

**Univerzita Hradec Králové**  
**Fakulta informatiky a managementu**  
**Katedra ekonomie**

**Financování bydlení v ČR**  
Housing Finance in the Czech Republic  
Bakalářská práce

Autor: Michaela Vrbová  
Studijní obor: Finanční management

Vedoucí práce: Ing. Mgr. Petra Marešová, Ph.D.

Hradec Králové

duben 2015

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a s použitím uvedené literatury.

V Hradci Králové dne 15.4.2015

Michaela Vrbová

Poděkování:

Děkuji vedoucímu bakalářské práce Ing. Mgr. Petře Marešové, Ph.D. za metodické vedení práce, cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování této práce.

## **Anotace**

Tato bakalářská práce se zaměřuje na problematiku financování bydlení v České republice, přičemž jsou v ní nastíněny nejčastější možnosti financování, od nájmu, přes úvěry ze stavebního spoření, až po hypoteční úvěry. Praktická část bakalářské práce obsahuje dva hlavní okruhy. Prvním je analýza vývoje financování v České republice (počty bank, objemy úvěrů, vývoj úrokových sazeb a další obecné údaje). Druhý okruh se zaměřuje na modelové případy na hypoteční úvěry, které jsou nejčastějším druhem financování vlastního bydlení, pokud klienti nemají vlastní finanční prostředky. Cílem této práce je tedy objasnění problematiky hypotečních úvěrů, podmínek pro získání a analýza konkrétních nabídek bank, tedy úrokových sazeb, měsíčních splátek či výší úvěrů vzhledem k hodnotě zastavované nemovitosti. V případě problémových žadatelů (žadatelů, kteří z nějakého důvodu nemusí na úvěr dosáhnout) jsou nastíněny možné varianty řešení, pokud možno ty pro klienta nejvýhodnější.

**Klíčová slova:** financování bydlení, úroková sazba, hypoteční úvěr, splátka, banka, modelový případ, analýza

## **Annotation**

### **Title: Housing Finance in the Czech Republic**

This bachelor thesis is focused on housing finance in the Czech Republic and the most frequent possibilities of financing can be found there. Specifically it is a renting, a building saving loan and a mortgage loan. The practical part of this bachelor thesis contains two main ranges. The first is an analysis of financing development in the Czech Republic (numbers of banks, volumes of loans, interest rate development and other common things). The second range is focused on model examples for mortgage loans, which is the most frequent possibility of financing own housing in case that people do not have their own funds. The aim of this bachelor thesis is mortgage loans issues clarification (including acquiring conditions) and an analysis of specific bank offers, which are for example interest rates, mortgages repayments or loan to value

ratio. In case of problem loan applicants (loan applicants, who may not achieve a loan), there are possible options drawn in this thesis. The most advantageous ones for client, if possible.

**Keywords:** housing finance, interest rate, mortgage loan, repayment, bank, model example, analysis

# Obsah

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Úvod.....   | 1  |
| 2     | Cíl práce.....  | 3  |
| 3     | Teoretická východiska .....   | 4  |
| 3.1   | Nájem .....   | 4  |
| 3.2   | Hypoteční úvěr .....  | 7  |
| 3.2.1 | Druhy hypotečních úvěrů .....   | 8  |
| 3.2.2 | Úroková sazba .....   | 12 |
| 3.2.3 | Náležitosti hypotečního úvěru .....                                     | 15 |
| 3.3   | Stavební spoření.....   | 17 |
| 3.3.1 | Fáze stavebního spoření.....  | 18 |
| 3.4   | Ostatní důležité pojmy spojené s problematikou financování bydlení..... | 21 |
| 3.4.1 | Další způsoby financování bydlení.....                                  | 21 |
| 3.4.2 | Pojmy spojené s úvěry.....  | 22 |
| 3.4.3 | Pojmy spojené s analýzou vývoje financování bydlení.....                | 23 |
| 4     | Analýza vývoje financování bydlení v ČR .....                           | 24 |
| 4.1   | Analýza nabídek financování v čase.....                                 | 25 |
| 4.2   | Vývoj úrokových sazeb.....  | 30 |
| 4.2.1 | Vývoj diskontní sazby .....   | 30 |
| 4.2.2 | Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů.....                            | 32 |
| 4.3   | Analýza objemu úvěrů .....  | 36 |
| 4.4   | Analýza výstavby bytů a jejich cen .....                                | 38 |
| 4.5   | Analýza současných nabídek jednotlivých bank.....                       | 42 |
| 4.5.1 | Klasické hypoteční úvěry .....  | 43 |
| 4.5.2 | Americká hypotéka .....   | 44 |
| 4.5.3 | Stavební spoření.....   | 46 |
| 5     | Využití hypotečních úvěrů .....   | 48 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 5.1   | Výběr bank poskytujících nejvýhodnější hypoteční úvěry ..... | 48 |
| 5.2   | Modelové případy .....                                       | 51 |
| 5.2.1 | První modelový případ.....                                   | 52 |
| 5.2.2 | Druhý modelový případ.....                                   | 60 |
| 5.2.3 | Třetí modelový případ.....                                   | 70 |
| 6     | Shrnutí a doporučení.....                                    | 80 |
| 7     | Závěr .....  | 82 |
| 8     | Seznam použité literatury.....                               | 83 |
| 9     | Seznamy grafů a tabulek.....                                 | 87 |
| 10    | Přílohy.....   | 90 |
| 11    | Zadání práce.....  | 91 |

# 1 Úvod

Tato bakalářská práce se věnuje problematice financování vlastního bydlení, přičemž je zaměřena na způsoby financování v České Republice. Bydlení vždy bylo, je a pravděpodobně i bude důležitou součástí života všech lidí, tudíž je příhodné zaměřit se na tuto problematiku blíže, prozkoumat možné způsoby financování, kterými jsou především nájmy, hypoteční úvěry a stavební spoření, porovnat jednotlivé nabídky bank, popřípadě dalších nebankovních společností, co se týče hypotečních úvěrů a financování pomocí stavebního spoření, potažmo úvěru ze stavebního spoření a zjistit konkrétní podmínky pro sjednání jednotlivých produktů, což se dá spojit s porovnáním fiktivních žadatelů o úvěr a jejich možností ho opravdu získat.

Každý člověk dříve nebo později bude otázku bydlení řešit, a tato bakalářská práce by tedy měla poskytnout důležité informace o jednotlivých produktech, jejich srovnání a náročnosti sjednání, popřípadě finanční náročnosti do budoucna, spojenou s riziky, což by mělo potenciálním žadatelům o bydlení usnadnit jejich rozhodování o volbě správného produktu právě pro ně.

Z informací uvedených v bankovním registru klientských informací (Czech Banking Credit Bureau) vyplývá, že počet lidí zatížených hypotečním úvěrem (popřípadě úvěrem ze stavebního spoření) rapidně narůstá, v roce 2013 tento počet činil 766 tisíc, konkrétně v tomto roce došlo k nárůstu o 22 %, což je nejvyšší nárůst v historii. Nejčastějšími klienty, kteří žádají o hypoteční úvěr, jsou však lidé ve středním věku, tedy mezi 35 a 45 rokem života. Ze záznamů ČNB pak vyplývá, že nejčastějším financováním vlastního bydlení je hypoteční úvěr, který využije přibližně 90 % lidí, kteří nemají na nemovitost vlastní finanční prostředky.

Motivem pro výběr tohoto tématu pak je i skutečnost, že většina mladých lidí se z různých důvodů hypotečních úvěrů bojí, protože to pro ně může znamenat určitý závazek, který nejsou připraveni podstoupit nebo se mohou obávat rizika ze ztráty zaměstnání a neschopnosti splácet apod., což znamená, že se většinou rozhodnou k pronájmu bytu, i když ve skutečnosti v bytě bydlet nechtějí. Ve skutečnosti jsou však rizika u pronájmu a hypotečního úvěru velmi podobná, protože k samotnému bydlení je potřeba pravidelně platit určitou částku, jinak vznikají problémy u obou produktů. Samozřejmě financování bydlení není jenom o pořízení vlastního obydlí, ale také o pravidelných měsíčních výdajích, ke kterým se například u hypotečního úvěru



kromě splátek přidávají i různá nutná pojištění, jako je pojištění nemovitosti a životní pojištění, dále pak různé zálohy, jako jsou zálohy na elektriku, vodu, telefon atp., tudíž je důležité si alespoň přibližně spočítat měsíční výdaje na bydlení a potom teprve určit vhodnou výši měsíční splátky úvěru.

V této bakalářské práci se tedy budou nacházet tři základní celky. Prvním celkem budou teoretická východiska, kde budou přiblíženy důležité pojmy a podrobněji popsána problematika hypotečních úvěrů, na které se tato práce zaměřuje. Druhým celkem bude analýza vývoje financování v ČR, kde bude přiblížen vývoj počtu bank v ČR, vývoj úrokových sazeb, analýza objemu úvěrů, výstavby a cen bytů, a nakonec také srovnání aktuálních úrokových sazeb hlavních produktů komerčních bank. A třetím celkem jsou pak samotné modelové případy, na kterých budou přiblíženy problémy a rizika pro jednotlivé žadatele. Před samotným porovnáním dojde k výběru pěti nejvýhodnějších bank podle aktuálních úrokových sazeb.

## 2 Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je objasnit problematiku financování bydlení, popsat jednotlivé produkty s tím spojené, jako je např. hypoteční úvěr, nájem či stavební spoření, představit náležitosti sjednávání jednotlivých produktů, jejich srovnání, a to jak mezi sebou, tak i v rámci produktů samotných, přičemž primárně je tato práce zaměřena na problematiku hypotečních úvěrů.

Mezi hlavní cíle tedy patří analýza současné situace na trhu úvěrových produktů a namodelování konkrétních situací, na kterých budou mimo jiné ukázány rizikové situace. Dále bude v rámci modelových případů zhodnoceno, zda by fiktivní rodina měla nárok na hypoteční úvěr a za jakých podmínek. Dojde ke komparaci nabídek jednotlivých vybraných bank a zhodnocení nejvýhodnějších nabídek pro danou rodinu.

V rámci kapitoly Teoretická východiska bude především čerpáno z publikací Petra Syrového a Lenky Vichnarové a Jolany Novákové, dále pak z internetových stránek věnujících se financím. V rámci ostatních celků bude využit především internet, protože např. u modelových případů budou nutné aktuální informace, které se nachází na stránkách jednotlivých bank. Kromě těchto stránek pak budou využity weby České národní banky a Českého statistického úřadu, a to především k analýze vývoje financování.

Vzhledem k tomu, že financování bydlení je poměrně obsírná tematika, tak modelové případy budou zaměřeny na tu nejčastější variantu, tedy na hypoteční úvěry. Jeden modelový případ se zaměří na typické žadatele (podle serveru chytryhonza.cz), zároveň však budou v této práci ukázáni částečně problematičtí žadatelé. Vzniká tu ovšem možnost práci v budoucnu rozšířit a obohatit o další produkty a jejich vzájemnou komparaci.

Z metod bude v této práci využita především rešerše potřebných údajů, jejich komparace a zpracování do přehledných tabulek a grafů, dále pak konstrukce vlastních modelových případů a ukázka jejich řešení.

### 3 Teoretická východiska

Jak již bylo zmíněno v úvodu této bakalářské práce, existuje mnoho způsobů, jak financovat vlastní bydlení. Kromě v dnešní době velmi známého pronájmu bytu, pořízení bytu či domu za pomoci hypotečního úvěru nebo stavebního spoření a s ním spojeného úvěru ze stavebního spoření, bylo především v minulosti oblíbené si na nemovitost našetřit sám z vlastního příjmu, popřípadě za pomoci rodičů a známých, na což většinou běžnému člověku na starší dům v menší obci stačilo několik málo let.

Stále běžnější je v současnosti také vybudování menší bytové jednotky v domě rodičů, většinou o velikosti 1+1, což znamená jeden obytný pokoj a kuchyňský kout s jídelnou. Ve větších domech, kde jsou k dispozici dvě koupelny, je možné i rozdělení jejich užívání, nebo mohou být společné. Toto je ale víceméně provizorní řešení, které je dostačující především pro mladé lidi, kteří ještě studují, nebo jsou čerstvými absolventy a hledají vhodné zaměstnání. Ve většině případů však přijde chvíle, kdy se začne pomýšlet na založení rodiny, a pokud není dům rodičů opravdu velký, tak je potřeba zapřemýšlet o jiném řešení bytové situace.

Posledním jednoduchým řešením vlastního bydlení je dědictví (ať už po prarodičích nebo vzdálených příbuzných), a to jak v podobě bytu či domu, ale i finančního obnosu, který cenu nemovitosti pokryje. Toto řešení je však většinou dostupné pouze pro menší část obyvatelstva a nedá se nad ním reálně uvažovat.

#### 3.1 Nájem

Pronájem bytu jako řešení bydlení je většinou první možnost, která napadne mladé lidi. Je to poměrně flexibilní, protože nájemní smlouvy mohou být např. pouze na rok, tudíž je možné změnit bydlení, pokud je nevyhovující, přestěhovat se za prací, k novému partnerovi atp.

Nicméně, jako každý z uvedených způsobů financování bydlení, má i nájem svoje nevýhody. Při pronájmu bytu dochází k pravidelné platbě majiteli za poskytnutou možnost využívat jeho byt a vybavení – tedy dochází k okamžité spotřebě peněz za využívanou službu, protože nájemci nikdy nebude poskytnuto vlastnické právo na danou nemovitost a nájem tedy bude muset platit tak dlouho, jak dlouho bude chtít v pronajímaném bytě bydlet. [1] „Nájmy jsou státem nebo obcemi

*usměrňované, a tím zvýhodňované. Pak ještě existují nájmy, které se označují jako tržní. V tomto případě majitel (nejčastěji fyzická osoba) pronajme byt a inkasuje nájemné. Jeho výše se řídí tržními pravidly – tedy nabídkou a poptávkou.“ ([1] :14)*

Mgr. Petr Syrový ve své publikaci uvádí příklad na pronájem bytu o dispozici 2+kk v Praze, který má hodnotu 1,5 milionu Kč a jehož nájem se pohybuje okolo osmi tisíc za měsíc, pravděpodobně bez energií. Vzhledem k tomu, že publikace je z roku 2005, pro účely této práce a pozdější porovnání s hypotečními úvěry se bude počítat s hodnotou bytu 2 miliony Kč a nájmem přibližně deset tisíc, pochopitelně to nebude byt v centru Prahy, který by měl hodnotu vyšší. Pro jednoduché porovnání, při pořízení domu v hodnotě 2 miliony a délkou splácení přibližně 27 let, bude měsíční splátka úvěru také kolem deseti tisíc korun. [4] Otázkou tedy zůstává, zda je nájem opravdu o tolik lepší než hypoteční úvěr, zvláště když se vezme v potaz, že pronajímaná nemovitost nikdy nebude patřit nájemci.

Je pravda, že nájemné se odvíjí od několika faktorů, např. v jaké lokalitě se nemovitost nachází, zda je to byt ve městě či na vesnici, pokud je to vesnice, tak zda se tam nachází základní občanská vybavenost, jako jsou obchody, lékařská péče apod., jaká je dostupnost do obce, tedy zda se tam nachází vlakové nádraží či zda tam staví autobusy a v neposlední řadě také závisí na nemovitosti samé, tudíž jestli je vybavená nebo si ji musí nájemce zařídit sám, zda je zrekonstruovaná, jaké má dispozice, tedy zda je to např. garsoniéra nebo velký byt typu 4+1 atp.

Další věc, se kterou se musí počítat při financování pomocí pronájmu, je změna nájemného v čase. Vzhledem k tomu, že ceny nemovitostí neustále rostou, je jisté, že porostou i samotné ceny nájemného. [1] Mgr. Petr Syrový pro ilustraci počítá vývoj nájemného v časovém horizontu třiceti let, kdy je pro názornou ukázkou využita inflace 2 a 4 %. Vzhledem k aktuálnímu vývoji inflace, kdy se pohybuje pod hranicí 2 %, je v následující tabulce využita hodnota 1,4 %, což je průměrná inflace za rok 2013 a 3,3 %, což je průměrná inflace za rok 2012. [5]

Tab. 1: Nárůst nájemného při počátečním nájmu 10 000 Kč (resp. 8 000 Kč), při ročním růstu nájmu o 1,4 % (resp. 3,3 %)

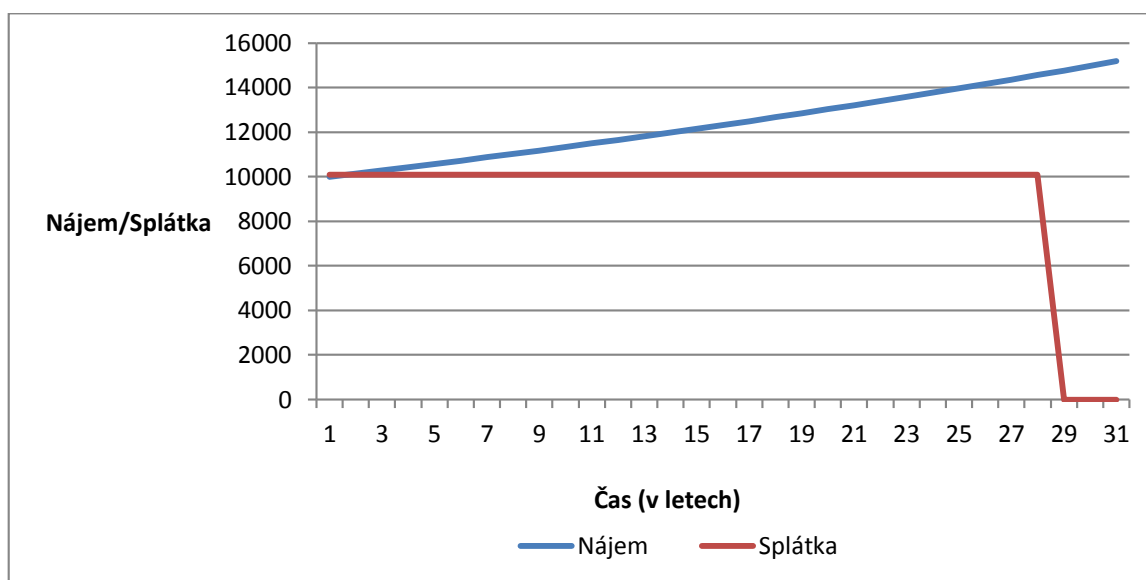
| Nájemné<br>(v Kč) | Růst        | Počet let |        |        |        |        |        |
|-------------------|-------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                   |             | 0         | 1      | 5      | 10     | 20     | 30     |
| 10 000            | 1,4 % p. a. | 10 000    | 10 140 | 10 720 | 11 492 | 13 206 | 15 175 |
|                   | 3,3 % p. a. | 10 000    | 10 330 | 11 763 | 13 836 | 19 143 | 26 486 |
| 8 000             | 1,4 % p. a. | 8 000     | 8 112  | 8 576  | 9 193  | 10 565 | 12 140 |
|                   | 3,3 % p. a. | 8 000     | 8 264  | 9 410  | 11 069 | 15 314 | 21 188 |

Zdroj: Vlastní výpočty, inspirace tabulkou Mgr. Petra Syrového (aktualizace hodnot) [1]

Jak lze vidět v tabulce výše, při nájmu 10 000 Kč, i při relativně nízké inflaci, která byla v roce 2013, by nájemník za třicet let platil nájem o polovinu větší. Kdyby byla inflace 3,3 %, jako tomu bylo v roce 2012, tak by nájemník za třicet let platil nájem dokonce dva a půl krát větší. Samozřejmě platí, že se inflace rok od roku mění a navíc je nájemné jistým způsobem regulováno, nicméně jeho zvyšování se nájemník rozhodně nevyhne, což by mohl být problém např. na konci produktivního věku, kdy se očekává značný pokles příjmu. [1] V porovnání s hypotečním úvěrem je tedy pronájem výrazně nevýhodný, protože splátka hypotéky závisí především na dané úrokové sazbě, která i když se po ukončení fixace změní, tak to výši měsíční splátky většinou příliš neovlivní, nehledě na to, že úrokové sazby mohou jít oběma směry, tudíž se mohou zvyšovat, ale i snižovat, což probíhalo právě v posledních letech, přičemž v současnosti se úrokové sazby nacházejí na svém minimu, což je mezi dvěma a třemi procenty. [6]

Mgr. Petr Syrový ilustruje tuto skutečnost grafem, který musel být pro účely této práce přepracován, aby korespondoval s údaji stanovenými výše, přičemž vychází z tabulky růstu nájmu a počítá pro zjednodušení se stálou výší splátky hypotečního úvěru, jehož délka je tedy 27 let a měsíční splátka 10 093 Kč při úrokové sazbě 3,99 % (pozn.: jedná se o 100% úvěr, tedy kdyby měl žadatel našetřeny nějaké peníze, tak by byla úroková sazba nižší a tudíž by bylo dosaženo hranice deseti tisíc již při nižší délce splatnosti úvěru).

Graf 1: Porovnání nájmu a splátky úvěru



Zdroj: Vlastní graf, inspirovaný grafem Mgr. Petra Syrového (aktualizované hodnoty) [1]

Obecně si totiž lidé myslí, že na nájem, který je 10 000 Kč za měsíc finance mají, ale na splácení hypotečního úvěru ne, protože částka v řádech milionů se jim zdá velká, ačkoli ve skutečnosti je výše nájmu a splátky hypotečního úvěru srovnatelná. [1]

### 3.2 Hypoteční úvěr

Druhou nejrozšířenější variantou, jak financovat vlastní bydlení, je hypoteční úvěr, který především v poslední době nabývá na popularitě, především díky nižším úrokovým sazbám oproti jiným úvěrům, a také s přihlédnutím k faktu, že v současné době jsou úrokové sazby na svém minimu.

Hypoteční úvěr je tedy úvěr, jehož definice je ukotvena v zákoně o dluhopisech č.190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do Evropské unie, tedy 1. 5. 2004, a je to úvěr, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, která se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. [7] Pokud se tedy vezme v potaz skutečnost, že tento úvěr je využit na nákup, výstavbu či

rekonstrukci nemovitosti, jedná se o úvěr dlouhodobý, účelový a zajištěný. Pomocí hypotéky lze také financovat jiný úvěr, který byl v minulosti na pořízení bydlení použit, nicméně se nevztahuje na kompletní pořízení nábytku či elektroniky v domě a jistá omezení skýtá i koupě bytu v družstevním vlastnictví, protože člen družstva není zapsán v katastru nemovitostí a nemůže tedy být bance zastavit. [2]

Některé banky tuto situaci řeší speciálním hypotečním úvěrem přímo na družstevní byty. „Poskytují ho například Česká spořitelna, ČSOB, Hypoteční banka a Komerční banka. Banka klientovi schválí hypotéku, podmínkou však je, že do roka bude družstevní podíl převeden na osobní vlastnictví. O tom chce banka předem ujištění v podobě souhlasu členské schůze družstevníků nebo potvrzení od představenstva družstva.“ ([2] :3) V tomto případě tedy lze ručit buď jinou nemovitostí, nebo i nemovitostí nakupovanou, ale to pouze pod podmínkou, že bytový dům je rozdělen prohlášením vlastníka na samostatné bytové jednotky a Družstvo bude souhlasit s podpisem zástavní smlouvy. [8] Například Hypoteční banka na svých webových stránkách nabízí hypoteční úvěr na družstevní byt až do výše 70 % odhadní výše zastavované nemovitosti, který lze splácet od pěti až do čtyřiceti let.

Pokud by klient nechtěl nebo momentálně nemohl ručit nemovitostí, je možné si pořídit tzv. předhypoteční úvěr, který slouží k financování nemovitostí, na které není možné v současné době vložit zástavní právo, a jehož splatnost je jeden rok (popřípadě i dva roky, záleží na bance), přičemž po dobu tohoto roku klient splácí pouze úroky, nikoli jistinu, ta je jednorázově splacena z hypotečního úvěru, který po roce následuje. [8] Tento předhypoteční úvěr lze využít i na výstavbu montovaných dřevostaveb a dalších typů ekologického bydlení, pro něž je typická velká rychlost výstavby, která se pohybuje okolo několika týdnů a průběh stavby neumožňuje zápis do katastru nemovitostí, tudíž na ně nelze uplatnit zástavní právo. [8] Nevýhodou tohoto typu úvěru bývá vyšší úroková sazba, která se pro představu u Hypoteční banky pohybuje okolo pěti procent, což je v době, kdy se úroková sazba hypotečního úvěru pohybuje již od dvou procent, poměrně vysoké číslo.

### **3.2.1 Druhy hypotečních úvěrů**

Základní rozdělení hypotečních úvěrů je podle účelu. Jedná se o hypotéku klasickou, tedy účelovou, dále pak tzv. americkou hypotéku, která je neúčelová, a dále by se sem

dal zařadit předhypoteční úvěr, který je účelový, ale jak již bylo výše zmíněno, je čerpán bez zástavního práva.

- **Klasická hypotéka** – tento druh hypotečního úvěru ještě může být rozdělen podle jeho výše. Standardně se hypoteční úvěry pohybují do výše 70 % hodnoty nemovitosti, což znamená, že když si člověk potřebuje půjčit na nemovitost, musí již mít nějaké úspory. Dále pak některé banky poskytují stoprocentní hypotéky, což znamená, že tento produkt je vhodný pro klienty, kteří nemají vlastní hotovost nebo ji chtějí investovat např. do rekonstrukce nemovitosti, nicméně bude jim k dispozici pouze částka, která odpovídá ocenění znalce příslušné banky. [2] Problém nastává, když majitel nemovitosti žádá částku vyšší než je odhadní cena, poté je nutné zastavit navíc další nemovitost nebo přiložit vlastní úspory. [2] Ze zjevných rizik, která plynou pro banku při poskytnutí stoprocentní hypotéky, vyplývá, že úrokové sazby těchto úvěrů bývají vyšší. Obecně platí, že čím menší je podíl úvěru a ceny nemovitosti, tím nižší je úroková sazba. Nicméně výše konečné úrokové sazby závisí na více faktorech. Klasická hypotéka je účelová, což znamená, že je určena na konkrétní situace spojené s bydlením, kterými jsou především:
  - nákup nemovitosti,
  - stavba nemovitosti,
  - rekonstrukce nemovitosti.
- **Americká hypotéka** – navzdory názvu se nejedná doslova o hypoteční úvěr, ve skutečnosti je to spíše neúčelový úvěr, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti, tudíž lze poskytnuté finance použít v podstatě na cokoli, včetně financování bydlení, což není příliš výhodné, protože úrokové sazby amerických hypoték jsou obecně vyšší než u hypoték klasických. [2] Např. Hypoteční banka americké hypotéky nabízí do výše 70 % ceny zastavované nemovitosti, při splatnosti až 20 let, bez sankcí za předčasné splacení, není vyžadováno životní pojištění klienta, ale úroková míra se pohybuje okolo osmi procent, což je v současnosti třikrát více než výše úrokové míry u klasického hypotečního úvěru.



Podle způsobu splácení se pak hypoteční úvěry rozdělují na tři typy, přičemž nejčastější je první typ, tedy s anuitním splácením. [2]

- **S anuitním splácením** – *„Nejčastějším způsobem splácení je splácení anuitní, jež se realizuje prostřednictvím neměnných splátek uskutečňovaných v pravidelných termínech. V průběhu splácení se mění podíl úroku a úmoru v anuitní splátce, přičemž úrok úměrně ke klesající jistině klesá a úmor se zvyšuje právě o částku, o kterou se úrok snížil.“* ([3] :65) Ve skutečnosti tedy ze začátku klient platí vyšší úroky, nicméně může si o ně snížit daňový základ a zpočátku tedy více ušetřit na daních. [2]
- **S degresivním splácením** – *„Degresivní splácení se vyznačuje trvale klesajícími splátkami hypotečního úvěru, jež zahrnují konstantní výši úmoru a snižující se jistině odpovídající klesající úrok.“* ([3] :65) Oproti anuitnímu splácení však klient zaplatí na úrocích méně a celkově se tento model hodí spíše pro starší lidi, kteří předpokládají, že se s postupem času bude jejich příjem snižovat (tedy např. při odchodu do důchodu). [2]
- **S progresivním splácením** – *„Progresivní splátky mají naopak charakter retardovaně rostoucí, neboť úmor ve splátce se postupně zvyšuje (nejčastěji aritmetickou řadou) a úrok úměrně ke klesající jistině klesá. Retardovaně rostoucí charakter je dán faktem, že růst splátky je díky klesajícímu úroku pomalejší než růst úmoru. Tento druh splátek nabízejí některé hypoteční banky klientům, fyzickým osobám, u nichž lze předpokládat postupný nárůst jejich pravidelného příjmu.“* ([3] :65)

Šárka Hyblerová ve své publikaci porovnává všechny tři způsoby splácení, kde je možné vidět průběh splátek a úrokové nákladnosti jednotlivých způsobů splácení, v modelovém příkladu hypotečního úvěru ve výši tisíc jednotek se splatností pět let a úrokovou sazbou 10 % p. a.

Z níže uvedené tabulky je patrné, že nejvýhodnější je tedy splácení degresivní, kde klient zaplatí nižší objem úroků než při jiných způsobech splácení. Příčinou je počáteční vysoká splátka, tedy i vyšší jistota banky, protože se jí již v prvních letech splácení vrátí mnohem větší podíl peněz než při ostatních druzích splácení. Postup pro výpočet údajů z výše uvedené tabulky je uveden v přílohách.

Tab. 2: Porovnání různých způsobů splácení hypotečního úvěru

| Rok           | Degresivní splácení |      |            | Progresivní splácení |       |              | Anuitní splácení |       |            |
|---------------|---------------------|------|------------|----------------------|-------|--------------|------------------|-------|------------|
|               | Splátka             | Úmor | Úrok       | Splátka              | Úmor  | Úrok         | Splátka          | Úmor  | Úrok       |
| 1.            | 300                 | 200  | 100        | 166,6                | 66,6  | 100          | 263,8            | 163,8 | 100        |
| 2.            | 280                 | 200  | 80         | 226,5                | 133,2 | 93,3         | 263,8            | 180,2 | 83,6       |
| 3.            | 260                 | 200  | 60         | 279,8                | 199,8 | 80           | 263,8            | 198,2 | 65,6       |
| 4.            | 240                 | 200  | 40         | 326,4                | 266,4 | 60           | 263,8            | 218   | 45,8       |
| 5.            | 220                 | 200  | 20         | 367,4                | 334   | 33,4         | 263,8            | 239,8 | 24         |
| <b>Celkem</b> | 1300                | 1000 | <b>300</b> | 1366,7               | 1000  | <b>366,7</b> | 1319             | 1000  | <b>319</b> |

Zdroj: [3]

Úvěry se dají také podle splácení rozdělit na ty, které mají **fixovanou** úrokovou sazbu a na ty, které mají úrokovou sazbu **plovoucí**, tzv. floating rate, která je volně pohyblivá. „Sazba je navázána na PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate), tedy tržní úrokovou sazbu vyhlášenou ČNB, za kterou si banky půjčují navzájem. Konečnou úrokovou sazbu banka vypočítává tak, že k PRIBORu připočte svoji marži (cca 2 %). Splátka variabilní hypotéky se pak skládá ze splátky jistiny, úroku dle úrokové sazby PRIBOR a marže banky. Základní vlastností hypotéky s plovoucí sazbou je měsíční splátka, měnící se v závislosti na proměnlivé úrokové sazbě.“ [9] V současnosti (duben 2014) se PRIBOR podle ČNB pohybuje okolo 0,15 %, tudíž plovoucí úrokové sazby se pohybují okolo 2 %.

Obecně platí, že čím delší je fixace, tím vyšší bude fixovaná úroková sazba, protože bance zde vzniká tzv. úrokové riziko, které spočívá v nemožnosti odhadnout dlouhodobý vývoj úrokových sazeb.

V níže uvedené tabulce je možné vidět rozdíl poskytnuté úrokové sazby při určité fixaci a následně tedy i rozdíl měsíčních splátek. Parametry hypotečního úvěru jsou: cena nemovitosti 2 miliony, naspořená částka 300 000, úvěr 1,7 milionu a doba splácení 30 let.

Tab. 3: Výše úrokové sazby v závislosti na délce fixace

| Fixace | Komerční banka         |                           | Hypoteční banka        |                           |
|--------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|        | Úroková sazba<br>(v %) | Měsíční<br>splátka (v Kč) | Úroková sazba<br>(v %) | Měsíční<br>splátka (v Kč) |
| 1 rok  | 4,79                   | 8 909                     | 4,39                   | 8 503                     |
| 3 roky | 3,99                   | 8 106                     | 3,04                   | 7 204                     |
| 5 let  | 3,99                   | 8 106                     | 3,09                   | 7 250                     |
| 7 let  | 4,39                   | 8 503                     | 3,19                   | 7 343                     |
| 10 let | 4,69                   | 8 807                     | 4,49                   | 8 604                     |
| 15 let | 4,79                   | 8 909                     | 4,99                   | 9 116                     |

Zdroj: Vlastní tabulka, data převzata od Komerční banky [4] a Hypoteční banky [8]

Úvěry se dále dají rozdělit podle **periodicity** splácení na:

- roční,
- pololetní,
- čtvrtletní,
- měsíční,
- denní.

Zde platí, že čím častější jsou splátky úvěru, tím nižší jsou celkové úrokové náklady na úvěr, nicméně pokud se nezapočítávají administrativní náklady, které při častějším splácení rostou. [3]

### 3.2.2 Úroková sazba

Faktorů, které ovlivňují výši úrokové sazby, za kterou klient výsledně obdrží úvěr, je několik. Ačkoli banky často poutají na velmi nízké úrokové sazby, ne každý na ně dosáhne, a konečná sazba může být výrazně vyšší. Důvodem je individuální přístup ke každému klientovi a rozdílné požadavky, majetkové poměry atp.

Faktory ovlivňující výši úrokové sazby mohou být následující:

- **Úrokové sazby na trhu** – výše úrokové sazby je ovlivněna sazbami u dluhopisů, ze kterých banka čerpá prostředky. [1]
- **„Kvalita“ klienta** – projevuje se především ve výši měsíčních příjmů klienta, jejich stálosti (např. zda má pracovní poměr na dobu neurčitou), dále pak ve velikosti jeho majetku – jak velký požaduje hypoteční úvěr vzhledem k ceně nemovitosti, atp. Rizikovější klienti pak musí počítat s vyšší úrokovou sazbou. [1]
- **Doba splatnosti hypotečního úvěru** – dlouhá doba splatnosti opět představuje větší riziko pro banku, protože se za danou dobu může klientova situace změnit. [1] Některé banky v dnešní době však naopak upřednostňují delší splatnost a nabízejí klientům nižší úrokovou sazbu.
- **Doba fixace** – o tomto faktoru již v této práci byla zmínka výše. V podstatě zde platí podobné pravidlo – čím delší doba fixace, tím větší riziko pro banku (nedokáže odhadnout dlouhodobý vývoj úrokových sazeb na trhu), tudíž klient dostane vyšší sazbu. V tabulce výše je však vidět, že obecně nejvýhodnější je fixace na tři roky, protože fixace pouze na jeden rok nabízí podobnou sazbu jako fixace dlouhodobé.
- **Konkurenční prostředí hypotečních bank** – vyšší konkurence pochopitelně znamená nižší úrokové sazby pro klienty. [1]
- **Druh produktu** – druhy hypotečních úvěrů spolu s jejich výhodami a nevýhodami jsou vypsány v předchozí podkapitole.
- **Nový klient nebo konec fixace** – tento faktor v podstatě představuje přilákání nových klientů pod záminkou nižší úrokové sazby, kdežto naopak stávající klienti při skončení doby fixace dostanou úrokovou sazbu vyšší, protože je předpoklad klientovy neochoty měnit banku a vyřizovat všechny náležitosti. [1] Některé banky samozřejmě nabízí i výhody pro stávající osvědčené klienty v podobě nižších úrokových sazeb.

*„Splátka hypotečního úvěru v sobě zahrnuje jak splátku úroku, tak i splátku jistiny. Splátka jistiny je ta část splátky, která má za následek postupný pokles dluhu. Jak výše úvěru klesá, klesá i výše splátky úroků a zároveň roste výše splátky jistiny. Celková splátka je v čase stále stejně vysoká.“ ([1] :44)*

Výši měsíční anuitní splátky lze vypočítat z následujícího vzorce: [10]

$$\frac{HU * i_{p.m.} * (1 + i_{p.m.})^{12n}}{(1 + i_{p.m.})^{12n} - 1}$$

kde  $i_{p.m.} = i_{p.a.}/12$

HU = výše hypotečního úvěru

n = doba splatnosti úvěru v letech

$i_{p.m.}$  = měsíční úroková sazba

$i_{p.a.}$  = roční úroková sazba

Pro ilustraci byly vypočítány výše měsíčních splátek hypotečního úvěru o velikosti dva miliony korun na různé doby splatnosti při různých úrokových sazbách.

*Tab. 4: Výše měsíční splátky hypotečního úvěru ve výši 2 miliony při různých úrokových sazbách a různých dobách splatnosti*

| Úroková sazba | Počet let |       |       |       |       |       |
|---------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
|               | 5         | 10    | 15    | 20    | 25    | 30    |
| <b>1,5 %</b>  | 34620     | 17958 | 12415 | 9651  | 7999  | 6902  |
| <b>2 %</b>    | 35056     | 18403 | 12870 | 10118 | 8477  | 7392  |
| <b>2,5 %</b>  | 35495     | 18854 | 13336 | 10598 | 8972  | 7902  |
| <b>3 %</b>    | 35937     | 19312 | 13812 | 11092 | 9484  | 8432  |
| <b>3,5 %</b>  | 36383     | 19777 | 14298 | 11599 | 10012 | 8981  |
| <b>4 %</b>    | 36833     | 20249 | 14794 | 12120 | 10557 | 9548  |
| <b>4,5 %</b>  | 37286     | 20728 | 15300 | 12653 | 11117 | 10134 |
| <b>5 %</b>    | 37742     | 21213 | 15816 | 13199 | 11692 | 10736 |

*Zdroj: Vlastní výpočty, inspirace tabulkou Mgr. Petra Srového [1]*

### 3.2.3 Náležitosti hypotečního úvěru

Dokumenty, které jsou potřeba k získání hypotečního úvěru, se mohou lehce lišit podle toho, zda se jedná o koupi hotového bytu či domu, domu, kde je zapotřebí rekonstrukce, nebo zda se jedná o stavbu domu, kde opět záleží na tom, zda je k dispozici pozemek, nebo je nutné ho koupit.

Obecně platí, že při žádosti o hypoteční úvěr je nutné doložit **osobní doklady** (postačí občanský průkaz), **doklady potvrzující příjmy a výdaje**, a **doklady vztahující se k nemovitosti**. [2]

#### 3.2.3.1 Doklady o příjmech a výdajích

Vzhledem k tomu, že povinností banky je zmapovat veškeré příjmy a výdaje žadatele, a navíc počítat s jistou rezervou na běžné životní potřeby, tak často dochází k situaci, kdy žadatelé tyto požadavky nesplní a hypoteční úvěr jim nemůže být poskytnut. [36] V dnešní době některé banky poskytují i hypoteční úvěry bez nutnosti doložení příjmů, nicméně toto riziko bývá kompenzováno vyšší úrokovou sazbou či dalšími poplatky.

Obvykle se tedy sečtou veškeré příjmy rodiny (teda žadatele a spolužadatelů), do nichž se započítává nejen mzda, ale i další příjmy např. z pronájmu a dalších přivýdělků. Tyto příjmy musí být prokázány, tudíž je nutné doložit potvrzení zaměstnavatele o výši mzdy nejčastěji za posledních šest až dvacet čtyři měsíců, přičemž toto potvrzení nesmí být starší než třicet dní, a zaměstnanec musí mít uzavřený zaměstnanecký poměr na dobu neurčitou. Pokud se jedná o osobu samostatně výdělečně činnou, tak je nutné doložit daňové přiznání potvrzené finančním úřadem za stejné časové období jako tomu je u zaměstnance. Je zřejmé, že podobným způsobem musí být doloženy i závazky žadatele, tedy půjčky a další pravidelné výdaje. [36]

*„Po odečtení všech nutných výdajů včetně splátky hypotečního úvěru by měl rodině žadatele zbývat alespoň 1,2 násobek životního minima. Banky v praxi bývají přísnější, stanovují si totiž určitou rezervu v podobě koeficientu, kterým životní minimum násobí.“ [36]*

### **Doložení příjmů – zaměstnanec:**

- potvrzení zaměstnavatele o příjmu,
- potvrzená kopie mzdového listu či výplatní pásky za určité období požadované bankou,
- potvrzení o ostatních příjmech (z pronájmu – nájemní smlouva a vlastnický list k dané nemovitosti atp.).

### **Doložení příjmů – podnikatel:**

- živnostenský list či koncese,
- potvrzení ČSSZ a ZP o prováděných platbách ve prospěch těchto institucí,
- přiznání k dani z příjmu fyzických osob za určité období požadované bankou (potvrzené finančním úřadem),
- potvrzení o ostatních příjmech – pronájem – viz zaměstnanec; potvrzení o kapitálových příjmech (cenné papíry atp.).

### **Doložení výdajů:**

- úvěrové smlouvy, smlouvy o leasingu, potvrzení o dalších půjčkách,
- smlouva o stavebním spoření, penzijním připojištění,
- pojistné smlouvy + doklady o platbách pojistného (životní pojištění, úrazové pojištění, pojištění vozidla, nemovitosti, domácnosti atd.),
- potvrzení o dalších pravidelných výdajích (např. výživné),
- doložení ostatních závazků (např. prohlášení o ručení). [36]

#### **3.2.3.2 Doklady k nemovitosti**

Banka vyžaduje poměrně velké množství dokumentů ohledně nemovitosti, nicméně některé z požadovaných dokladů si podle posledních trendů může sehnat i sama, nicméně je možné, že za tyto úkony bude požadovat jistý poplatek.

#### **Dokumenty k nemovitosti – koupě:**

- kupní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí (musí obsahovat návrh kupní smlouvy),
- výpis z katastru nemovitostí (nesmí být starší než tři měsíce) – některé banky využívají vzdáleného přístupu do katastru nemovitostí (poplatek sto korun),

- snímek z katastrální mapy (nesmí být starší než jeden rok),
- odhad ceny nemovitosti (nesmí být starší než půl roku) – někdy zajišťuje přímo banka (cena se pohybuje mezi třemi až deseti tisíci korun),
- pojistná smlouva k nemovitosti,
- dohoda nebo rozhodnutí soudu formou notářského zápisu v případě rozšíření či zúžení společného jmění manželů,
- doložení vlastních finančních prostředků pokud se nejedná o stoprocentní hypotéku (např. výpisem z účtu),
- zástava (ručení za hypoteční úvěr; poplatek za vklad zástavní smlouvy je pět set korun).

*Zástavou je zpravidla pořízovaná nemovitost, která však musí být pojištěna a pojistka vinkulována ve prospěch banky. Zástavní právo k této nemovitosti se zapisuje do katastru nemovitostí. V případě, že se zatím jedná pouze o stavbu, lze ji zapsat do katastru jako rozestavěnou nemovitost a zároveň jako zástavu pro hypoteční úvěr ve chvíli, kdy bude vysoká alespoň jeden metr nad zemí. [36]*

#### **Dokumenty k nemovitosti – stavba:**

- smlouva o dílo,
- geometrický plán,
- doložení vlastních finančních prostředků (viz. koupě),
- územní rozhodnutí (pokud nebylo vydáno stavební povolení),
- stavební povolení s doložkou nabytí právní moci,
- přehled rozpočtových nákladů (ať už se jedná o výstavbu nebo pouze rekonstrukci),
- časový plán čerpání (může být součástí smlouvy o dílo). [36]

### **3.3 Stavební spoření**

Ačkoli jsou hypoteční úvěry bezpochyby nejvyužívanějším způsobem financování vlastního bydlení, tak určitá část lidí využívá i další způsoby, jakým je např. stavební spoření nebo v případě, že nedosáhnou na získání hypotečního úvěru, tak se rozhodnout vzít si klasický spotřebitelský úvěr, popřípadě americkou hypotéku.



Z těchto všech možností, je však významnější pouze stavební spoření, které je druhou nejčastější možností financování.

Hlavním znakem stavebního spoření je skutečnost, že se jedná o dlouhodobé spoření, tedy minimálně na šest let. Klient si sice může své uložené prostředky vybrat i dříve, ale přijde o státní podporu, což už pro něj nebude příliš výhodné. Další charakteristikou je, že vklady jsou průběžně úročeny úrokem z vkladů, a navíc má klient jednou ročně nárok na státní podporu. [37]

Celkově však platí, že výhodnost stavebního spoření se s postupem času snižuje. V současnosti je totiž možné získat pouze desetiprocentní státní podporu z vkladu do dvaceti tisíc korun ročně, to znamená dva tisíce korun. Téměř do roku 2010 (včetně toho roku, pokud byly smlouvy uzavřené před rokem 2004) činila výše státní podpory čtyři a půl tisíce korun, což je 22,5 % (tedy víc než dvojnásobek). V roce 2010 pak klienti s novějšími smlouvami získali podporu pouze tři tisíce korun, což je 15 %. V roce 2011 pak došlo k sjednocení státní podpory u všech smluv na současných 10 %, tedy již zmiňované dva tisíce korun. Další podstatnou změnou bylo zavedení zdanění připisovaných úroků, protože před rokem 2010 k jejich danění nedocházelo vůbec, přičemž v současnosti se na tyto výnosy vztahuje patnáctiprocentní srážková daň. V roce 2010 byla pak státní podpora dokonce daněna padesáti procenty. [37]

*„Ukládat může každá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, občanům Evropské unie stačí povolení k pobytu, všichni pak musejí mít přidělené rodné číslo. Spořit lze tedy i dětem, a to už od narození. Každý může současně uzavřít více smluv s různými stavebními spořitelny, ale státní podpora je poskytována jen na jednu smlouvu. Výjimku tvoří situace, kdy má klient sjednanou smlouvu o stavebním spoření a v rámci dědického řízení zdědí ještě jednu.“ ([2] :43)*

Před podpisem smlouvy je nutné sjednat podmínky spoření, zejména se jedná o nastavení tarifu s cílovou částkou, které chce klient spořením (a popřípadě úvěrem) dosáhnout. Tyto tarify se mohou u různých stavebních spořitelen lišit parametry, dobou, za kterou klient získá přístup k úvěru či délkou jeho splácení. [2]

### **3.3.1 Fáze stavebního spoření**

V rámci stavebního spoření se rozlišují dvě fáze, přičemž není nutné, aby klient prošel oběma. Jedná se o fázi spoření a fázi úvěru. Některé stavební spořitelny pak mohou

klientům, kteří si nemají v plánu brát úvěr, poskytnout lepší podmínky spoření, např. vyšší úrokové zhodnocení vkladů. [38]

### 3.3.1.1 Fáze spoření

V této fázi dochází buď k pravidelnému (tedy měsíčnímu, čtvrtletnímu, půlročnímu či ročnímu) nebo nepravidelnému (na účet klient ukládá kdykoli jakoukoli částku) ukládání finančních obnosů na příslušný účet u spořitelny. Úspory jsou pak ze zákona pojištěné, klient se tedy nevystavuje de facto žádnému riziku. [38]

Vložené vklady jsou pak, jak již bylo řečeno výše, úročeny úrokovou sazbou z vkladů a jednou ročně je k nim připisována státní podpora, která je opět úročena. Vložené finance lze bez sankcí vybrat až po šesti letech a je možné je využít na cokoli, i když se v posledních letech vedly četné diskuse o tom, že by mělo být stavební spoření čistě účelové, tedy pouze k potřebám bydlení (jinak by finance nebylo možné vybrat).

Roční úročení vkladů se na rozdíl od státní podpory může u jednotlivých stavebních spořitelen lišit. Proto je v následující tabulce uveden přehled úrokového zhodnocení vkladů u jednotlivých finančních institucí.

Tab. 5: Přehled úrokových sazeb u stavebního spoření

| <b>Stavební spořitelna</b>            | <b>Úrok z vkladů<br/>(v % p. a.)</b> | <b>Průměrné roční zhodnocení<br/>(v % p. a.)</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>Stavební spořitelna ČS</b>         | 1                                    | 3,4  |
| <b>Raiffeisen stavební spořitelna</b> | 1,5                                  | 4,7  |
| <b>Modrá pyramida</b>                 | 1,7                                  | 4,44   |
| <b>Wüstenrot stavební spořitelna</b>  | 1                                    | 4,29   |
| <b>ČMSS</b>                           | 1,3                                  | 4,8  |
| <b>GE Money Bank</b>                  | 1,5                                  | 4  |

Zdroj: Vlastní tabulka, data převzata z webů uvedených stavebních spořitelen

V průměrném ročním zhodnocení jsou již započítané příspěvky státu a jejich zhodnocení. U stavební spořitelny České spořitelny může být úrok z vkladů jedno nebo dvě procenta, záleží na podmínkách. Podobně i u Wüstenrot stavební spořitelny je k úroku jedno procento možno získat bonus ve výši půl procenta při splnění určitých podmínek. U Českomoravské stavební spořitelny je pak možno k základní úrokové sazbě také získat bonus, a to buď ve výši 0,6 % (při spoření na devět let) nebo 0,3 % (při spoření na šest let). Všechny průměrné roční sazby jsou však maximální, tudíž na ně klient vůbec nemusí dosáhnout. Podle průměrného ročního zhodnocení by se nejvýhodnější zdála Českomoravská stavební spořitelna, ale podle úroků z vkladů je to spíše Modrá pyramida.

### 3.3.1.2 Fáze úvěru

Pokud by klientovy naspořené peníze nestačily na splnění cílové částky, tak má možnost vzít si **úvěr ze stavebního spoření**. Ne každý klient si však tento úvěr může dovolit, je nutné proto splnit jisté požadavky, které se u různých stavebních spořitelen mohou lišit. Ze zákona je však nutné dodržet dvouletou fázi spoření. Mezi další podmínky dále patří naspoření určitého procenta z cílové částky (většinou se jedná o 35 až 40 %), předložení důkazů o dostatečné bonitě klienta (podobné jako u žádostí o hypoteční úvěry), případně zajištění úvěru. Nicméně úvěr musí být, na rozdíl od samotného spoření, použit výhradně na potřeby bydlení a tento účel musí být řádně prokázán. [38]

Pochopitelně není možné si půjčit více než je rozdíl mezi cílovou částkou a již naspořenými financemi. Zaplacené úroky je však stejně jako u hypotečního úvěru možné odečíst od daňového základu.

Pokud klient nedosáhne na úvěr ze stavebního spoření, tak lze využít tzv. **překlenovací úvěr**, který slouží k překlenutí doby do přidělení úvěru ze stavebního spoření. Tento úvěr je možné získat již od podpisu smlouvy o stavebním spoření, nicméně nebývá tak výhodný. Vzhledem k tomu, že se zde jedná o větší riziko, tak bývá přidělována i vyšší úroková sazba. Při splácení úroků z překlenovacího úvěru klient zároveň spoří na svůj účet u stavební spořitelny až do doby, kdy je mu přidělen úvěr ze stavebního spoření, kterým se splatí úvěr překlenovací. [38]

U překlenovacího úvěru si navíc de facto klient půjčuje i ty peníze, které si předtím naspořil. [37]

### **3.4 Ostatní důležité pojmy spojené s problematikou financování bydlení**

Vzhledem k tomu, že je významná část praktické části této bakalářské práce věnována analýze vývoje financování bydlení, tak je důležité vysvětlit i další pojmy, které se této problematiky týkají.

#### **3.4.1 Další způsoby financování bydlení**

Kromě pronájmu, hypotečního úvěru a stavebního spoření se lze setkat i s méně častými způsoby financování bydlení, mezi které patří:

- **Půjčka v rodině** – ať už pouze ústní dohodou nebo sepsaná, např. v podobě **směnky** – „cenný papír, ve kterém výstavce (emitent) bezpodmínečně slibuje osobě ve směnce uvedené (remitentovi), že jí v určené době a na určeném místě zaplatí směnečnou sumu (směnka vlastní), nebo ve kterém výstavce bezpodmínečně přikazuje třetí osobě (směnečníkovi), aby za něj zaplatila osobě ve směnce uvedené směnečnou sumu (v určené době a na určeném místě, cizí směnka).“ [39]
- **Dědictví či dar** – v dnešní době tato možnost není příliš častá.
- **Ostatní bankovní a nebankovní půjčky** – zpravidla se jedná o spotřebitelský úvěr, který kromě bank nabízejí i nebankovní společnosti (jako je Home Credit, Cetelem, Provident apod.). Spotřebitelský úvěr není obtížné získat, obzvláště pokud se jedná o ten nebankovní. Co se týče úrokových sazeb, tak ty se pohybují zpravidla okolo 6-7 %, nicméně u nebankovních společností to může být i více. (Např. Provident uvádí roční úrokovou míru 19 % a RPSN 49,7 %.) Nejčastěji si lze půjčit částky kolem 200 000 Kč, nicméně některé banky nabízí i větší částky (např. Česká spořitelna nabízí bez zajištění až 700 000 Kč.) Obecně však tyto částky stačí spíše na vybavení domu či na rekonstrukci, ne přímo na nákup nemovitosti.

### 3.4.2 Pojmy spojené s úvěry

Vzhledem k tomu, že úvěry jsou velmi častým způsobem financování bydlení, ať už se jedná o hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření či spotřebitelský úvěr, tak je nutné se pozastavit u nejdůležitějších pojmů.

- **Banka** – právnická osoba se sídlem v České republice založená jako akciová společnost, která má bankovní licenci od České národní banky, a jejíž hlavní činností je přijímání vkladů a poskytování úvěrů. [39]
- **ČNB** – centrální banka pro Českou republiku, vykonává dohled nad finančním trhem a mimo jiné se na jejích stránkách nacházejí informace o vývoji úrokových sazeb a objemech úvěrů.
- **Úroková míra** – „vyjadřuje podíl úroku na zapůjčené částce, resp. poměr úroku k velikosti zapůjčené peněžní sumy, nejčastěji v % za rok p. a.“ [40]
- **RPSN** – roční procentní sazba nákladů, tudíž jsou v této sazbě započítány i poplatky za vedení účtu, poplatky za správu úvěru, poplatky za uzavření smlouvy, pojištění schopnosti splácet atp. Nicméně ne všechny poplatky je povinné do ní uvádět, tudíž stále ještě nemusí obsahovat konečné náklady půjčky.
- **Diskontní sazba** – „Je to vlastně úrok z diskontního úvěru. Banky totiž mají možnost uložit přes noc u ČNB bez zajištění svoji přebytečnou likviditu, když o to požádají 15 minut před uzávěrkou účetního dne v Zúčtovacím centru ČNB. Minimální objem je 300 mil. Kč a dále celé násobky 100 mil. Kč. Takto uložená depozita jsou úročena diskontní sazbou, která proto obvykle představuje dolní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. Touto sazbou tedy ČNB ovlivňuje zprostředkovaně měnovou bázi.“ [41] Diskontní sazba má pak vliv i na výši úrokových sazeb úvěrů poskytovaných komerčními bankami.
- **Jistina** – jedná se o půjčený obnos peněz (tedy bez úroků).
- **LTV** – Loan to Value – poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti. [33]

### 3.4.3 Pojmy spojené s analýzou vývoje financování bydlení

Vzhledem k tomu, že data k této problematice byla občas čerpána nejen ze stránek jednotlivých bank a České národní banky, ale také ze stránek Českého statistického úřadu a Eurostatu, je nutné zmínit i tyto instituce.

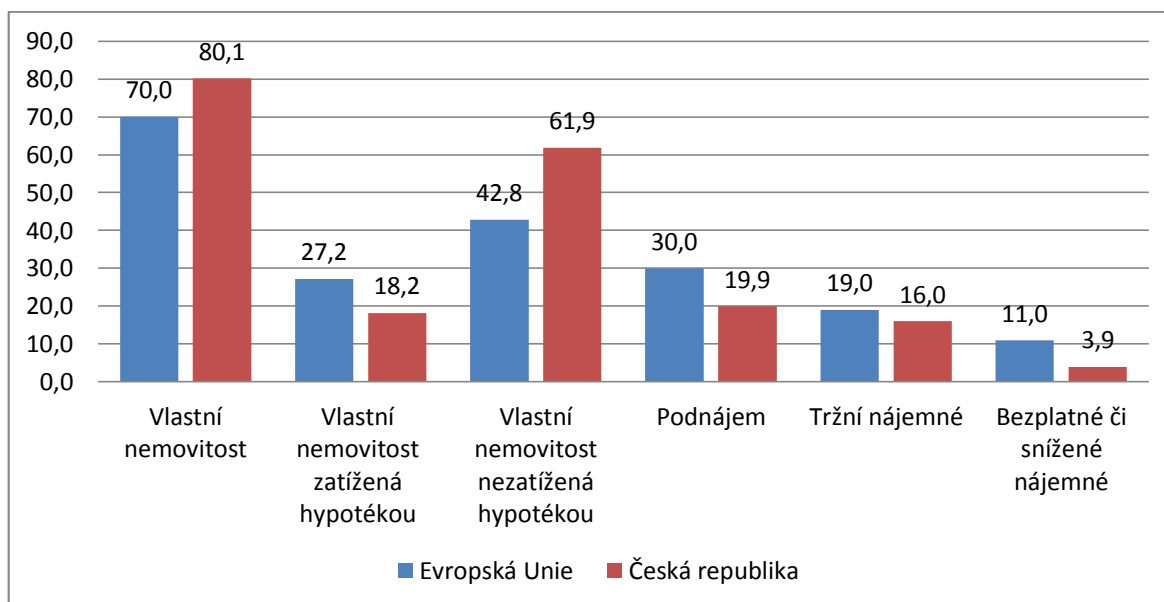
- **ČSÚ** – „je ústředním orgánem státní správy České republiky. Byl zřízen dne 8. ledna 1969 zákonem č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy“ [18] Nachází se zde statistické údaje ohledně počtů vystavěných bytů, cen bytů, výdajů domácností, ale i mnoho dalších statistik, které pro tuto práci nebyly využity.
- **EUROSTAT** – v podstatě je to obdoba ČSÚ, akorát pro Evropskou unii. Nachází se tam tedy i porovnání České republiky s ostatními zeměmi, či s Evropským průměrem, což v této práci nebylo příliš využito (vzhledem k tématu zaměřenému výhradně na ČR).

## 4 Analýza vývoje financování bydlení v ČR

V dnešní době je nejmodernějším způsobem financování bydlení hypoteční úvěr, alespoň co se týče pořízení vlastního bydlení, protože jinak by to byl nejspíš pronájem nebo bydlení u rodičů. Z historického hlediska tomu však rozhodně tak vždycky nebylo, vzhledem k tomu, že hypoteční úvěry jsou záležitostí v podstatě posledních dvaceti let. Nutno ale podotknout, že zpočátku objemy uzavřených smluv nebyly příliš velké, protože se úrokové míry pohybovaly v několikanásobně vyšších hodnotách. Kromě toho se také rozšířily počty bank a nebankovních společností, které tento produkt poskytují, tudíž mají žadatelé větší možnost si vybrat to, co jim bude skutečně vyhovovat.

Z aktuálního průzkumu agentury ppm factum vyplývá, že v podnájmu žije zhruba čtvrtina lidí, přičemž 77 % Čechů mezi patnácti a pětadesáti lety bydlí ve vlastním domě nebo bytě, z čehož se u 64 % jedná o osobní vlastnictví a u 13 % lidí jde o nemovitost družstva, jehož jsou členem. [34]

Tab. 6: Obyvatelstvo podle právního důvodu užívání nemovitosti - porovnání EU a ČR



Zdroj: Vlastní graf, data převzata z webu Eurostatu [35]

Bližší zkoumání statistik z roku 2013 z Eurostatu vedou ke zjištění, že v České republice v minulém roce žilo 80,1 % lidí ve vlastním domě či bytě, přičemž 18,2 %

těchto nemovitostí bylo stále zatíženo hypotečním úvěrem či jinou půjčkou na bydlení a 61,9 % nemovitostí bylo již splaceno nebo pořízeno z úspor. Při porovnání s Evropskou unií se lidé z České republiky, co se týče bydlení, tolik nezadlužují nebo již své závazky mají splacené, protože v EU žije ve vlastní nemovitosti pouze 70 % lidí, přičemž těch zatížených hypotékou je více, než jedna třetina. V České republice bydlí v podnájmu necelých 20 % obyvatel, z čehož 16 % se týká tržního nájemného. V Evropské unii je poměr lidí v podnájmu pochopitelně vyšší, nicméně procento lidí, kteří bydlí v bezplatném či sníženém nájemném, je téměř třikrát vyšší, než v ČR.

#### **4.1 Analýza nabídek financování v čase**

Podle České národní banky se v současné době v České republice nachází celkem čtyřicet pět bank a poboček zahraničních bank a dvacet tři platebních institucí, kam mimo jiné také patří právě nebankovní společnosti poskytující úvěry různého druhu. V den vzniku České republiky, tedy k prvnímu lednu 1993, však na tomto trhu působilo jenom jedenáct bank, z nichž drtivá většina vznikla v letech 1991 a 1992. Jediná banka, která je mnohem starší, je Československá obchodní banka, která vznikla již v roce 1964. Pochopitelně v té době nesloužila pro potřeby občanů, ale zajišťovala v tehdejším Československu financování zahraničního obchodu pod přímým dohledem státu a půjčky v zahraničních měnách z mezinárodních trhů pro komunistický stát. [11] Nicméně to není jediná banka s dnešní „Velké čtyřky“, která vznikla již v šedesátých letech. Svým způsobem na tomto území fungovala i Česká spořitelna, i když pod jiným názvem a jinou právní formou. Ačkoli vystupovala pod názvem Česká státní spořitelna, tak byla přístupná i pro občany, zejména co se týče poskytování služeb ve formě vkladních knížek, ať už s výpovědními lhůtami nebo bez nich (různé úročení vkladů), nicméně již v té době existovala možnost půjček a ačkoli byly nejoblíbenější tzv. doplňkové půjčky, tak byla možná i úvěrová pomoc při individuální či družstevní výstavbě, což by se dalo označit za formu financování bydlení. [12]



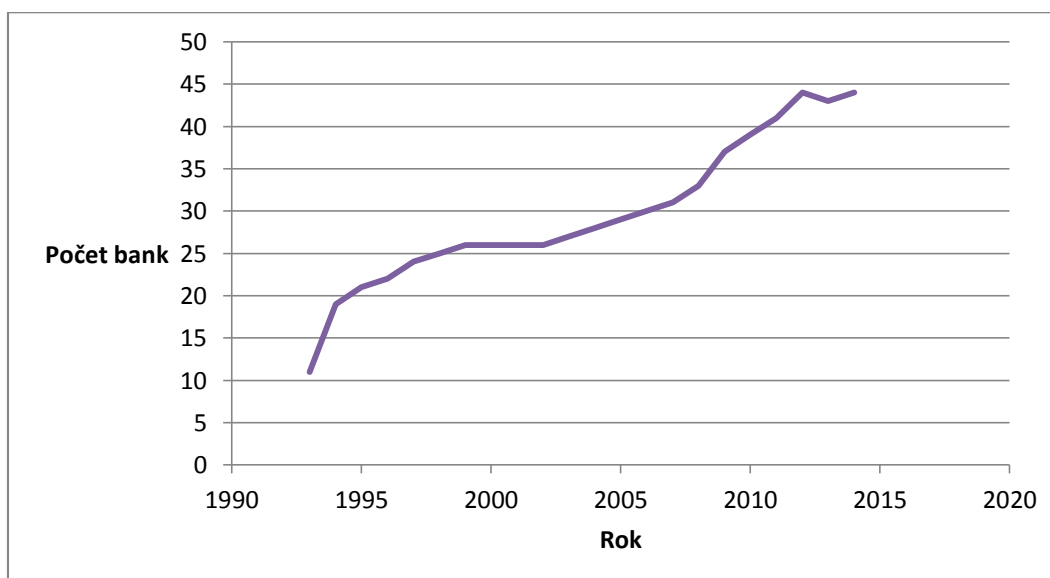
Tab. 7: Počet bank v ČR v jednotlivých letech

|                   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Rok</b>        | <b>1993</b> | <b>1994</b> | <b>1995</b> | <b>1996</b> | <b>1997</b> | <b>1998</b> | <b>1999</b> | <b>2000</b> | <b>2001</b> | <b>2002</b> | <b>2003</b> |
| <b>Počet bank</b> | 11          | 19          | 21          | 22          | 24          | 25          | 26          | 26          | 26          | 26          | 27          |
| <b>Rok</b>        | <b>2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> |
| <b>Počet bank</b> | 28          | 29          | 30          | 31          | 33          | 37          | 39          | 41          | 44          | 43          | 44          |

Zdroj: Vlastní tabulka, data převzata z ČNB [13]

Data v tabulce jsou zjišťována vždy k prvnímu lednu, tedy počty v průběhu roku se mohly měnit v souvislosti s přibýváním bank, nebo naopak kolísat v důsledku ubývání bank. Nicméně k ubývání nedocházelo tak často – jediný pokles je zřetelný v roce 2013, kdy z českého trhu odešla AXA Bank Europe. V současnosti (říjen 2014) na českém trhu působí pětáctyřicet bank, tou poslední je pobočka zahraniční banky Sumitomo Mitsui Banking Corporation, která na českém trhu působí od dubna 2014, tudíž v tabulce není zahrnuta.

Graf 2: Vývoj počtu bank v ČR



Zdroj: Vlastní graf, data z tabulky uvedené výše

Z grafu je patrná neustálá tendence růstu, přičemž největší nárůst byl v období vzniku samostatné České republiky a dále pak okolo roku 2008. Některé banky na našem trhu působily již dříve v podobě družstevních záložen, ale tabulka i graf zachycují striktně data vzniku instituce jako banky. Např. Fio banka získala bankovní licenci až roku 2010, nicméně na českém trhu působí již od roku 1993, kdy byla založena jako firma zaměřená na obchodování s cennými papíry, a od roku 2006 vlastní mimoburzovní trh zvaný RM-SYSTÉM, který transformovala na českou burzu cenných papírů. [14]

Ačkoli na českém trhu působí značný počet bank, tak ne všechny poskytují služby pro financování vlastního bydlení. Z toho důvodu je v následující tabulce uveden přehled jednotlivých bank a toho, zda poskytují hypoteční úvěry či stavební spoření, což jsou nejčastější produkty, které lidé využívají, když si chtějí pořídit vlastní nemovitost.

*Tab. 8: Přehled bank a údajů o poskytování služeb týkajících se financování bydlení*

| <b>Název banky</b>                             | <b>Rok vzniku</b> | <b>Hypoteční úvěry</b> | <b>Stavební spoření</b> |
|--|-------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>ČSOB</b>                                    | 1964              | ano                    | ano                     |
| <b>Hypoteční banka</b>                         | 1991              | ano                    | ne                      |
| <b>Expobank (LBBW)</b>                         | 1991              | ano                    | ano                     |
| <b>Česká spořitelna</b>                        | 1991              | ano                    | ano                     |
| <b>Českomoravská záruční a rozvojová banka</b> | 1992              | ne                     | ne                      |
| <b>Komerční banka</b>                          | 1992              | ano                    | ano                     |
| <b>Wüstenrot stavební spořitelna</b>           | 1992              | ne                     | ano                     |
| <b>J &amp; T BANKA</b>                         | 1992              | ne                     | ne                      |
| <b>COMMERZBANK</b>                             | 1992              | ne                     | ne                      |
| <b>ING Bank</b>                                | 1992              | ne                     | ne                      |
| <b>PPF banka</b>                               | 1992              | ne                     | ne                      |
| <b>Equa bank</b>                               | 1993              | ano                    | ne                      |
| <b>VÚB banka</b>                               | 1993              | ne                     | ne                      |

|   |      |     |     |
|---|------|-----|-----|
| <b>Raiffeisenbank</b>                     | 1993 | ano | ano |
| <b>ČMSS</b>                               | 1993 | ano | ano |
| <b>Raiffeisen stavební<br/>spořitelna</b> | 1993 | ne  | ano |
| <b>Raiffeisenbank im Stiftland<br/>eG</b> | 1993 | ano | ano |
| <b>Deutsche Bank</b>                      | 1993 | ne  | ne  |
| <b>Modrá pyramida</b>                     | 1993 | ano | ano |
| <b>Waldviertler Sparkasse<br/>Bank</b>    | 1994 | ano | ano |
| <b>Stavební spořitelna ČS</b>             | 1994 | ne  | ano |
| <b>Česká exportní banka</b>               | 1995 | ne  | ne  |
| <b>UniCredit Bank</b>                     | 1996 | ano | ne  |
| <b>HSBC Bank plc</b>                      | 1996 | ne  | ne  |
| <b>Sberbank</b>                           | 1997 | ano | ne  |
| <b>GE Money Bank</b>                      | 1998 | ano | ano |
| <b>Wüstenrot hypoteční banka</b>          | 2002 | ano | ne  |
| <b>Oberbank AG</b>                        | 2003 | ano | ano |
| <b>PRIVAT BANK AG</b>                     | 2004 | ne  | ne  |
| <b>BNP Paribas Fortis</b>                 | 2005 | ne  | ne  |
| <b>Bank of Tokyo-Mitsubishi<br/>UFJ</b>   | 2006 | ne  | ne  |
| <b>mBank</b>                              | 2007 | ano | ne  |
| <b>Citibank</b>                           | 2007 | ne  | ne  |
| <b>Evropsko-ruská banka</b>               | 2008 | ne  | ne  |
| <b>Saxo Bank</b>                          | 2009 | ne  | ne  |
| <b>Poštová banka</b>                      | 2009 | ne  | ne  |
| <b>Fio banka</b>                          | 2010 | ano | ne  |
| <b>ZUNO BANK</b>                          | 2010 | ne  | ne  |
| <b>Volksbank</b>                          | 2011 | ne  | ne  |
| <b>Bank Gutmann</b>                       | 2011 | ne  | ne  |
| <b>Air Bank</b>                           | 2011 | ne  | ne  |
| <b>The Royal Bank of Scotland</b>         | 2012 | ne  | ne  |

|                        |      |    |    |
|------------------------|------|----|----|
| <b>MEINL BANK</b>      | 2013 | ne | ne |
| <b>Western Union</b>   | 2013 | ne | ne |
| <b>Sumitomo Mitsui</b> | 2014 | ne | ne |

*Zdroj: Vlastní tabulka, data převzata z webu ČNB [13] a stránek jednotlivých bank*

Banky jsou v tabulce seřazené podle data vzniku, ačkoli je uveden pouze rok. Je tedy patrné, že banky vznikající v poslední době (nebo spíše pobočky zahraničních bank, které rozšiřují svoji působnost do České republiky) nejsou příliš zaměřené na poskytování služeb pro fyzické osoby. Jedná se spíše o banky specializované na poskytování služeb podnikatelům, firmám, státu nebo obcím. Většina bank, které vznikly do roku 2000, poskytují jak hypoteční úvěry, tak i stavební spoření, nebo alespoň jeden z těchto produktů. Samozřejmě se zde také nachází specializované banky, jako je např. Českomoravská záruční a rozvojová banka, která se zaměřuje na podporu malých a středních podniků. [15]

Z celkového počtu čtyřiceti pěti bank tedy poskytuje hypoteční úvěry i stavební spoření jenom jedenáct bank, což je přibližně čtvrtina. Jsou to banky tzv. velké trojky, což je Česká spořitelna, Komerční banka a Českomoravská obchodní banka, navíc pak Expobank (dříve LBBW Bank), banky skupiny Raiffeisen (kromě stavební spořitelny), UniCredit Bank, Modrá pyramida stavební spořitelna, GE Money Bank, Oberbank a Waldviertler Sparkasse Bank. Bank, které poskytují hypoteční úvěry, ale ne stavební spoření, je ještě méně, pouhých sedm. Patří mezi ně Fio banka, mBank, Equa bank, Hypoteční banka, Sberbank a Wüstenrot hypoteční banka. Banky, které poskytují pouze stavební spoření, jsou jenom tři, a to Wüstenrot a Raiffeisen stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny, i když by se dalo říct, že Wüstenrot vlastně také patří do kategorie, kde banky poskytují oba produkty. Dvacet čtyři bank tedy neposkytuje ani jeden z těchto produktů, což je více než polovina bank. Stále ale oproti minulosti zůstávají široké možnosti výběru.

V České republice se nachází i významný počet nebankovních společností, přičemž jejich množství se neustále mění. Z těch nejznámějších, jako je např. Cofidis, Cetelem, Provident nebo Home Credit, však hypoteční úvěry nenabízí ani jedna. Je zde ale možnost získat tzv. nebankovní hypoteční úvěr, což je v podstatě klasická americká hypotéka, tedy neúčelový úvěr, navíc nebankovní společnosti nezkoumají bonitu klienta ani nenahlíží do registru dlužníků, nicméně úrokové sazby bývají

pochopitelně vyšší. [16] Jedná se např. o společnost Vanderberg Group, Finanční a hypoteční družstvo (FAHD), Hypotéky bez registru atp. Spolehlivost těchto společností však nemusí být příliš velká, protože nejsou kontrolovány tolik jako banky, navíc některé společnosti mohou být i podvodné.

## **4.2 Vývoj úrokových sazeb**

Co se týká analýzy financování bydlení, tak není důležitá jenom analýza nabídek financování z pohledu bank a nebankovních společností, ale také analýza vývoje úrokových sazeb. Vzhledem k tomu, že na úrokové sazby hypotečních úvěrů má nepřímo vliv i Česká národní banka, tak bude následovat nejen analýza samotných úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, ale také vývoj diskontní sazby, aby se potvrdila (popřípadě vyvrátila) určitá spojitost.

### **4.2.1 Vývoj diskontní sazby**

V současné době jsou úrokové sazby u hypotečních úvěrů zřejmě na svém naprostém minimu, nicméně má na to vliv hned několik faktorů. V první řadě se jedná o základní úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou, které sice úrokové sazby u hypotečních úvěrů neovlivňují přímo, ale mají na ně jistý vliv. Vzhledem k tomu, že je v současnosti výše diskontní sazby velmi nízká, znamená to, že banky nebudou tolik využívat ukládání přebytečné likvidity u České národní banky, protože pro ně bude mnohem výhodnější investovat peníze na trhu, což však zvýší jejich objem na mezibankovním trhu a dojde tak k jejich zlevnění, což umožní bankám snížit úroky u hypotečních úvěrů. [17] Banky pochopitelně nemusí na snižování přistoupit, přestože obecně platí, že při opačném postupu (tedy při zvyšování diskontní sazby a následném úbytku přebytečné likvidity na mezibankovním trhu a zdražování peněz) by ke zvyšování úrokových sazeb u hypotečních úvěrů došlo s téměř naprostou jistotou, nicméně u snižování závisí pouze na vůli a ochotě samotných bank.

*„Z historických dat je zřejmé, že úroky hypoték se pohybují podobně, jako základní úrokové sazby ČNB, na jejich pohyby však reagují s poměrně velkým zpožděním.“ [17]*

Tab. 9: Vývoj diskontní sazby od roku 1990

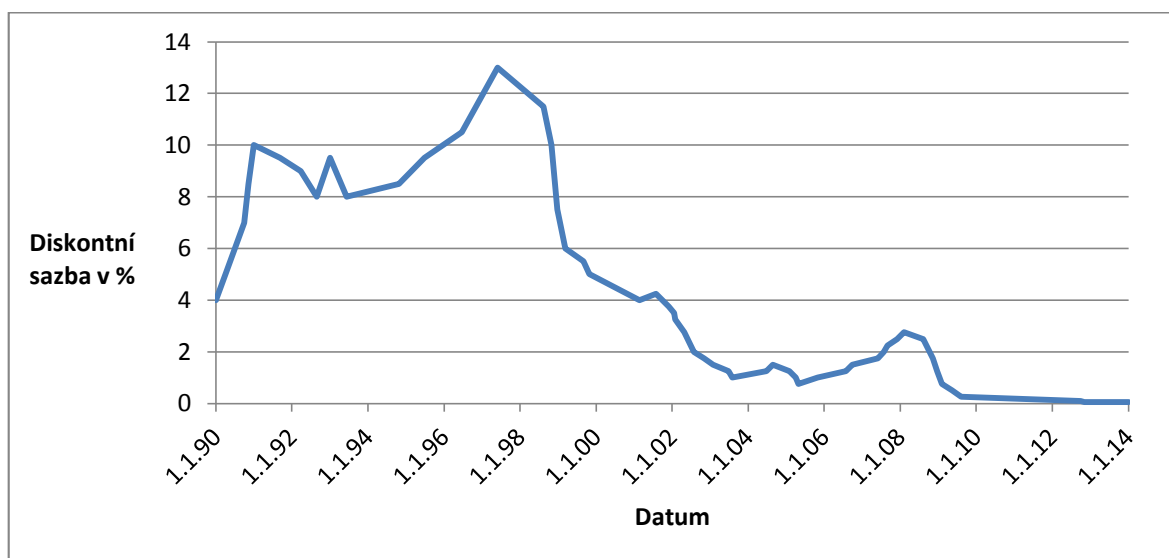
| Datum |       | Diskontní sazba (v %) | Datum |       | Diskontní sazba (v %) | Datum |       | Diskontní sazba (v %) |
|-------|-------|-----------------------|-------|-------|-----------------------|-------|-------|-----------------------|
| 1990  | 1/1   | 4,00                  | 1999  | 3/9   | 5,50                  | 2005  | 31/10 | 1,00                  |
|       | 1/4   | 5,00                  |       | 27/10 | 5,00                  | 2006  | 28/7  | 1,25                  |
|       | 1/10  | 7,00                  | 2001  | 23/2  | 4,00                  |       | 29/9  | 1,50                  |
|       | 11/11 | 8,50                  |       | 27/7  | 4,25                  | 2007  | 1/6   | 1,75                  |
| 1991  | 1/1   | 10,00                 | 30/11 | 3,75  | 27/7                  |       | 2,00  |                       |
|       | 8/9   | 9,50                  | 2002  | 22/1  | 3,50                  |       | 31/8  | 2,25                  |
| 1992  | 25/3  | 9,00                  |       | 1/2   | 3,25                  | 30/11 | 2,50  |                       |
|       | 26/8  | 8,00                  |       | 26/4  | 2,75                  | 2008  | 8/2   | 2,75                  |
|       | 30/12 | 9,50                  | 26/7  | 2,00  | 8/8                   |       | 2,50  |                       |
| 1993  | 10/6  | 8,00                  | 1/11  | 1,75  | 7/11                  |       | 1,75  |                       |
| 1994  | 24/10 | 8,50                  | 2003  | 31/1  | 1,50                  | 18/12 | 1,25  |                       |
| 1995  | 26/6  | 9,50                  |       | 26/6  | 1,25                  | 2009  | 6/2   | 0,75                  |
| 1996  | 21/6  | 10,50                 |       | 1/8   | 1,00                  |       | 11/5  | 0,50                  |
| 1997  | 27/5  | 13,00                 | 2004  | 25/6  | 1,25                  |       | 7/8   | 0,25                  |
|       | 14/8  | 11,50                 |       | 27/8  | 1,50                  | 2012  | 1/10  | 0,10                  |
| 1998  | 27/10 | 10,00                 | 2005  | 28/1  | 1,25                  |       | 2/11  | 0,05                  |
|       | 23/12 | 7,50                  |       | 1/4   | 1,00                  | 2013  | 1/1   | 0,05                  |
| 1999  | 12/3  | 6,00                  |       | 29/4  | 0,75                  | 2014  | 1/1   | 0,05                  |

Zdroj: Vlastní tabulka, údaje převzaty z webu ČNB [13]

Z tabulky uvedené výše, kde je uveden přehled diskontních sazeb a jejich vývoj od roku 1990, je patrné, že ačkoli je v současnosti diskontní sazba na svém absolutním minimu (tedy 0,05 %) a drží se na této hladině již více než dva roky, tak tomu tak nebylo vždy. Spíše byly běžné poměrně časté výkyvy, a tudíž ke změnám diskontní sazby docházelo i několikrát do roka. Nejvýznamnějším rokem, co se týče počtu změn, byl rok 2002, kde došlo k pěti změnám, ačkoli nebyly až tak markantní, když se to např. porovná s obdobím mezi roky 1993 a 1997, kdy se sice diskontní

sazba měnila pouze jednou do roka, ale docházelo k poměrně vysokým nárůstům, zejména na konci uvedeného období. Zároveň je to také období, kdy diskontní sazba dosáhla svého maxima.

*Graf 3: Vývoj diskontní sazby od roku 1990 do roku 2014*



*Zdroj: Vlastní graf, data převzata z webu ČNB [13], respektive tabulky výše*

Z grafu je ještě více patrné již zmiňované kolísání, nicméně největší nárůst diskontní sazby byl již v roce 1990, kdy se ze čtyř procent dostala až na osm a půl procenta, navíc růst pokračoval ještě o rok později, kdy dosáhla hodnoty deseti procent, což znamená, že za pouhý rok se diskontní sazba zvýšila o šest procent, což byl za celou sledovanou historii největší nárůst za tak krátkou dobu. Svého maxima pak dosáhla až v roce 1997, kdy výše diskontní sazby činila třináct procent. Od té doby je trend vývoje diskontní sazby více méně klesající, i když v průběhu některých let docházelo k mírnému kolísání. Vzhledem k nynější výši diskontní sazby, která činí pouhých pět setin procenta, se očekává v následujících letech spíše nárůst než další pokles.

#### **4.2.2 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů**

S přehledem úrokových sazeb úvěrů poskytovaných na bydlení to již není tak snadné. Údaje jsou na stránkách České národní banky evidovány od roku 1993, tedy od vzniku České republiky, nicméně do roku 2003 nejsou vyčleňovány samotné

hypoteční úvěry. Lze tedy vybrat průměrnou úrokovou sazbu pro úvěry domácnostem, což není příliš přesné, protože se v této kategorii nachází i spotřebitelské úvěry atp., nebo samostatné dlouhodobé úvěry, které však nemusí být poskytovány pouze domácnostem – nicméně je to přesnější varianta. Od roku 2004 jsou k dispozici samotné hypoteční úvěry a dokonce i rozčlenění úrokových sazeb podle délky fixace. Z toho důvodu bude analýza rozdělena do dvou částí – a to na období mezi roky 1993 a 2003, a na období od roku 2004.

*Tab. 10: Vývoj úrokové sazby mezi roky 1993 a 2003*

| <b>Rok</b>  | <b>Úroková sazba v %</b> | <b>Rok</b>  | <b>Úroková sazba v %</b> |
|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| <b>1993</b> | 13,31                    | <b>1999</b> | 9,79                     |
| <b>1994</b> | 14                       | <b>2000</b> | 8,07                     |
| <b>1995</b> | 13,26                    | <b>2001</b> | 7,63                     |
| <b>1996</b> | 13,32                    | <b>2002</b> | 6,3                      |
| <b>1997</b> | 16,22                    | <b>2003</b> | 4,92                     |
| <b>1998</b> | 12,49                    |             |                          |

*Zdroj: Vlastní tabulka, data převzata z webu ČNB [13]*

Ve výše uvedené tabulce se nachází průměrné úrokové sazby za jednotlivé roky. Jedná se o úrokové sazby pro nově čerpané dlouhodobé klientské úvěry, konkrétně nad čtyři roky – nejde tedy jenom o hypoteční úvěry, nicméně pro účely této analýzy jsou tato data dostačující. Je zde patrná zpočátku vzrůstající tendence, která se po roce 1997 mění na sestupnou, což v podstatě kopíruje vývoj diskontní sazby, jejíž maximum bylo také v roce 1997. Na počátku sledovaného období je tedy úroková sazba poměrně vysoká – kolísá kolem hodnoty třináct procent, načež v roce 1997 se vyšplhá až na šestnáct celých dvacet dvě procenta, přičemž diskontní sazba v tomto roce byla třináct procent. Pak již následuje sestupná tendence a v roce 2003 se úroková sazba ustálí na necelých pěti procentech (přičemž diskontní sazba se pohybuje kolem jednoho a půl procenta). Nutno však podotknout, že podobně jako u diskontní sazby nedocházelo jenom k neustálému poklesu, nýbrž v průběhu jednotlivých let bylo patrné mírné kolísání.



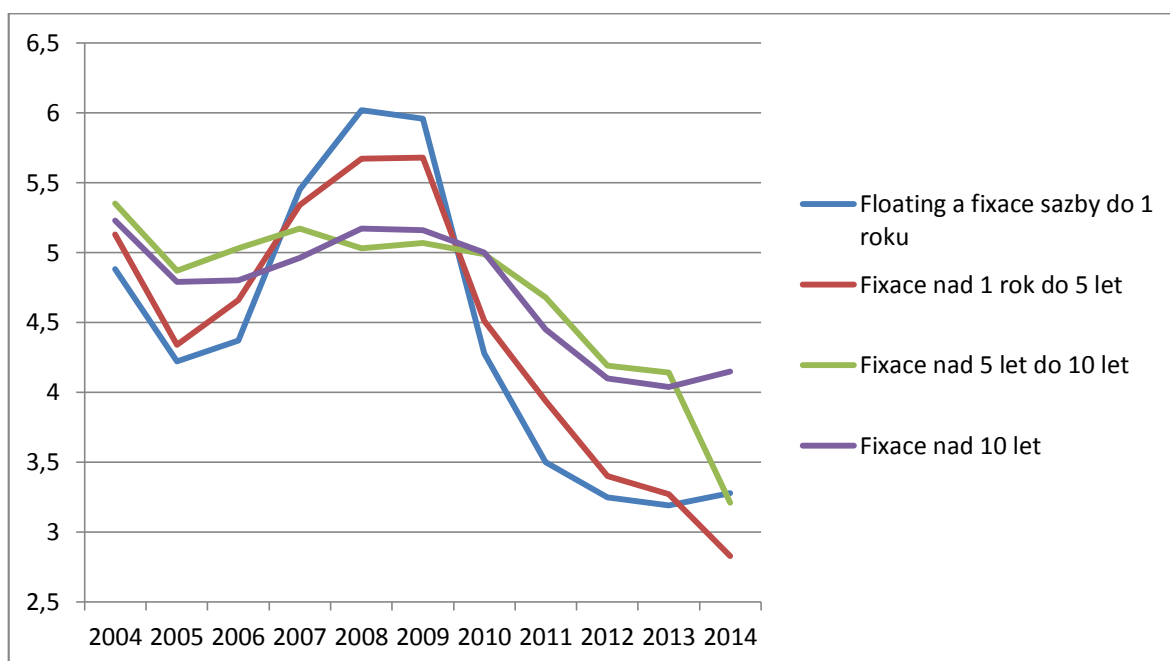
Tab. 11: Vývoj úrokových sazeb od roku 2004

| Rok  | Úroková sazba v %           |                      |                       |                   |        |
|------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|--------|
|      | Floating a fixace do 1 roku | Fixace od 1 do 5 let | Fixace od 5 do 10 let | Fixace nad 10 let | Celkem |
| 2004 | 4,88                        | 5,13                 | 5,35                  | 5,23              | 5,17   |
| 2005 | 4,22                        | 4,34                 | 4,87                  | 4,79              | 4,45   |
| 2006 | 4,37                        | 4,66                 | 5,03                  | 4,8               | 4,58   |
| 2007 | 5,54                        | 5,34                 | 5,17                  | 4,96              | 5,27   |
| 2008 | 6,02                        | 5,67                 | 5,03                  | 5,17              | 5,59   |
| 2009 | 5,96                        | 5,68                 | 5,07                  | 5,16              | 5,56   |
| 2010 | 4,28                        | 4,51                 | 4,99                  | 5                 | 4,55   |
| 2011 | 3,5                         | 3,94                 | 4,68                  | 4,45              | 3,94   |
| 2012 | 3,25                        | 3,4                  | 4,19                  | 4,1               | 3,51   |
| 2013 | 3,19                        | 3,27                 | 4,14                  | 4,04              | 3,41   |
| 2014 | 3,28                        | 2,83                 | 3,21                  | 4,15              | 3,04   |

Zdroj: Vlastní tabulka, data převzata z webu ČNB [13]

V tabulce uvedené výše se nachází přehled průměrných úrokových sazeb korunových úvěrů poskytnutých bankami domácnostem v ČR na nákup bytových nemovitostí za jednotlivé roky. Při porovnání vývoje úrokových sazeb s vývojem diskontní sazby je zde opět patrná souvislost. Nejprve totiž obě sazby klesaly, ale kolem roku 2007 a 2008 došlo k drobnému vzrůstu, který se projevil i ve vývoji úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Diskontní sazba se v té době pohybovala těsně pod třemi procenty, zatímco úroková sazba u hypotečních úvěrů stoupla až na šest procent. Z tabulky je dobře patrný i rozdíl mezi délkou fixace úrokové sazby. Pro lepší orientaci byl sestrojen graf.

Graf 4: Porovnání úrokových sazeb z hlediska délky fixace



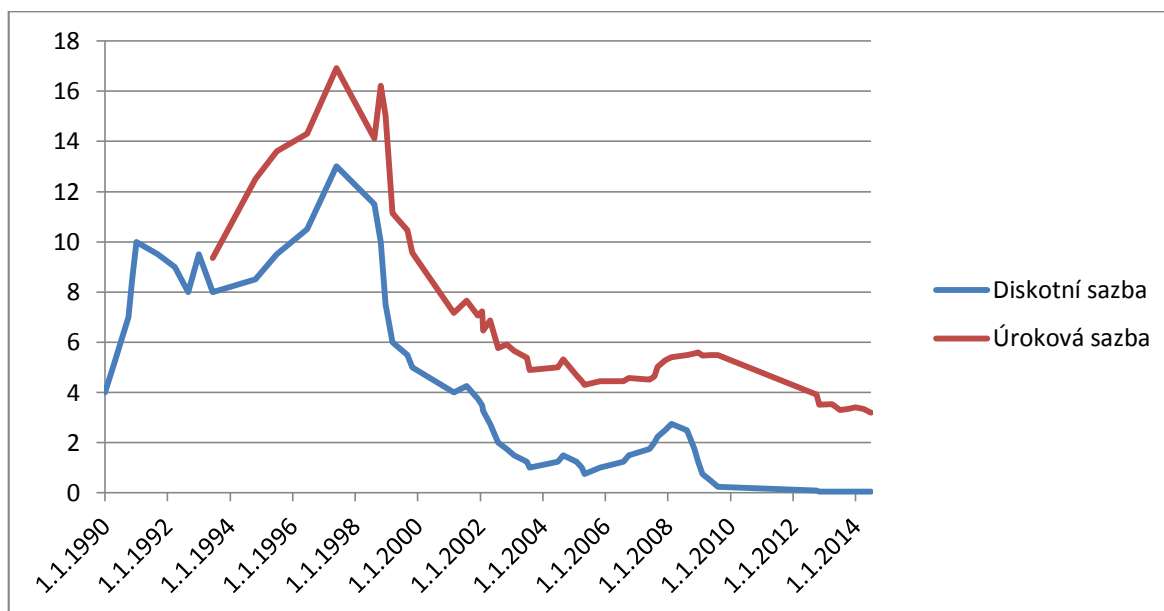
Zdroj: Vlastní graf, data převzata z tabulky výše (respektive z webu ČNB [13])

Z grafu je naprosto zřetelně patrné, že na začátku sledovaného období, tedy přibližně od roku 2004 do roku 2006 byla výhodná fixace pouze na velmi krátkou dobu, nejlépe pouze na rok, nebo do pěti let. Tato zásada obecně platí i v současnosti – většinou se lidem doporučuje fixace na tři nebo na pět let. V těchto obdobích dopadá velmi dobře i samotný floating, neboli volně pohyblivá úroková sazba – v podstatě platí, že v současnosti jsou nejnižší úrokové sazby u hypotečních úvěrů právě, pokud nedochází k fixaci úrokové sazby. Nicméně v době, kdy byla úroková sazba na vzestupu, tedy okolo roku 2007, se tento trend otočil a fixace na krátkou dobu spolu s floatingem byly nejméně výhodné. Naopak nejvýhodnější bylo fixovat úrokovou sazbu na období od pěti do deseti let. Vysvětlení pro tento obrat je jednoduché – úrokové sazby byly vysoko, což znamená, že bylo v nejlepší zájmu bank, aby jejich klientům, kteří si sjednají hypoteční úvěr, byla zachována co nejvyšší úroková sazba po co nejdelší dobu, tudíž na ni poskytly drobné zvýhodnění. Klienti, kteří si úrokovou sazbu nezafixovali, sice měli zpočátku lehce vyšší úrokovou sazbu, ale ta od té doby prudce klesla, takže na tom nakonec vydělali. Pochopitelně nezafixovaná úroková sazba je určitým rizikem, protože budoucí vývoj se nedá spolehlivě odhadnout vzhledem k tomu, že záleží na spoustě faktorů.

#### 4.2.2.1 Porovnání výše úrokové sazby u hypotečních úvěrů s výší diskontní sazby

Pro ověření teorie o spojitosti úrokové sazby u hypotečních úvěrů a diskontní sazby byl sestaven pro větší přehlednost graf.

Graf 5: Porovnání diskontní a úrokové sazby



Zdroj: Vlastní graf, data převzata z webu ČNB [13]

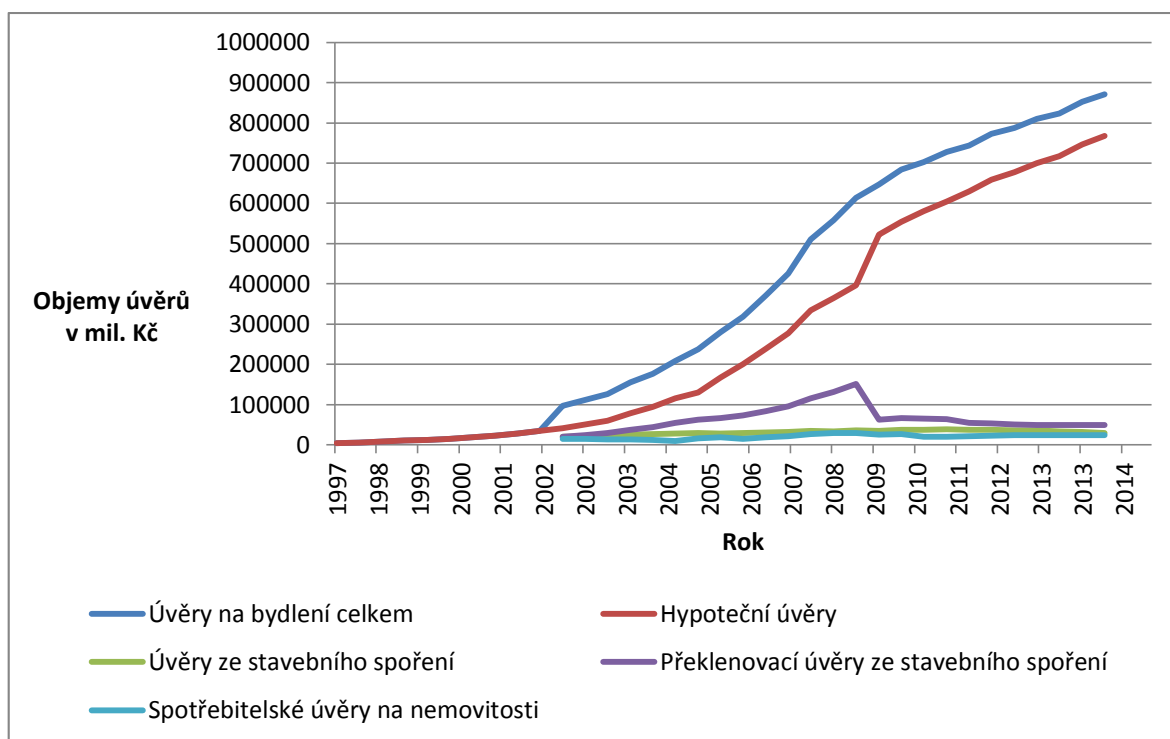
Z grafu, kde se nachází porovnání diskontní sazby a úrokové sazby hypotečních úvěrů, je patrné, že křivka vývoje úrokové sazby kopíruje křivku vývoje diskontní sazby, i když někdy reaguje později, nebo na některé drobné výkyvy nereaguje vůbec, naopak na některé výraznější výkyvy pak reaguje umírněněji. Je ale jisté, že souvislost mezi těmito dvěma sazbami existuje a diskontní sazba je tedy významný faktor, který má vliv na samotnou výši úrokové sazby u hypotečního úvěru.

### 4.3 Analýza objemu úvěrů

Není nutné připomínat, že nedocházelo jenom k vývoji výše diskontní (a potažmo také úrokové) sazby, ale také k samotnému vývoji cen nemovitostí. Např. lze říci, že v osmdesátých letech minulého století bylo možné pořídit slušně velký dům (2+1) v blízkosti většího města a s menší zahrádkou za cca dvě stě tisíc. Pochopitelně byly v té době mzdy mnohonásobně nižší, ale s určitou výpomocí rodiny

se dal takový dům pořídít, aniž by si na něj člověk musel půjčovat. V dnešní době by dříve zmiňovaný dům stál nejméně dva miliony. Tudíž je samozřejmé, že od vzniku České republiky došlo k výraznému nárůstu objemů úvěrů, zaměřených na financování bydlení – nejčastěji tedy hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, popřípadě překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření.

Graf 6: Objemy úvěrů na bydlení



Zdroj: Vlastní graf, data převzata z webu ČNB [13]

V grafu uvedeném výše se nachází vývoj objemu úvěrů na bydlení od roku 1997, rozdělený na jednotlivé typy financování. Česká národní banka eviduje informace o samotných hypotečních úvěrech až od roku 1997 a informace o úvěrech ze stavebního spoření až od roku 2002, tudíž nejpodrobnější přehled týkající se úvěrů na bydlení je dostupný pouze cca za posledních deset let, nicméně z grafu je patrné, že nejčastěji lidé financují nemovitosti pomocí hypotečních úvěrů, jejichž objemy za posledních deset let prudce vzrostly. Např. v roce 1997 byl objem hypotečních úvěrů přibližně 4,6 mld. Kč, v roce 2002 už tomu bylo cca 41,5 mld. Kč, v roce 2004 115 mld. Kč a v současnosti, tedy v roce 2014 je objem hypotečních úvěrů již ve výši

768 mld. Kč. Nutno podotknout, že se opravdu jedná pouze o úvěry domácnostem, nejsou tam započítány úvěry na pronájem nebytových prostor atp.

Úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry pochopitelně nejsou v takovém objemu jako hypoteční úvěry. Vysvětlení je jednoduché – lidé si pomocí stavebního spoření určitý obnos na nákup nemovitosti našetří, tudíž si pak nepotřebují půjčit tak velkou sumu, jako v případě financování hypotečním úvěrem. Někdy však může docházet i ke kombinování těchto dvou produktů, které může být ještě výhodnější. Objemy úvěrů ze stavebního spoření byly v roce 2002 19,5 mld. Kč a v současnosti se jedná zhruba o 29 mld. Kč, což není ani dvojnásobek. Překlenovací úvěry jsou na tom o trochu lépe, v roce 2002 činily 20 mld. Kč, nicméně v současnosti jsou ve výši 49 mld. Kč, což je skoro dvakrát tolik, co činí úvěry ze stavebního spoření. Zatímco objemy hypotečních úvěrů neustále stoupají, tak u stavebního spoření je to naopak. Svého maxima dosahovaly kolem roku 2008 – konkrétně u překlenovacích úvěrů tomu bylo na konci roku 2008, kdy jejich výše činila 151 mld. Kč, nicméně následující rok došlo k prudkému poklesu na pouhých 63 mld. Kč. – tento propad je zřetelně viditelný i v grafu. Standardní úvěry ze stavebního spoření pak dosáhly svého maxima v roce 2010, kdy činily zhruba 38,5 mld. Kč, což je ale pouze přibližně čtvrtina objemu překlenovacích úvěrů.

Domácnosti dále nemovitosti financovaly i pomocí spotřebitelských úvěrů, což není příliš výhodné, ale důvodem by mohla být skutečnost, že z některého důvodu nedosáhly na hypoteční úvěr. Jejich objemy jsou hodně podobné standardním úvěrům ze stavebního spoření, akorát trochu nižší. V roce 2002 se tedy jednalo o 15 mld. Kč, v současnosti je jejich výše přibližně 24 mld. Kč. Maximum opět nastalo již v minulosti, konkrétně v roce 2008, kdy jejich výše činila necelých 30 mld.

Celkově tedy v současnosti výše úvěrů na bydlení činí téměř 871 mld. Kč, což je 189 x více, než v roce 1997.

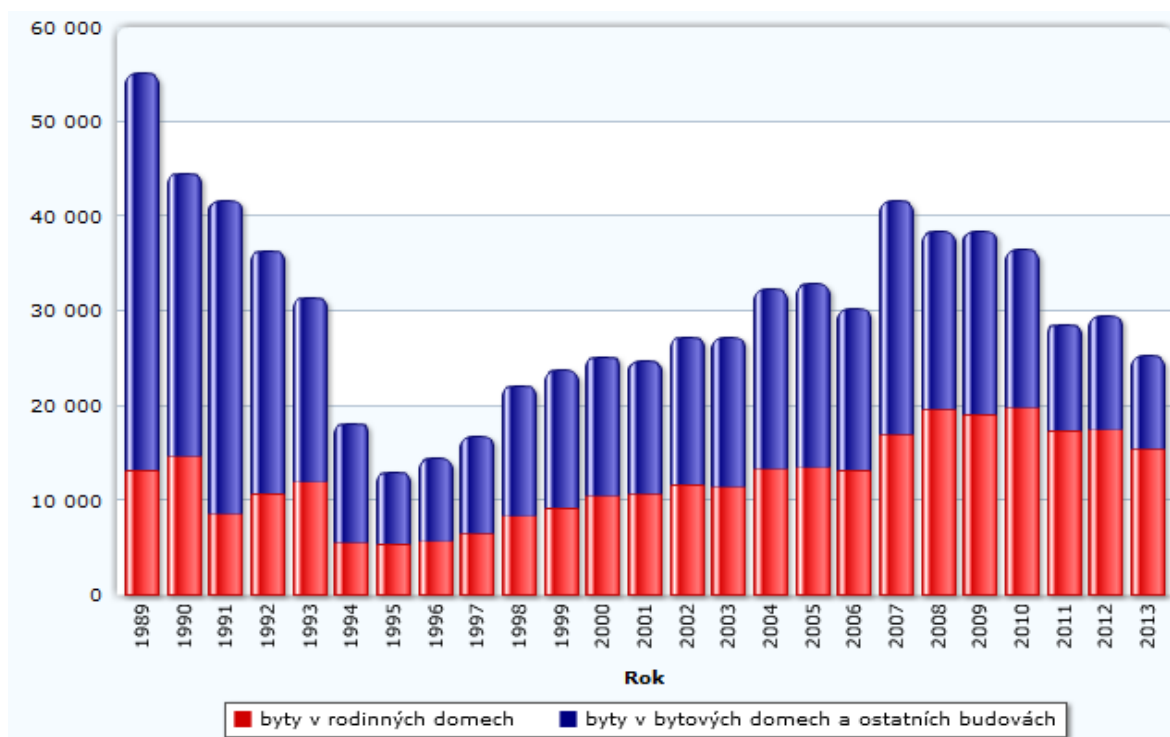
#### **4.4 Analýza výstavby bytů a jejich cen**

Český statistický úřad shromažďuje informace o počtech vystavěných bytů za jednotlivé roky a jejich průměrných cenách již od roku 1989. Nicméně za posledních pětadvacet let došlo k mnohým změnám v jednotlivých trendech – například v objemu výstavby jednotlivých druhů bytů nebo v počtu vystavěných bytů za rok.

ČSÚ rozlišuje byty v rodinných domech a bytových domech, dále byty družstevní, komunální a individuální, a v neposlední řadě objemy bytů dělí podle počtu pokojů. Pochopitelně sleduje nejen počty bytů v celé České republice, ale také vývoje v jednotlivých krajích. Z podrobné statistiky krajů lze vyčíst, ve kterém kraji je nejvíce dokončených bytů, ve kterém je nejvíce bytů v nových domech, dále již tradičně procento bytů v rodinných domech a intenzita bytové výstavby – tedy počet dokončených bytů na tisíc obyvatel. Dále je uvedena průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu a její porovnání s celorepublikovým průměrem a také průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu v rodinném domě (opět s porovnáním s celorepublikovým průměrem). V celkové statistice bytů se pak nacházejí i průměrné ceny za jeden byt a následně také hodnota jednoho metru čtverečného užité plochy.

V následujícím grafu se nachází počet dokončených bytů v České republice od roku 1989.

*Graf 7: Počet dokončených bytů v ČR v jednotlivých letech*



*Zdroj: ČSÚ [18]*

Z grafu je patrné, že počet vystavěných bytů byl nejvyšší právě v roce 1989, kdy bylo vystavěno celkem 55073 bytů, z toho 13204 v rodinných domech. Dále pak počty nově dostavěných bytů v jednotlivých letech klesaly až do roku 1995, kdy jich nově vzniklo nejméně – pouze 12998, z toho 5410 v rodinných domech. Následoval postupný nárůst počtu nových bytů až do roku 2000, načež se počty ustálily a začaly mírně kolísat. K významnějšímu nárůstu pak došlo až v roce 2007, kdy celkový počet nových bytů činil 41649, z toho 16988 v rodinných domech. Následoval opětovný pokles a mírné kolísání, a za minulý rok (2013) došlo k výstavbě 25246 bytů, z toho 15471 v rodinných domech. Je tedy patrné, že nejprve bylo vystavováno více bytů v bytových domech a ostatních budovách, ale v průběhu let se poměry vyrovnaly a v současné době je tomu spíše naopak.

Podobná tendence platí i u jednotlivých forem výstavby. V roce 1989 byla téměř polovina bytů družstevních, ale od vzniku České republiky se začal trend obracet a nejvíce bytů bylo individuálních. Tento trend platí dodnes. Například v roce 2012 bylo družstevních bytů pouze 298 z celkového počtu 29467. V průběhu let také stoupala obytná plocha, kdy v roce 1989 byla průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu 52,5 metru čtverečního, zatímco v roce 2012 to bylo 76,3 metru čtverečního. Největší průměrná obytná plocha pak byla o rok dříve, kdy činila 78,2 metru čtverečního.

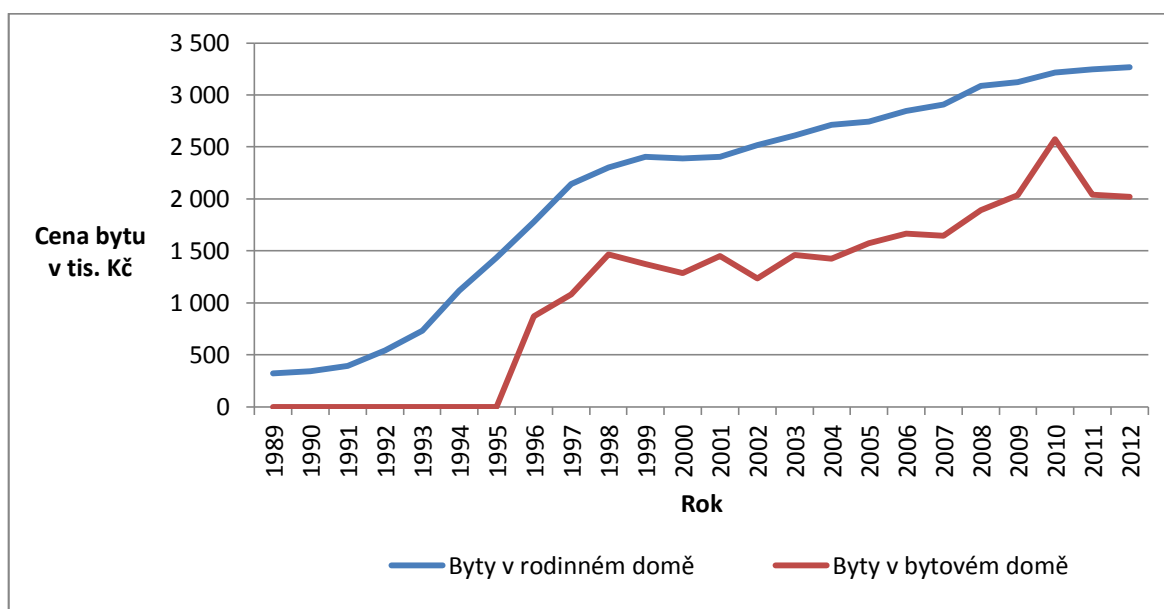
Co se týká rozdělení bytů podle počtu pokojů, tak ohledně bytů v rodinných domech je to poměrně jednoduché. Vesměs se poměry za posledních dvacet pět let vůbec neměnily – až do současnosti převažují byty s pěti a více pokoji, jejichž podíl celou dobu kolísá kolem čtyřiceti procent. Naproti tomu podíl garsoniér a jednopokojových bytů kolísá kolem jednoho procenta. V podstatě platí, že čím více pokojů byt má, tím více bytů bylo v daném roce vystavěno. Statistiky počtů bytů vystavěných v bytových domech jsou zaznamenávány až od roku 1995, nicméně trend je úplně jiný. V prvních dvou letech převažoval počet třípokojových bytů, nicméně od roku 1997 začaly být oblíbenější byty dvoupokojové a v některých letech bylo dokonce vystavěno nejvíce jednopokojových bytů, i když jejich počty byly s počty dvoupokojových srovnatelné. Podíl pětipokojových bytů se celou dobu pohyboval kolem jednoho procenta.

Podle serveru DoČeska.cz je v současnosti v České republice nejvíce bytů v hlavním městě, tedy v Praze. Konkrétně je to 123 374 bytů. Na druhém místě je

Středočeský kraj (114 361 bytů), dále kraj Jihomoravský (89 287) a Moravskoslezský (63 739 bytů). Nejméně bytů je pak v kraji Ústeckém (30 881 bytů), Libereckém (28 209 bytů) a Karlovarském (17 431 bytů). Počty bytů v podstatě kopírují velikost krajů podle počtu obyvatel, protože Hlavní město Praha je na prvním místě, Středočeský kraj na druhém, na třetím je kraj Moravskoslezský a na čtvrtém Jihomoravský. Co se týče nejméně obyvatel, tak se to týká kraje Libereckého a Karlovarského, nicméně je pravda, že Ústecký kraj je, co se týče počtu obyvatel, spíše v horních příčkách. [20]

Ceny bytů, jak již bylo naznačeno na začátku této kapitoly, se v průběhu let značně změnily. V následujícím grafu je tedy vyobrazen vývoj cen bytů podle toho, zda se jednalo o byty v rodinných domech či domech bytových.

Graf 8: Vývoj cen bytů



Zdroj: Vlastní graf, data z webu ČSÚ [18]

Z grafu je patrné, že byty v bytových domech jsou ve všech případech levnější, než byty v rodinných domech. Zatímco ceny bytů v rodinných domech převážně stoupají, tak u cen bytů v bytových domech dochází k značnému kolísání. Stejně jako u objemů bytů, tak i u cen platí skutečnost, že ČSÚ o nich poskytuje informace až od roku 1996.



Byt v rodinném domě stál v roce 1989 zhruba 319 tisíc Kč, tedy hodnota jednoho metru čtverečního byla přibližně 2592 Kč. Pokud dojde k porovnání hodnot v prvním roce, kdy existují informace o obou typech bytů, tak bude patrné, že ačkoli je cena bytu v rodinném domě vyšší – tedy 1,78 mil. Kč (u bytu v bytovém domě je cena 869 tisíc Kč), tak hodnota jednoho metru čtverečního je nižší – tedy 12 269 Kč (u bytu v bytovém domě je to 13 084 Kč). Příčinou je velikost jednotlivých bytů – vzhledem k tomu, že byty v rodinných domech jsou mnohem větší, tak je pochopitelné, že jsou dražší, nicméně když se určí cena za metr čtvereční, tak vychází levněji. Byty v bytových domech dosáhly svého cenového maxima v roce 2010, kdy se jejich průměrná cena pohybovala okolo 2,5 mil. Kč (zatímco cena bytů v rodinných domech byla kolem 3,2 mil. Kč). V roce 2012, což je poslední rok, ke kterému jsou na stránkách ČSÚ dostupné informace, byla průměrná cena bytu v rodinném domě téměř 3,3 mil. Kč, zatímco průměrná cena bytu v bytovém domě lehce přes 2 miliony Kč. Hodnota jednoho metru čtverečního u bytu v rodinném domě pak činila 24 389 Kč, zatímco u bytu v bytovém domě 30 874 Kč, což je poměrně výrazný rozdíl. Nelze však pouze říci, že ceny bytů narostly desetinásobně, je nutné to porovnat s průměrnou mzdou, která byla v roce 1989 přibližně 3170 Kč [19] a v roce 2012 činila 25 101 Kč. Zatímco ceny bytů tedy stouply desetinásobně, tak průměrné mzdy pouze osminásobně, což znamená, že jsou byty v současnosti opravdu dražší, než tomu tak bylo v minulosti.

#### **4.5 Analýza současných nabídek jednotlivých bank**

Z předchozí historické analýzy je patrné, že klienti nejčastěji využívají hypotečních úvěrů, ale zanedbatelné nejsou ani úvěry ze stavebního spoření a spotřebitelské úvěry (spíše tedy dnešní americké hypotéky). Z tohoto důvodu bude v této kapitole provedena analýza současných úrokových sazeb u daných produktů u jednotlivých bank. K tomu bude využita tabulka, která se nachází v úvodu analýzy, přičemž z ní budou použity pouze relevantní banky (tedy ty, které poskytují alespoň jeden z těchto produktů).

#### 4.5.1 Klasické hypoteční úvěry

V tabulce uvedené níže jsou nejnižší úrokové sazby, tedy většinou ty, které klient dostává za ideálních podmínek, mezi které může patřit výše měsíčního příjmu, počet let splácení, výše hypotéky do 70 % hodnoty nemovitosti atp. Ne všichni na takovou úrokovou sazbu však dosáhnou a mohou ji mít tak až o 1 – 2 % vyšší. Co se týče výše pohyblivých úrokových sazeb, tak ty byly zjišťovány v říjnu 2014 (respektive hodnota 1M PRIBOR činila 0,27 % a 3M PRIBOR činila 0,35 %).

Tab. 12: Porovnání úrokových sazeb u hypotečních úvěrů (říjen 2014)

| Banka                       | Úroková sazba (v % p. a.) při fixaci (v letech) |      |      |                        |      |      |              |      |           |
|-----------------------------|---|------|------|------------------------|------|------|--------------|------|-----------|
|                             | 1   | 2    | 3    | 5                      | 7    | 10   | 15           | 20   | Pohyblivá |
| <b>ČSOB</b>                 |   |      |      |                        |      |      |              |      |           |
| <b>Hypoteční banka</b>      | 3,89  | -    | 2,79 | 2,79                   | 2,89 | 3,99 | 4,49         | 4,49 | -         |
| <b>ČMSS</b>                 |   |      |      |                        |      |      |              |      |           |
| <b>Expobank</b>             | 4,01  | 3,71 | 2,81 | 2,78                   | -    | 3,62 | 3,95         | 4,45 | 2,29      |
| <b>ČS</b>                   | 3,79  | 3,79 | 2,89 | 2,69                   | -    | 3,29 | individuálně |      | 1,97      |
| <b>Wüstenrot hyp. banka</b> | 3,64  | 3,64 | 2,19 | 2,34                   | -    | 5,60 | -            | -    | -         |
| <b>KB</b>                   |   |      |      |                        |      |      |              |      |           |
| <b>Modrá pyramida</b>       | 3,39  | 3,39 | 2,59 | 2,39                   | 2,89 | 3,29 | 3,39         | -    | -         |
| <b>Equa bank</b>            | 3,69  | -    | 2,09 | 2,09                   | -    | -    | -            | -    | -         |
| <b>Raiffeisenbank</b>       |   |      |      | Od 2,49                |      |      |              | -    | Od 2,57   |
| <b>W. Sparkasse Bank</b>    |   |      |      | Od 2,00 (individuální) |      |      |              |      |           |
| <b>UniCredit Bank</b>       | 4,04  | 1,99 | 2,10 | 2,20                   | -    | 2,84 | -            | -    | Od 2,09   |
| <b>Sberbank</b>             | -   | -    | 2,49 | 2,26                   | -    | -    | -            | -    | -         |
| <b>GE Money Bank</b>        | 3,05  | -    | 2,34 | 2,34                   | -    | 3,19 | -            | -    | Od 2,09   |
| <b>Oberbank AG</b>          |   |      |      | Není známo             |      |      |              |      |           |
| <b>mBank</b>                | 2,99  | 2,89 | 2,34 | 2,69                   | -    | -    | -            | -    | Od 2,74   |
| <b>Fio banka</b>            | 2,80  | 2,34 | 2,19 | 2,19                   | -    | -    | -            | -    | Od 1,81   |

Zdroj: Vlastní tabulka, data převzata z webů jednotlivých bank

Vzhledem k tomu, že Hypoteční banka patří do skupiny ČSOB a poskytovatel hypotečních úvěrů u ČMSS je Hypoteční banka, tak jsou jejich úrokové sazby naprosto totožné, nicméně platí jenom při výši hypotečního úvěru do 70 % výše hodnoty nemovitosti. Pakliže by např. klient chtěl 100% hypoteční úvěr s fixací na 5 let, tak by mu byla poskytnuta úroková sazba ve výši 3,99 %, což je o více než procento více. Toto pravidlo však platí u většiny bank, protože se pochopitelně jedná o vyšší riziko a tudíž je úroková sazba vždy vyšší. Např. u Wüstenrot by pak 100% hypoteční úvěr s fixací na pět let znamenal úrokovou sazbu 4,14 %. Některé úrokové sazby jsou již také snížené o určité slevy, např. při splácení z běžného účtu u dané banky, či při sjednání životního pojištění, pojištění schopnosti splácet atp. Tyto slevy se mohou lišit, ale většinou se pohybují od 0,1 do 0,5 %. Vzhledem k tomu, že je Modrá pyramida členem finanční skupiny Komerční banky, tak jsou úrokové sazby u jejich hypotečních úvěrů opět totožné.

Z tabulky je zřejmé, že nejčastější fixace úrokové sazby je na jeden, tři nebo pět let. Některé banky ani delší fixace neumožňují, naopak ty větší banky umožňují i fixace po celou dobu trvání hypotečního úvěru. Pohyblivou úrokovou sazbu také zdaleka nenabízejí všechny banky, a pokud ano, tak bývá nejčastěji založená na sazbě 1M PRIBOR nebo 3M PRIBOR, ke které si pak banky určují určitou přírážku.

Při porovnání bank podle tříleté a pětileté fixace úrokové sazby, tak nejvýhodnější úrokovou sazbu nabízí Equa bank, dále pak UniCredit Bank, Fio banka a Wüstenrot hypoteční banka. Nejvyšší úrokovou sazbu pak nabízí Expobank, Česká spořitelna a trio ČSOB, Hypoteční banka a ČMSS. Co se týče variabilní úrokové sazby, tak dominuje Fio banka a Česká spořitelna. Vzhledem k tomu, že to jsou však ve většině případů ty nejnižší úrokové sazby, které banky poskytují, tak může docházet ke zkreslení a při konkrétních situacích pak mohou být některé banky výhodnější.

#### **4.5.2 Americká hypotéka**

V níže uvedené tabulce se nachází přehled úrokových sazeb u amerických hypoték poskytovaných jednotlivými bankami. Jak je vidět, variabilita možností fixace úrokové sazby není u většiny bank příliš velká a výše samotných úrokových sazeb také není tak příznivá jako u klasických hypoték.

Tab. 13: Porovnání úrokových sazeb u amerických hypoték (říjen 2014)

| Banka                       | Úroková sazba (v % p. a.) při fixaci (v letech) |      |      |      |   |      |      |      |           |
|-----------------------------|---|------|------|------|---|------|------|------|-----------|
|                             | 1   | 2    | 3    | 5    | 7 | 10   | 15   | 20   | Pohyblivá |
| <b>ČSOB</b>                 | 7,69  | -    | 7,59 | 7,49 | - | -    | -    | -    | -         |
| <b>Hypoteční banka</b>      | 7,69  | -    | 7,59 | 7,49 | - | -    | -    | -    | -         |
| <b>Expobank</b>             | 6,01  | 5,81 | 5,57 | 5,54 | - | 6,42 | 7,05 | 7,75 | -         |
| <b>ČS</b>                   | Od 4,50   |      |      |      |   |      |      |      | -         |
| <b>Wüstenrot hyp. banka</b> | -   | -    | 5,59 | 5,79 | - | -    | -    | -    | -         |
| <b>KB</b>                   | 5,99  |      |      |      |   |      |      |      | -         |
| <b>Equa bank</b>            | 3,99  | -    | 3,99 | 3,99 | - | -    | -    | -    | -         |
| <b>Raiffeisenbank</b>       | Od 5,99   |      |      |      |   |      |      | -    | Od 5,97   |
| <b>W. Sparkasse Bank</b>    | Není známo                                      |      |      |      |   |      |      |      |           |
| <b>UniCredit Bank</b>       | 6,30  | 4,25 | 4,36 | 4,46 | - | 5,10 | -    | -    | Od 4,65   |
| <b>Sberbank</b>             | -   | -    | 5,69 | 5,69 | - | -    | -    | -    | -         |
| <b>GE Money Bank</b>        | 5,89  | -    | 4,99 | 4,99 | - | 5,89 | -    | -    | -         |
| <b>Oberbank AG</b>          | Není známo                                      |      |      |      |   |      |      |      |           |
| <b>mBank</b>                | 5,29  | -    | 4,29 | 4,79 | - | -    | -    | -    | Od 5,09   |
| <b>Fio banka</b>            | 5,80  | 5,34 | 5,19 | 5,19 | - | -    | -    | -    | Od 4,81   |

Zdroj: Vlastní tabulka, data převzata z webů jednotlivých bank

Českomoravská stavební spořitelna sice nabízí hypoteční úvěry, ale pouze účelové, proto se v tabulce uvedené výše neobjevila. Modrá pyramida nabízí i neúčelové půjčky, nicméně pouze v podobě spotřebitelských úvěrů, které jsou na menší částky a s nižší splatností. Americkou hypotéku nenabízí.

Podobně jako u klasických hypotečních úvěrů je zde patrné, že je nejčastější fixace na tři nebo pět let. Kromě Expobank žádná banka nenabízí fixaci úrokové sazby po celou dobu trvání hypotečního úvěru. Variabilní úrokovou sazbu také příliš bank nenabízí, a když už ano, tak nebývají o moc výhodnější, než sazby fixované, spíše naopak. Jedinou výjimkou je Fio banka, kde je variabilní úroková sazba znatelně nižší.

Nejnižší úrokové sazby pak nabízí opět Equa bank, spolu s UniCredit Bank a mBank, nejvyšší sazby pak poskytuje již tradičně tentokrát duo ČSOB a Hypoteční banka, jejichž úrokové sazby jsou v průměru o 2 – 3 % vyšší, než v ostatních bankách.

V porovnání s klasickým hypotečním úvěrem jsou úrokové sazby zhruba dvojnásobné.

### 4.5.3 Stavební spoření

Co se týká stavebního spoření, tak se rozlišuje standardní úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Z historické analýzy, která byla provedena v předchozí kapitole, je patrné, že více lidí využívalo překlenovací úvěry. Důvodem může být, že po využití překlenovacího úvěru již nebylo zapotřebí standardního úvěru. Nicméně z definice překlenovacího úvěru je patrné, že jeho využití skýtá určité nevýhody, vzhledem k tomu, že je pro spořitelnu rizikovější než úvěr ze stavebního spoření. Pro porovnání je tedy uvedena tabulka s úrokovými sazbami.

Tab. 14: Porovnání úrokových sazeb u úvěrů ze stavebního spoření (říjen 2014)

| Banka                          | Úroková sazba (v % p. a.) |                            |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                | Překlenovací úvěr         | Úvěr ze stavebního spoření |
| ČMSS                           | 3,3                       | 2,9                        |
| Expobank                       | Není známo                |                            |
| Stavební spořitelna ČS         | 5                         | 3,99                       |
| Wüstenrot stavební spořitelna  | 3,5                       | 2,99                       |
| Modrá pyramida                 | 5,49                      | 3,89                       |
| Raiffeisen stavební spořitelna | 5,2                       | 2,99 (3,9)                 |
| Waldviertler Sparkasse Bank    | Není známo                |                            |
| GE Money Bank                  | Není známo                | 3,7                        |
| Oberbank AG                    | Není známo                |                            |

Zdroj: Vlastní tabulka, data převzata z webů jednotlivých bank

Československá obchodní banka neudává výši úrokové sazby pro úvěry ze stavebního spoření, ale vzhledem k tomu, že spolupracuje s Českomoravskou stavební spořitelnou, tak se dá předpokládat, že budou úrokové sazby stejné (jako tomu bylo u hypotečních úvěrů). Úroková sazba u překlenovacího úvěru u Stavební spořitelny České spořitelny je uvedena bez slev, které ji dále ještě mohou snížit.

Některé úrokové sazby jsou však jako u hypotečních úvěrů uvedeny v minimální výši, tudíž se mohou u jednotlivých klientů (např. rizikovějších) ještě navyšovat. U Komerční banky platí to samé jako u ČSOB. Vzhledem k tomu, že je Modrá pyramida členem finanční skupiny Komerční banky, tak jsou jejich produkty vzájemně propojené, proto se v tabulce samotná Komerční banka neobjevuje. U skupiny Raiffeisen je situace obdobná. Nicméně úroková sazba u úvěru ze stavebního spoření se liší podle toho, který úvěr mu předcházela – pokud tomu byl úvěr překlenovací, tak je úroková sazba 3,9 %, pokud předcházela HYPOsplátka, tak 2,99 %. GE Money Bank poskytuje stavební spoření ve spolupráci s Wüstenrot stavební spořitelnou, nicméně úrokové sazby se liší. GE Money Bank má sazbu 3,7 % garantovanou, tedy je stejná po celou dobu splácení. U Wüstenrot stavební spořitelny je uvedena nejnižší úroková sazba, takže nemusí být finální. Partnerem Oberbank i Expobank je opět Wüstenrot stavební spořitelna, tudíž ačkoli nejsou informace o úrokových sazbách veřejně přístupné, tak se dá očekávat, že budou podobné jako u Wüstenrot stavební spořitelny.

Úrokové sazby překlenovacích úvěrů jsou pochopitelně vyšší než u úvěrů ze stavebního spoření, protože na tento produkt není tak snadné dosáhnout, proto se klienti často musí uchýlit právě k překlenovacímu úvěru. Nicméně úrokové sazby u tohoto produktu mohou být velmi rozmanité a i když se některé banky zdají být výhodnější než jiné, tak vzhledem k tomu, že jsou úrokové sazby jenom orientační a někde jsou uvedené minimální a jinde zase bez uplatnění slev, tak výsledek není zcela jasný. Co se týká úrokové sazby u samotného úvěru ze stavebního spoření, tak tam je nejvýhodnější Českomoravská stavební spořitelna spolu s Wüstenrot stavební spořitelnou a Raiffeisen stavební spořitelnou. Nejhůře z celého srovnání vychází Stavební spořitelna České spořitelny, nicméně Modrá pyramida stavební spořitelna na tom není o moc lépe. Nutno však podotknout, že rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší úrokovou sazbou je pouhé procento.

## 5 Využití hypotečních úvěrů

### 5.1 Výběr bank poskytujících nejvýhodnější hypoteční úvěry

Jak bylo již v minulé kapitole podotknuto, tak co se týká hypotečních úvěrů, poskytnutá úroková sazba závisí na mnoha kritériích. V první řadě se jedná o samotný poměr výše hypotečního úvěru a hodnoty oceňované nemovitosti. Obecně platí, že pakliže klient požaduje stoprocentní hypoteční úvěr, tak nejen že dostane vyšší úrokovou sazbu, ale u některých bank mu hypoteční úvěr v dané výši ani nebude poskytnutý. Některé banky pak poskytují výhodné úrokové sazby, jenom pokud je výše hypotečního úvěru nižší než sedmdesát procent hodnoty zastavované nemovitosti. Toto kritérium je tedy nutné při výběru nejvýhodnějších bank poskytujících hypoteční úvěry zohlednit.

Tab. 15: Porovnání úrokových sazeb jednotlivých bank při konkrétních podmínkách (listopad 2014)

| Banka                       | 85 %                      |                     | 100 %                     |                     | 70 %                      |                     |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
|                             | Úroková sazba (v % p. a.) | Výše splátky (v Kč) | Úroková sazba (v % p. a.) | Výše splátky (v Kč) | Úroková sazba (v % p. a.) | Výše splátky (v Kč) |
| <b>ČSOB</b>                 |                           |                     |                           |                     |                           |                     |
| <b>Hypoteční banka</b>      | 2,59                      | 9 083               | 3,69                      | 11 795              | 2,49                      | 7 412               |
| <b>ČMSS</b>                 |                           |                     |                           |                     |                           |                     |
| <b>Expobank</b>             | 3,28                      | 9 710               | -                         | -                   | 2,82                      | 7 667               |
| <b>ČS</b>                   | 2,29                      | 8 835               | 4,19                      | 12 321              | 2,29                      | 7 276               |
| <b>Wüstenrot hyp. banka</b> | 2,49                      | 9 000               | 4,14                      | 12 268              | 2,24                      | 7 243               |
| <b>KB</b>                   |                           |                     |                           |                     |                           |                     |
| <b>Modrá pyramida</b>       | 2,39                      | 8 918               | 3,59                      | 11 692              | 2,39                      | 7 344               |
| <b>Equa bank</b>            | 2,09                      | 8 873               | 3,79                      | 11 899              | 2,09                      | 7 142               |
| <b>Raiffeisenbank</b>       | 2,79                      | 9 250               | 3,59                      | 11 692              | 2,69                      | 7 549               |

|                       |      |       |      |        |            |       |
|-----------------------|------|-------|------|--------|------------|-------|
| <b>UniCredit Bank</b> | 1,79 | 8 432 | 3,79 | 11 900 | 1,79       | 6 944 |
| <b>Sberbank</b>       | 2,46 | 9 004 | 3,66 | 11 817 | 2,26       | 7 277 |
| <b>GE Money Bank</b>  | -    | -     | -    | -      | 2,74       | 7 584 |
| <b>Oberbank AG</b>    | -    | -     | -    | -      | Není známo |       |
| <b>mBank</b>          | 2,74 | 9 208 | 2,74 | 10 833 | 2,44       | 7 378 |
| <b>Fio banka</b>      | 3,24 | 9 634 | -    | -      | 2,49       | 7 412 |

*Zdroj: Vlastní tabulka, informace převzaty z webů jednotlivých bank*

Ve výše uvedené tabulce jsou tedy porovnané úrokové sazby, které by klient reálně mohl dostat, kdyby žádal o hypoteční úvěr ve výši 1 700 000 Kč, přičemž by byla hodnota nemovitosti 2 000 000 Kč, tedy poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti by byl 85 %. Doba splácení by činila dvacet let a úroková sazba by byla fixovaná standardně na pět let. Pro porovnání byly do tabulky uvedeny úrokové sazby, které by byly uplatněny v případě výše úvěru 2 000 000 Kč (tedy poměru výše úvěru k hodnotě nemovitosti 100 %) a 1 400 000 Kč (tedy poměru výše úvěru k hodnotě nemovitosti 70 %). Spolu s vyšší úrokové sazby je pak v tabulce uvedena i orientační měsíční splátka.

Československá obchodní banka uvádí dané úrokové sazby již po odečtení slevy za splácení úvěru formou inkasa z účtu u ČSOB/ERA, která činí 0,1 % p. a. a slevy za využití pojištění u ČSOB Pojišťovny (pojištění nemovitosti nebo pojištění domácnosti a pojištění úvěru), která činí 0,2 % p. a. Pokud by tedy klient měl účet i pojištění u jiné banky, tak by mu u úvěru ve výši 1 700 000 Kč byla místo 2,59 % p. a. přidělena úroková sazba ve výši 2,89 % p. a. Vzhledem k tomu, že jsou Hypoteční banka i Českomoravská stavební spořitelna členové finanční skupiny ČSOB, tak pro ně platí stejné podmínky a tedy i úrokové sazby se stejnými zvýhodněními.

Expobank nabízí hypoteční úvěry pouze do LTV v maximální výši 90 %, tudíž nelze vypočítat odhad u 100% hypotéky. Úrokové sazby opět platí při využívání dalších produktů banky.

U České spořitelny je opět započítána sleva za splácení z aktivního Osobního účtu ČS, sleva za sjednání pojištění od PČS, navíc je v tomto případě započítána sleva 0,3 % na první fixační období, což je akce ČS, která je nazvaná Hypotéka s bonusem. Jsou to tedy ty nejnižší úrokové sazby, které lze získat za splnění všech daných podmínek,



navíc se ještě tradičně posuzuje bonita klienta, ale k tomu dochází u všech bank a následně to tak může ovlivnit konečnou výši úrokové sazby.

Wüstenrot nevyžaduje splácení z jejich běžného účtu a ani za to nenabízí žádné zvýhodnění, nicméně uvedené úrokové sazby jsou opět po slevě 0,2 % p. a. při současném uzavření zvýhodněného životního a majetkového pojištění. Při výši úvěru nad 1 800 000 Kč (v tomto případě tedy u 100% hypotéky) lze získat EXTRA úrokovou sazbu, což znamená snížení dosavadní úrokové sazby o další 0,2 % p. a.

V případě Komerční banky platí uvedené úrokové sazby pouze za předpokladu, že je k hypotečnímu úvěru sjednáno i pojištění schopnosti splácet, které činí přibližně 425 Kč za měsíc (pokud je LTV 85 %; při 100 % je to 500 Kč a při 70 % 350 Kč). Navíc je nutné úvěr splácet z účtu vedeného přímo u Komerční banky, z čehož plynou další náklady, protože tento běžný účet není bez poplatků.

Jak již bylo zmíněno, tak vzhledem k tomu, že je Modrá pyramida členem finanční skupiny Komerční banky a jedná se tedy o stejný produkt, tak jsou uvedené úrokové sazby i podmínky poskytnutí daného úvěru totožné.

Banka Equa bank garantuje dané úrokové sazby bez nutnosti sjednání pojištění a jejich běžný účet je bez poplatků.

Raiffeisenbank opět vyžaduje splácení úvěru z jejich běžného účtu, za jehož vedení se platí přibližně 129 Kč měsíčně.

Waldviertler Sparkasse Bank na svých stránkách neuvádí ani sazebník, ani orientační hypoteční kalkulačku, tudíž vzhledem k tomu, že jsou data sdělována až na schůzce s úvěrovým poradcem, nebyla tato banka do přehledu orientačních úrokových sazeb a měsíčních splátek zahrnuta.

Úrokové sazby uvedené u UniCredit Bank jsou uvedené již po slevách za jednorázové pojištění CARDIF (0,5 %), za splácení z aktivně využívaného běžného účtu v UCB (0,5 %) a za aktivní využívání kreditní karty UCB (0,1 %).

V případě Sberbank jsou úrokové sazby opět uvedené již po slevách za aktivní využívání běžného účtu (0,4 %) a za sjednání pojištění schopnosti splácet (0,2 %).

GE Money Bank poskytuje hypoteční úvěry pouze do 80 % LTV, což znamená, že se v tabulce u této banky nenachází plnohodnotné porovnání úrokových sazeb. Při splácení úvěru z aktivního účtu GE, na kterém je každý měsíc kreditní příjem min. 15 000 Kč, je na úrokovou sazbu poskytnuta sleva 0,5 %.

Oberbank podobně jako GE Money Bank poskytuje hypoteční úvěry pouze do 80 % LTV, navíc však nezveřejňuje ani přibližné úrokové sazby ani hypoteční kalkulačku, a pro bližší informace by byla nutná schůzka s finančním poradcem.

V případě mBank je ve výsledné úrokové sazbě již započítaná sleva 0,25 % za sjednání pojištění. Zároveň je zde výrazný rozdíl při fixaci na pět let a na tři roky, kdy v případě, že by úroková sazba byla fixována na tři roky, tak by úroková sazba klesla o další 0,35 %.

U Fio banky je v případě LTV 70 % započítána sleva 0,3 % za výši úvěru do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti a bezproblémovou úvěrovou historii klienta. Hypoteční úvěry jsou poskytovány do 85 % LTV, tudíž se v tabulce nevyskytují podmínky při stoprocentní hypotéce.

Při zohlednění nejen výsledných úrokových sazeb a měsíčních splátek, ale také dalších podmínek, poplatků a slev na úrokové sazbě, z celkového srovnání vychází nejlépe následující banky: **mBank**, která má nejvýhodnější stoprocentní hypotéku, **UniCredit Bank**, jejíž úrokové sazby jsou při výši úvěru do 85 % LTV nejnižší, dále **Equa Bank**, **Sberbank** a **Wüstenrot**.

## **5.2 Modelové případy**

Stěžejním obsahem této části bakalářské práce je namodelování třech různých rodin, v různých věkových kategoriích, v jiných životních podmínkách a s jinými měsíčními příjmy.

Z dat uvedených na finančním portálu chytryhonza.cz, která pochází z roku 2012, je patrné, že průměrnými žadatelem o hypoteční úvěr je mladý pár ve věku kolem 34 let, jehož příjem bývá cca 24 000 Kč, doba splácení hypotéky osciluje kolem 21 let, výše hypotéky bývá přibližně 1 700 000 Kč, přičemž vlastní úspory činí přibližně 650 000 Kč. [45]

Prvním modelem je víceméně typický rodinný model klasické čtyřčlenné rodiny (tedy manželé a dvě malé děti) s docela příznivou finanční situací. Druhý a třetí model se pak týká žadatelů, kteří jsou v problematičtějších situacích. Druhý model se potýká s problematikou nízkých rodinných příjmů, navíc je pár zadlužený a nemá volné úspory. Třetí model pak řeší situaci, kdy příjmy sice nejsou vyloženě nízké, ale věk žadatelů je vyšší, s čímž se také pojí určitá rizika.

## 5.2.1 První modelový případ

### Popis rodiny a rodinné situace:

Rodina s dvěma menšími dětmi, kterým jsou čtyři a šest let. Manželovi je 30 let, je to podnikatel (OSVČ) a má čistý průměrný měsíční příjem 28 000 Kč. Manželce je 28 let, je zaměstnaná na plný úvazek se smlouvou na dobu neurčitou a její čistý měsíční příjem je 17 000 Kč. Minulý rok si pořídili auto na leasing, které budou splácet ještě čtyři roky s měsíční splátkou 5 600 Kč. Oběma dětem založili stavební spoření, na které každému ukládají 1 500 Kč měsíčně. Zároveň si oba spoří na penzi pomocí doplňkového penzijního spoření, kam si oba posílají 2 000 Kč měsíčně. Všichni mají životní pojištění, jehož měsíční výše pro jednu osobu je 350 Kč. Rádi by si pořídili rodinný domek v menším městě, který stojí 3 000 000 Kč. Rodina má volné úspory ve výši 450 000 Kč, kterými chce spolufinancovat hypoteční úvěr.

Tab. 16: Modelový případ 1 - příjmy a výdaje

| Příjmy          |                  | Výdaje                   |                  |
|-----------------|------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Manžel</b>   | 28 000 Kč        | <b>Leasing</b>           | 5 600 Kč         |
| <b>Manželka</b> | 17 000 Kč        | <b>Stavební spoření</b>  | 3 000 Kč         |
|                 |                  | <b>Spoření na penzi</b>  | 4 000 Kč         |
|                 |                  | <b>Životní pojištění</b> | 1 400 Kč         |
| <b>Celkem</b>   | <b>45 000 Kč</b> | <b>Celkem</b>            | <b>14 000 Kč</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky je patrné, že ačkoli má rodina poměrně vysoké příjmy, tak je zatížená značným počtem závazků, přičemž některé však lze regulovat (např. částky zasílané do penzijního fondu lze upravovat, u stavebního spoření lze snížit cílovou částku a tedy i měsíční vklady nebo přerušit spoření až na jeden rok

atp.). Navíc závazky se po čtyřech letech sníží o leasingovou splátku a stavební spoření lze po šesti letech vybrat, tudíž rodinný rozpočet už nebude tak zatížený.

Pomocí kalkulačky pro výpočet životního minima, která se nachází na stránkách Ministerstva práce a sociálních věcí, bylo zjištěno, že **životní minimum** pro tuto konkrétní rodinu je **9 850 Kč**. Vzhledem k tomu, že po odečtení závazků a životního minima zůstane rodině ještě 21 150 Kč, tak je velmi pravděpodobné, že rodina hypoteční úvěr dostane.

Tab. 17: Maximální měsíční splátka 1

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>Příjmy</b>                      | 45 000 Kč |
| <b>Výdaje</b>                      | 14 000 Kč |
| <b>Koeficient životního minima</b> | 14 775 Kč |
| <b>Maximální měsíční splátka</b>   | 16 225 Kč |

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro výpočet koeficientu životního minima byla použita **hodnota 1,5**. Banky využívají různé koeficienty od hodnoty 1,2 až do hodnoty 2,0, zejména také podle bonity klienta, tedy podle výše jejich příjmů. Tato rodina má příjmy poměrně vysoké, tudíž nebyl použit ten nejnižší koeficient. Vzhledem k výši příjmů je tedy zřejmé, že mají dostatečnou rezervu, z čehož vyplývá nepřeborné množství možností. Vzhledem k tomu, že mají malé děti, které buď chodí do školky, nebo do školy, tak se však bude pro jistotu počítat s nějakou finanční rezervou, tudíž bude lepší, když na splácení úvěru nebude využito celých šestnáct tisíc korun. Obvykle se nechává rezerva v hodnotě dvou až tří tisíc měsíčně, pochopitelně časem bude rodina v lepší situaci, protože splatí leasing a skončí jim stavební spoření dětí, tudíž jim zbude větší částka, se kterou budou moci disponovat.

Rodina si chce půjčit **2 550 000 Kč**, při hodnotě nemovitosti **3 000 000 Kč**, tedy **LTV 85 %**.

### 5.2.1.1 mBank

Tato banka momentálně nabízí nižší úrokovou sazbu v případě, že si klient k hypotečnímu úvěru sjedná i životní pojištění a pokud si zafixuje úrokovou sazbu na tři roky. Snížená sazba je však poskytována jenom k hypotékám do 90 % hodnoty zajištění hypotečního úvěru. Zároveň je vyřízení a poskytnutí hypotéky zdarma, bez poplatků založí klientovi i mKonto, ze kterého se úvěr splácí (vedení tohoto účtu je pochopitelně také zdarma) a zdarma je veden i úvěrový účet. Dále klientovi zdarma posílají elektronické výpisy z účtu a má možnost každý rok poskytnout mimořádné splátky úvěru do 20 % poskytnuté částky bez poplatků.

Tab. 18: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - mBank

| Doba splatnosti \ | Fixace | Variabilní sazba | 1 rok  | 2 roky | 3 roky | 4 roky | 5 let  |
|-------------------|--------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                   |        | 2,59 %           | 2,74 % | 2,64 % | 1,84 % | 2,34 % | 2,24 % |
| 15 let            |        | 17 111           | 17 293 | 17 172 | 16 222 | 16 812 | 16 693 |
| 20 let            |        | 13 625           | 13 813 | 13 687 | 12 708 | 13 315 | 13 192 |
| 25 let            |        | 11 556           | 11 750 | 11 620 | 10 611 | 11 235 | 11 109 |
| 30 let            |        | 10 195           | 10 397 | 10 262 | 9 223  | 9 865  | 9 734  |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu mBank [33]

V této tabulce jsou uvedené měsíční splátky v korunách českých spolu s roční úrokovou sazbou při různé době splatnosti a různé fixaci úrokové sazby. Tyto sazby jsou počítané již po odečtení bonusu 0,25 % za sjednání pojištění. V případě, že by si klient pojištění nesjednal, tak by se sazby, a tedy i měsíční splátky, zvýšily.

Dané pojištění se týká případů, kdy dojde k invaliditě III. stupně z důvodu úrazu nebo nemoci, či úmrtí z důvodu úrazu nebo nemoci. Za prvních 24 měsíců se pak platí jednorázové pojištění ve výši 1,5 % poskytnuté částky úvěru, což je v tomto případě 38 250 Kč. Dále se pak pojištění každý měsíc počítá z dlužné částky, konkrétně je to 0,025 %, tedy zpočátku je to zhruba pět set korun, ke konci splácení se tato částka snižuje.

Z tabulky vyplývá, že rodina si nemůže vybrat dobu splatnosti 15 let, protože měsíční splátky jsou natolik vysoké, že by jim úvěr banka neposkytla. V případě

zafixování na tři roky by jim sice finance vystačily, ale nezbyla by jim žádná rezerva, tudíž je poskytnutí hypotečního úvěru za těchto podmínek nepravděpodobné.

Pokud by rodina chtěla úvěr splatit co nejdříve, tak by pravděpodobně mohla využít dobu splatnosti 17 let, kdy by při délce fixace 3 roky splácela 14 556 Kč měsíčně. Pochopitelně by jim zbyla pouze minimální rezerva, nicméně banka by takovýto úvěr již poskytnout mohla. Ideální je však doba splatnosti 20 let, kdy je při tříleté fixaci měsíční splátka 12 708 Kč, tudíž zbývá rezerva cca 3 500 Kč na nečekané výdaje, či na spoření. Pokud by rodina chtěla mít větší rezervu nebo by jí nevadilo, že úvěr bude splácet delší dobu, tak lze doporučit dobu splácení 25 či 30 let, kdy se měsíční splátka dostává pod 10 tisíc, tudíž je rezerva až dvojnásobná. Vše záleží na preferencích rodiny. Banka sice nabízí možnost doby splácení až 40 let, nicméně vzhledem k tomu, že věk klienta je 30 let, tak by mu splácení mohlo zasahovat do důchodového věku, tudíž by mu banka takto dlouhou dobu splácení neumožnila. Nejideálnější délkou fixace jsou tři roky, protože na tuto délku fixace momentálně banka nabízí velmi výhodnou úrokovou sazbu. Pokud by klient chtěl delší dobu fixace, pak se mu vyplatí i ta pětiletá, která je kvůli tržním rizikům sice vyšší, ale pořád zůstává druhou nejnižší vůbec.

### **5.2.1.2 UniCredit Bank**

Tato banka půjčuje peníze až do 100 % odhadní ceny nemovitosti, přičemž je možné si splátky rozložit až na 30 let. Nově je správa a vedení úvěrového účtu zdarma, zároveň poskytují možnost mimořádných splátek bez poplatků. Poplatek za zpracování hypotéky je 2 500 Kč. Při aktivním využívání U konta, tedy v případě, že je na něm kreditní obrát 12 000 Kč, tak je tento účet bez poplatků a navíc klient dostává slevu na úrokovou sazbu u hypotečního úvěru 0,5 %. V případě sjednání pojištění schopnosti splácet pak má klient také nárok na snížení úrokové sazby o 0,5 %. Tyto slevy již bývají v odhadech započítané, takže kdyby klient např. nechtěl výše uvedené pojištění, tak by si k úrokové sazbě ještě musel připočíst 0,5 %, čímž by se mu měsíční splátky zvýšily.

Pojištění schopnosti splácet pak zahrnuje situace jako úmrtí, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání či invalidita III. stupně. Při sjednávání se platí poplatek 3 % z počáteční výše úvěru, tedy v tomto případě 76 500 Kč, což je dvakrát více než u konkurenční mBank, nicméně se kromě tohoto jednorázového poplatku již

nic dalšího neplatí. Toto pojištění je však pouze na 60 měsíců, a pokud chce klient pojistit další období splácení, tak se musí po tomto období pojistit znovu. Poté se platí 3 % z aktuální výše úvěru. V podstatě se ale dá říci, že co se týče pojištění, tak je výhodnější mBank, protože ve výsledku klient u UniCredit Bank zaplatí mnohem více.

Tab. 19: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - UniCredit Bank

| <b>Doba splatnosti</b> | <b>Fixace</b> | <b>Variabilní sazba</b> | <b>1 rok</b>  | <b>3 roky</b> | <b>5 let</b>  | <b>10 let</b> |
|------------------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                        |               | <b>1,79 %</b>           | <b>4,04 %</b> | <b>1,79 %</b> | <b>1,79 %</b> | <b>2,84 %</b> |
| <b>15 let</b>          |               | 16 164                  | 18 913        | 16 164        | 16 164        | 17 414        |
| <b>20 let</b>          |               | 12 648                  | 15 506        | 12 648        | 12 648        | 13 939        |
| <b>25 let</b>          |               | 10 549                  | 13 516        | 10 549        | 10 549        | 11 881        |
| <b>30 let</b>          |               | 9 160                   | 12 233        | 9 160         | 9 160         | 10 532        |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu UniCredit Bank [29]

Z údajů v tabulce vyplývá, že fixace na jeden rok je nesmyslná, protože je zde neúměrně vysoká úroková sazba. Ať už si klient zvolí délku fixace na tři či na pět let, tak získá stejnou úrokovou sazbu, nicméně ani desetiletá fixace, kterou tahle banka nabízí, není nevýhodná.

Podobně jako u mBank není délka splatnosti na 15 let možná, protože tomu neodpovídá měsíční příjem rodiny. Naskýtá se tedy opět možnost dvacetiletého splácení, kdy je zde o trochu menší pravděpodobnost než v případě mBank, že klient tuto hypotéku získá. V případě delší doby splatnosti je pak téměř jisté, že mu bude úvěr poskytnut.

Měsíční splátka při tříleté fixaci je jen nepatrně nižší, než u mBank, nicméně pokud by klient žádal fixaci delší, tak se mu hypoteční úvěr u UniCredit Bank vyplatí více. Je však nutné zvážit, zda vyšší úrokovou sazbu nevykompenzuje levnější pojištění, které má mBank. V případě, že by klient žádné pojištění nechtěl, tak by byla UniCredit Bank při pětileté fixaci úrokové sazby výhodnější (u tříleté by tomu bylo naopak).

### 5.2.1.3 Equa Bank

U této banky momentálně probíhá akce, kdy při sjednání hypotečního úvěru a podpisu smlouvy do konce března 2015 je možné získat bonus 5 000 Kč na účet vedený u této banky (je podmínkou pro získání hypotéky) a navíc bude hypotéka poskytnuta zdarma. Vedení a správa hypotečního úvěru spolu s čerpáním úvěru a vedením běžného účtu a výběrů z bankomatů je také zdarma. Je možné si půjčit až do 100 % hodnoty zastavované nemovitosti, doba splácení je 5 až 35 let a délka fixace může být na 1, 3 nebo 5 let.

Tab. 20: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Equa Bank

| <b>Fixace</b>          | <b>1 rok</b>  | <b>3 roky</b> | <b>5 let</b>  |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Doba splatnosti</b> | <b>4,44 %</b> | <b>2,09 %</b> | <b>2,09 %</b> |
| <b>15 let</b>          | 19 429        | 16 515        | 16 515        |
| <b>20 let</b>          | 16 050        | 13 009        | 13 009        |
| <b>25 let</b>          | 14 087        | 10 920        | 10 920        |
| <b>30 let</b>          | 12 830        | 9 540         | 9 540         |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Equa Bank [27]

Podobně jako u UniCredit Bank zde nemá smysl uvažovat o jednoleté fixaci úrokové sazby, protože ta je nesmyslně vysoká. Navíc je zde i podoba ohledně tříleté a pětileté fixace, kdy je úroková sazba stejná, tudíž se vyplatí ji fixovat na pět let. V porovnání s oběma předchozími bankami je úroková sazba u tříleté fixace vyšší, tudíž se nevyplatí. Úroková sazba u pětileté fixace je sice nižší než u mBank, ale vyšší než u UniCredit Bank, takže to znamená, že tato banka nenabízí ani jednu variantu nejvýhodnější. Rozdíly však nejsou příliš vysoké, a pokud by z nějakého důvodu klient preferoval tuto banku, tak nebude moc trtit, protože i tak jsou úrokové sazby velmi příznivé a klient se tak při délce splácení 30 let dostane na měsíční splátku pod 10 tisíc.

K této hypotéce je také možné sjednat pojištění schopnosti splácet, nicméně při jeho sjednání nedochází k žádným slevám na úrokové sazbě. Měsíční poplatky se liší podle toho, co všechno si chce klient pojistit – pokud by chtěl kompletní balíček,



kde má pojištěnou nedobrovolnou ztrátu zaměstnání, pracovní neschopnost, invaliditu III. stupně i úmrtí následkem úrazu nebo nemoci, tak by platil 0,069 % ze schváleného úvěru, což je v tomto případě 1760 Kč měsíčně. Dále lze také sjednat pojištění domácnosti nebo nemovitosti.

#### 5.2.1.4 Sberbank

Tato banka opět nabízí hypoteční úvěry až do 100 % hodnoty zastavované nemovitosti. Vedení úvěrového účtu je zdarma a zpracovatelský poplatek při podpisu smlouvy je 1 Kč. Nachází se zde také možnost získat výhodnější úrokovou sazbu v případě, že si klient sjedná pojištění schopnosti splácet a bude aktivně využívat FÉR konto (vedení tohoto běžného účtu je zdarma). Doba splácení je 5 až 30 let a existuje zde možnost mimořádných splátek až 10 % z aktuální výše úvěru mimo fixaci bez sankcí.

Tato banka dále umožňuje získání hypotečního úvěru i bez nutnosti doložení příjmů, je možné až o 36 měsíců odložit počátek splácení či přerušit splácení z důvodu nemoci či ztráty zaměstnání. Dále lze zastavit i jinou nemovitost než tu financovanou. Tato banka také umožňuje si k hypotečnímu úvěru sjednat tzv. doplňkovou část úvěru až do výše 500 000 Kč, která je pro potřebu účelové investice. Nicméně i tahle doplňková část musí být zajištěna nemovitostí.

Tab. 21: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Sberbank

| Fixace                 | 1 rok         | 3 roky        | 5 let         | 10 let        |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Doba splatnosti</b> | <b>3,89 %</b> | <b>2,79 %</b> | <b>2,46 %</b> | <b>4,69 %</b> |
| <b>15 let</b>          | 18 791        | 17 401        | 16 996        | 19 841        |
| <b>20 let</b>          | 15 377        | 13 925        | 13 505        | 16 486        |
| <b>25 let</b>          | 13 381        | 11 866        | 11 432        | 14 546        |
| <b>30 let</b>          | 12 092        | 10 517        | 10 068        | 13 310        |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Sberbank [30]

Uvedené úrokové sazby jsou již po slevách za aktivní využívání FÉR konta, která činí 0,4 %, a za sjednání pojištění schopnosti splácet, která činí 0,2 %, pokud by

klient tyto služby nechtěl využít, tak by si tedy k dané úrokové sazbě musel připočítat další 0,6 %.

Fixace úrokové sazby na 1 rok ani na 10 let nemá příliš význam, protože jsou měsíční splátky neúměrně vysoké. Nejvýhodnější je v tomhle případě fixace pětiletá, nicméně ani tam měsíční splátky při době splatnosti 30 let neklesnou pod 10 tisíc, i když rozdíl není tak výrazný. Použití této banky pro financování hypotečního úvěru není tak výhodné, jako předchozí případy, především tedy mBank a UniCredit Bank.

Vzhledem k tomu, že je nutné k dosažení těchto úrokových sazeb sjednání pojištění schopnosti splácet, tak je samozřejmé, že měsíční náklady stoupnou ještě o tyto poplatky. Podobně jako u Equa bank záleží na tom, co všechno chce klient pojistit, nicméně kdyby chtěl kompletní balíček, tedy pojištění pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně, smrti i ztráty zaměstnání (kdy pojišťovna platí až šest po sobě jdoucích měsíčních splátek), tak by klient měsíčně platil 7 % z výše pravidelné měsíční splátky úvěru, což by při splátce 11 432 Kč (tedy při době splatnosti 25 let a fixaci úrokové sazby na 5 let) činilo 800 Kč. Při porovnání s nabídkami pojištění u ostatních bank však tato nabídka není příliš výhodná, přestože je lepší než u Equa bank.

### **5.2.1.5 Wüstenrot**

Tato banka nabízí hypoteční úvěry do 90 % hodnoty zastavované nemovitosti (došlo tedy ke změně od konce minulého roku, kdy bylo zpracováváno porovnání nabídek bank). Jako jedna z mála nenutí klienty, aby měli u nich založený běžný účet. Doba splatnosti je 5 až 30 let a délka fixace na 1, 2, 3, 5 nebo 10 let. Bonitní klienti, kteří žádají o úvěr v minimální hodnotě 1 800 000 Kč, který je do 85 % hodnoty zajištění, mohou získat EXTRA úrokovou sazbu, což je v podstatě sleva 0,2 %, která se však týká pouze tříleté a pětileté fixace. Další slevu 0,2 % pak lze získat při současném sjednání zvýhodněného životního a majetkového pojištění. Neplatí se poplatky za čerpání úvěru ani za správu úvěrového účtu. Za zpracování úvěru se platí poplatek 2 400 Kč. Mimořádná splátka je bez poplatku pouze tehdy, když se jedná o část úvěru nad 70 % zajištění.

Úrokové sazby v níže uvedené tabulce jsou již po odečtení slevy 0,2 % při současném uzavření zvýhodněného životního a majetkového pojištění, tudíž pokud by ho klient nechtěl, tak by mu měsíční splátka o něco stoupla.

Tab. 22: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace -Wüstenrot

| Fixace                 | 1 rok         | 2 roky        | 3 roky        | 5 let         | 10 let        |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Doba splatnosti</b> | <b>3,79 %</b> | <b>3,79 %</b> | <b>2,19 %</b> | <b>2,34 %</b> | <b>6,20 %</b> |
| <b>15 let</b>          | 18 595        | 18 595        | 16 634        | 16 812        | 22 073        |
| <b>20 let</b>          | 15 172        | 15 172        | 13 131        | 13 315        | 18 564        |
| <b>25 let</b>          | 13 166        | 13 166        | 11 046        | 11 235        | 16 743        |
| <b>30 let</b>          | 11 867        | 11 867        | 9 669         | 9 865         | 15 618        |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Wüstenrot [25]

Z tabulky vyplývá, že fixace na deset let je krajně nevýhodná, tudíž nemá smysl o ní uvažovat. Stejně tak ani jednoletá či dvouletá fixace není příliš výhodná, tudíž lze reálně uvažovat pouze o té tříleté či pětileté, na kterou se při splnění podmínek může vztahovat EXTRA úroková sazba, tedy další zvýhodnění. Dané úrokové sazby jsou sice výhodnější než u Sberbank, ale jinak je konkurence levnější, tudíž ani tato banka nebude pro tuto rodinu příliš lukrativní.

Informace o konkrétní nabídce zvýhodněného životního a majetkového pojištění nejsou dostupné, nicméně to nejzákladnější životní pojištění (tedy pouze na smrt) stojí přibližně 100 Kč za měsíc a majetkové pojištění pak přibližně 1 700 Kč za rok (což je 142 Kč za měsíc).

### 5.2.2 Druhý modelový případ

#### Popis rodiny a rodinné situace:

Jedná se o mladý nesezdaný bezdětný pár. Partnerovi je 25 let, má pracovní poměr se smlouvou na dobu neurčitou a jeho čistý měsíční příjem činí 14 000 Kč. Partnerce je 22 let, má také pracovní poměr se smlouvou na dobu neurčitou a její čistý měsíční příjem činí 10 000 Kč. Vzali si spotřebitelský úvěr na vybavení domácnosti, který budou splácet ještě šest let s měsíční splátkou 4 200 Kč. Oba dva mají životní pojištění ve výši 350 Kč a v rámci doplňkového penzijního spoření si měsíčně spoří na penzi 500 Kč. Pár si chce pořídit garsonku ve městě, která stojí 1 000 000 Kč. Nemají žádné

úspory, ale mohli by prodat automobil, z čehož by získali přibližně 100 000 Kč, kterými by případně úvěr mohli spolufinancovat.

Tab. 23: Modelový případ 2 - příjmy a výdaje

| Příjmy           |                  | Výdaje                     |                 |
|------------------|------------------|----------------------------|-----------------|
| <b>Partner</b>   | 14 000 Kč        | <b>Spotřebitelský úvěr</b> | 4 200 Kč        |
| <b>Partnerka</b> | 10 000 Kč        | <b>Životní pojištění</b>   | 700 Kč          |
|                  |                  | <b>Spoření na penzi</b>    | 1 000 Kč        |
| <b>Celkem</b>    | <b>24 000 Kč</b> | <b>Celkem</b>              | <b>5 900 Kč</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že tato rodina sice nemá příliš vysoké příjmy, nicméně ani jejich výdaje nejsou v porovnání s předchozí rodinou markantní. Pravda je, že sice již splácí jeden úvěr, který si pořídili poměrně nedávno, tudíž ho budou muset ještě šest let splácet, ale po jeho splacení jim volné finance významně vzrostou. Dále nemají děti, tudíž odpadají různé potřebné výdaje, které jsou s dětmi spojené, nicméně vzhledem k tomu, že partnerce je 22 let a partnerovi 25 let, dá se očekávat, že v horizontu do deseti let budou o dětech uvažovat. Vzhledem k tomu, že se v dnešní době hypoteční úvěry poskytují spíše na delší dobu, mohla by případná mateřská dovolená (a tedy ztráta partnerčina příjmu) ohrozit splacení hypotečního úvěru. Je však pravda, že v té době by již mohli mít splacený spotřebitelský úvěr, nebo by partner mohl sehnat lépe placenou práci a tyto problémy by odpadly.

Pomocí kalkulačky pro výpočet životního minima, která se nachází na stránkách Ministerstva práce a sociálních věcí, bylo zjištěno, že **životní minimum** pro tuto konkrétní rodinu je **5 970 Kč**. Vzhledem k tomu, že po odečtení závazků a životního minima zůstane rodině 12 130 Kč, tak nelze s jistotou říci, jestli rodina hypoteční úvěr získá.

Tab. 24: Maximální měsíční splátka 2

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>Příjmy</b>                      | 24 000 Kč |
| <b>Výdaje</b>                      | 5 900 Kč  |
| <b>Koeficient životního minima</b> | 9 552 Kč  |
| <b>Maximální měsíční splátka</b>   | 8 548 Kč  |

Zdroj: Vlastní zpracování

Vzhledem k tomu, že tato rodina nemá příliš vysoké příjmy a navíc kvůli svým závazkům spadá do rizikovější skupiny, tak byl použit **koeficient** pro výpočet životního minima ve výši **1,6**. Maximální měsíční splátka tedy může být přibližně 8 500 Kč, pokud by si rodina nechtěla nechat žádnou rezervu, což je nepravděpodobné. Navíc by jim banka pravděpodobně takový úvěr vůbec neschválila. Bylo by tedy ideální, kdyby se měsíční splátka pohybovala maximálně okolo 6 500 Kč a i tak je zde vyšší riziko, že rodina v budoucnosti nebude schopna tento úvěr splácet.

Rodina by si ráda koupila garsonku, která má **hodnotu 1 000 000 Kč**, nicméně si na tuto nemovitost chtějí půjčit celou tuto částku, tedy **LTV** by bylo **100 %**. Pokud by s tím však byly problémy, mají možnost prodat automobil a využít odhadovaný výtěžek z prodeje, který činí 100 000 Kč, k financování této nemovitosti, tudíž by **LTV** kleslo na **90 %**, protože by výše úvěru byla pouze **900 000 Kč**.

### 5.2.2.1 mBank

Informace o této bance a jejích akcích jsou pochopitelně totožné jako u prvního modelového případu, tudíž nemá význam je zde znovu opakovat. Rozdíl u tohoto případu však tkví v tom, že jsou zde dvě možné varianty výše úvěru, tudíž budou pro přehlednost vypracovány dvě tabulky.

Pojištění se opět platí za prvních 24 měsíců jednorázově, tedy 1,5 % z poskytnuté částky, což je v tomto případě 15 000 Kč. Následně se pak platí 0,025 % z dlužné částky, což činí zpočátku přibližně 200 Kč měsíčně, ale postupně bude tato částka dále klesat.

Tab. 25: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - mBank (LTV 100 %)

| Doba splatnosti | Fixace | Variabilní | 1 rok  | 2 roky | 3 roky | 4 roky | 5 let  |
|-----------------|--------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                 | sazba  |            |        |        |        |        |        |
|                 |        | 2,89 %     | 3,04 % | 2,94 % | 2,34 % | 2,64 % | 2,54 % |
| 10 let          |        | 9 605      | 9 675  | 9 628  | 9 354  | 9 491  | 9 445  |
| 15 let          |        | 6 853      | 6 925  | 6 877  | 6 593  | 6 734  | 6 687  |
| 20 let          |        | 5 491      | 5 566  | 5 516  | 5 221  | 5 367  | 5 319  |
| 25 let          |        | 4 685      | 4 763  | 4 711  | 4 406  | 4 557  | 4 506  |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu mBank [33]

Z tabulky vyplývá, že hypoteční úvěr na 10 i 15 let je nepravděpodobný, protože by rodině nezbyla téměř žádná rezerva, tudíž by jí banka takový úvěr neposkytla. Pokud by však hypoteční úvěr chtěli splatit co nejdříve, tak je možné si sjednat dobu splatnosti na 20 let a úrokovou sazbu si zafixovat na 3 roky, nicméně je nutné k této částce ještě připočítat pojištění, jinak by se úroková sazba zvedla o 0,25 % a měsíční splátka by pak vzrostla na 5 343 Kč.

Tab. 26: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - mBank (LTV 90 %)

| Doba splatnosti | Fixace | Variabilní | 1 rok  | 2 roky | 3 roky | 4 roky | 5 let  |
|-----------------|--------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                 | sazba  |            |        |        |        |        |        |
|                 |        | 2,59 %     | 2,74 % | 2,64 % | 1,84 % | 2,34 % | 2,24 % |
| 10 let          |        | 8 521      | 8 583  | 8 542  | 8 217  | 8 419  | 8 378  |
| 15 let          |        | 6 039      | 6 103  | 6 061  | 5 726  | 5 934  | 5 891  |
| 20 let          |        | 4 809      | 4 875  | 4 831  | 4 485  | 4 699  | 4 656  |
| 25 let          |        | 4 078      | 4 147  | 4 101  | 3 745  | 3 965  | 3 921  |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu mBank [33]

V tomto případě jsou již úrokové sazby klasické, tedy stejné jako byly u prvního modelového případu. Nicméně pokud by tedy rodina chtěla úvěr splácet pouze 10 nebo 15let, tak zde také není reálná šance, že by úvěr mohla získat. Pokud

by úrokovou sazbu fixovala na 3 roky, tak by jí zbyla rezerva přibližně 2 500 Kč měsíčně, což není příliš, ale záleží na preferencích klienta a na bance, zda by jim opravdu tento rizikovější úvěr poskytla. Vzhledem k tomu, že již rodina je zadlužená a její příjmy nejsou příliš vysoké, tak by ani v tomto případě hypoteční úvěr pravděpodobně nezískala.

Pokud by rodina zvolila dobu splatnosti 20 let, tak by její měsíční splátka byla zhruba o 800 Kč nižší, než kdyby měli 100% hypotéku. Otázkou zůstává, zda se rodina radši vzdá auta, aby získala tuto slevu, nebo jestli si radši připlatí a ponechá si automobil. Navíc získání takovéto hypotéky je pořád ještě rizikové v obou případech.

Pojištění by v tomto případě činilo za prvních 24 měsíců jednorázově 13 500 Kč a poté zpočátku 190 Kč měsíčně. Tato částka by však pořád klesala.

Nejvhodnější je tedy zvolit dobu splatnosti 25 let. V tomto případě již není příliš velký rozdíl mezi 100% a 90% hypotékou a v případě 90% hypotéky by měsíční splátka klesla pod 4 000 Kč a pochopitelně hypotéku s takovými parametry by již získali bez větších problémů.

Nicméně z tabulek a dané situace je patrné, že si tato rodina může bez problémů sjednat 100% hypoteční úvěr a automobil si ponechat, protože rozdíly ve splácení nejsou markantní.

### 5.2.2.2 UniCredit Bank

Podrobnosti k této bance již byly uvedeny u prvního modelového případu, tudíž je zde vypracováno rovnou porovnání úvěrových možností. UniCredit Bank je však známá pro svoje přísnější podmínky a vyšší koeficienty životního minima [43], tudíž kdyby pro tuto rodinu stanovila nejvyšší **koeficient**, tedy **2,0**, tak by to znamenalo, že by rodině životní minimum stoupl na 11 940 Kč a maximální možná splátka by byla 6 160 Kč, aniž by rodině zbyla jakákoli rezerva. Bez rezervy však stejně není poskytnutí úvěru pravděpodobné, tudíž reálná maximální splátka hypotéky se může pohybovat tak kolem 4 000 Kč.

Vzhledem ke všem zjištěným skutečnostem a daným rizikům není pravděpodobné, že by banka rodině poskytla 100% hypotéku, protože by se mimo jiné měsíční splátky nedostaly na 4 000 Kč. Proto jsou zde stanoveny pouze výpočty 90% hypotéky. Je tedy zřejmé, že kdyby rodina chtěla hypoteční úvěr od této banky, byla by nucena automobil prodat. Dále by při již popisované situaci nemělo význam

uvádět měsíční splátky při době splatnosti 10 či 15 let, protože není možné, aby rodina úvěr s takovými podmínkami získala.

*Tab. 27: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - UniCredit Bank (LTV 90 %)*

| <b>Doba splatnosti</b> | <b>Fixace</b> | <b>Variabilní sazba</b> | <b>1 rok</b>  | <b>3 roky</b> | <b>5 let</b>  | <b>10 let</b> |
|------------------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                        |               | <b>3,69 %</b>           | <b>5,34 %</b> | <b>3,19 %</b> | <b>3,29 %</b> | <b>4,14 %</b> |
| <b>20 let</b>          |               | 5 308                   | 6 110         | 5 077         | 5 123         | 5 520         |
| <b>25 let</b>          |               | 4 598                   | 5 441         | 4 357         | 4 405         | 4 820         |
| <b>30 let</b>          |               | 4 138                   | 5 020         | 3 887         | 3 937         | 4 370         |

*Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu UniCredit Bank [29]*

Vzhledem k výši splátek při době splatnosti 20 a 25 let však není příliš pravděpodobné, že by tato rodina získala hypoteční úvěr s danými podmínkami. Jedinou variantou, kdy by jim byla hypotéka poskytnuta, je při době splácení 30 let a při 90 % hodnoty zastavované nemovitosti, tudíž s prodejem automobilu. Takovéto podmínky nejsou pro rodinu příliš příznivé, protože jim nezůstávají žádné možnosti výběru. Výběr této banky pro financování své nemovitosti tedy nepřichází v úvahu.

### **5.2.2.3 Equa Bank**

Podobně jako u ostatních bank, i u této již byly podrobnosti ohledně podmínek popsány dříve, nicméně tato banka nemá tak přísné podmínky ohledně životního minima, příjmů a závazků, tudíž je na tom v porovnání s UniCredit Bank a dokonce i mBank výrazně lépe. V tomto případě tedy lze uvažovat i o 100% hypotéce.

Jak již bylo zmíněno u prvního modelového případu, tak sjednání pojištění zde nemá velký význam, protože nedochází k žádným slevám z úrokové sazby a navíc by měsíční výdaje stouply o necelých 700 Kč, které by rodina musela vynaložit právě na toto pojištění.



Tab. 28: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Equa Bank (LTV 100 %)

| Doba splatnosti | Fixace | 1 rok  | 3 roky | 5 let  |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|
|                 |        |        | 5,19 % | 3,79 % |
| 10 let          |        | 10 700 | 10 025 | 10 025 |
| 15 let          |        | 8 007  | 7 292  | 7 292  |
| 20 let          |        | 6 705  | 5 950  | 5 950  |
| 25 let          |        | 5 957  | 5 163  | 5 163  |
| 30 let          |        | 5 485  | 4 654  | 4 654  |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Equa Bank [27]

Pro porovnání zde byly uvedeny i měsíční splátky hypotečního úvěru, jehož doba splatnosti by byla 10 let. Pochopitelně takový úvěr rodina získat nemůže, nicméně dobu splatnosti 15 let u této banky i při 100% hypotéce lze. Rodině by kvůli vyšším úrokovým sazbám při tříleté a pětileté fixaci sice zbyla rezerva pouhých 1 300 Kč, ale banka by jim takový úvěr s největší pravděpodobností poskytla.

Tab. 29: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Equa Bank (LTV 90 %)

| Doba splatnosti | Fixace | 1 rok | 3 roky | 5 let  |
|-----------------|--------|-------|--------|--------|
|                 |        |       | 4,59 % | 2,09 % |
| 10 let          |        | 9 367 | 8 318  | 8 318  |
| 15 let          |        | 6 926 | 5 829  | 5 829  |
| 20 let          |        | 5 738 | 4 591  | 4 591  |
| 25 let          |        | 5 049 | 3 854  | 3 854  |
| 30 let          |        | 4 608 | 3 367  | 3 367  |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Equa Bank [27]

V tomto případě by rodina dokonce měla šanci získat úvěr s dobou splatnosti pouhých 10 let, pokud by si úrokovou sazbu zafixovala na 3 nebo 5 let. Pravděpodobnost není příliš vysoká, protože by jim nezbyvala téměř žádná rezerva,

ale banka by o tom alespoň uvažovala, což je pozoruhodné. Rodině by se to však nemuselo příliš vyplatit kvůli již zmiňované minimální rezervě.

Při 90% hypotéce by však rodina měla nižší splátky až o 1 400 Kč, což je poměrně významný rozdíl, nehledě na to, že tato banka skýtá mnohem více možností než konkurence. Rozhodně se tedy vyplatí uvažovat o prodeji automobilu kvůli větší úspoře, nicméně pokud by si rodina zvolila delší splácení, tedy 25 nebo 30 let, tak jim i bez prodeje automobilu vznikne dostatečná rezerva, tudíž tuto výhodu již nebudou potřebovat.

#### 5.2.2.4 Sberbank

Tato banka je u rizikovějších klientů podobně benevolentní jako Equa Bank, tudíž i zde je vysoká pravděpodobnost, že rodina na úvěr dosáhne. Nicméně u této banky jsou úrokové sazby již po slevách za sjednané pojištění a aktivní využívání FÉR konta, tudíž je nutné počítat s určitou rezervou v případě, že by klient tyto podmínky nesplnil.

Tab. 30: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Sberbank (LTV 100 %)

| Fixace<br>Doba<br>splatnosti | 1 rok  | 3 roky | 5 let  | 10 let |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                              | 4,79 % | 3,69 % | 3,66 % | 4,99 % |
| 10 let                       | 10 537 | 9 978  | 9 964  | 10 602 |
| 15 let                       | 7 833  | 7 242  | 7 228  | 7 903  |
| 20 let                       | 6 521  | 5 898  | 5 882  | 6 594  |
| 25 let                       | 5 763  | 5 109  | 5 092  | 5 840  |
| 30 let                       | 5 281  | 4 597  | 4 580  | 5 362  |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Sberbank [30]

Měsíční splátky při době splatnosti 10 let jsou zde opět uvedeny pouze pro srovnání. Banka úvěr s takovými podmínkami nemůže poskytnout, protože měsíční příjmy rodiny jsou nedostačující.

Úrokové sazby u fixací na 3 a 5 let jsou nepatrně nižší než u Equa Bank, nicméně úspora není příliš významná. Jedná se o necelou stokorunu. Opět však rodina

může získat hypotéku s dobou splatnosti 15 let, což u ostatních bank (kromě Equa Bank) nebylo možné. Ani v tomto případě tedy není nutné, aby prodávala svůj automobil.

U této banky si lze úrokovou sazbu fixovat také na 10 let, nicméně se to příliš nevyplatí, protože vzhledem k tomu, že je úroková sazba vysoká, tak by měsíční splátka vzrostla o necelých 800 Kč, což se nevyplatí. Stejně tak se ze stejných důvodů nevyplatí zafixování úrokové sazby na 1 rok.

*Tab. 31: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Sberbank (LTV 90 %)*

| <b>Fixace</b>          | <b>1 rok</b>  | <b>3 roky</b> | <b>5 let</b>  | <b>10 let</b> |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Doba splatnosti</b> | <b>3,99 %</b> | <b>2,89 %</b> | <b>2,56 %</b> | <b>4,79 %</b> |
| <b>10 let</b>          | 9 132         | 8 661         | 8 523         | 9 483         |
| <b>15 let</b>          | 6 678         | 6 185         | 6 042         | 7 050         |
| <b>20 let</b>          | 5 475         | 4 960         | 4 811         | 5 869         |
| <b>25 let</b>          | 4 773         | 4 235         | 4 081         | 5 186         |
| <b>30 let</b>          | 4 320         | 3 761         | 3 601         | 4 753         |

*Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Sberbank [30]*

Ani v tomto případě však rodina nedosáhne na hypoteční úvěr s dobou splatnosti 10 let, tudíž je téměř jisté, že jediná banka, která by jim takový úvěr mohla poskytnout, je Equa Bank.

Úrokové sazby se podobně jako u konkurence liší v tom, zda se jedná o 100% hypotéku nebo ne, tudíž pokud by rodina nechtěla prodávat svůj automobil a chtěla tak využít 100% hypotéku, tak by si na měsíční splátce připlatila až 1 200 Kč. Situace je však totožná jako u Equa Bank – záleží na tom, jaké preference ohledně automobilu rodina má, protože při delší době splatnosti rodině zbyde dostatečná rezerva, aniž by musela automobil prodávat.

Tyto úrokové sazby však platí v případě, že si klient sjedná pojištění schopnosti splácet, jehož výše je 7 % z pravidelné měsíční splátky. Při splátce 5 092 Kč (tedy 100% hypotéka, doba splatnosti 25 let, fixace úrokové sazby 5 let) by pojištění činilo 357 Kč. V případě, že by rodina pojištění nechtěla, tak by jí úroková

sazba stoupla o 0,2 %, tudíž by měsíční splátka činila 5 202 Kč, což je výhodnější než samotné pojištění, nicméně v tomto případě je větší riziko toho, že rodina v budoucnosti nebude schopna dostát svým závazkům, tudíž by se jim dané pojištění mohlo vyplatit.

### 5.2.2.5 Wüstenrot

Z informací, které byly uvedené u této banky v předchozím modelovém případě, vyplývá, že 100% hypotéku nelze vůbec poskytnout, protože tato banka nabízí hypoteční úvěry pouze do 90 % hodnoty zastavované nemovitosti. V tomto případě, podobně jako u UniCredit Bank by tedy rodina s naprostou jistotou byla nucena automobil prodat.

Wüstenrot, podobně jako UniCredit Bank, má přísnější kritéria hodnocení klientů [43], tudíž je zde nutné počítat s **koeficientem životního minima 2,0**. Životní minimum tedy stoupne na 11 940 Kč a maximální možná splátka bez jakékoli rezervy bude činit 6 160 Kč. Z těchto údajů tedy vyplývá, že výše měsíční splátky se může reálně pohybovat kolem 4 000 Kč.

Vzhledem k zjištěným podmínkám nemá význam sestavovat tabulku pro 100% hypotéku a dále nemá význam do tabulky zahrnovat krátké doby splácení, protože výše splátky by neodpovídala příjmům rodiny.

Tab. 32: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace – Wüstenrot (LTV 90 %)

| Fixace<br>Doba<br>splatnosti | 1 rok         | 2 roky        | 3 roky        | 5 let         | 10 let        |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                              | <b>5,84 %</b> | <b>5,44 %</b> | <b>3,84 %</b> | <b>3,99 %</b> | <b>7,70 %</b> |
| <b>20 let</b>                | 6 365         | 6 161         | 5 378         | 5 449         | 7 361         |
| <b>25 let</b>                | 5 711         | 5 495         | 4 671         | 4 746         | 6 768         |
| <b>30 let</b>                | 5 304         | 5 076         | 4 214         | 4 292         | 6 417         |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Wüstenrot [25]

Z tabulky vyplývá, že kvůli poměrně vysokým úrokovým sazbám jsou velmi vysoké i měsíční splátky, tudíž v tomto případě by rodina nejspíš nedosáhla ani na úvěr s dobou splatnosti 30 let.

Tento modelový případ představuje rizikovou rodinu, která nemá možnost získat úvěr u všech bank, nicméně situace není ani beznadějná. Jediná z tohoto výčtu bank, která by rodině neposkytla úvěr, je Wüstenrot, a ani u UniCredit Bank by to rodina neměla snadné. Naopak bankami s nejširšími možnostmi výběru parametrů pro tuto konkrétní rodinu jsou Equa Bank a Sberbank. U mBank by nejspíš úvěr také získali, ale pouze s delší dobou splatnosti.

### 5.2.3 Třetí modelový případ

#### Popis rodiny a rodinné situace:

Jedná se o starší manželský pár s dvěma dospělými dětmi, kterým je 19 a 22 let. Starší potomek již s rodiči nežije a sám si vydělává. Mladšího rodiče stále ještě živí, protože studuje. Manželovi je 48 let, má zaměstnanecký poměr se smlouvou na dobu neurčitou a jeho čistý měsíční příjem činí 18 000 Kč. Manželce je 45 let, má pracovní poměr se smlouvou na dobu neurčitou a její čistý měsíční příjem činí 16 000 Kč. V současnosti nejsou zatíženi žádným úvěrem ani leasingem. Oba si spoří na penzi pomocí doplňkového penzijního spoření, na které si posílají 1 000 Kč měsíčně. Chtějí si pořídit vlastní menší byt ve městě, který stojí 1 500 000. Nemají žádné volné úspory, ale vlastní chatu v hodnotě 500 000 Kč, kterou by mohli zastavit.

Tab. 33: Modelový případ 3 - příjmy a výdaje

| Příjmy          |                  | Výdaje                  |                 |
|-----------------|------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Manžel</b>   | 18 000 Kč        | <b>Spoření na penzi</b> | 2 000 Kč        |
| <b>Manželka</b> | 16 000 Kč        |                         |                 |
| <b>Celkem</b>   | <b>34 000 Kč</b> | <b>Celkem</b>           | <b>2 000 Kč</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování

Tato rodina nemá příliš nízké příjmy, jako tomu bylo u předchozího modelového případu, dokonce ani nemá žádné závazky kromě toho, že si měsíčně oba manželé posílají 1 000 Kč na doplňkové penzijní spoření. Rizikovost této rodiny však

spočívá ve věku žadatelů. Tento manželský pár je starší, navíc při žádosti o hypoteční úvěr se uvádí věk staršího spolužadatele, v tomto případě tedy věk manžela. Některé banky pak požadují splacení úvěru před dosažením 70 roku, ovšem v některých bankách to může být již před 65 rokem. Navíc manželé opět nemají žádné úspory, což by mohl být problém, nicméně mohou navíc dát do zástavy svoji chatu, která má hodnotu 500 000 Kč.

Problém s věkem by mohl být i ten, že starší lidé si hůře hledají zaměstnání, pokud by ztratili to dosavadní. Navíc manželé ještě živí svého mladšího syna, který studuje. Z těchto důvodů by rodina pro banku mohla být rizikovější. Pravda je, že syn je již dospělý a v případě finančních problémů své rodiny by mohl vypomoci tím, že by si našel brigádu.

Pomocí kalkulačky pro výpočet životního minima, která se nachází na stránkách Ministerstva práce a sociálních věcí, bylo zjištěno, že **životní minimum** pro tuto konkrétní rodinu je **8 420 Kč**. Vzhledem k tomu, že po odečtení závazků a životního minima zůstane rodině 23 580 Kč, tak je po finanční stránce velmi pravděpodobné, že rodina hypoteční úvěr získá.

Tab. 34: Maximální měsíční splátka 3

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>Příjmy</b>                      | 34 000 Kč |
| <b>Výdaje</b>                      | 2 000 Kč  |
| <b>Koeficient životního minima</b> | 13 472 Kč |
| <b>Maximální měsíční splátka</b>   | 18 528 Kč |

Zdroj: Vlastní zpracování

Vzhledem k tomu, že rodina nemá úplně nízké příjmy a navíc zde hrozí věkové riziko, tak byl použit **koeficient pro výpočet životního minima** ve výši **1,6**. Některé banky (zejména UniCredit Bank a Wüstenrot) však jistě využijí vyšších koeficientů.

V tomto případě by teoreticky byla maximální měsíční splátka přibližně 18 500 Kč, nicméně rodině by nezbyla žádná rezerva, tudíž reálná splátka u většiny bank se bude pohybovat okolo 15 000 Kč.

Rodina si chce půjčit **1 500 000 Kč**, přičemž hodnota nemovitosti je také 1 500 000 Kč, tedy **LTV 100 %**. Pokud by jim banka takový úvěr nechtěla poskytnout, tak mohou dát do zástavy chatu v hodnotě 500 000 Kč, tzn., že by **LTV kleslo na 75 %**.

### 5.2.3.1 mBank

Tato banka tu sice byla již několikrát zmiňována, nicméně v tomto případě by využila přísnějších pravidel pro hodnocení životního minima. Důvodem je již zmiňovaný vysoký věk žadatelů, který z jinak bezproblémové rodiny vytváří rodinu rizikovou. V tomto případě by se tedy s největší pravděpodobností počítalo s koeficientem 2,0. Životní minimum by pak stoupl na 16 840 Kč, maximální měsíční splátka by klesla na 15 160 Kč a reálná splátka by se pohybovala okolo 13 000 Kč.

Tab. 35: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - mBank (LTV 100 %)

| Doba splatnosti | Fixace | Variabilní | 1 rok  | 2 roky | 3 roky | 4 roky | 5 let |
|-----------------|--------|------------|--------|--------|--------|--------|-------|
|                 | sazba  |            |        |        |        |        |       |
|                 | 2,89 % | 3,04 %     | 2,94 % | 2,34 % | 2,64 % | 2,54 % |       |
| <b>10 let</b>   | 14 408 | 14 512     | 14 443 | 14 032 | 14 236 | 14 168 |       |
| <b>15 let</b>   | 10 280 | 10 388     | 10 315 | 9 889  | 10 101 | 10 030 |       |
| <b>20 let</b>   | 8 237  | 8 349      | 8 274  | 7 832  | 8 051  | 7 978  |       |
| <b>22 let</b>   | 7 685  | 7 799      | 7 723  | 7 275  | 7 497  | 7 422  |       |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu mBank [33]

Vzhledem k výše uvedené dedukci je zřejmé, že hypoteční úvěr s dobou splatnosti 10 let není možné této rodině poskytnout, protože by to pro banku znamenalo vysoké riziko. Na delší dobu však rodina dosáhne bez problémů, tudíž jí pořád zbývá několik možností výběru. Záleží na tom, jestli preferuje rychlé splacení, nebo co nejnižší měsíční splátky.

Pokud by rodina preferovala co nejrychlejší možné splacení, tak se jí nabízí úvěr na 15 let s fixací úrokové sazby na 3 roky, kdy je výše měsíční splátky 9 889 Kč, pochopitelně je opět nutné k této částce připočítat pojištění, které činí za první dva roky jednorázově 22 500 Kč a poté měsíčně přibližně 300 Kč (tato částka postupem času klesá, protože se vypočítává z aktuální dlužné částky).

Pokud by rodina preferovala nejnižší možnou splátku, tak by si mohla vzít úvěr na 22 let, což je vzhledem k věku staršího žadatele maximální možná doba splatnosti, a při fixaci úrokové sazby na 3 roky by měsíčně platila 7 275 Kč plus pojištění. To je úspora přibližně 2 500 Kč měsíčně, nicméně za cenu splácení až do důchodového věku.

Tab. 36: Tab. 35: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - mBank (LTV 75 %)

| Doba splatnosti | Fixace | Variabilní | 1 rok  | 2 roky | 3 roky | 4 roky | 5 let  |
|-----------------|--------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                 | sazba  |            |        |        |        |        |        |
|                 |        | 2,59 %     | 2,74 % | 2,64 % | 1,84 % | 2,34 % | 2,24 % |
| 10 let          |        | 14 202     | 14 305 | 14 236 | 13 695 | 14 032 | 13 964 |
| 15 let          |        | 10 066     | 10 172 | 10 101 | 9 543  | 9 889  | 9 819  |
| 20 let          |        | 8 014      | 8 125  | 8 051  | 7 475  | 7 832  | 7 760  |
| 22 let          |        | 7 459      | 7 572  | 7 497  | 6 913  | 7 275  | 7 202  |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu mBank [33]

Vzhledem k tomu, že tato banka poskytuje 100% hypotéky, tak jediným důvodem pro zastavení chaty je získání nižší úrokové sazby a tedy i nižší měsíční splátky.

Zastavení chaty sice není taková oběť jako prodej automobilu, nicméně pořád to představuje určité riziko a záleží pouze na rodině, zda jim to riziko za poměrně nízkou slevu stojí. Při zastavení chaty by totiž získali splátky nižší pouze o cca 400 Kč. Vzhledem k rodinným poměrům, které nejsou zlé, se jim tento krok příliš nevyplatí.

### 5.2.3.2 UniCredit Bank

Jak již bylo zmíněno dříve, tak UniCredit má již tradičně vysoké nároky na příjmy klienta, tudíž i v tomto případě bude nutné použít koeficient 2,0. Platí tedy to, co u předchozí mBank, tedy že životní minimum stoupne na 16 840 Kč, maximální měsíční splátka klesne na 15 160 Kč a reálná splátka se bude pohybovat okolo 13 000 Kč.



Tab. 37: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - UniCredit Bank (LTV 100 %)

| Doba splatnosti | Fixace | Variabilní    | 1 rok         | 3 roky        | 5 let         | 10 let        |
|-----------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                 | sazba  |               |               |               |               |               |
|                 |        | <b>3,69 %</b> | <b>5,34 %</b> | <b>3,19 %</b> | <b>3,29 %</b> | <b>4,14 %</b> |
| <b>10 let</b>   |        | 14 967        | 16 160        | 14 616        | 14 686        | 15 287        |
| <b>15 let</b>   |        | 10 864        | 12 129        | 10 496        | 10 569        | 11 201        |
| <b>19 let</b>   |        | 9 163         | 10 485        | 8 781         | 8 857         | 9 513         |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu UniCredit Bank [29]

Pochopitelně podobně jako u mBank zde není možné poskytnout úvěr s dobou splatnosti 10 let, nicméně ani u delší doby splatnosti není jisté, zda banka úvěr poskytne, protože 100% hypotéka je pro ni velké riziko, které nerada podstupuje.

Maximální doba splácení je v tomto případě pouze 19 let, přičemž kdyby si klient zafixoval úrokovou sazbu na 3 roky, tak by měsíční splátka činila 8 787 Kč, což není příliš, nicméně ani v tomto případě není jisté, zda by klient úvěr získal.

Pokud by tedy chtěla rodina z nějakého důvodu právě tuto banku, tak by s největší pravděpodobností byla nucena dát do zástavy i chatu, kterou vlastní. Pak by úrokové sazby a měsíční splátky vypadaly následovně:

Tab. 38: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - UniCredit Bank (LTV 75 %)

| Doba splatnosti | Fixace | Variabilní    | 1 rok         | 3 roky        | 5 let         | 10 let        |
|-----------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                 | sazba  |               |               |               |               |               |
|                 |        | <b>1,79 %</b> | <b>4,04 %</b> | <b>1,79 %</b> | <b>1,79 %</b> | <b>2,84 %</b> |
| <b>10 let</b>   |        | 13 661        | 15 215        | 13 661        | 13 661        | 14 374        |
| <b>15 let</b>   |        | 9 508         | 11 125        | 9 508         | 9 508         | 10 244        |
| <b>19 let</b>   |        | 7 766         | 9 434         | 7 766         | 7 766         | 8 520         |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu UniCredit Bank [29]

Nejen, že je v tomto případě mnohem větší pravděpodobnost, že rodina hypotéku dostane, ale dochází také k výrazným měsíčním úsporám, které při zafixování úrokové sazby činí 1 000 Kč a při variabilní sazbě dokonce 1 300 Kč.

Opět jsou sazby uvedené již po slevách za aktivní využívání běžného účtu a za sjednání jednorázového pojištění CARDIF, které v tomto případě činí 45 000 Kč. Pokud by rodina pojištění nechtěla, musela by si k úrokové sazbě přičíst 0,5 %. Při době splatnosti 15 let a úrokové sazbě zafixované na 3 nebo 5 let by pak měsíční splátka činila 9 855 Kč, což je o 347 Kč více. Vzhledem k tomu, že rodina nemá téměř žádné volné úspory a toto pojištění je poměrně drahé, tak by se jim pravděpodobně vyplatilo si připlatit na měsíční splátce a pojištění nesjednávat. Měsíční splátka by se v tom případě velmi podobala splátce u mBank, nicméně tam by rodina nemusela zastavovat svou chatu. Půjčka u UniCredit Bank tedy pro ně není příliš výhodná nehledě na to, že neskýtá příliš možností výběru.

### 5.2.3.3 Equa Bank

Jak již bylo ověřeno u předchozího modelového případu, tak Equa Bank patří k bankám, které nemají tak přísné podmínky ohledně příjmů jako např. UniCredit Bank. U této banky tedy platí původní koeficient, tedy 1,6.

Tab. 39: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Equa Bank (LTV 100 %)

|                        | Fixace | 1 rok         | 3 roky        | 5 let         |
|------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Doba splatnosti</b> |        | <b>5,04 %</b> | <b>3,79 %</b> | <b>3,79 %</b> |
| <b>8 let</b>           |        | 19 018        | 18 138        | 18 138        |
| <b>10 let</b>          |        | 15 939        | 15 038        | 15 038        |
| <b>15 let</b>          |        | 11 893        | 10 938        | 10 938        |
| <b>20 let</b>          |        | 9 933         | 8 925         | 8 925         |
| <b>22 let</b>          |        | 9 413         | 8 384         | 8 384         |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Equa Bank [27]

Při zkoumání hranic úvěrů bylo zjištěno, že banka nevyklučuje poskytnutí hypotéky s dobou splatnosti 8 let a délkou fixace 3 roky, kdy by se splátka přehoupala

přes 18 000 Kč. Rodině by ale nezbyla téměř žádná rezerva, a tudíž by záleželo na konečném rozhodnutí banky, ale vyloučena tato možnost zcela není.

Ačkoli by u Equa Bank měla rodina příležitost získat úvěr na pouhých 8 nebo 10 let, tak měsíční splátka by kvůli vysokým úrokům byla o více než 1 000 Kč vyšší než u mBank. Rodině by se tato banka tedy vyplatila pouze v případě, že by požadovala úvěr na co nejkratší dobu, aby ho co nejdříve splatila.

*Tab. 40: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Equa Bank (LTV 75 %)*

| Doba splatnosti | Fixace | 1 rok  | 3 roky | 5 let  |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|
|                 |        | 4,44 % | 2,09 % | 2,09 % |
| 8 let           |        | 18 593 | 16 981 | 16 981 |
| 10 let          |        | 15 502 | 13 863 | 13 863 |
| 15 let          |        | 11 429 | 9 715  | 9 715  |
| 20 let          |        | 9 441  | 7 652  | 7 652  |
| 22 let          |        | 8 911  | 7 093  | 7 093  |

*Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Equa Bank [27]*

Pravda je, že při zástavě chaty úrokové sazby výrazně klesají a měsíční splátky jsou o více než 1 000 Kč nižší, nicméně v porovnání se 100% hypotékou od mBank zde rodina ušetří pouze cca 200 Kč, navíc za tu cenu, že ohrozí vlastnictví svojí chaty. Otázkou tedy je, zda se tato nepatrná sleva rodině vyplatí.

Jediný případ, kdy je tato banka výrazně výhodnější, je ten, že může rodině poskytnout úvěr na 10, popřípadě dokonce 8 let, a pořád rodině zbyde určitá rezerva. Pokud by tedy rodina chtěla úvěr co nejdříve splatit, vybere si tuto banku a dá do zástavy chatu, protože pak obdrží mnohem výhodnější úrokovou sazbu.

Rodina by si mohla k hypotéce sjednat pojištění, nicméně jak již bylo dříve zmíněno, tak by nezískala žádnou další slevu, a navíc by jí měsíční výdaje kvůli platbě pojistného vzrostly o více než 1 000 Kč.

#### **5.2.3.4 Sberbank**

Tato banka má, jak již bylo dříve zjištěno, podobná měřítko pro získání hypotečního úvěru jako Equa Bank, tudíž koeficient životního minima opět zůstává na hodnotě 1,6.

Tab. 41: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Sberbank (LTV 100 %)

| <b>Fixace</b>          | <b>1 rok</b>  | <b>3 roky</b> | <b>5 let</b>  | <b>10 let</b> |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Doba splatnosti</b> | <b>4,79 %</b> | <b>3,69 %</b> | <b>3,66 %</b> | <b>4,99 %</b> |
| <b>8 let</b>           | 18 841        | 18 068        | 18 048        | 18 983        |
| <b>10 let</b>          | 15 757        | 14 967        | 14 946        | 15 902        |
| <b>15 let</b>          | 11 699        | 10 864        | 10 841        | 11 854        |
| <b>20 let</b>          | 9 727         | 8 847         | 8 823         | 9 891         |
| <b>22 let</b>          | 9 203         | 8 305         | 8 281         | 9 371         |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Sberbank [30]

Sberbank, podobně jako Equa Bank, umožňuje sjednání hypotečního úvěru již na dobu splatnosti 10 let, a dokonce i v případě doby splatnosti 8 let, by rodině měla jisté šance na získání. Nicméně i tato banka má u 100% hypotéky poměrně vysoké úrokové sazby, tudíž jsou měsíční splátky výrazně vyšší než u mBank. Jsou sice nepatrně nižší než u Equa Bank, ale pořád platí fakt, že význam vzetí si hypotéky právě u této banky je pouze v případě, že by rodina chtěla úvěr splatit co nejdříve.

Tab. 42: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Sberbank (LTV 75 %)

| <b>Fixace</b>          | <b>1 rok</b>  | <b>3 roky</b> | <b>5 let</b>  | <b>10 let</b> |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Doba splatnosti</b> | <b>3,89 %</b> | <b>2,79 %</b> | <b>2,46 %</b> | <b>4,69 %</b> |
| <b>8 let</b>           | 18 208        | 17 452        | 17 229        | 18 769        |
| <b>10 let</b>          | 15 109        | 14 339        | 14 113        | 15 684        |
| <b>15 let</b>          | 11 013        | 10 208        | 9 974         | 11 621        |
| <b>20 let</b>          | 9 003         | 8 162         | 7 919         | 9 644         |
| <b>22 let</b>          | 8 465         | 7 609         | 7 363         | 9 199         |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Sberbank [30]

V tomto případě se zástava chaty příliš nevyplatí, protože úrokové sazby jsou vyšší než u Equa Bank a rodina by měsíčně zaplatila přibližně o 300 Kč více. Dále je nutno podotknout, že podobně vysoké měsíční splátky má mBank u 100% hypotéky, kde by rodina chatu vůbec do zástavy nemusela dávat.

Opět tedy platí, že by se zástava chaty vyplatila pouze v případě, že by rodina chtěla úvěr co nejrychleji splatit, nicméně v tomto případě je výhodnější Equa Bank. Navíc tyto úrokové sazby platí pouze při sjednání pojištění schopnosti splácet, které činí 7 % z aktuální měsíční splátky, tedy v případě, že by rodina chtěla úvěr na 8 let s pětiletou fixací úrokové sazby, tak by pojistné činilo 1 207 Kč, což by mohlo ohrozit rodinný rozpočet.

### 5.2.3.5 Wüstenrot

Jak již bylo řečeno u předchozího modelového případu, tak Wüstenrot neposkytuje 100% hypoteční úvěry, tudíž je u této banky nutnost dát chatu do zástavy. Kromě toho je však tato banka, podobně jako UniCredit Bank, poměrně přísná, co se týče podmínek ohledně příjmů, tudíž je nutné počítat s koeficientem životního minima 2,0, tedy s životním minimem 16 840 Kč a maximální možnou měsíční splátkou 15 160 Kč. Reálná splátka se tedy bude pohybovat okolo 13 000 Kč.

Tab. 43: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Wüstenrot (LTV 75 %)

| Fixace                 | 1 rok         | 2 roky        | 3 roky        | 5 let         | 10 let        |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Doba splatnosti</b> | <b>3,79 %</b> | <b>3,79 %</b> | <b>2,19 %</b> | <b>2,34 %</b> | <b>6,40 %</b> |
| <b>10 let</b>          | 15 038        | 15 038        | 13 930        | 14 032        | 16 956        |
| <b>15 let</b>          | 10 938        | 10 938        | 9 784         | 9 889         | 12 984        |
| <b>20 let</b>          | 8 925         | 8 925         | 7 724         | 7 832         | 11 095        |
| <b>22 let</b>          | 8 384         | 8 384         | 7 165         | 7 275         | 10 604        |

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z webu Wüstenrot [25]

V tomto případě opět platí, že rodina na úvěr s desetiletou dobou splatnosti nedosáhne. Může tedy využít delší doby splatnosti, nicméně v konkurenčním boji ani tak neobstojí. Je sice pravda, že úrokové sazby jsou v tomto případě nižší než

u Sberbank, ale mBank i Equa Bank je má výhodnější. Dále u této banky není příliš možností výběru, a ačkoli klienti mohou využít dobu splatnosti až 22 let, tak nelze využít 100% úvěr, tudíž je zde nutnost zastavit chatu.

Ze všech zjištěných skutečností tedy vyplývá, že pokud by rodina chtěla úvěr splatit co nejdříve, tak by se jí vyplatil úvěr od Equa Bank a zástava chaty. Pokud by jí nevadila delší doba splácení a chtěla splátky nižší, aby jí zbyla větší finanční rezerva, tak by se jí nejvíce vyplatil úvěr od mBank, kde by chatu do zástavy ani dávat nemusela.

## 6 Shrnutí a doporučení

Praktická část této bakalářské práce byla rozdělena na dva hlavní celky – na analýzu vývoje financování bydlení v ČR a na modelové případy v rámci hypotečních úvěrů. Zatímco v prvním celku byly zjišťovány informace obecné, tak druhý celek byl velmi konkrétní a ponechává tedy prostor pro jeho možné budoucí rozšiřování.

Co se týká samotné analýzy, tak velmi podstatným zjištěním byla data z Eurostatu, která poukázala na skutečnost, že naprostá většina Čechů (tedy 80 %) má vlastní nemovitost, z čehož zhruba čtvrtina nemovitostí je zatížena hypotečním úvěrem. Tento podíl je srovnatelný s podílem lidí, kteří žijí v pronájmu. Z dat je patrné, že úvěr ze stavebního spoření ani nebyl uvažován, protože ten k samotnému financování nemovitosti používá jen málo lidí (v praxi je využívanější spíše k financování rekonstrukce, vybavení či jiných potřebných věcí spojených s bydlením). Z těchto zjištění tudíž vycházela druhá část praktické práce, a to modelové případy, které tedy byly zaměřené pouze na hypoteční úvěry.

Dále je z provedené analýzy patrné, že zatímco počty bank neustále narůstají a klientům se tak otevírají širší možnosti výběru jim nejlépe vyhovujícího úvěru, tak vývojový trend diskontní sazby (a současně i úrokových sazeb) je převážně klesající a v současné době se úrokové sazby ustálily na svém historickém minimu (2-3 %), což vysvětluje zjištěný nedávný nárůst objemů hypotečních úvěrů.

Z analýzy financování bydlení vyplývá, že ačkoli naprostá většina lidí v dnešní době využívá k financování nákupu vlastní nemovitosti hypoteční úvěr, tak existují i jiné využívané způsoby financování, kromě zmiňovaného stavebního spoření je to především spotřebitelský úvěr na nemovitosti, ke kterému se uchylují převážně lidé, kterým je hypoteční úvěr zamítnut.

Podstatné, nikoli však překvapivé zjištění je, že ceny nemovitostí za posledních 25 let vzrostly výrazněji než průměrné mzdy lidí, kteří si tyto nemovitosti pořizují. Zda tento trend bude dále pokračovat, není zřejmé, ale v současné době nemovitosti stále platí za efektivní investice.

V úvodu druhého celku praktické části byla provedena analýza úrokových sazeb hypotečních bank, aby mohly být vybrány banky s nejvýhodnějšími podmínkami. Je však nutné podotknout, že analýza byla provedena v listopadu 2014 a konkrétní nabídky bank se neustále mění – např. vyhláší určité akce (sleva z úrokové sazby

při sjednání do určitého data či při sjednání pojištění atp.), mění úrokové sazby a poplatky, tudíž je možné, že by v současnosti z analýzy vyšly některé banky lépe než na podzim, a naopak.

Při posuzování samotných modelových případů je nutné rozdělit je na dvě skupiny – první modelový případ a ty dva zbylé. Toto rozdělení plyne z toho, že první namodelovaná rodina má poměrně vysoké příjmy, má i nějaké vlastní prostředky, a i když má určité výdaje, tak je přesto nejdůvěryhodnější rodinou ze všech uvedených modelových případů. Pro ni je tedy nejvýhodnější UniCredit Bank, která se v ostatních případech nejeví jako nejlepší volba. Dále se nabízí mBank, která má také velmi výhodné podmínky, a v úvahu by přicházela ještě Equa Bank, zatímco nad ostatními bankami by uvažování bylo zbytečné. Tato modelová rodina se také nejvíce blíží typickému žadateli o hypoteční úvěr (kvůli neochotě jednotlivých bank poskytnout tyto informace bylo nutné je převzít ze serveru chytryhonza.cz, kde jsou uvedeny informace z roku 2012).

U zbylých dvou modelových případů, kdy rodiny nemají příliš příznivé finanční podmínky, se jeví mBank jako dobrá volba pouze za předpokladu, že by rodiny upřednostňovaly dlouhodobé splácení a minimální měsíční splátky, protože jako jediná nabízí poměrně výhodné úrokové sazby u 100% hypotéky, tudíž zde není nutnost obstarávání dalších finančních prostředků či zástavy další nemovitosti. Pokud by rodiny upřednostňovaly co nejkratší možnou délku splácení, tak by nejvýhodnějšími variantami byly Equa Bank a Sberbank, které mají volnější podmínky ohledně bonity klienta. UniCredit Bank, která byla u prvního modelové případu nejvýhodnější volbou, by se u zbylých případů dělila o poslední místo s Wüstenrot, která by v druhém případě dokonce úvěr s naprostou jistotou neposkytla vůbec.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že pokud nemá rodina problém s finanční situací a má našetřeny nějaké svoje vlastní prostředky, tak jsou pro ni výhodnější naprosto jiné banky, než pokud je rodina v rizikovější situaci.



## 7 Závěr

Zjištěné skutečnosti se ve většině případů shodují s očekáváními, protože za předpokladu neustálého vývoje společnosti se dá logicky odvodit, že bude docházet ke zvyšování nabídek financování – tedy k růstu počtu bank na trhu, ke zvětšování rozmanitosti nabízených produktů a tedy i následnému konkurenčnímu boji, kdy dojde mezi bankami k soutěži o pro klienta nejvýhodnější produkt (ať už co se týče příznivé úrokové sazby či zrušení určitých poplatků, popřípadě nějakého dárku za sjednání daného produktu).

Vzhledem k tomu, že diskontní sazba spolu se sazbami úrokovými je na historickém minimu a za posledních 20 let měla především klesající tendenci, nedá se očekávat, že by v budoucnu dále klesala, protože pro pokračování tohoto trendu již není příliš prostoru. Obecně se tedy dá předpokládat, že buď tato pozice setrvá i nadále, nebo v budoucnu dojde vlivem ekonomické situace státu k opětovnému nárůstu.

Co se týče modelových případů, tak nenastala žádná neočekávaná situace – s jistou „přísností“ bank bylo počítáno. Trochu překvapivá byla naopak značná benevolence některých bank, co se týče požadavků na bonitu klienta, nicméně vybrané modely rodin nebyly ani zdaleka beznadějnými případy, tudíž kdyby byla vybrána opravdu riziková rodina, tak by ani tyto banky hypoteční úvěr s největší pravděpodobností neposkytly.

Vzhledem k tomu, že byly modelové případy zaměřeny výhradně na hypoteční úvěry, tak se zde naskýtá příležitost rozšířit tuto práci o modelové případy zaměřené na jiné financování vlastního bydlení – tedy zejména stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření či jiné úvěrové produkty, popřípadě o kombinaci hypotečního úvěru a stavebního spoření. Zároveň se nabízí možnost porovnat výhodnost daných produktů v praxi – tedy, který typ financování by se dané rodině více vyplatil.

Dále by bylo možné doplnění práce o vhodně zvolenou anketu týkající se bydlení nebo o rozhovor např. s finančním poradcem či konkrétním člověkem, který si hypoteční úvěr vzal a mohl by tak poskytnout cenné postřehy z hypoteční praxe.

## 8 Seznam použité literatury

- [1] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada, 124 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [2] VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. ERA, 2007, v, 90 s. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [3] HYBLEROVÁ, Šárka. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. Vyd. 1. V Liberci: Technická univerzita v Liberci, 2010, 118 s. ISBN 978-807-3726-737.
- [4] Komerční banka [online]. © 2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/index.shtml>
- [5] Inflace - druhy, definice, tabulky. Český statistický úřad [online]. 2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira\\_inflace](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace)
- [6] Hypotéka - srovnání úroků. TopSrovnani.cz [online]. © 2010 – 2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://www.topsrovnani.cz/hypoteky/srovnani-hypotek>
- [7] Co to je hypoteční úvěr?. In: *Finance.cz* [online]. 2000-2014 [cit. 2014-03-28]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>
- [8] *Hypoteční banka: Zkraťte si cestu domů* [online]. © 2014 [cit. 2014-03-28]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- [9] Hypotéky: Pevnou nebo plovoucí sazbu?. In: *FinExpert.cz* [online]. ©2014 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://finexpert.e15.cz/hypoteky-pevnou-nebo-plovouci-sazbu>
- [10] Jak si spočítat výši splátky hypotéky. In: *IDNES.cz/Finance* [online]. © 1999–2015 [cit. 2015-01-07]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/jak-si-spocitat-vysi-splatky-hypoteky-dhq-uver.aspx?c=A061207\\_163959\\_fi\\_osobni\\_jjj](http://finance.idnes.cz/jak-si-spocitat-vysi-splatky-hypoteky-dhq-uver.aspx?c=A061207_163959_fi_osobni_jjj)
- [11] Československá obchodní banka: Historie. In: *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Československá\\_obchodní\\_bank](http://cs.wikipedia.org/wiki/Československá_obchodní_bank)
- [12] Česká spořitelna: Aktivita spořitelny v době komunistického režimu. In: *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Česká\\_spořitelna](http://cs.wikipedia.org/wiki/Česká_spořitelna)
- [13] *Česká národní banka* [online]. © 2003-2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/index.html>

- [14] *Fio banka* [online]. © 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <http://www.fio.cz>
- [15] Českomoravská záruční a rozvojová banka: Poslání. In: *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. 2013 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Českomoravská záruční a rozvojová banka](http://cs.wikipedia.org/wiki/Českomoravská_záruční_a_rozvojová_bank)
- [16] Nebankovní hypotéka. In: *Měšec.cz* [online]. © 2012 – 2014 [cit. 2014-10-13]. Dostupné z: <http://prodej.mesec.cz/hypoteky/texty/nebankovni-hypoteka/>
- [17] KUCHTA, Daniel. Sazby ČNB na rekordním minimu. Budou následovat hypotéky?. In: *Hypindex.cz* [online]. © 2008 – 2014 [cit. 2014-10-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/sazby-cnb-na-rekordnim-minimu-budou-nasledovat-hypoteky/>
- [18] *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2014-10-22]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/home>
- [19] Jak bylo v roce 1989 a dnes? Platy jsou nyní vyšší, ovšem výrazně rostl i nájem. In: *Česká televize: Ekonomika* [online]. 2009 [cit. 2014-10-22]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/65689-jak-bylo-v-roce-1989-a-dnes-platy-jsou-nyni-vyssi-ovsem-vyrazne-rostl-i-najem/>
- [20] SEŘADIT KRAJE PODLE POČTU OBYVATEL. In: *Do Česka.cz: Informace o městech a obcích v ČR* [online]. © 2011 [cit. 2014-10-22]. Dostupné z: <http://doceska.cz/seradit/kraje/>
- [21] *ČSOB* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-08]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Stranky/default.aspx>
- [22] *ČMSS: Na těchto základech můžete stavět* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-08]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz>
- [23] *Expobank* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-08]. Dostupné z: <http://www.expobank.cz>
- [24] *Česká spořitelna: Jsme Vám blíží* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-08]. Dostupné z: <http://cs.cz/banka/nav/osobni-finance-d00013163>
- [25] *Wüstenrot* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-08]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz>
- [26] *Modrá pyramida: Váš rádce na finance* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-10]. Dostupné z: [https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/velke-uvery/hypouver?utm\\_source=google&utm\\_medium=ppc&utm\\_content=hypouver&utm\\_campaign=jaro2014](https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/velke-uvery/hypouver?utm_source=google&utm_medium=ppc&utm_content=hypouver&utm_campaign=jaro2014)
- [27] *Equa bank* [online]. © 2011–2014 [cit. 2014-11-10]. Dostupné z: <http://www.equabank.cz/>

- [28] *Raiffeisenbank: Banka inspirovaná klienty* [online]. © 2008–2014 [cit. 2014-11-10]. Dostupné z:<http://www.rb.cz/>
- [29] *UniCredit Bank* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-10]. Dostupné z:<https://www.unicreditbank.cz/>
- [30] *Sberbank* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-10]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/>
- [31] *GE Money* [online]. © 2001-2014 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/lide>
- [32] *Oberbank: 3 Banken Gruppe* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z:[http://www.oberbank.cz/OBK\\_webp/OBK/oberbank\\_cz/index.jsp](http://www.oberbank.cz/OBK_webp/OBK/oberbank_cz/index.jsp)
- [33] *mBank* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz>
- [34] Průzkum: 77 procent Čechů má vlastní dům či byt. Necelá čtvrtina lidí přebývá v nájmu. In: *Hospodářské noviny: www.ihned.cz* [online]. © 1996-2014 [cit. 2014-11-21]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-61926210-pruzkum-77-procent-cechu-ma-vlastni-dum-ci-byt-necela-ctvrtina-lidi-prebyva-v-najmu>
- [35] *Eurostat: Your key to European statistics* [online]. 2014 [cit. 2014-11-21]. Dostupné z:<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/>
- [36] Jaké doklady jsou potřeba k získání hypotéky. In: *Peníze.cz* [online]. © 2000 - 2014 [cit. 2015-01-07]. Dostupné z:<http://www.penize.cz/15718-jake-doklady-jsou-potreba-k-ziskani-hypoteky>
- [37] Základní informace o stavebním spoření. In: *Peníze.cz* [online]. © 2000 - 2014 [cit. 2015-01-08]. Dostupné z:<http://www.penize.cz/80267-zakladni-informace-o-stavebnim-sporeni>
- [38] Stavební spoření. In: *Měšec.cz* [online]. © 1998 - 2015 [cit. 2015-01-08]. Dostupné z:<http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/>
- [39] Slovník pojmů. In: *Business center.cz* [online]. © 1998 - 2015 [cit. 2015-01-08]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/>
- [40] 11. ÚROKOVÁ MÍRA, ÚROKOVÉ SAZBY. In: *BANKOVNICTVÍ A FINANCE - STUDIUM* [online]. 2008 [cit. 2015-01-08]. Dostupné z: <http://bankovnictvi-finance.studentske.eu/2008/04/11-rokov-mra-rokov-sazby.html>
- [41] Úrokové sazby ČNB. In: *Finance.cz* [online]. 2000-2015 [cit. 2015-01-08]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb/>

- [42] Příjmy a životní úroveň. *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. 2015 [cit. 2015-01-13]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/874>
- [43] *Gepard: finance pro život* [online]. 2015 [cit. 2015-01-19]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz>
- [44] *Internetová jazyková příručka* [online]. © 2008–2015 [cit. 2015-01-08]. Dostupné z: <http://prirucka.ujc.cas.cz>
- [45] Jakých pět chyb dělají Češi nejčastěji při žádostech o hypotéku?. *Hyper bydlení* [online]. © 2003-2015 [cit. 2015-03-02]. Dostupné z: <http://finance.hyperbydleni.cz/hypoteky-uvery-na-bydleni/2220-jakych-pet-chyb-delaji-cesi-nejcasteji-pri-zadostech-o-hypoteku/>

## 9 Seznamy grafů a tabulek

### Seznam grafů

|   |    |
|---|----|
| Graf 1: Porovnání nájmu a splátky úvěru .....                   | 7  |
| Graf 2: Vývoj počtu bank v ČR .....                             | 26 |
| Graf 3: Vývoj diskontní sazby od roku 1990 do roku 2014 .....   | 32 |
| Graf 4: Porovnání úrokových sazeb z hlediska délky fixace ..... | 35 |
| Graf 5: Porovnání diskontní a úrokové sazby .....               | 36 |
| Graf 6: Objemy úvěrů na bydlení .....                           | 37 |
| Graf 7: Počet dokončených bytů v ČR v jednotlivých letech ..... | 39 |
| Graf 8: Vývoj cen bytů .....                                    | 41 |

### Seznam tabulek

|  |    |
|--|----|
| Tab. 1: Nárůst nájemného při počátečním nájmu 10 000 Kč (resp. 8 000 Kč), při ročním růstu nájmu o 1,4 % (resp. 3,3 %) .....     | 6  |
| Tab. 2: Porovnání různých způsobů splácení hypotečního úvěru .....   | 11 |
| Tab. 3: Výše úrokové sazby v závislosti na délce fixace .....  | 12 |
| Tab. 4: Výše měsíční splátky hypotečního úvěru ve výši 2 miliony při různých úrokových sazbách a různých dobách splatnosti ..... | 14 |
| Tab. 5: Přehled úrokových sazeb u stavebního spoření .....   | 19 |
| Tab. 6: Obyvatelstvo podle právního důvodu užívání nemovitosti - porovnání EU a ČR .....   | 24 |
| Tab. 7: Počet bank v ČR v jednotlivých letech .....  | 26 |
| Tab. 8: Přehled bank a údajů o poskytování služeb týkajících se financování bydlení .....  | 27 |
| Tab. 9: Vývoj diskontní sazby od roku 1990 .....   | 31 |
| Tab. 10: Vývoj úrokové sazby mezi roky 1993 a 2003 .....   | 33 |
| Tab. 11: Vývoj úrokových sazeb od roku 2004 .....  | 34 |
| Tab. 12: Porovnání úrokových sazeb u hypotečních úvěrů (říjen 2014) .....  | 43 |
| Tab. 13: Porovnání úrokových sazeb u amerických hypoték (říjen 2014) .....   | 44 |
| Tab. 14: Porovnání úrokových sazeb u úvěrů ze stavebního spoření (říjen 2014) .....  | 46 |
| Tab. 15: Porovnání úrokových sazeb jednotlivých bank při konkrétních podmínkách (listopad 2014) .....                            | 48 |
| Tab. 16: Modelový případ 1 - příjmy a výdaje .....   | 52 |

|  |    |
|--|----|
| Tab. 17: Maximální měsíční splátka 1 .....   | 53 |
| Tab. 18: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - mBank.....                         | 54 |
| Tab. 19: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - UniCredit Bank .....               | 56 |
| Tab. 20: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Equa Bank .....                    | 57 |
| Tab. 21: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Sberbank.....                      | 58 |
| Tab. 22: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace -Wüstenrot .....                     | 60 |
| Tab. 23: Modelový případ 2 - příjmy a výdaje.....  | 61 |
| Tab. 24: Maximální měsíční splátka 2 .....   | 62 |
| Tab. 25: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - mBank (LTV 100 %) 63               |    |
| Tab. 26: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - mBank (LTV 90 %) ...               | 63 |
| Tab. 27: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - UniCredit Bank<br>(LTV 90 %) ..... | 65 |
| Tab. 28: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Equa Bank<br>(LTV 100 %).....      | 66 |
| Tab. 29: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Equa Bank (LTV 90 %)<br>.....      | 66 |
| Tab. 30: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Sberbank (LTV 100 %)<br>.....      | 67 |
| Tab. 31: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Sberbank (LTV 90 %)<br>.....       | 68 |
| Tab. 32: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace – Wüstenrot (LTV 90 %)<br>.....      | 69 |
| Tab. 33: Modelový případ 3 - příjmy a výdaje.....  | 70 |
| Tab. 34: Maximální měsíční splátka 3 .....   | 71 |
| Tab. 35: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - mBank (LTV 100 %) 72               |    |
| Tab. 36: Tab. 35: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - mBank<br>(LTV 75 %) ..... | 73 |
| Tab. 37: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - UniCredit Bank<br>(LTV 100 %)..... | 74 |
| Tab. 38: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - UniCredit Bank<br>(LTV 75 %) ..... | 74 |
| Tab. 39: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Equa Bank<br>(LTV 100 %).....      | 75 |

|  |    |
|--|----|
| Tab. 40: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Equa Bank (LTV 75 %) |    |
| .....  | 76 |
| Tab. 41: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Sberbank (LTV 100 %) |    |
| .....  | 77 |
| Tab. 42: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Sberbank (LTV 75 %)  |    |
| .....  | 77 |
| Tab. 43: Měsíční splátky podle doby splatnosti a délky fixace - Wüstenrot (LTV 75 %) |    |
| .....  | 78 |



## 10 Přílohy

- 1) **Vzorce pro výpočty výše splátek, úroku a úmoru při využití různých způsobů splácení [3]**

### Degresivní splácení:

$$\text{Úmor} = HU/n$$

$$\text{Úrok} = (HU - (t-1) * \text{úmor}) * i$$

### Progresivní splácení:

$$\text{Úmor}_1 = 2 * HU / (n^2 + n)$$

$$\text{Úmor}_t = \text{úmor}_1 * t$$

$$\text{Úrok} = \left( HU - \frac{t * \text{úmor}_1 * (t-1)}{2} \right) * i$$

### Anuitní splácení:

$$\text{Splátka} = HU * \frac{i * (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

$$\text{Úmor} = A * \frac{1}{(1+i)^{n-k}}$$

$$\text{Úrok} = A * \left( 1 - \frac{1}{(1+i)^{n-k}} \right)$$

HU ... výše hypotečního úvěru

n ... počet období, za které má být hypoteční úvěr splacen

t ... aktuální splátkové období

i ... úroková sazba (dělená 100)

k ... počet již realizovaných splátek

úmor<sub>1</sub> ... výše úmoru v první splátce

úmor<sub>t</sub> ... výše úmoru ve splátkovém období t

# 11 Zadání práce



FIM UHK

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ

Fakulta informatiky a managementu

Rokitanského 62, 500 03 Hradec Králové, tel: 493 331 111, fax: 493 332 235

## Zadání k závěrečné práci

Jméno a příjmení studenta:

**Michaela Vrbová**

Obor studia:

Finanční management

Jméno a příjmení vedoucího práce:

**Petra Marešová**

Název práce:

**Financování bydlení v ČR**

Název práce v AJ:

Housing finance in the Czech Republic

Podtitul práce:

Podtitul práce v AJ:

Cíl práce: Analýza vývoje financování bydlení v ČR se zaměřením na možnosti čerpání hypotečních úvěrů současnosti.

Osnova práce:

1. Úvod
2. Cíl práce
3. Teoretická východiska
4. Analýza vývoje financování bydlení v ČR
5. Využití hypotečních úvěrů
6. Shrnutí a doporučení
7. Závěr

Projednáno dne: 2. 10. 14

Podpis studenta

*Vrbová*

Podpis vedoucího práce

*Marešová*