

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Hypoteční úvěry v České republice

Tereza Tublová

© 2023 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tereza Tublová

Podnikání a administrativa

Název práce

Hypoteční úvěry v České republice

Název anglicky

Mortgage loans in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zanalyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího hypotečního produktu pro modelové klienty se záměrem financovat nemovitost k vlastnímu bydlení.

Metodika

V teoretické části budou popsány základní pojmy v souvislosti s hypotečním bankovníctvím na základě prostudování odborné literatury a internetových zdrojů.

V praktické části bude analyzován vývoj hypotečních úvěrů. Využitím výsledků dotazníkového šetření budou sestaveny modelové případy žadatelů o hypoteční úvěr. Na základě komparace hypotečních úvěrů vybraných bank bude fiktivním klientům doporučen nejvhodnější hypoteční produkt k financování nemovitosti.

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 4/2022 – 6/2022

Detailní metodika práce dokončení druhé části literární rešerše: 6/2022 – 7/2022

Vlastní práce – analytická část: 7/2022 – 10/2022

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2022 – 11/2022

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2022

Doporučený rozsah práce

35 – 45 stran

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, úroková sazba, žadatel, banka, čerpání, doporučení.

Doporučené zdroje informací

- PAPOUŠEK, Václav. Hypotéka. V Brně: Václav Papoušek, 2017. ISBN 978-80-906897-0-1.
- PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-3.
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-3123-5.
- SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
- ŠIMÁNKOVÁ, Jitka, Petr SYROVÝ a Jan ŠÍMA. Jak na úvěry: [podle právního stavu ke dni 31.3.2004]. Praha: ASPI, 2004. Otázky & odpovědi z praxe. ISBN 80-7357-015-7.
- VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.

Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 16. 6. 2022

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 26. 12. 2022

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 10. 3. 2023

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala panu Ing. Michalu Steiningerovi, Ph.D. za jeho profesionální a odborné vedení mé bakalářské práce, včetně poskytnutých cenných rad a věcných připomínek, které k jejímu vypracování významně přispěly. Současně bych chtěla poděkovat mé rodině za jejich podporu a motivaci po dobu celého mého studia.

Hypoteční úvěry v České republice

Abstrakt

Cílem bakalářské práce je zanalyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího hypotečního produktu pro modelové klienty se záměrem financovat nemovitost k vlastnímu bydlení.

Bakalářská práce se skládá z teoretické a praktické části. V teoretické části je popsán hypoteční úvěr, jeho historie i současnost a vše, co je možné s ním financovat. Kromě platných zákonů a předpisů jsou zde zmíněny i bankovní ústavy hypoteční úvěry poskytující. Nechybí vysvětlení pojmů jako úroková sazba, žadatel, včetně posouzení příjmů a výdajů. Součástí praktické části bylo vlastní dotazníkové šetření za účelem sběru dat, týkajících se financování vlastního bydlení hypotečním úvěrem od anonymních respondentů. Dotazníkem se zjišťovalo jejich pohlaví, věk, rodinný stav, ale i účel a výše úvěru nebo preference jeho poskytovatele. Z těchto dat je provedena modelace dvou fiktivních klientů a pomocí komparativní analýzy jsou srovnány nabídky sedmi nejúspěšnějších bank v poskytování hypotečních úvěrů za rok 2021 za účelem nalezení té nejlepší. Fiktivní klient A měl zájem o hypoteční úvěr za účelem nákupu nemovitosti ve výši 1 000 000 Kč, se splatností úvěru 30 let a poskytnutý v jiném bankovním ústavu. Klientovi bude představena nabídka jiného bankovního ústavu zastoupeného UniCredit Bank, u které klient zaplatí na měsíční splátce 5 682,69 Kč při výši úrokové sazby 6,49 % p.a. i nabídka Hypoteční banky, s měsíční splátkou 5 217,90 Kč při výši úrokové sazby 5,69 % p.a., kde celkem ušetří 296 754,60 Kč. Fiktivní klient B měl zájem o hypoteční úvěr za účelem rekonstrukce nemovitosti ve výši 1 500 000 Kč, se splatností úvěru 10 let a poskytnutý v ČSOB. I zde bude klientovi představena nabídka vybrané ČSOB, u které klient zaplatí na měsíční splátce 15 322,11 Kč při výši úrokové sazby 6,49 % p.a. i nabídka Moneta Money Bank, s měsíční splátkou 15 150,99 Kč při výši úrokové sazby 6,24 % p.a., kde celkem ušetří 20 534,30 Kč.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, úroková sazba, žadatel, banka, čerpání, doporučení

Mortgage loans in the Czech Republic

Abstract

The aim of the bachelor thesis is to analyze the current situation on the mortgage loan market at selected banks in the Czech Republic in order to identify the most suitable mortgage product for model clients with the intention of financing real estate for their own housing.

The bachelor thesis consists of a theoretical and a practical part. The theoretical part describes the mortgage loan, its history and present, and everything that can be financed with it. In addition to applicable laws and regulations, banking institutions providing mortgage loans are also mentioned here. There is an explanation of terms such as interest rate, applicant, including assessment of income and expenses. Part of the practical part was an own questionnaire survey for the purpose of collecting data related to the financing of one's own housing with a mortgage loan from anonymous respondents. The questionnaire ascertained their gender, age, marital status, but also the purpose and amount of the loan or the preference of its provider. From this data, two fictitious clients are modelled, and the offers of the seven most successful banks in providing mortgage loans for 2021 are compared using a comparative analysis in order to find the best one. Fictitious client A was interested in a mortgage loan for the purpose of purchasing real estate in the amount of CZK 1,000,000, with a loan maturity of 30 years and provided at another banking institution. The client will be presented with an offer from another banking institution represented by UniCredit Bank, where the client will pay a monthly installment of CZK 5,682.69 at an interest rate of 6.49% p.a. and an offer from Hypoteční banka, with a monthly installment of CZK 5,217.90 at an interest rate of 5.69% p.a., where they save a total of CZK 296,754.60. Fictitious client B was interested in a mortgage loan for the purpose of real estate reconstruction in the amount of CZK 1,500,000, with a loan maturity of 10 years and provided by ČSOB. Here, too, the client will be presented with an offer selected by ČSOB, for which the client will pay a monthly installment of CZK 15,322.11 at an interest rate of 6.49% p.a. and the Moneta Money Bank offer, with a monthly installment of CZK 15,150.99 at an interest rate of 6.24% p.a., where you will save a total of CZK 20,534.30.

Keywords: mortgage loan, interest rate, applicant, bank, drawdown, recommendation

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika.....	11
3 Teoretická východiska	12
3.1 Hypoteční úvěr	12
3.1.1 Historie hypotečního úvěru	12
3.1.2 Hypoteční úvěry v současnosti	13
3.1.3 Co lze hypotečním úvěrem financovat.....	15
3.1.4 Zákony a platné předpisy	16
3.2 Jak a kde nový hypoteční úvěr sjednat	16
3.2.1 Žadatel.....	17
3.2.2 Příjmy klienta	17
3.2.3 Výdaje klienta	18
3.2.4 Zajištění úvěru.....	19
3.2.5 Ocenění nemovitosti	20
3.2.6 Pojištění nemovitosti.....	20
3.2.7 Pojištění úvěru.....	21
3.2.8 Úroková sazba.....	21
3.2.9 Vývoj úrokových sazeb.....	22
3.3 Čerpání úvěru	22
3.3.1 Splácení úvěru.....	23
3.3.2 Předčasné splacení úvěru	23
3.3.3 Poplatky	24
3.4 Státní půjčka na bydlení pro mladé	25
3.5 Daňové odpočty.....	26
4 Vlastní práce	27
4.1 Analýza dotazníkového šetření	27
4.2 Modelace fiktivních klientů.....	36
4.3 Komparativní analýza.....	38
4.4 Současná situace na trhu hypotečních úvěrů v ČR.....	44
6 Závěr.....	46
7 Seznam použitých zdrojů.....	48
8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk	51
8.1 Seznam obrázků	51

8.2	Seznam tabulek	51
8.3	Seznam grafů.....	51
8.4	Seznam použitých zkratk.....	52
Přílohy	52

1 Úvod

Otázka vlastního bydlení je v současné době velice často diskutovaným tématem, a to nejen v médiích. Po dokončení studia, či s přibývajícím věkem, sami, či s partnerem, klienti začínou přemýšlet jak se osamostatnit. Bydlení s rodiči je určitou možností, jak otázku bydlení řešit a současně se tak podělit o náklady s tím spojenými. V neposlední řadě se tak dá ušetřit na vlastní bydlení. Pořízení vlastního bydlení je díky bankovním institucím s širokou nabídkou hypotečních úvěrů dostupnější, a to nejen pro mladé. Pořízení vlastního bydlení, tj. nemovitosti do osobního vlastnictví, je současně investicí, která lidem ušetří finanční prostředky a současně bude aktivem, které bude pro ně v budoucnu finančním zajištěním, případně pro rodinu a děti. Při pořízení vlastního bydlení je sice nutné mít nějakou finanční hotovost, nebo spíše je to výhodou, která se odrazí v podmínkách stanovených bankou pro zajištění a čerpání úvěru, např. další nemovitostí nebo dozajištěním úvěru životním pojištěním, ale hlavně se dle hodnoty zajištění nemovitosti, případně použití vlastních finančních prostředků, odrazí tyto skutečnosti na výši úrokové sazby, která ovlivní výši splátky úvěru v návaznosti na zvolenou délku splatnosti úvěru. Čím nižší úroková sazba a delší splatnost úvěru, tím méně ovlivní výše měsíční splátky finanční rozpočet. Způsob financování vlastního bydlení a jeho délka jsou proto velmi důležité. Dobrým výběrem financující banky je tedy možné ušetřit, a to z důvodu rozlišných nabídek úrokových sazeb a jinou výši poplatků spojených s poskytnutím a splácením hypotečního úvěru.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je zanalyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího hypotečního produktu pro modelové klienty se záměrem financovat nemovitost k vlastnímu bydlení.

2.2 Metodika

První teoretická část bakalářské práce specifikuje hypoteční úvěr a s ním spojené základní pojmy za použití informací získaných z odborné literatury a z internetových zdrojů, kdy odkazy na tyto zdroje jsou součástí práce.

Druhá analytická část bakalářské práce pracovala s výsledky dotazníkového šetření (viz. kapitola 4.1), které jejímu vypracování předcházelo. K jeho provedení bylo využito bezplatné internetové stránky my.surio.com. Dotazníkového šetření, ke kterému bylo využito hlavně sociální síť Facebook a mobilní aplikace WhatsApp, se zúčastnilo celkem 111 respondentů, z nichž bylo 65 žen a 46 mužů. Respondenti měli odpovědět na 14 otázek týkajících se využití hypotečního úvěru k pořízení vlastního bydlení (viz. Příloha 1). Na základě získaných informací byli namodelováni dva fiktivní klienti (viz. kapitola 4.2), kterým vlastním šetřením byly připraveny nabídky 7 nejúspěšnějších bankovních poskytovatelů poskytujících hypoteční úvěry v České republice v roce 2021. Nabídky byly vzájemně porovnány a komparativní metodou (viz. kapitola 4.3), byly vybrány ty nejlepší nabídky pro oba fiktivní klienty. Při výpočtu měsíční splátky i celkem zaplacené částky na hypotečním úvěru bylo použito programu Excel s funkcí Platba (viz. Obrázek 2). Pro zjištění nejvýhodnější banky bylo také použito porovnání celkem uhrazených finančních prostředků na hypotečním úvěru. Závěrem byla zhodnocena současná situace na trhu hypotečních úvěrů v ČR za dobu posledních 5 let (viz. Tabulka 6). Z přehledu celkem poskytnutých hypotečních úvěrů co do počtu, tak jejich celkové poskytnuté výše, bylo vidět, který rok byl pro bankovní poskytovatele úspěšný, a naopak, který byl vlivem zvyšování úrokových sazeb (viz. Graf 17) méně úspěšný.

3 Teoretická východiska

3.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr lze definovat jako dlouhodobou půjčku vyšší finanční hodnoty na nákup nemovitosti za účelem bydlení. Jeho výhodou je nižší úrok než u standardní půjčky. Zajištěním úvěru je vždy nemovitost, jejíž vlastnictví je doloženo listem vlastnictví.

(Vichnarová, Nováková, 2007)

Zástavní právo k zajištěné nemovitosti je pro hypoteční banku – věřitele zárukou, kterou může použít v případě, že dlužník nemůže dodržet své závazky a hypoteční úvěr řádně splácet. Hypoteční úvěr je tak doplacen finančními prostředky z prodeje zastavené nemovitosti. Jelikož se jedná o dlouhodobou investici dlužníka, splatnost úvěru je sjednána nejméně na 5 let.

(Pavelka, Opltová, 2003)

3.1.1 Historie hypotečního úvěru

S úvěry označovanými jako hypoteční měli zkušenosti již v Indii v druhé polovině před naším letopočtem. Dá se říci, že úvěry zde byly vždy. Nejdříve se půjčovalo od zámožného souseda, statkáře či panovníka, později začaly vznikat banky. Již tehdy byly vyžadovány jistoty zástavou úměrnou výši půjčky. V 15. a 16. století, kdy půjčky nabízely banky, ale i pojišťovny, byly vyžadovány zástavy nemovitostmi. Věřitelé tak často přišli k hodnotným nemovitostem z důvodu neschopnosti dlužníka finanční prostředky vrátit po provedení nejistých investic. Tyto úvěry samozřejmě nejde srovnávat s dnešními hypotečními úvěry. Začátkem 20. století měl hypoteční úvěr svůj původ v USA. Nikoli však v bankách, ale v pojišťovnách, kde základy byly postaveny na historii, a to na předpokladu neschopnosti hypoteční úvěr splácet.

Hypoteční úvěr byl poskytnut zhruba ve výši poloviční hodnoty zajištěné nemovitosti, a to na dobu 3 a 5 let. Většinou se platily pouze úroky z úvěru se splatností až na konci jeho trvání, což pro mnohé nebylo možné splnit. Rok 1934 byl pro hypotéky přelomový značnými změnami v rozdělení plateb na splátky, prodloužením splatnosti do 15 let a navýšení poskytnuté výše úvěru v souvislosti se zástavní hodnotou nemovitosti až na 90%.

(hypindex.cz, cit. online 18. 5. 2022)

Historie hypotečních úvěrů v českých zemích sahá až k druhé polovině 19. století, kdy mezi první poskytovatele se řadí Haličský pozemkový úvěrní spolek (1841), ale hlavně Hypoteční banka království českého (1865). Následně se přidávaly další jako Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav v Olomouci (1869) a Hypoteční banka markrabství moravského. Hypoteční úvěry tehdy sloužily spíše pro zemědělce a podnikatele. Zástavou byla nemovitost, avšak úvěr mohl být poskytnutý pouze do výše 60% zástavní hodnoty nemovitosti, která byla předmětem zajištění.

(frenkee.cz, cit. online 27. 6. 2022)

První a druhá světová válka hypotečnímu trhu nepřála a následná vláda komunistů poskytování hypoték zcela zastavila. Nově se začaly hypoteční úvěry poskytovat až od roku 1990, kdy bylo ovšem nutné na nich ještě hodně pracovat. Nové začátky hypotečních úvěrů od roku 1995 byly pomalé, nezkušené a lidé se je báli využívat, protože se o nich mnoho nevědělo. Českomoravská hypoteční banka jako první otevřela nabídku hypotečních úvěrů a do dnes si pod novým jménem Hypoteční banka drží prvenství v poskytování hypotečních úvěrů.

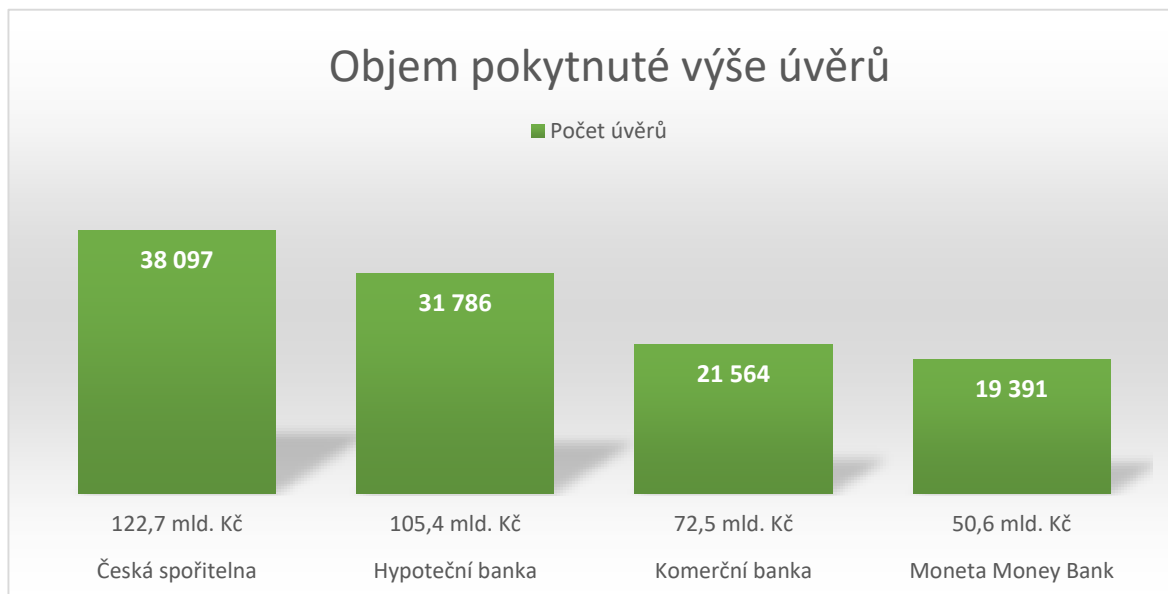
(hypindex.cz, cit. online 18. 5. 2022)

3.1.2 Hypoteční úvěry v současnosti

V současnosti hypoteční úvěry poskytuje 15 bank, z nichž mezi první čtyři na našem trhu patří Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka a Moneta Money Bank, kdy v loňském roce 2021 v objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů překonala Česká spořitelna jedničku na našem trhu Hypoteční banku ze skupiny ČSOB, která má stále prvenství co se týká celkového objemu splácených hypoték (viz. Graf 1, Graf 2).

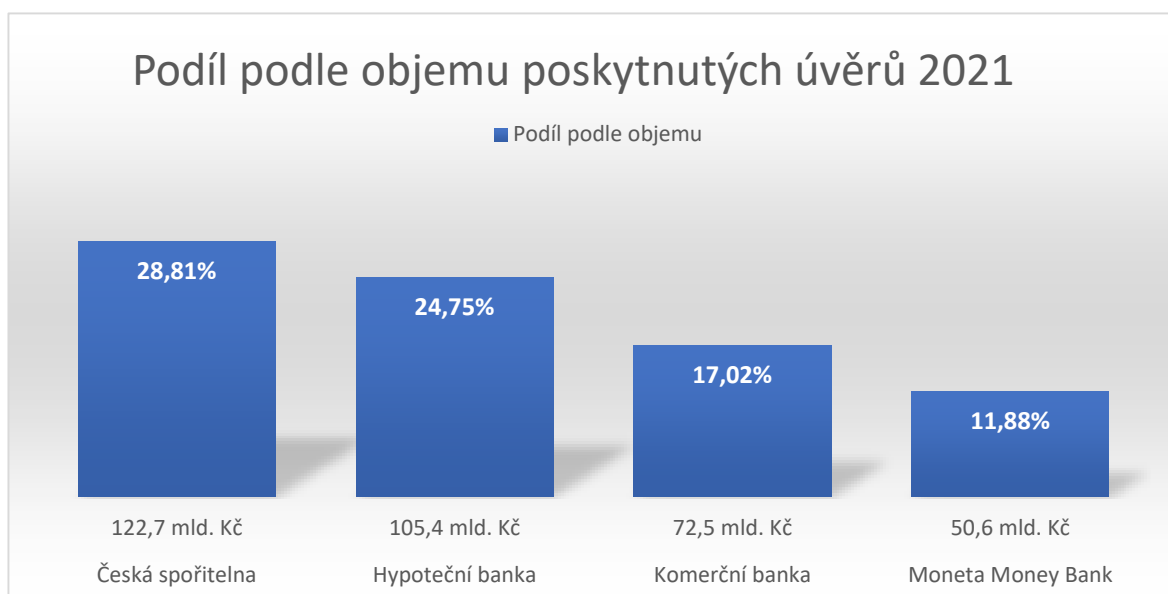
(penize.cz, cit. online 19. 5. 2022)

Graf 1 Objem poskytnuté výše úvěrů



Zdroj: penize.cz, cit. online 19. 5. 2022; vlastní zpracování, 2022

Graf 2 Podíl podle objemu poskytnutých úvěrů 2021



Zdroj: penize.cz, cit. online 19. 5. 2022; vlastní zpracování, 2022

3.1.3 Co lze hypotečním úvěrem financovat

Hypotečním úvěrem lze financovat nákup pozemku na výstavbu rodinného domu, pořízení bytové jednotky do osobního vlastnictví nebo rodinného domu a výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. Dále je možné hypotékou doplatit jiný úvěr na pořízení nemovitosti nebo uhradit družstevní podíl na bytovou jednotku ve vlastnictví bytového družstva.

(kurzy.cz, cit. online 26. 6. 2022)

Klasickým hypotečním úvěrem není možné financovat např. nákup nábytku, elektroniky a jiného vybavení, k těmto účelům slouží Americká hypotéka, nebo-li úvěr na cokoli.

Jediný hypoteční úvěr na nákup bytu v družstevním vlastnictví je nutné zajistit jinou nemovitostí, protože vlastník družstevního podílu jako člen družstva není zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník nemovitosti, proto nemůže touto nemovitostí poskytnout bance zajištění.

Všechny shora uvedené hypoteční úvěry jsou poskytovány na principu zajištění nemovitostí, která je hypotékou financována, případně jinou vhodnou nemovitostí ve vlastnictví dlužníka, případně jiného vlastníka, např. rodičů nebo dalších členů rodiny. V tomto případě je pro zastavení nemovitosti nutný jejich souhlas.

V případě nákupu členského podílu je možné kromě hypotečního úvěru využít úvěr ze stavebního spoření, kde do výše 500 000,00 Kč není nutné úvěr zajišťovat nemovitostí. Jeho poskytnutí je podmíněno zajištěním dvěma ručiteli.

Některé banky poskytují i předhypoteční úvěr, kdy je tento klientovi poskytnut za podmínky převodu nemovitosti do osobního vlastnictví a jeho následným poskytnutím jako zajištění úvěru ve lhůtě do jednoho roku.

(Vichnarová, Nováková, 2007)

3.1.4 **Zákony a platné předpisy**

Při poskytování hypotečních úvěrů se banky řídí následujícími platnými právními předpisy:

- **Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který nabyl účinnosti 1. prosince 2016.** Tato jeho nová úprava je velkým přínosem pro spotřebitele. Vztahuje se na všechny spotřebitelské úvěry, mezi něž patří i úvěry na bydlení. Nejen, že chrání spotřebitele, ale v první řadě omezuje sankce za pozdní splátku úvěru a hlavně umožňuje úvěr na bydlení předčasně splatit bez vysokých nákladů (dle původních podmínek byly účtovány bankami sankce za předčasné splacení úvěru, např. až 5 % z aktuálně dlužné jistiny za každý i započatý rok do změny fixace úrokové sazby). Současně však klade pro banky velký důraz na důsledné posouzení příjmů žadatele, či žadatelů o hypoteční úvěr.
(mfcz.cz, cit. online 23. 5. 2022)
- **Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (hypotečních zástavních listech).** Tyto dluhopisy jsou vydávány hypotečními bankami, kdy z jejich prodeje financují úvěry svých klientů. Dluhopisy jsou tak zajištěny hypotečními úvěry klientů.
(finance.cz, cit. online 22. 6. 2022)

3.2 **Jak a kde nový hypoteční úvěr sjednat**

Ve chvíli, kdy už je rozhodnuto o pořízení nemovitosti, o výši finančních prostředků, které budou na její nákup potřeba, a o způsobu financování hypotečním úvěrem, následuje výběr banky, která zaujme svou produktovou nabídkou, výší úrokové sazby a nabídkou služeb souvisejících s poskytnutím úvěru samotného, jeho čerpáním a správou do konce splatnosti. První co klienta napadne, je navštívit internetové stránky konkrétní banky, kde je možné nalézt konkrétní nabídku produktů a kalkulačku, dle níž může zjistit, dle zadaných informací o ceně nemovitosti a požadované délce splatnosti úvěru, výši anuitní splátky, která se bude měsíčně hradit. Vedle internetu je možné přímo zajít na pobočku banky, nebo se doma spojit s virtuální pobočkou.

Pro konkrétní vyřízení hypotéky je již nutné osobně pobočku banky navštívit, a to nejlépe na předem dohodnutý termín, kdy se předají prvotní informace včetně nutnosti doložení potřebných dokladů. Podklady potřebné pro posouzení žádosti a jejich počet se můžou lišit

podle účelu, na který bude hypotéka poskytnuta. Většinu dokumentů zajišťuje klient, avšak s některými pomůže i banka, např. s pořízením aktuálního listu vlastnictví a ocenění nemovitosti. Hlavními podklady jsou 2 doklady totožnosti, potvrzení od zaměstnavatele o výši příjmu, případně daňové přiznání. Při koupi nemovitosti i kupní smlouva. K rekonstrukci či výstavbě nemovitosti je navíc nutné doložit rozpočet stavby, jak bude stavba/rekonstrukce financována, stavební povolení, smlouvy se stavební firmou. Samotné vyřízení hypotéky se může lišit. Nejčastěji jde o 1 – 5 pracovních dnů.

Následně, kdy je již hypoteční úvěr schválen, je smlouva připravena k podpisu. Důležitými ustanoveními smlouvy jsou zejména podmínky, po jejichž splnění je možné úvěr čerpat, např. doložení potvrzené vinkulace pojistného plnění pojišťovnou nebo doložení částečné úhrady kupní ceny vlastními zdroji.

(hypotecnibanka.cz, cit. online 23. 5. 2022)

3.2.1 **Žadatel**

Žadatelem o úvěr musí být osoba starší 18 let. Státní příslušnost není omezena, je jen nutné, aby případný cizinec měl v České republice trvalý nebo přechodný pobyt, případně je zde delší čas v zaměstnaneckém poměru. Žadatelova schopnost splácet úvěr bude posouzena na základě posouzení jeho příjmů a výdajů. Žádost o úvěr může být podána jedním žadatelem, ale i více žadateli, avšak alespoň jeden musí být vlastníkem nemovitosti, kterou vlastní, nebo kterou bude vlastnit, případně tuto nemovitost pro vlastní bydlení užívat.

(banky.cz, cit. online 22. 6. 2022)

3.2.2 **Příjmy klienta**

Pro posouzení příjmů dokládá klient potvrzení od zaměstnavatele s potvrzenou výší čistého příjmu. Tyto příjmy je možné doložit i výplatními páskami nebo výpisy z bankovního účtu za konkrétní časové období, které konkrétní banka upřesní. Pokud by bylo nutné příjmy posoudit více, může banka požádat o doložení mzdových listů, nebo o výši vyměřovacího základu klienta. I příjmy ze zahraničí je možné v některých případech akceptovat. Podnikající klienti doloží daňová přiznání za dva předcházející roky, kterými bude potvrzena dostatečná výše jeho příjmů. Současně klient přikládá oprávnění k podnikatelské činnosti a potvrzení o tom, že nemá žádné daňové nedoplatky a všechna zákonná pojištění jsou řádně hrazena.

Dalšími příjmy mohou být příjmy z pronájmu nemovitostí, výživné na děti ve vlastní péči, důchodové dávky, případně další pravidelné příjmy, které může klient podložit doklady.

(Šimánková, a kol., 2004)

3.2.3 Výdaje klienta

Do výdajů klienta jsou zahrnuty veškeré měsíční výdaje, a to nájemné, platby všech sjednaných pojištění, spoření jako je stavební či penzijní, leasing nebo soudem stanovené výživné na děti. V neposlední řadě jsou započítávány i splátky dalších úvěrů. Banka si klienta rovněž prověřuje v úvěrových registrech BRKI, NRKI, CRÚ a SOLUS.

(kalkulackahypoteky.cz, cit. online 22. 6. 2022)

Důkladné posouzení schopnosti klienta hradit finanční závazky je pro klienta i banku důležité. Obě strany získají jistotu, že by neměly nastat finanční problémy se splácením úvěru a je tak i větší šance úvěr získat.

(Papoušek, 2017)

Bankovní registr klientských informací (BRKI) je databáze bankovních informací o klientech, které si banky mezi sebou o klientech poskytují. Banky společně tento registr provozují a spravují dle ust. § 38a odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Podle tohoto zákona si mohou všechny banky působící na území České republiky, včetně zahraničních, poskytovat vzájemně informace o schopnosti jejich klientů, i budoucích klientů, splácet své závazky.

(cpcb.cz, cit. online 25. 5. 2022)

Nebankovní registr klientských informací (NRKI) je databáze informací poskytnutých nebankovními společnostmi jako jsou leasingové společnosti, společnosti poskytující spotřebitelské úvěry, faktoringové společnosti a některé banky, o jejich klientech dle smluvních vztahů. Tyto společnosti společně registr provozují a spravují za účelem poskytování vzájemných informací o úvěruschopnosti a platební morálce jejich klientů, čímž se tak snižuje riziko neplnění sjednaných závazků.

(cncb.cz, cit. online 25. 5. 2022)

SOLUS je registrem využívaným nejen bankovními institucemi, ale i telekomunikačními společnostmi, pojišťovny a jinými společnostmi. Přesto, že se nejedná o bankovní registr, informace z něj získané jsou pro banky také důležité a mohou rozhodnout o poskytnutí úvěru. (banky.cz, cit. online 26. 6. 2022)

Centrální registr úvěrů (CRÚ) je databáze informací o úvěrových závazcích podnikajících fyzických a právnických osobách, ve kterém je možné si informace vzájemně vyměňovat. V této databázi nejsou informace o spotřebitelských úvěrech ani hypotečních úvěrech fyzických osob a dalších závazků klientů. Informace zde shromažďují všechny banky působící na území České republiky, včetně zahraničních, pravidelně každý měsíc. Vzájemné poskytování informací pomáhá snížit počet rizikových pohledávek v oblasti financí České republiky. Garantem CRÚ je Česká národní banka, která má, jako všechny zúčastněné banky, přístup ke všem informacím.

(cnb.cz, cit. online 25. 5. 2022)

3.2.4 Zajištění úvěru

Předmětem zajištění hypotečních úvěrů je pro banky vždy nemovitost nacházející se v České republice a většinou se jedná o úvěrovanou nemovitost. Pokud by snad byla hodnota zastavovaných nemovitostí nižší, nebo snad bylo poskytnutí konkrétního úvěru pro banku rizikem, může banka po klientovi chtít zajistit úvěr ještě další nemovitostí.

(Pavelka, Opltová, 2003)

Zástavním právem si banka zajišťuje navrácení finančních prostředků poskytnutých hypotečním úvěrem v případě, že by klient neplnil podmínky smlouvy a úvěr řádně nesplácel. Předmětem zajištění úvěru bývá jak pořizovaná nemovitost, tak druhá nemovitost, kterou klient vlastní, případně nemovitost třetí osoby, většinou rodinných příslušníků. Nemovitosti musí být zapsány v katastru nemovitostí, tudíž pokud třeba nemovitosti v rozestavěném stavu, které nejsou v katastru nemovitostí zapsány, nemůžou být zajištěním úvěru.

(hypotecnibanka.cz, cit. online 22. 6. 2022)

Na zastavovaných nemovitostech mohou banky akceptovat zástavní práva, která zaniknou úhradou pohledávky sjednaným úvěrem, ke které je zástavní právo na nemovitosti zapsáno a věcná břemena, která jsou na nemovitosti zřízena z důvodu nutné služebnosti. Tato věcná

břemena nebrání bance v prodeji nemovitosti, pokud by nebyl úvěr řádně splácen, mají však vliv na zástavní hodnotu nemovitosti tak, že zástavní hodnotu nemovitosti snižují. Věcná břemena doživotního užívání banka neakceptuje.

(Šimánková, a kol., 2004)

3.2.5 Ocenění nemovitosti

Nemovitost pořízenou k vlastnímu bydlení nelze brát jako investici, která se postupem času zhodnotí, a poté výhodně na jejím prodeji vyděláme. Nemovitost se pořizuje hlavně proto, že je potřeba v ní bydlet.

Ocenění nemovitosti stanovením její ceny je dost složité. Rozhodující pro udání výše ceny nemovitosti je nabídka a poptávka na trhu s nemovitostmi. Je-li velké množství kupujících, cena nemovitostí roste a naopak cena klesá, pokud poptávka po nemovitostech klesá, potom se cena nemovitosti snižuje. Z dlouhodobého hlediska ceny nemovitosti spíše rostou, a to i v souvislosti s vynaložením určitých nákladů na její údržbu a lokalitu, kde se nemovitost nachází a jaká je v okolí občanská vybavenost, dostupná lékařská péče, veřejná hromadná doprava a v poslední době i dostatek možných pracovních příležitostí.

Ocenění nemovitosti, stanovení obvyklé ceny nemovitosti, je prováděno interním odhadem pověřeným pracovníkem banky, smluvním odhadcem či zpracovatelem úvěru formou dotazníku.

(Srový, 2000)

3.2.6 Pojištění nemovitosti

Nemovitosti, které budou sloužit jako předmět zajištění úvěru, musí být vždy řádně pojištěny pro případ, že by po pojistné události bylo nutné uvést nemovitost do původního stavu. Pojistná částka, na kterou je nemovitost pojištěna, musí být pro banku vyhovující. Se stanovením pojistné částky pomůže i ocenění nemovitosti. Banka požaduje k pojistné smlouvě na nemovitost doložit i potvrzení vinkulace pojistného plnění.

(Šimánková, a kol., 2004)

Pojištěním nemovitosti se chrání jak banka, ale hlavně vlastník nemovitosti, který si tak chrání svůj majetek před živelnými katastrofami, jako jsou záplavy a povodně, požár,

vichřice a krupobití, a v neposlední řadě se u nás nově objevujícími tornády. V případě, že by nastala nějaká škoda na nemovitosti, značně to může ovlivnit jak hodnotu zajištěné nemovitosti, tak případné řádné splácení úvěru, kdy by na obnovu nemovitosti byly vlastníkem vynakládány nemalé finanční prostředky.

(Srov. Syrový, 2000)

3.2.7 Pojištění úvěru

Jako pojištění rizika neschopnosti klienta splácet v případě pracovní neschopnosti, možné trvalé invalidity či dokonce úmrtí, a tím tak zajištění řádného splácení úvěru, lze uzavřít pojištění hypotéky či klasické životní pojištění. Pojištění je dobrovolné, ale může se stát, že u některých typů hypotečních úvěrů je jedno z těchto pojištění vyžadováno jako další zajištění. Má-li klient toto pojištění sjednáno, nebo ho přímo s úvěrem sjedná, bývá ze strany banky poskytnuto určité zvýhodnění. Většinou je poskytována sleva na úrokové sazbě.

(Srov. Syrový, 2000)

3.2.8 Úroková sazba

Výši úrokové sazby ovlivňuje několik okolností jako je typ sjednaného úvěru, výše zástavní hodnoty předmětu zajištění úvěru, délka fixace úrokové sazby a také to, zda-li byl klient kladně posouzen a s jakým výsledkem, co se týká jeho schopnosti řádně splácet úvěr. Banky dnes nabízí pevnou úrokovou sazbu na 1, 3, 5, 10 a 15 let. Při volbě delší fixace je možné, že výše úrokové sazby bude vyšší, ale je možné tak zajistit větší jistotu pro případ, že by se sazby zhoršily.

(Srov. Syrový, 2009)

Dále se klientům nabízí i pohyblivá úroková sazba složená ze dvou částí, a to referenční sazby jednoměsíčního PRIBORu a pevné složky. Jednoměsíční sazba PRIBOR se mění v návaznosti na její vyhlášení Českou národní bankou. Pevná složka se po celou dobu platnosti úvěru nemění. Při změně jednoměsíčního PRIBORu se mění i celková úroková sazba.

(rb.cz, cit. online 29. 5. 2022)

Před koncem fixace úrokové sazby je vhodné se o novou úrokovou sazbu zajímat v předstihu a požádat banku o návrh sazby nové. Pokud sazba nebude dle klientových představ, je možné oslovit jinou banku a úvěr přefinancovat za lepších podmínek.

(Srování, Tyl, 2021)

3.2.9 Vývoj úrokových sazeb

O výši úrokových sazeb hypotečních úvěrů rozhoduje Česká národní banka, která aktuálně základní úrokové sazby zvyšuje jako reakci na rostoucí inflaci (viz. Obrázek 1). Tímto krokem se jí snaží zpomalit.

(hyponamiru.cz, cit. online 29. 5. 2022)

Obrázek 1 Vývoj základních úrokových sazeb ČNB v %



Zdroj: hyponamiru.cz, cit. online 29. 5. 2022

ČNB je centrální bankou České republiky, která dohlíží na finanční trh. Její činnost řídí Ústava České republiky v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance. Nakládá s vlastním majetkem i devizovými rezervami. Pouze na základě zákona je možné ovlivnit její činnost.

(cnb.cz, cit. online 29. 5. 2022)

3.3 Čerpání úvěru

Čerpat úvěr je možné buď jednorázově, nebo postupně, avšak nejpozději musí být čerpání úvěru ukončeno do 24 měsíců po datu jeho schválení. Délka doby čerpání úvěru závisí na účelu konkrétního úvěru. Čerpání je prováděno zásadně bezhotovostně.

(hypotecnibanka.cz, cit. online 24. 6. 2022)

Po rozčerpání úvěru začíná klientovi povinnost hradit úroky z úvěru, to znamená, že nejlepším řešením je vyčerpat úvěr v co nejkratší době. Čím déle je úvěr čerpán, tím více se klientovi zvyšují náklady spojené s úvěrem, což mohou být nejen poplatky za počet provedených čerpání, ale i za rezervaci finančních zdrojů.

(Pavelka, Opltová, 2003)

3.3.1 Splácení úvěru

Se splácením úvěru klient začíná následující měsíc po ukončení jeho čerpání. Nejjednodušší formou splácení úvěru je splácení formou inkasa ze sjednaného účtu, kdy klient nemůže na splátku zapomenout a banka má zajištěno, že splátka proběhne.

Úvěry jsou standardně spláceny pravidelnými měsíčními splátkami anuitně. Je možné si zvolit i splácení degresivní, nebo progresivní. V kombinaci s jinými produkty byl úvěr zcela splacen až na konci úvěru, kdy po celou dobu trvání úvěru byly hrazeny pouze úroky z úvěru. Tento způsob splácení klienty měsíčně tolik finančně nezatěžuje, nicméně je nevýhodný.

Anuitní splátka je stálou platbou hrazenou v určitých (měsíčních) intervalech. Skládá se ze dvou částí, a to z části úmoru poskytnutých prostředků a úroků z úvěru, které jsou pro banku odměnou za poskytnuté finanční prostředky. Poměr těchto dvou částí se postupem času mění.

(Pavelka, Opltová, 2003)

Progresivní splácení je především zajímavé pro mladé klienty, kteří mají na začátku méně finančních prostředků na úhradu splátky úvěru z důvodu nižších příjmů po ukončení studia apod. Splátka se postupně časem navyšuje, nebo si ji může navýšit sám klient.

Degresivní splácení je způsob splácení úvěru, který umožňuje hradit na počátku splácení vyšší splátky, které se postupně snižují.

(hypotecnibanka.cz, cit. online 31. 5. 2022)

3.3.2 Předčasné splacení úvěru

Je také možné, že bude úvěr doplacen ještě dříve, než před koncem fixace úrokové sazby, kdy je možnost provést mimořádnou splátku úvěru částečnou nebo celkovou bez poplatku

za tuto mimořádnou splátku úvěru. V těchto případech byla dříve účtována smluvní pokuta, kterou bylo nutné uhradit.

(Vichnarová, Nováková, 2007)

Po nabytí účinnosti zákona o spotřebitelském úvěru dnem 1. 12. 2016 je možné, u nově sjednaných úvěrů po tomto datu, provést mimořádnou splátku úvěru kdykoli na základě žádosti o provedení mimořádné splátky úvěru, která bude obsahovat termín provedení mimořádné splátky a její výši. Banka klientovi v co nejkratší době poskytne informace potřebné k jejímu provedení. Podmínky k provedení mimořádné splátky jsou rovněž součástí nových úvěrových smluv.

Nové podmínky pro provedení mimořádné splátky úvěru jsou platné i pro hypoteční úvěry poskytnuté před účinností tohoto zákona, u kterých v období po jeho nabytí účinnosti proběhla změna fixace úrokové sazby. Finanční náhradu nákladů za provedení mimořádné splátky úvěru se banky zavázaly neúčtovat. Banky si mohou účtovat pouze náhradu nákladů odpovídající administrativním nákladům banky spojenými s úkony při ukončení úvěru.

(hypotecnibanka.cz, cit. online 1. 6. 2022)

3.3.3 Poplatky

V současné době banky nabízejí většinu svých služeb bez poplatku, a to v souvislosti s akčními nabídkami, nebo jako službu ke sjednanému úvěru. Jedná se například o službu bez poplatku za vedení a správu úvěru, nebo poplatek za ocenění nemovitosti. Můžou být poskytnuty i částečné slevy z poplatků za následně prováděné změny úvěrové smlouvy jako je změna prováděna dodatkem ke smlouvě, nebo změna prováděna oznámením banky, čímž může být např. změna splatnosti úvěru, změna data anuitní splátky atd.

(penize.cz, cit. online 1. 6. 2022)

Zpoplatněno je druhé a každé další čerpání úvěru. S výší poplatku musí být dlužník seznámen předem, poplatek je uveden v sazebníku každé banky.

(srovnejto.cz, cit. online 26. 6. 2022)

O poplatky za předčasné splacení úvěru se zajímáme již při sjednání úvěru, a to z důvodu, že se v průběhu splacení úvěru můžou naskytnout finanční možnosti, jak závazek vůči bance

snížit, zcela doplatit ušetřenými finančními prostředky, finančními prostředky z prodeje nemovitosti, nebo z důvodu refinancování úvěru do jiné banky, kde byly klientovi nabídnuty lepší podmínky. Tento poplatek mohl u úvěrových smluv sjednaných před platností nového spotřebitelského zákona činit až 5% za každý i započatý rok do změny fixace úrokové sazby z výše dlužné jistiny k datu provedení mimořádné splátky úvěru. Výše poplatku za předčasné splacení úvěru se tedy hlavně odvíjela z ušlých úroků, neboť banka musela pro poskytnutý hypoteční úvěru koupit peníze právě až do doby konce fixace.

Po nabytí účinnosti nového spotřebitelského zákona by banky neměly poplatek za mimořádné splátky účtovat, pouze náklady nutné spojené s ukončením úvěru. Dle výkladu České národní banky se jedná pouze o administrativní náklady banky.

V případě nespokojenosti s poplatky spojenými se sjednáním, správou a ukončením úvěru se mohou klienti obracet na finančního arbitra.

(penize.cz, cit. online 1. 6. 2022)

Finančního arbitra zřídil stát jako orgán, který má řešit spotřebitelské spory na finančním trhu. Zabývá se řešením sporů mezi klienty a bankovními institucemi poskytujícími finanční služby. O jeho službu může požádat pouze klient, a na jeho žádost začne finanční arbitr spor řešit. Banky jsou povinny s ním jednat a být mu nápomocny v poskytnutí požadovaných informací. Současně mají právo se k návrhu klienta vyjádřit, předložit podklady a vznášet námítky. Takto řešený spor je bezplatný a jeho cílem je nalézt smírné řešení, i když takto není možné vyřešit všechny spory. Finanční arbitr v každém případě vydá rozhodnutí, které je pravomocné a lze jej přezkoumat soudem.

(mpo.cz, cit. online 1. 6. 2022)

3.4 Státní půjčka na bydlení pro mladé

Při financování vlastního bydlení by mladým žadatelům o úvěr mohla pomoci i státní půjčka z programu Vlastní bydlení. Podmínky tohoto programu byly novelou nařízení vlády v listopadu 2021 změněny ku prospěchu žadatele. Nyní je možné získat lepší úrokovou sazbu. Tento státní úvěr by mohl opět vyvolat zájem z důvodu postupných změn podmínek, které je nutné splnit pro jeho čerpání. Finanční prostředky je možné použít jak na pořízení vlastního bydlení, tak na jeho rekonstrukci (viz. Tabulka 1). Žádost o úvěr mohou podat

manželské páry nebo registrovaní partneři, avšak v den podání žádosti alespoň jeden nesmí dosáhnout 40 let věku. Rovněž může žádost podat samotný žadatel do 40 let věku, jež má v péči nezaopatřené dítě do 15 let věku. Státní úvěr může být žadatelům poskytnut pouze jednou, a v době jeho čerpání nesmí být vlastníkem či spoluvlastníkem jiné nemovitosti a nájemcem družstevního bytu. Nemovitostí bez čísla popisného se tato podmínka netýká. V roce 2022 jsou státní úvěry nabízeny s úrokovou sazbou 2,49 % ročně s fixací na 5 let. Po uplynutí sjednaného období se úroky nově přepočítají podle základní sazby Evropské unie pro Českou republiku.

(mesec.cz, cit. online 3. 6. 2022)

Tabulka 1 Podmínky poskytnutí úvěru

Účel úvěru	Splatnost	Max. možná výše úvěru (v Kč)	Max. výše poskytnutých finančních prostředků
Výstavba/nákup rodinného domu	30 let	3 500 000	90% nákladů/90% obvyklé ceny včetně pozemku
Nákup bytové jednotky	30 let	3 000 000	90% obvyklé ceny včetně pozemku
Nákup družstevního podílu	30 let	3 000 000	90 % sjednané ceny nebo obvyklé ceny
Rekonstrukce	10 let	50 000 - 750 000	

Zdroj: mesec.cz, cit. online 3. 6. 2022; vlastní zpracování, 2022

3.5 Daňové odpočty

Banky svým klientům každý rok zasílají potvrzení o zaplacených úrocích za předcházející rok z poskytnutého úvěru. Částku za uhrazené úroky může klient uplatnit při výpočtu daně a snížit daňový základ. Tímto krokem se náklady na úvěr sníží. Potvrzení vystavené bankou klient dokládá ke svému daňovému přiznání společně s výpisem z katastru nemovitostí a úvěrovou smlouvou. Uvedený daňový odpočet je určen právě těm, kdo si pořídili vlastní bydlení, a právě výpisem z katastru nemovitostí prokážou vlastnictví úvěrované nemovitosti. Úspora se každým rokem mění v souvislosti s přepočtem anuitní splátky úvěru, kdy se postupně poměr uhrazených úroků snižuje oproti uhrazené jistině, která se začíná splácet rychleji. Vliv na slevu má i příjem klienta, kdy u klientů s vyššími příjmy je úspora větší.

(Vichnarová, Nováková, 2007)

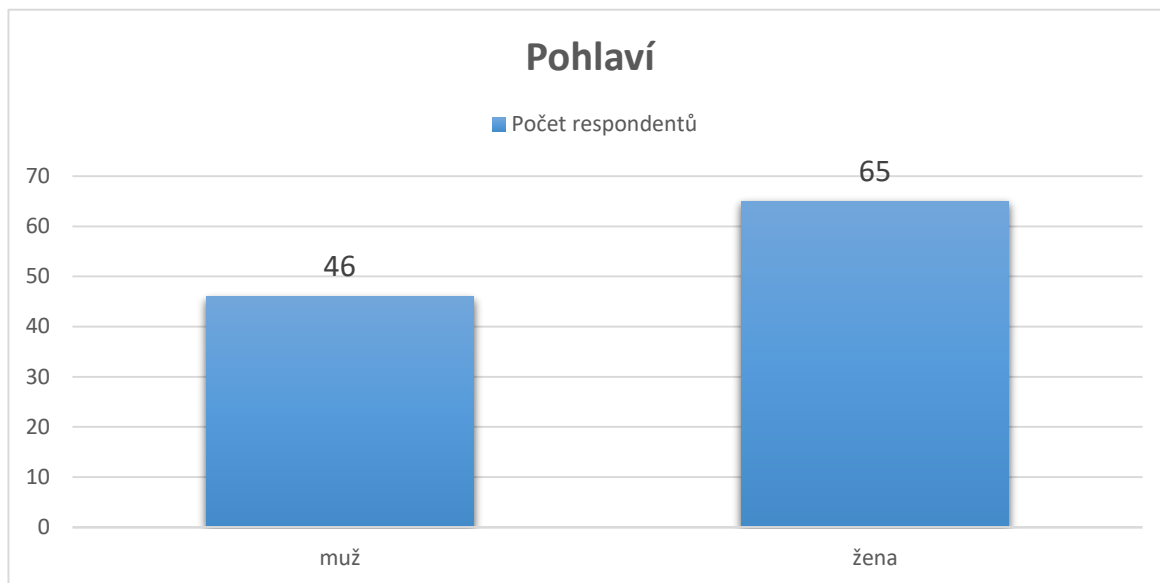
4 Vlastní práce

Poslední část bakalářské práce je již praktickou částí a bude se zabývat analýzou současné situace na trhu hypotečních úvěrů u vybraných bank v České republice a identifikací nejvhodnějšího hypotečního produktu pro modelové klienty se záměrem financovat nemovitost k vlastnímu bydlení. Součástí této praktické části bude získání informací od respondentů formou dotazníkového šetření. Komparativní analýzou bude provedena modelace dvou možných klientů se záměrem pořídit si vlastní bydlení poskytnutým hypotečním úvěrem. Těmto klientům bude vybrán aktuálně nejvhodnější hypoteční úvěr nabízený na našem hypotečním trhu od největších poskytovatelů hypotečních úvěrů, kteří byli uvedeni v dotazníkovém šetření.

4.1 Analýza dotazníkového šetření

K vytvoření dotazníku, jehož účelem bylo zjistit od potenciálních žadatelů, za jakým účelem by hypoteční úvěr měl být poskytnut, v jaké výši, a kterého poskytovatele hypotečních úvěrů by preferovali, byly využity internetové stránky my.surveo.com. Oslovení fiktivních zájemců bylo provedeno přes sociální síť Facebook a přímým kontaktem přes email a mobilní aplikaci WhatsApp. Dotazník byl vytvořen tak, aby byl zcela anonymní a na základě otevření přímého odkazu, který byl fiktivním zájemcům rozeslán, bylo možné ho vyplnit. Obsah byl vytvořen tak, aby oslovené zájemce příliš nezdržel a neobtěžoval, nebo snad měli obavy z uvedení konkrétních informací. Šetření na základě tohoto dotazníku, ve kterém bylo formulováno 14 otázek, bylo prováděno cca 1 měsíc. U většiny otázek bylo možné vybrat pouze jednu odpověď. Ze všech odpovědí ke každé otázce je vytvořen graf, dle kterého je zřejmé, které odpovědi jsou nejčastější. Z těchto nejčastějších odpovědí byli za pomoci komparativní analýzy vytvořeni dva fiktivní klienti, kteří budou nadále označováni jako Fiktivní klient A a Fiktivní klient B. Ze zaznamenaných výsledků bylo zjištěno, že dotazník vyplnilo 111 respondentů, z nichž bylo 65 žen a 46 mužů (viz. Graf 3). Dotazník v celém znění je součástí bakalářské práce jako Příloha 1.

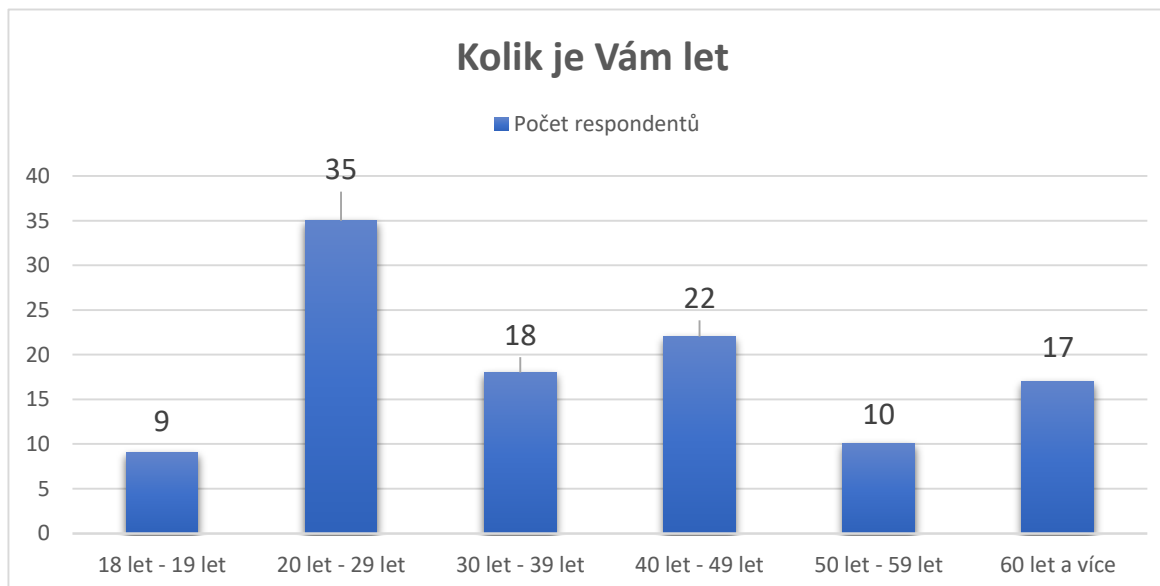
Graf 3 Pohlaví



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

První otázka byla zaměřena na pohlaví respondenta a budoucího žadatele o hypoteční úvěr. Dle výsledku by o hypoteční úvěr mělo zájem 65 žen (cca 59 %) a 46 mužů (cca 41 %) z celkového počtu 111 dotazovaných.

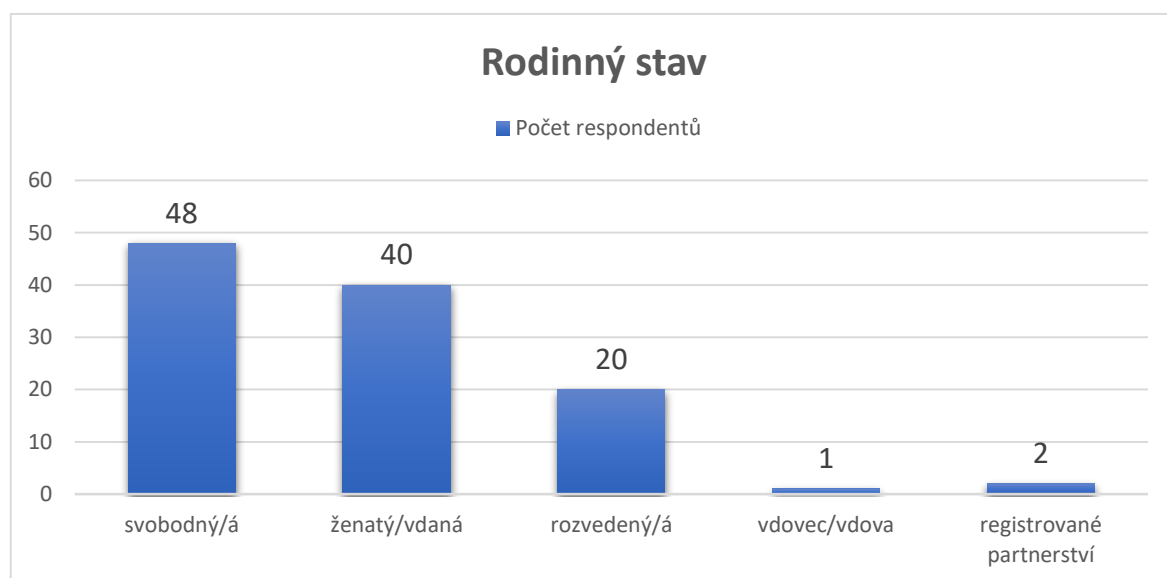
Graf 4 Kolik je Vám let



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Druhá otázka navazovala na otázku první a jejím cílem bylo zjistit věk respondentů, kteří by o hypotečním úvěru na pořízení vlastního bydlení uvažovali. Největší věkovou skupinou žadatelů byli mladí respondenti ve věku od 20 let do 29 let, jichž bylo 35 (cca 32 %). Druhou věkovou skupinou v pořadí byli žadatelé ve věku 40 let – 49 let, jichž bylo 22 (cca 20 %). Třetí věkovou skupinou byli žadatelé ve věku 30 let – 39 let, jichž bylo 18 (cca 16 %). Čtvrtou věkovou skupinou byli žadatelé ve věku 60 let a více v počtu 17 respondentů (cca 15 %). Pátou věkovou skupinou byli žadatelé ve věku 50 let – 59 let v počtu 10 respondentů (cca 9 %). A jako poslední skončila skupina nejmladších dotazovaných žadatelů ve věku 18 let – 19 let v počtu 9 respondentů (cca 8 %).

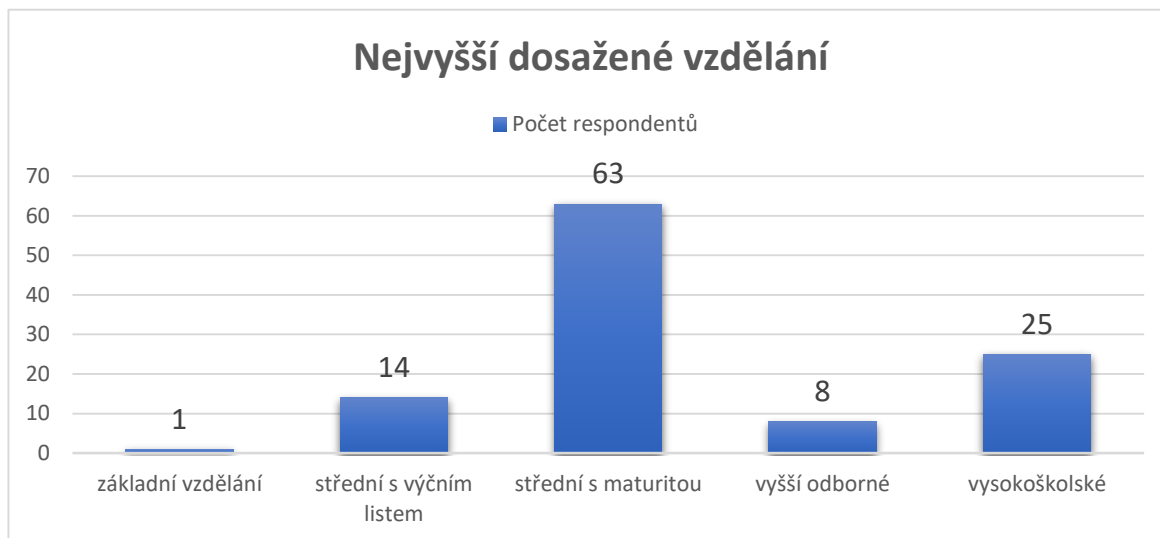
Graf 5 Rodinný stav



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Třetí otázkou byl zjišťován rodinný stav respondenta. První ze dvou hlavních skupin byli svobodní respondenti v počtu 48 (cca 43 %), kdy hned druhou skupinou byli naopak respondenti v manželském svazku v počtu 40 (cca 36 %). Třetí skupinou byli rozvedení respondenti v počtu 20 (cca 18 %). Čtvrtou skupinu tvořili respondenti v registrovaném partnerství v počtu 2 (cca 2 %) a poslední skupinou byli ovdovělí respondenti v počtu 1 (cca 1 %).

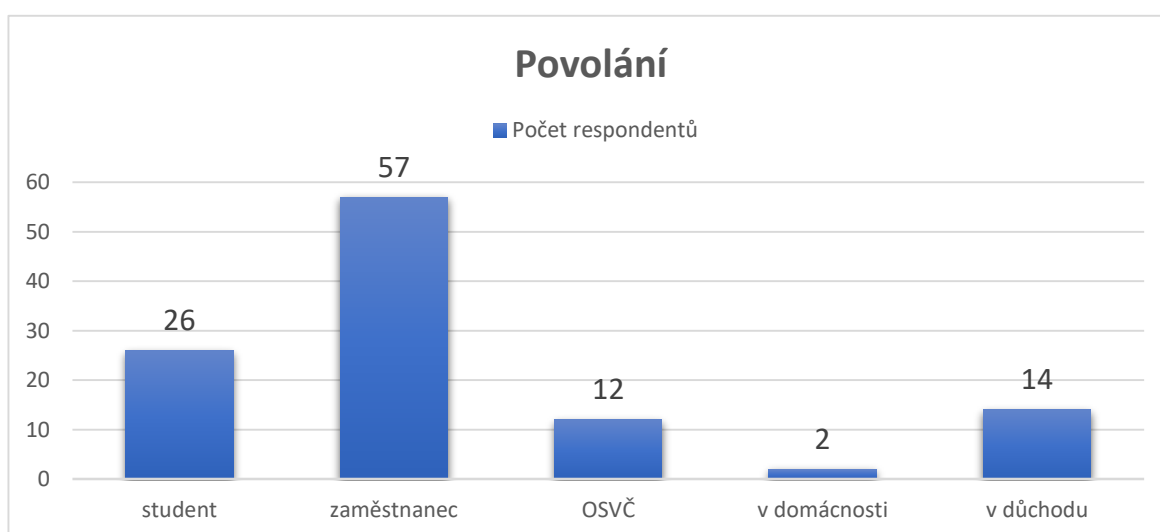
Graf 6 Nejvyšší dosažené vzdělání



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Nejvyšší dosažené vzdělání bylo zjištěno čtvrtou otázkou, kdy nejvíce žadatelů mělo středoškolské vzdělání s maturitou v počtu 63 respondentů (cca 57 %). Druzí byli žadatelé s vysokoškolským vzděláním v počtu 25 respondentů (cca 22 %). Třetí byli žadatelé se středoškolským vzděláním s výčným listem v počtu 14 respondentů (cca 13 %) a čtvrtou skupinou byli žadatelé s vyšším odborným vzděláním v počtu 8 respondentů (cca 7 %). Respondent pouze se základním vzděláním byl 1 (cca 1 %).

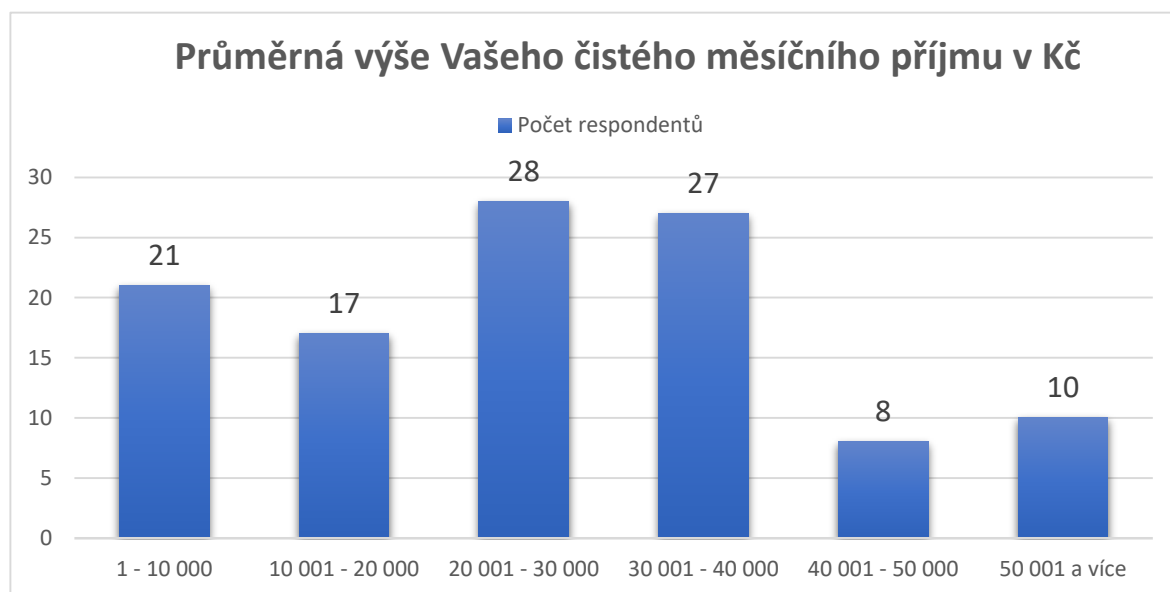
Graf 7 Povolání



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Povolání žadatelů měla zjistit pátá otázka, kde největší skupina respondentů byla v zaměstnaneckém poměru, a to v počtu 57 (cca 51 %). Druzí byli studenti v počtu 26 (cca 23 %), třetí respondenti v důchodu v počtu 14 (cca 13 %) a čtvrté osoby samostatně výdělečně činné v počtu 12 (cca 11 %). Respondenti v domácnosti byli jen 2 (cca 2 %).

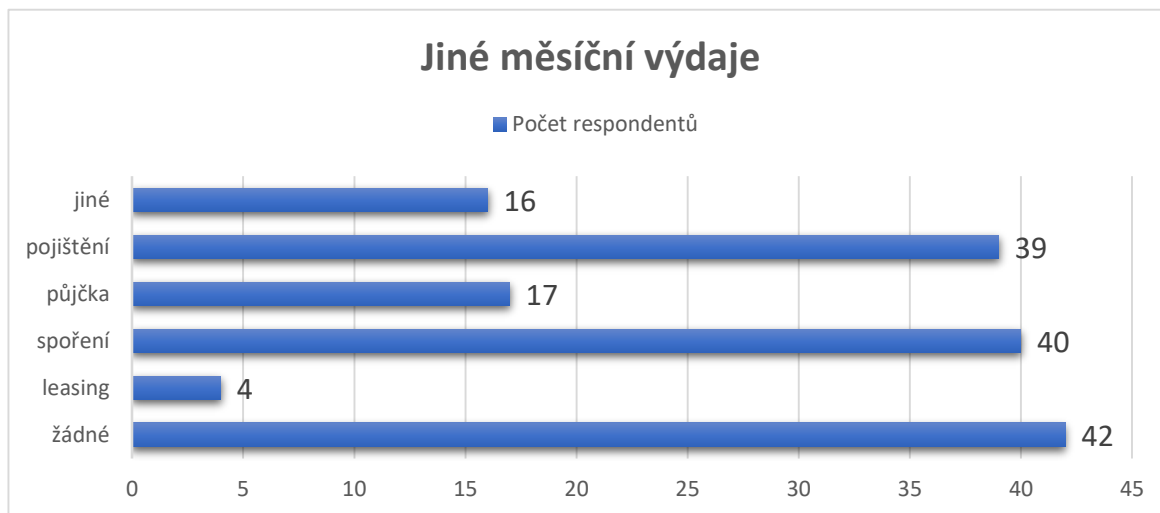
Graf 8 Průměrná výše Vašeho čistého měsíčního příjmu v Kč



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Šestou otázkou byl zjišťován příjem žadatele, který je pro poskytnutí hypotečního úvěru velmi podstatný. První byla skupina respondentů s příjmem 20 001 Kč – 30 000 Kč v počtu 28 (cca 25 %). Těsně druhou byla skupina respondentů s příjmem 30 001 Kč – 40 000 Kč v počtu 27 (cca 24 %). Třetí skupina respondentů byla s příjmem 1 Kč – 10 000 Kč v počtu 21 (cca 19 %). Čtvrtou skupinou byli respondenti s příjmem 10 001 Kč – 20 000 Kč v počtu 17 (cca 16 %). Jako pátá skupina byli respondenti s příjmem 50 001 Kč a více v počtu 10 (cca 9%). Poslední šestou skupinou byli respondenti s příjmem 40 001 Kč – 50 000 Kč v počtu 8 (cca 7 %).

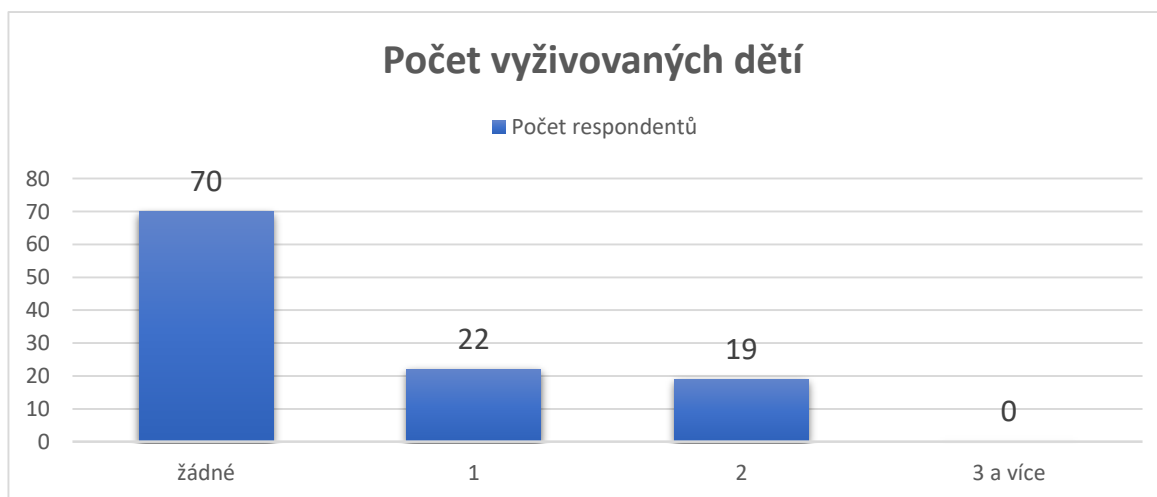
Graf 9 Jiné měsíční výdaje



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Sedmá otázka těsně souvisí s předchozí šestou otázkou, kdy ke zjištěným příjmům žadatele je potřeba znát i jeho ostatní měsíční výdaje. Většina respondentů uvedla, že jiné měsíční výdaje nemají, a to v počtu 42 (cca 38 %). Hned za nimi druhá skupina respondentů uvedla jako svůj další měsíční výdaj spoření v počtu 40 (cca 36 %). Třetí skupina respondentů uvedla jako svůj měsíční výdaj pojištění v počtu 39 (cca 35 %). Čtvrtá skupina respondentů uvedla, že splácí každý měsíc nějakou půjčku, a to v počtu 17 (cca 15 %). Pátá skupina má jiné výdaje v počtu 16 (cca 14 %). Poslední šestá skupina platí měsíčně leasing v počtu 4 (cca 4 %). Zde bylo možné uvést více možností, tj. více měsíčních výdajů, proto celkový počet respondentů je vyšší než 100 %.

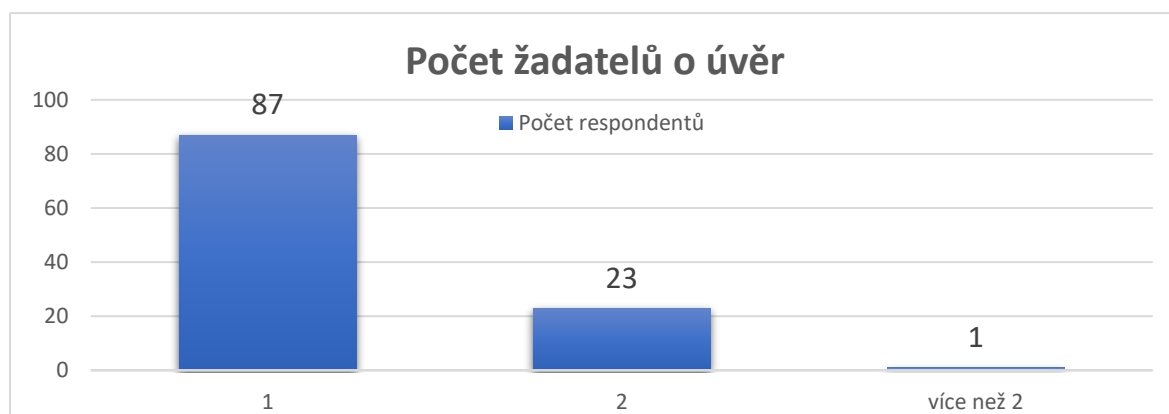
Graf 10 Počet vyživovaných dětí



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Další otázka byla na počet vyživovaných dětí, což také velmi úzce souvisí s výpočtem příjmů žadatele o hypoteční úvěr. Převážná většina respondentů uvedla, že nemá žádné vyživované dítě, tzn, že děti vůbec nemá, nebo mají svůj vlastní příjem. Jedná se o 70 respondentů (cca 63 %). Druhou skupinou byli respondenti s jedním vyživovaným dítětem v počtu 22 (cca 20 %). Třetí skupinou byli respondenti s dvěma vyživovanými dětmi v počtu 19 (cca 17 %). Tři a více vyživovaných dětí neuvedl žádný respondent.

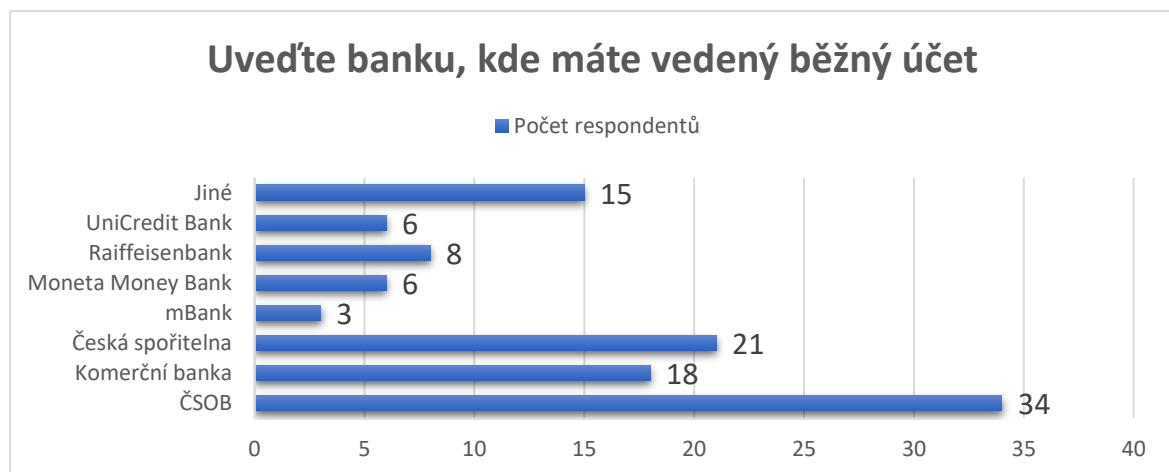
Graf 11 Počet žadatelů o úvěr



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

V této otázce bylo možné pouze vybrat ze tří odpovědí. Převážná většina žadatelů by o úvěr žádala sama v počtu 87 (cca 78 %). Druhá skupina žadatelů by o hypoteční úvěr žádala s dalším žadatelem v počtu 23 (cca 21 %). Více než s jedním dalším žadatelem by o hypoteční úvěr žádal 1 respondent (cca 1 %).

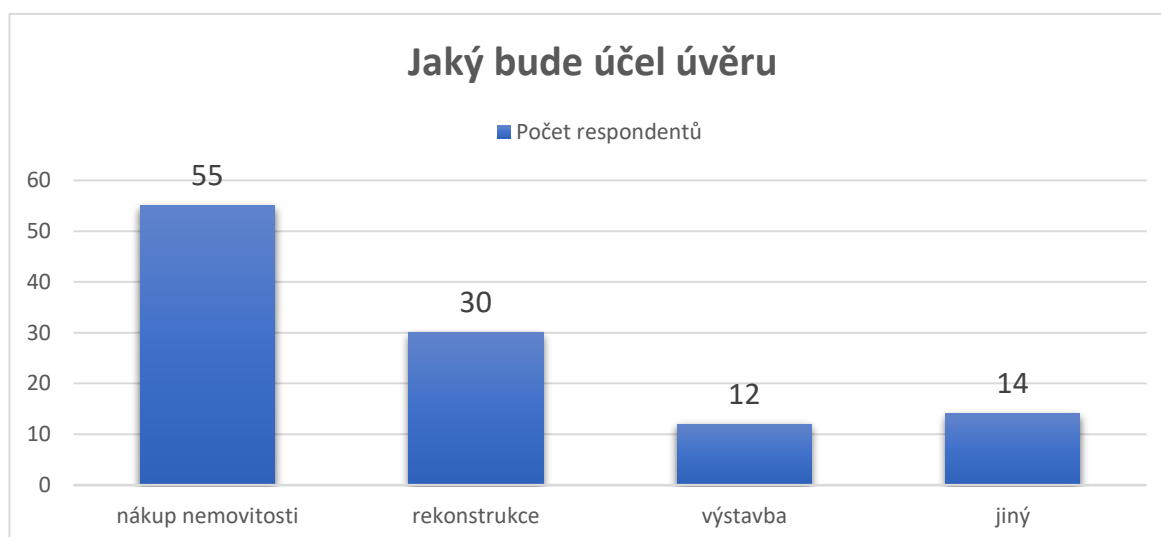
Graf 12 Uveďte banku, kde máte vedený běžný účet



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Desátá otázka měla za úkol zjistit banku, ve které mají žadatelé vedený běžný účet. Převážná většina žadatelů uvedla na prvním místě ČSOB, a.s. v počtu 34 (cca 31 %). Druhou skupinou byli respondenti s účtem vedeným u České spořitelny, a.s. v počtu 21 (cca 19%). Třetí skupina má vedený účet u KB, a.s. v počtu 18 (cca 16 %). Čtvrtá skupina respondentů uvedla jinou, zde neuvedenou, banku v počtu 15 (cca 14 %). Pátá skupina dotazovaných respondentů má vedený účet u Raiffeisenbank v počtu 8 (cca 7 %). Šestá a sedmá skupina respondentů uvedla, že mají účet vedený u UniCredit Bank a Moneta Money Bank, tedy u každé z nich v počtu 6 (cca 5 %). Poslední osmá skupina má vedený účet u mBank v počtu 3 (cca 3 %).

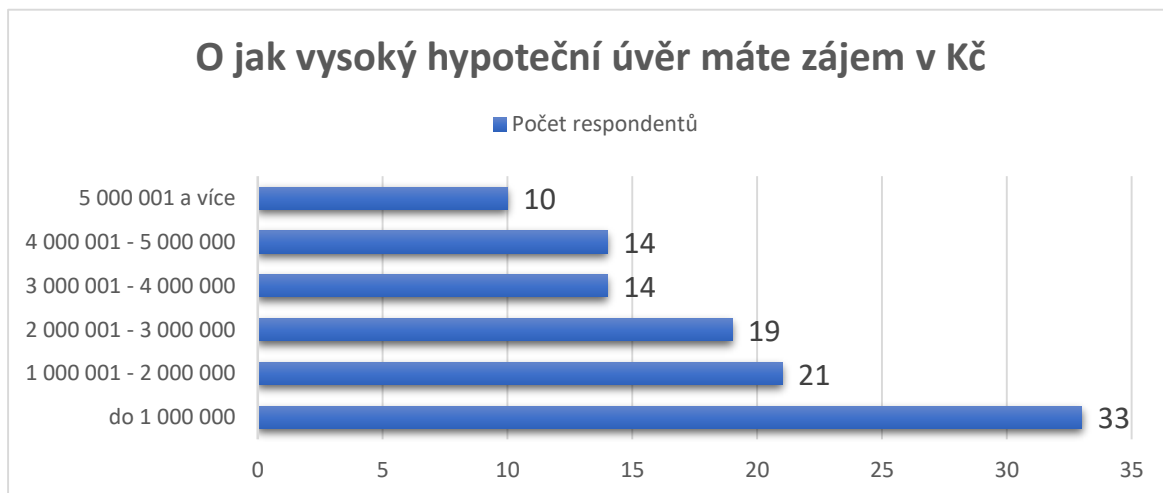
Graf 13 Jaký bude účel úvěru



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Zjistit za jakým účelem bude žadatel poskytnutý hypoteční úvěr žádat, je zcela zásadní. První skupina respondentů chce o hypoteční úvěr žádat za účelem nákupu nemovitosti v počtu 55 (cca 49 %). Druhá skupina respondentů by měla zájem o hypoteční úvěr na rekonstrukci nemovitosti v počtu 30 (cca 27 %). Třetí skupina by žádala o hypoteční úvěr za jiným účelem v počtu 14 (cca 13 %). Poslední skupina respondentů by žádala o hypoteční úvěr na výstavbu nemovitosti v počtu 12 (cca 11 %).

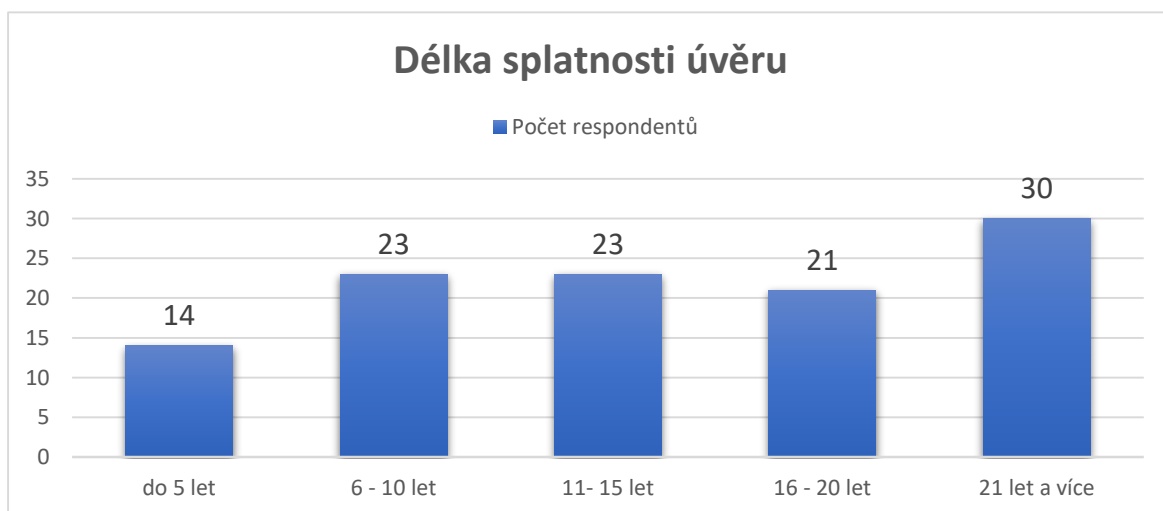
Graf 14 O jak vysoký hypoteční úvěr máte zájem



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

S předchozí otázkou na účel úvěru opět úzce souvisí otázka na výši poskytnutého úvěru. První skupina respondentů by žádala o úvěr ve výši do 1 000 000 Kč v počtu 33 (cca 29 %). Druhá skupina respondentů by žádala o úvěr ve výši 1 000 001 Kč – 2 000 000 Kč v počtu 21 (cca 19 %). Třetí skupina respondentů by žádala o úvěr ve výši 2 000 001 Kč – 3 000 000 Kč v počtu 19 (cca 17 %). Čtvrtá a pátá skupina uvedla shodně po 14, a to pro úvěry ve výši 4 000 001 Kč – 5 000 000 Kč (cca 13 %) a 3 000 001 Kč – 4 000 000 Kč (cca 13 %). Poslední šestá skupina respondentů by žádala o úvěr ve výši 5 000 001 a více, a to v počtu 10 (cca 9 %).

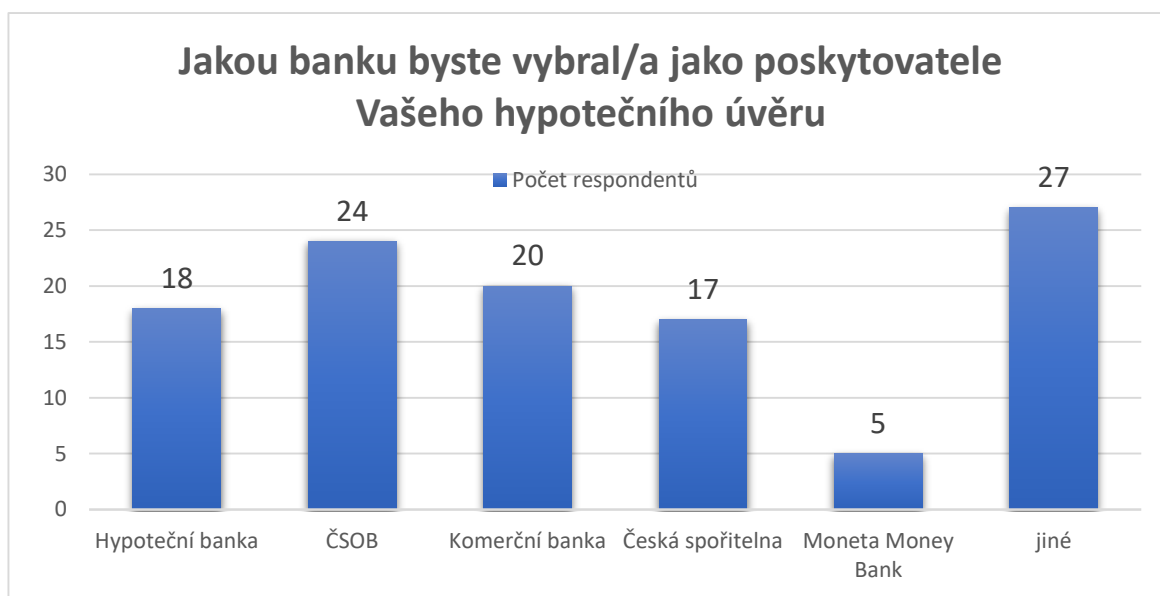
Graf 15 Délka splatnosti úvěru



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Pro správný výběr hypotečního úvěru je dobré vědět, jak dlouho by měl být tento úvěr splácen. První skupina by preferovala délku splatnosti 21 let a více, a to v počtu 30 (cca 27 %). Následující druhá a třetí skupina by volili shodně v počtu 23 (cca 21 %) délku splatnosti úvěru 6 – 10 let a 11 – 15 let. Délku splatnosti 16 – 20 let by volilo 21 respondentů (cca 19 %). Nejkratší splatnost úvěru do 5 let by volilo 14 respondentů (cca 12 %).

Graf 16 Jakou banku byste vybral/a jako poskytovatele Vašeho hypotečního úvěru



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Poslední otázka byla zaměřena na preferenci bankovního poskytovatele hypotečního úvěru žadatele. Jinou, než uvedenou banku by si vybralo 27 respondentů (cca 24 %). Druhá skupina respondentů by si vybralo ČSOB, a to v počtu 24 (cca 22 %). Třetí skupina by volila Komerční banku v počtu 20 (cca 18 %). Čtvrtá skupina by úvěr žádala u Hypoteční banky v počtu 18 (cca 16 %) a pátá skupina by žádala u České spořitelny v počtu 17 (cca 15 %). U Moneta Money Bank by o úvěr žádalo 5 respondentů (cca 5 %).

4.2 Modelace fiktivních klientů

Fiktivní klient A

Ze shora uvedeného dotazníkového šetření se prvním fiktivním klientem stala žena (viz. Graf 3), a to v 65 případech z celkových 111 dotázaných (cca 59 %). Nejvíce uváděnou věkovou skupinou byla skupina v rozmezí 20 – 29 let (cca 32 %), (viz. Graf 4). V tomto případě byla vybrána klientka ve věku 25 let, svobodná (cca 43 %), (viz. Graf 5),

s ukončeným středoškolským vzděláním s maturitou (cca 57 %), (viz. Graf 6). Pracuje v zaměstnaneckém poměru (cca 51 %), (viz. Graf 7), s výší měsíčního příjmu 20 001 Kč – 30 000 Kč (cca 25 %), (viz. Graf 8). Nemá žádné měsíční výdaje (cca 38 %), (viz. Graf 9), nestará se o žádné vyživované děti (cca 63 %), (viz. Graf 10). O hypoteční úvěr ve výši do 1 000 000 Kč (cca 29 %), (viz. Graf 14), by žádala klientka sama (cca 78 %), (viz. Graf 11), a to na nákup nemovitosti (cca 49 %), (viz. Graf 13). Ač má svůj běžný účet vedený v ČSOB (cca 31 %), (viz. Graf 12), o hypoteční úvěr s délkou splatnosti 21 let a více (cca 27 %), (viz. Graf 15), by žádala u jiné bankovní instituce (cca 24 %), (viz. Graf 16), než byly v dotazníkovém šetření zmíněny. Pro modelový výpočet bude použita nabídka banky, která byla v žebříčku úspěšnosti poskytovatelů za bankami uvedenými v dotazníku.

Model Fiktivního klienta A

- žena
- 25 let
- svobodná
- ukončené vzdělání střední s maturitou
- v zaměstnaneckém poměru
- čistý měsíční příjem 20 001 Kč (20 001 Kč – 30 000 Kč)
- jiné měsíční výdaje žádné
- vyživované dítě žádné
- 1 žadatel
- běžný účet vedený u ČSOB
- účelem úvěru je nákup nemovitosti
- hypoteční úvěr 1 000 000 Kč (až do 1 000 000 Kč)
- délka splatnosti úvěru 30 let (21 let a více)
- poskytovatelem hypotečního úvěru je jiná banka

Fiktivní klient B

Druhým fiktivním klientem se dle téhož dotazníkového šetření stal muž (viz. Graf 3), a to v 46 případech z celkových 111 dotázaných (cca 41 %). Druhou nejpočetnější věkovou skupinou byla skupina v rozmezí 40 – 49 let (cca 20 %), (viz. Graf 4). Jako druhý klient bude tedy vybrán respondent ve věku 45 let, ženatý (cca 36 %), (viz. Graf 5), s vysokoškolským vzděláním (cca 22 %). (viz. Graf 6). Vzhledem k tomu, že druhým a třetím v pořadí za zaměstnanci byli mezi respondenty studenti a důchodci, kdy věková skupina i výše příjmů tomuto výsledku neodpovídá, bude vybrán jako další v pořadí klienta OSVČ (cca 11 %), (viz. Graf 7), s výší měsíčního příjmu 30 001 Kč – 40 000 Kč (cca 24 %), (viz. Graf 8). Mezi jeho jiné měsíční výdaje patří spoření (cca 36 %),

(viz. Graf 9), stará se o jedno vyživované dítě (cca 20 %), (viz. Graf 10). O hypoteční úvěr ve výši 1 000 001 Kč – 2 000 000 Kč (cca 19 %), (viz. Graf 14), by žádal klient s druhým žadatelem (cca 21 %), (viz. Graf 11), a to na rekonstrukci nemovitosti (cca 27 %), (viz. Graf 13). I tento klient, ač má svůj běžný účet vedený v České spořitelně (cca 19 %), (viz. Graf 12), o hypoteční úvěr s délkou splatnosti 6 - 10 let (cca 21 %), (viz. Graf 15), by žádal u ČSOB (cca 22 %), (viz. Graf 16).

Model Fiktivního klienta B

- muž
- 45 let
- ženatý
- ukončené vysokoškolské vzdělání
- pracující jako OSVČ
- čistý měsíční příjem 30 001 Kč (30 001 Kč – 40 000 Kč)
- spoření jako jiný měsíční výdaj cca 500 Kč
- vyživované dítě jedno
- 2 žadatelé
- běžný účet vedený u ČS
- účelem úvěru je rekonstrukce nemovitosti
- hypoteční úvěr 1 500 000 Kč (1 000 001 Kč – 2 000 000 Kč)
- délka splatnosti úvěru 10 let (6 – 10 let)
- poskytovatelem hypotečního úvěru je ČSOB

4.3 Komparativní analýza

V této praktické části budou srovnávací metodou - komparativní analýzou, porovnány nabídky hypotečních úvěrů nejúspěšnějších vybraných bankovních poskytovatelů v České republice (dle úspěšnosti v počtu prodaných hypoték za rok 2021), jako jsou Hypoteční banka, Československá obchodní banka, Komerční banka, Česká spořitelna, Moneta Money Bank, Raiffeisenbank a UniCredit Bank. Porovnání bude provedeno pro oba fiktivní klienty dle požadavků a kritérií respondentů, čímž je výše hypotečního úvěru, délka splatnosti úvěru a délka fixace úrokové sazby. Na základě těchto skutečností byly u shora uvedených bank zjištěny výše úrokových sazeb, se kterými bude proveden podrobnější výpočet měsíční splátky úvěru. K výpočtu měsíční splátky bude použit finanční vzorec v programu Excel s funkcí Platba (viz. Obrázek 2). Nejprve bude zjištěna měsíční úroková sazba vydělením roční úrokové sazby dvanácti měsíci a vydělením jedním stem. Následně bude přepočtena délka splatnosti úvěru z počtu požadovaných let na měsíce (1 rok = 12 měsíců), čímž bude také znám i počet splátek celkem za dobu trvání úvěru. Posledním parametrem bude výše

poskytnutého úvěru. Pro příkladový výpočet splátky úvěru byly použity údaje Hypoteční banky pro Fiktivního klienta A. Stejným způsobem bude proveden propočet splátek úvěrů u Fiktivního klienta A i pro Fiktivního klienta B pro všechny vybrané banky.

Vynásobením měsíční splátky úvěru dobou splatnosti úvěru bude zjištěno, kolik klient konkrétní bance zaplatí celkem na splátkách za celkovou délku trvání úvěru.

Obrázek 2 Ukázka propočtu splátky úvěru v programu Excel s funkcí Platba

Argumenty funkce

Argumenty funkce		
Sazba	C22/12	= 0,004741667
Pper	C21*12	= 360
Souč_hod	C20	= 900000
Bud_hod		= číslo
Typ		= číslo
		= -5217,901879

Vypočte splátku půjčky na základě konstantních splátek a konstantní úrokové sazby.

Souč_hod je současná hodnota: celková hodnota série budoucích plateb.

Výsledek = -5217,901879

[Nápověda k této funkci](#)

OK Storno

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Měsíční úroková sazba

$5,69 \% \text{ (roční úroková sazba)} \div 12 \text{ měsíců} \div 100 = 0,004741667$ (měsíční úroková sazba v desetinném čísle)

Délka splatnosti úvěru

$30 \text{ let} * 12 \text{ měsíců} = 360 \text{ měsíců}$

Celkem kolik klient zaplatí

$5\,217,90 \text{ Kč (měsíční splátka při výši úvěru } 900\,000,00 \text{ Kč)} * 360 \text{ měsíců (délka splatnosti úvěru)} = 1\,878\,444,68 \text{ Kč}$

Fiktivní klient A

Model Fiktivního klienta A dle shora zmíněného dotazníkového šetření vyšla žena (viz. Graf 3), ve věku 20 – 29 let (viz. Graf 4), svobodná (viz. Graf 5), se středoškolským vzděláním (viz. Graf 6), v zaměstnaneckém poměru (viz. Graf 7), s čistým měsíčním příjmem 20 001 Kč – 30 000 Kč (viz. Graf 8), s žádnými měsíčními výdaji (viz. Graf 9) a bezdětná (viz. Graf 10). O hypoteční úvěr na nákup nemovitosti (viz. Graf 13), s délkou splatnosti 21 let a více (viz. Graf 15), ve výši do 1 000 000 Kč (viz. Graf 14), by žádala sama (viz. Graf 11). I přesto, že svůj běžný účet má vedený u ČSOB (viz. Graf 12), pro poskytnutí hypotečního úvěru by vybrala banku jinou (viz. Graf 16).

U klientky byl pro další modelaci vybrán věk 25 let, čistý měsíční příjem 20 001 Kč a délka splatnosti úvěru 30 let z důvodu následného propočtu měsíční splátky úvěru, kdy bude mít klientka zájem splácet co nejnižší měsíční splátku. Klientka je prozatím svobodná a bezdětná a je nutné počítat s tím, že si může rodinu naplánovat a nízké měsíční splátky budou pro ni prioritou. I přes zvolenou dlouhou délku splatnosti 30 let, bude klientka v době splatnosti úvěru stále v produktivním věku 55 let. Klientka jako financující banku uvedla jinou banku, než ty, které byly uvedeny v dotazníkovém šetření, proto jako jiná banka byla pro srovnání nabídek doplněna Raiffeisenbank a UniCredit Bank.

Tabulka 2 Porovnání nabídek bankovních ústavů pro klienta A

	Hypoteční banka	Československá obchodní banka	Komerční banka	Česká spořitelna
Cena nemovitosti (Kč)	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Výše úvěru (Kč)	900 000	900 000	900 000	900 000
Vlastní zdroje (Kč)	100 000	100 000	100 000	100 000
Doba splatnosti	30 let	30 let	30 let	30 let
Délka fixace úrokové sazby	5 let	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	5,69 % p.a.	6,49 % p.a.	6,59 % p.a.	6,44 % p.a.
Měsíční splátka (Kč)	5 217,90	5 682,69	5 741,99	5 653,15
Celkem bude zapláceno (Kč)	1 878 444,68	2 045 770,07	2 067 115,00	2 035 132,43
Přeplatek celkem (Kč)	978 444,68	1 145 770,07	1 167 115,00	1 135 132,43

Zdroj: hypotecnibanka.cz, cit. online 28. 12. 2022; csob.cz, cit. online 28. 12. 2022; kb.cz, cit. online 28. 12. 2022; csas.cz, cit. online 28. 12. 2022; vlastní zpracování, 2022

Tabulka 3 Porovnání nabídek bankovních ústavů pro klienta A

	Moneta Money Bank	Raiffeisenbank	UniCredit Bank
Cena nemovitosti (v Kč)	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Výše úvěru (v Kč)	900 000	900 000	900 000
Vlastní zdroje (v Kč)	100 000	100 000	100 000
Doba splatnosti	30 let	30 let	30 let
Délka fixace úrokové sazby	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	6,24 % p.a.	7,09 % p.a.	6,49 % p.a.
Měsíční splátka (v Kč)	5 535,60	6 042,22	5 682,69
Celkem bude zapláceno (v Kč)	1 992 816,97	2 175 199,28	2 045 770,07
Přeplatek celkem (v Kč)	1 092 816,97	1 275 199,28	1 145 770,07

Zdroj: moneta.cz, cit. online 28. 12. 2022; rb.cz cit. online 28. 12. 2022; unicreditbank.cz, cit. online 28. 12. 2022; vlastní zpracování, 2022

Tabulka 2 a 3 je zpracována dle zadaných požadavků klienta A, kdy dle dostupných internetových zdrojů byly zaznamenány nabídky v současnosti největších a nejznámějších poskytovatelů hypotečních úvěrů. Tyto banky byly již zmíněny v dotazníkovém šetření, mimo doplněné jiné 2 banky.

Klientka vybrala nemovitost, kterou chce hypotečním úvěrem financovat ve výši 1 000 000 Kč, kdy v současné době není možné poskytnout úvěr na celých 100 % ceny financované nemovitosti. Klientka v každém případě musí počítat nejméně s 10 % vlastních zdrojů, které bude muset zajistit. Klientka by tedy čerpala hypoteční úvěr ve výši 900 000 Kč. Výpočet měsíční splátky úvěru byl proveden za pomoci programu Excel s funkcí Platba (viz. Obrázek 2). Na výši splátky měla vliv jak výše poskytnutého úvěru, tak hlavně výše úrokové sazby, která se u vybraných bank ve většině případů lišila.

I přes stejně zadané parametry úvěru a úmyslu klientky uzavřít hypoteční úvěr v jiném bankovním ústavu, kterým je v jejím případě Raiffeisenbank a UniCredit Bank, vyšla s nabídnutou úrokovou sazbou 5,69 % p.a. nejlépe Hypoteční banka, kdy by splátka činila 5 217,90 Kč. Za dobu trvání úvěru by klientka zaplatila celkem 1 878 444,68 Kč. V porovnání s dražší Raiffeisenbank při úrokové sazbě 7,09 % p.a. by tak klientka přeplatila 296 754,60 Kč. U UniCredit Bank, kde úroková sazba činila 6,49 % p.a. při měsíční splátce

5 682,69 Kč by zaplatila 2 045 770,07 Kč. V porovnání s Hypoteční bankou by přeplatila 167 325,39 Kč. Na základě shora uvedeného lze tedy klientce doporučit hypoteční úvěr od UniCredit Bank, i s ohledem na skutečnost, že se nejedná o nejvýhodnější nabídku na trhu, ale je to banka ze skupiny jiných bankovních poskytovatelů, která má výhodnější nabídku než v porovnání druhá Raiffeisenbank.

Fiktivní klient B

Model Fiktivního klienta B dle shora zmíněného dotazníkového šetření vyšel muž (viz. Graf 3), ve věku 40 - 49 let (viz. Graf 4), ženatý (viz. Graf 5), s vysokoškolským vzděláním (viz. Graf 6), pracující jako OSVČ (viz. Graf 7), s čistým měsíčním příjmem 30 001 Kč – 40 000 Kč (viz. Graf 8), s měsíčními výdaji jako je spoření (viz. Graf 9) a s jedním dítětem (viz. Graf 10). O hypoteční úvěr na rekonstrukci nemovitosti (viz. Graf 13), s délkou splatnosti 6 – 10 let (viz. Graf 15), ve výši 1 000 001 Kč – 2 000 000 Kč (viz. Graf 14), by žádal s další osobou (viz. Graf 11). I přesto, že svůj běžný účet má vedený u České spořitelny (viz. Graf 12), pro poskytnutí hypotečního úvěru by vybral ČSOB (viz. Graf 16).

U klienta byl pro další modelaci vybrán věk 45 let, čistý měsíční příjem 30 001 Kč a délka splatnosti úvěru 10 let, z důvodu následného propočtu měsíční splátky úvěru, kdy bude mít klient zájem splácet co nejnižší měsíční splátku, s ohledem na krátkou dobu splatnosti a náklady spojenými na domácnost s více členy. Zde je také předpoklad, že nízké měsíční splátky budou pro něj prioritou. I přes zvolenou delší délku splatnosti 10 let, bude klient v době splatnosti úvěru stále v produktivním věku 55 let. Klient jako financující banku uvedl ČSOB.

Tabulka 4 Porovnání nabídek bankovních ústavů pro klienta B

	Hypoteční banka	Československá obchodní banka	Komerční banka	Česká spořitelna
Cena nemovitosti (Kč)	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Výše úvěru (Kč)	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000
Vlastní zdroje (Kč)	150 000	150 000	150 000	150 000
Doba splatnosti	10 let	10 let	10 let	10 let
Délka fixace úrokové sazby	5 let	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	6,49 % p.a.	6,49 % p.a.	6,59 % p.a.	6,44 % p.a.
Měsíční splátka (Kč)	15 322,11	15 322,11	15 390,87	15 287,80
Celkem bude zapláceno (Kč)	1 838 653,07	1 838 653,07	1 846 904,28	1 834 535,50
Přeplatek celkem (Kč)	488 653,07	488 653,07	496 904,28	484 535,50

Zdroj: hypotecnibanka.cz, cit. online 28. 12. 2022; csob.cz, cit. online 28. 12. 2022; kb.cz cit. online 28. 12. 2022; csas.cz, cit. online 28. 12. 2022; vlastní zpracování, 2022

Tabulka 5 Porovnání nabídek bankovních ústavů pro klienta B

	Moneta Money Bank	Raiffeisenbank	UniCredit Bank
Cena nemovitosti (v Kč)	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Výše úvěru (v Kč)	1 350 000	1 350 000	1 350 000
Vlastní zdroje (v Kč)	150 000	150 000	150 000
Doba splatnosti	10 let	10 let	10 let
Délka fixace úrokové sazby	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	6,24 % p.a.	6,89 % p.a.	6,49 % p.a.
Měsíční splátka (v Kč)	15 150,99	15 598,22	15 322,11
Celkem bude zapláceno (v Kč)	1 818 118,77	1 871 786,02	1 838 653,07
Přeplatek celkem (v Kč)	468 118,77	521 786,02	488 653,07

Zdroj: moneta.cz, cit. online 28. 12. 2022; rb.cz, cit. online 28. 12. 2022; unibank.cz, cit. online 28. 12. 2022; vlastní zpracování, 2022

Tabulky pro Fiktivního klienta B jsou rovněž zpracovány dle jeho zadaných požadavků a dostupných internetových zdrojů. Také zde byly zaznamenány nabídky v současnosti největších a nejznámějších poskytovatelů hypotečních úvěrů.

Klient má zájem rekonstruovat nemovitost, a tuto rekonstrukci chce financovat hypotečním úvěrem ve výši 1 500 000 Kč, kdy aktuálně není možné poskytnout úvěr na celých 100 % ceny rekonstrukce nemovitosti. I tento klient také musí počítat nejméně s 10 % vlastních zdrojů, které bude muset zajistit. Klient by tedy čerpal hypoteční úvěr ve výši 1 350 000 Kč. Výpočet měsíční splátky úvěru byl proveden za pomoci programu Excel s funkcí Platba (viz. Obrázek 2). U tohoto klienta měla na výši splátky také vliv jak výše poskytnutého úvěru, tak hlavně výše úrokové sazby, která se u vybraných bank ve většině případů lišila.

Dle srovnaných nabídek vyšla nejlépe Moneta Money Bank s nabídnutou úrokovou sazbou 6,24 % p.a., kdy by splátka činila 15 150,99 Kč. Za dobu trvání úvěru by klient zaplatil celkem 1 818 118,77 Kč. V porovnání Moneta Money Bank s preferovanou bankou ČSOB by klient přeplatil 20 534,30 Kč. Klientovi lze doporučit hypoteční úvěr poskytnutý v ČSOB s ohledem na jeho preference bankovního ústavu i proto, že vychází jako třetí nejlepší v porovnání s ostatními bankami s úrokovou sazbou ve výši 6,49 % p.a. a měsíční splátkou 15 322,11 Kč. Nabídka Moneta Money Bank zůstane na zvážení klienta, zda-li ji využije, či ne.

4.4 Současná situace na trhu hypotečních úvěrů v ČR

V závěru analytické části bakalářské práce bude zhodnocena současná situace na trhu hypotečních úvěrů v České republice poskytnutých za dobu posledních 5 let, a to srovnáním počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich výše. Jedná se o období od ledna 2018 do prosince 2022 (viz. Tabulka 6)

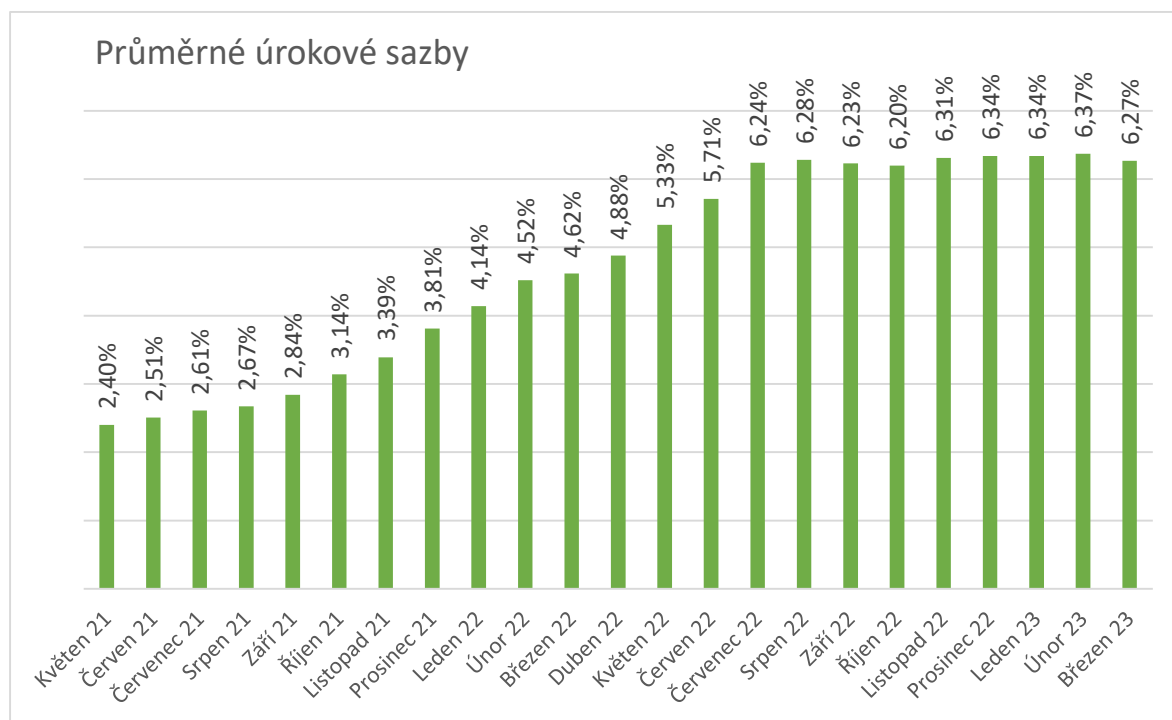
Tabulka 6 Poskytnuté hypoteční úvěry za období 1/2018 - 12/2022

Sledované období	Poskytnuté hypoteční úvěry celkem (ks)	Výše poskytnutých hypotečních úvěrů (v tis. Kč)	Průměrná výše hypotečního úvěru (v Kč)
leden - prosinec 2018	96 257	210 602 183	2 187 915
leden - prosinec 2019	75 544	175 626 095	2 324 818
leden - prosinec 2020	89 389	245 633 033	2 747 911
leden - prosinec 2021	130 253	411 649 662	3 160 385
leden - prosinec 2022	50 243	151 060 855	3 006 604

Zdroj: mmr.cz, cit. online 8. 3. 2023; vlastní zpracování, 2023

Z uvedených údajů je zřejmé, že neúspěšnějším a přímo rekordním rokem, co do počtu poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení, tak do jejich objemu, byl rok 2021 (viz. Tabulka 6). Zájem o hypoteční úvěry byl i z důvodu nízkých úrokových sazeb, kdy začátkem roku 2021 úrokové sazby byly ve výši kolem 2 % p.a., což bylo pro financování bydlení velmi příznivé období. Nízké sazby zvýšily poptávku po nemovitostech, což naopak způsobilo i nárůst jejich cen. Na konci roku se úrokové sazby zvýšily skoro až o 2 p.b. k hranici 4 % p.a. (viz. Graf 17). Ke zvýšení úrokových sazeb přispěla i Česká národní banka, která začala v průběhu roku sazby zvedat. Rok 2022 zaznamenal výrazný propad jak v počtu, tak v objemu poskytnutých úvěrů vzhledem k nárůstu úrokových sazeb více jak o 2 p.b., až na průměrnou výši 6,34 % p. a. v prosinci 2022.

Graf 17 Vývoj průměrných úrokových sazeb za období 5/2021 - 3/2023



Zdroj: hypindex.cz, cit. online 8. 3. 2023; vlastní zpracování, 2023

Výše úrokových sazeb tak snížila zájem o pořízení vlastního bydlení. Ke snížení zájmu o hypotéky v nemalé řadě přispělo i zvýšení cen energií, vysoká inflace a skutečnost, že klienti se obávají vysokých měsíčních splátek. Průměrná výše hypotéky ke konci roku 2022 činila 3 006 604 Kč (viz. Tabulka 6). Z toho je zřejmé, že ač se počty poskytnutých hypoték snižují, vlivem vysokých cen nemovitostí, se průměrná cena hypotéky zvyšuje.

6 Závěr

Současná situace v oblasti poskytování hypotečních úvěrů není nejlepší, a to z důvodu nižší poptávky po vlastním bydlení, ovlivněné růstem úrokových sazeb (viz. Graf 17). Ceny nemovitostí sice začaly klesat, tudíž by se dalo říci, že by mohly být snadněji dostupné, ale nově nastavená pravidla pro poskytnutí hypoték zapříčinila jejich dostupnost pro mnohé, kteří chtěli řešit nákup nemovitosti právě hypotečním úvěrem. Vývoj cen hypotečních úvěrů změnil u klientů i postoj k volbě délky fixace úrokové sazby, kdy dříve byl spíše zájem o delší fixace a nyní mají klienti zájem o kratší fixace s nadějí, že se jim současná vysoká úroková sazba brzy sníží. Pokles na trhu s hypotékami v roce 2022 (viz. Tabulka 6) až o 40 %, oproti roku 2021, ovlivnila i vysoká inflace, díky které vzrostly náklady na energie, potraviny a další služby. I přes shora uvedené skutečnosti je o pořízení vlastního bydlení stále zájem a banky se snaží všem potencionálním klientům jejich cestu za vysněnou nemovitostí co nejvíce usnadnit jak novou nabídkou úvěrů pro mladé klienty, tak jejich osvobozením od poplatků spojenými se sjednáním úvěru, za vedení úvěrového účtu a za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Při zjišťování nejlepší nabídky úvěrů pro vybrané fiktivní klienty bylo také možné porovnat úrokové sazby vybraných bankovních ústavů, kdy při stejných požadavcích na hypoteční úvěr ve výši 900 000 Kč, s délkou fixace úrokové sazby 5 let, s délkou splatnosti úvěru 30 let, byly nabídky úrokových sazeb v rozmezí od 5,69 % p.a. až do 7,09 % p.a. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší nabídkou byl 1,40 p.b. Při hledání nejlepší nabídky pro další modelový hypoteční úvěr ve výši 1 350 000 Kč, s délkou fixace úrokové sazby 5 let, s délkou splatnosti úvěru 10 let, byly nabídky úrokových sazeb v rozmezí od 6,24 % p. a. až do 6,89 % p. a. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší nabídkou byl 0,65 p.b. Z tohoto porovnání jsou tedy zřejmé lepší úvěrové podmínky pro poskytnuté hypoteční úvěry na vyšší částky při kratší délce splatnosti úvěru.

Fiktivní klient A měl zájem o hypoteční úvěr za účelem nákupu nemovitosti ve výši 1 000 000 Kč, s délkou splatnosti úvěru na 30 let a poskytnutý v jiném bankovním ústavu, než bylo v prvotním šetření nabídnuto. Za tímto účelem byly k porovnání doplněny další dva známé bankovní ústavy. Měsíční splátka u vybrané první jiné banky Raiffeisenbank byla 6 042,22 Kč, při výši úrokové sazby 7,09 % p.a. V porovnání s Hypoteční bankou, která vyšla s parametrem výše měsíční splátky ve výši 5 217,90 Kč nejlépe, přeplatí klient za celou dobu trvání úvěru 296 754,60 Kč. Měsíční splátka u vybrané druhé jiné banky UniCredit

Bank byla 5 682,69 Kč při výši úrokové sazby 6,49 % p.a. V porovnání opět s nejlepší porovnávanou nabídkou od Hypoteční banky, přeplatí klient za celou dobu trvání úvěru 167 325,39 Kč. Ve výběru ze dvou nabízených jiných bank, by klientovi byla tedy doporučena UniCredit Bank. Nabídka úvěru u Hypoteční banky zůstane na zvážení klienta.

Fiktivní klient B měl zájem o hypoteční úvěr za účelem rekonstrukce nemovitosti ve výši 1 500 000 Kč, s délkou splatnosti úvěru 10 let a poskytnutý v ČSOB. V porovnání s Moneta Money Bank, která vyšla s měsíční splátkou ve výši 15 150,99 Kč, při úrokové sazbě ve výši 6,24 % p.a. nejlépe, přeplatí klient za celou dobu trvání úvěru u ČSOB částku 20 534,30 Kč, která nabízela shodný hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 6,49 % p.a. s měsíční splátkou 15 322,11 Kč. Klientovi bude doporučena nabídka ČSOB jako třetí nejlepší z porovnávaných bankovních poskytovatelů s ohledem na jeho preference. Volba jiného bankovního ústavu s lepší nabídkou hypotečního úvěru zůstane na zvážení klienta.

7 Seznam použitých zdrojů

Monografie

PAPOUŠEK, Václav. Hypotéka. V Brně: Václav Papoušek, 2017. ISBN 978-80-906897-0-1

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

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, [2000]-2004. Finance (Grada). ISBN 80-7169-978-0

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

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-3123-5

ŠIMÁNKOVÁ, Jitka, Petr SYROVÝ a Jan ŠÍMA. Jak na úvěry: [podle právního stavu ke dni 31.3.2004]. Praha: ASPI, 2004. Otázky & odpovědi z praxe. ISBN 80-7357-015-7

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6

Internetové zdroje

banky.cz [online]. [cit. 2022-06-26]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/solus/>

banky.cz [online]. [cit. 2022-06-22]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/zadatel-o-hypotecni-uver/>

cbb.cz [online]. [cit. 2022-05-25]. Dostupné z: <https://www.cbb.cz/o-cbb/informacni-memorandum/brki/>

cnb.cz [online]. [cit. 2022-05-25]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/centralni-registr-uveru/>

cnb.cz [online]. [cit. 2022-05-29]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/

cncb.cz [online]. [cit. 2022-05-25]. Dostupné z: <https://www.cncb.cz/o-cncb/informacni-memorandum/nrki/>

csas.cz [online]. [cit. 2022-12-28]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

csob.cz [online]. [cit. 2022-12-28]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>

finance.cz [online]. [cit. 2022-06-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>

frenkee.cz [online]. [cit. 2022-06-27]. Dostupné z: <https://www.frenkee.cz/cs/jak-sel-cas-s-hypotekami-a-urokovymi-sazbami-hypotek-v-cr>

hypoindex.cz [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

hypoindex.cz [online]. [cit. 2023-03-08]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

hyponamiru.cz [online]. [cit. 2022-05-29]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/aktualni-i-historicky-vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>

hypotecnibanka.cz [online]. [cit. 2022-12-28]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypoteka-do-vlastniho/>

hypotecnibanka.cz [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sluzby/mimoradna-splatka/>

hypotecnibanka.cz [online]. [cit. 2022-06-24]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/cerpam-hypoteku/>

hypotecnibanka.cz [online]. [cit. 2022-05-23]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/sjednavam-hypoteku/>

hypotecnibanka.cz [online]. [cit. 2022-05-31]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovnicek-pojmu/degresivni-splaceni/>

hypotecnibanka.cz [online]. [cit. 2022-06-22]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/zastava-nemovitosti/>

kalkulackahypoteky.cz [online]. [cit. 2022-06-22]. Dostupné z: <https://www.kalkulackahypoteky.cz/faq/podle-jakych-pravidel-banky-urcuji-bonitu-klienta>

kb.cz [online]. [cit. 2022-12-28]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

kurzy.cz [online]. [cit. 2022-06-26]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/financovani-hypotecnim-uverem/>

mesec.cz [online]. [cit. 2022-06-03]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/statni-pujcka-na-bydleni-pro-mlade-v-roce-2022/>

mfcz.cz [online]. [cit. 2022-05-23]. Dostupné z: <https://www.mfcz.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/zakladni-informace>

mmr.cz [online]. [cit. 2023-03-08]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/7245cbc0-d157-4d13-87e9-832457a0a14f/Hypotecni-uvery-poskytnute-od-pocátku-cinnosti-hypotecnich-bank,-k-31-12-22-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

moneta.cz [online]. [cit. 2022-12-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

mpo.cz [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/ochrana-spotrebitelu/spotrebitelsky-asistencni-system/financni-arbitr--252171/>

penize.cz [online]. [cit. 2022-06-01]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/403632-hypoteky-se-zbavite-snaz-cnb-jasne-rekla-co-si-banky-smi-uctovat>

penize.cz [online]. [cit. 2022-05-19]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/432329-nejvetsi-hypotecni-banky-kdo-ovladl-rekordni-rok>

rb.cz [online]. [cit. 2022-12-28]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false>

rb.cz [online]. [cit. 2022-05-29]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/povinne-zverejnovane-informace/informace-trvale-pristupne-spotrebiteli>

srovnejto.cz [online]. [cit. 2022-06-26]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/ceny-hypotek-jake-jsou-poplatky-spojene-s-hypotekou/>

unicreditbank.cz [online]. [cit. 2022-12-28]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-nove-penize.html>

8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

8.1 Seznam obrázků

Obrázek 1 Vývoj základních úrokových sazeb ČNB v %	22
Obrázek 2 Ukázka propočtu splátky úvěru v programu Excel s funkcí Platba	39

8.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 Podmínky poskytnutí úvěru	26
Tabulka 2 Porovnání nabídek bankovních ústavů pro klienta A	40
Tabulka 3 Porovnání nabídek bankovních ústavů pro klienta A	41
Tabulka 4 Porovnání nabídek bankovních ústavů pro klienta B	43
Tabulka 5 Porovnání nabídek bankovních ústavů pro klienta B	43
Tabulka 6 Poskytnuté hypoteční úvěry za období 1/2018 - 12/2022	44

8.3 Seznam grafů

Graf 1 Objem poskytnuté výše úvěrů	14
Graf 2 Podíl podle objemu poskytnutých úvěrů 2021	14
Graf 3 Pohlaví	28
Graf 4 Kolik je Vám let	28
Graf 5 Rodinný stav	29
Graf 6 Nejvyšší dosažené vzdělání	30
Graf 7 Povolání	30
Graf 8 Průměrná výše Vašeho čistého měsíčního příjmu v Kč	31
Graf 9 Jiné měsíční výdaje	32
Graf 10 Počet vyživovaných dětí	32
Graf 11 Počet žadatelů o úvěr	33
Graf 12 Uveďte banku, kde máte vedený běžný účet	33
Graf 13 Jaký bude účel úvěru	34
Graf 14 O jak vysoký hypoteční úvěr máte zájem	35
Graf 15 Délka splatnosti úvěru	35
Graf 16 Jakou banku byste vybral/a jako poskytovatele Vašeho hypotečního úvěru	36

Graf 17 Vývoj průměrných úrokových sazeb za období 5/2021 - 3/2023.....45

8.4 Seznam použitých zkratk

ČNB – Česká národní banka

ČS – Česká spořitelna

ČSOB – Československá obchodní banka

KB – Komerční banka

Kč – Koruna česká

OSVČ – osoba samostatně výdělečně činná

p.a. – per annum (roční úroková míra)

p.b. – procentní bod

PRIBOR – Prague Inter Bank Offered Rate (průměrná úroková sazba)

SOLUS – Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům

USA – United States of America (Spojené státy americké)

Přílohy

Příloha 1 Dotazník

Příloha 1 Dotazník

Dotazník: Hypoteční úvěry v České republice

Dobrý den,

jsem studentkou 3. ročníku České zemědělské univerzity v Praze a tímto bych Vás ráda požádala o vyplnění krátkého dotazníku k mé bakalářské práci. Dotazník je zcela anonymní. Vámi poskytnuté informace mi pomohou vytvořit fiktivního žadatele o hypoteční úvěr.

Předem děkuji za Váš čas.

1. Pohlaví

- Muž
- Žena

2. Kolik je Vám let

- 18 let – 19 let
- 20 let – 29 let
- 30 let – 39 let
- 40 let – 49 let
- 50 let – 59 let
- 60 let a více

3. Rodinný stav

- Svobodný/á
- Ženatý/vdaná
- Rozvedený/á
- Vdovec/vdova
- Registrované partnerství

4. Nejvyšší dosažené vzdělání

- Základní vzdělání
- Střední s výučním listem
- Střední s maturitou
- Vyšší odborné
- Vysokoškolské

5. Povolání

- Student
- Zaměstnanec
- OSVČ
- V domácnosti
- V důchodu

6. Průměrná výše Vašeho čistého měsíčního příjmu v Kč

- 1 – 10 000
- 10 001 – 20 000
- 20 001 – 30 000
- 30 001 – 40 000
- 40 001 – 50 000
- 50 001 a více

7. Jiné měsíční výdaje

- Žádné
- Leasing
- Spoření
- Půjčka
- Pojištění
- Jiné

8. Počet vyživovaných dětí

- Žádné
- 1
- 2
- 3 a více

9. Počet žadatelů o úvěr

- 1
- 2
- Více než 2

10. Uveďte banku, kde máte vedený běžný účet

- ČSOB
- Komerční banka
- Česká spořitelna

- mBank
- Moneta Money Bank
- Raiffeisenbank
- UniCredit Bank
- Jiné

11. Jaký bude účel úvěru

- Nákup nemovitosti
- Rekonstrukce
- Výstavba
- Jiný

12. O jaký vysoký hypoteční úvěr máte zájem

- Do 1 000 000
- 1 000 001 – 2 000 000
- 2 000 001 – 3 000 000
- 3 000 001 – 4 000 000
- 4 000 001 – 5 000 000
- 5 000 001 a více

13. Délka splatnosti úvěru

- Do 5 let
- 6 – 10 let
- 11 – 15 let
- 16 – 20 let
- 21 let a více

14. Jakou banku byste vybral/a jako poskytovatele Vašeho hypotečního úvěru

- Hypoteční banka
- ČSOB
- Komerční banka
- Česká spořitelna
- Moneta Money Bank
- jiné

Zdroj: vlastní zpracování, 2022