

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

Analýza hypotečních úvěrů na bankovním trhu v ČR

Bc. Andrea Kleinová

© 2020 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Andrea Kleinová

Hospodářská politika a správa
Podnikání a administrativa

Název práce

Analýza hypotečních úvěrů na bankovním trhu v ČR

Název anglicky

Analysis of mortgage loans in the Czech banking market

Cíle práce

Cílem diplomové práce je zhodnotit vybrané hypoteční produkty poskytované na bankovním trhu v České republice. Variantní řešení hypotečního úvěru poskytne výběr nejvýhodnějšího produktu pro modelového zákazníka, s ohledem na aktuální situaci na českém bankovním trhu.

Sekundárním cílem je zmapovat postup při poskytování hypotečního úvěru, vč. součinnosti ostatních stran (pojišťovna, katastr nemovitostí, realitní kancelář, prodávající apod).

Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části budou vysvětleny odborné pojmy a kategorie z oblasti bankovníctví, s využitím metody sekundárního sběru dat a deskripce. Podkladové údaje budou čerpány z relevantních zdrojů dat: ČNB, MF ČR, Statistické ročenky ČR. V analytické části práce bude, na základě analýzy dokumentu, provedeno zhodnocení produktů na hypotečním trhu s cílem identifikovat nejvýhodnější produkt, na základě variantního řešení hypotéky. V analytické části budou využity statistické metody, metody finanční matematiky a metoda komparace.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran textu bez příloh

Klíčová slova

ČNB, hypoteční trh, hypoteční úvěr, hypoindex, úroková sazba, bonita klienta, anuita

Doporučené zdroje informací

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

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

NOVOTNÝ, M. – SYROVÝ, P. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada, 2003. ISBN 80-247-0478-1.

POLOUČEK, S. *Bankovníctví*. V Praze: C.H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7.

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

RITTER, L S. – UDELL, G F. – SILBER, W L. *Principles of money, banking, and financial markets*. New York: Basic Books, 2009. ISBN 978-0-321-33919-5.

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

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

prof. Ing. Jan Široký, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 10. 3. 2020

prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 10. 3. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 03. 04. 2020

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 29.03.2020

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala panu prof. Ing. Janu Širokému, CSc. za vedení diplomové práce, cenné rady a odbornou pomoc a zároveň také paní konzultantce Ing. Dobroslavě Pletichové za odborné rady v průběhu zpracování práce.

Analýza hypotečních úvěrů na bankovním trhu v ČR

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou hypotečních produktů na bankovním trhu v České republice. Práce je rozdělena na dvě části - teoretickou a analytickou. Teoretická část poskytuje informace o historii hypotečního trhu v České republice, státní podpoře, typologii hypotečních úvěrů a jednotlivé fáze poskytnutí hypotečních úvěrů. Součástí vlastní práce je porovnání nabídek hypotečních úvěrů získaných od Hypoteční banky, a. s., České spořitelny, a. s., Komerční banky, a. s. a Raiffeisenbank, a. s. Nabídky hypotečních úvěrů jsou vytvořené na základě modelové situace fiktivní domácnosti. Následná komparace nabídek hypotečních úvěrů poskytne potenciálnímu zájemci srovnání výhodnosti jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí a vyhodnotí nejvýhodnější hypoteční úvěr pro vytvořenou fiktivní modelovou situaci vybrané domácnosti.

Klíčová slova:

ČNB, hypoteční trh, hypoteční úvěr, hypindex, banka, úroková sazba, bonita klienta, anuita, LTV

Analysis of mortgage loans in the Czech banking market

Abstract

The thesis is focusing on analysis of mortgage loans in the banking market in the Czech Republic. The work is divided in two parts - theoretical and analytical. The theoretical part provides information about the history of the mortgage market in the Czech Republic, state support, the typology of mortgage loans and phases of providing mortgage loans. Analytical part of my work is to compare mortgage loans offeres by bank institutions Hypoteční banka, a. s, Česká spořitelna, a. s, Komerční banka, a. s and Raiffeisenbank, a. s. Mortgage loan offers are based on model situations of fictitious households. Subsequent comparison of interest on mortgage loans, interest rate, comparison of profitability of mortgage loans from selected banking institutions and chooses the most advantageous mortgage loan for the favorable fictitious regime situation of the selected household.

Keywords:

Czech National Bank, mortgage market, mortgage loan, hypindex, bank, interest rate, klient value, annuity, LTV

Obsah

1 Úvod.....	12
Cíl práce a metodika.....	13
1.1 Cíl práce	13
1.2 Metodika.....	13
Teoretická východiska	16
1.3 Historie hypotečního úvěru	16
1.4 Hypoteční bankovníctví	17
1.4.1 Právní úprava hypotečních úvěrů.....	17
1.4.2 Státní podpora	18
1.5 Definice hypotečního úvěru	19
1.5.1 Zástavní právo smluvní.....	20
1.5.2 Ocenění nemovitosti	20
1.5.3 Podmínky poskytnutí hypotečního úvěru	21
1.5.4 Poskytovatelé hypotečních úvěrů.....	22
1.5.5 Terminologie.....	23
1.6 Typy hypotečních úvěrů	28
1.6.1 Hypotéky dle účelu	28
1.6.2 Hypotéky dle čerpání úvěru	28
1.6.3 Hypotéky dle způsobu splácení.....	29
1.6.4 Úroková sazba z hypotečních úvěrů	31
1.6.5 Speciální typy hypoték.....	33
1.7 Pojištění hypotečního úvěru	34
1.8 Pojištění nemovitosti	35
1.9 Bonita klienta	35
1.10 Bankovní specialista.....	36
1.11 Finanční poradci	36
1.12 Fáze poskytování hypotečního úvěru	36
1.12.1 Přípravná fáze	37
1.12.2 Schvalovací fáze	38
1.12.3 Realizační fáze	39
1.13 Změny od roku 2018	39
2 Vlastní práce	41
2.1 Aktuální situace na hypotečním trhu v ČR	41
2.1.1 Bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů	44
2.2 Srovnání nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank.....	46

2.2.1	Hypoteční banka, a. s.	46
2.2.1.1	Hypotéka na byt.....	46
2.2.1.2	Hypotéka na rodinný dům	47
2.2.1.3	Hypotéka na pozemek	47
2.2.1.4	Hypotéka na stavbu a rekonstrukci.....	47
2.2.1.5	Zelená hypotéka.....	47
2.2.1.6	Realitní hypotéka.....	48
2.2.1.7	Neúčelová hypotéka - americká hypotéka.....	48
2.2.1.8	Posuzování bonity klienta Hypoteční banky, a. s.	48
2.2.2	Česká spořitelna, a. s.	49
2.2.2.1	Hypotéka České spořitelny.....	50
2.2.2.2	Neúčelová hypotéka – americká hypotéka	51
2.2.2.3	Posuzování bonity klienta České spořitelny, a. s.	52
2.2.3	Komerční banka, a. s.	53
2.2.3.1	Hypoteční úvěr KB.....	54
2.2.3.2	Flexibilní hypotéka	54
2.2.3.3	Hypotéka 2 v 1.....	55
2.2.3.4	Neúčelová hypotéka – americká hypotéka	56
2.2.3.5	Posuzování bonity klienta Komerční banky, a. s.	57
2.2.4	Raiffeisenbank, a. s.	57
2.2.4.1	Hypotéka na bydlení.....	58
2.2.4.2	Hypotéka na pronájem.....	59
2.2.4.3	Kontokorentní hypotéka	59
2.2.4.4	Neúčelový hypoteční úvěr	60
2.2.4.5	Posuzování bonity klienta Raiffeisenbank, a. s.	60
2.3	Modelová situace fiktivní domácnosti	61
2.3.1	Nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank	64
2.3.2	Nabídka od Hypoteční banky, a. s.	64
2.3.3	Nabídka od České spořitelny, a. s.	68
2.3.4	Nabídka od Komerční banky, a. s.	71
2.3.5	Nabídka od Raiffeisenbank, a. s.	74
	Výsledky a diskuse	78
	Závěr	80

Seznam použitých zdrojů	82
-------------------------------	----

Přílohy	88
---------------	----

Seznam obrázků

Obrázek 1: Anuitní splácení.....	30
Obrázek 2: Degresivní splácení	31
Obrázek 3: Fáze životního cyklu hypotečního úvěru.....	37
Obrázek 4: Ceny nemovitostí v ČR (2019).....	44

Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled vybraných bank.....	14
Tabulka 2: Druhy úrokových sazeb	32
Tabulka 3: Poskytovatelé hypotečních úvěrů na bankovním trhu	45
Tabulka 4: Americká hypotéka - Hypoteční banka	48
Tabulka 5: Základní informace o České spořitelně, a. s.	50
Tabulka 6: Hypotéka České spořitelny	51
Tabulka 7: Neúčelová hypotéka – americká – Česká spořitelna	52
Tabulka 8: Základní informace o Komerční bance, a. s.	53
Tabulka 9: Hypoteční úvěr KB	54
Tabulka 10: Flexibilní hypotéka	55
Tabulka 11: Hypotéka 2 v 1	56
Tabulka 12: Neúčelová hypotéka – Americká – KB, a. s.	56
Tabulka 13: Hypotéka na bydlení - Raiffeisenbank, a. s.	58
Tabulka 14: Hypotéka na pronájem – Raiffeisenbank, a. s.	59
Tabulka 15: Kontokorentní hypotéka - Raiffeisenbank, a. s.....	60
Tabulka 16: Výpočet čisté mzdy manželského páru.....	62
Tabulka 17: Shrnutí modelové situace.....	63
Tabulka 18: Hypoteční úvěr - Hypoteční banka, a. s.....	65
Tabulka 19: Výpočet měsíční anuitní splátky - Hypoteční banka, a. s.	66
Tabulka 20: Hodnota RPSN - Hypoteční banka, a. s.....	66
Tabulka 21: Výpočet celkové splatné částky - Hypoteční banka, a. s.	67
Tabulka 22: Výpočet koeficientu navýšení - Hypoteční banka, a. s.....	67
Tabulka 23: Hypoteční úvěr - Česka spořitelna, a. s.	68
Tabulka 24: Výpočet měsíční anuitní splátky - Česká spořitelna, a. s.....	69
Tabulka 25: Hodnota RPSN sazby - Česká spořitelna, a. s.	69
Tabulka 26: Výpočet celkové splatné částky - Česká spořitelna, a. s.....	70
Tabulka 27: Výpočet koeficientu navýšení – Česká spořitelna, a. s.....	70
Tabulka 28: Hypoteční úvěr - Komerční banka, a. s.	71
Tabulka 29: Výpočet měsíční anuitní splátky - Komerční banka, a. s.....	72
Tabulka 30: Hodnota RPSN - Komerční banka, a. s.	72
Tabulka 31: Výpočet celkové splatné částky - Komerční banka, a.s.....	73
Tabulka 32: Výpočet koeficientu navýšení, Komerční banka, a. s.....	73
Tabulka 33: Hypoteční úvěr - Raiffeisenbank, a. s.....	74
Tabulka 34: Výpočet měsíční anuitní splátky - Raiffeisenbank, a. s.....	75
Tabulka 35: Hodnota RPSN - Raiffeisenbank, a. s.....	75

Tabulka 36: Výpočet celkové splatné částky - Raiffeisenbank, a. s.	76
Tabulka 37: Výpočet koeficientu navýšení - Raiffeisenbank, a. s.	76
Tabulka 38: Nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank	78

Seznam grafů

Graf 1: Objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Kč	41
Graf 2: Průměrná úroková sazba v roce 2019 v %	42
Graf 3: Průměrná míra inflace v roce 2019	43
Graf 4: Přehled tržních podílů hypotečních bank za rok 2019	45

Seznam příloh

Příloha A: Nabídka hypotečního úvěru – Hypoteční banka, a. s.	88
Příloha B: Nabídka hypotečního úvěru – České spořitelny, a. s.	90
Příloha C: Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka, a. s.	93
Příloha D: Seznam dokladu – Komerční banka, a. s.	97
Příloha E: Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a. s.	99

Seznam použitých zkratk

ČNB – Česká národní banka
 ČR – Česká republika
 LTV – Loan to value
 RPSN – roční procentní sazba nákladů
 PRIBOR – Prague InterBank Offered Rate

1 Úvod

Pojem hypoteční úvěr je u nás spojován především s potřebou pořízení vlastního bydlení. To patří mezi hlavní prioritu lidí, a proto se s tímto problémem dříve či později setká téměř každý z nás, při snaze osamostatnit se od rodičů nebo při zakládání rodiny. Téma hypotečních úvěrů se týká nejen mladých lidí, ale také těch, kteří již nemovitost vlastní a potřebují ji zrekonstruovat. Stále větší počet populace preferuje bydlení ve svém, než bydlení v pronájmu, a proto poptávka po hypotečních produktech se v posledních letech stále zvyšuje. Bydlení ve vlastní nemovitosti je pro některé lidi bohužel nedostižné z hlediska finanční bariéry.

Hypoteční úvěry v dnešní době poskytuje velký počet institucí, a proto je nutné se v jednotlivých nabídkách orientovat. Každý chce samozřejmě získat co nejvýhodnější úvěr, proto je důležité výběr banky nezanedbat a prostudovat pečlivě veškeré dostupné informace. Část práce bude věnována komparaci jednotlivých nabídek vybraných institucí na předem vytvořeném modelovém příkladu fiktivní domácnosti. Lidé by měli velmi podrobně zvážit své finanční možnosti, aby mohli svůj úvěr splácet a nevystavovat se možnému riziku o vlastní bydlení přijít. Společnosti, které nabízejí hypoteční úvěry, se neustále snaží mezi sebou předhánět a lákat klienty na výhodné úrokové míry prostřednictvím různých marketingových kampaní. Důležité je při posuzování výhodnosti či nevýhodnosti znát celkový přeplatek za poskytovanou službu. Pro některé lidi je z hlediska finanční bariéry vlastní bydlení bohužel nemožné. Česká národní banka v červnu 2017 vydala doporučení pro poskytování hypotečních úvěrů do maximální výše 80% LTV (Loan to value), neboli podílu výše poskytnutého úvěru k zastavené nemovitosti a od 1. října 2018 podmínky znovu zpřísnila. Žadatelé o hypoteční úvěr musí splňovat dvě nová kritéria. Doporučení spočívá v apelování na komerční banky, aby přísněji hodnotily a kontrolovaly příjmy žadatelů o hypoteční úvěry. Výše celkového dluhu hypotečního úvěru nesmí překročit devítinásobek ročních čistých příjmů žadatelů. Dále aby žadatel o hypoteční úvěr poskytoval na měsíční splátku maximálně 45 % ze svého měsíčního čistého příjmu. Doporučení a regulace ze strany České národní banky vzešly z důvodu obav ohledně budoucího vývoje trhu, kdy se očekává zpomalení ekonomického růstu.

Cíl práce a metodika

1.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je zhodnotit vybrané hypoteční produkty poskytované na bankovním trhu v České republice a následně zhodnotit a navrhnout nejvýhodnější hypoteční úvěr pro modelovou fiktivní domácnost s ohledem na aktuální situaci na českém bankovním trhu. Sekundárním dílčím cílem je zmapovat postup při poskytování hypotečního úvěru, spolu v součinnosti ostatních stran jako je pojišťovna, katastr nemovitostí, prodávající apod. Přínosem závěrečné práce budou vlastní náměty a doporučení k dosažení optimální varianty financování vlastní nemovitosti.

1.2 Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na část teoretickou a část analytickou. V teoretické části budou vysvětleny odborné pojmy a kategorie z oblasti bankovníctví, s využitím metody sekundárního sběru dat a deskripce. Podkladové údaje budou čerpány z relevantních zdrojů dat a odborné literatury, které poskytují veškerá teoretická východiska, které se týkají hypotečních úvěrů. Úvodní kapitoly teoretické části se budou zabývat popsáním informací o vývoji českého hypotečního trhu. Následující kapitoly této části budou popisovat typologii hypotečních úvěrů, jejich podmínky, státní podporu, fáze jejich poskytování a možnosti pojištění hypotečních úvěrů. Analytická část bude rozdělena na 3 části. Současná situace na hypotečním trhu v České republice za rok 2019 bude vyhodnocena v začátku analytické práce. Další část práce bude popisovat vývoj průměrných úrokových sazeb u hypotečního úvěru. Tato úvodní kapitola analytické části bude zpracována na základě dat Českého statistického úřadu a ostatních internetových zdrojů, které se zabývají touto problematikou. V druhé kapitole analytické části bude na základě analýzy dokumentů, provedeno zhodnocení produktů na hypotečním trhu vybraných bankovních institucí. Tyto informace budou získané z webových stránek vybraných komerčních bank a na základě osobních konzultací na pobočkách vybraných bankovních institucí s bankovními poradci. V závěru práce bude vytvořena modelace fiktivní domácnosti, žádající o hypoteční úvěr. Tato modelová situace bude předložena vybraným bankovním institucím, které pro fiktivní domácnost vypracují nabídku

hypotečního úvěru. Bankovní instituce budou vybrány na základě tržního podílu na hypotečním trhu v České republice.

Tabulka 1: Přehled vybraných bank

Přehled vybraných bank		
	Vlastník	Sídlo majoritního akcionáře
Hypoteční banka, a. s.	Československa obchodní banka, a. s. (ČSOB)	Belgie
Česká spořitelna, a. s.	Erste Group Bank	Rakousko
Komerční banka, a.s.	Société générale	Francie
Raiffeisenbank, a. s.	Raiffeisen Bank Int.	Rakousko

Zdroj: Okfín, cit. 2020, vlastní zpracování

Cílem této práce bude identifikovat nejvýhodnější produkt, na základě variantního řešení hypoték metodou komparace. U jednotlivých nabídek hypotečního úvěru bude proveden výpočet anuitní měsíční splátky pomocí následujícího vzorce:

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

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

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

Na základě finanční matematiky bude posuzována výhodnost jednotlivých hypotečních úvěrů. Nabídky hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí budou posuzovány na základě výše úrokové sazby a měsíční anuitní splátky. Výhodnost jednotlivých nabídek bude posuzována i na základě výše roční procentuální sazby nákladů a následném výpočtu celkové splatné částky. Celková splatná částka se vypočítá jako součet splátek jistiny, úroků a poplatků, které se vztahují k jednotlivému hypotečnímu úvěru. Následně se vypočítá koeficient navýšení jako podíl celkových nákladů na hypoteční úvěr a výše úvěru. Výše koeficientu navýšení bude vypočítána pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$$

Na základě vypracovaných nabídek budou zvolena nejdůležitější kritéria, u kterých budou porovnány jejich výhody a nevýhody a následně doporučen nejvýhodnější hypoteční úvěr pro situaci modelového fiktivního klienta.

Teoretická východiska

1.3 Historie hypotečního úvěru

Slovo hypotéka (hypothéca) pochází z Řecka, znamená podklad, podložení. Zpočátku, zejména v období starověku a středověku, byla jako nemovitostní záruka přijímána nejvíce půda, zvláště půda zemědělská. Souviselo to s převažujícím charakterem obživy a výroby. Teprve s rozvojem města a měšťanstva, řemeslné a živnostenské výroby a s růstem životní úrovně se do popředí dostaly i stavby, jako nemovitostní záruky. Jednalo se o stavby, které sloužily k bydlení nebo k provozování řemesel nebo k obojímu. V této době byl také zaznamenán vznik hypotečních bank a rozvoj hypotečního financování. Vznik prvních hypotečních bank byl v Anglii koncem 17. století, ve Střední Evropě pak v 18. století (Pavelka, 1995).

V roce 1817 byla prováděna reforma. Výsledkem reformy byl tzv. stabilní katastr, který představoval přesné vyměření veškerých pozemků. V polovině padesátých let zřídila Privilegovaná národní banka rakouská první hypoteční oddělení. V roce 1824 došlo ke vzniku peněžního ústavu, který se dnes nazývá Česká spořitelna. V Čechách vznikla skutečně fungující hypoteční banka v roce 1865, šlo o Hypoteční banku Království českého v Praze, která fungovala jako banka pro získání úvěru na domovní a pozemkový majetek. V dalších obdobích nastává rozmach a vznikají další obdobné instituce, jako je Rakousko-slezský pozemkový ústav v Opavě založený roku 1869. V roce 1876 vzniká Hypoteční banka markrabství Moravského v Brně. Velký význam hypotečních bank byl také v 30. letech 20. stol. v období krize, kdy se zvyšoval počet hypotečních zápůjček, a hypoteční banky tvořily stabilizační prvek české ekonomiky; hypoteční úvěry byly v té době dostupnější než ostatní druhy úvěrů. S nástupem Protektorátu byl zastaven vzestupný hospodářský vývoj českých zemí na zhruba 10 let a sektor hypotečního bankovníctví byl prakticky zlikvidován, i když principy hypotečního úvěrování se ještě projevíly bezprostředně po druhé světové válce při formování státní podpory. Stát mohl přebírat záruky za úvěry poskytované stavebníkovi. Případně mu též poskytnout dotaci na splátky úvěru (Pavelka, 1995).

1.4 Hypoteční bankovníctví

Hypoteční bankovníctví se rozumí poskytování hypotečních úvěrů většinou na nemovitosti, jejichž splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitostem nekomerčního a komerčního charakteru. Hlavní náplní hypotečních bankéřů spočívá zprostředkovat obchod mezi dvěma skupinami. Jedna hledá zdroje pro financování investic a druhá hledá možnost investování svých volných peněžních prostředků. Hypoteční bankéři jsou informováni o vývoji trhu nemovitostí, mají prostředky potřebné k financování a toto využívají k uspokojování potřeb účastníků hypotečního trhu. Mezi účastníky hypotečního trhu patří hypoteční banky, komerční banky a spořitelny a trh se dělí na primární a sekundární. Účastníky na primárním trhu jsou banky. Ty poskytují, zpravidla z krátkodobých zdrojů, úvěry podnikatelům nebo budoucím majitelům realit, jejichž záměrem je podnikat ve větších realitních projektech. Oproti tomu na trhu sekundárním jsou poskytnuté úvěry prodávány, většinou velkým investorům. Mezi oběma trhy je úzké propojení. Hypoteční bankéři zachovávají jedno z nejdůležitějších pravidel, tzv. neposkytují úvěr, který nemůžeš prodat (Waterhouse, 1996).

1.4.1 Právní úprava hypotečních úvěrů

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Předchůdcem tohoto zákona byl zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který chápal hypoteční úvěr pouze jako úvěr účelový. Od 01. 07. 1995 nabyl účinnosti zákon č. 84/1995 Sb. o dluhopisech, který tento zákon mění a doplňuje. Po vstupu do Evropské unie dne 01. 05. 2004 vzešel v platnost zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech. Tento zákon č. 190/2004 Sb., definuje důležité pojmy hypotečního bankovníctví, jako jsou samotné pojmy hypoteční úvěr, hypoteční banka, hypoteční zástavní listy, apod. (Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, 2004).

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

Nový zákon o spotřebitelském úvěru, kam náleží i hypoteční úvěry, je účinný od roku 2016. Právní úprava obsahuje komplexní úpravu spotřebitelských úvěrů. Upravuje uceleně distribuci pro segment retailových úvěrů a tato nová úprava spotřebitelského úvěru významně zlepšuje postavení spotřebitele a sjednocuje v této oblasti podnikatelské

prostředí. Zákon obsahuje a popisuje všechny typy spotřebitelských úvěrů. Podle tohoto zákona je spotřebitelský úvěr hypotečním úvěrem, který je určen k získání, výstavbě a rekonstrukci nemovitosti určený k bydlení zajištěnou nemovitostí (MFCR, cit. 2020). Nový zákon přináší změny podmínek pro uzavírání a splácení hypotečního úvěru. Změny, které tento zákon přináší:

- před uzavřením hypotečního úvěru, jsou platby omezeny,
- žadatel o hypoteční úvěr má povinnost poskytnout informace pravdivé a úplné,
- poskytování rady v oblasti hypotečních úvěrů je spojeno s odpovědností,
- žadatel o hypoteční úvěr má dobu na rozmyšlenou 14 dní,
- poskytovatel hypotečního úvěru si musí ověřit, že žadatel rozumí předloženým informacím,
- roční procentní sazba nákladů musí být vypočtena podle zákonem stanovených pravidel,
- nemovitost, která je použita pro zástavu, musí mít hodnotu podobnou jako je cena hypotečního úvěru, neměla by být nadhodnocena,
- poskytovatel musí včas sdělit klientovi navýšení nebo změnu úrokové sazby,
- poplatek či pokuta za zpožděné splátky mají pevně stanovený limit,
- hypotéku může klient předčasně splatit,
- poskytovatel hypotéky může zástavu prodat nejdříve po šesti měsících,
- nový zákon platí pro nové hypoteční úvěry, ale i pro hypoteční úvěry, které byly uzavřené před jeho platností (Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru).

1.4.2 Státní podpora

Stát se snaží financování bydlení podpořit. K jednotlivým hypotečním úvěrům poskytuje stát nejrůznější zvýhodnění a podporuje občany ČR v oblasti úvěrování.

Daňové úlevy

Stát podporuje pořízení vlastního bydlení pomocí odpočtu z daní, a to v částce zaplacených úroků za dané kalendářní období. Ten kdo splácí hypoteční úvěr, který klient využil na financování vlastního bydlení, si v celoročním zúčtování daně může snížit daňový základ o zaplacené úroky na úvěru na bydlení daného kalendářního roku. Podmínkou pro získání benefitu, je být účastníkem úvěru a použít zapůjčené finance

z úvěru na bytovou potřebu. Maximální částka úroků, o kterou lze snížit základ daně je 300 tis. Kč za rok. Výše částky, kterou si daňový poplatník může odečíst z daní, závisí na výši úrokové sazby a počtu let do konce splatnosti hypotéky. Klienti tak při současné dani z příjmu 15 %, můžou ročně ušetřit až 45 tis. Kč (Finance, cit. 2019).

Hypoteční úvěr od státu - státní podpora ze strany Státní fond rozvoje bydlení (SFRB)

Tento fond, ve spolupráci s Ministerstvem financí pro místní rozvoj, poskytuje zvýhodněné tzv. státní hypotéky. Tento program platí po celé území České republiky. O úvěru mohou žádat osoby v manželském vztahu, partnerském vztahu či registrovaní partneři, pokud alespoň jeden z nich nedosáhl věku 36 let ke dni podání žádosti nebo osoby nežijící v manželském nebo partnerském vztahu s věkovou hranicí taktéž 36 let, pečující o dítě do věku 15 let. Možná výše úvěru:

- Minimálně 30 tis Kč a maximálně 300 tis. Kč na modernizaci bydlení.
- Nejvýše 1 200 000 Kč na koupi bytu a zároveň nejvýše 80 % ze sjednané ceny. Podlahová plocha bytu nesmí přesáhnout 75 m².
- Maximálně 2 000 000 Kč na koupi či výstavbu rodinného domu a nejvýše 80 %, ze sjednané ceny s podlahovou plochou nepřesahující 140 m² (SFRB, cit. 2019).

Splatnost úvěru nesmí překročit 10 let při financování modernizace bydlení a 20 let při koupi obydlí. Výhodou je možnost přerušení splácení až na 2 roky v případě narození či osvojení dítěte, dále při nemoci či ztrátě zaměstnání a při úmrtí člena domácnosti. V průběhu přerušení klient splácí pouze úroky. Úroková sazba se stanovuje ve výši základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku, platnou ke dni podpisu smlouvy. Tato sazba je nejméně ve výši 1 % ročně a je fixní na dobu 5 let (SFRB, cit. 2019).

1.5 Definice hypotečního úvěru

Pojmem hypotéka se obecně rozumí jako smluvní zástavní právo, které bylo zřízeno na dané nemovitosti pro určitou pohledávku. Při nesplácení této pohledávky, umožňuje zástavní právo věřiteli domáhat se uspokojení svých nároků ze zastavené nemovitosti. Dlužník vlastně dává do zástavy určitou nemovitost peněžnímu ústavu (hypoteční bance). Hypotéka na nemovitost vzniká zápisem do katastru nemovitostí. Poskytnutý úvěr je tímto

zástavním právem zajištěn, neboť dlužník nemůže bez souhlasu peněžního ústavu takovou nemovitost prodat. Hypotéka je tedy zástavní právo k nemovitosti, které zajišťuje úvěr, který na ni byl poskytnut. Z pohledu klienta je hypoteční úvěr specifický zejména způsobem zajištěním zástavním právem k nemovitosti. Mezi nesporné výhody hypotečního úvěru patří zpravidla nižší úroková sazba než u jiných druhů úvěrů, na druhé straně však sjednání zástavního práva vyžaduje vyšší administrativní náročnost než u jiných úvěrů. Především vyžaduje podmínku vlastnictví nemovitosti pro banku přijatelné jako zástavy. Pro banku se jeví nejlikvidnější a tedy nejvhodnější zástavou nemovitosti určené k bydlení nebo administrativní budovy, v nichž je alespoň částečný podíl prostor určených pro bytové účely, dále ostatní administrativní budovy a stavební pozemky určené k bytové výstavbě (Nováková, 2001).

1.5.1 Zástavní právo smluvní

Zástavní právo je právo, které slouží k zajištění pohledávky v takovém případě, kdy dlužník nebude schopen dostát svým závazkům vůči bance řádně a včas. V takovém případě má banka právo na splnění svých pohledávek prostřednictvím zástavy včetně jejího příslušenství. Zástavou se může stát také pohledávka. Zástavou může být jak movitá i nemovitá věc. Zástavou hypotečního úvěru se může stát kupovaná nemovitost, jiná nemovitost ve vlastnictví dlužníka, nemovitost ve vlastnictví třetí osoby, ve vlastnictví příbuzných či rozestavěná nemovitost (zapsaná v katastru nemovitostí). Cenu zastavené nemovitosti obvykle určují externí odhadci. Banka nemůže zastavenou nemovitost jakkoliv užívat či s ní disponovat. Naopak zástavci mají povinnost udržovat nemovitost tak, aby nedošlo k poklesu její hodnoty. Po splacení celého úvěru, který je zástavou zajišťován, obdrží klient od banky písemné potvrzení o zániku zástavního práva. Katastrální úřad má po obdržení tohoto potvrzení povinnost provést výmaz o zástavním právu. Tento úkon má katastrální úřad ze zákona provést do třiceti dnů od doručení tohoto potvrzení. Zástavní právo nemovitostí je jedním z nejrozšířenějších zajišťovacích instrumentů, který se využívá k zajištění všech druhů bankovních úvěrů. (Měšec, cit. 2019).

1.5.2 Ocenění nemovitosti

Se zástavním právem se pojí ocenění nemovitosti. Toto ocenění vychází z legislativního rámce, obsaženém v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Vyjadřuje, jakou hodnotu má v současnosti daná nemovitost, na kterou věřitel hodlá uplatnit zástavní právo. Při oceňování nemovitosti se uplatňuje řada faktorů jako je současná tržní cena a její budoucí očekávaný vývoj. Provéřit je také potřeba několik možností, které by mohly negativně ovlivnit zájem věřitele např. pokud je dům, či byt s věcným břemenem k dožití. Dále pokud zastavovaná nemovitost nemá přístup přímo z veřejné komunikace. Problémem je, i pokud má být zástavní právo uplatněno na byt ve družstevním vlastnictví nebo pouze na podíl nemovitosti. V tomto případě uživatel byt fakticky nevlastní a banka akceptuje pouze nemovitost s právem k celé nemovitosti (Červenka, Ircingová & Škvára, 2017).

1.5.3 Podmínky poskytnutí hypotečního úvěru

V následující kapitole se obeznámíme s podmínkami pro poskytnutí hypotečního úvěru

Kritéria pro získání úvěru – při žádosti o hypoteční úvěr musí klient splnit určitá kritéria stanovená bankou. Většinou se jedná o následující kritéria:

- stupeň bonity klienta,
- kvalita investičního záměru,
- cena nemovitosti,
- ostatní kritéria (věk žadatele, profese, vzdělání, apod.),
- záznamy v registrech dlužníků.

Výše úvěru bývá limitována faktory, jako jsou např.

- Výše disponibilních zdrojů žadatele, které žadatel může využít ke splácení.
- Výše příjmu musí být taková, aby splňovala předpoklad k řádnému splácení úvěru. Banka může požadovat také doložení výše příjmu spoludlužníku či ručitelů.
- Ocenění nemovitosti, zda je vhodné k zajištění daného hypotečního úvěru
- Majetek žadatele

Při poskytnutí úvěru, který má být použit na investici do nemovitostí, může banka požadovat:

Koupě nemovitosti:

- kupní smlouvu (smlouva o budoucí kupní smlouvě),

- výpis z katastru nemovitostí (kdo nemovitost vlastní, zda existuje, a že na ní není jiné zástavní právo či věcné břemeno).

Výstavba či rekonstrukce:

- projektovou dokumentaci,
- stavební povolení (s nabytím právní moci),
- smlouvy s dodavateli,
- výpis z katastru nemovitostí (prokázání existence a vlastnictví),
(Banky, cit. 2019).

1.5.4 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry poskytují různé společnosti, a tyto poskytovatele je možné rozdělit do 4 skupin, kterými jsou bankovní společnosti a nebankovní společnosti, dále stavební spořitelny a družstevní záložny.

Bankovní společnosti

Bankovní instituce je možné rozdělit na univerzální a specializované. Univerzální banky jsou takové banky, které své široké služby a produkty poskytují celému trhu. Nabízejí produkty např. vedení běžných účtů, investice, poskytování hypotečních či jiných úvěrů a pojištění. Budují si vztah s klientem na dlouhá desetiletí dopředu. Banky jsou téměř pro každého. Příkladem je velká bankovní trojka: Československá obchodní banka, Česká spořitelna a Komerční banka. Tyto bankovní společnosti disponují velkým množstvím poboček a mají rozsáhlou síť bankomatů napříč celou republikou, obdobně fungují taktéž menší banky, které mají také svoji síť poboček typu Sberbank CZ, Fio banka nebo Air bank. Specializované banky oproti tomu nabízejí dílčí bankovní služby. (Investia, cit. 2019).

Nebankovní společnosti

V případě, že žadatelé o hypoteční úvěr nesplní nějaký požadavek či podmínku bankovních společností, nemají nárok na služby bankovní společnosti, a proto přichází na řadu nebankovní poskytovatele úvěru. Důvodem nesplnění podmínek může být například nedostatečná bonita žadatele o služby nebo záznam v registru dlužníků. U nebankovních hypoték se promítá vyšší úrokové procento, ale podmínky a požadavky nejsou tak přísně

posuzovány. Nebankovní hypotéky lze využít pro neúčelový úvěr, úvěr na pronájem, úvěr na vyplacení exekuce (Kurzy, cit. 2019).

Stavební spořitelny

Na trhu v České republice bylo do roku 2008 šest stavebních spořitelen. V roce 2008 se počet snížil sloučením HYPO stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny. Na trhu České republiky existuje pět stavebních spořitelen, které se specializují na depozity a úvěry spojené s bydlením. Stavební spořitelny patří do asociace českých stavebních spořitelen a patří mezi ně Českomoravská stavební spořitelna, a. s., Raiffeisen stavební spořitelna, a. s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. a Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. (Investia, cit. 2019).

Družstevní záložny

Družstevní záložna neboli tzv. kampelička je specifický podnikatelský subjekt. Služby záložny mohou využívat pouze členové družstva. Družstevní záložna vzniká díky povolení od České národní banky a musí splnit velkou řadu požadavků. I přesto, že se nejedná o banky. Družstevní záložna poskytuje různé finanční služby jako banka. Je možné u ní vést běžný účet, uložit peníze na termínový vklad, ale i žádat o úvěr. Družstevní záložny nabízejí velmi podobné služby jako banky komerční avšak sektor družstevních záložen upadá. Roku 2018 se počet členu družstevních záložen snížil z 31 000 na 12 000 (Finanční vzdělávání. cit. 2019).

1.5.5 Terminologie

Zákon č.190/2004 Sb. O dluhopisech upravuje základní pojmy v souvislosti s hypotečními úvěry. Mezi základní pojmy patří úrok, katastr nemovitostí, fixace úrokové sazby a další pojmy spojené s hypotečními úvěry

Úrok

Úrokem je tzv. odměna, kterou poskytne jeden subjekt druhému za zapůjčení peněžních prostředků. Tato odměna je považována jako náhrada za dočasnou ztrátu kapitálu, za riziko spojené se změnami tohoto kapitálu (s inflací) a za nejistotu. Nejistota,

že kapitál nebude splacen ve sjednané lhůtě a sjednané výši. Doba zapůjčení peněžních prostředků se nazývá doba splatnosti. Vyjadřujeme-li úrok v procentech z celkové hodnoty kapitálu za určité časové období, získáváme úrokovou sazbu (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Fixace úrokové sazby

Úroková sazba a její fixace se využívá u dlouhodobých hypotečních úvěrů. Představuje dobu, po kterou se nebude měnit úroková sazba, a tím i splátka hypotečního úvěru. Kratší doba fixace úrokové sazby většinou představuje nižší úrokové sazby. U delší doby fixace je to naopak, ale také znamená ochranu příjemce úvěru před nepředvídatelnými pohyby úrokových sazeb. Klient může dlouhodobě plánovat o svých financích při delší doby fixaci. Po uplynutí sjednané doby fixace, dochází ke sjednání nových podmínek na další období (Peníze, cit. 2020).

Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí v České republice je informační systém o územích, který obsahuje informace o nemovitostech. Je veřejně přístupný a je veden pomocí příslušných katastrálních úřadů. Údaje jsou obsaženy v katastrálních mapách. Katastrální mapa je vedena ve dvou podobách – analogová a digitální. Digitální mapa zobrazuje více než polovinu území České republiky. Zbývá část území je zobrazena v analogové mapě. Katastrální mapy se používají pro zjištění umístění konkrétní parcely, stavby a jednotky v daném území, vlastníků pozemku, věcné břemena, a jako doklad pro stavební řízení a územní povolení. Mapy zobrazují:

- polohopis – hranice katastrálních území, hranice územních správních jednotek, ochranných pásem, nemovitostí,
- popis - označení parcel parcelními čísly a mapovými značkami, vně mapového rámu mimorámcové údaje a další,
- body – body polohových bodových polí (ČÚZK, cit. 2019).

Kvitance

Kvitance se u hypotečních úvěrů využívá při refinancování hypotéky. Je to písemné potvrzení věřitele pro dlužníka od úvěrující banky. Banka vydává kvitanci, která prokazuje

souhlas s předčasným splacením hypotéky a výmaz zástavního práva z nemovitosti po uhrazení jistiny.

Vinkulace

Vinkulace označuje omezení dispozice pojistníka s potenciální výplatou pojistného plnění ve prospěch třetí osoby. Vinkulace je využívána u hypotečních úvěrů při pojištění nemovitosti, kterou má banka v zástavě. Obecný význam slova vinkulace je omezení možnosti nakládat s určitou věcí. Pokud dojde k pojistné události a jejího vyplacení, tak je pojistné plnění vyplaceno třetí osobě (bance) a poté případný zůstatek klientovi (Hypotečnickalkulacka, cit. 2020)

Konsolidace

Konsolidace znamená možnost sloučit všechny půjčky do jedné. Konsolidovat půjčky jde i od několika věřitelů. Tímto krokem se výrazně sníží celková měsíční splátka klienta. Ušetří se i na poplatcích spojených se všemi půjčkami a úvěry.

PRIBOR

Prague InterBank Offered Rate patří mezi hlavní ukazatele úvěrových trhů. Jedná se o odhad úrokové sazby, za kterou si banky v České republice navzájem půjčují peníze. Referenční banky poskytují potřebná data pro výpočet PRIBORu. Česká národní banka tento odhad nestanovuje ani negarantuje, ale společně s Českou bankovní asociací vytváří pravidla pro výpočet této sazby. Agentura Reuters každý pracovní den zpracovává PRIBOR. Česká národní banka každý den určuje PRIBOR jako výsledek z aritmetického průměru sazeb a zveřejňuje každý pracovní den po 13. hodině na svých webových stránkách aktuální výši sazby. Sazba je využívána pro stanovení úrokových sazeb několika finančních produktů, např. korporátních společností či hypotečních úvěrů (ČNB, cit. 2019).

DTI

„Debt to income“ znázorňuje poměr mezi výškou dluhu a čistými příjmy za jeden rok. DTI určuje maximální hodnotu hypotečního úvěru, kterou klient může získat. Tento ukazatel ČNB doporučuje, aby nepřesáhl devítinásobek jeho čistého ročního příjmu (ČNB, cit. 2020).

DSTI

„Debt service to income“ je finanční výraz, který udává poměr mezi celkovou sumou dluhu všech úvěrů a sumy čistých příjmů za rok. Podíl by neměl přesahovat hranici 45 %. Pokud žadatel o úvěr vydává na splácení více než 40 % svého čistého měsíčního příjmu. Vystavuje sebe i poskytovatele úvěru riziku nesplacení úvěru (ČNB, cit. 2020).

RPSN - Roční procentní sazba nákladů

RPSN neboli roční procentní sazba nákladů vyjadřuje náklady spojené s poskytnutím úvěru. Podle směrnice EU musí každá smlouva o úvěru obsahovat úrokovou sazbu, která obsahuje veškeré náklady vynaložené spotřebitelem na úvěr. Na základě výpočtu roční procentní sazby nákladů zjistí spotřebitel, kolik ho vlastně úvěr stojí.

Platby, které se zahrnují do výpočtu RPSN jsou například:

- platby splátek (jejich výše i okamžik, kdy jsou placeny),
- poplatky vztahující se k posouzení žádosti o úvěr,
- poplatky související s uzavřením smlouvy (administrativní poplatky),
- platby za pojištění pro případ neschopnosti splácet (smrt, pracovní neschopnost, nebo nezaměstnanosti, invalidita),
- poplatky za vedení účtu a za převod peněžních prostředků a další.

Jedná se o roční sazbu, která je udávána ve formě formátu p. a. a veškeré proměnné, které do výpočtu vstupují, musí být ve stejném formátu. Účelem RPSN je pomáhat při srovnávání nákladovosti hypotečních úvěrů. Rozdíl mezi RPSN a úrokovou sazbou je, že RPSN zahrnuje veškeré povinné náklady, vztahující se k hypotečnímu úvěru. Náklady se rozdělují na periodické a jednorázové (Dvořák, 2005).

LTV

LTV je zkratka z anglického loan to value. LTV znamená v jakém poměru je výše půjčky, kterou banka nabízí a hodnota nemovitosti. Hodnota LTV je vyjádřena v procentech (např. 50 %, 80 %, 90 %, 100 %, apod.). Zpravidla čím je vyšší LTV, tím je úvěr pro banku rizikovější, a to se odráží například na úrokové sazbě, která bude vyšší než při nižším LTV.

V současnosti nabral tento poměr na důležitosti. V listopadu 2014 ČNB oznámila, že přistoupí k omezení tzv. 100 % hypoték (LTV = 100 %). V roce 2015 připravila pro

obchodní banky řadu doporučení, kterými chtěla přimět k opatrnějšímu poskytování hypotečních úvěrů. Dne 13. června 2017 vyšlo v úředním sdělení České národní banky doporučení k limitům LTV u zajištěných úvěrů. ČNB doporučuje poskytovatelům, aby ukazatel LTV nepřesáhl 90 % a zároveň, aby podíl poskytnutých zajištěných úvěrů s LTV v intervalu 80-90 % nepřesáhl 15 % objemu úvěrů poskytnutých v daném čtvrtletí. V častých případech ani nestačí 10 % vlastních finančních prostředků a je nutné úvěr zajistit dalším způsobem zajištění jako je zástava další nemovitosti. Důvodem tohoto opatření je velký nárůst cen nemovitostí, které jsou podle ČNB nadhodnoceny (Psfv, cit. 2019).

Refinancování hypotéky

Refinancováním se rozumí splácení hypotečního úvěru, pomocí jiného úvěru, obvykle s výhodnějšími podmínkami a pokračovat ve splácení. Tuto službu nabízejí i soukromé společnosti. Refinancování se nejčastěji používá u hypotečního úvěru. Pro úspěšné refinancování je potřeba podstoupit následující kroky:

- oslovení své stávající banky,
- oslovení konkurenční banky,
- žádost o vyčíslení zůstatku úvěru,
- podpis žádosti o úvěr u nové bankovní instituce,
- schválení hypotečního úvěru a podpis,
- díky refinancování původní banka vystaví dokladu potvrzující zánik zástavního práva (Hypotečnickalkulačka, cit. 2020).

Koeficient navýšení

Koeficient navýšení vyjadřuje, o kolik bude hodnota hypotečního úvěru navýšena. Vypočítá se jako podíl mezi celkovými náklady na úvěr jako je součet splátek jistiny, úroky a celkové poplatky a na druhé straně celková výše úvěru. Čím nižší je koeficient, tím výhodnější je hypoteční úvěr. Koeficient navýšení se vypočítá pomocí následujícího vzorce (Stavebky, cit. 2020).

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}} \quad (1)$$

1.6 Typy hypotečních úvěrů

V České republice je trh hypotečních úvěrů v současné době rozvinut a banky, které mohou poskytovat hypoteční úvěry, nabízí hned několik typů těchto úvěrů, které jsou popsány níže (Kurzy, cit. 2020).

1.6.1 Hypotéky dle účelu

Základním dělením hypotečních úvěrů dle účelu je účelová a neúčelová hypotéka

a) Účelová hypotéka

Klient může prostředky z účelového hypotečního úvěru použít na účely uvedené v úvěrové smlouvě, nejčastěji na nákup nemovitostí, kterou klient může, ale nemusí mít ve vlastnictví. Dále ho lze využít také na rekonstrukci nemovitosti nebo výstavbu nemovitosti nové, půjčky použité na investice do nemovitosti, splácení úvěru nebo získání vlastnického podílu na nemovitosti (vypořádání dědictví či společného jmění manželů) apod.

b) Neúčelová hypotéka

U neúčelové (Americké) hypotéky, banky nepožadují doložení účelu úvěru. Výše úvěrů je limitována hodnotou zástavy. Klient nemusí bance dokazovat, co bude touto hypotékou financovat. Úvěr může klient používat na cokoliv, i na koupi vybraných druhů služeb či zboží. Jejich maximální výše se odvíjí od hodnoty zastavené nemovitostí, která by měla splňovat určitou stanovenou minimální hodnotu. Rozdíl od účelové hypotéky je zejména úrokovou sazbou, která bývá v tomto případě cca o dva procentní body vyšší. Důvodem je vyšší rizikovitost úvěru.

1.6.2 Hypotéky dle čerpání úvěru

Čerpání hypotečních úvěrů může být jednorázové nebo postupné. Jednorázové čerpání hypotečního úvěru se využívá tehdy, kdy je z úvěru financována koupě již existující nemovitosti, nebo lze použít na splácení jiného, dříve poskytnutého úvěru. Postupné čerpání se sjednává, pokud je z hypotečního úvěru financována výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti. Hypoteční úvěr je postupně uvolňován podle nákladů spojených

s výstavbou nebo rekonstrukcí. Při postupném čerpání vzniká zástavní právo k rozestavěné stavbě. Při postupném čerpání musí být dodržena zásada, že výše čerpané částky nesmí přesáhnout 70% ceny dané rozestavěné stavby. Dlužník v případě postupného čerpání úvěru v průběhu prováděných stavebních prací platí pouze úroky za skutečné čerpané částky.

Při splnění podmínek stanovených smlouvou o hypotečním úvěru vzniká nárok pro jeho čerpání. Zejména po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí (Dvořák, 2005).

1.6.3 Hypotéky dle způsobu splácení

Hypoteční úvěry podle způsobu splácení se rozdělují na základní typy:

a) Hypoteční úvěry s anuitním splácením

Patří mezi nejčastější typ splácení úvěrů. Nazývají se také jako splátkami konstantními. Anuitní splátky se po celou dobu splácení hypotečního úvěru nemění. Jedinou výjimkou, kdy může dojít ke změně výše splátky, dochází, když se změní úroková sazba. Anuitní splácení je jednoduché a přehledné. Anuitní splátky se dělí na dvě složky tj. na úmor a úrok. Úmor představuje splátku jistiny, či částku, o kterou se nám sníží případný dluh. Úrok naproti tomu představuje určitou odměnu bance za půjčení finančních prostředků dlužníkovi. Poměr mezi úrokem a úmorem se během splácení mění. Na začátku splácení úvěru jde o vyšší dominanci úroku v celkové splátce, ale postupně se splácením se dominance úroku v celkové splátce snižuje (Dvořák, 2005).

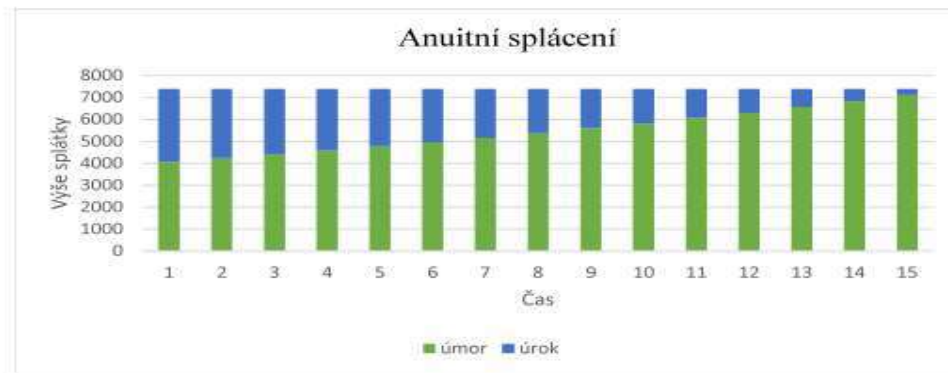
Výpočet anuitní splátky je vyjádřen podle následujícího vzorce:

$$v = \frac{1}{1+i} \quad (2)$$

$$a = D * \frac{i}{1 - v^n} \quad (3)$$

- a** anuita,
 - D** výše úvěru,
 - n** doba splatnosti úvěru v letech,
 - v** diskontní faktor,
 - i** roční úroková sazba,
- (Dvořák, 2005).

Obrázek 1: Anuitní splácení



Zdroj: vlastní zpracování

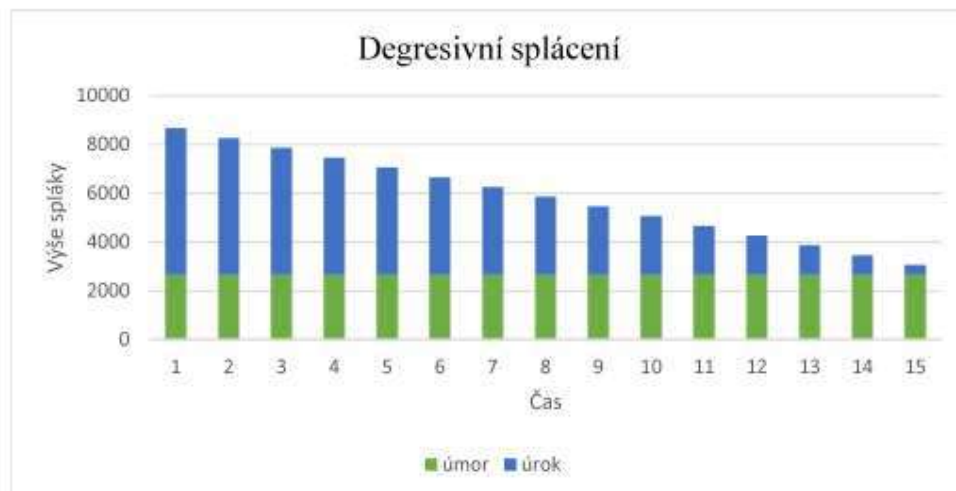
b) Hypotéční úvěry s degresivním splácením

Tento typ splácení je typický tím, že na počátku období splácení úvěru dochází k vyššímu zatížení a na konci úvěru dochází k co nejnižšímu splátkovému zatížení dlužníka. Úmor v tomto případě zůstává neměnný. Měsíční splátka je po dobu jednoho období ve stejné výši a pro následující období se vždy snižuje o pevný koeficient poklesu. Což znamená, že při stejné splatnosti hypotéky bude zpočátku vyšší splátka než u klasické anuitní. V závěru splácení budou naopak splátky nižší.

$$\text{ÚMOR} = \text{ANUITNÍ PLATBA} - \text{ČÁSTKA ZAPLACENÁ NA ÚROCÍCH}$$

Mezi výhody tohoto splácení patří, že dlužník zaplatí v absolutní částce méně na úrocích. Zvolit si tento způsob splácení se doporučuje lidem, kteří mají nejisté budoucí příjmy, ale v současnosti mají vysoký disponibilní důchod. Při snižování splátek dochází ke snižování rizika neschopnosti splácet hypotéku, v případě poklesu příjmu domácnosti (Kurzy, cit. 2019).

Obrázek 2: Degresivní splácení



Zdroj: vlastní zpracování

c) Hypotéční úvěry s progresivním splácením

V tomto případě mají splátky hypotéky rostoucí průběh. Na počátku úvěru jsou splátky nastaveny na nižší hranici, ale postupem času se zvyšuje výše daných splátek. Měsíční splátky se po dobu jednoho roku nemění, následující období se pak vždy zvyšuje o pevný koeficient růstu. Tento typ splácení je především vhodný pro klienty, kteří nemají v době vzniku úvěru takové finanční prostředky, aby si mohli dovolit splácet vysoké splátky úvěru, ale předpokládají do budoucna, že se jejich situace změní a budou si moci dovolit splácet budoucí navýšení splátek (Kurzy, cit. 2019).

1.6.4 Úroková sazba z hypotečních úvěrů

Úroková sazba je jeden ze základních atributů úvěru. Před uzavřením obchodu se sjednává se mezi bankou a klientem. Úroková sazba určuje, jak velkou část jistiny dlužník musí věřiteli zaplatit za poskytnutí hypotečního úvěru za určité časové období. Sazba je vyjádřena v procentech a zkratkami, podle doby způsobu vyjádření:

Tabulka 2: Druhy úrokových sazeb

Časové období	Zkratka úrokové sazby	Vysvětlení zkratky
Rok	p. a.	per annum
Popoletí	p. s.	per semester
Čtvrtletí	p. q.	per quartan
Měsíc	p. m.	per mensem
Den	p. d.	per diem

Zdroj: Peníze, cit. 2019, vlastní zpracování

Úroková sazba má obrovský vliv na rozhodování v sektoru podnikatelském a domácím sektoru. Určení výše sazby je vzájemnou interakcí poptávky a nabídky po produktu, jehož cena je vyjadřována. Sjednání sazby je zpravidla individuální záležitostí, kdy banka nabídne klientovi určitou sazbu a je na klientovi, zda jí přijme nebo nepřijme. Nabídka úrokové sazby závisí zejména na těchto faktorech:

- a) **Úrokové sazby na trhu** – sazby z hypotečních úvěrů jsou ovlivňovány především úrokovými sazbami dluhopisů. Jsou hlavním zdrojem příjmů peněz pro banky a záleží jak draze nebo levně hypoteční banky koupí své zdroje.
- b) **„Kvalita“ klienta** – kvalita nebo-li bonita klienta se posuzuje podle osobních údajů, jako je např.: rodinný stav, věk, dosažené vzdělání, profese, počet vyživovaných dětí atd. Dále banka posuzuje trvalé příjmy žadatele, např. příjmy ze závislé činnosti, příjmy ze samostatné výdělečné činnosti, rodičovské příspěvky, příjmy z pronájmu apod. U zaměstnaných osob se většinou vyžaduje pracovní poměr na dobu neurčitou a zároveň žadatel nesmí být ve zkušební době. Na základě zjištěné bonity žadatele pak banka stanoví úrokovou sazbu. Platí, že čím vyšší prokázaná bonita klienta, tím nižší úrokovou sazbu z úvěru od banky získá a naopak. Důvodem je, že s nižší bonitou žadatele banka podstupuje vyšší úrokové riziko. Riziko si pak kompenzuje právě s vyššími úrokovými výnosy z poskytnutých hypotečních úvěrů.
- c) **Doba splatnosti hypotečního úvěru** – znamená dobu, do které musí být splaceny půjčky a pohledávky. U hypotečních úvěrů, u kterých se předpokládá dlouhodobé splácení, znamenají vyšší riziko pro banky, protože je více času na to, aby se na straně klienta cokoliv změnilo. Minimální splatnost je do jednoho dne. Cenné

papíry krátkodobé jsou splatné do roku. Dluhopisy mají splatnost od 10 do 30 let (Samuelson & Nordhaus, 2013).

- d) Doba fixace-** Jedním z faktorů, které ovlivňují úrokovou sazbu, je právě délka její fixace, která se sestavuje při podpisu úvěrové smlouvy. Nejčastěji používaná doba fixace bývá 1, 3, 5, 10 nebo 15 let.

Fixovaná sazba – Znamená, že se úroková sazba v průběhu dohodnuté doby splácení nijak nemění. Je pevně stanovená na určité časové období.

Variabilní sazba – V průběhu splácení se může měnit. Zvyšovat či snižovat. Tato úroková sazba vychází z aktuálních podmínek na trhu a ze sazby PRIBOR, když jedna banka přechodně prostředky nepotřebuje a jiná potřebuje.

- e) Druh produktu** – Banky nabízejí více hypotečních produktů. Nabídka bankovních institucí bývá různorodá a jednotlivé produkty se od sebe liší cenou (úrokovou sazbou). Banky nabízejí hypoteční úvěry např. do 70% (LTV) hodnoty nemovitosti a úvěry do 100% (LTV) hodnoty nemovitosti. Lépe zajištěné úvěry jsou méně rizikové pro banky, a proto nabízejí nižší úrokovou sazbu.

- f) Nový klient nebo konec fixace** – Pro nové klienty a pro klienty, kterým skončila doba fixace, nabízejí bankovní instituce různé úrokové sazby. Banka se snaží přilákat nového klienta a nabídne mu nižší úrokovou sazbu než stávajícímu klientovi, kterému skončí doba fixace.

1.6.5 Speciální typy hypoték

Následující část se zabývá typy hypoték, které nejsou tak často využívány, nebo se v České republice objevily teprve nedávno.

a) Hypotéka bez dokládání příjmu

Tato hypotéka je pro banky výrazně rizikovější než klasická hypotéka. Zpravidla bývá nižší úvěr k zástavní hodnotě nemovitosti, ale také vyšší úroková sazba v důsledku vyšší přírážky na riziko. Banky nejčastěji poskytnou hypotéku bez doložení příjmu do 50% zástavní hodnoty nemovitosti. Hypotéka bez doložení příjmů: Nižší a dražší (Hypoindex, cit. 2019),

b) Hypotéka naruby

Zvláštní druh hypotéky, která je bankou poskytována, aniž by byl známý dopředu předmět zajištění. Při získání Hypotéky naruby, klient získává jistotu získání finančních prostředků. Výhodou tohoto hypotečního úvěru je, že hypoteční úvěr je poskytnut ještě předtím, než je zvolena nemovitost, na kterou bude daný úvěr čerpán. Tento druh úvěru nemá povinnost odhadu ceny nemovitosti, ani jakékoliv jiné údaje o předmětu úvěru a objektu jeho zástavy. Daný úvěr je schvalován na základě výše příjmu klienta. Finanční prostředky tohoto druhu lze využít na stavbu ateliéru, rodinného domu či koupi stavebního pozemku. Čerpání hypotečního úvěru bývá 12 měsíců (Rb, cit. 2019).

c) Australská hypotéka

Tento hypoteční úvěr používá degresivní výpočet úrokové sazby. V praxi to znamená, že čím více si klient od banky půjčí, tím větší slevu na úrokové sazbě získá (Hypoindex, cit. 2019).

d) Offsetová hypotéka

Offsetová hypotéka je hypotéka, která se v ČR moc nepoužívá. Tento druh hypotečního úvěru je pro klienty, kteří mají vyšší hotovost na spořicí nebo běžném účtu banky. Klient hradí bance úroky pouze z rozdílu mezi výší úvěru a zůstatkem na jeho spořicí nebo běžném účtu (Banky, cit. 2019).

1.7 Pojištění hypotečního úvěru

K hypotečnímu úvěru je možné i pořízení pojištění úvěru, neboli pojištění schopnosti splácet. Dosažení nižší úrokové sazby je zpravidla podmíněné sjednáním této pojistky. Nabídky pojištění úvěru u jednotlivých pojišťoven nejsou příliš odlišné. Nejčastěji jsou nabízené dvě varianty. Nabídka v základním balíčku nabízí pomoc se splátkami úvěru v případě smrti, invalidity třetího stupně a pracovní neschopnosti. Jedná se o rizika, vůči kterým by měla v podstatě jistit životní pojistka. Dražší balíček obsahuje navíc ztrátu zaměstnání. Zde jsou ale kladeny podmínky, např. klient nesmí přijít o práci vlastní vinou. V případě pojistné události se o splácení hypotečního úvěru postará pojišťovna (Peníze, cit. 2019).

Jednou z hlavních nevýhod pojištění je vyšší cena, která je odvozena od výše hypotéky a pojištěných rizik. Tato částka je většinou placena najednou už ve chvíli uzavření pojistky. Na rozdíl od životního pojištění, u pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr nelze uplatnit daňové odpočty. Navíc je pojištění sjednáváno pouze na dobu trvání úvěru, tudíž ve chvíli celkového splacení úvěru končí i platnost klientova pojištění. (Hypotéka, cit. 2019).

1.8 Pojištění nemovitosti

Banka může vyžadovat při zajišťování úvěru pojištění financované nemovitosti uzamčené neboli vinkulované v její prospěch v pojistné částce minimálně do výše úvěru. Znamená to, že v případě pojistné události je vyplaceno pojistné plnění třetí osobě, tedy bance. Pojištění majetku je důležité pro banku, ale i pro klienty. Nemovitost musí být pojištěna na takovou částku, abychom si mohli byt nebo dům pořídit znovu pokud o něj přijdeme např. živelnými pohromami. Volíme tedy tržní hodnotu nemovitosti. Ceny nemovitostí se mění a dům, který měl hodnotu před 20 lety 1 milion korun, dnes může mít hodnotu vyšší a pojišťovna vyplatí pouze pojistnou částku sjednanou ve smlouvě, proto je nutná i aktualizace smluv.

1.9 Bonita klienta

Bonita klienta představuje schopnost klienta, který má hypoteční úvěr ho splácet. Banky potřebují prokázat, že klient žádající o hypoteční úvěr je schopný tento závazek splnit. Žadatel o hypoteční úvěr musí prokázat dostatečnou výši čistých příjmů vzhledem ke svým potřebným výdajům. Banky potřebují doložit potvrzení o příjmech ze závislé činnosti zpravidla za posledních 6 měsíců až 2 let. Při příjmu z podnikání, požadují banky předložení daňových přiznání. Většinou banky požadují přiznání za dvě poslední za sebou jdoucí zdaňovací období, u některých bankovních institucí jsou ochotni akceptovat i jedno daňové přiznání. U příjmu z jiných zdrojů, např. z pronájmu nemovitosti, banka požaduje doklady, z nichž plyne výše tohoto příjmu a doba jejího trvání. Při hodnocení bonity u podnikatelských subjektů je prováděna analýza jejich finančního hospodaření. Komerční banky analyzují struktury majetku podniku a finanční zdroje podniku. Pro posouzení

bonity právnických osob jsou využívány nástroje, které hodnotí likviditu, solventnost, rentabilitu a cash flow firmy. Banky požadují tyto údaje před poskytnutím úvěru, ale také po celou dobu úvěrového vztahu. Důvodem kontroly je ověření, zda je úvěr používán na účel sjednaný ve smlouvě a jestli nedochází ke snižování kvality ručení. Obecně platí, čím vyšší bonita klienta, tím nižší úroková sazba (Palouček, 2006).

1.10 Bankovní specialista

Bankovní specialista zajišťuje poradenskou činnost a zprostředkovatelskou činnost. Činnost nabízí klientovi, který je klientem bankovní instituce. Specialista zpracovává a připravuje podklady pro řízení úvěrů nebo obchodní politiku banky a dále vyhodnocuje informace na domácích i zahraničních kapitálových trzích. Bankovní specialista poskytuje zodpovědný a kvalitní zákaznický servis zákazníkům banky. Nabízí klientovi služby, které mu jsou speciálně přizpůsobeny, dále zpracovává koncepční záměry a strategie banky, uzavírá obchody s cennými papíry (BankPolicies, cit. 2019).

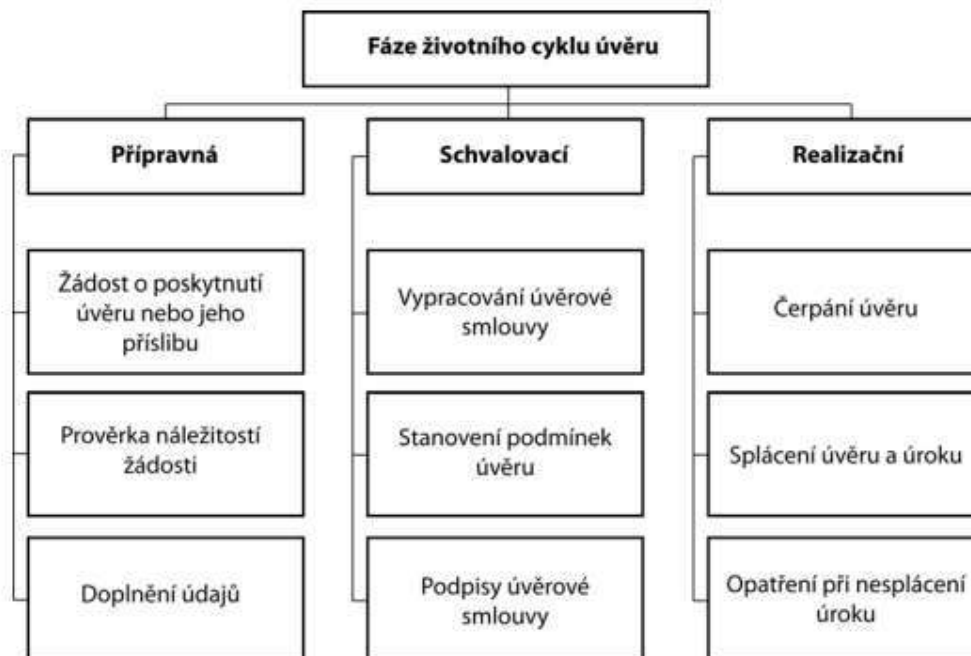
1.11 Finanční poradci

Finanční poradce pomáhá klientovi při získávání hypotečního úvěru. Poradce komunikuje s klientem, konzultuje s ním situaci na trhu a jeho finanční situaci a pomáhá mu vybrat ten nejvýhodnější produkt jemu tzv. ušitý na míru. Poradce by měl zvážit klientovu finanční situaci a navrhnout mu celé finanční portfolio tak, aby dosáhlo požadovaných klientových cílů ve zvoleném časovém horizontu. Dokážou taktéž vyhodnotit výhodnost stávajících finančních produktů (Měšec, cit. 2020).

1.12 Fáze poskytování hypotečního úvěru

Uchazeč o hypoteční úvěr musí projít daným procesem. Proces se skládá z přesně definovaných postupu. Jedná se o životní cyklus hypotečního úvěru, který se dělí do tří fází: přípravná, schvalovací a realizační. Fáze životního cyklu hypotečního úvěru je zobrazena v následujícím obrázku (Obrázek 3), (Pavelka, 1995).

Obrázek 3: Fáze životního cyklu hypotečního úvěru



Zdroj: Pavelka, 1995

1.12.1 Přípravná fáze

V přípravné fázi si klient vybírá vhodnou banku, která splňuje základní požadavky klienta. Nejlepší podmínky většinou nabídne banka, u které má klient veden běžný účet. Důležité je, ale obejít i ostatní bankovní společnosti a zvážit jejich nabídky. Vhodnou volbou bývá obrátit se na finančního poradce, který spolupracuje s několika bankami a dokáže klientovi vhodně poradit. Komunikace s bankou je přitom jednoduchá a může být zvolen jeden ze tří přístupů „Face - click - call“ což je celosvětově uplatňovaná koncepce komunikace banky s klientem. Face znamená, že klient navštíví pobočku banky osobně, click, že s bankou komunikujeme s využitím internetu například emailové pošty. V posledním případě call, kdy zvolíme způsob komunikace po telefonu (Škvára, 2011).

Při prvních jednáních budou klientovi poskytnuty základní informace o postupu schvalování úvěru, o dokumentech, které bude potřeba doložit. Bude udělán orientační rozpočet, aby se zjistila jeho schopnost splácet ze svých čistých příjmů hypoteční úvěr. Pro posouzení úvěru bankou, klient podává podepsanou žádost o poskytnutí úvěru, která obsahuje zejména:

- Osobní údaje žadatele a jeho spolužadatelů (jméno, bydliště, datum narození, apod.),
- údaje o výši příjmů a výdajů,
- údaje o vlastních zdrojích,
- výši úvěru, jeho způsob čerpání, splatnost,
- informace o financované nemovitosti.

K žádosti klient předkládá dokumenty:

- doklad totožnosti,
- investiční záměr,
- návrh zajištění úvěru,
- výši příjmu, výpis z banky za poslední 3 měsíce (Pavelka, 2003).

1.12.2 Schvalovací fáze

Schvalovací fáze začíná pověřeným zaměstnancem dané bankovní instituce, který převezme vyplněnou žádost o hypoteční úvěr, včetně všech dokumentů. Případně dokumenty převezme pověřený, certifikovaný a zplnomocněný externí spolupracovník (finanční poradce). Cílem je vypracovat úvěrovou smlouvu Banka následně kontroluje úplnost a správnost souboru dokumentů po její formální i právní stránce. Pokud tomu tak je, banka si začíná prověřovat pomocí tzv. scoringu, zda žádosti i žadatelé o hypoteční úvěr vyhovují i ekonomickým požadavkům banky (dostatečné stabilní a vysoké příjmy). V případě, že investiční záměr opravdu odpovídá požadavku zákona a pokud je nabízené zajištění úvěru dostatečné. Banka poté posuzuje stupeň zajištění a úvěrové riziko, tedy úvěruschopnost klientů (Polouček, 2006).

Credit Scoring

Scoring je proces, který umožňuje věřitelům a jiným finančním institucím určit bonitu klienta. V bankovním sektoru scoring hodnotí schopnost klienta dlouhodobě splácet své závazky. Klientova bonita je ovlivněna pěti kategoriemi – historie plateb, typy úvěrů, současný dluh, délka úvěru, nové úvěry. Během scoringu banky porovnávají příjmy a výdaje a další dostupná klientská data z registru dlužníků apod. Scoring je pro klienta klíčový, banka na základě výsledků ze scoringu rozhoduje o velikosti půjčených finančních prostředků a minimalizuje tím i rizika splácení úvěru. Cílem tohoto procesu je zjistit, jaká

je pravděpodobnost nesplácení hypotečního úvěru a příčiny jeho nesplácení (Investopedia, cit. 2019).

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je jedno ze specifických rizik v bankovníctví, které lze nějakým způsobem ovlivnit. Paří mezi nejvýznamnější rizika a vyháží z platební neschopnosti dlužníka splácet své závazky z úvěru, obchodů na kapitálovém a peněžním trhu, cenných papírů a z plnění bankovních záruk. Pro krytí finančních ztrát banka tvoří opravné položky pro úvěrové pohledávky, u kterých hrozí riziko nesplácení a dále tvoří rezervy, které jsou závislé na kvalitě portfolia a jsou dány určitým procentem z celkového objemu pohledávek (Kantnerová, 2016).

1.12.3 Realizační fáze

V poslední fázi dochází k čerpání úvěru a jeho následného splácení. Podmínkou pro čerpání úvěru, musí být podepsaná úvěrová smlouva, také musí dojít k podpisu zástavní smlouvy k nemovitosti ve prospěch vybrané hypoteční banky a musí dojít ke vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. S čerpáním úvěru, případně po uplynutí určené doby ve smlouvě, začíná splácení z pohledu klienta a správa úvěru z pohledu banky, která kontroluje pravidelnost splácení úvěru a termíny určené smlouvou, například při výstavbě doložením faktur. S doplacením úvěru je zasláno klientovi potvrzení o splacení a jemu nebo přímo katastrálnímu úřadu návrh na výmaz zástavního práva k dané nemovitosti.

1.13 Změny od roku 2018

Největší změna v poskytování hypotečních úvěrů nastala v roce 2018, kdy Česká národní banka zpřísnila podmínky pro získání hypotéky. Celková výše hypotečního úvěru nesmí překročit devítinásobek čistého ročního příjmu a na splátku by nemělo být vydáno více než 45 % čistého měsíčního příjmu. Pokud tyto parametry klient nesplnil, banka jeho žádost zamítla. ČNB zvedla úrokové sazby a zdražila mezibankovní zdroje, aby omezila tzv. levné hypotéky. Naplno se toto zpřísnění projevilo až v roce 2019. Zájem o hypoteční úvěry oproti minulým letům výrazně klesl a to i díky vytrvalým zdražováním nemovitostí.

V roce 2018 byly poskytnuty nové hypoteční úvěry v hodnotě 187 mld. Kč, oproti tomu v roce 2019 163 mld. Kč. Jednalo se o pokles 25 mld. Kč. Ve druhé polovině roku 2019 se začaly snižovat úrokové sazby pro oživení zájmu o hypoteční úvěry. Banky začaly také nabízet nové produkty, jako je například Štafetová hypotéka, která umožňuje rodičům, aby si vzali hypoteční úvěr místo svých potomků. Dalším novým produktem je hypotéka pro mladé, která umožňuje získat půjčku s 90% LTV, tento počet hypotečních úvěrů je ovšem omezen.

Důležitými parametry pro získání hypotečního úvěru je zejména stabilní příjem klienta, kdy záleží na typu pracovní smlouvy. V případě smlouvy na dobu neurčitou roste šance na schválení. Naopak žadatel ve zkušební době nemá příliš velké šance. Dále věk klienta a reputace klienta, u které je nahlédnutí do registru dlužníků samozřejmostí. Především klient bez dalších závazků má značnou výhodu. Stačí však málo, např. dlužná částka dopravnímu podniku a žadatel se stává pro banku rizikovějším. Také doba splácení hraje svou roli. Hypotéka nastavená na delší době je sice finančně nevýhodnější, ale zato je vyšší šance, že ji klient získá. Díky delší době jsou spojené i nižší splátky, které představují vyšší bezpečnost. Rozhodujícím může být i výběr vhodné nemovitosti, u které se očekává budoucí růst hodnoty. Výhodou je také bezpečná a žádaná lokalita (Banky, cit. 2020).

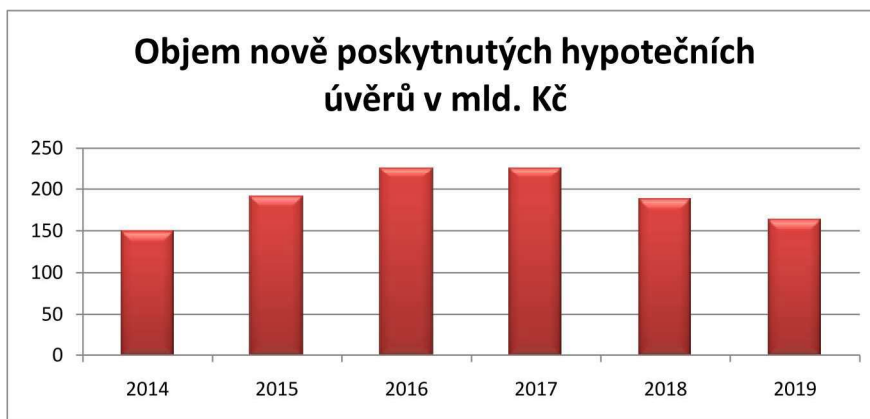
2 Vlastní práce

Analytická část práce se nejprve zaměřuje na současnou situaci na hypotečním trhu v České republice a dále se zabývá srovnáním nabídek hypotečních úvěrů u jednotlivých vybraných bankovních institucí. Mezi vybrané banky patří Hypoteční banka, a. s., Česká spořitelna, a. s., Komerční banka, a. s. a Raiffeisenbank, a. s. V závěru práce je vytvořen modelový příklad fiktivní domácnosti, která žádá o hypoteční úvěr. Na základě tohoto modelového příkladu fiktivní domácnosti, vybrané bankovní instituce vypracují nabídku hypotečního úvěru.

2.1 Aktuální situace na hypotečním trhu v ČR

V roce 2018 došlo k zpřísnění pravidel pro poskytnutí hypotečních úvěrů v České republice a tato část práce se bude zabývat, jak tato zpřísnění pokračují v roce 2019. Od začátku roku 2018 Česká národní banka zvýšil základní úrokové sazby celkem čtyřikrát. Na začátku roku 2019 průměrná úroková sazba dosahovala 3,00 % a posléze začala zase klesat. Průměrná úroková sazba poklesla v listopadu 2019 na 2,36 %. Hypoteční trh se stále vyvíjí a financování bydlení hypotečním úvěrem v období nízkých úrokových sazeb je velice oblíbené. Na níže uvedeném grafu (Graf 1) je zobrazen objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice od roku 2014 - 2019.

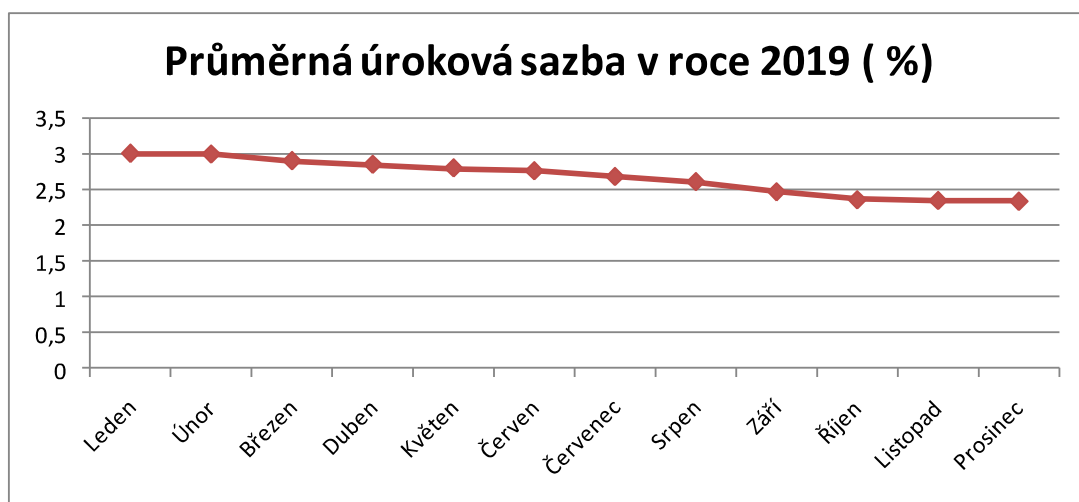
Graf 1: Objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Kč



Zdroj: Fincentrum Hypoindex, cit. 2020, vlastní zpracování

Z grafu (Graf 1) je patrné, že na konci roku 2018 byl slábnoucí zájem o hypoteční úvěry, který byl způsoben zpřísněním pravidel pro poskytování hypoték ze strany České národní banky. V roce 2018 byly poskytnuty hypotéky v hodnotě 187 mld. Kč, oproti tomu v roce 2019 byly poskytnuty hypotéky v hodnotě 162 mld. Kč. Jedná se o pokles o 25 mld. Kč, tedy o 13,6 %. K poklesu přispělo především předzásobení hypotečními úvěry před koncem roku 2018, než začala platit přísnější doporučení České národní banky na poskytování hypoték. Nejvyšší objem hypotečních úvěrů byl poskytnut v roce 2016. Hlavním důvodem byla historicky nejnižší úroková sazba poskytovaná bankami. V průběhu roku 2019 postupně klesala i úroková sazba, která dosáhla maxima v lednu 2019 na úrovni 3. Úrokové sazby v jednotlivých měsících za rok 2019 jsou zobrazeny v následujícím grafu (Grafu 2).

Graf 2: Průměrná úroková sazba v roce 2019 v %

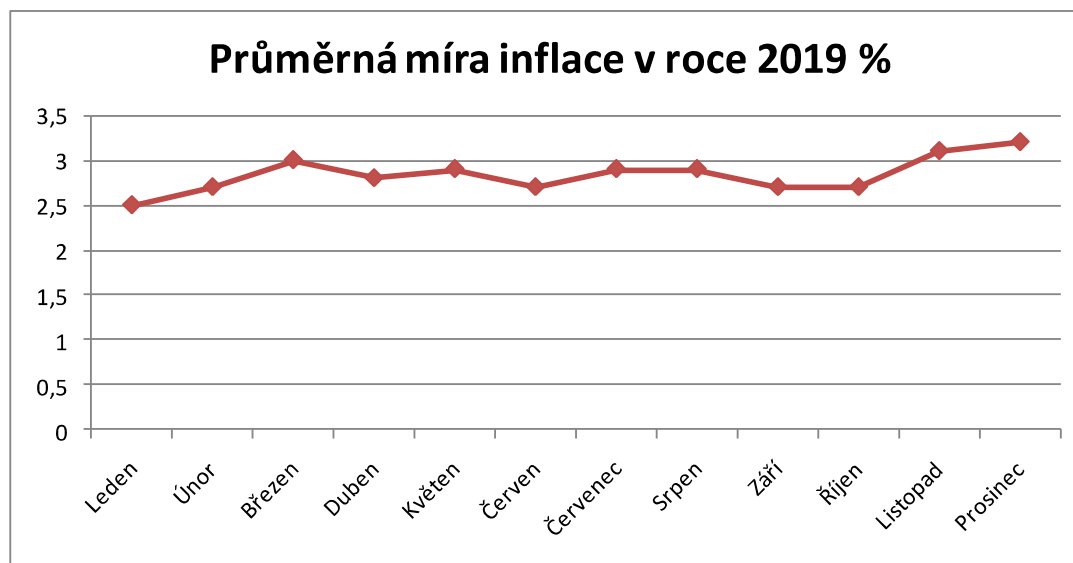


Zdroj: Fincentrum Hypoindex, cit. 2020, vlastní zpracování

Z grafu je patrné, že v roce 2019 měla úroková sazba klesající tendenci. Důvodem byl nižší zájem klientů o hypotéky a pořizování vlastního bydlení. Nižší sazby pomohly k vyššímu zájmu klientů o sjednání nových hypotečních úvěrů. Velikost úrokových sazeb je také ovlivněna mírou inflace. Nejčastěji bývá inflace definována jako nárůst cenové hladiny statků a služeb v ekonomice za určité časové období. V roce 2019 byla průměrná roční míra inflace 2,8 %, což bylo o 0,7 procentního bodu více než v roce 2018. Byla to druhá nejvyšší průměrná roční míra inflace za posledních 11 let. Vyšší byla zaznamenána v roce 2012, kdy spotřebitelské ceny vzrostly o 3,3 %. Vliv na zvýšení cenového růstu v roce 2019 měly ceny sužeb, které stouply o 3,7 %. Dále na zvyšování cenového růstu

měly vliv ceny bydlení a i ceny za některé potraviny. Následující graf (Graf 3) zobrazuje průměrnou míru inflaci v procentech za rok 2019.

Graf 3: Průměrná míra inflace v roce 2019



Zdroj: Český statistický úřad, cit. 2020, vlastní zpracování

V České republice v roce 2018 docházelo k růstu tržních cen nemovitostí. Zvyšovaly se ceny bytů, rodinných domů ale i pozemků. Důvodem zdražování byla nulová nezaměstnanost, růst mezd a docházelo k oslabení nabídek nemovitostí. Na následujícím obrázku (Obrázek 4) je zaznamenán procentuální vývoj cen za m² starších bytů, rodinných domů a nájmu v jednotlivých krajích.

Obrázek 4: Ceny nemovitostí v ČR (2019)



Zdroj: ČTK, cit. 2020

2.1.1 Bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů

Na trhu v České republice se ke konci roku 2019 nachází celkem 18 bankovních institucí, které nabízí účelové, tak i neúčelové hypoteční úvěry. Především se jedná o banky typu univerzální a specializované. Specializované bankovní instituce se zaměřují pouze na poskytování tohoto spotřebitelského úvěru. Na českém hypotečním trhu patří mezi specializované banky Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka. Seznam poskytovatelů hypotečních úvěrů na bankovním trhu je uveden v následující tabulce (Tabulka 3).

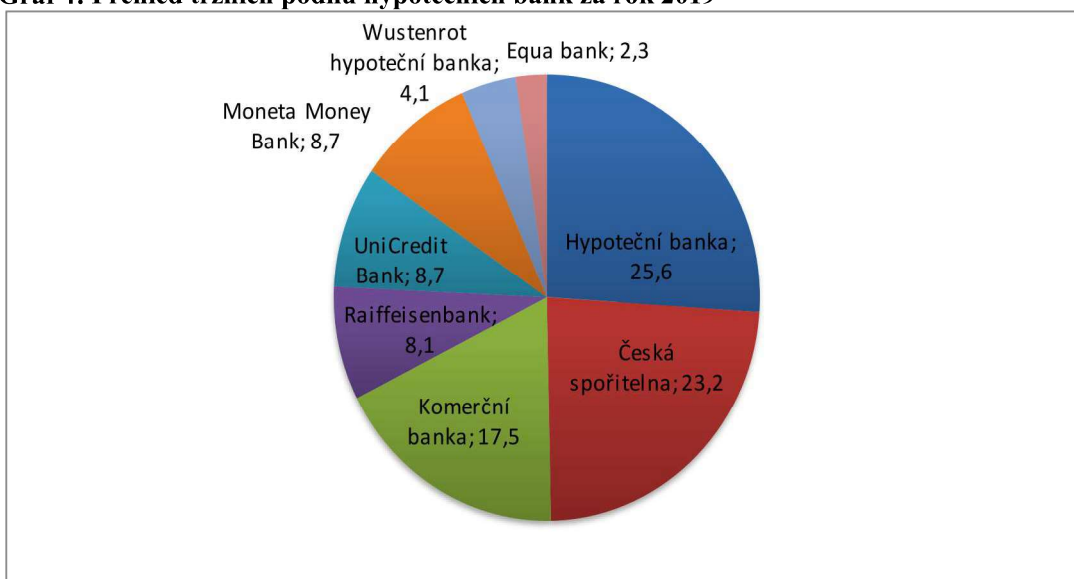
Tabulka 3: Poskytovatelé hypotečních úvěrů na bankovním trhu

Poskytovatelé hypotečních úvěrů na bankovním trhu	
MONETA Money Bank	Komerční banka
Hypoteční banka	Expobank CZ
Citibank Europe plc.	Oberbank
Československá obchodní banka	Air Bank
Fio banka	Raiffeisenbank
ING Bank	UniCredit Bank
Modrá pyramida	Equa bank
mBank	Wüstenrot hypoteční banka
Česká spořitelna	Sberbank

Zdroj: Hypoteční kalkulačka, cit. 2019, vlastní zpracování

Na trhu hypotečních úvěrů v České republice dlouhodobě dominují tři bankovní instituce. Mezi tyto lídry na trhu patří Hypoteční banka, která patří do skupiny ČSOB a její tržní podíl za rok 2019 byl 25,6%, Česká spořitelna s tržním podílem 23,2% a Komerční banka s tržním podílem 17,5%. Celkový tržní podíl těchto tří společností se pohybuje mezi 60-70%. Na následujícím grafu (Graf 4) je znázorněn přehled tržních podílů hypotečních bank za rok 2019.

Graf 4: Přehled tržních podílů hypotečních bank za rok 2019



Zdroj: Emadata, cit. 2020, vlastní zpracování

2.2 Srovnání nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank

Následující kapitola charakterizuje vybrané bankovní instituce, jejich nabídku hypotečních produktů a posuzování bonity svých klientů. Mezi vybrané bankovní instituce patří: Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka a Raiffeisenbank. Banky byly vybrány podle jejich podílu na hypotečním trhu v České republice.

2.2.1 Hypoteční banka, a. s.

Hypoteční banka, a. s. byla založena v Hradci Králové roku 1991. Z tuzemských bank získala jako první licenci na vydávání hypotečních zástavních listů v roce 1995. Od roku 2006 je známá pod dnešním názvem Hypoteční banka, a.s. a je bankou specializovanou. Majoritním akcionářem hypoteční banky je od roku 2009 společnost Československá obchodní banka a na vrcholu hypotečního trhu v České republice se drží od roku 2007. Hypoteční banka má celkem 30 poboček (235 poboček ČSOB) po celé České republice a její centrála sídlí v Praze. V roce 2019 překročila historickou hranici 300 mld. Kč celkového objemu hypotečního portfolia a nadále potvrzuje roli lídra na hypotečním trhu v České republice.

Hypoteční banka nabízí celou řadu hypotečních úvěrů, které se rozlišují na hypoteční úvěry účelové, mezi které patří Hypotéka na byt, Hypotéka na rodinný dům, Hypotéka na pozemek a stavbu a Hypotéka na rekonstrukci. Hypoteční banka nabízí i neúčelový hypoteční úvěr, jako je americká hypotéka, která je vhodná pro cokoliv jiného než koupi nemovitosti, jako je např. vybavení do domu, ale je možné ji využít i pro cestování. Dalším typem jsou tzv. hypotéky „ušité na míru“. Tento hypoteční úvěr se nazývá tzv. Zelená hypotéka na pronájem nebo také Realitní hypotéka (Hypoteční banka, cit. 2019).

2.2.1.1 Hypotéka na byt

Hypotéka na byt je jedním z produktů hypoteční banky, které banka nabízí. Hypotéka na byt patří mezi účelové úvěry, díky kterému si klient hypoteční banky může snadno pořídit vlastní byt, ale i spoluvlastnický podíl. Hypotéku banka může poskytnout i na koupi družstevního bytu s podmínkou ručení nemovitostí v osobním vlastnictví. Banka může poskytnout úvěr až 90% z ceny nemovitosti. Zároveň cena této nemovitosti musí být

minimálně 300 000 Kč. Výše měsíční splátky je závislá na době splácení hypotéky. Splátnost tohoto hypotečního úvěru může být až 40 let.

2.2.1.2 Hypotéka na rodinný dům

Hypotéka na rodinný dům je účelová hypotéka., která je určena k nákupu rodinného domu nebo k rekonstrukci jednotlivých částí, či pořízení spoluvlastnického podílu. Banka poskytuje až 90% z hodnoty nemovitosti. Zároveň minimální cena této nemovitosti musí být 300 000 Kč. O hypotéku může požádat jednatel, nebo až čtyři lidé ze dvou domácností. Domácnost se skládá z fyzických osob, které spolu trvale žijí a společně hradí náklady na své potřeby. Splácení hypotéky může být až 40 let. Klient si může sám vybrat fixaci doby úrokové sazby.

2.2.1.3 Hypotéka na pozemek

Hypotékou na pozemek, je možné pořídit stavební pozemek. Minimální částka tohoto hypotečního úvěru je 300 000 Kč. Čerpání hypotéky na pozemek lze jednorázově nebo postupně během 12 měsíců. Klient může hypotéku splácet v rozmezí 5 – 40 let, dále si klient zvolí dobu fixace úrokové sazby.

2.2.1.4 Hypotéka na stavbu a rekonstrukci

Dalším typem hypotečního úvěru je Hypotéka na stavbu a rekonstrukci, kterou je možné využít pouze na stavbu nového domu, nového bytu nebo na jejich rekonstrukci a nelze použít ke koupi domů, bytů a pozemků. Splácení tohoto úvěrů může být až po dobu 40 let. Výše měsíčních splátek je závislá na době splácení.

2.2.1.5 Zelená hypotéka

Zelená hypotéka odměňuje své klienty za ohleduplný přístup k bydlení. Tento typ hypotečního úvěru lze získat po předložení průkazu o energetické náročnosti budovy (PENB) ve třídě A nebo B. Při získání tohoto hypotečního úvěru klient získá řadu výhod od Hypoteční banky. Mezi tyto výhody patří např. to, že banka podá za klienta zástavní smlouvu na katastr nemovitostí, uhradí za něj správní poplatek, který je ve výši 2000 Kč, zdarma zajistí odhad nemovitosti, může nabídnout klientovi až 15 % slevu na pojištění domácnost a klient získá 30% slevu na zhotovení energetického štítku. Hypoteční banka pozitivně ohodnotí klienty, kteří myslí „zeleně“.

2.2.1.6 Realitní hypotéka

Posledním typem účelové hypotečního úvěru od Hypoteční banky je tzv. realitní hypotéka. Tato hypotéka je pro klienty, kteří si chtějí pořídit nemovitost za účelem dalšího pronájmu. Výhodou tohoto úvěru je, že klient splátky hypotečního úvěru může pokrýt z příjmů z nájemného. Tento typ hypotečních úvěrů poskytuje Hypoteční banka do 60 % hodnoty nemovitosti. U bytových domů dokonce až do 80 % hodnoty nemovitosti. Klient také může zcela zdarma převést svůj stávající hypoteční úvěr do Hypoteční banky, ať už si půjčil na byt, dům nebo stavební pozemek a banka se pokusí nabídnout lepší úrok než konkurence.

2.2.1.7 Neúčelová hypotéka - americká hypotéka

Americká hypotéka Hypoteční banky je v podstatě hypotéka na cokoliv souvisejícího s bydlením. Výše splátek závisí na době splácení (Hypoteční banka, cit. 2019).

Tabulka 4: Americká hypotéka - Hypoteční banka

Americká hypotéka	
Úroková sazba	4,69 % p. a.
Doba fixace úrokové sazby	1 - 15 let
Výše úvěru	od 200 000 – 5 mil. Kč
LTV	80%
Splatnost úvěru	maximálně 20 let
Poplatky	
Zpracování a vyhodnocení žádosti o hypotéku	2 900 Kč
Správa / vedení hypotečního úvěru	150 Kč měsíčně

Zdroj: Hypoteční banka, a. s., cit. 2020, vlastní zpracování

2.2.1.8 Posuzování bonity klienta Hypoteční banky, a. s.

Při vyřizování hypotečního úvěru, je potřeba v první řadě navštívit pobočku Hypoteční banky, ale je možné si domluvit schůzku dopředu pomocí online formuláře. Tento formulář je dostupný na internetových stránkách bankovní instituce. Po vyplnění daného formuláře se klientovi ozve hypoteční poradce a domluví si s klientem schůzku na

konkrétní den. První schůzka bývá především informativní, kde se vybírá přesný typ hypotéky a klient se dozví, které dokumenty bude zapotřebí doložit. Fyzická osoba dokládá dva doklady totožnosti dále potvrzení o výši svého příjmu a v případě účelové hypotéky i kupní smlouvu. Žadatel o hypoteční úvěr musí doložit také aktuální výpis z katastru nemovitostí nebo odhad nemovitosti. Podnikatelé musí předkládat daňové přiznání za poslední dva roky, u kterého banka sleduje čisté příjmy. Po doložení všech potřebných dokumentů následuje samotné vyřizování hypotéky, které trvá u Hypoteční banky obvykle 1 až 5 pracovních dnů. Při zpracování návrhu smlouvy, banka zasílá klientovi návrh dané smlouvy, a pokud je vše v pořádku z obou stran, dojde k podpisu smlouvy. Detailnější informace nelze zjistit z důvodu interních dokumentů (Hypoteční banka, cit. 2020).

2.2.2 Česká spořitelna, a. s.

Česká spořitelna má nejdelší tradici na českém trhu. Spadá až do roku 1825. V roce 1991 se Česká spořitelna stala akciovou společností a v roce 2000 se stala součástí silné středoevropské Skupiny Erste, sídlící v Rakousku. Skupina Erste neboli Erste Group, byla založena roku 1819 jako první rakouská spořitelna, která v roce 1997 rozšířila svou činnost do Evropy. Počet klientů rozšířila z 600 000 na cca 16,2 milionů (Česká spořitelna, cit. 2019).

Česká spořitelna patří mezi největší české banky. Získala ocenění Banka roku v roce 2018 a v roce 2019 získala druhé místo. Česká spořitelna je univerzální banka. Jedná se o banku, která se orientuje na drobné klienty a dále se orientuje i na malé a střední firmy, velké korporace a také města a obce. Na trhu se staví na druhou pozici v oblasti klientských hypotečních úvěrů a první pozici na trhu spotřebitelských úvěrů, včetně kontokorentů a kreditních karet. Z pohledu drobných klientů je Česká spořitelna považována za nejdostupnější banku na českém trhu. Banka disponuje nejrozsáhlejší sítí poboček, bankomatů a platbomatů. Banka má nově mobilní bankovní aplikaci George, která je nejvyužívanější bankovní digitální službou na trhu.

Tabulka 5: Základní informace o České spořitelně, a. s.

Počet klientů (Mil. Kč)	4,6
Počet poboček	485
Počet zaměstnanců (fyzických osob)	9 723
Objem hypotečních úvěrů v portfoliu (Mld. Kč)	267,8

Zdroj: Česká spořitelna a. s. cit. 2019, vlastní zpracování

Česká spořitelna nabízí několik typů hypotečních úvěrů, pro využití k financování vlastního bydlení. Nabízí účelovou i neúčelovou hypotéku. Hypoteční úvěr účelový je Hypotéka České spořitelny. Česká spořitelna nabízí i neúčelový hypoteční úvěr, který má podobné podmínky jako úvěry účelové. Jako novinkou roku 2019 Česká spořitelna nabízí hypotéku s 90 % LTV pro podporu prvního bydlení u mladých lidí, kterým chybí financování z vlastních zdrojů. Jedná se o speciální typ hypotečního úvěru. Maximální výše hypotečního úvěru je 5 milionů korun a klient má nárok na výhodné úrokové sazby a výhodnou dobu fixace.

2.2.2.1 Hypotéka České spořitelny

Hypotéka České spořitelny je základním typem hypotečního úvěru určeným pro financování vlastního bydlení. Tento hypoteční úvěr lze využít ke koupi nemovitosti, stavební práce jako je výstavba nebo i majetkové vypořádání. Může se jednat také o splácení závazků v souvislosti s refinancováním. Spotřebitel hypotečního úvěru Hypotéky České spořitelny může získat řadu výhod a slev. Mezi slevy patří například sleva na úrokové sazbě ve výši 0,5 % pro klienty, kteří aktivně využívají běžný účet u České spořitelny. Další slevu může klient získat při sjednání pojištění schopnosti splácet svůj hypoteční úvěr. Výhodou tohoto hypotečního úvěru je, že žadatel neplatí žádné poplatky za vyřízení i vedení úvěru. V dnešní době při žádosti o hypoteční úvěr musí klient mít 20% svých vlastních finančních zdrojů, nebo vlastnit další nemovitost do zástavy v dostatečné hodnotě. Tuto hodnotu posuzuje odhadce a odhad nemovitosti si banka provádí sama a bezplatně. Daná nemovitost nesmí mít další zástavu u jiné banky a věcné břemeno

dožití. Hypotéka České spořitelny poskytuje úvěr od 300 000 a výše hypotečního úvěru není omezena.

Tabulka 6: Hypotéka České spořitelny

Hypotéka české spořitelny	
Úroková sazba	2,69 – 4,19 %
Doba fixace úrokové sazby v letech	1-15
Výše hypotečního úvěru	od 300 000 – neomezeno
LTV	80 %
Splatnost úvěru	podle příjmů a do 70 let klienta
Poplatky	
Zpracování/ vyhodnocení žádosti o hypotéku	Zdarma
Vedení a správa hypotečního úvěru	Zdarma

Zdroj: Česká spořitelna, a. s., cit. 2019, vlastní zpracování

Při sjednání hypotéky u České spořitelny je možnost využít akce na sjednání pojištění nemovitosti i domácnosti až na dobu jednoho roku zdarma, odhad nemovitosti zdarma, případně expresní (rychlejší) čerpání (Česká spořitelna, cit. 2019).

Novinkou na trhu 2019 je nabídka hypotečního úvěru do 90 % LTV. Od zavedení dalších doporučení ČNB v říjnu 2018 prudce stoupl počet klientů, kteří nemají dostatek vlastních prostředků na nákup bytu. Česká spořitelna proto přišla s novinkou, která podporuje lidi, kteří si berou svůj první hypoteční úvěr. Novinka je určena těm lidem, kteří doposud podle katastru nemovitostí nevlastnili žádnou nemovitost. Nabídka není omezena věkem, ale vlastnictvím. Hypotéka je omezena výši dané hypotéky. Banka může poskytnout takovou hypotéku pouze do pěti milionů korun (Hypoindex, cit. 2019).

2.2.2.2 Neúčelová hypotéka – americká hypotéka

Americká hypotéka je neúčelový úvěr, který je možno využít tzv. na cokoliv, jako třeba na studia v zahraničí, na vybavení domácnosti, nebo na cestování. Americká hypotéka České spořitelny může dosahovat až 5 milionů korun a je zajištěna zástavním právem k nemovitosti ve vlastnictví klienta, který o americkou hypotéku žádá. Úroková sazba bývá vyšší než u účelové hypotéky.

Tabulka 7: Neúčelová hypotéka – americká – Česká spořitelna

Americká hypotéka	
Úroková sazba	bývá o 1-2 % p.a. vyšší než sazba u Hypotéky ČS
Doba fixace úrokové sazby v letech	1-15
Výše hypotečního úvěru	od 150 000 – 5 mil. Kč
LTV	60-70 % byt, 70 % dům
Splatnost úvěru	maximálně 20 let
Poplatky	
Zpracování / vyhodnocení žádosti o hypotéku	6 000 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	Zdarma

Zdroj: Česká spořitelna, a. s., cit. 2019, vlastní zpracování

Klient u neúčelové hypotéky může využít stejných akcí a slev jako u hypotéky České spořitelny (Česká spořitelna, cit. 2019).

2.2.2.3 Posuzování bonity klienta České spořitelny, a. s.

Hypoteční úvěr žádá klient zpravidla osobně, vyplněním formuláře k žádosti. K žádosti je potřeba přiřadit doklady prokazující účel použití a zajištění úvěru. Klient také musí předložit doklady o svých příjmech. Pokud má klient v České spořitelně vlastní účet, nemusí příjmy dokládat, jelikož si je banka sama zjistí. Banka taktéž pozitivně ocení, pokud má klient pracovní smlouvu na dobu neurčitou. Musí pracovat minimálně 13 měsíců a zároveň musí dojít k obnovení jeho pracovního poměru.

Podnikatelé musí doložit daňové přiznání, minimálně za dvě zdaňovací období, kde banku zajímají především čisté příjmy. Česká spořitelna nadále požaduje, aby byly předloženy informace o majetkové a finanční situaci, jako je např. zadluženost či majetkové vypořádání apod. Po přijetí žádosti a všech potřebných dokumentů je posuzována schopnost splácet vybraný hypoteční úvěr. Prostřednictvím interních a hodnověrných externích zdrojů, jako například Ares, banka ověřuje informace

o klientových příjmech, výdajích a peněžitých závazcích. Česká spořitelna rovněž ověřuje pomocí odhadce hodnotu a vhodnost nemovitosti, na zpracování odhadu a předání odhadu bance má odhadce 4 pracovní dny. Následně je klientovi oznámeno posouzení jeho úvěruschopnosti a případně dochází k podepsání smlouvy o hypotečním úvěru. Detailnější informace týkající se metod a způsobů posuzování bonity klientů nelze zjistit, jelikož se jedná o interní a citlivé dokumenty.(Česká spořitelna cit. 2019).

2.2.3 Komerční banka, a. s.

Komerční banka vznikla odloučením z obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé v roce 1990 na území České republiky a v roce 1992 se stala akciovou společností. V roce 2001 se ke Komerční bance přidává francouzská banka Societé Générale. Komerční banka je mateřskou společností Skupiny KB. Komerční banka je jednou z vedoucích institucí na bankovním trhu v České republice. Nabízí širokou nabídku služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Banka vlastní 11 poboček v Praze a v Brně a vlastní také pobočky v Bratislavě. Komerční banka v roce 2019 byla jako jedna z prvních českých bank, umožnila svým klientům platit bezhotovostně prostřednictvím aplikace Apple Pay (KB, cit. 2019).

Tabulka 8: Základní informace o Komerční bance, a. s.

Počet klientů (Mil. Kč)	1,6
Počet poboček	337
Počet zaměstnanců (fyzických osob)	7 500
Objem hypotečních úvěrů v portfoliu (Mld. Kč)	226,8

Zdroj: Komerční banka, a. s. cit. 2019, vlastní zpracování

Pro financování vlastního bydlení, komerční banka nabízí velké množství produktů. Komerční banka nabízí jak účelový, tak neúčelový hypoteční úvěr. Minimální výše účelového úvěr, kterou poskytují je 200 000 Kč, maximální výše účelového úvěru není limitována. Komerční banka nabízí hypoteční úvěry až do 80% LTV. Komerční banka nabízí hypoteční úvěry typu Hypoteční úvěr KB, Flexibilní hypotéka, Hypotéka 2 v 1 a Hypotéka Dozadu.

2.2.3.1 Hypoteční úvěr KB

Tento hypoteční úvěr KB je určen ke koupi nemovitosti do vlastnictví. Dále je určen pro vypořádání spoluvlastnicích a dědických nároků k nemovitosti, dále pro účel výstavby nemovitosti, ale také pro rekonstrukci nebo modernizaci a opravy nemovitostí. Výhodou hypotečního úvěru KB je možnost snížení úrokové sazby při uzavření životního pojištění v Komerční pojišťovně.

Tabulka 9: Hypoteční úvěr KB

Hypoteční úvěr KB	
Úroková sazba	2,99 – 3,69 %
Doba fixace úrokové sazby v letech	1-15
Výše hypotečního úvěru	od 200 000 – neomezeno
LTV	90 %
Splatnost úvěru	5- 30 let
Poplatky	
Zpracování / vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr	2 900 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	Zdarma

Zdroj: Komerční banka, a. s. cit. 2019, vlastní zpracování

Komerční banka pro čerpání tohoto hypotečního úvěru nabízí dvě možnosti. Jednou možností je klasické čerpání, tzn. čerpání je zahájeno při doložení potřebných dokumentů. Druhou možností je tzv. zálohové čerpání, které se týká pouze pro účely výstavby a rekonstrukci. Peníze jsou poskytovány podle rozpočtu, tzv. klient není povinen dokládat faktury, ale účel je prokazován až po provedení konkrétních prací. Komerční banka nabízí tento typ hypotečního úvěru i na míru podnikatelům, malým a středním firmám, pod názvem Profí hypotéka. Tento hypoteční úvěr je určen pro koupi nemovitosti, výstavbu nemovitosti na podnikání a rekonstrukci.

2.2.3.2 Flexibilní hypotéka

Flexibilní hypotéka slouží podobně jako Hypoteční úvěr KB ke koupi nemovitosti do vlastnictví, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, výstavbě nemovitosti či rekonstrukci, opravy a modernizace nemovitosti. Při získání flexibilní

hypotéky, klient může v jejím průběhu snížit výši měsíčních splátek až o 50 %, odložit počátek splácení, uhradit mimořádné splátky bez poplatku a přerušit splácení až na tři měsíce. Existují dvě možnosti čerpání jako u hypotečního úvěru. Splácení tohoto hypotečního úvěru je měsíční, formou anuitních splátek. Po dobu platnosti úrokových podmínek platí pevná úroková sazba (KB, cit. 2019).

Tabulka 10: Flexibilní hypotéka

Flexibilní hypotéka	
Úroková sazba	3,19 – 3,69 %
Doba fixace úrokové sazby v letech	3-15
Výše hypotečního úvěru	od 200 000 – neomezeno
LTV	90 %
Splatnost úvěru	5 - 30 let
Poplatky	
Zpracování / vyhodnocení žádosti o hypotéku	2 900 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	150 Kč měsíčně

Zdroj: Komerční banka, a. s. cit. 2019, vlastní zpracování

2.2.3.3 Hypotéka 2 v 1

Dalším typem hypotečního úvěru Komerční banky je hypotéka 2 v 1, která se skládá ze dvou částí. První část je klasický účelový hypoteční úvěr, který je možno použít ke stejným účelům jako u hypoték předešlých. Druhou část hypotečního úvěru tvoří neúčelový hypoteční úvěr, tuto neúčelovou část hypotečního úvěru může klient použít pro např. vybavení bytu nebo rodinného domu. Pro splácení se používá pevná úroková sazba po dobu platnosti úrokových podmínek a měsíční splátky hypotečního úvěru jsou formou anuitních částek.

Tabulka 11: Hypotéka 2 v 1

Hypotéka 2 v 1	
Úroková sazba	3,19 – 3,69 %
Doba fixace úrokové sazby v letech	1-15
Výše hypotečního úvěru	Účelová část: 200 000 – neomezeno Neúčelová část: 50 000 - neomezeno
LTV	90 %
Splatnost úvěru	5- 30 let
Poplatky	
Zpracování / vyhodnocení žádosti o hypotéku	Účelová: 2 900 Kč Neúčelová: zdarma
Vedení a správa hypotečního úvěru	Účelová: 150 Kč měsíčně Neúčelová část: 80 Kč měsíčně

Zdroj: Komerční banka, a. s. cit. 2019, vlastní zpracování

Posledním typem hypotečního úvěru, je tzv. Hypotéka naruby. Tento typ hypotéky umožňuje proplacení nákladů investovaných do nemovitostí až 3 roky zpětně. Může být kombinována s flexibilní hypotékou nebo Hypotékou 2 v 1.

2.2.3.4 Neúčelová hypotéka – americká hypotéka

Komerční banka nabízí i neúčelový hypoteční úvěr tzv. Americkou hypotéku. Jedná se o hypotéku, kde si klient může půjčit peníze na jakoukoli investici nebo konsolidaci úvěrů. Půjčku lze čerpat až do 24 měsíců od podpisu smlouvy a splácet se může v desátý, patnáctý nebo dvacátý den, Splácení hypotečního úvěru je možné rozložit na dobu, která je pro klienta nejvýhodnější.

Tabulka 12: Neúčelová hypotéka – Americká – KB, a. s.

Americká hypotéka	
Úroková sazba	bývá o 1-2 % p.a. vyšší než sazby u účelových HU
Doba fixace úrokové sazby v letech	1-15 let
Výše hypotečního úvěru	Do 10 mil. Kč
LTV	do 70 %
Splatnost úvěru	maximálně 20 let

Poplatky	
Zpracování / vyhodnocení žádosti o hypotéku	2 900 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	Zdarma

Zdroj: Komerční banka, a. s. cit. 2019, vlastní zpracování

2.2.3.5 Posuzování bonity klienta Komerční banky, a. s.

Při zájmu o hypoteční úvěr u Komerční banky, a. s. je prvním důležitým krokem osobní schůzka na pobočce, na které jsou klientovi poskytnuty veškeré potřebné informace pro získání hypotečního úvěru. Na základě schůzky je připravena nabídka hypotečního úvěru na míru klienta, včetně výše RPSN, částky splatné spotřebitelem, vzorový příklad a splátkový plán. Poté bankovní poradce předá klientovi dokument se seznamem dokladů, ve kterém vyznačí dokumenty potřebné pro úspěšné vyřízení úvěru a předá „žádost o poskytnutí úvěru“ a „potvrzení o příjmech“. Pokud klient bude s nabídkou souhlasit a bude mít k dispozici všechny potřebné dokumenty, dojde ke kontrole těchto dokumentů a následně k ocenění nemovitosti pracovníkem banky (odhadcem). V dalším kroku dochází k ověření důvěryhodnosti a platební morálky z úvěrových registrů. V případě kladného posouzení, je klientovi předložen tzv. evropský standardizovaný informační přehled, podle kterého se klient rozhodne, zda souhlasí s navrhovanými parametry hypotečního úvěru. V posledním kroku následují podpisy smlouvy o úvěru. Detailnější informace týkající se posuzování bonity klientů nelze zjistit, z důvodu interních a citlivých dokumentů (KB, cit. 2019).

2.2.4 Raiffeisenbank, a. s.

Raiffeisenbank a. s. působí na českém trhu od roku 1993. Jedná se o univerzální banku. Hlavní vizí banky je být nejrychlejší rostoucí bankou na českém trhu. Nabízí služby fyzickým osobám, podnikatelům a firmám. Majiteli banky jsou dvě společnosti – CEE Region Holding a RB Prag Beteiligungs (RB, cit. 2020).

Pro financování vlastního bydlení nabízí společnost Raiffeisenbank řadu produktů. Mezi účelové hypoteční úvěry, které banka nabízí pro financování bydlení, patří Hypotéka na bydlení, Hypotéka naruby, Hypotéka se zápočtem úspor a kontokorentní hypotéka.

Banka nabízí i neúčelový hypoteční úvěr, díky kterému může klient získat finanční prostředky na cokoliv.

2.2.4.1 Hypotéka na bydlení

Hypotéku na bydlení může klient použít pro koupi nebo výstavbu nemovitosti do vlastnictví, ke koupi podílu v bytovém družstvu a vypořádání majetkových poměrů. 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 i nepodepsaný návrh kupní smlouvy nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě. K čerpání peněz je podmínka podat „návrh na vklad zástavního práva“. Maximální počet žadatelů jsou 4 osoby, které žijí maximálně ve dvou domácnostech. Pokud má klient k dispozici finanční prostředky, které může dát stranou, může být Hypotéka na bydlení rozšířena o tzv. Hypotéku se zápočtem úspor. Jedná se klasickou účelovou hypotéku 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 daného hypotečního úvěrů jsou pravidelně účtovány z rozdílu mezi nesplacenou jistinou a zůstatkem na spořicímu účtu. Klient neplatí bankovní instituci žádné úroky, pokud má na spořicímu účtu finanční prostředky v hodnotě jistiny.

Tabulka 13: Hypotéka na bydlení - Raiffeisenbank, a. s.

Hypotéka na bydlení	
Úroková sazba	3,29 % – 4,89 %
Doba fixace úrokové sazby v letech	1-15
Výše hypotečního úvěru	300 000 - 20 000 000 Kč 300 000 – 12 000 000 Kč (Hypotéka se zápočtem úspor)
LTV	90 %
Splatnost úvěru	5-30 let
Poplatky	
Zpracování / vyhodnocení žádosti o hypotéku	Zdarma
Vedení a správa hypotečního úvěru	Zdarma

Zdroj: Raiffeisenbank, cit. 2020, vlastní zpracování

2.2.4.2 Hypotéka na pronájem

Tento typ hypotečního úvěru slouží pro klienty, kteří mají v plánu si pořídit nemovitost za účelem dalšího pronájmu. Možnost získat tento hypoteční úvěr je vysoká, jelikož ke klasickým příjmům se přičítá i příjem z budoucího pronájmu. Žadatelem musí být osoba starší 18 let a maximální počet žadatelů jsou 4 osoby, které žijí maximálně ve dvou domácnostech a nesmí se jednat o podnikatele, kteří vykazují příjmy z pronájmu jako příjmy ze samostatné výdělečné činnosti podle § 7 zákona o dani z příjmu.

Tabulka 14: Hypotéka na pronájem – Raiffeisenbank, a. s.

Kontokorentní hypotéka	
Úroková sazba	3,29 % – 4,89 %
Doba fixace úrokové sazby v letech	1-15
Výše hypotečního úvěru	300 000 – 20 mil. Kč 300 000 – 12 mil. Kč (u nebytových prostor)
LTV	90 %
Splatnost úvěru	5-30 let 5-20 let u nebytových prostor
Poplatky	
Zpracování / vyhodnocení žádosti o hypotéku	1 % z výše úvěru, min. 5 tis Kč a max. 15 tis. Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	Zdarma

Zdroj: Raiffeisenbank, cit. 2020, vlastní zpracování

2.2.4.3 Kontokorentní hypotéka

Kontokorentní hypotékou se rozumí klasický kontokorentní úvěr, který je zajištěný nemovitostí. Tento typ hypotečního úvěru dovoluje klientovi čerpat peněžní prostředky z běžného účtu i v případě, že nemá dostatek finančních prostředků na tomto účtu. Bankovní instituce poskytnou klientovi tzv. „povolený debet“. Tento hypoteční úvěr může být účelový i neúčelový. Lze ho využít pro financování vlastního bydlení, ale i na cokoliv. Klient ho může využívat opakovaně až do vyčerpání úvěrového limitu 1 rok až 10 let a splácet pouze úroky z vyčerpané částky. Nevýhodou tohoto hypotečního úvěru je vysoká úroková sazba, která bývá vyšší než u klasických hypotečních úvěrů. Kontokorentní hypotéka je omezena věkem a minimální věk žadatele je 18 let a úvěr lze kdykoliv a bez sankcí splatit nebo ukončit (Rb, cit. 2020).

Tabulka 15: Kontokorentní hypotéka - Raiffeisenbank, a. s.

Kontokorentní hypotéka	
Úroková sazba	PIRBOR IM + odchylka od 3,23 %
Doba fixace úrokové sazby v letech	1-15
Výše hypotečního úvěru	300 000 – 5 mil. Kč (neúčelová varianta) 300 000 – 8 mil. Kč (účelová varianta)
LTV	90 %
Splatnost úvěru	5-30 let
Poplatky	
Zpracování / vyhodnocení žádosti o hypotéku	1 % z výše úvěru, min. 5 tis Kč a max. 15 tis. Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	Zdarma

Zdroj: Raiffeisenbank, cit. 2020, vlastní zpracování

2.2.4.4 Neúčelový hypoteční úvěr

Raiffeisenbank nabízí také americký hypoteční úvěr, který má výhodnější úrokové sazby, oproti klasickému spotřebitelskému úvěru. Podmínkou tohoto úvěru je zástava nemovitosti, a proto je sjednána nižší úroková sazba. Žadatelovi musí být minimálně 18 let. Počet žadatelů o tento úvěr mohou být maximálně 4 osoby, ze dvou různých domácností. Splácení tohoto neúčelového hypotečního úvěru je v rozmezí od 5 do 20 let s úrokovou sazbou 3,99 % p. a. Fixace bývá od 1 do 15 let. Maximální hodnota LTV je 70 %.

2.2.4.5 Posuzování bonity klienta Raiffeisenbank, a. s.

Při zájmu o hypoteční úvěr u Raiffeisenbank je prvním krokem žadatele návštěva jakékoliv pobočky. Bankovní poradce poskytne klientovi žádost o hypoteční úvěr a klient tuto žádost vyplní. Klient si může žádost stáhnout i webových stránek banky a přinést vyplněnou na pobočku. K vyplněné žádosti klient přikládá přílohy, kterými jsou alespoň dva doklady totožnosti a podklady k příjmům. Fyzická osoba dokládá potvrzení o výši příjmů z uplynulých 12 měsíců a musí být předloženo maximálně do 3 měsíců od data vystavení. Předkládají se také úplné výpisy příjmu z účtu s došlou mzdou za poslední 3 měsíce. Pokud se jedná o dva žadatele, jejich příjmy se pro posouzení jejich úvěruschopnosti sčítají. Podnikatelé předkládají kopii daňových přiznání včetně příloh až

za tři poslední zdaňovací období a rovněž výpisy z účtu za poslední 3 měsíce. Dále banka požaduje ocenění nemovitosti zajištěné odhadcem, kterého si banka sama obstará a další podklady v případě potřeby je oprávněna si vyžádat. Detailní informace týkající se metod a způsobů posuzování bonity klienta nelze zjistit, jelikož se jedná o citlivé a interní informace.

2.3 Modelová situace fiktivní domácnosti

V následující kapitole jsou porovnávány jednotlivé nabídky hypotečních úvěrů čtyř bankovních institucí vytvořené na základě příkladu fiktivní modelové domácnosti. Vybranými bankovními institucemi jsou Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka a RaiffeisenBank. Tyto bankovní instituce byly vybrány podle tržního podílu na hypotečním trhu v České republice a Raiffeisenbank byla vybrána jako jedna z menších bankovních institucí pro komparaci. V závěru této kapitoly je znázorněna hodnota ročních nákladů na hypoteční úvěr. Na základě vypočtených výsledků a nabídek hypotečních úvěrů je vybrána nejvýhodnější nabídka hypotečního úvěru pro fiktivní domácnost.

Fiktivní domácnost reprezentuje manželský pár s jedním dítětem. Muž je ve věku 35 let a žena ve věku 30 let. Manželský pár má vysokoškolské vzdělání. Muž je zaměstnán na hlavní pracovní poměr a žena je zaměstnána na zkrácený pracovní poměr. Muž je zaměstnán jako realitní makléř a žena pracuje jako účetní. Hrubý měsíční příjem manželů je 58 000 Kč.

Tabulka 16: Výpočet čisté mzdy manželského páru

Výpočet čisté mzdy manželského páru			
Manželský pár		Muž	Žena
Hrubá mzda		38 000 Kč	20 000 Kč
Superhrubá mzda		50 844 Kč	26 760 Kč
Zdravotní pojištění	Zaměstnanec (4,5 %)	1 710 Kč	900 Kč
	Zaměstnavatel (9 %)	3 420 Kč	1 800 Kč
Sociální pojištění	Zaměstnanec (6,5 %)	2 470 Kč	1 300 Kč
	Zaměstnavatel (24,8 %)	9 424 Kč	4 960 Kč
Daň z příjmu před slevami (15 %)		7 635 Kč	4 020 Kč
Sleva na poplatníka		2 070 Kč	2 070 Kč
Sleva na dítě		1 267 Kč	-
Daň z příjmu (po slevě)		4 298 Kč	1 950 Kč
Čistá mzda		29 522 Kč	15 850 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Při snaze získat hypoteční úvěr je důležitá schopnost klientů splácet závazky. Proto je pro posuzování bonity klienta požadováno od bankovních institucí doložit čistou mzdu žadatelů. Manželský pár modelového příkladu dosahuje výši čisté mzdy 45 372. Manželský pár má zájem koupit rodinný dům. Lokalita rodinného domu je ve středočeském kraji v obci Bavoryně u Zdic. Cena rodinného domu je 3 200 000 Kč. Rodinný dům o velikosti 125 m² plus pozemek o velikosti 745 m². Manželé vlastní 700 000 Kč svých peněžních prostředků a jsou ochotni tuto peněžní částku použít na financování bydlení. Rodina žádá o úvěr ve výši 2 500 000 Kč. Manželský pár se rozhodl pro dobu fixace úrokové sazby na 5 let, kdy úroková sazba zůstane nezměněna. Úvěr bude čerpán jednorázově a splácen v anuitních měsíčních splátkách po dobu 25 let. Při delší době splatnosti hypotečního úvěru, platí klient nižší měsíční splátky, ale zároveň spotřebitel hypotečního úvěru zaplatí více na úrocích, než spotřebitel, který zvolí dobu

splácení hypotečního úvěru kratší. Rodina nemá zájem o pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr. Domácnost nemůže žádat o tzv. státní hypotéku, neboť stát poskytuje hypotéku mladým rodinám do 36 let věku pouze do výše 2 000 000 Kč na stavbu rodinného domu nebo koupi nového rodinného domu, bohužel výše hypotečního úvěru fiktivní domácnosti převyšuje tuto hodnotu o 500 000 Kč. Následující tabulka (Tabulka 17) zobrazuje základní informace o vytvořené fiktivní domácnosti, která požaduje hypoteční úvěr.

Tabulka 17: Shrnutí modelové situace

Fiktivní domácnost		
	Muž	Žena
Žadatel (manželský pár)	35 let	30 let
	Vysokoškolské vzdělání	Vysokoškolské vzdělání
	Zaměstnan jako realitní makléř	Zaměstnána jako účetní
	Typ pracovního poměru: HPP	Typ pracovního poměru: HPP
	Čistá měsíční mzda: 29 522 Kč	Čistá měsíční mzda: 15 850 Kč
	Účel hypotečního úvěru	Nákup rodinného domu s pozemkem
Cena nemovitosti	3 200 000 Kč	
Výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč	
Finanční prostředky	700 000 Kč	
Výše jiných závazků	0 Kč	
Doba splatnosti HU	25 let	
Doba fixace	5 let	

Zdroj: vlastní zpracování

2.3.1 Nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank

Následující kapitola znázorňuje od vybraných bankovních institucí jednotlivé nabídky hypotečního úvěru pro vytvořenou fiktivní domácnost. Bankovní instituce vychází z orientačních propočtů. Nabídky hypotečních úvěrů jsou shrnuty do tabulek, které obsahují základní informace o nabídnutém typu hypotečního úvěru, možnosti jeho splácení a jeho poplatcích, které se vztahují k hypotečnímu úvěru. Poplatky se dělí na poplatky jednorázové a poplatky periodické. Mezi jednorázové poplatky patří poplatek za zpracování hypotečního úvěru, za čerpání úvěru, za poplatek za návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a za poplatek za ověření podpisu. Mezi periodické poplatky patří poplatek za vedení a poplatek za správu účtu. U každé nabídky hypotečního úvěru byl proveden výpočet anuitní splátky, vyjádřena hodnota roční procentuální sazby nákladů následně výpočet koeficientu navýšení hypotečních úvěrů.

2.3.2 Nabídka od Hypoteční banky, a. s.

Základní informace o nabídce hypotečního úvěru pro modelovou domácnost od Hypoteční banky, a. s. znázorňuje následující tabulka (Tabulka 18). Kompletní nabídka od hypoteční banky, a. s. je uvedena v příloze (Příloha A).

Tabulka 18: Hypoteční úvěr - Hypoteční banka, a. s.

Hypoteční úvěr od Hypoteční banky	
Typ produktu bankovní společnosti	Hypotéka do 80% hodnoty nemovitosti
Účel hypotečního úvěru	Nákup nemovitosti
Hodnota nemovitosti	3 200 000 Kč
Výše hypotečního úvěrů	2 500 000 Kč
Vlastí prostředky	700 000 Kč
Splácení	
Typ splácení	Anuitní
Doba splatnosti	25 let
Měsíční splátka	11 507 Kč
Výchozí úroková sazba	3,23 %
Individuální sleva z úrokové sazby	- 0,50 %
Výše úrokové sazby	2,73 %
Poplatky	
Poplatek za zpracování úvěru	Zdarma
Poplatek za vedení a správu úvěru	Zdarma
Poplatek za čerpání úvěru	1 000 Kč (jednorázově)
Poplatek za ověření podpisu	60 Kč (jednorázově)
Návrh na vklad zástavního práva	1 900 Kč (jednorázově)

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 19: Výpočet měsíční anuitní splátky - Hypoteční banka, a. s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Výše úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení	25 let / 300 měsíců
Výše úrokové sazby	2,73 % p. a = 0,2275 % p. m.
<i>Výpočet diskontní splátky:</i> $v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1 + 0,002275} = 0,9977301639$	
<i>Výpočet anuitní splátky:</i> $a = D * \frac{i}{1 - v^n} = 2\,500\,000 * \frac{0,002275}{1 - 0,5057} = 11\,507 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Při výpočtu měsíční anuitní splátky je potřeba převést dobu splácení úvěru a také vyšší úrokové sazby na měsíce. Hypoteční banka, a. s. nabízí fixní úrokovou sazbu v hodnotě 2,73 % p. a. je převedena na hodnotu 0,2275 % p. m. Dále je potřeba vypočítat diskontní faktor, jeho hodnota je 0,99773. Hodnota měsíční anuitní splátky je 11 507 Kč.

Tabulka 20: Hodnota RPSN - Hypoteční banka, a. s.

Hodnota RPSN	
Hodnota hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Výše úrokové sazby	2,73 %
Měsíční splátka	11 507 Kč
Počet splátek	300
Jednorázové poplatky	2 960 Kč
Periodické poplatky (měsíčně)	0 Kč
RPSN	3,33 %

Zdroj: výpočet dle Finarbitr, cit. 2020, vlastní zpracování

Hodnota roční procentuální sazby nákladů u hypotečního úvěru od Hypoteční banky, a. s. vychází z výše poplatků a také výše úrokové sazby, které se k hypotečnímu úvěru

vztahují. Celkové jednorázové poplatky činí 2 060 Kč. Tato částka obsahuje poplatek za čerpání hypotečního úvěru, poplatek za návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a ověření podpisu. Spotřebitel hypotečního úvěru hradí jednorázové poplatky před zahájením splácení úvěru. Hodnota roční procentuální sazby nákladů je 3,33 %. Následující tabulka (Tabulka 21) znázorňuje výpočet celkové splatné částky u hypotečního úvěru.

Tabulka 21: 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	2,73 % p. a = 0,2275 % p. m.
Měsíční splátka	11 507 Kč
Výše jistiny úvěru	2 500 000 Kč
Výše úroku	$u = (\text{výše měsíční splátky} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (11\,507 * 300) - 2\,500\,000 = 952\,100 \text{ Kč}$
Celkové poplatky	2 960 Kč
Celková splatná částka	3 455 060 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková splatná částka je tvořena součtem úroků a celkové jistiny úvěru, který klient bankovní instituci zaplatí, za zprostředkování hypotečního úvěru. Hodnota úroku, kterou klient Hypoteční bance zaplatí je 952 100 Kč. Celková splatná částka, kterou klient Hypoteční bance zaplatí je 3 455 060 Kč.

Tabulka 22: Výpočet koeficientu navýšení - Hypoteční banka, a. s.

Výpočet koeficientu navýšení
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{3\,455\,060}{2\,500\,000} = 1,382$

Zdroj: Stavebky, cit. 2020, vlastní zpracování

Koeficient navýšení hypotečního úvěru u Hypoteční banky, a. s. je 1,382. Fiktivní domácnost zaplatí Hypoteční bance o 0,382 % z půjčené částky více.

2.3.3 Nabídka od České spořitelny, a. s.

Následující tabulka (Tabulka 23) znázorňuje základní informace o nabídnutém hypotečním úvěru od České spořitelny, a. s. Kompletní modelace nabídky je rovněž uvedena v příloze (Příloha B).

Tabulka 23: Hypoteční úvěr - Česká spořitelna, a. s.

Hypoteční úvěr od České spořitelny	
Typ produktu bankovní společnosti	Hypotéka České spořitelny
Účel hypotečního úvěru	Nákup nemovitosti
Hodnota nemovitosti	3 200 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Vlastní prostředky	700 000 Kč
Splácení	
Typ splácení	Anuitní
Doba splácení	25 let
Měsíční splátka	11 704 Kč
Výchozí úroková sazba	3,34 %
Individuální sleva z úrokové sazby	- 0,50 %
Výše úrokové sazby	2,84 %
Poplatky	
Poplatek za zpracování úvěru	Zdarma
Poplatek za vedení a správu úvěru	Zdarma
Poplatek za čerpání úvěru	Zdarma
Poplatek za ověření podpisu	Zdarma
Návrh na vklad zástavního práva	2 000 Kč (jednorázově)

Zdroj: vlastní zpracování

Následující tabulka (Tabulka 24) znázorňuje výpočet měsíční anuitní splátky.

Tabulka 24: Výpočet měsíční anuitní splátky - Česká spořitelna, a. s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	2,84 % p. a = 0,236667 % p. m.
<i>Výpočet diskontní splátky:</i> $v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1 + 0,00236667} = 0,997639$	
<i>Výpočet anuitní splátky:</i> $a = D * \frac{i}{1 - v^n} = 2\,500\,000 * \frac{0,00236667}{1 - 0,49206} = 11\,648 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Hypoteční úvěr od České spořitelny, a. s. nabízí fixní úrokovou sazbu 2,84 % p. a., která je převedena na hodnotu 0,236667 % p. m. Dále je potřeba výpočet diskontního faktoru, který má hodnotu 0,997638. Podle vzorce vychází měsíční anuitní splátka 11 648 Kč. Česká spořitelna si tuto výši měsíční splátky upravila. Po upravení měsíční splátky Českou spořitelnou, banka nabízí měsíční anuitní splátku daného hypotečního úvěru ve výši 11 704 Kč.

Tabulka 25: Hodnota RPSN sazby - Česká spořitelna, a. s.

Hodnota RPSN	
Hodnota hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Výše úrokové sazby	2,84 %
Měsíční splátka	11 704 Kč
Počet splátek	300
Jednorázové poplatky (měsíčně)	2 000 Kč
Periodické poplatky (měsíčně)	-
RPSN	2,93 %

Zdroj: výpočet dle Finarbitr, cit. 2020, vlastní zpracování

Tabulka č. 25 znázorňuje hodnotu RPSN, která je u hypotečního úvěru od České spořitelny nabídnuta. Hodnota RPSN 2,93 %. Hodnota vychází jako v předchozí nabídce

z výše úrokové sazby a také z výše poplatků, které se pojí s daným hypotečním úvěrem. Česká spořitelna, stejně jako banka z prvního příkladu neúčtuje klientovi žádné periodické poplatky za správu a vedení hypotečního úvěru, naopak jednorázové poplatky u Hypotéky České spořitelny, a. s. činí 2 000 Kč. Za tuto částku je klientovi vyřízen návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitosti. Výpočet celkové splatné částky obsahuje následující tabulka (Tabulka 26).

Tabulka 26: 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	2,84 % p. a = 0,236667 % p. m.
Měsíční splátka	11 704 Kč
Výše jistiny úvěru	2 500 000 Kč
Výše úroku	$u = (\text{výše měsíční splátky} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (11\,704 * 300) - 2\,500\,000 = 1\,011\,200 \text{ Kč}$
Celkové poplatky	2 000 Kč
Celková splatná částka	3 513 200 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková hodnota úroku, který klient za hypoteční úvěr od České spořitelny zaplatí je 1 011 200 Kč. Celková splatná částka činí 3 513 200 Kč. Výpočet koeficientu navýšení znázorňuje tabulka č. 27.

Tabulka 27: Výpočet koeficientu navýšení – Česká spořitelna, a. s.

Vypočet koeficientu navýšení	
Koeficient navýšení =	$\frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$
Koeficient navýšení =	$\frac{3\,513\,200}{2\,500\,000} = 1,41$

Zdroj: Stavebky, cit. 2020, vlastní zpracování

Koeficient navýšení u nabízeného hypotečního úvěru od České spořitelny po výpočtu dosahuje hodnoty 1,41. Fiktivní klient zaplatí České spořitelně o 41 % ze zapůjčené částky více.

2.3.4 Nabídka od Komerční banky, a. s.

Hypoteční poradkyně na pobočce v Berouně, nám poskytla modelaci hypotečního úvěru pro naši fiktivní domácnost. V následující tabulce (Tabulka 28) je znázorněna nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky, a. s. Komerční banka požaduje pro zhotovení hypotečního úvěru řadu dokumentů, které jsou uvedeny v příloze (Příloha D).

Tabulka 28: Hypoteční úvěr - Komerční banka, a. s.

Hypoteční úvěr od Komerční banky	
Typ produktu bankovní společnosti	Hypoteční úvěr KB
Účel hypotečního úvěru	Koupě rodinného domu
Hodnota nemovitosti	3 200 000 Kč
Výše hypotečního úvěrů	2 500 000 Kč
Vlastí prostředky	700 000 Kč
Splácení	
Typ splácení	Anuitní
Doba splácení	25 let
Měsíční splátka	11 484 Kč
Výchozí úroková sazba	2,89 %
Individuální sleva z úrokové sazby	- 0,20 %
Výše úrokové sazby	2,69 %
Poplatky	
Poplatek za zpracování úvěru	2 900 Kč (jednorázově)
Poplatek za vedení a správu úvěru	Zdarma
Poplatek za čerpání úvěru	Zdarma
Poplatek za ověření podpisu	39 Kč (jednorázově)
Návrh na vklad zástavního práva	1 500 Kč (jednorázově)

Zdroj: vlastní zpracování

Kompletní nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky je uvedena v příloze (Příloha C). Tabulka (Tabulka 29) obsahuje výpočet měsíční anuitní splátky.

Tabulka 29: Výpočet měsíční anuitní splátky - Komerční banka, a. s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	2,69 % p. a = 0,22417 % p. m.
<i>Diskontní splátka:</i> $v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1+0,0022417} = 0,99777$	
<i>Anuitní splátka:</i> $a = D * \frac{i}{1 - v^n} = 2\,500\,000 * \frac{0,0022417}{1 - 0,51184} = 11\,480,-$	

Zdroj: vlastní zpracování

Pro výpočet měsíční anuitní splátky je nejdříve nutné jako v předchozích výpočtech převést dobu splácení úvěru na měsíce a také výši úrokové sazby na měsíce. Fixní úroková sazba nabídnuta od Komerční banky, a. s. je 2,69 % p. a. a je převedena na hodnotu 0,2242 % p. m. Hodnota diskontního faktoru je 0,99777. Na základě výpočtu činí měsíční anuitní splátka 11 480 Kč. Komerční banka po úpravě stanovila výši měsíční splátky ve výši 11 484 Kč.

Tabulka 30: Hodnota RPSN - Komerční banka, a. s.

Hodnota RPSN	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Výše úrokové sazby	2,69 %
Měsíční splátka	11 484 Kč
Počet splátek	300
Celkové jednorázové poplatky	4 420 Kč
Celkové periodické poplatky (měsíčně)	-
RPSN	2,75 %

Zdroj: výpočet dle Finarbitr, cit. 2020, vlastní zpracování

Výpočet roční procentuální sazby nákladů u hypotečního úvěru vychází z výše úrokové sazby a z výše poplatků, které se k hypotečnímu úvěru vztahují. Tento druh hypotečního úvěru nenese žádné periodické poplatky. Oproti tomu si účtuje jednorázové poplatky. Hodnota jednorázových poplatků činí 4 420 Kč. Tato cena se skládá ze služeb jako je návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a poplatek za zpracování úvěru a poplatek za ověření podpisu. Výše RPSN je 2,75 %.

Tabulka 31: 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	2,69 % p. a = 0,22417 % p. m.
Měsíční splátka	11 484 Kč
Výše jistiny úvěru	2 500 000 Kč
Výše úroku $u = (\text{výše měsíční splátky} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (11\,484 * 300) - 2\,500\,000 = 945\,200 \text{ Kč}$	
Celkové poplatky	4 420 Kč
Celková splatná částka	3 449 620 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Komerční banka nabízí hypoteční úvěr s celkovou splatnou částkou 3 449 620 Kč. Výše této částky je rovna součtu jistiny úvěru a úroku, jež spotřebitel zaplatí bance za zprostředkování hypotečního úvěru. Hodnota úroků, kterou klient bankovní instituci zaplatí, činí 945 200 Kč. Výpočet koeficientu navýšení je následující:

Tabulka 32: Výpočet koeficientu navýšení, Komerční banka, a. s.

Výpočet koeficientu navýšení	
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$	
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{3\,449\,620}{2\,500\,000} = 1,38$	

Zdroj: Stavebky, cit. 2020, vlastní zpracování

Koeficient navýšení u hypotečního úvěru od Komerční banky pro fiktivní vytvořenou domácnost je 1,38. Fiktivní domácnost tedy zaplatí poskytovateli úvěru 38 % více.

2.3.5 Nabídka od Raiffeisenbank, a. s.

Následující tabulka (Tabulka 33) znázorňuje nabídku hypotečního úvěru získanou od Raiffeisenbank, a. s. Kompletní nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank je uvedena v příloze (Příloha E).

Tabulka 33: Hypoteční úvěr - Raiffeisenbank, a. s.

Hypoteční úvěr od Raiffeisenbank	
Typ produktu bankovní společnosti	Hypotéka na bydlení – Klasik
Účel hypotečního úvěru	Koupež rodinného domu
Hodnota nemovitosti	3 200 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Vlastí prostředky	700 000 Kč
Splácení	
Typ splácení	Anuitní
Doba splácení	25 let
Měsíční splátka	11 266 Kč
Výchozí úroková sazba	2,54 %
Individuální sleva z úrokové sazby	-
Výše úrokové sazby	2,54 %
Poplatky	
Poplatek za zpracování úvěru	Zdarma
Poplatek za vedení a správu úvěru	Zdarma
Poplatek za čerpání úvěru	Zdarma
Poplatek za ověření podpisu	240 Kč (jednorázově)
Návrh na vklad zástavního práva	1 500 Kč (jednorázově)

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 34: Výpočet měsíční anuitní splátky - Raiffeisenbank, a. s.

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Doba splácení	25 let = 300 měsíců
Výše úrokové sazby	2,54 % p. a = 0,211667 % p. m.
<i>Výpočet diskontní splátky:</i>	
$v = \frac{1}{1+i} = \frac{1}{1 + 0,00211667} = 0,9978878008$	
<i>Výpočet anuitní splátky:</i>	
$a = D * \frac{i}{1 - v^n} = 2\,500\,000 * \frac{0,00211667}{1 - 0,53029} = 11\,266 \text{ Kč}$	

Zdroj: vlastní zpracování

Stejně jako v předchozích případech, je pro výpočet anuitní měsíční splátky u Raiffeisenbank v první řadě nezbytné, převést dobu splácení úvěru a výši úrokové sazby na měsíce. Nabízená fixní úroková sazba 2,54 % p. a. je převedena na hodnotu 2,1167 % p. m. Následně se vypočítá hodnota diskontního faktoru, která je 0,99789. Velikost měsíční anuitní splátky činí 11 266 Kč.

Tabulka 35: Hodnota RPSN - Raiffeisenbank, a. s.

Hodnota RPSN	
Celková výše hypotečního úvěru	2 500 000 Kč
Výše úrokové sazby	2,54 %
Měsíční splátka	11 266 Kč
Počet splátek	300
Jednorázové poplatky	1 740 Kč
Periodické poplatky	-
RPSN	2,8 %

Zdroj: výpočet dle Finarbitr, cit. 2020, vlastní zpracování

Roční procentuální sazba nákladů u hypotečního úvěru, nabízející Raiffeisenbank, a. s. vychází z výše úrokové sazby a poplatků, pojené s daným hypotečním úvěrem. Pravidelné poplatky jsou v tomto případě nulové. Raiffeisenbank totiž stejně jako předchozí hypoteční banky neúčtuje žádné poplatky za vedení a správu hypotečního úvěru. Celkové jednorázové poplatky činí 1 740 Kč. Jako v předchozích příkladech je za tuto cenu klientovi vyhotoven návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a ověření podpisu. Výše RPSN je 2,8 %.

Tabulka 36: 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	2,54 % p. a = 0,211667 % p. m.
Měsíční splátka	11 266 Kč
Výše jistiny úvěru	2 500 000 Kč
Výše úroku $u = (\text{výše měsíční splátky} * \text{počet splátek}) - \text{jistina}$ $u = (11\,266 * 300) - 2\,500\,000 = 879\,800 \text{ Kč}$	
Poplatky celkem	1 740 Kč
Celková splatná částka	3 381 540 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z předešlé tabulky č. 36 je výše úroku, kterou klient Raiffeisenbank za hypoteční úvěr zaplatí 879 800 Kč. Výše celkové splatné částky, která je Raiffeisenbank splacena činí 3 381 540 Kč.

Tabulka 37: Výpočet koeficientu navýšení - Raiffeisenbank, a. s.

Výpočet koeficientu navýšení	
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{\text{Celková splatná částka}}{\text{Celková výše hypotečního úvěru}}$	
$\text{Koeficient navýšení} = \frac{3\,381\,540}{2\,500\,000} = 1,35$	





Zdroj: Stavebky, cit. 2020, vlastní zpracování

Koeficient navýšení u nabízeného hypotečního úvěru od Raiffeisenbank, a. s. je 1,35.
Fiktivní domácnost zaplatí o 35 % z půjčené částky více.

Výsledky a diskuse

V diplomové práci byly popsány detailní nabídky jednotlivých vybraných bankovních institucí a za jakých podmínek a za jakým účelem jsou hypoteční úvěry poskytnuty. V práci byla provedena komparace u čtyř různých bankovních institucí, které vytvořili nabídku pro vytvořenou modelaci fiktivní domácnosti. Mezi vybrané bankovní instituce patří Hypoteční banka, a. s., Česká spořitelna, a. s., Komerční banka, a. s. a Raiffeisenbank, a. s. Orientační přehled nabídek hypotečního úvěru pro fiktivní domácnost od všech čtyř vybraných bankovních institucí znázorňuje následující tabulka (Tabulka 38).

Tabulka 38: Nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank

Nabídky hypotečních úvěrů						
	Úroková sazba	Měsíční splátka	Poplatky	RPSN	Splatná částka	Koef. Navýšení
	2,54 %	11 266 Kč	1 740 Kč	2,8 %	3 381 540 Kč	1,35
	2,73 %	11 507 Kč	2 960 Kč	3,33 %	3 455 060 Kč	1,38
	2,69 %	11 484 Kč	4 420 Kč	2,75 %	3 449 620 Kč	1,38
	2,84 %	11 704 Kč	2 000 Kč	2,93 %	3 513 200 Kč	1,41

Zdroj: vlastní zpracování

Nabídky hypotečních úvěrů pro vytvořenou modelovou fiktivní domácnost se liší v hodnotách úrokových sazeb jednotlivých hypotečních úvěrů a výše poplatků, které se pojí k hypotečním úvěrům. Výchozí úrokové sazby u hypotečních úvěrů jsou nastaveny, aby pokud možno uspokojovaly potřeby všech spotřebitelů, žádající o hypoteční úvěr. V případě, že se jedná o méně rizikového klienta, bankovní instituce nabídne takovému klientu nižší a výhodnější úrokovou sazbu. V situaci modelové fiktivní domácnosti se tato skutečnost naplnila třikrát. Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka nabízely

individuální slevy z úrokových sazeb. Hypoteční banka nabízela individuální slevu z úrokových sazeb 0,5% p. a., Česká spořitelna taktéž 0,5 % p. a. a Komerční banka 0,2 % p. a. Co se týče měsíční anuitní splátky, tak nejnižší měsíční splátku nabízí Raiffeisenbank 11 266 Kč, oproti tomu nejvyšší měsíční anuitní splátku nabízí Česká spořitelna a to 11 704 Kč. U všech oslovených bankovních institucí není spotřebiteli hypotečního úvěru účtován poplatek za vedení a správu úvěru. Při porovnání jednorázových poplatků daných bankovních institucí nalezneme mezi nabídkami velké odlišnosti. Nejvíce zaplatí klient za jednorázové poplatky v Komerční Bance a naopak nejméně u Raiffeisenbank. U těchto bankovních institucí je rozdíl mezi celkovými jednorázovými poplatky 2 680 Kč. Nejvyšší celková splatná částka je u České spořitelny a nejnižší je u Raiffeisenbank. Rozdíl činí 131 660 Kč.

Po komparaci jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů vybraných bankovních institucí lze říci, že nejlevnější nabídku hypotečního úvěru pro uměle vytvořenou domácnost nabízí Raiffeisenbank a. s. Společnost nabízí nejnižší úrokovou sazbu, druhou nejnižší hodnotu RPSN a klient zaplatí nejnižší celkovou splatnou částku v porovnání s ostatními bankami. Jako druhý nejvýhodnější hypoteční úvěr nabízí Hypoteční banka, a. s. poté Komerční banka, a. s. a nejhorší poskytnutou nabídku hypotečního úvěru nabídla Česká spořitelna, a. s.

Závěr

Bankovní produkty se staly součástí každodenního života většiny lidí. Výběr vhodné bankovní instituce, bankovního produktu, zhodnocení rizik spojených s ním, jsou problémy, které vyžadují stále rozsáhlejší znalosti. Z diplomové práce vyplývá, že trh hypotečních úvěrů, je pro klienta velmi náročná a složitá problematika. Bankovní instituce nabízí nepřeborné množství hypotečních produktů, proto by tato práce mohla sloužit k lepší orientaci obyčejných lidí, kteří se v oblasti finančnictví a v oblasti hypotečního bankovníctví nevyznají. Diplomová práce také přinesla zjištění, že na bankovním trhu v České republice je značná konkurence. Hypoteční úvěry nabízí celá řada bankovních a nebankovních institucí a pro zájemce o hypoteční úvěr je těžké se rozhodnout, kterou bankovní instituci si zvolit. Zájemce by měl být schopen se rozhodnout pro nejvýhodnější instituci pro financování svého bydlení, proto by měl mít přehled a posoudit výhodnost jednotlivých nabídek, proto by tato práce mohla také sloužit jako pomocný materiál při vybírání budoucích bankovních institucí a pomoc při vysvětlení souvisejících pojmů v oblasti hypotečních úvěrů a bankovníctví.

Čím dál více bývá pro klienta problém, na požadovaný hypoteční úvěr dosáhnout. Neustálým zdražováním cen nemovitostí a zpřísněním pravidel od České národní banky je pro velkou část populace nemožné našetřit 20 % svých zdrojů, a proto velká část populace stále preferuje bydlení v pronájmech, kde ale platí stejnou měsíční splátku, jako kdyby spláceli hypoteční úvěr. V těchto situacích se obrací na nebankovní společnosti, které jsou více benevolentní než bankovní společnosti. Nebankovní společnosti parametry neposuzují tak přísně a vyskytuje se celá řada společností, které jsou nespolehlivé a bohužel i podvodné. Klienti by si měli uvědomit, že banka nabízející nejnižší úrokovou sazbu, ještě neznamená, že nabídne nejvýhodnější hypoteční úvěr. Každá banka může mít skryté poplatky, proto je velmi důležitý ukazatel roční procentuální sazba nákladů. Žadatelé by se měli zaměřit na komplexní nabídku hypotečního úvěru.

Pro lepší orientaci by mohli žadatelé o hypoteční úvěr využít služeb finančních poradců, kteří jsou velkou pomocí jak při výběru hypotečního úvěru, ale i v průběhu vyřizování celého hypotečního úvěru. Finanční poradci se v této oblasti orientují a jsou schopni přesně danému klientovi vybrat hypoteční úvěr tzv. na míru. Žadatelé o hypoteční úvěry tyto služby moc neznají a nevyužívají, jelikož jsou nedůvěřiví vůči jejich výběru, ale přitom by jim mohli ušetřit peníze, ale i hodně času. Poradci přímo komunikují s bankéři

bankovních institucí a znají různé slevy, které je možné aplikovat při využívání hypotečního úvěru, orientují se v pojištění hypotečních úvěrů a refinancování a dalších bankovních služeb, na který obyčejný klient nedosáhne. Cílem této diplomové práce bylo vytvořit a ohodnotit nabídku hypotečního úvěru, vytvořené pro modelovou fiktivní domácnost. Na základě komparace dat nejvýhodnější nabídku předložila Raiffeisenbank, a. s., která nabídla hypoteční úvěr s nejnižší úrokovou sazbou, nejnižší hodnotu roční procentuální sazby nákladů a celková splatná částka, kterou klient bankovní instituci zaplatí, je nejnižší ve srovnání se všemi ostatními bankovními institucemi. Boj na trhu s hypotečními úvěry je v dnešní době natolik vyrovnaný, že banky musejí pro udržení stávající klientely reagovat na sebemenší změny ze strany konkurence. Lze jen předpokládat, jakým směrem se v následujících letech tento trh v ČR ubere. Hypoteční trh je velice diskutovaným a aktuálním tématem. Z těchto poznatků lze tuto diplomovou práci považovat jako tzv. příručku při rozhodování o hypotečním úvěru a bankovní instituce.

Seznam použitých zdrojů

Použitá literatura:

ČERVENKA, Miroslav, IRCINGOVÁ, Dagmar a ŠKVÁRA, Miroslav. *Spotřebitelské úvěry 2017: průvodce teorií a praxí úvěrování dle zákona č. 257/2016 Sb.* Praha: Miroslav Škvára, 2017. ISBN 978-80-904823-4-0.

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

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

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

NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení.* 3., dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Polygon, 2001. ISBN 80-7273-040-1.

PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky.* 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.

PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry.* Praha: PP Agency, 1995.

POLOUČEK, Stanislav, et al. *Bankovníctví.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. *Beckovy ekonomické učebnice.* ISBN 80-7179-462-7.

PRICE WATERHOUSE. *Základy bankovníctví.* Z angl. orig. přel. Vlastislav Navrátil a Joseph Vedlich. 1. vyd. Praha: Management Press, 1996. 195 s. ISBN 80-85943-02-6.

RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého.* 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance. 304 s. ISBN 978-80-2.

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

Elektronické zdroje a ostatní:

Australská hypotéka: Novinka? Ne. Marketing - Hypoindex.cz. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. [cit. 24.12.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/australska-hypoteka-novinka-ne-marketing/>.

Co čekat od pojištění hypotéky? | Peníze.cz. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně* [online]. [cit. 24.12.2019]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/zivotni-pojisteni/336593-co-cekat-od-pojisteni-hypoteky>.

Co je Fixace úrokové sazby | Peníze.cz. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně* [online]. [cit.08.03.2020]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/fixace-urokove-sazby>.

Co je to družstevní záložna?. *Finanční vzdělávání.cz* [online]. [cit. 06.12.2019]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/co-je-to-druztevní-zalozna.cz>.

Co znamená pojem vinkulace? | Hypoteční kalkulačka. *Nejvýhodnější hypotéky, refinancování a americké hypotéky | Hypoteční kalkulačka* [online]. [12.02.2020]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/slovník-financnich-pojmu/co-je-vinkulace>.

Credit Scoring. *Investopedia: Sharper insight, better investing.* [online]. [cit. 06.12.2019]. Dostupné z: https://www.investopedia.com/terms/c/credit_scoring.asp

ČÚZK - Katastrální mapa. *ČÚZK - Úvod* [online]. [cit. 19.12.2019]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Katastralni-mapa.aspx>.

DTI – Nebudu předlužený? - Česká národní banka. [online]. ČNB 2020 [cit. 09.03.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financnistabilita/>

makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich
uveru/dti/index.html.

Nezapomeňte si odečíst hypotéku z daní. *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn* [online]. [cit.19.08.2019]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/383328-nezapomente-si-odecist-hypoteku-z-dani/>.

Fincentrum Hypoindex rok 2019 a jeho vývoj - *Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. [cit. 08.03.2020]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-2019-regulace-srazila-hypotecni-trh-o-petinu/>,

Hypotéka, se kterou vám stačí mít jen 10 % | Česká spořitelna. [online]. Česká spořitelna, a. s. [cit. 24.12.2019]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

Hypotéka bez doložení příjmů? Spěchejte - *Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. [cit. 19.12.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu-spechejte/>.

Hypotéky | Komerční banka. [online]. [cit. 24.03.2020]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>

Inflace, spotřebitelské ceny | ČSÚ. *Český statistický úřad | ČSÚ* [online]. [cit. 19.02.2020]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny.

Infografika ČTK - Titulní stránka. *Fotobanka ČTK - Titulní stránka* [online]. [cit. 12.03.2020]. Dostupné z: <http://multimedia.ctk.cz/grafika/index>.

Koeficient navýšení úvěr. *Stavebky.cz – stavební spoření přesně a objektivně* [cit.19.02.2020] Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/koeficient-navyseni-uver/>.

Která banka byla v roce 2019 největší? | EMA. *EMA | Exkluzivní monitoring a analytika finančního trhu* [online]. [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://emadata.cz/infografika/ktera-banka-byla-v-roce-2019-nejvetsi/>.

Mýty a fakta o finančních poradcích - Měšec.cz. *Měšec.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. [cit. 09.03.2020]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/myty-a-fakta-o-financnich-poradcich/>.

Nabídka hypoték - Hypoteční banka. *Úvodní stránka - Hypoteční banka* [online]. Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 24.12.2019]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>. Nebankovní hypotéky – hypotéky poskytnuté nebankovním subjektem. Kurzy. cz [online]. [cit. 24.12.2019]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/nebankovni-hypoteky/>.

Nabídka hypoték | Raiffeisenbank. *Banka inspirovaná klienty | Raiffeisenbank* [online]. [cit. 24.03.2020]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek>

Objem poskytnutých hypoték Archivy - Hypoindex.cz. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. [cit. 24.03.2020]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tag/objem-poskytnutych-hypotek/>.

Pojištění schopnosti splácet: Potřebuji ho, nebo ne? | Hypotéka stravitelně. *Hypotéka stravitelně - Vše o hypotékách přehledně a jednoduše* [online]. [cit. 24.12.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoteka.cz/detail/pojisteni-schopnosti-splacet-potrebuji-ho-nebo-ne/>.

Podmínky pro získání hypotéky 2020 | Banky.cz. *Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty* | *Banky.cz* [online]. Top [cit. 19.12.2019]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>.

PRIBOR - Česká národní banka. [online]. [cit. 19.12.2019]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/index.html>.

Private Banking Specialist Job Description Template - BankPolicies.com. *Bank Policies, Job Descriptions, Form Templates: BankPolicies.com* [online]. [cit. 03.09.2019]. Dostupné z: <https://bankpolicies.com/product/private-banking-specialist/>

Program pro mladé. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit. 19.02.2020]. Dostupné z: <http://sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>.

Půjčky, hypotéky a pojištění - *OKfin.cz* [online]. [cit. 09.03.2020]. Dostupné z: <https://www.okfin.cz/magazin/velky-prehled-majitelu-a-zisku-kdo-vlastni-ceske-banky-a-pojistovny/>.

Rok poté: 7 změn, které přineslo loňské zpřísnění pravidel pro hypotéky | *Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech: srovnávače, pobočky, bankomaty* | *Banky.cz* [online]. [cit. 19.02.2020]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/rok-pote-7-zmen-ktere-prineslo-lonske-zpriseni-pravidel-pro-hypoteky/>.

Rozdělení bank na univerzální a specializované. *Investia.cz* [online]. [cit. 24.09.2019]. Dostupné z: <https://www.investia.cz/univerzalni-a-specializovane-Banky>.

Seznam bank poskytujících hypotéky a úvěry | *Hypoteční kalkulačka. Nejvýhodnější hypotéky, refinancování a americké hypotéky* | *Hypoteční kalkulačka* [online]. [12.12.2019]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/banky-poskytujici-hypoteky-a-uvery?p=1>.

Slovník finančních pojmů ze světa hypoték | *Hypoteční kalkulačka. Nejvýhodnější hypotéky, refinancování a americké hypotéky* | *Hypoteční kalkulačka* [online]. [12.02.2020]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/slovník-financnich-pojmu>.

Typy hypotek, [online]. [cit. 19.02.2020] Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek>

Úrokové sazby - články | Peníze.cz. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně* [online]. [cit. 19.02.2020]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/clanky/urokove-sazby>,

Úvěry. Ministerstvo financí ČR [online]. [cit. 19.11.2019]. Dostupné z: <https://www.psfv.cz/cs/uvery/zakladni-informace>.

Výpočet RPSN | Kancelář finančního arbitra. [online]. Dostupné z: <https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn/vypocet-rpsn.html>

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, 2014. In: Sbíрка zákonů. Praha: Tiskárna Ministerstva vnitra, ročník 2014, částka 63, číslo 90, úvěru [online]. [cit. 2019-12-15]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2004&cz=190>,

Zákony pro lidi: Zákon č. 256/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru [online]. [cit. 2019-12-15]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>,

Zástavní právo k nemovitosti a způsoby financování - Měšec.cz. *Měšec.cz – váš průvodce finančním světem* [online]. [cit. 19.12.2019]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/zastavni-pravo-k-nemovitosti-a-zpusoby-financovani/>,

Přílohy

Odkazovaný seznam příloh

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

Údaje o klientovi

Jméno B A
Telefon
E-mail

04.03.2020 09:34:55
1.677.0
02.03.2020

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	0 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	2 500 000 Kč

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	2 500 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	4 477 000 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 4.3.2020 do 3.4.2020 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Výsledná úroková sazba	2,73 % p. a.	
Základní úroková sazba	3,23 % p. a.	
Akční sleva z úrokové sazby	-0,30 % p. a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,20 % 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 a sjednáním pojištění majetku Náš domov od ČSOB Pojišťovny.) = -0,30; Registry = -0,20

RPSN a poplatky

RPSN 3,33 % p. a.

Následující náklady jsou započítány v RPSN:

1. čerpání přes pobočku či korespondenčně, 6. a další	1 000 Kč	Zaslání pokynu k výmazu zástavního práva	2 500 Kč
Čerpání na návrh na vklad ZP	1 900 Kč	Měsíční poplatek za Bankopojištění	644 Kč
Zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků	100 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 poštu a případně další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	11 507 Kč	Pojištění úvěru: 1. osoba 100 % PRO JISTOTU = 644 Kč. Limitní věk: 18–54 let; zdravotní stav viz Zdravotní dotazník, další podmínky viz Předmluvní informace k Pojištění hypotéky. Varianty: 1. osoba 100 % PRO ZDRAVÍ = 875 Kč; PRO PRÁCI = 1 036 Kč. (PRO JISTOTU – smrt nebo plná invalidita; PRO ZDRAVÍ – smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost; PRO PRÁCI – smrt nebo plná invalidita, ztráta příjmu)
Pojištění úvěru	644 Kč	
Pojištění stavby a domácnosti	Neuvedeno	
Splátka vč. pojištění	12 151 Kč	

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	18 580 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	45 372 Kč
z toho životní minimum	17 736 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	33 539 Kč
Povinná měsíční rezerva	3 452 Kč	Zůstatek příjmů	11 833 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 2,73 % p. a.	13 530 Kč	11 507 Kč	10 180 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 následné Smlouvě o úvěru a Předmluvní informací lišit.

Výše uvedená úroková sazba je platná za předpokladu doložení příjmu v minimální výši 45 372 Kč, LTV 80%, že jste nový klient Banky, že máte spoluzadatele a převažujícím účelem úvěru ve výši 2 500 000 Kč je Nákup nemovitosti a za současného dodržení složení odchylek úrokové sazby zde výše uvedené.

Kontaktní osoba

Jméno Ing. Kateřina Pánková
Telefon 725 457 363
E-mail beroun@vase.hypotecnibanka.cz



Informace ze sazebníku banky

F.2. Analýza rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti)

F.2.1.	Expresní ocenění bytu (pomocí cenové mapy pro vybrané lokality)	Zdarma
F.2.2.	Zjednodušené ocenění bytu odhadcem s elektronickými podklady od klienta	1 900 Kč
F.2.3.	Standardní ocenění bytu / nebytové jednotky odhadcem	3 900 Kč
F.2.4.	Ocenění rodinného domu nebo objektu rodinné rekreace (včetně pozemků) a samostatného pozemku	4 900 Kč
F.2.5.	Ocenění ostatních typů nemovitostí	9 900 Kč

Zpracovaná analýza slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.

Zprostředkovatel

Prohlášení

Zprostředkovatel: Ing. Kateřina Pánková

Pojištění hypotéky

V rámci žádosti o úvěr bude nutné vyplnit Dotazník zájemce o pojištění hypotéky (dále jen Dotazník), jehož součástí jsou **dotazy pojistitele o zdravotním stavu** klienta, získání **souhlasů** pro banku a pojišťovnu, upozornění na **předmluvní dokumenty**, ověření možnosti přihlásit do pojištění uvedené osoby a posouzení **vhodnosti produktu**. Dotazník v plném znění je jako vzor k dispozici na www.hypotecnibanka.cz nebo u obchodního zástupce. Pro případné konzultace k uvedeným dotazům na Vaše případná onemocnění, se obraťte na svého lékaře. Povinností pojištěného je odpovědět **pravdivě a úplně** ve smyslu § 2788 zákona c. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

SNIŽTE SI SPLÁTKY, NEŽ VÁM DĚTI VYROSTOU

Využijte Pohodové splátky a přizpůsobte si hypotéku svým potřebám.

- Snížení splátky až o 30 %
- Splátku si můžete dorovnat zpět, až budete chtít
- Možnost využití již po 6 měsících řádného splácení nebo od poslední změny výše splátky
- Hodit se mohou také v případě mimořádných situací (třeba narození dítěte nebo vyvázání partnera z hypotéky)



O Pohodové splátky jednoduše požádáte v Hypoteční zóně, bez nutnosti návštěvy pobočky.

Příloha B: Nabídka hypotečního úvěru – České spořitelny, a. s.



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



Kontakt na Vašeho poradce:

Lenka Zajíčková
tel.: +420 724 422 547
e-mail: lzajickova@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:	11.704,00 Kč
Délka splatnosti:	25 let	Úroková sazba:	2,84 %
Doba fixace úrokové sazby:	5 let	Předpokládaný podíl úvěru na zajištění:	71,43 %
Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti:	3.500.000,00 Kč	Splácení z aktivního účtu u ČS:	ano
Účel hypotéky:	koupě	Prvobydlení:	ano
Pojištění schopnosti splácet:	ne		

3. Vaše cena

ÚROKOVÁ SAZBA

Výchozí úroková sazba:	3,34 %	Vaše výše úrokové sazby:	2,84 %
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS:	-0,50 %	! 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	44.855,00	24.014,00	17.124,00	13.720,00	11.702,00	10.382,00

Reprezentativní příklad k Hypotéce ČS:

Celková výše úvěru 1.800.000 Kč, výše jednotlivých měsíčních splátek 8.425 Kč (splátky zahrnují jistinu a úrok), počet splátek: 300, úroková sazba fixovaná na 5 let ve výši 2,84 % ročně, poplatky spojené s úvěrem, které jsou součástí celkových nákladů úvěru: správní poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí 4.000 Kč, náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitostí 3.900 Kč, doba trvání úvěru: 25 let, roční procentní sazba nákladů činí 2,96 % a celková částka splatná spotřebitelem 2.536.806 Kč (za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění). Reprezentativní příklad nezahrnuje náklady na pojištění zástavy (nemovitosti), jejich výše nám není známa. Tyto náklady budete platit příslušné pojišťovně, u které si pojištění sjednáte.

K Vašemu hypotečnímu úvěru Vám rádi, rychle a jednoduše sjednáme pojištění nemovitosti.

Ke svému hypotečnímu úvěru si můžete jednoduše sjednat také pojištění nemovitosti. Např. nemovitost v hodnotě **2.200.000 Kč** je možné pojistit s **až 30% slevou již za 1.540 Kč**. Navíc můžete jednoduše dopojistit také **pojištění odpovědnosti vyplývající z vlastnictví nemovitosti** s limitem plnění 1.000.000 Kč **již za 210 Kč ročně** navíc. **Pro pojištění zařízení a věci osobní potřeby** můžete využít **pojištění domácnosti**. Při celkové pojistné částce **600.000 Kč** můžete s **až 30% slevou zaplatit pouze 2.205 Kč ročně**. Využít můžete také **pojištění odpovědnosti** za škody způsobené nejen Vámi, ale také Vašimi dětmi či domácími mazlíčky s limitem plnění **1.000.000 Kč** jen za **320 Kč** ročně navíc.

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v této nabídce jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném ohledu závazek České spořitelny, a. s. k poskytnutí hypotečního úvěru za podmínek uvedených v této nabídce ani jakýkoli jiný závazek.

Proč si zvolit Českou spořitelnu?

Hypotéky umíme! Poskytujeme je přes 20 let! Máte obavy ze složitého procesu hypotéky? Provedeme Vás procesem hypotéky, s námi se hypotéky bát nemusíte!

Dále Vám pomůžeme s financováním bydlení od A až do Z

- **Pomůžeme Vám vybrat nevhodnější formu financování přímo pro Vás.**
- **Splácení přizpůsobíme Vašemu rozpočtu.** Výši splátky, délku splatnosti i fixační období nastavíme podle Vašich potřeb.
- **Můžete si odložit splátku své hypotéky až o 3 měsíce** a v klidu se přestěhovat do nového bydlení! Umožňujeme **přerušení či změnu splátek v průběhu splácení.**
- V průběhu splácení můžete vkládat mimořádné splátky.
- **Ochráníme Vás před možnými riziky, které během splácení mohou nastat.** Budete tak v klidu, že Vaše splácení neohrozí nemoc nebo ztráta zaměstnání.
- **Ochráníme Vám domov před možným znehodnocením.** Poskytneme Vám komplexní ochranu Vašeho nového domova. Zajistíme i pojištění odpovědnosti.
- **Nebudeme Vás zatěžovat dokumenty, které máme.** Pokud si necháváte posílat na účet u nás svou výplatu, nemusíte nám dokládat potvrzení o příjmu.
- **Jednoduše Vám převedeme hypotéku z jiné banky.**
- **Zajistíme Vám bezpečný převod finančních prostředků za Vaši nemovitost.** Můžete využít jistotní účet, který ochrání zájmy prodávajícího i kupujícího.
- **Ušetříme Vám čas!** Svou hypotéku můžete čerpat on-line z pohodlí svého domova. V případě výstavby či rekonstrukce nemusíte čerpání dokládat fakturami.

Díky hypotéce budete mít vedení účtu zdarma!

S Hypotékou České spořitelny a aktivním využívání svého účtu budete mít službu **Moje zdravé finance** zcela zdarma a navíc získáte dva účty a bezplatné poradenství včetně aplikace, která Vám pomůže řídit Vaše finance.

S námi si můžete snížit výdaje za energie a ušetřit čas s vyřizováním všech náležitostí spojených s přepisem energií!

Díky naší službě Moje zdravé finance můžete ušetřit své výdaje. Naše dceřiná společnost Energie ČS dokáže zajistit lepší cenu za plyn a elektřinu. Ve srovnání s nabídkou standardních produktů od hlavních dodavatelů nabízí Energie ČS ceny energií nižší až o několik procent. Celý proces změny dodavatele vyřídí kompletně za Vás.

Po celou dobu splácení jsme tu pro Vás!

V klientském centru hypoték jsme Vám k dispozici na čísle **956 777 497** od 8 do 18 hodin každý všední den.

Příloha C: 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

AOJXLZ ANONYM

Rodné číslo/datum narození: 8505100001

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 - 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 zápujční úroková sazba (ÚS)	2,69 % p.a.
Doba platnosti pevné ÚS	5 let
Doba trvání úvěru	301 měsíců
Počet splátek	300
Výše anuitní splátky	11 484 Kč
Zajištění	zástavním právem k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem
RPSN*	2,75 %
Celková splatná částka*	3 444 119,50 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.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360

1/5
ĚKOPIE-Ī
10050121472415

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 45 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“.

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 následujících podmínek:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet,
- 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, 2,89 % p.a.	13 771 Kč	11 740 Kč	10 411 Kč
5 let, 2,69 % p.a.	13 523 Kč	11 484 Kč	10 146 Kč

Výše anuitní splátky vychází z předpokladu, že úvěr je čerpán v plné výši k **24.2.2020** 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 zaslání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě (měsíčně)	39 Kč
Služba zaslání výpisů z úvěrového	zdarma

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEŠENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODVIL B. VLOŽKA 1360

2/5
ĚKOPIE-Ī
10050121472415

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 21.3.2017 TSS_LOANOFFERP.DOCM 17.02.2020 8:52:31

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

účetu v elektronické formě (měsíčně)
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 **24.2.2020**, ve výši **2 500 000 Kč**
- pravidelná splátka je hrazena vždy k **15. dni** v měsíci
- první anuitní splátka bude hrazena k **15.4.2020**
- úroková sazba je stanovena ve výši **2,69 % p.a.**

Do RPSN byly započítány tyto poplatky:

Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Výpis z úvěrového účtu (měsíčně)	0 Kč
Vedení běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
Výpis z běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí	2 000 Kč
Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí	2 000 Kč
Spravování úvěru (měsíčně)	0 Kč

Další poplatky, které mohou vzniknout v souvislosti s úvěrem:

- vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – po podání žádosti Vám bude v závislosti na typu zastavené nemovitosti a způsobu vyhodnocení rizik účtován poplatek ve výši (viz Výňatek ze Sazebníku),
- čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva – v případě, že budete čerpat úvěr již na základě návrhu na vklad zástavního práva, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz Výňatek ze Sazebníku),
- ověření podpisů na zástavní smlouvě k nemovitosti – po podepsání zástavní smlouvy bude nutné ověřit Vaše podpisy. Za jejich ověření Vám bude účtován poplatek dle příslušného ceníku,
- pojištění zastavené nemovitosti – pokud nemáte ještě zastavovanou nemovitost pojištěnou, budete povinen ji pojištit a platit pravidelné pojistné,
- úschova finančních prostředků dle zvoleného typu úschovy (např. bankovní správa kupní ceny, notářská úschova/advokátní úschova) – v případě, že využijete tuto službu, bude Vám účtován poplatek dle příslušného ceníku poskytovatele služby.

Splátkový kalendář

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky (Kč)
1	15.3.2020	splátka úroků	3 922,92
2 - 299	vždy k 15. dni v měsíci	splátka	11 484,00
300	15.2.2045	splátka	11 064,58

Ostatní

Na základě této nabídky nejsme povinni s Vámi vstoupit do smluvního vztahu za účelem poskytnutí jakékoliv bankovní služby, zejména uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru.

Neopouštíme Vám radu podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru.

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

ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEŘEJNĚPŘÍKLADNĚM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, COOJL 8, VL.02KA 1392

3/5

ĚKOPIE-Ď
10050121472415

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY: 21.3.2017 TSS_LOANOFFER.DOCM 17.02.2020 8:52:31

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Dopady plynoucí z uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru

V případě, že Vám bude úvěr poskytnut, vzniknou Vám v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru tyto povinnosti:

- v pravidelných termínech splácet sjednaný úvěr,
- plnit podmínky smlouvy o úvěru, např. použít úvěr ke sjednanému účelu, doložit dokumenty sjednané v příslušné smlouvě o úvěru,
- informovat nás neprodleně o všech skutečnostech, které mají nebo by mohly mít za následek ohrožení vaší schopnosti úvěr splácet,
- informovat nás i o případném zániku vašeho společného jmění manželů a o navrhovaném způsobu vypořádání vašich závazků,
- zajistit úvěr zástavním právem k nemovitosti – s touto nemovitostí pak nelze volně nakládat, tzn. bez našeho písemného souhlasu nelze např. nemovitost převést, postoupit či zatížit dalším zástavním právem,
- pojistit zastavenou nemovitost a uzavřenou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu existence zástavního práva,
- zdržet se všeho co my mohli mít negativní vliv na zastavenou nemovitost a její hodnotu a neprodleně nás informovat o jejím poškození nebo zničení.

Jestliže nebudou dodržovány sjednané podmínky smlouvy, jsme oprávněni:

- požadovat úroky z prodlení ve výši uvedené v Oznámení o úrokových sazbách, a to počínaje prvním dnem prodlení až do doby zaplacení dlužné částky
- odstoupit od Smlouvy,
- nevydat vaše prostředky na účtech vedených u nás do výše naší nesplacených pohledávek,
- provést úhradu našich splatných pohledávek za vámi vzniklých z prostředků na vašich účtech u nás vedených, včetně vkladových účtech, a to i před termínem jejich splatnosti vypovědět čerpání nevyčerpané části úvěru apod.

V Berouně dne 17.2.2020

Komerční banka, a.s.

vlastnoruční podpis

Jméno: **Martina Trousilová**

Funkce: **bankovní poradce**

Telefon: **+420 955 575 312**

E-mail: **martina_trousilova@kb.cz**

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDĚL. B, VLOŽKA 1360

4/5

ĚKOPIE-Ď
10050121472415

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 21.3.2017 TSS_LOANOFFER.DOCM 17.02.2020 8:52:31

Příloha D: Seznam dokladu – Komerční banka, a. s.

**KB****SEZNAM DOKLADŮ**

Příloha k žádosti o poskytnutí úvěru:
hypotečního, vč. Americké hypotéky

Doklady, které nám předložíte při podání žádosti o úvěr

Vaše osobní doklady

- Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd.
(za všechny spolužadatele)
- Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné
(pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost)
- Rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo
Potvrzení o vypořádání společného jmění manželů nebo
Pravomocný rozsudek soudu o rozvodu nebo
Smlouva o zúžení nebo rozšíření společného jmění manželů sepsaná formou notářského zápisu nebo
Dohoda o vypořádání společného jmění manželů po rozvodu nebo
Rozhodnutí soudu o zrušení nebo zúžení společného jmění manželů nebo
Rozhodnutí soudu o změně režimu společného jmění manželů nebo
Smlouva o změně režimu společného jmění manželů nebo
Rozhodnutí soudu o obnově společného jmění manželů
(pokud tyto dokumenty existují)

Doklady o Vašich příjmech

- Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti
(ne starší než 1 měsíc)
- Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení
daně za příslušné období
(za poslední zdaňovací období)
- Nájemní smlouvy nebo
Budoucí nájemní smlouvy (za předpokladu, že příjmy z pronájmu/pachtu budou použity pro splácení úvěru)
- Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru
(doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru)

Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)

- Geometrický plán
(potvrzený katastrálním úřadem, a to pouze v případě, kdy je očekávána změna údajů v katastru nemovitosti)
- Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení
(pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)

Další doklady podle účelu úvěru:

KOUPĚ NEMOVITOSTI

- Kupní smlouva nebo
Návrh kupní smlouvy nebo
Smlouva o smlouvě budoucí kupní, která bude obsahovat v textu nebo jako přílohu návrh znění kupní
smlouvy nebo
Doklad, že je pozemek územním plánem či územním rozhodnutím určen k občanské zástavě (tyká se koupě
pozemku)
(kupní smlouva musí obsahovat ověřené podpisy)

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, COJIL 8, VLOŽKA 136



10050121472855

DATUM OČINNOSTI ŠABLONY 1.12.2016 YSS_PERLOPAR.DOCM 17.02.2020 8:59:41

SEZNAM DOKLADŮ

- Smlouva o převodu družstevního podílu
- Písemná smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu mezi družstvem a členem
- Stanovy družstva
- Souhlas družstva s převodem členských práv a povinností (pouze pokud vyplývá ze stanov družstva)

VYSTAVBA, REKONSTRUKCE, MODERNIZACE, OPRAVA

- Plány nemovitosti v rozsahu projektové dokumentace ke stavebnímu povolení (stavební část) (projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)
- Stavební povolení včetně doložky o nabytí právní moci nebo Doklad o ohlášení stavebních prací
- Smlouva o dílo s dodavatelem
- Sestavení rozpočtových nákladů stavby / rekonstrukce
- Smlouva o výstavbě (týká se pouze výstavby bytových jednotek)
- Prohlášení vlastníka (týká se pouze výstavby bytových jednotek)

REFUNDACE (zpětné proplacení již uhrazené investice do nemovitosti)

- Kupní smlouva a změnový výpis (vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru nemovitostí proveden) (ne starší 1 roku)
- Změnový list (vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru nemovitostí proveden)
- Výpis z katastru nemovitostí (List vlastnictví)
- Smlouva o převodu družstevního podílu (s podpisem zástupce družstva) (ne starší než 1 rok od data podpisu všemi smluvními stranami)
- Písemná smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu mezi družstvem a členem
- Stanovy družstva
- Souhlas družstva s převodem členských práv a povinností (pouze pokud vyplývá ze stanov družstva)
- Kolaudační rozhodnutí opatřené doložkou o nabytí právní moci
- Faktury za provedené práce nebo materiál (ne starší než 1 rok od data vystavení)

KONSOLIDACE (splacení dříve poskytnutých úvěrů/půjček/zápůjček do nemovitosti)

- Smlouva o úvěru s bankou včetně všech dodatků nebo Smlouva o půjčce/zápůjčce (smlouva o půjčce/zápůjčce musí obsahovat ověřené podpisy)
- Písemný souhlas banky (věřitele) s výmazem zástavního práva včetně podmínek splacení úvěru (půjčky/zápůjčky)
- Potvrzení o aktuální výši nesplacené jistiny (vystavené bankou nebo doložené aktuálním výpisem z úvěrového účtu)

Výše uvedené doklady máte povinnost nám předložit v originálu a jedné kopii, a to nejpozději do 02.03.2020. Našími zaměstnanci ověřenou kopii dokladů si ponecháme.

Vyhrazujeme si právo vyžádat si další doklady potřebné k posouzení úvěrového obchodu.

V případě, že bychom od Vás potřebné informace či doklady označené výše v části „Doklady o Vašich příjmech“

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODČIL. B, VLOŽKA 1360



10050121472855

2/3
DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 1.12.2016 TBS_PERLOPAR.DOCM 17.02.2020 6:58:41

Příloha E: 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)	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:	Andrea Kleinová	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR
Kontaktní telefon:		Sektor zaměstnání	vyber..
E-mail:		Vzdělání:	vysokoškolské
Ulice a č.p.:		Počet let praxe v oboru:	
Město/Obec:			
Zajištění		Financovaná nemovitost	
Region zástavy	vyber..	Typ nemovité věci	pozemek se stavbou
Typ nemovité věci	pozemek se stavbou	Varianta naruby	Ne
Obec	jiné		
Užitná plocha v m2			

Domácnosti

	První domácnost	Druhá domácnost
Počet žadatelů:	2	0
Region bydliště všech žadatelů jedné domácnosti:	vyber..	
Počet vyživovaných dětí v domácnosti:	1	
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	45 372 Kč	
Měsíční výdaje domácnosti:	20 000 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: 1130.5.43902/2020.3.2/1/-0,1; propočet hypotečního úvěru KLASIK; Andrea Kleinová

KAMPAŇOVÝ ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



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

		Další varianty délky splácení (v letech):												
		25	5	10	15	20	30							
Minimální příjmy žadatelů:	34 631,-		111 031,-	59 032,-	41 792,-	37 268,-	32 896,-							
Měsíční anuitní splátka - bez Pojištění hypotéky	11 266,-		44 413,-	23 613,-	16 717,-	13 296,-	9 930,-							
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO		NE	NE	ANO	ANO	ANO							
Úroková sazba p.a. (předpokládána)	2,54%		GARANCE úrokové sazby do		4,4.2020									
<p><small>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.</small></p> <p><small>Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk, tj. vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a zároveň na něm zajistit, aby na tento účet přicházela měsíčně mzda, nebo jiný příjem, a to ve výši nejméně 15 000 Kč. Dále budou na účtu prováděny nejméně 3 debetní operace za kalendářní 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.</small></p> <p>Doplňující informace:</p> <p>Maximální možná výše úvěru při příjmu 45 372 Kč</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 16.6%;"></td> <td style="width: 16.6%; text-align: right;">4 027 000,-</td> <td style="width: 16.6%; text-align: right;">1 021 000,-</td> <td style="width: 16.6%; text-align: right;">1 921 000,-</td> <td style="width: 16.6%; text-align: right;">2 714 000,-</td> <td style="width: 16.6%; text-align: right;">3 412 000,-</td> <td style="width: 16.6%; text-align: right;">4 569 000,-</td> </tr> </table> <p>Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč: ZDARMA</p> <p>Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč: ZDARMA</p> <p>Celková částka ke splacení: 3 466 386,-</p> <p>Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč: 5 292,-</p> <p>Zpracování odhadu nemovitosti* ZDARMA</p> <p>Zákonná RPSN 2,8%</p> <p>Úvěrová RPSN 2,6%</p> <p>Částka 20+ v Kč: Nepožadováno</p> <p>Aktivní využívání účtu v RB? ANO, sleva 1,0%</p> <p>Bude v RB uzavřeno majetkové pojištění? ANO, sleva 0,2%</p> <p>Pojištění hypotéky Nepožadováno</p>									4 027 000,-	1 021 000,-	1 921 000,-	2 714 000,-	3 412 000,-	4 569 000,-
	4 027 000,-	1 021 000,-	1 921 000,-	2 714 000,-	3 412 000,-	4 569 000,-								

Výpočet uvedený zákonnou 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 za ocenění nemovitosti 0 Kč, poplatek za poskytnutí úvěru 0 Kč, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva 1 500 Kč, 1x platbu úroků 5 291,67 Kč, 300x měsíční anuitní splátku 11 265,85 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): pořízení výpisů z katastru nemovitostí 350 Kč, ověření podpisů smluv 240 Kč, zápis a výmaz v katastru nemovitostí 4 000 Kč. Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k nemovitosti a sjednání a úhrada pojištění nemovitosti včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch Banky. Doba trvání úvěru je 301 měsíců.

Výpočet úvěrové 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 3 386 546 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 uchovávané 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 na uzavření dohody ani smlouvy ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; jakákoliv bankovní služba může být poskytnuta výhradně na základě zvláštní písemné smlouvy.

***Odhad zdarma se vztahuje na zpracování ocenění k jedné nemovitosti (byt, rodinný dům, pozemek či rekreační objekt), jehož objednatel je banka. Ta si zároveň vyhrazuje právo ocenění zpracovat až po kladném posouzení bonity žadatele, a to do 9 pracovních dnů.**

Podpis klienta

Raiffeisenbank a.s.

Jméno a příjmení: Martina Weissová
 pracovník RB:
 HC/pobočka:
 Kontakt:

Zpracováno dne: 5.3.2020

Podpis

Podpis, datum

Verze propočtu: 1130.5.43902/2020.3.2/1/-0-1; propočet hypotečního úvěru KLASIK; Andrea Kleinová