečního úvěru je vyžadována plnoletost, tedy žadatel musí být ve věku minimálně 18 let. Horní věkovou hranici má však každá banka určenou jinak. Největší příležitost pro získání úvěru je v tzv. aktivním věku. Lidé, nacházející se ve věku, kdy již aktivně nevykonávají žádnou práci a jsou tak v důchodu, mají minimální až skoro žádnou šanci na získání hypotéky. Hypotéka se splácí do 67-70 let života. Jestliže nastane situace, kdy si starší člověk bude chtít vzít hypotéku, musí počítat s tím, že ji bude muset rychleji splatit. Nejobvyklejší věk pro získání je tak mezi 18-67 lety. Tuto podmínku tedy Dvořákovi splňují. Další důležitou podmínkou je příjem. Žadatel úvěru musí být schopen daný úvěr splácet. To závisí na úrokové sazbě, výši úvěru

a době splatnosti. Podle norem ČNB nesmí celková výše hypotečního úvěru přesáhnout devítinásobek žadatelova ročního čistého příjmu a splátka hypotéky nesmí přesáhnout 45% čistého měsíčního příjmu. Svůj příjem musí žadatel vybrané bance prokázat. Fyzické osoby přinesou potvrzení o výši příjmů, podnikatelé daňové přiznání. Třetí podmínkou je bonita klienta neboli schopnost klienta splácet hypotéku. Zde jsou důležité příjmy, záznamy v registrech dlužníků a další splácené půjčky. Pro získání hypotéky musí mít žadatel čistý záznam v registrech dlužníků za posledních 3-5 let. Některé banky akceptují malé prohřešky, avšak za zvýšenou úrokovou sazbu. Hypoteční úvěr je znám tím, že je za něj ručeno nemovitostí. Lze ručit i více nemovitostmi a dosáhnout tak většího úvěru. Maximální výše úvěru je v hodnotě 90% ceny nemovitosti, kterou se ručí. Nejčastěji však banky dávají pouze 80% z ceny. Zbylou část si klient musí doplatit sám. Poslední podmínkou je trvalý či přechodný pobyt v České republice. Přechodný pobyt se týká těch lidí, kteří jsou občané jiného státu EU (Ziba, 2020).

Všechny tyto výše stanovené podmínky manželé Dvořákovi splňují. Při jednání s bankou si domlouvají velikost úvěru, dobu splácení a čím budou ručit. Od banky obdrží formulář žádosti o hypoteční úvěr a pokyny na jeho vyplnění. Pro získání hypotéky musí doložit několik dokumentů. Jedná se o doložení totožnosti pomocí občanského průkazu, dále doložení příjmů potvrzením o výši příjmů žadatele, v tomto případě spoludlužníků. Pokud by se jednalo o OSVČ dokládá se daňové přiznání za poslední dvě zdaňovací období. Důležitý je odhad hodnoty zastavované nemovitosti, nabývací titul, pojistná smlouva na zastavenou nemovitost a snímek katastrální mapy. Nabývacím titulem je myšlena kupní smlouva, smlouva o smlouvě budoucí, a jiné (Česká spořitelna).

Po odevzdání všech dokumentů banka pošle návrh smlouvy, kterou je nezbytné si důkladně pročíst. Po důkladném prozkoumání může dojít k podpisu smlouvy a následného čerpání úvěru.

V nadcházející tabulce č. 3 jsou znázorněny celkové čisté příjmy rodiny, které činí 57 000 Kč měsíčně. V tabulce níže (tabulka č. 4) jsou následně odhadnuty měsíční výdaje ve výši 30 700 Kč. Rodině tak každý měsíčně zbývá 26 300 Kč.

Tabulka 3 Čisté příjmy rodiny za měsíc

Příjmy za měsíc	Částka v Kč
Příjem ženy	25 000 Kč
Příjem muže	32 000 Kč
Celkové čisté měsíční příjmy	57 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 4 Výdaje rodiny za měsíc

Výdaje za měsíc	Částka v Kč
Bydlení	12 000 Kč
Záloha na plyn a elektřinu	2 100 Kč
Jídlo	5 000 Kč
Doprava	3 000 Kč
Spoření	1 000 Kč
Oblečení	2 500 Kč
Služby (Př.: internet, telefon)	1 100 Kč
Ostatní výdeje (Př.: sport, koníčky, kosmetika)	3 000 Kč
Mimořádné výdaje (lékařské výlohy)	1 000 Kč
Celkové měsíční výdaje	30 700 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Dříve než manželé zažádají o hypoteční úvěr, je nezbytné si spočítat výši daně z nabytí nemovitosti, kterou musí zaplatit. Tuto daň platí pokaždé kupující neboli nabyvatel. Jedná se o jednorázovou daň, která je ve výši 4% ze základu daně (kupní ceny). Ten se zaokrouhluje na celé stovky nahoru. Daň tak pro Dvořákovi činí 137 600 Kč. Při zohlednění daně manželům z naspořené částky zbyde 762 400 Kč.

Dalším důležitým faktorem je LTV. V roce 2018 došlo ke zpřísnění podmínek od ČNB, což zapříčinilo snížení LTV z 100% na 80%. Banky tak poskytují úvěr pouze na 80% z kupní ceny dané nemovitosti. Zbylou část musí mít žadatelé naspořenou.

Byt, který si manželé vybrali, není zcela dovybavený. Část nábytku si přenesou ze svého stávajícího bytu, ale je zapotřebí si vyhradit i nějaké peníze na jeho zařízení.

Pro tuto situaci se rozhodli stanovit částku na 60 000 Kč. Po odečtení peněz na dovybavení Dvořákovým z našetřené rezervy zůstane 702 400 Kč. Rozdíl mezi kupní cenou dané nemovitosti a vytvořené rezervy činí 2 737 600 Kč. V modelovém příkladu si tak Dvořákovi zažádají o úvěr v celkové hodnotě 2 737 600 Kč.

4.3 Vybrané banky

4.3.1 Hypoteční banka

Hypoteční banka patří již 11 rokem mezi největšího poskytovatele hypoték v ČR. Její hlavní předností je specializace na hypoteční úvěry. Je zde možnost jednat s pracovníkem osobně, či online. To je velkou výhodou. Klient se nemusí dostavit přímo do banky a vše řešit z pohodlí domova zdarma a bez poplatků. Je zde garance úrokové sazby v podobě 30 dnů. Jednoduše řečeno, pokud by došlo ke zvýšení úrokové sazby, pro klienta by platila nižší nabídka. Pokud by se sazba snížila, dojde i k snížení úrokové sazby klienta. Další výhodou je možnost pojištění hypotéky. Banka nabízí hypoteční úvěry na byt, pozemek, rodinný dům, rekonstrukci či stavbu, mobilní dům. Je zde možnost americké hypotéky a refinancování (Hypoteční banka).

Pro modelový příklad banka stanovila úrokovou sazbu ve výši 2,89%. Měsíční splátka bez poplatků je 15 035 Kč. Nesmí se zapomenout na poplatky, které jsou s hypotečním úvěrem spojené. Banka si účtuje poplatky za správu, čerpání, poplatek katastrálnímu úřadu a také za odhad na byt. Správa úvěru je poplatek, který se platí měsíčně. U hypoteční banky je tento poplatek stanoven na 150 Kč za měsíc. Jelikož se jedná a koupí bytu, Dvořákovi využívají jednorázové čerpání hypotéky. Mimořádné splátky má banka jednou ročně bez poplatků. Pokud by se klient rozhodl mimořádné splátky využít vícrát, měsíční splátka by se mohla v daném měsíci navýšit. Náklady na odhad bytu a poplatek katastrálnímu úřadu jsou tzv. jednorázové poplatky. Neplatí se tedy každý měsíc, ale pouze jednou.

Tabulka 5 Sazby a poplatky Hypoteční banky

Hypoteční banka	Částka v %
Úroková sazba	2,89%
RPSN	2,90%
Poplatky	Částka v Kč
Sjednání úvěru	0 Kč
Správu úvěru	150 Kč
Čerpání úvěru	1000 Kč
Mimořádné splátky	0 Kč
Náklady za odhad bytu	3 900 Kč
Katastrálnímu úřadu	1000 Kč
Měsíční splátky	Částka v Kč
Bez poplatků	15 035 Kč
S poplatky	15 185 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle zdroje (Hypoteční banka, 2016)

4.3.2 Česká spořitelna

Tato banka má nejdelší tradici na českém trhu. Své služby skýtá jednotlivcům, malým i středním podnikům, městům a dokonce i obcím. Jejich služby se neorientují výhradně na hypotéky, ale také na účty, půjčky, spoření, investování a pojištění. K 30. září roku 2019 banka disponuje 4,6 milionu klientů a 485 pobočkami. Pro získání hypotéky musí mít žadatel 10% z ceny nemovitosti. Při 5, 8, 10 leté fixaci se úroková sazba pohybuje od 2,64%. Maximální doba fixace je zde 20 let. Vyřízení a správa hypotéky je bez poplatků a je možno ji čerpat hned následující den od podpisu smlouvy. Hypotéka je možná sjednat osobně či online. Stávající zákazníci České spořitelny, tedy ti, kdo zde mají účet a aktivně ho využívají, mají výhodou v podobě slevy na úrokové sazbě ve výši 0,5% (Česká spořitelna, 2019).

Sjednání hypotéky u České spořitelny by pro Dvořákovi znamenala úrokovou sazbu ve výši 2,64%. Měsíční splátka bez poplatků je stanovena na 14 694 Kč. Banka si účtuje měsíční poplatek za správu úvěru ve výši 150 Kč. První čerpání úvěru je zdarma, přičemž každé další je zpoplatněno 500 Kč. Stejně jako u ostatních bank, Dvořákovi čerpají

jednorázově a tento poplatek se jich tedy netýká. Mimořádné splátky jsou stanoveny na 200 Kč za splátku. Pokud by manželé využili této možnosti, měsíční splátka by se mohla v daný měsíc navýšit. Poplatek katastrálnímu úřadu je určen v hodnotě 500 Kč.

Tabulka 6 Sazby a poplatky České spořitelny

Česká spořitelna	Částka v %
Úroková sazba	2,64%
RPSN	2,67%
Poplatky	Částka v Kč
Sjednání úvěru	0 Kč
Správu úvěru	150 Kč
Čerpání úvěru	0-500 Kč
Mimořádné splátky	200 Kč
Náklady za odhad bytu	0 Kč
Katastrálnímu úřadu	500 Kč
Měsíční splátky	Částka v Kč
Bez poplatků	14 694 Kč
S poplatky	14 844 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle zdroje (Česká spořitelna, 2020)

4.3.3 Moneta Money Bank

Jedná se o čtvrtou největší banku v zemi. Má téměř 200 poboček a 650 bankomatů. Zabývá se nejen hypotékami, ale také účty a kartami, půjčkami, úvěry, spořeními a investicemi, pojištěním. Je zde možnost mobilního a internetového bankovníctví. Pozitivní stránkou je i aplikace Smart Banka, kterou můžete mít vždy po ruce. Moneta Money Bank poskytuje půjčku ve výši 90%. Zbýлыми 10% musí klient disponovat. Maximální doba splatnosti je 30 let a doba fixace maximálně na 10 let. Hypotéka u této banky není zcela na bydlení. Je zde možnost využít 30% z půjčky na cokoli klient chce. Sjednání a sjednání hypotéky je zcela zdarma (Moneta Money Bank).

Moneta Money Bank nabízí manželům úrokovou sazbu 2,72%. Měsíční splátku bez poplatků ve výši 14 804 Kč a k tomu nejméně poplatků. Banka si účtuje poplatek

katastrálnímu úřadu a to v hodnotě 1000 Kč. Tento poplatek se platí jednorázově. Měsíční splátka je stejná jak bez poplatků, tak s nimi.

Tabulka 7 Sazby a poplatky Moneta Money Bank

Moneta Money Bank	Částka v %
Úroková sazba	2,72%
RPSN	2,77%
Poplatky	Částka v Kč
Sjednání úvěru	0 Kč
Správu úvěru	0 Kč
Čerpání úvěru	0 Kč
Mimořádné splátky	0 Kč
Náklady za odhad bytu	0 Kč
Katastrálnímu úřadu	1000 Kč
Měsíční splátky	Částka v Kč
Bez poplatků	14 804 Kč
S poplatky	14 804 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle zdroje (Moneta Money Bank, 2019)

4.3.4 Air Bank

Banka si zakládá na čtyřech tzv. hvězdách. Jednoduchost, Odvaha, Pravdivost, Přátelskost. Patří mezi jednu z nejmladších bank v České republice. Svou činnost započala v roce 2011. Zabývá se běžnými účty, spořicími účty, půjčkami, hypotékami, refinancováním půjček a konsolidací půjček (Navigátor úvěrů, 2019). Banka půjčuje do 80% hodnoty zajištění. Rozsah půjčky se nachází v rozmezí 300 000-30 000 000 Kč a maximální splatnost je 30 let. Doba fixace je zde automaticky na 5 let. Banka nevyžaduje poplatky za zřízení, vedení ani předčasné splacení úvěru. Úroková sazba začíná na hodnotě 2,49% a to u úvěrů nad 1 500 000 Kč. Je-li částka nižší, úrok se zvyšuje na 2,69%. Je zde možná variabilita (zvyšování či snižování) měsíčních splátek. Jinými slovy si jde výši splátek upravit tak, jak se to klientovi hodí. Pokud by se nacházel v těžké životní situaci a neměl dost finančních prostředků pro platbu měsíční splátky, může si je tak zcela

bezplatně snížit. V opačném případě, kdy by chtěl klient urychlit své splácení, může si své měsíční splátky navýšit (Půjčka.co).

Hypotéka u Air Bank je však omezená. Lze ji využít na nákup zkolaudovaného domu či bytu nebo pozemku, který s touto nemovitostí souvisí. Peníze nejsou poskytovány v případě, jedná-li se o stavbu nemovitosti, rekonstrukci domu či bytu, nákup družstevního bytu a v neposlední řadě koupi nemovitosti (zahraničí). Sám si klient zaplatí odhad ceny nemovitosti a vklad a výmaz zástavního práva do katastru (Banky.cz).

Air bank stanovila úrokovou sazbu ve výši 2,39%. Poplatky se u banky vyskytují pouze jednorázové v podobě poplatku katastrálnímu úřadu a za odhad bytu. Měsíční splátka je určena vy výši 14 357 Kč.

Tabulka 8 Sazby a poplatky Air Bank

Air Bank	Částka v %
Úroková sazba	2,39%
RPSN	2,45%
Poplatky	Částka v Kč
Sjednání úvěru	0 Kč
Správu úvěru	0 Kč
Čerpání úvěru	0 Kč
Mimořádné splátky	0 Kč
Náklady za odhad bytu	3 900 Kč
Katastrálnímu úřadu	2000 Kč
Měsíční splátky	Částka v Kč
Bez poplatků	14 357 Kč
S poplatky	14 357 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle zdroje (Air Bank)

4.4 Porovnání nabídek jednotlivých bank

Manželé Dvořákovi si žádají o hypoteční úvěr ve výši 2 737 600 Kč. Splňují všechny potřebné podmínky pro schválení úvěru, tedy není jediný důvod, aby úvěr nedostali. Stanovili si dobu splácení na 20 let, přičemž fixaci volí na 5 let.

V následující tabulce jsou znázorněny jednotlivé banky, jejich úrokové sazby, RPSN a měsíční splátky. Nejvyšší úrok by Dvořákovi platili u Hypoteční banky. Naopak nejnižší úrokovou sazbu má Air Bank. Tyto dvě banky mají úrokovou sazbu odlišnou dokonce až o 0,5%. To je také znát na měsíční splátce, která se od sebe liší o 678 Kč měsíčně. To se zprvu nezdá o tolik mnoho, ale při 240 splátkách se dostaneme na rozdíl v hodnotě 162 720 Kč.

Tabulka 9 Nabídky bank

Banka	Úroková sazba	RPSN	Měsíční splátka
Hypoteční banka	2,89%	2,90%	15 035 Kč
Česká spořitelna	2,64%	2,67%	14 694 Kč
Moneta Money Bank	2,72%	2,77%	14 804 Kč
Air Bank	2,39%	2,45%	14 357 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle zdroje (Air Bank), (Česká spořitelna, 2020), (Hypoteční banka, 2016), (Moneta Money Bank, 2019)

Úroková sazba však není jediná, na co budoucí žadatelé hledí. V potaz se také musí brát poplatky, které jsou s hypotečním úvěrem spojeny. Z hlediska poplatků si nejlépe stojí Moneta Money Bank. Na rozdíl od ostatních bank má nejméně poplatků. Těsně za ní se nachází Air Bank, u které si žadatel musí navíc zaplatit odhad ceny nemovitosti. U České spořitelny a Hypoteční banky se nachází několik poplatků, které se platí jen výjimečně. Jedná se o poplatek za čerpání úvěru a mimořádné splátky. Poplatek za čerpání úvěru se platí pouze tehdy, pokud banka vyplácí úvěr po částech. To je u Hypoteční banky stanoveno v hodnotě 1000 Kč, za každé čerpání. Česká spořitelna má první čerpání úvěru zdarma. Každé následující čerpání je však zpoplatněno 500 Kč. Dále jsou u jednotlivých bank tzv. jednorázové poplatky. Mezi tento druh poplatků patří náklady na odhad bytu a poplatek katastrálnímu úřadu. Náklady na odhad bytu si účtují pouze Hypoteční banka

a Air bank, v hodnotě 3 900 Kč. Poplatek katastrálnímu úřadu se nachází v rozmezí mezi 500-2000 Kč, podle toho u jaké banky se rozhodnou manželé úvěr sjednat.

Tabulka 10 Poplatky

Poplatky	Banky			
	Hypoteční banka	Česká spořitelna	Moneta Money Bank	Air Bank
Sjednání úvěru	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Správa úvěru	150 Kč	150 Kč	0 Kč	0 Kč
Čerpání úvěru	1000 Kč	0-500 Kč	0 Kč	0 Kč
Mimořádné splátky	0 Kč	200 Kč	0 Kč	0 Kč
Náklady na odhad bytu	3 900 Kč	0 Kč	0 Kč	3 900 Kč
Katastrálnímu úřadu	1 000 Kč	500 Kč	1 000 Kč	2 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle zdroje (Air Bank), (Česká spořitelna, 2020), (Hypoteční banka, 2016), (Moneta Money Bank, 2019)

4.5 Zhodnocení situace

Na základě výše uvedených tabulek manželé zjistili, že nejméně výhodná nabídka je pro ně od Hypoteční banky. Úroková sazba je nejvyšší ze všech 4 zkoumaných bank. Tato banka je však i nejvíce náročná z hlediska poplatků. Platí se zde za správu úvěru 150 Kč měsíčně. Tato částka se během 20 let vyšplhá až na hodnotu 36 000 Kč. Nejvyšší poplatek má také u čerpání úvěru a nákladu na odhad bytu. Z tohoto důvodu manželé Dvořákovi nevolí Hypoteční banku.

Česká spořitelna má druhou nejlepší úrokovou sazbu a to v hodnotě 2,64%. Měsíční splátka vypadá poměrně lákavě, avšak při pohledu na poplatky spojené s hypotečním úvěrem, zájem Dvořákových klesá. Poplatky za správu úvěru činí též 150 Kč měsíčně, stejně jako u Hypoteční banky. Na rozdíl od ostatních bank, Česká spořitelna je jediná, která si účtuje poplatek ve výši 200 Kč za mimořádné splátky. Díky těmto poplatkům se Česká spořitelna posunula na spodní příčky jejich zájmu.

Manželé se tedy rozhodují mezi Monetou Money Bank a Air Bank. Měsíční splátky se od sebe liší o 447 Kč za měsíc, tedy celkem o 107 280 Kč. Výhodněji tak vypadá

Air Bank se svou úrokovou sazbou 2,39%. Důležitou roli zde hrají však poplatky. Air Bank si nechává platit za odhad ceny nemovitosti, tedy v tomto případě bytu, a to ve výši 3 900 Kč, zatím co Moneta Money Bank si žádné takové poplatky neúčtuje. Při pohledu na tabulku poplatků se může zdát Moneta Money bank jako nejlepší volba, avšak při propočtu rozdílu měsíčních splátek a přičtení jednotlivých poplatků se ukazuje, že první pohled může klamat. Pokud se u jednotlivých nabídek zohlední jak úrok, tak poplatky, nejvýhodnější bankou se stane Air Bank. Celková částka zaplacená u Monety Money bank by se vyšplhala na hodnotu 3 553 960 Kč⁵, zatím co u Air Bank na pouhé 3 451 580 Kč. Pokud by si manželé zvolili úvěr u Monety Money bank, zaplatili by o 120 380 Kč více. Manželé se na základě tohoto průzkumu rozhodují pro Air Bank, jako pro nejvýhodnější variantu.

Tabulka 11 Souhrnná nabídka bank

Vybrané ukazatele	Banky			
	Hypoteční banka	Česká spořitelna	Moneta Money Bank	Air Bank
Doba splácení	20 let	20 let	20 let	20 let
Doba fixace	5 let	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	2,89%	2,64%	2,72%	2,39%
RPSN	2,90%	2,67%	2,77%	2,45%
Jednorázové poplatky	4 900 Kč	500 Kč	1000 Kč	5 900 Kč
Měsíční splátka bez poplatků	15 035 Kč	14 694 Kč	14 804 Kč	14 357 Kč
Měsíční splátka s poplatky	15 185 Kč	14 844 Kč	14 804 Kč	14 357Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle zdroje (Air Bank), (Česká spořitelna, 2020), (Hypoteční banka, 2016), (Moneta Money Bank, 2019)

Pokud by manželé nenavštívili více bank, ale jen jednu, zaplatili by o několik statisiců více. Hypoteční banka působí na trhu již 11 let a je považována za největšího poskytovatele hypotečních úvěrů v České republice. Pokud by šli Dvořákovi navštívit čistě

⁵ Měsíční splátka * počet měsíců + poplatky

jen tuto banku, prodělali by. Na základě níže uvedené tabulky je zřejmé, že si Hypoteční banka stanovila vyšší úrokovou sazbu, i RPSN. Disponuje také několika poplatky, které ovlivňují celkovou výši, kterou by manželé za hypotéku zaplatili. Naproti tomu Air Bank si stojí ve všech ohledech lépe. Úroková sazba je až o 0,5% menší. RPSN je také nižší o 0,45%. Na první pohled je zřejmé, že Hypoteční banka je mnohem nevýhodnější. V Hypoteční bance by manželé zaplatili 3 649 300 Kč, zatím co v Air Bank pouhých 3 451 580 Kč. Za stejnou půjčku by tak zaplatili o 198 720 Kč více. Tato částka by se ještě navýšila poplatky za čerpání úvěru. Z toho vyplývá, že žádný zájemce o hypoteční úvěr by neměl navštívit jen jednu banku, ale porozhlédnout se i po jiných nabídkách. Hypoteční banka sice je největší poskytovatelem hypotečních úvěrů, ale jak je vidět, její nabídka nemusí být vždy nejvýhodnější.

Tabulka 12 Srovnání nabídek Hypoteční banky a Air Bank

Vybrané ukazatele	Banky	
	Hypoteční banka	Air Bank
Doba splácení	20 let	20 let
Doba fixace	5 let	5 let
Úroková sazba	2,89%	2,39%
RPSN	2,90%	2,45%
Měsíční splátka bez poplatků	15 035 Kč	14 357 Kč
Měsíční splátka s poplatky	14 804 Kč	14 357 Kč
Celkem zaplatí	3 649 300	3 451 580 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle zdroje (Air Bank), (Hypoteční banka, 2016)

5 Závěr

Bydlení bylo, je i bude stále jedno z nejčastěji probíraných témat mezi lidmi. Je to místo, kde člověk uskutečňuje své základní potřeby, a kam se každý den vrací. Je to zázemí, které chce sdílet se svoji rodinou či partnerem. Jednoho dne se každý bude muset potýkat s tím, kde a s kým bude bydlet. Zda v pronájmu, nebo ve vlastním. Zda preferuje byt, či dům. Dříve žádné půjčky či úvěry nebyly. Hypotéky vznikly až ve 20. Století ve Spojených státech. Prvním subjektem, který se rozhodl lidem půjčit peníze, nebyly banky, nýbrž pojišťovny. Jejich cílem však nebylo splacení dluhu, ale chtěly dosáhnout, aby jim připadly jak zaplacené úroky, tak i sama nemovitost. Uzavírání hypoték byl pro pojišťovny skvělý obchod.

Zavedení úvěrů přineslo lidstvu obrovskou příležitost. Ne mnoho lidí má tolik finančních prostředků, aby si sami od sebe koupili byt či dům. Dnes máme možnost půjčit si peníze a pořídit si tak vlastní bydlení. Tato práce definuje poznatky zaměřené na hypoteční úvěry, též známé pod pojmem hypotéky. Představují dlouhodobou půjčku s velkým obsahem peněz. Slouží k pořízení či opravě vlastního bydlení. Hypoteční úvěr je chráněn zástavním právem, které dává věřiteli, bance, pravomoc zaplatit nesplacený úvěr z prodeje nemovitosti v případě, pokud není dlužník nadále schopen splácet.

Hlavním cílem bylo nalezení vhodné nabídky hypotečního úvěru na českém trhu. V dnešní době se na hypotečním trhu nachází několik subjektů. Liší se mezi sebou službami, úrokovými sazbami, RPSN a různými poplatky. Velmi důležité je, aby si každý žadatel důkladně prozkoumal jednotlivé nabídky bank a neplatil tak přílišné peníze za něco, co jde pořídit i levněji.

Situace na trhu se vyvíjí každým dnem. Úrokové sazby kolísají na základě tržního prostředí. To se dále promítá do množství objemu hypotečních úvěrů. Největší zájem o hypotéky projevuje skupina mladých lidí, avšak najdou se zájemci i mezi staršími ročníky. Úroková sazba se v roce 2019 vyšplhala až na hodnu 3%. Posléze došlo k jejímu poklesu. Není to však nejvyšší úroková sazba, kterou hypoteční trh zažil. Několik let zpátky, přesněji v roce 2009 byla úroková sazba až 3x větší. Rok 2016 poskytl rekordní počet hypotečních úvěrů ve výši 114 550.

Rok 2018 přinesl velkou změnu v oblasti hypotečních úvěrů. Banky již nadále nepůjčují 100% LTV, ale kvůli zpřísněním podmínek od ČNB, došlo ke snížení na 80% LTV. U některých bank ve výjimečných případech je možno dosáhnout až 90% LTV.

Zbylou část musí mít žadatelé našetřenou. Zpřísnění tak způsobilo zpomalení objemu růstu hypoték. V loňském roce, se hypoteční trh dostal na svůj nejhorší výsledek za posledních 5 let. Česká národní banka zvyšovala v roce 2018 úrokové sazby dokonce pět krát, následující rok však pouze jednou. Vzhledem k tomu, mohly banky znovu snížit úrokové sazby.

Z důvodu zpřísnění podmínek u hypotečních úvěrů je nezbytné, aby si lidé dělali finanční rezervy, aby tak následně dosáhli všech podmínek pro získání úvěru. Mezi základní podmínky pro získání úvěrů jsou věková plnoletost, schopnost splácet hypotéku, ručit nemovitostí, mít čistý záznam v registru dlužníku za posledních 3-5 let, a mít trvalý či přechodný pobyt v České republice. Zájemce musí mít takový příjem, aby splňoval pokyny České národní banky. Poměr celkového dluhu žadatele úvěru a jeho roční příjem (DTI), nesmí přesahovat hodnotu 9. Riziko nastává už v situaci, pokud žadatel převyší osminásobek svého ročního čistého příjmu. A poměr splátky a čistého měsíčního příjmu (DSTI), by neměl přesáhnout 45%. Již při 40% hrozí nesplacení úvěru.

Úrokové sazby v roce 2019 klesaly, ale nenacházely se v takových hodnotách jako například v roce 2016. S klesáním úrokových sazeb stoupá počet zájemců a také zadluženost obyvatelstva. Česká republika však nepatří mezi velmi zadlužené země, naopak oproti ostatním zemím se udržuje v nižších příčkách. Největší problémy se zadlužeností má v dnešní době Řecko, Itálie a Portugalsko. Česká republika se nyní nachází na 6. místě nejméně zadlužených zemí.

Bankovní rada České národní banky se na začátku roku 2020 rozhodla zvýšit úrokové sazby. Základní sazba vzrostla o 0,25 procentního bodu na 2,25%. Na této sazbě závisí úročení úvěrů a vkladů. Zvýšení této sazby může přinést zdražení hypoték. Tato změna byla neočekávaná. Jedná se o první pohyb úrokových sazeb od minulého roku. Poslední změna nastala v květnu. Od té doby hypoteční trh očekával stabilitu úroků. Na růst úrokových sazeb reaguje hypoteční trh se zpožděním. Lze očekávat, že zvýšení úrokových sazeb se u hypotečních úvěrů promítne v následujících měsících.

6 Seznam použitých zdrojů

6.1 Literární zdroje

- Janda, J. (2013). Jak žít šťastně na dluh. V J. Janda, *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada.
- (2005). V Z. Kalabis, *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press, s. s.
- Kalabis, Z. (2005). Bankovní služby v praxi. V Z. Kalabis, *Bankovní služby v praxi* (str. 71). Brno: Computer Press, a. s.
- Kociánová, H. (2012). Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo učit. V H. Kociánová, *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo učit*. Olomouc: ANAG.
- Nováková, V., & Sobotka, V. (2011). Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti . V V. Nováková, & V. Sobotka, *Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti* . Praha: COFET.
- Pavelka, F., & Radka, O. (2003). *Jak správně na hypotéky*. Praha: CONSULTINVEST.
- Radová, J., Dvořák, P., & Málek, J. (2013). Finanční gramatika pro každého. V J. Radová, P. Dvořák, & J. Málek, *Finanční gramatika pro každého*. Praha: GRADA.
- Vichnarová, L., & Nováková, J. (2007). Financování bydlení. V L. Vichnarová, & J. Nováková, *Financování bydlení*. Brno: ERA.

6.2 Internetové zdroje

- Air Bank: Jaké poplatky u vaší hypotéky zaplatím* [online], [cit. 2020-02-29]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/co-vas-nejvic-zajima/jake-poplatky-u-vasi-hypoteky-zaplatim/>
- Algoritmy.net: Anuita* [online], [cit. 2019-09-21]. Dostupné z: <https://www.algoritmy.net/article/123/Anuita>
- Banky.cz: Banky Air bank* [online], [cit. 2020-02-05]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/air-bank/hypoteka/>
- Česká národní banka: Co je ukazatel RPSN?* [online], [cit. 2019-10-06]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>
- Česká národní banka: Doporučení - Limity pro poskytování hypotečních úvěrů* [online], [cit. 2019-12-14]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni->

stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/

Česká spořitelna: Ceník pro soukromou klientelu [online], 2020. [cit. 2020-02-29].

Dostupné z: https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/souhrnny_cenik.pdf

Česká spořitelna: Jaké doklady potřebuji pro vyřízení hypotéky [online], [cit. 2020-02-28].

Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/caste-dotazy/jake-doklady-potrebuji-pro-vyrizeni-hypoteky>

Česká spořitelna: Základní fakta [online], 2019. [cit. 2020-02-05]. Dostupné z:

<https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

České noviny: Objem hypoték klesá [online], [cit. 2019-11-12]. Dostupné z:

<https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/hypindex-objem-hypotek-loni-klesl-o-7-4-mld-na-218-4-mld-kc/1710441>

Finance.cz: Úroková dotace [online], [cit. 2019-10-28]. Dostupné z:

<https://www.finance.cz/bydleni/podpory-od-statu/urokova-dotace/>

Gepard: Hypotéka s plovoucí sazbou [online], 2015. [cit. 2019-09-15]. Dostupné z:

<https://www.gpf.cz/hypoteka-s-plovouci-sazbou>

Gepard: Poplatky spojené s hypotékou [online], 2014. [cit. 2019-09-21]. Dostupné z:

<https://www.gpf.cz/poplatky-spojene-s-hypotekou>

Hospodářské noviny: Objem hypoték loni klesl [online], 2019. [cit. 2019-11-23]. Dostupné

z: <https://byznys.ihned.cz/c1-66435140-objem-hypotek-loni-klesl-o-7-4-miliard-nejvic-klientu-si-hypotecni-uver-sjednalo-v-rijnu>

Hypobudiček: Co je to fixace u hypotéky [online], [cit. 2019-09-15]. Dostupné z:

<https://hypobudicek.mesec.cz/fixace.php>

Hypindex.cz: Fincentrum hypindex - vývoj [online], [cit. 2020-02-05]. Dostupné z:

<https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

Hypindex.cz: Fincentrum Hypindex rok 2019 [online], 2020. [cit. 2020-02-05].

Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-2019-regulace-srazila-hypotecni-trh-o-petinu/>

Hypooperátor: Co je RPSN [online], 2018. [cit. 2019-10-06]. Dostupné z:

https://www.hypooperator.cz/clanek/co-je-rpsn-a-jak-se-pocita_40?gclid=EAIaIQobChMIyLqVIYPg5QIVyOR3Ch0pbAHUEAAYASAAEgImLPD_BwE

Hypooperátor: Podmínky pro získání hypotéky v roce 2018 [online], 2018. [cit. 2019-12-14]. Dostupné z: https://www.hypooperator.cz/clanek/podminky-pro-ziskani-hypoteky-v-roce-2018_37

Hypoteční banka [online], 2018. [cit. 2019-11-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/cesi-si-v-roce-2017-vzali-temer-stejny-objem-hypot/>

Hypoteční banka: Proč zvolit hypoteční banku [online], [cit. 2020-02-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/proc-zvolit-hypotecni-banku/>

Hypoteční banka: Sazebník Hypoteční banky, a. s. [online], 2016. [cit. 2020-02-29]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1754/hb_sazebnik_03_2018.pdf

Hypoteční banka: Sjednávám hypotéku [online], [cit. 2019-09-15]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/sjednavam-hypoteku/>

Hypoteční specialista: Hypotéka bez doložení příjmů [online], [cit. 2019-09-03]. Dostupné z: <https://www.hypotecnispecialista.cz/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu/>

Hypotekomat: Historie hypotéky [online], 2017. [cit. 2019-09-03]. Dostupné z: <https://www.hypotekomat.cz/clanky/historie-hypoteky--od-starovekych-indu-k-hamiznym-pojistovnam/#.XdK0hldKiUk>

ChytrýHonza.cz: Vinkulace pojistného plnění [online], 2019. [cit. 2019-09-15]. Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/vinkulace-pojistneho-plneni>

Kurzy.cz: Na bydlení [online], 2019. [cit. 2020-02-05]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc/na-bydleni/>

Kurzy.cz: Poplatky spojené s hypotékou [online], 2019. [cit. 2019-09-21]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/497465-poplatky-spojene-s-hypotekou-aneb-porovnavat-pouze-urokovou-sazbu-je-velka-chyba/>

Kurzy.cz: Typy hypoték [online], [cit. 2019-09-03]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

Kurzy.cz: Typy splácení hypotečního úvěru [online], [cit. 2019-09-03]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/#degresivnisplaceni>

Kurzy.cz: Typy splácení hypotečního úvěru [online], [cit. 2019-09-03]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/#progresivnisplaceni>

Měšec.cz: Hypotéky bez prokazování příjmů [online], [cit. 2019-09-03]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/specialy/hypoteka/hypoteky-bez-prokazovani-prijmu/>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Podpora hypoték pro mladé lidi [online], 2017. [cit. 2019-10-28]. Dostupné z: [https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-\(1\)](https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-(1))

Moneta Money Bank: Hypotéka se zvýhodněním [online], [cit. 2020-02-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

Moneta Money Bank: Sazební poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby [online], 2019. [cit. 2020-02-29]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740785/mmb-sazebnik-hypoteky.pdf>

Navigátor úvěrů: Air Bank [online], 2019. [cit. 2020-02-05]. Dostupné z: <https://www.navigatoruveru.cz/air-bank/>

Peníze.cz: Průběh žádosti o hypoteční úvěr [online], [cit. 2019-09-15]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/15641-prubeh-zadosti-o-hypotecni-uver>

Právo4u: Anuitní splátky [online], [cit. 2019-10-06]. Dostupné z: <http://pravo4u.cz/kalkulacky/anuitni-splatky/?u=3000000&t=30&pz=rok&p=mesic&s=5%2C0&sz=rok>

Půjčka.co: Hypotéka od Air Bank [online], [cit. 2020-02-05]. Dostupné z: <https://www.pujcka.co/hypoteka-od-air-bank>

Roklen 24: Fincentrum hypindex [online], 2019. [cit. 2019-11-23]. Dostupné z: <https://roklen24.cz/a/Sh6DE/fincentrum-hypindex-rijen-2019-propad-sazeb-pokracuje-jsou-zpet-na-urovni-unora-2018>

Ziba: Jak získat hypotéku 2020 [online], 2020. [cit. 2020-02-28]. Dostupné z: <https://www.ziba.cz/jak-ziskat-hypoteku/>