

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Michaela Příložná

© 2019 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Michaela Příložná

Provoz a ekonomika

Název práce

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Název anglicky

The analysis offers mortgage loans on the Czech market

Cíle práce

Cílem práce bude vysvětlit pojem hypotečního úvěru, úroková sazba, anuita, RPSN, LTV a fixační období, dále jaké druhy hypotečních úvěrů existují na trhu v ČR, jak se vyvíjel hypoteční trh a jakou roli v hypotečních úvěrech má Česká národní banka.

Dále bude provedena analýza hypotečních úvěrů v jednotlivých bankách, jejich porovnání a posouzení nabídek mezi jednotlivými bankami a jejich zhodnocení. Analýza bude dále zaměřena na zkoumání za jakých podmínek banky poskytují úvěr a bude provedeno vyhodnocení, která banka poskytuje nejvýhodnější úvěr.

Metodika

Základní metodika práce je analýza a syntéza, teoretická část, literární rešerše na základě zpracování literatury.

Analytická část – na základě analýzy, jaké banky poskytují jaké druhy úvěrů, které banky poskytují jaké hypoteční úvěry, za jakých podmínek.

Syntéza – zhodnocení hypotečních úvěrů, které jsou nejlepší a za jakých podmínek dávají hypotéky svým klientům.

Doporučený rozsah práce

40 – 50 stran

Klíčová slova

hypoteční úvěry, úroková sazba, fixační období, doba splatnosti, anuita, refinancování hypoték, RPSN, úroková míra

Doporučené zdroje informací

- BARDOVÁ, Dagmar. Jak správně na hypotéky. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4.
- BRČÁK, J. – STARÁ, D. – SEKERKA, B. *Makroekonomie – teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-492-3.
- DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-7201-515-X.
- HYBLEROVÁ, Šárka. Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr. V Liberci: TU, 2010. ISBN 978-80-7372-673-7.
- JÍLEK, Josef. Finanční trhy. Praha: Grada, 1997. ISBN 80-7169-453-3.
- JUŘÍK, Pavel. Historie bank a spořitelén v Čechách a na Moravě. Praha: Libri, 2011. ISBN 978-80-7277-488-3.
- PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-0.
- RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 6., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2007. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2233-7.
- URBÁNKOVÁ, Lucie, ed. Hypotéky a stavební spoření. Praha: Dashöfer Holding & Verlag Dashöfer, c2002. ISBN 80-86229-57-2.

Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Josef Brčák, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 9. 11. 2018

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 12. 11. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 16. 02. 2019

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 14.3.2019

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala panu doc. Ing. Josefu Brčákovi. CSc. za cenné připomínky a rady, které mi poskytoval v průběhu psaní práce, a za ochotu a čas, který věnoval při konzultacích u mé bakalářské práce.

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Abstrakt

Tato bakalářská práce se zabývá analýzou nabídek hypotečních úvěrů a zjišťuje, jaká banka poskytuje nejvýhodnější úvěr pro klienta. Popisuje vznik úvěrů a vývoj trhu v České republice a ve světě. Zabývá se druhy, typy a účelem hypotečních úvěrů. Dále zmiňuje, jak s hypotečními úvěry souvisí Česká národní banka, hypoteční zástavní listy nebo povinné minimální rezervy.

Velmi důležitou součástí bankovních systémů v této práci jsou banky, které poskytují hypoteční úvěry a další bankovní služby svým klientům a budoucím žadatelům. Tato práce také vysvětluje nejčastěji používané hypoteční pojmy a pojmy s tím spojené.

Dále je zde zmíněna legislativa, omezení, restrikce a podmínky, které jsou nutné pro udělení hypotečního úvěru na českém trhu spolu s doklady, které musí klienti při žádání o úvěr předkládat.

V bakalářské práci je použita metoda analýzy jednotlivých bank, jejich vývoje a historie. Dále je zaměřena na analýzu nabídek hypotečních úvěrů a jejich služeb. Následně je provedena syntéza, ve které jsou porovnány nabídky hypotečních úvěrů vytvořené pro fiktivní žadatele.

Závěrem této práce je zhodnocení zanalyzovaných dat a vyhodnocení nabídek hypotečního úvěru od několika vybraných bank. Dále je vyhodnocena nejvhodnější banka, která nabízí úvěr ideální pro své klienty.

Klíčová slova: hypoteční úvěry, úroková sazba, fixační období, doba splatnosti, anuita, refinancování hypoték, RPSN

The analysis offers mortgage loans on the Czech market

Abstract

This bachelor thesis deals with the analysis of mortgage offers and finds out which bank provides the best credit for client. It describes the emergence of loans and market development in the Czech Republic and the world. It deals with the types and purposes of mortgages loans. It is also mentioned how the Czech National Bank, mortgage bonds or mandatory minimum reserves are related to mortgage loans.

Banks that provide mortgage loans other banking services to their clients are prospective applicants are very important part of the banking system in this work. This thesis explains the most common used mortgage terms and related concepts.

Furthermore, there is mentioned the legislation, the restriction, limitations and the conditions that are necessary for granting mortgage loan on the Czech market along with documents that are needed for clients to submit when applying for loan.

The bachelor thesis uses the method of analysis of individual banks, their development and history. It is also focused on the analysis of mortgage offers and their service. Subsequently, a synthesis is conducted in which mortgage loan offers, created for fictitious applicants, are compared.

The conclusion of this theses is the evaluation of analyzed data and evaluation of mortgage offers from several selected banks. Furthermore, the most suitable bank is evaluated, offering an ideal loan for its clients.

Keywords: mortgage loans, interest rate, fixation period, due date, maturity, refinancing of mortgage, APR (annual percentage rate)

Obsah

1 Úvod	12
2 Cíl práce a metodika.....	13
2.1 Cíl práce.....	13
2.2 Metodika	13
3 Teoretická východiska.....	14
3.1 Charakteristika hypotečních úvěrů	14
3.1.1 Terminologie	14
3.1.2 Účel hypotečních úvěrů.....	16
3.1.3 Dělení hypotečních úvěrů.....	16
3.1.4 Typy hypotečních úvěrů.....	17
3.1.5 Druhy hypoték.....	18
3.1.6 Refinancování a fixační období hypotečních úvěrů	18
3.1.7 Hypoteční zástavní listy	19
3.2 Historie hypotečních úvěrů.....	20
3.2.1 Vznik hypotečních úvěrů.....	20
3.2.2 Hypotéky v Čechách.....	21
3.2.3 Vývoj hypotečních úvěrů od roku 2001	23
3.3 Legislativa.....	24
3.3.1 Základní právní předpisy	25
3.3.2 Omezení a restrikce v poskytování hypotečních úvěrů	28
3.3.3 Podmínky poskytnutí hypotečního úvěru	29
3.4 Monetární politika.....	30
3.5 Bankovní systémy.....	31
3.5.1 Hypoteční banky.....	31
3.5.2 Stavební spořitelny	32
3.5.3 Centrální banka.....	32
3.5.4 Povinné minimální rezervy.....	33
3.5.5 Úroková sazba	33
3.5.6 Výše hypotečního úvěru.....	34
3.5.7 Výše splátek.....	35
3.5.8 Doba splatnosti	35
3.5.9 Způsob splácení	35
4 Vlastní práce.....	37
4.1 Současná situace na českém trhu	37
4.1.1 Vývoj hypotečních úvěrů a úrokových sazeb 2018.....	37
4.1.2 Obecné podmínky.....	40

4.1.3	Dokumenty potřebné k získání úvěru.....	40
4.1.4	Proces schvalování hypotečních úvěrů.....	41
4.2	Banky	41
4.2.1	ČSOB.....	41
4.2.2	Česká spořitelna.....	42
4.2.3	Komerční banka.....	44
4.2.4	UniCredit Bank.....	46
4.2.5	Raiffeisenbank.....	47
4.2.6	Wüstenrot hypoteční banka	49
4.2.7	MONETA Money Bank	50
4.2.8	Hypoteční banka.....	52
4.2.9	Sberbank.....	53
4.2.10	mBank.....	55
4.2.11	Equa bank	55
4.3	Představení klienta 1	57
4.3.1	Kalkulace hypotečního úvěru	58
4.4	Představení klienta 2	59
4.4.1	Kalkulace hypotečního úvěru	60
4.5	Představení klienta 3	61
4.5.1	Kalkulace hypotečního úvěru	62
5	Výsledky a diskuse.....	64
6	Závěr	66
7	Seznam použitých zdrojů	68
8	Přílohy.....	75

Seznam obrázků

Obrázek 1-	Vývoj výše hypotečních úvěrů	24
Obrázek 2-	Vývoj úrokové sazby	33

Seznam tabulek

Tabulka 1-	Základní sazby ČNB.....	31
Tabulka 2-	Vývoj úrokových sazeb 2010-2019	34
Tabulka 3-	Vývoj hypotečních úvěrů.....	37
Tabulka 4-	Vývoj úrokové sazby 2018	38
Tabulka 5-	Průměrná výše hypotečních úvěrů.....	39
Tabulka 6-	Úrokové sazby 2. leden 2019.....	39
Tabulka 7-	Poskytnuté úvěry ČSOB	42
Tabulka 8-	Poskytnuté úvěry České spořitelny	43
Tabulka 9-	Výhody a nevýhody České spořitelny	44
Tabulka 10-	Poskytnuté úvěry Komerční banky.....	45

Tabulka 11- Výhody a nevýhody Komerční banky	45
Tabulka 12- Poskytnuté úvěry UniCredit Bank	46
Tabulka 13- Výhody a nevýhody UniCreditBank	47
Tabulka 14- Poskytnuté úvěry Raiffeisenbank	47
Tabulka 15- Výhody a nevýhody Raiffeisenbank.....	48
Tabulka 16- Poskytnuté úvěry Wüstenrot banky	49
Tabulka 17- Výhody a nevýhody Wüstenrot banky	50
Tabulka 18- Poskytnuté úvěry Moneta Money Banky	51
Tabulka 19- Výhody a nevýhody Moneta Money Bank	51
Tabulka 20- Poskytnuté úvěry Hypoteční banka	52
Tabulka 21- Výhody a nevýhody Hypoteční banky	53
Tabulka 22- Poskytnuté úvěry Sberbank	54
Tabulka 23- Výhody a nevýhody Sberbank.....	54
Tabulka 24- Výhody a nevýhody mBank	55
Tabulka 25- Poskytnuté úvěry Equa Bank.....	56
Tabulka 26- Výhody a nevýhody Equa Bank	57
Tabulka 27- Údaje o klientovi č. 1	57
Tabulka 28- Vyhodnocení nabídek úvěrů klienta č. 1	58
Tabulka 29- Údaje o klientovi č. 2.....	59
Tabulka 30- Vyhodnocení nabídek úvěrů klienta č. 2	60
Tabulka 31- Údaje o klientovi č. 3.....	62
Tabulka 32- Vyhodnocení nabídek úvěrů klienta č. 3	62
Tabulka 33- Klasické úvěry	75
Tabulka 34- Neúčelové úvěry	75

Seznam grafů

Graf 1- Vývoj HÚ a Úrokové sazby v roce 2018.....	38
---	----

Seznam použitých zkratek

ČNB – Česká národní banka
ČR – Česká republika
DSTI – debt service to income
DTI – debt to income
HÚ – hypoteční úvěry
LTV – loan to value
Mil.- miliony
Mld.- miliardy
PMR – povinné minimální rezervy
RPSN – roční procentní sazba nákladů

1 Úvod

Tématem této bakalářské práce je analýza hypotečních úvěrů na českém trhu. Bude se tedy zabývat hypotečními úvěry a bankovními institucemi, které je nabízejí a které se mezi sebou porovnávají. Zde bude zmíněna i jejich historie a vývoj a dále i historie a vývoj hypotečního trhu a pojmy s tím spojené.

Bydlení je jedna z nejdůležitějších potřeb člověka. Mladí lidé se chtějí osamostatnit a rodiny často nemají dostatek finančních prostředků na řešení své bytové otázky. Chtějí stavět dům nebo se přestěhovat, rekonstruovat či přistavovat a potřebují finanční pomoc od bank. Často je to pro ně jediná možnost, jak se dostat k bydlení, a proto žádají o hypoteční úvěr.

Po roku 1989 lidé nebyli zvyklí „žít na dluh“ neboli půjčit si peníze a zadlužit se, také nedůvěřovali bankám. Postupem času se poptávka lidí zvyšovala, a tak banky v průběhu let rozšiřovaly hypoteční produkty na českém trhu. Přibližně od roku 2000 dochází k nárůstu hypotečních úvěrů. Banky půjčovaly v té době velké peníze, často si ani neprověřovaly své klienty, tak jak to dělají v dnešní době. Mnohé banky na českém trhu zkrachovaly, a tak se banky z dané situace většinou poučily. Došlo k velkému nárůstu objemu hypotečních úvěrů a k obrovskému snížení úrokových sazeb v porovnání s rokem 2000, v současnosti se úroková sazba opět zvyšuje.

Díky velkému nárůstu poptávky po hypotečních a jiných úvěrech vznikaly i nové pracovní pozice jako třeba finanční poradci, kteří mají akreditaci od České národní banky a pomáhají tak bezplatně svým klientům při vyřizování hypotečních úvěrů. Pro obyčejného občana, pro kterého je výběr hypotečních úvěrů nepochopitelná oblast, mohou tyto poradci pomoci se vyznat ve výběru hypotečních úvěrů šité přesně na míru, tak aby vyhovoval klientům, a také aby jim ušetřil spoustu času a finančních prostředků.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce bude provést analýzu nabídek hypotečních úvěrů v jednotlivých bankách, jejich porovnání a posouzení a následně jejich zhodnocení. Analýza bude dále zaměřena na zkoumání, za jakých podmínek banky poskytují úvěr a bude provedeno vyhodnocení, která banka poskytne nejvýhodnější úvěr.

Dále budou vysvětleny pojmy související s hypotečním bankovníctvím jako je hypoteční úvěr, úroková sazba, anuita, RPSN, LTV, fixační období a další. Dále jaké druhy hypotečních úvěrů existují na trhu v ČR, jak se vyvíjel hypoteční trh a jakou roli má Česká národní banka v hypotečních úvěrech a jaké další bankovní instituce na trhu působí.

2.2 Metodika

Základní metodikou práce a praktické části je analýza a syntéza, teoretická část bude vypracována na základě literární rešerše na základě rozpracované literatury, ve které se vysvětlí základní pojmy, které souvisí s hypotečními úvěry, zmíní se vývoj a historie hypotečních úvěrů a bankovních institucí.

Praktická část je zaměřena na analýzu nabídek hypotečních úvěrů, ve které se vytvoří fiktivní klient, který žádá o hypoteční úvěr u vybraných bank. Informace, podmínky a vypracované žádosti hypotečních úvěrů se budou řešit ve vybraných bankách a konzultovat s úvěrovými poradci, kteří vytvoří kalkulace tak, aby informace odpovídaly skutečnosti. Zjištěné informace se zaznamenají do tabulek. Následně se provede syntéza zanalyzovaných bank a vyhodnotí se. Práce se také zaměřuje na analýzu bank, jejich historii a vývoj za posledních pět let. Dále se uvádí, jaké poskytují hypoteční úvěry a za jakých podmínek. Syntetická část se zaměří na zhodnocení hypotečních úvěrů a jejich vyhodnocení. Určí se, která banka nabízí nejvýhodnější půjčku svým klientům.

3 Teoretická východiska

Tato kapitola pojednává o charakteru hypotečních úvěrů, vysvětluje pojmy z oblasti hypotečního trhu související s finančními službami, bankovníctvím a bankovními institucemi, které se na českém trhu vyskytují a mají zásadní postavení.

3.1 Charakteristika hypotečních úvěrů

Za hypoteční úvěr je považován ten, který se zajišťuje zástavou nemovitosti a nabývá platnosti dnem, kdy zástavní právo nabývá právní účinnosti.

Jestliže hypoteční úvěry nejsou kryté zdroji z hypotečních zástavních listů, jsou považovány za obyčejné úvěry a mohou je tedy poskytovat jakékoli banky. Pokud ovšem jsou kryté emisemi, potom musí splňovat určité podmínky spojené se zástavou nemovitosti. (Dvořák, 2005, str 527-528)

Hypoteční úvěry patří mezi ty levné spolu se stavebním spořením. Ceny těchto úvěrů nejsou vysoké, které zahrnují souhrn všech poplatků a úroků. (Srový, 2009, str. 58)

3.1.1 Terminologie

Anuita je pravidelná umořovací splátka, která obsahuje úrokovou část i jistinu. Po celou dobu splácení platí klienti stejnou částku. (Srový, 2009, str. 34)

Doba splatnosti je doba, do které musí být splaceny půjčky a pohledávky. Minimální splatnost je do jednoho dne. Krátkodobé cenné papíry jsou splátné do roku a poté jsou dluhopisy, které mají splatnost od 10 do 30 let. (Samuelson & Nordhaus, 2013, str. 288)

DTI neboli „debt to income“ představuje poměr mezi výškou dluhu a čistými příjmy za rok. (Náklady na bydlení stoupají, 2018, str.7)

Určuje hodnotu maximální výše hypotečního úvěru, který může klient dostat. Závazek klienta nesmí být větší než je jeho devítinásobek svých výdělků za rok. (Kdo na hypotéku dosáhne, 2018, str. 15)

DSTI neboli „debt service to income“ udává poměr mezi celkovou sumou dluhu všech úvěrů a čistých příjmů za rok. (Náklady na bydlení stoupají, 2018, str. 7)

Udává maximální výši splátek úvěru, kterými splácí hypoteční úvěr. Klient by neměl platit měsíční splátky, které jsou nad 45 % svých výdělků za rok. (Kdo na hypotéku dosáhne, 2018, str. 15)

Fixační období je doba, po kterou nesmí ani banka ani klient měnit úrokovou sazbu a podmínky napsané ve smlouvě, které si dopředu určili při podpisu smlouvy, zpravidla je na několik let tedy na jeden, tři, pět, sedm nebo deset let. (Hypotéky, 2019)

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr určený pro fyzické a právnické osoby na území České republiky, k financování nemovitosti, při splácení se ručí danou nemovitostí. (Bardová, Opltová, & Pavelka, 1997, str. 13)

Hypotéka pochází z řeckého slova hypotheka, v překladu znamená podklad, podložení. Jedná se o označení nemovité věci, která byla použita jako zástava pro včasné splacení dluhu, čímž věřiteli umožňuje krýt svou pohledávku. Zřizuje se ze zákona, na základě smlouvy a jejím zapsání do pozemkových knih. (Kolektiv Autorů, 1912-1924, str. 1074)

Likvidita je schopnost firmy přeměnit majetek na peníze. (Samuelson & Nordhaus, 2013, str. 288)

LTV (loan to value) je hodnota hypotečního úvěru v poměru s kupní cenou nebo oceněnou hodnotou bydlení, kterou financuje. Je vyjádřen v procentech. (Howard, 2014, str. 272)

Povinné minimální rezervy jsou nástroj, který je využíván jako vklad centrální banky. Účelem povinných minimálních rezerv je mít vliv na likviditu bank a snížení multiplikace depozit. (Dvořák, 2005, str. 175)

Refinancování se používá při splácení současného úvěru novým úvěrem od jiného poskytovatele. Využívá se to v období po skončení fixačního období.

RPSN je roční procentuální sazba nákladů. Je to cena zapůjčených peněz vyjádřena jako procentuální podíl z dané dlužné částky, který je potřeba zaplnit v daném období. (Reed, 2007, str. 228)

Úrok je peněžní částka, kterou je dlužník povinen zaplatit za poskytnutí úvěru, na základě dohody s věřitelem nebo podle platných právních předpisů.

Úroková sazba také označována jako úroková míra, je suma, kterou je dlužník povinen zaplatit věřiteli jako stanovené procento z dlužné částky za dané určité období. (Reed, 2007, str. 235)

Existují dva druhy sazeb. Pevná tzv. fixační, která se po celou dobu splácení nemění. A pohyblivá tzv. plovoucí, která se odvíjí od vývoje trhu. Existuje kombinace obou, používá se tak, že první dva roky se využívá pevná sazba a po zbytek splácení se využívá sazba pohyblivá. (Dvořák, 2005, str. 532)

3.1.2 Účel hypotečních úvěrů

Hlavním účelem hypotečních úvěrů je poskytnutí finančních prostředků na pořízení nemovitosti. (Dušek, 2001, str. 6)

Dnes se účel může lišit. Kdysi se využíval zejména pro poskytování peněžních prostředků ke koupi nemovitosti. Dnes se využívají i k jinému účelu např. na financování jiných věcí, kterými mohou být vybavení bytů či domů. (Srový, 2009, str. 30)

Hypoteční úvěry se poskytují zejména k rekonstrukci nebo koupi nemovitosti. Kdysi se využívaly k poskytování krátkodobých nebo střednědobých investic směřující do určité nemovitosti. Úvěr dostávali zejména vlastníci domů nebo pozemků a ručili danou nemovitostí. Později byl úvěr poskytován při výstavbách domů, hospodářských nebo průmyslových budov a objektů. Optimální doba hypotečních úvěrů je v České republice kolem 20 let, patří tedy mezi dlouhodobé úvěry. (Polouček, 2009, str. 378)

Účel hypotečních úvěrů není ničím limitován, úvěry mohou poskytovat všechny banky, pokud úvěr není refinancován zdroji z emitovaných hypotečních zástavních listů. (Hyblerová, 2010, str. 64-65)

3.1.3 Dělení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze dělit podle čtyřech hledisek a to: podle způsobu krytí zástavy nemovitosti, podle hlediska úvěrového objektu, podle uspokojení potřeb a podle úvěrového subjektu.

1. Podle způsobu krytí zástavy nemovitosti
 - a. Hypoteční úvěry krátkodobé mezi, které se řadí zejména úvěry se splatností do 1 roku, které jsou využívány především u oprav či rekonstrukcích u již existujících nemovitostí.
 - b. Hypoteční úvěry střednědobé jsou úvěry se splatností od 1 do 4 let a stejně jako krátkodobé úvěry i střednědobé úvěry se využívají při opravách a rekonstrukcích existujících nemovitostí.
 - c. Hypoteční úvěry dlouhodobé mají splatnost delší než 5 let. Nejpoužívanější úvěry jsou se splatností od 10 do 30 let.
2. Podle hlediska úvěrového objektu
 - a. Bytové úvěry jsou poskytovány pouze na bytové účely. Jsou poskytovány na bydlení za dobrých úvěrových a úrokových podmínek.

- b. Nebytové úvěry se poskytují za jiným účelem než bytovým. Využívají se zejména při financování jiných pozemků či objektů.
- 3. Podle uspokojení potřeb dlužníka
 - a. Nepodnikatelské úvěry jsou ty úvěry, které se používají pro nepodnikatele.
 - b. Podnikatelské úvěry jsou úvěry využívané u podnikatelů, a pro banku představují větší riziko.
- 4. Podle úvěrového subjektu
 - a. Pro fyzické nebo právnické osoby
 - b. Podnikatelské nebo nepodnikatelské osoby

Jedná se o různé kombinování členění podle úvěrového subjektu. Nejrizikovější kombinací pro banky je fyzická osoba, která je zároveň podnikatel, méně riziková je právnická osoba, která je podnikatelem, potom právnické osoby, které jsou nepodnikatelé a nejméně riziková varianta pro banku je fyzická osoba, která nepodniká. (Pavelka, 1995, str. 3-6)

3.1.4 Typy hypotečních úvěrů

- a) Podle účelu
 - Účelová hypotéka je nejpoužívanějším druhem poskytovaných hypotečních úvěrů. Využívá se zejména k poskytování peněžních prostředků za účelem pořízení nemovitostí.
 - Neúčelová hypotéka známá také jako Americká hypotéka neboli hypotéka na cokoli, je druh hypoték poskytován jak bankovními, tak nebankovními subjekty.
 - Kombinace obou hypoték často také nazývaná jako australská hypotéka, je typická tím, že při vyšší půjčce je úroková sazba nižší.
- b) Podle dokládání příjmů
 - S dokládáním příjmů
 - Bez dokládání příjmů
- c) Dle typu splácení
 - Anuitní
 - Progresivní
 - Degresivní

d) Dle typu úročení

- S odloženou splátkou jistiny
- S fixní úrokovou splatností
- S plovoucí úrokovou sazbou (Typy hypoték, 2018)

3.1.5 Druhy hypoték

Hypotéka bez dokládání příjmů se běžně musí dokládat příjmy ve formě výpisů z banky. V případě nedoložení příjmů jsou dvě nevýhody, úroková sazba je vyšší než u úvěru s doloženými příjmy a požadované LTV je naopak nižší, v rozmezí 50-60 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Americká hypotéka je druh hypotéky, který lze použít na cokoli. Klient dá v zástavu nemovitost a peněžní prostředky může využít k čemukoli, nevýhodou však je vyšší úroková sazba.

Australská hypotéka je druh úvěru, čím vyšší bude půjčená částka, tím nižší úrokovou sazbu banka poskytne a snižuje ji o 0,1 % bodu.

Kombinovaná hypotéka je kombinací hypotečního úvěru a životního pojištění.

Offsetová hypotéka je druh hypotéky, který se v České republice moc nepoužívá. Hlavním smyslem je založení bilančního účtu. Suma, která se tam vloží, se odečte od souhrnné sumy hypotečního úvěru.

Hypotéka na pronájem je druh hypotéky, který může použít jakýkoli žadatel, který má dostatečné množství finančních prostředků a příjmy z pronájmu nemovitostí, neboť smyslem této hypotéky je poskytnutí hypotéky, která bude splácena z příjmu z pronajímané nemovitosti. (Janda, 2013, str. 80)

3.1.6 Refinancování a fixační období hypotečních úvěrů

Základním principem poskytování hypotečních úvěrů je udělení finančních prostředků ke koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitostí. (Hyblerová, 2010, str. 73)

Každý úvěr má své fixační období. Před podpisem smlouvy si banka s klientem dohodnou podmínky, které obě strany dodržují po celou dobu fixace. Krátce před ukončením fixačního období, tedy tři měsíce, je banka povinná kontaktovat klienta a nabídnout mu podmínky, za kterých by byl úvěr poskytnut v dalším období. Klient má dostatek času, aby nabídku zvážil a rozhodl se, zdali zůstane nebo změní banku a

refinancuje si svůj úvěr. V čase fixačního období si klient může hypotéku doplatit nebo část umořit, ale hlavně může svůj úvěr přenést do jiné banky neboli refinancovat.

3.1.7 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou speciálním typem dluhopisů využívající se jako zdroj krytí hypotečních úvěrů. K povolení vydávání hypotečních zástavních listů se využívá povolení podle §1 od. 4 Bank. Z. (Dušek, 2001, str. 87)

Tyto dluhopisy smí vydávat pouze banky, které mají udělenou speciální licenci. Jejich odlišnost spočívá v tom, že jejich zdroje jsou využívány pouze na refinancování hypotečních úvěrů. Existují dva způsoby krytí, které se využívají, a tím je pohledávkový a zástavní způsob. V České republice se využívá zejména blokový pohledávkový systém. (Dvořák, 2005, str. 447)

Od ostatních dluhopisů se také liší jmenovitou hodnotou, která je krytá pohledávkami z hypotečních úvěrů. Banka totiž nemůže poskytnout úvěr bez úvěrových zdrojů. Úvěrovými zdroji se rozumí peněžní prostředky, které spravují banky. (Pavelka, 1995, str. 6)

S prvními hypotečními úvěry souvisely i hypoteční zástavní listy, které byly specifickým druhem operací. Poprvé se objevily koncem 17. století ve světě a v 18. století na území Čech, konkrétně Slezska a rozšířily se i do dalších zemí. Hypoteční půjčky se poskytovaly zejména vlastníkům statků a byly financované z emitovaných hypotečních zástavních listů. První zástavní listy byly vydány na doručitele a úroky se vyplácely dvakrát ročně. Větší význam měly hypoteční úvěry až v polovině 19. století, kdy byly využívány jako jedna z možností získání finančních prostředků. (Hyblerová, 2010, str. 62-63)

Financování hypotečních úvěrů je dlouhodobý proces, proto jsou nutné úvěrové zdroje, které jsou získané z emitování a prodeje dluhopisů tzv. hypotečních zástavních listů. Jedná se o dlužní úpisy, které vydávají pouze oprávněné banky. Oprávnění v České republice dává Česká Národní banka se souhlasem ministerstva financí. Banky, které získávají zdroje z emitování a prodávání hypotečních zástavních listů. (Pavelka, 1995, str. 7)

Hypoteční zástavní listy vydávají hypoteční banky. Jedná se o poměrně běžný cenný papír, protože hypoteční úvěry jsou poměrně málo rizikové. Pro investora mohou být vhodné ty, které jsou méně rizikové, dobře obchodovatelné. Tyto výhody poskytují

relativně nižší výnos oproti jiným dluhopisům, a jsou tedy pro banku levnějším zdrojem. (Revanda, a další, 2005, str. 340)

Jedná se o dlouhodobé cenné papíry, které vydávají oprávněné banky, důvodem vydání je obstarání peněžních prostředků k poskytování úvěrů. Tyto cenné papíry jsou kryty pohledávkami z úvěrů hypoték. (Polouček, 2009, str. 175)

3.2 Historie hypotečních úvěrů

Tato kapitola je zaměřena na přiblížení historie hypotečních úvěrů a jejich vývoje již od prvních počátků ještě v dobách před naším letopočtem. Dále je zmíněno, jak hypoteční úvěry vznikly, kde a jak to tehdy probíhalo. Hypotéka nebo hypoteční trhy, které existovaly již tehdy se velmi změnily v průběhu let, a tak jak jsou známy dnes, vznikaly až koncem 20. století.

3.2.1 Vznik hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry mají dlouhou historii. Podobě půjčky existovala již v antickém Řecku i ve středověku, kde se zastavovaly hrady, kláštery nebo města. (Krůta, 2017)

Počátky vzniku hypotečních úvěrů sahají až ke starověké Indii. Již od 2. století před naším letopočtem lidé používali úvěry, které je možné dnes chápat jako hypoteční. Pokud bylo v minulých staletích nutné půjčit si peníze, lidé si půjčovali od majetného souseda, od zámožného pána nebo od dvora a později od institucí jako banky, ale vždy bylo podmínkou dát majetek do zástavy. (Krůta, 2017)

V případě vyššího množství půjčených peněz, bylo požadováno kvalitnější zástavy z finančního hlediska. Zastavovat nemovitosti se rozšířilo až během 15. a 16. století, kdy se začínalo s mořeplaveckými cestami a rozmohly se zámořské objevy. Bylo to nutné zejména pro mořeplavce, kteří potřebovali peníze na své cesty. Toho využili věřitelé ve snaze získat větší obnosy finančního majetku a jednoduchou cestou získat nemovitosti. Ale nedá se to zcela brát za hypoteční úvěr, jak je znám v dnešní době. Dnešní forma hypotečních úvěrů byla převzata ze Spojených států amerických během počátku 20. století. (Krůta, 2017)

Další záznamy hypotečních úvěrů se datují k 17. století v Anglii. Za první úvěry byly považovány tzv. pfandbriefe, které jsou dluhopisy zastavené nemovitostí, původem

z Pruska. V každé provincii vznikalo členství tehdejších vlastníků půd tzv. Landscgaften. (Juřík, 2011, str. 64)

První institucí, která se zabývala půjčením finančního majetku za ručení nemovitostmi nebyly banky, jak je dodnes mylně chápáno, ale byly jimi právě pojišťovny, jejichž princip je stejný již několik set let. Předpokladem pojišťoven byla úvaha o neschopnosti věřitelů splatit své úvěry. Princip, na jakém fungovala tato metoda spočívá v uzavření úvěru na polovinu odhadnuté ceny celé nemovitosti, kde se doba splácení pohybovala od tří až do pěti let. Nutné bylo platit pouze úroky z poskytnuté hypotéky. Až na konci období došlo ke splacení celé hypotéky na základě balónové platby, jehož doplatek se vyšplhal až na cenu 80 % celkové ceny hypotéky. (Krůta, 2017)

Pojišťovny počítaly, že většina klientů nebyla schopna splatit svou poslední zbývající splátku, co mělo za následek, že skoro 90 % lidí nemělo vlastní bydlení. Až v roce 1934 nastal průlom, jehož příčinou byl FHA anglicky Federal Housing Administration, který vstoupil na americký trh s hypotečními úvěry. Tehdy měli za následek vznik klasické hypotéky, jak je známá v dnešní době. Bylo to na základě balónové platby, která se dělila do několika splátek. Hypotéka se dala využít až na 80 % nebo i 90 % celkové ceny nemovitosti a pomohlo i prodloužení doby splácení, která byla až 15 let. (Krůta, 2017)

3.2.2 Hypotéky v Čechách

V Českých zemích je dlouholetá tradice hypoték, kde historie zasahuje až k dobám mocnářství. V druhé polovině 19. století začaly vznikat peněžní instituce na území dnešního Rakouska. Jeho vzorem se stalo pruské město Landes-Pfandbrief-Anstalten. Hasičský pozemkový úvěrový spolek, který byl založen v roce 1841, byl prvním spolkem, který začal poskytovat úvěry dnes považované za hypoteční. (Krůta, 2017)

První úspěšná banka, která byla postavena, byla Hypoteční banka Markrabství moravského z roku 1862. Účel této banky bylo poskytování úvěrů do nemovitosti. O tři roky později 16. ledna 1865 byla založena hypoteční banka Království českého v Praze. Banky se rozhodly, že úvěry budou poskytovat všem vrstvám obyvatelstva. (Juřík, 2011, str. 64)

Na jeho principu vznikaly i další instituce jako Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav. (Krůta, 2017)

V roce 1890 vznikla banka, která byla využívána v českém průmyslu za účelem poskytování komunálníchⁱ, železničních a melioračníchⁱⁱ úvěrů. V 60. letech 19. století

byly hypoteční banky velmi využívány k poskytování úvěrů, ale mnoho bank krizi v roce 1873 nezvládlo. Před první světovou válkou bylo v českých zemích celkem šest zemských a hypotečních bank. Ve 20. letech 20. století zbyly pouze čtyři banky. (Hyblerová, 2010, str. 79)

- a) Zemská banka úvěry poskytovala minimálně a poskytovala je zejména za účelem investiční výstavby podniků a družstev.
- b) Hypoteční zemědělská banka moravská byla založena roku 1922 spojením moravských bankovních ústavů.
- c) Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav, který byl založen spojením dvou slezských ústavů za účelem poskytování úvěru na zemědělskou půdu a majetek.
- d) Hypoteční banka česká jejíž název vznikl až po roku 1921. Do té doby to byla Hypoteční banka Království českého. Měla zvláštní postavení, protože za její převod ručila česká země. Nejčastěji banky půjčovaly na hypoteční zápůjčky, které se využívaly především ve 20. letech 20. století. Tyto půjčky vedly ke zvýšení stavební činnosti. (Hyblerová, 2010, str. 79)

Hypoteční banka Království českého byla přejmenována v roce 1921 na Hypoteční banku českou. Kromě hypotečních úvěrů, banky také nabízely úvěry na akcie, eskont a reeskontⁱⁱⁱ a přijímaly vklady na běžné účty. I v průběhu let, zejména v období první republiky, byla hypoteční banka stabilní peněžní institucí. V roce 1924 byla založena také pobočka v Bratislavě. Na Moravě a ve Slezsku byly dvě instituce, a to Hypoteční banka moravská a Zemědělská banka markrabství moravského, které sídlily v Brně. Avšak po roce 1922 se sloučily v jednu banku s názvem Hypoteční a Zemědělská banka moravská. (Juřík, 2011, str. 112)

Na území České republiky byl silou ukončen trh s hypotečními úvěry během první poloviny minulého století. Příčinou byly obě světové války, tak jako protektorát, a měly za následek úpadek. Definitivnímu konci přispěla totalita v pozdějších letech. Rozkvět nastal až po roce 1989, kdy nastala sametová revoluce. Ovšem trvalo pět let, než došlo k celkové obnově, jelikož nebylo možné zajistit zázemí a správný právní rámec. V roce 1995 došlo k otevření první hypoteční banky dávající do zástavy nemovitosti jinak známé jako hypotéky. Ale rozvoj trval dlouho, nejprve se začínalo s malým a neobratným trhem. Problémem byla i nízká informovanost klientů, hypoteční trh byl pro tehdejší lid neznámý a mnoho lidí mělo z hypoték strach. Československá hypoteční banka byla první bankou,

která začala novou éru trhu hypoték a brzy získala postavení „leadera“ na českém trhu. Dnes je její název znám jako Hypoteční banka. (Krůta, 2017)

3.2.3 Vývoj hypotečních úvěrů od roku 2001

Od roku 2001 se počet poskytnutých úvěrů velmi zvýšil a téměř 80 % domácností chtělo změnit styl bydlení, tomu napomohl pokles úrokových sazeb. Hypoteční úvěry tvoří zhruba 65 % poskytovaných úvěrů a jsou jedním z nejbezpečnějších úvěrů, neboť jsou kryté nemovitostí. Doba splatnosti je určena zhruba na 5-30 let. (Polouček, 2009, str. 291)

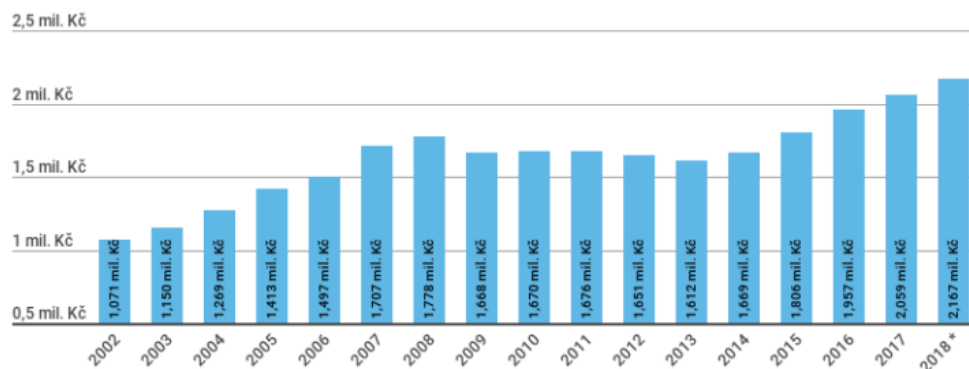
Koncem roku 2007 bylo poskytnuto celkové množství úvěrů v hodnotě 442 mld. korun. Hypotéky se v České republice poskytují už od roku 1996, ale pouze malému segmentu zákazníků, těm s vyššími příjmy. Pro širší okolí začaly banky poskytovat úvěry až v roce 2003, kdy banka poskytovala 100 % úvěr. Po roce 2004 bylo zjištěno, že pouze osm bank jsou kryté zdroji z hypotečních zástavních listů. Hypoteční úvěry jsou stále častěji dostupné, a tak se banky snaží poskytovat úvěry i pro obyvatele s nižšími příjmy, protože banky předpokládají neschopnost splácení domácností s nižšími příjmy. Banky poskytují finanční prostředky až do 70 % hodnoty nemovitosti. (Jílek, 2009, str. 510)

V roce 2003 došlo k nárůstu poskytování hypotečních úvěrů, kdy počet poskytnutých úvěrů tvořilo 57 % celkového objemu hypoték, výše úvěru vzrostla v průměru na 1,15 milionu korun. Příčinou zájmu o hypoteční úvěry byl pokles úrokových sazeb a obavy ze zvýšení cen nemovitostí. Tímto krokem stát zamezil poskytování finanční podpory. (Historie hypotečních úvěrů, 2018)

Počet poskytnutých hypoték narůstal i v dalším roce 2004, kdy celkový objem poskytnutých hypoték tvořil 43 %, banky poskytly hypoteční úvěry v průměru 1,268 mld. Kč. V tomto roce došlo také k poklesu úrokové sazby, která dosahovala hodnot pod 4,5 %. Hlavním důvodem pro pořizování hypoték byl velký nárůst mezd. Poskytování hypoték dále vzrůstá také v roce 2005, kde se poskytlo až 52 388 hypotečních úvěrů v celkové výši 98,32 mld. Kč. (Historie hypotečních úvěrů, 2018)

V průběhu roku 2008 a v letech 2009 až 2010 se projevuje hypoteční krize v Evropských státech, která má vliv na některé banky a ty přestávají poskytovat 100 % LTV. (Historie hypotečních úvěrů, 2018)

Obrázek 1- Vývoj výše hypotečních úvěrů



Zdroj: Comsense, 2018 [online]

Z tohoto grafu je patrný nárůst hypotečních úvěrů již od roku 2002 do roku 2018. Hypoteční úvěry se do roku 2002 velmi neposkytovaly a od roku 2002 do roku 2008 vzrostly o pouhých 0,7 miliard korun. Po roce 2008 došlo opět k poklesu poskytnutých hypoték zejména z důvodu finanční krize, která ovlivnila ekonomiku po celém světě. Hypoteční úvěry se opět začaly zvyšovat až po roce 2015. Dosud se nejvíce hypotečních úvěrů poskytlo v roce 2018 s průměrnou výší hypotečních úvěrů až 2,17 miliard korun.

3.3 Legislativa

Právní úprava je upravena zákonem č. 84/1995 Sb. v §14 odst. 2. Hypoteční úvěr je úvěr poskytovaný na investování do nemovitosti v České republice a splácení je zajišťováno zástavním právem k určité nemovitosti. (Pavelka, 1995, str. 2)

Podle zákona o dluhopisech č.530/1990 Sb., jde o dluhopis určité hodnoty, včetně úroků, který je kryt peněžními závazky z hypotečních úvěrů. (Polouček, 2009, str. 379)

Nabytí účinnosti nového zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru od 1.12.2016 přinášející řadu změn, které se týkají hypoték ovlivňující spotřebitele i banky. Pro banky vzniká povinnost kontroly a prověření schopnosti klienta splácet úvěr neboli bonitu klienta. Dochází i ke změně podmínek při dřívějším splacení hypotečních úvěrů, mimořádných vkladech nebo při změně podmínek, které souvisí s úvěry v cizích měnách. (Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů, 2016)

Dále s nabytím tohoto zákona od 1.12.2016 je možné, že při nových hypotékách nebo hypotékách, kterým vyprší fixní doba jinak řečeno fixace je možné uhradit celou

hypotéku najednou nebo každý rok minimálně po dvanácti splátkách až 25 % jistiny bez dalších poplatků oproti minulým rokům, kdy bylo možné uhradit pouze 20 %. Ale také se změnila možnost uhrazení celé hypotéky. (Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů, 2016)

Vykonávání činnosti u bank poskytujících hypoteční úvěry je upravováno podle zákona č. 21/1992 Sb. o bankách a také podle zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, jež udělují povolení vydávat hypoteční zástavní listy. (Specifikace hypotečních úvěrů, legislativa, 2008)

3.3.1 Základní právní předpisy

Základní předpisy regulující fungování bankovního sektoru

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 377/2005 Sb., o finančních konglomerátech, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 57/2006 Sb., o změně zákonů v souvislosti se sjednocením dohledu nad finančním trhem, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška České národní banky č. 163/2014 Sb., o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry

Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 374/2015 Sb., o ozdravných postupech a řešení krize na finančním trhu

Předpisy upravující opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti

Zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška České národní banky č. 281/2008 Sb. o některých požadavcích na systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

Zákon o spotřebitelském úvěru

Konkrétně je to zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který ruší dosavadní zákon č. 145/2010 Sb. Podle tohoto zákona je hypotékou spotřebitelský úvěr účelově

určený k získání, výstavbě nebo rekonstrukci nemovitosti určené k bydlení, a zajištěné nemovitou věcí (§2).

Právní úprava poskytování bankovních produktů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 408/2010 Sb., o finančním zajištění, ve znění pozdějších předpisů

Právní úprava vyřizování stížností klientů a ochranu spotřebitele

Zákon č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Právní úprava platebního styku a elektronických platebních předpisů

Zákon č. 284/2009 Sb., o platebním styku, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška České národní banky č. 140/2011 Sb., o platebních systémech s neodvolatelností zúčtování

Vyhláška České národní banky č. 142/2011 Sb., o předkládání informací platebními institucemi, institucemi elektronických peněz, poskytovateli platebních služeb malého rozsahu a vydavateli elektronických peněz malého rozsahu České národní bance

Vyhláška České národní banky č. 141/2011 Sb., o výkonu činnosti platebních institucí, institucí elektronických peněz, poskytovatelů platebních služeb malého rozsahu a vydavatelů elektronických peněz malého rozsahu

Právní úprava provádění exekucí z účtů klientů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

Právní úprava podnikání na kapitálovém trhu

Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 241/2013 Sb., o změně některých zákonů v souvislosti s přijetím zákona o investičních společnostech a investičních fondech a s přijetím přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího vypořádání některých derivátů, ve znění pozdějších předpisů

Právní úprava spotřebitelských úvěrů

Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Právní úprava stavebního spoření

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Právní úprava hypotečních úvěrů

Zákon č. 190/2001 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška České národní banky č. 164/2014 Sb., o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů

Právní úprava pojišťovnictví

Zákon č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí, ve znění pozdějších předpisů

Právní úprava penzijního připojištění

Zákon č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 340/2006 Sb., o činnosti institucí zaměstnaneckého penzijního pojištění, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 426/2011 Sb., o důchodovém spoření, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 427/2011 Sb., o doplňkovém penzijním spoření, ve znění pozdějších předpisů

Právní úprava podnikání družstevních záložen

Zákon č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška České národní banky č. 23/2014 Sb., o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Daňové předpisy

Zákon o daních z příjmů č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Zákon o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů č. 593/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Zákon o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
Vyhlášky, opatření a úřední sdělení České národní banky, které také omezují funkce bank, je možné najít ve Věstníku ČNB nebo na webových stránkách České národní banky. (Základní právní předpisy, 2019)

3.3.2 Omezení a restrikce v poskytování hypotečních úvěrů

Prvním zmíněným omezením je samozřejmě věk, kdy je možné žádat o hypotéku. Věková hranice je nastavena mezi 18 až 70 lety žadatele. Dalšími faktory ovlivňující omezení jsou místo bydliště, typ zaměstnání, výše mzdy, typ pracovního poměru na dobu určitou nebo neurčitou. Dále také rodinný stav a rodinní příslušníci. Je nutné, aby byl žadatel ochoten zastavit danou nemovitost a nesmí být na žadatele vystavena exekuce.

Již v roce 2016 Česká národní banka doporučila zamezit poskytování 100 % LTV hypotečních úvěrů a bylo možné dostat pouze 90 % LTV, další doporučení bylo snížení na 80 až 90 % LTV na jaře roku 2017. Mnozí to řešili tak, že si vzali 80 % v bance a zbylých 20 % si vzali ze stavebního spoření, aby pokryli 100 %, protože neměli našetřené žádné finanční prostředky. Toto se České národní bance nelíbilo, a proto vydala další limity, které zamezovaly překročení DTI neboli podíl celkové výše úvěru a čistého příjmu za rok a DSTI neboli podíl splátek úvěru a čistého měsíčního příjmu. Od roku 2018 je možné dostat hypotéku maximálně do 80 % LTV. Hypotečních úvěrů nad 80 % LTV je omezené množství, které je možné poskytnout pouze u 15 % úvěrů, zejména ve specifických případech. (Jaká omezení hypoték nás čekají od 1. 10. 2018?, 2018);

Již od poloviny roku 2018 platí nová omezení, které vydala Česká národní banka. V důsledku nárůstu rizik, které jsou spojené s nárůstem poskytnutých bankovních úvěrů, se

banka rozhodla udělat patřičná opatření. Česká národní banka zpřísnila podmínky pro klienty, kteří žádají o hypoteční úvěry. Od 1. října 2018 je jedna z podmínek kladena na výši příjmu, kde by dlužná částka klienta neměla překročit devítinásobek jeho čistého příjmu za rok, toto měří ukazatel DTI. Další podmínkou je, že maximální výše splátek, které by klient měl splácet, je 45 % svého čistého příjmu za měsíc, toto vypočítá ukazatel DSTI. Pro zvláštní případy až u 5 % úvěrů bude možné přesáhnout hodnoty DTI a DSTI. Co banka měnit nebude je výše LTV neboli výšku poskytnutého úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti, která se pohybuje mezi 70 až 90 %. (ČNB zavádí nové limity na hypotéky, 2018)

3.3.3 Podmínky poskytnutí hypotečního úvěru

Mezi podmínky patří nutnost projít registry, kde nesmí být žádný zápis v běžných ani bankovních registrech, to znamená, že nesmí být známka o pozdním splacení, nepravidelném splacení či nesplacení, ať už jiných půjček nebo běžných závazků, kterými může být placení vody, elektřiny nebo dokonce telefonů.

První zásadní podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je LTV neboli podíl celkové výše úvěru a celkové hodnoty zastavené nemovitosti, které nesmí být vyšší než 80 %. Tudíž je nutné mít našetřeno 10 až 20 % finančních prostředků. (ČNB se nevzdává. S hypotékami jde pro reparát, 2018)

Druhou podmínkou je nutné splnit DTI, které je chápáno jako celkový poměr dlužné částky k čistému příjmu dlužníka za celý rok. Podle ČNB je tato hranice stanovena na devíti násobek, to znamená, že dlužná částka nesmí být vyšší, než je devítinásobek čistého příjmu dlužníka za rok. Tedy čistý příjem za měsíc je 30 000 a za rok je 360 000 Kč tak maximální výše úvěru je 3 240 000 Kč. A je nutné dodat vlastní úspory dosahující 10 až 20 %, tedy 324 000 – 648 000 Kč. A tedy je možné si koupit nemovitost pouze za 3,5 – 3,8 milionů korun. (ČNB se nevzdává. S hypotékami jde pro reparát, 2018)

Třetí podmínkou je nutné splnit DSTI, které je chápáno jako poměr mezi splátkou úvěru za měsíc a čistý příjem dlužníka za měsíc. Podle nových pravidel, které ČNB stanovila, je posunuta hranice DSTI na 45 %. Tedy pokud je měsíční čistý příjem 30 000 Kč maximální výška domácích výdajů tedy musí být maximálně 55 % z celkových čistých příjmů za měsíc. Podle výpočtů jsou jeho maximální výdaje 16 500 Kč a maximální výška splácení všech úvěrů může být 13 500 Kč, při úroku 2,89 % se splátkou na 30 let je výška hypotečního úvěru 3 250 000 Kč. (Hypotéky čeká od října další omezení, 2018)

3.4 Monetární politika

Monetární politika je funkce státu, jejíž úlohou je dohlížet na množství peněžních prostředků v oběhu, dále řídí výši sazeb a určuje podmínky úvěrů. K vytvoření monetární politiky je nutné, aby byla vytvořena centrální banka, která má právo jako jediná vydávat peněžní oběživo. V České republice tuto funkci zastává Česká národní banka. (Brčák, Sekerka, Severová, & Stará, 2018, str. 228-229)

Mezi cíle monetární politiky patří kontrola množství peněžních prostředků. Velmi zásadním cílem je udržení nízké míry inflace, k dalším cílům patří snaha o vyrovnaní platební bilance, vyrovnaný nárůst hrubého domácího produktu, snížení nezaměstnanosti a neměnný měnový kurz. K zajištění monetární politiky je zapotřebí nepřímých nástrojů, mezi které patří nákup a prodej cenných papírů na trhu, povinné minimální rezervy, diskontní sazba a devizové rezervy. Dále je potřeba přímých nástrojů, do kterých patří povinné vklady, pravidla likvidity, limity úroků a úvěrových kvót. (Brčák, Sekerka, Stará, & Svoboda, 2012, str. 120-121)

Monetární politika se dělí na expanzivní a restriktivní. Expanzivní politika znamená nárůst peněžní zásoby, která je provedena zvýšením nabídky oběživa, naopak restriktivní politika vznikne tak, že dojde k poklesu nabídky. (Brčák, Sekerka, Stará, & Svoboda, 2012, str. 119-120)

Monetární politiku provádí centrální banka, tuto funkci v České republice zastupuje Česká národní banka. Jejím hlavním cílem je cenová stabilita, která je ovlivněna úrokovými sazbami. Jejími hlavními nástroji jsou operace na volném trhu v podobě repo operací, kde dochází ke směně mezi Českou národní bankou a komerční bankou na dobu 14 dní nebo také zvaná 2T repo sazba. Dalším nástrojem je diskontní sazba, která znázorňuje spodní hranici, kde se pohybují úrokové sazby. Třetím nástrojem je lombardní sazba jejíž vrchní hranice určuje maximální výši úrokové sazby. Dalším z nástrojů jsou povinné minimální rezervy, které představují předem určené množství vkladů bank. (Brčák, Sekerka, Stará, & Svoboda, 2012, str. 122-124)

Tabulka 1- Základní sazby ČNB

Úrokové sazby		Platnost od
2 T repo sazba - (2 týdenní repo sazba)	1,75 %	2.11.2018
Diskontní sazba	0,75 %	2.11.2018
Lombardní sazba	2,75 %	2.11.2018
Povinné minimální rezervy	2,00 %	7.10.1999

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Česká národní banka, 2019 [online]

V této tabulce jsou znázorněny aktuální sazby České národní banky, které jsou platné od listopadu minulého roku. Sazba povinných minimálních rezerv se nezměnila již od roku 1999.

3.5 Bankovní systémy

Bankovní systém se skládá z větších či menších počtů bank, které působí v určité oblasti. Člení se na jednostupňový a dvoustupňový systém.

Jednostupňový bankovní systém je tvořen pouze bankami univerzálními, které dělají veškeré obchody. Tyto banky mohou také plnit funkci emisní.

Dvoustupňový bankovní systém odděluje makroekonomickou funkci, kterou zajišťuje centrální banka a mikroekonomickou funkci, kterou mají na starosti ostatní komerční banky. Dále se také člení na univerzální a specializované neboli oddělené. (Dvořák, 2005, str. 108)

3.5.1 Hypoteční banky

Hypoteční bankovníctví se začalo rozvíjet až v roce 1995, po legislativních úpravách zákonů. Ve srovnání se stavební spořitelnou je hypoteční bankovníctví založené pouze na produktové specializaci neboli musí být dodržena speciální pravidla. Hypoteční úvěry mohou být poskytovány pouze těmi bankami, které mají licenci, tato licence je potřebná při vydávání hypotečních zástavních listů. Zdroje z jejich výdeje se využívají pouze k poskytování úvěrů a k nim je také poskytnuta i státní podpora. V České republice mezi takoveto banky patří také univerzální, které ovšem vykonávají i jiné bankovní činnosti. (Dvořák, 2005, str. 126)

3.5.2 Stavební spořitelny

Stavební spořitelna je instituce, která poskytuje mimo jiné stavební spoření, které se také využívá v případě již poskytnutého hypotečního úvěru jako záruka nárůstu úrokových sazeb. (Srový, 2009, str. 108)

Stavební spořitelny se řadí mezi zvláštní typ spořitelen, tyto spořitelny mají na starosti peněžní prostředky. Klientovi je garantovaný nárok na poskytnutí úvěru za účelem bydlení s poměrně výhodnou sazbou, pokud splní předem dané podmínky. (Polouček, 2009, str. 308)

3.5.3 Centrální banka

Centrální banky jako takové vznikly již v 17. století a další banky byly založeny až ve 20. století, kdy se počet bank rozšířil z pouhých 18 bank na 173 bank. Česká národní banka byla založena až v roce 1926 se sídlem v Praze. V České republice Česká národní banka zastává také pozici centrální banky. (Brčák, 2014, str. 205)

Založena byla 3 způsoby

- 1) Byla vybrána jedna z bank, která měla za úkol dané funkce
- 2) Zvýhodněním obchodní banky, která neměla zakázané vyhotovovat peníze
- 3) Posledním způsobem bylo založení nové instituce, a to centrální banky (Revanda, a další, 2005, str. 305)

Centrální banka má důležitou funkci v oblasti monetární politiky. Centrální banka vykonává dvě funkce. Z hlediska makroekonomie má výhradní právo emitovat peníze a jiné cenné dokumenty, dále spravuje měnovou politiku. Z hlediska mikroekonomie se jedná o hlavní banku, reprezentuje stát v oblasti měnové politiky a dohlíží na peněžní trh. (Josef Brčák, 2018, str. 229)

Banka má mnoho funkcí mezi nejdůležitější patří právo vydávat neboli emitovat hotovostní peníze. Slouží jako vrcholný subjekt monetární politiky. Dále má regulační a reprezentační funkci. Spravuje rezervy a vede účty ostatním bankám, přijímá vklady a provádí měnové operace. V rámci monetární unie má na starosti činnost bank zahraniční centrální banka. V Evropské unii je tomu jinak, každý stát má svou vlastní banku a jsou pobočkami společné Evropské Centrální banky. (Revanda, a další, 2005, str. 306-307)

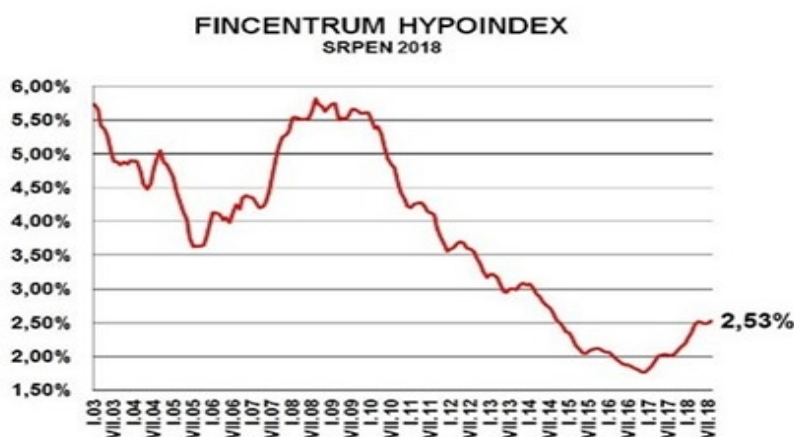
3.5.4 Povinné minimální rezervy

Povinné minimální rezervy jsou vklady bank, které jsou uloženy povinně u Centrální banky. V bankách se považují za aktiva, ale u centrální banky jsou označovány jako pasiva. Jejich výše je obvykle určována jako procento z vkladů domácností z tzv. primárních závazků. Příčiny vytváření PMR jsou z důvodu likvidity, z důvodu měnového a daňového. (Revanda, a další, 2005, str. 341)

3.5.5 Úroková sazba

Úroková sazba patří mezi velice významný faktor ovlivňující ekonomiku, domácností, firem a dalších subjektů. Úrokem je myšlena cena, která je připočítaná dlužníkovi za dočasné využívání kapitálu věřitele. Úrokovou sazbu ovlivňuje zejména nabídka a poptávka, ale také inflace, riziko, výše úvěru, výše důchodu dlužníka, saldo státního rozpočtu, saldo platební bilance a devizový kurz. (Polouček, 2009, str. 380)

Obrázek 2- Vývoj úrokové sazby



Zdroj: Fincentrum, 2018 [online]

Úroková míra se velmi mění. Od roku 2003 klesala až do roku 2005, od roku 2006 úroková míra zase začala stoupat, až v roce 2010 se výše úrokové sazby snížila a klesala až do roku 2017. V srpnu 2018 úrokové sazby velmi narůstají, přesto narůstají i hypotéky, nárůst poskytovaných hypoték byl zejména z důvodu očekávaného nárůstu úrokových sazeb, který bude dále pokračovat. Také na to mělo vliv nové doporučení pro poskytování úvěrů, které vešlo v platnost 1. října 2018. (Sovová & Lukešová, 2018)

Tabulka 2- Vývoj úrokových sazeb 2010-2019

Roky LTV 70 %	Průměrná fixní úroková sazba	Průměrná variabilní úroková sazba	Průměrná úroková sazba hypoték
12/2010	4,20 %	3,46 %	4,33 %
12/2011	3,68 %	2,98 %	3,56 %
12/2012	3,16 %	2,55 %	3,17 %
12/2013	3,09 %	2,55 %	3,06 %
12/2014	2,36 %	2,51 %	2,37 %
12/2015	2,13 %	2,39 %	2,06 %
12/2016	1,97 %	2,25 %	1,77 %
12/2017	2,45 %	2,71 %	2,19 %
12/2018	3,11 %	3,61 %	2,91 %

Zdroj: Vlastní zpracování, data: GOLEM FINANCE, hypindex.cz, 2018 [online]

Úroková sazba se může měnit v závislosti na výši LTV, které je 100 %, 85 % a 70 %. Je zde znázorněn vývoj od roku 2010 až do roku 2018 vždy k poslednímu měsíci. Průměrná fixní neboli pevná úroková sazba byla nejnižší v roce 2016, kdy klesla pod 2 %, nejnižší byla také variabilní sazba s 2,25 %. Celková průměrná sazba tedy činila pouhých 1,77 %. Naopak nejvyšší úroková sazba nastala v roce 2010 a byla ovlivněna ekonomickou krizí. V letech 2014 až 2016 došlo k poklesu celkové průměrné úrokové sazby. V roce 2017 se začala zvyšovat a nárůst úrokových sazeb pokračuje i nadále.

3.5.6 Výše hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru není limitována zákonem, ale neměla by být vyšší, než je hodnota dané nemovitosti, která je použita jako zástava. Nyní se dává úvěr ve výši maximálně 80 % hodnoty zástavy. 100 % úvěr dnes už neposkytuje žádná banka. Mělo by platit, že výše úvěru by měla být ve výši disponibilního příjmu s možností úvěr splácet. (Hyblerová, 2010, str. 70, 527-528)

Avšak výše úvěru je omezena. Omezují ho určité faktory jako je výše disponibilních příjmů klienta, které využije ke splácení. Dále je omezen hodnoutou zástavy. Dlužná částka nesmí překročit cenu nemovitosti, zde se využívá převážně úvěr s hodnotou maximálně 70 až 80% hodnoty zastavené nemovitosti. (Radová, Dvořák, & Málek, 2007, str. 171)

Výše hypotečního úvěru je ovlivněna dvěma způsoby, a to výší disponibilních zdrojů klienta a cenou zástavy. Je to cena, za kterou bude možné nemovitost prodat v případě neschopnosti splácení úvěru. (Dvořák, 2005, str. 528)

3.5.7 Výše splátek

Výše splátky je ovlivněna výší úvěru, úrokovou splátkou a dobou splatnosti, čím se stanovuje splátka. Veličiny jsou přímo úměrné, když roste úroková míra, roste i splátka úvěru a tím narůstá riziko. (Hyblerová, 2010, str. 70-71)

3.5.8 Doba splatnosti

Doba splatnosti by neměla být větší, než je životnost dané věci. Např. při poskytnutí úvěru na bydlení může být doba splatnosti dlouhá několik let nebo i desítek let. Při poskytování úvěru na zboží k okamžité spotřebě je doba splatnosti kratší. Má vliv na výši splátek a čím je doba splatnosti delší, tím menší jsou splátky, ale vyšší úrokové náklady. (Hyblerová, 2010, str. 64)

Pohybuje se zhruba mezi 10-30 lety. Splácet úvěry lze několika způsoby a to buď najednou, po uplynutí doby splatnosti nebo postupnými splátkami. Je totiž nutné kromě úmoru také platit úrok a součet těchto položek se nazývá anuita. (Wohe & Kislingerová, 2007, str. 585)

Jeden z faktorů ovlivňující dobu splatnosti je schopnost splácet úvěr a životnost nemovitosti, která funguje jako zástava. Ekonomická výhodnost má také vliv na dobu splatnosti pro klienta a to tak, že v případě růstu doby splatnosti klesá výše splátek, ale narůstá tak celkové množství placených úroků. (Dvořák, 2005, str. 529)

Pro banku by bylo výhodnější, kdyby při snížení rizika zvýšila splátky a snížila dobu splatnosti, co by vedlo k rychlejšímu snižování úmoru. Toto se však dá využívat pouze krátkodobě. Rizikovější jsou vysoké splátky a úvěry, u kterých se platí pouze úrok a podobně jsou na tom úvěry dlouhodobé neboli s delší dobou splatnosti. (Hyblerová, 2010, str. 70)

3.5.9 Způsob splácení

Způsobů splácení je mnoho, např. jednorázové splácení nebo pravidelné postupné splácení. Nejčastějším způsobem je splácení pravidelné. Pravidelné splácení může být buď degresivní, konstantní (neboli anuitní), nebo progresivní.

Degresivní splátky jsou splátky hypotečního úvěru, které se neustále snižují, úmor splátky se nemění, neboť je konstantní.

Progresivní splátky jsou splátky, které mají rostoucí charakter, úmor se postupně zvyšuje a úrok rovnoměrně klesá. Tento úvěr banky dávají těm klientům, u kterých je předpokládán větší příjem.

Anuitní splátky též známé jako konstantní splácení je nejčastěji používané splácení při hypotečních úvěrech, které spočívá v neměnnosti splátek, splácené v pravidelných termínech. Úrok zde klesá a úmor roste o částku, o kterou klesl úrok. (Hyblerová, 2010, str. 65)

4 Vlastní práce

Praktická část se zabývá analýzou nabídek hypotečních úvěrů v jednotlivých bankách. Data jsou vyhodnoceny na základě vytvořených klientů, kterým byla vypočítaná kalkulace hypotečního úvěru a vybrán nejvhodnější úvěr.

4.1 Současná situace na českém trhu

Situace se velmi změnila zejména k 1. říjnu, kdy vydala nová doporučení a ke konci roku 2018, kdy se Česká národní banka rozhodla zvýšit úrokové sazby. Průměrná výše hypotečních úvěrů rostla již od začátku 21. století. Zvyšoval se počet poskytnutých úvěrů i počet nově vznikajících bank. Na trhu se objevovaly neustále nové instituce s novými službami v oblasti bankovníctví. Kromě hypotečních bank nabízí úvěry, refinancování, pojištění a další služby také pojišťovny.

4.1.1 Vývoj hypotečních úvěrů a úrokových sazeb 2018

Tabulka 3- Vývoj hypotečních úvěrů

Vývoj hypoték 2018	Počet v ks	Objem v mld. Kč
leden	7 783	16,5
únor	7 446	15,96
březen	9 087	19,25
duben	7 896	16,87
květen	7 819	16,76
červen	9 030	19,38
červenec	7 016	15,38
srpen	8 476	18,78
září	9 153	20,8

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

Zvýšení úrokové sazby nemá velký vliv na poskytnuté úvěry. Nejméně poskytnutých hypotečních úvěrů bylo v únoru a červenci minulého roku, tedy roku 2018. Důvodem velkého zájmu o hypotéky v srpnu a září byla skutečnost, že se Česká národní banka rozhodla zvýšit úrokovou sazbu k 1. říjnu 2018 spolu s dalšími nařízeními, a tak se žadatelé rozhodli požádat o úvěr dříve, než vyjde v platnost nové rozhodnutí.

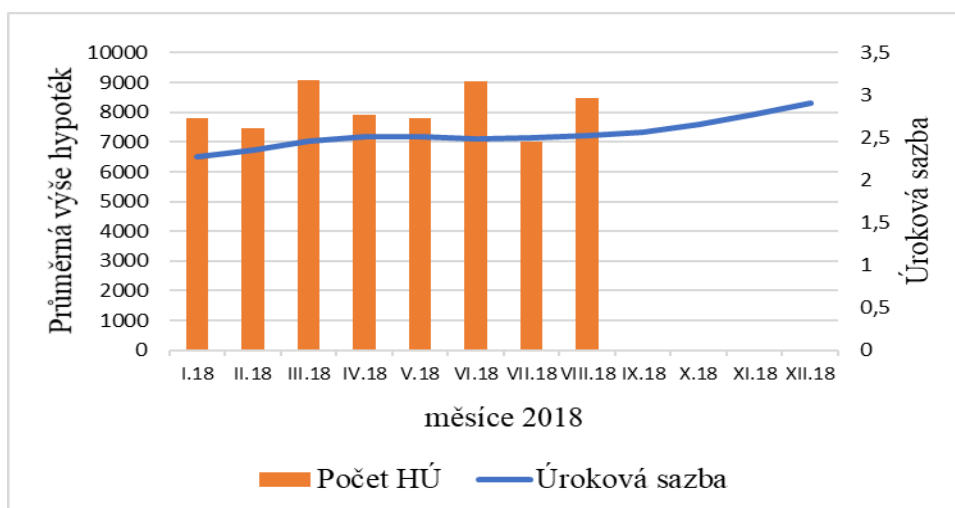
Tabulka 4- Vývoj úrokové sazby 2018

leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
2,28	2,36	2,46	2,51	2,51	2,49	2,5	2,53	2,57	2,66	2,78	2,91

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, Hypoindex, 2018 [online]

Úroková sazba je v průměru 2,455 %. Na počátku roku 2018 byla výše úrokové sazby 2,28 %, každý měsíc stoupala v průměru zhruba o 0,1 %. Výjimkou je duben a květen, kdy se úroková sazba nezměnila, od června úroková sazba mírně stoupala. V říjnu vznikly nové podmínky pro poskytování úvěrů a s nimi opět vzrostla úroková míra a její nárůst bude pravděpodobně pokračovat i v roce 2019.

Graf 1- Vývoj HÚ a Úrokové sazby v roce 2018



Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

Přestože úroková míra pomalu stoupá a pravděpodobně se počátkem roku 2019 nesníží, poptávka po hypotečních úvěrech přesto neklesá. Většina bank své úrokové sazby zvýšila, ale pouze některé banky jako Airbank novou úrokovou sazbu dokonce snížila o 0,1 %.

Tabulka 5- Průměrná výše hypotečních úvěrů

Průměrná výše hypoték	2016	2017	2018
Leden	2 138 995 Kč	2 023 286 Kč	2 120 444 Kč
Únor	1 878 013 Kč	2 013 220 Kč	2 143 371 Kč
Březen	1 909 937 Kč	2 034 193 Kč	2 118 087 Kč
Duben	1 886 765 Kč	2 054 856 Kč	2 136 643 Kč
Květen	1 911 376 Kč	2 047 098 Kč	2 143 118 Kč
Červen	1 929 207 Kč	2 051 890 Kč	2 146 185 Kč
Červenec	1 999 626 Kč	2 021 107 Kč	2 193 045 Kč
Srpen	1 952 489 Kč	2 119 687 Kč	2 216 908 Kč
Září	1 995 626 Kč	2 075 601 Kč	2 273 000 Kč
Říjen	1 980 701 Kč	2 069 946 Kč	-
Listopad	2 063 292 Kč	2 055 747 Kč	-
Prosinec	2 034 199 Kč	2 153 542 Kč	-

Zdroj: Vlastní zpracování, Fincentrum, Hypoindex, 2018 [online]

Výše hypoték v roce 2016 v období od února do října mírně klesala, ačkoli výše průměrné úrokové sazby se pohybovala kolem 1,77 %. V roce 2018 z důvodu očekávané změny, a to omezení výše DTI a DSTI, si lidé žádali o hypoteční úvěry dříve, než toto omezení nabylo účinnosti, proto je nejvyšší množství poskytnutých úvěrů právě v červenci až září 2018.

Tabulka 6- Úrokové sazby 2. leden 2019

Úrokové sazby leden 2019	1 rok fixace	3 roky fixace	5 let fixace
ČSOB	3,69 %	3,49 %	3,39 %
Česká spořitelna	4,19 %	3,29 %	3,19 %
Komerční banka	3,19 %	3,19 %	3,19 %
UniCreditbank	2,89 %	2,89 %	2,89 %
Raiffeisenbank	4,89 %	3,29 %	3,29 %
Wüstenrot	4,28 %	2,98 %	3,08 %
Moneta Money Bank	3,17 %	3,17 %	3,17 %
Hypoteční banka	3,69 %	3,49 %	3,39 %
Sberbank	3,99 %	3,29 %	3,39 %
mBank	2,49 %	2,99 %	3,09 %
Equa Bank	3,99 %	2,89 %	2,99 %

Zdroj: Fincentrum, Hyypoindex, 2018 [online]

Při porovnání úrokových sazeb, které banky nabízí lze porovnat, která banka má nejnižší úrokovou sazbu, jejíž hodnota se ovšem liší podle doby fixace. Některé banky s delší dobou fixace snižují úrokovou sazbu, co jim zajistí, aby si klient při žádání úvěru prodloužil dobu fixace. Naopak mBank, jako jediná, s delší dobou fixace zvyšuje úrokovou

sazbu. Některé banky mají konstantní úrokovou sazbu bez ohledu na dobu fixace. Banky s nejmenší úrokovou sazbou jsou především UniCreditbank, jejíž úrokové sazby se po celou dobu fixace nemění. MBank má sice nejmenší úrokovou sazbu na jeden rok fixace, ale při delší době fixace svou úrokovou sazbu zvyšuje. Naopak Equa bank má nejvyšší úrokovou sazbu na 1 rok fixace a při tři a pěti letech fixačního období se výše úrokových sazeb snižuje.

4.1.2 Obecné podmínky

Žadatel je zejména fyzická osoba žádající o poskytnutí finanční podpory ve formě úvěru. Za žadatele se považuje jak rezident, tak nerezident, který na území České republiky pracuje nebo zde přebývá. Podmínkou poskytnutí úvěru je bonita klienta, plnoletost, stálý pracovní poměr a musí být vlastníkem dané nemovitosti. A nově také musí splňovat ukazatele DTI a DSTI, aby banka věděla, zda klient na hypotéku dosáhne. (Žadatel o hypoteční úvěr, 2019)

4.1.3 Dokumenty potřebné k získání úvěru

Je nezbytné prokazovat své výdělky k dostání hypotečního úvěru a lze to mnoha prostředky, nejlépe lze požádat o úvěr v bance, ve které má klient bankovní účet, neboť banka má dostatek informací o příjmech a výdajích. (Jak prokážu příjmy pro získání hypotéky?, 2019)

Fyzická osoba, zaměstnanec musí předkládat doklady jako potvrzení o výši příjmů, dva doklady totožnosti, výpisy z banky za poslední 3 měsíce, podepsanou žádost o úvěr, potvrzení o zpracování osobních údajů (kvůli GDPR). Banka přihlíží na to, zda není klient v exekuci, ve výpovědní lhůtě nebo ve zkušební době, zda je jeho pracovní poměr na dobu určitou nebo neurčitou. Informace o závazcích klienta zjistí z bankovních či nebankovních registrů, které jsou k tomu vytvářené a ověřují tak bonitu klienta. (Jak prokážu příjmy pro získání hypotéky?, 2019)

Poté se dokládají další potřebné dokumenty jako kupní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí, výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví a mapa katastru nemovitostí.

U fyzické osoby podnikatele se doklady mohou lišit, dokumenty, které musí předložit, jsou daňová přiznání za poslední rok a potvrzení o zaplacení daně z příjmů, dva doklady totožnosti, výpisy z banky za poslední 3 měsíce, podepsaná žádost o úvěr a potvrzení o zpracování osobních údajů. (Jak prokážu příjmy pro získání hypotéky?, 2019)

4.1.4 Proces schvalování hypotečních úvěrů

Klient podá žádost a doloží základní dokumenty viz předcházející kapitola. Poté banka udělá tzv. prescoring neboli si ověří klienta v registrech, pošle nezávislého odhadce odhadnout nemovitost, která půjde do zástavy. Odhadce posílá odhad do banky. Poté si banka vyžádá kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí k dané nemovitosti, na kterou se váže úvěr a dochází ke vnitřnímu schvalovacímu procesu v bance. Pokud banka vyhodnotí, že klient není rizikový, připraví smlouvy k podpisu, aby si je klient mohl zkontrolovat. Připraví se zástavní smlouvy na katastr nemovitostí. Po odsouhlasení obou stran dochází k podpisu smluv a klient musí ještě na katastru udělat zápis vkladu nemovitostí ve prospěch banky.

4.2 Banky

Na trhu působí mnoho finančních institucí, které poskytují hypoteční úvěry a služby s tím spojené. Nejznámějšími poskytovateli jsou Komerční banka, Česká spořitelna, ČSOB, Hypoteční banka, UniCredit Bank, MONETA Money Bank, Wüstenrot hypoteční banka, Raiffeisenbank. Mezi novější banky na trhu patří mBank, Sberbank, Equa Bank nebo Airbank, která dokáže refinancovat, ale úvěr jako takový ještě nenabízí klientům.

4.2.1 ČSOB

Celý název je Československá obchodní banka, je to bankovní instituce zaměřující se na služby v oblasti bankovníctví. Patří mezi tři největší finanční instituce, působí jak na českém, tak slovenském trhu. Řadí se ke skupině KBC Group N.V., která vlastní veškeré akcie banky. Sídlo společnosti je v Bruselu. (O ČSOB a skupině, 2019)

Stát založil první instituci v roce 1964, která poskytovala peněžní prostředky pro obchod na zahraničním trhu. Od roku 1989 rozšířila služby pro fyzické osoby a podniky. V roce 1999 se hlavním majitelem stává belgická KBC Bank. V roce 2007 se KBC Bank stala monopolním vlastníkem ČSOB jak v České republice, tak na Slovensku, o rok později se slovenská pobočka oddělila. ČSOB se stává dlouhodobě nejlepší bankou na trhu, díky širokému spektru služeb. V roce 2015 se k ČSOB přidaly Sousedé.cz, kteří zajišťují komunikaci mezi správcem a majiteli. Následující rok se společnost Tp-pojištění.cz stává členem skupiny ČSOB, v roce 2017 přidaly portál Realitní web a v roce 2018 se banka rozšířila o online srovnávač Ušetřeno.cz. (Silná finanční skupina ČSOB, 2019)

Tabulka 7- Poskytnuté úvěry ČSOB

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hypotéky v mld. Kč	183,571	199,31	214,754	231,533	256, 69	282,38
Průměrná výše v mld. Kč	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1
Fixace úrokové míry	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Objem HÚ v mld. Kč	36,6	43,0	41,762	51,221	63,764	63,392

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Výroční zpráva, 2017 [online]

V této tabulce jsou uvedeny informace z výročních zpráv uvedené od roku 2012 do roku 2017. Počet poskytnutých hypoték má růstovou tendenci a nejvíce hypotečních úvěrů bylo dosud poskytnuto v roce 2017 v celkové hodnotě 282 miliard korun a průměrná výše poskytnutého úvěru je 2,1 miliardy korun. Ovšem nejvíce poskytnutých hypoték v objemu bylo v roce 2016.

ČSOB jedná v oblasti poskytování hypotečních úvěrů podle předpisů Hypoteční banky. Tak pravidla poskytování úvěrů zůstávají stejná. Za poskytnutí úvěru žadatelé neplatí. Nabízí až 80 % LTV při účelových hypotékách s maximální dobou fixace až na 10 let se splatností až na 30 let. Poskytují hypotéku s minimální výší od 300 000 Kč, maximální výše limitována není.

Podle hypoteční banky poplatek za poskytnutí neúčelového úvěru je zpoplatněn, stojí 2 900 Kč, doba splatnosti je 20 let a maximální doba fixace je 5 let. U neúčelových hypotečních úvěrů je snížena minimální výše poskytnutých úvěrů na 200 000 Kč. Zde je maximální výše limitována na 5 000 000 Kč. (viz příloha)

4.2.2 Česká spořitelna

Je bankovní instituce, která na trhu působí již od roku 1825. Zaměřuje se na finanční služby v oblasti bankovníctví pro fyzické osoby a podniky. V České republice je v provozu 501 bankovních center a více než 1700 bankomatů. Česká spořitelna je mateřskou společností dalším obchodním korporacím. (Kdo jsme ČS, 2019)

Česká spořitelna byla založena 12. února 1825 po názvem Spořitelna česká a fungovala až do druhé světové války. Drobné spořitelny zestátnily v roce 1948 a v roce 1967 se spořitelna rozdělila na Českou a Slovenskou státní spořitelnu. Na konci roku 1991 se změnila v akciovou společnost. Erste Bank odkoupila 52 % akcií České spořitelny, po

dvou letech odkoupila další akcie a stala se 98 % majitelem. Na podzim roku 2018 koupila všechny akcie a stala se jediným a hlavním majitelem České spořitelny. (Obecné informace ČS, 2019)

Tabulka 8- Poskytnuté úvěry České spořitelny

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hypoteční úvěry celkem v Kč	213,8 mld.	228,2 mld.	252 mld.	303,5 mld.	330,6 mld.	362,5 mld.
Hypoteční úvěry domácnostem v Kč	139,2 mld.	155,1 mld.	167,2 mld.	186,8 mld.	209,6 mld.	223,4 mld.
Množství HÚ na bydlení v ks	117 000	130 000	22 000	150 000	28 000	29 700
HÚ v objemu na bydlení v Kč	23,8 mld.	21,5 mld.	35,5 mld.	65,2 mld.	57 mld.	62,1 mld.

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Výroční zpráva, 2017 [online]

V této tabulce jsou uvedeny informace o poskytnutých úvěrech z výroční zprávy. Hodnoty jsou uvedeny od roku 2012 do roku 2017. První řádek uvádí počet celkových hypoték poskytnutých Českou spořitelnou. V tabulce je vidět narůstající tempo poskytnutých úvěrů v miliardách korun. Současně roste i počet poskytnutých hypoték pro domácnosti. Nejvíce hypotečních úvěrů bylo poskytnuto v roce 2017 v celkové hodnotě 362,5 mld. Kč.

Česká spořitelna nabízí několik typů úvěrů, investiční úvěry, úvěry profesionál, komerční hypotéku, privátní business hypotéku nebo úvěry pro bytová družstva.

Česká spořitelna za poskytnutí úvěrů poplatky nemá, odhad bytové nemovitosti si provádí sama a bezplatně. Pouze za správu úvěru si účtuje 150 Kč měsíčně. Banka nabízí až 80 % LTV s dobou fixace až 20 let. Dobu splatnosti má standardně až na 30 let. Minimální výše je 300 000 Kč, banka má také limitovanou maximální výši účelového úvěru na 25 000 000 Kč. Věk klienta je také maximálně 70 let.

Česká spořitelna nabízí neúčelovou hypotéku s podobnými podmínkami jako úvěry účelové, snížila se pouze maximální doba splatnosti na 20 let a doba fixace na 15 let. Minimální hranice úvěru, který si klient může půjčit je snížena na 200 000 Kč, maximální výše zůstává stejná. (viz příloha)

Tabulka 9- Výhody a nevýhody České spořitelny

Banka	Pro	Proti
Česká spořitelna	Široká škála možných fixací s individuální fixací na 20 let	Limit výše úvěru
	Poskytne i cizinci úvěr, ale má vyšší nároky	Neposkytnou prostředky v mateřství
	široká škála akceptovaných příjmů	

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

V tabulce jsou zobrazeny výhody a nevýhody, které poskytuje Česká spořitelna. Velkou výhodou pro klienty je poskytnutí individuální fixace až na 20 let ve výjimečných případech. Přesto to není u ostatních bank možné, jelikož maximální výše fixace bývá 10 let. Další výhodou je poskytování úvěrů i nerezidentům ovšem s přísnějšími podmínkami. Ačkoli akceptuje větší škálu příjmů, její maximální výše je omezena. Nevýhodou ovšem je, že neakceptují příspěvky z mateřské dovolené a rodičovské příspěvky.

4.2.3 Komerční banka

Je jednou z vedoucích institucí v rámci České republiky v obchodu bankovníctví. Nabízí mnoho služeb zaměřené pro maloobchody, podniky a bankovní instituce. Má dohromady 11 poboček v Praze a Brně a další pobočky na Slovensku v Bratislavě. Specializuje se na poskytování hypotečních a spotřebitelských úvěrů, penzijních pojištění a financování krátkodobých úvěrů. (Fakta a výsledky KB, 2019)

Komerční banka vznikla v roce 1990 odloučením z bývalé Státní banky Československa. Později v roce 1992 se změnila v akciovou společnost. V roce 1995 vkročila na internacionální finanční trh. V roce 2000 přestala banka navyšovat vlastní kapitál, který byl v hodnotě 9,5 mld. Kč. O rok později 2001 se ke Komerční bance přidává francouzská banka Sociétés Générales. První ocenění získává v roce 2003 a i o rok později získala další v kategorii Banka roku. V roce 2006 nakoupila akcie Modré pyramidy a České pojišťovny. Tím narostl její podíl na trhu, co umožnilo oslovit více potencionálních klientů. Přidala se k projektu „Zelená energie“ a připojila se tak ke skupině ČEZ. I další roky získávala ocenění. V roce 2016 zavedla úvěr zvaný EuroEnergie, který je určen zejména pro malé a střední firmy, kterým poskytovala finanční prostředky na energeticky šetrné projekty. (Historie KB, 2019)

Tabulka 10- Poskytnuté úvěry Komerční banky

Komerční banka mld. Kč.	2014	2015	2016
Poskytnuté úvěry	494, 706	532,617	580,192
Vklady klientů	701,867	656,287	699,377

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Výroční zpráva, 2017 [online]

Výše poskytnutých úvěrů u Komerční banky vzrůstá od roku 2014 v průměru o 40 miliard korun. Vklady klientů v současné době tvoří 699 miliard korun.

U Komerční banky se za poskytnutí hypotečních úvěrů platí. Klienti v této bance platí poplatek za poskytnutí úvěrů ve výši 2 900 Kč. Minimální výše účelového úvěru, kterou poskytují je 200 000 Kč, ovšem není limitovaná maximální výše úvěru. Komerční banka nabízí až 80 % LTV se splatností do 30 let s dobou fixace až na 10 let. Maximální věk klienta se řeší individuálně.

U neúčelových úvěrů se maximální doba splatnosti pohybuje až do výše 20 let s maximální výší úvěru 2 000 000 Kč, minimální výše úvěru a doba fixace zůstává stejná. (viz příloha)

Tabulka 11- Výhody a nevýhody Komerční banky

Banka	Pro	Proti
Komerční banka	široké portfolio produktů	některé parametry individuální, a tudíž méně transparentní
	čerpání při výstavbě do 150 % aktuálního odhadu	přísnější podmínky pro cizince
	v případě refinancování udělá banka zdarma nový odhad	přísné podmínky u zjednodušeného prokazování příjmů u refinancování
	možnost odkladu splácení, úprava výše splátek - Flexibilní hypotéka	
	možnost individuálního nastavení (slevy, čerpání, věkové omezení apod.)	
	umí vzít v potaz kupní cenu	

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

V tabulce jsou zobrazeny výhody a nevýhody, které poskytuje Komerční banka. Nabízí množství výhod, které jiné banky neposkytují. Nově také akceptují cestovní náhrady u leteckého personálu. Nevýhody nejsou příliš omezující a v obvyklé žádosti o úvěr tyto nevýhody nejsou překážkou.

4.2.4 UniCredit Bank

Byla založena v České republice 5.11.2007. Vznikla spojením HVB Banky a Živnostenské banky. Působí jak na českém území, tak i na Slovensku již od roku 2003. Patří mezi nejsilnější banky působících na trhu. Je členem UniCredit účinkujících v 17 krajínách, zastoupena na 50 trzích. (O bance- UniCredit, 2019)

První záznamy založení bankovního domu Rolo Banca jsou z roku 1473. Současné složení UniCredit Group obsahuje 9 italských bank, které se spojily s německou skupinou a bankou Capitalia v Itálii. V roce 1999 se rozšířila do střední a východní Evropy. I v dalších letech rostla zejména díky rozšíření skupiny Pioneer Investment a tvořily se v Bulharsku, Chorvatsku, Turecku, Rumunsku, v České republice a na Slovensku. Banka UniCredit se sloučila s německou skupinou HVB. V roce 2007 se do skupiny přidala Capitalia, která vznikla v roce 2002, a utužila tak svou pozici na trhu. (O bance- historie UC, 2019)

Tabulka 12- Poskytnuté úvěry UniCredit Bank

v mld. Kč	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rezidentské HÚ bez zhodnocení	36,109	62,45	72,93	80,59	90,932	94,797
Rezidentské HÚ se zhodnocením	2,945	3,91	1,466	1,644	0,696	0,611
Ostatní HÚ bez zhodnocení	55,198	56,864	57,716	55,428	62,473	39,200
Ostatní HÚ se zhodnocením	2,999	4,456	1,453	2,377	1,902	0,761

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Výroční zpráva, 2017 [online]

Zatímco poskytnuté hypoteční úvěry pro občany České republiky bez zhodnocení rostou, úvěry se zhodnocením klesají. V roce 2017 byly poskytnuty rezidentské hypoteční úvěry ve výši až 94 miliard korun, ostatní hypoteční úvěry byly v hodnotě 39 miliard korun.

UniCredit bank za poskytnutí úvěru žádá poplatek za poskytnutí ve výši 2 900 Kč a maximální věk žadatele je do 70 let. V případě účelových úvěrů nabízí 80 % LTV se splatností nad 30 let a s dobou fixace 10 let, kde minimální výše poskytnutého úvěru je 200 000 Kč, maximální výše není omezena.

V případě neúčelové hypotéky UniCredit bank se snížila doba splatnosti na 20 let. Doba fixace, minimální a maximální výše úvěru zůstávají stejné. (viz příloha)

Tabulka 13- Výhody a nevýhody UniCreditBank

Banka	Pro	Proti
UniCredit	dobré podmínky pro cizince s českým rodným číslem	neúčelová hypotéka se splatností 20 let pouze do 60 % LTV
	široká škála akceptovaných příjmů	přísnější podmínky pro věkové omezení žadatelů
	nízké úrokové sazby	zpoplatněno již druhé čerpání
		opatrnější posuzování příjmů ze zahraničí

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2017 [online]

Tato tabulka zobrazuje výhody a nevýhody UniCredit Bank. Ačkoli nabízí lepší výhody pro cizince a širší škálu příjmů a nabízí stejnou úrokovou sazbu ve všech fixačních obdobích, je přísnější v oblasti věku a neúčelové hypotéky. Také je zpoplatněno druhé čerpání.

4.2.5 Raiffeisenbank

Je bankovní instituce založená Němcem Freidrichem Wilhelmem Raiffeisen. Na českém území je zhruba 130 poboček. Již od roku 1993 poskytuje velké množství bankovních služeb pro fyzické i právnické osoby. Podle celkových příjmů je považovaná za pátou největší banku v České republice. Hlavními vlastníky obou bank je rakouská finanční instituce Raiffeisen International Bank Holding, která vlastní 51 % akcií. Jsou i další akcionáři, kteří vlastní 24 procent a 25 procent. Je symbolizována 2 zkříženými koňskými hlavami, symbolizuje to ochranu rodin před nebezpečím a zlem. (Raiffeisenbank a.s.- Základní informace, 2019)

Již od 19. století působí na německém trhu, ale na českém území je až od roku 1993. V roce 2006 se Raiffeisen International odkoupil eBanku a v roce 2008 se sloučily s českou Raiffeisen. V roce 2017 spojila partnerství s fondem Dobrý anděl. (Seznamte se s Raiffeisenbank a.s., 2019)

Tabulka 14- Poskytnuté úvěry Raiffeisenbank

V Kč	2013	2014	2015	2016	2017
Hypoteční úvěr	61 793 424	64 801 885	71 234 820	80 048 172	86 788 967
úvěry v ČR	147 749 307	161 171 753	98 591 472	108 831 454	107 526 233
úvěry PO	77 019 124	87 738 780	83 754 734	98 006 142	105 151 546
úvěry FO	72 413 009	76 562 382	180 500 390	202 391 788	208 891 112

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Výroční zpráva, 2017 [online]

Hypoteční úvěry, které banka svým klientům poskytl, vzrůstají již od roku 2013 a velmi žádané jsou u fyzických osob, kde nárůst byl téměř trojnásobný. V roce 2017 banka poskytla fyzickým osobám úvěry v hodnotě 208 milionů korun, právníckým osobám téměř o polovinu méně.

Raiffeisenbank za poskytnutí úvěru nepožaduje žádné poplatky. Platí se však za čerpání úvěru v hodnotě 1 500 Kč. Typy hypotečních úvěrů, které lze dostat jsou hypotéka klasik, offsetová hypotéka, která je kombinací klasického úvěru a spořicího účtu a universální hypotéka neboli americká hypotéka.

Nabízí 80 % LTV s dobou splatnosti u účelových úvěrů až na 30 let, maximální doba fixace je až 10 let. Věk klienta je omezen, a to maximálně do věku 70 let. Minimální výše úvěrů je 300 000 Kč a maximální výše úvěru, o který mohou klienti požádat je 20 000 000 Kč.

V případě neúčelové hypotéky je možno úvěr zafixovat na 15 let, minimálně však na 5 let, doba splatnosti úvěru je snížena na 20 let. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč a maximální výše je omezena, a to ve výši 5 000 000 Kč. (viz příloha)

Tabulka 15- Výhody a nevýhody Raiffeisenbank

Banka	Pro	Proti
Raiffeisenbank	široké portfolio produktů včetně offsetové a Variabilní hypotéky	vyšší požadavky na minimální příjem
	výhodná pravidla pro cizoměnové příjmy	přísnější podmínky pro bonitu klientů
	příznivější podmínky pro začínající podnikatele	přísnější pravidla pro hypotéky s vyšším LTV
	vstřícné podmínky pro některé cizince zejm. klienty banky a manžele občanů ČR	zpoplatněno již druhé čerpání
	poplatek za nedočerpání teprve při nevyužití více než 50 % úvěru	

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

V tabulce jsou zobrazeny výhody a nevýhody, které poskytuje Raiffeisenbank. Tato banka je vstřícná k podnikatelům i cizincům. Nabízí výhodné podmínky pro osoby s příjmy v cizí měně. Ovšem má také vyšší nároky na příjmy, bonitu klientů, dokonce je přísnější na žadatele s vyšším LTV.

4.2.6 Wüstenrot hypoteční banka

Je to bankovní instituce složená ze stavební spořitelny a hypoteční banky, které jsou součástí W&W. Hlavními majiteli jsou spořitelny Wüstenrot & Württembergische AG. Zaměřuje se na všechny peněžní služby, se kterými pomáhají poradci. Má mnoho poboček po celé republice. Na trhu působí již 100 let a hlavním záměrem je poskytování finančních prostředků na bydlení. (O nás- Stavíme na tradici Wüstenrot, 2019)

V roce 1921 v období po válce založil Georg Kropp tzv. spolek přátel. Hlavním cílem podnikání bylo financování vlastních pozemků a nemovitostí, který se změnil ve stavební spořitelnu, jejíž náplní bylo poskytování finančních prostředků. Ta se za několik let rozrostla ve velkou instituci. V České republice skupina Wüstenrot vznikla v roce 1993, kdy šel v platnost zákon o stavebním spoření. Rok 1998 vedl k založení životní pojišťovny a o pět let později v roce 2003 vstoupila na trh hypoteční banka. V lednu 2016 banka Wüstenrot získala nového vlastníka, a tím se stala Allianz pojišťovna, a.s., která vlastní všechny akcie společnosti. (Profil společnosti skupiny Wüstenrot, 2019)

Tabulka 16- Poskytnuté úvěry Wüstenrot banky

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Objem poskytnutých HÚ v mld. Kč	41,70	41,30	37,30	45,80	47,90	55,30
Celkem hypoték v ks	77 149	72 995	69 172	75 209	70 240	72 710
Hypotéky s hodnotou v mld. Kč	41,7	41,3	37,3	242,7	240	245,7

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Výroční zpráva, 2017 [online]

Výše poskytnutých hypotečních úvěrů v objemu do roku 2014 klesaly, vzrůstat začaly od roku 2015. Přestože banka poskytla nejvíce hypotečních úvěrů v roce 2015, největší objem poskytnutých hypoték byl v roce 2017 v celkové sumě 55,3 miliardy korun.

Wüstenrot hypoteční banka za poskytnutí úvěrů žádá poplatek ve výši 2 400 Kč. Minimální výše úvěru, kterou poskytne je 300 000 Kč, maximální výše úvěru je uvedena jako 90 % zástavní hodnoty nemovitosti stanovené bankou. Banka nabízí 80 % LTV s dobou fixace až na 7 let a s dobou splatnosti až na 30 let. Banka jako jediná akceptuje maximální věk klienta až 75 let, také jako jediná banka akceptuje 100 % cestovních

nákladů tzv. diety u všech pracovníků, zejména v oblasti letectví. Zohledňuje se to zejména, v případě, že mají klienti nízký plat a nevychází jim ukazatel DTI.

Doba splatnosti neúčelové hypotéky je pouze 20 let a lze ji zafixovat na maximálně 5 let. Minimální výše poskytnutého úvěru je snížena na 150 000 Kč, maximální výše omezena není. Ostatní požadavky zůstávají stejné. (viz příloha)

Tabulka 17- Výhody a nevýhody Wüstenrot banky

Banka	Pro	Proti
Wüstenrot	příznivé podmínky pro refinancování	menší výběr z doby fixace
	možnost refinancování neúčelových úvěrů účelově (např. při prokázání faktur)	přísnější podmínky pro cizince
	široká škála akceptovaných příjmů	přísnější podmínky pro příjmy ze zahraničí
	čerpání úvěru zdarma	
	mírnější podmínky pro věkový limit	

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2017 [online]

Tato tabulka zobrazuje výhody a nevýhody Wüstenrot banky, která ačkoli nenabízí velký výběr doby fixace, nabízí výhodné podmínky v případě refinancování. Akceptuje širokou škálu příjmů ovšem na zahraniční příjmy jsou zavedena přísnější pravidla. Nabízí jako jediná banka vyšší maximální věk.

4.2.7 MONETA Money Bank

MONETA Money Bank je finanční instituce, která se specializuje na služby v oblasti bankovníctví pro fyzické i právnické osoby. Moneta má 227 poboček po celé republice, které poskytují bankovní služby a další. Získaly mnohé ocenění jako hypotéka roku nebo bankovní inovátor 2018. (Moneta Money Bank a.s., 2019)

Původním základem banky byla v roce 1990 finanční instituce Agrobanka a.s. V roce 1998 instituci změnili a její nový název byl GE Capital Bank. Po vstupu americké obchodní společnosti General Electric na český trh se v roce 2008 značka změnila na GE Money Bank a o osm let později, v roce 2016, GE prodal všechny své finanční podíly a z banky se stává Moneta Money Bank. V roce 2018 se rozhodly odkoupit banku AirBank a HomeCredit, toto by vedlo k vzniku význačné maloobchodní banky. (Historie naší banky Moneta, 2019)

Tabulka 18- Poskytnuté úvěry Moneta Money Banky

V mld. Kč	2013	2014	2015	2016	2017
Hypotéky	17,54	16,85	15,387	15,571	20,338

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Výroční zpráva, 2017 [online]

V následující tabulce je uvedeno celkové množství poskytnutých hypoték od Moneta Money banky. Od roku 2013 dochází k poklesu, výjimku tvoří rok 2017, kdy došlo k nárůstu o téměř pět miliard korun meziročně. Hodnoty jsou větší než v roce 2013 téměř o 15 %.

Moneta nabízí několik druhů úvěrů jako pružná hypotéka s fixní sazbou, variabilní hypotéka, která nemá pevnou úrokovou sazbu, tudíž se může měnit každý měsíc. Další hypotéka je živnostenská hypotéka, která bere v zástavu i rekreační chatu nebo chalupu, co nejsou obvyklé zástavy a ostatní banky je nechtějí akceptovat.

U MONETA Money bank za poskytnutí účelového úvěru klienti neplatí. Nabízí až 80 % LTV s dobou fixace až na 10 let s možností splácení až 30 let. Maximální věk klienta je 70 let. Minimálně částka úvěru, o kterou může klient požádat je v hodnotě 300 000 Kč, maximum limitováno není.

MONETA Money bank za vyřízení neúčelové hypotéky požaduje poplatek 2 900 Kč a s dobou splatnosti do 20 let a fixační období v délce 10 let. Minimální a maximální výše úvěrů zůstává stejná. (viz příloha)

Tabulka 19- Výhody a nevýhody Moneta Money Bank

Banka	Pro	Proti
Moneta Money Bank	nižší poplatek za nedočerpání úvěru	hypotéka nad 80 % hodnoty nemovitosti jen v některých případech
	možnost pojištění domácnosti a stavebních součástí u bytové jednotky	vyšší poplatky za čerpání
	jednorázové čerpání do 13 měsíců, platí i pro americkou hypotéku	přísnější u některých druhů příjmů
	možnost zápočtu až 20 % úspor u hypoték	přísnější podmínky pro zaměstnaneckou historii, zejm. u cizinců
	Akceptují i jiné druhy zástav	Vyžadují pojištění CARDIF

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

V této tabulce jsou zobrazeny výhody a nevýhody, které poskytuje Moneta Money Bank. Nabízí výhody při čerpání úvěru a jejich výhodou je i akceptace jiných druhů zástav. Ovšem uznávají hodnoty nemovitostí pouze do 80 %. Nevýhodou jsou přísnější podmínky pro cizince, také nutnost pojištění nebo vyšší poplatky za čerpání. Další nevýhodou je, že

vyžadují pojištění CARDIF, což znamená, že pojištění je součástí hypotéky, klient platí úroky i z pojištění a úvěr se tak prodražuje.

4.2.8 Hypoteční banka

Hypoteční banka je finanční instituce, která se zaměřuje především na poskytování hypoték s pojištěním. Mezi další služby, které banka nabízí, patří bankovní služby, stavební spoření, kolektivní investování, penzijní připojištění, leasing faktoring a další. Největší podíl akcií vlastní Československá obchodní banka a.s. Hypoteční banka patří do skupiny KBC Group NV, je známá také pod obchodními názvy ČSOB nebo Poštovní spořitelna využívající řetězce České pošty. Po celé republice je 29 poboček, kde hypoteční banka poskytuje své služby. (Nabídky hypoték Hypoteční banky, 2019)

Hypoteční banka byla založena v roce 1991 v Hradci Králové, název banky byl Agrobanka a.s., jejíž název byl po roce změněn na Regiobanka a.s. Původně sloužila pouze jako všeobecná banka pro daný region. V roce 1994 se však změnila na Českomoravskou hypoteční banku a o rok později změnila i své sídlo. Banka byla přemístěna do Prahy, kde obdržela koncesi k emitování hypotečních zástavních listů. V roce 2006 se název opět změnil na Československá obchodní banka. O dva roky později koupila ČSOB všechny akcie a tím se stala hlavním vlastníkem. V České republice má celkem 30 poboček a mnoho externích obchodníků. (Hypoteční banka, a.s., 2019)

Tabulka 20- Poskytnuté úvěry Hypoteční banka

V mld. Kč	2012	2013	2014	2015	2016	2017
HÚ	183,19	198, 91	214,309	231,075	256,374	282,291
V objemu	37,427	42,954	41,76	51,22	63,764	63,392

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Výroční zpráva, 2017 [online]

Uvedené množství poskytnutých úvěrů je zobrazeno v tabulce Hypoteční banky a lze vidět růstovou tendenci celkového množství úvěrů. Mezi roky 2012 a 2017 došlo k 100 miliardovému navýšení. V celkovém objemu poskytnutých hypoték došlo k poklesu v roce 2014, ale v dalším roce opět rostla. Od roku 2016 dochází k nepatrnému snížení, respektive ke stagnaci.

Žadatelé u Hypoteční banky za poskytnutí úvěru neplatí. Banka nabízí až 80 % LTV při účelových hypotékách s maximální dobou fixace až na 10 let, se splatností na 30 let. Při

70 % LTV je možná doba splatnosti až na 40 let. Poskytují hypotéku s minimální výší od 300 000 Kč, maximální výše úvěru limitována není.

Poplatek za poskytnutí neúčelového úvěru je zpoplatněn částkou 2 900 Kč, s dobou splatnosti na 20 let. Maximální doba fixace je 5 let. U neúčelových hypotečních úvěrů je minimální objem poskytnutých úvěrů snížen na 200 000 Kč. Zde je maximální výše limitována na 5 000 000 Kč. (viz příloha)

Tabulka 21- Výhody a nevýhody Hypoteční banky

Banka	Pro	Proti
Hypoteční banka	zajímavé podmínky pro navýšení splátky u refinancování	velmi přísný přístup vůči cizincům z rizikových zemí, obsáhlý seznam rizikových zemí
	velmi příznivý přístup k cizincům, kteří nejsou z rizikových zemí	u hypotéky nad 80 % povinné úvěrové nebo životní pojištění
	u výstavby lze čerpat až 500 000 Kč nad aktuální ocenění	
	zdarma nový odhad u refinancování	
	u úvěru do 70 % LTV splatnost až 40 let	
	příznivější podmínky pro začínající podnikatele	

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

V následující tabulce jsou uvedeny výhody a nevýhody Hypoteční banky. Výhody poskytuje začínajícím podnikatelům i klientům v oblasti refinancování. Ovšem jsou nastaveny přísné podmínky v případě cizinců, také je zavedeno povinné pojištění.

4.2.9 Sberbank

Je bankovní instituce zaměřující se na všechny bankovní služby pro fyzické a právnické osoby, podnikatele nebo podniky. Hlavním majitelem je Sberbank Europe AG, který vlastní všechny akcie Sberbank CZ. Mateřská společnost má však sídlo v Rusku a vlastní také Sberbank Europe AG se sídlem ve Vídni. Má 34 bankovních center a 27 bankomatů po celé republice. Banka získala mnoho ocenění už od roku 2013 například v kategorii Nejlepší banka. (Představujeme Vám Sberbank, 2019)

Sberbank byla založena v České republice v roce 1993, předtím působila pod značkou Volksbank CZ. Od roku 1997 působí jako akciová společnost, které byla udělena bankovní licence Českou národní bankou. (Představujeme Vám Sberbank, 2019)

Tabulka 22- Poskytnuté úvěry Sberbank

V mld. Kč	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hypoteční úvěry	9,326	11,212	12,571	13,267	17,049	22,758

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Výroční zpráva, 2017 [online]

Tabulka zobrazuje vývoj hypotečních úvěrů v Sberbank. Je zde možné vidět růstovou tendenci mezi roky 2012 a 2017. Do roku 2017 došlo k více než 50 % navýšení od roku 2012.

Podle sazebníku Sberbank poplatků za poskytnutí účelového úvěru klienti v této bance neplatí, banka nabízí až 80 % LTV s dobou fixace až na 10 let. Klienti mohou splácet maximálně po dobu 30 let. Minimální výše úvěru, kterou poskytnou je ve výši 300 000 Kč, avšak u Sberbank je maximální výše omezena na 20 000 000 Kč. Maximální doba splatnosti se udává až na 30 let a maximální věk žadatele nesmí přesáhnout 70 let.

U neúčelových úvěrů se doba fixace snižuje na 5 let a splácet mohou maximálně po dobu 25 let. Minimální výše úvěru se nemění, ale maximální výše úvěru je snížena na 5 000 000 Kč. (viz příloha)

Tabulka 23- Výhody a nevýhody Sberbank

Banka	Pro	Proti
Sberbank	neúčelový úvěr se splatností 25 let	menší výběr z doby fixace
	měkké akceptační podmínky pro občany Ruské federace	přísnější podmínky na některé příjmy
	možnost financovat nemovitost postavenou netradiční stavební technologií	Zohledňuje bydliště klienta, kvůli životnímu minimu
	široká škála akceptovaných příjmů	
	zpětné refinancování až 3 roky	
	alternativní přístup k obrátové metodě u podnikatele	

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

V tabulce jsou popsány výhody a nevýhody Sberbank. Akceptuje širší škálu příjmů, ovšem na některé příjmy jsou kladeny přísnější podmínky. Nabízí zpětné refinancování a možnost financovat nemovitosti postavené netradiční stavební technologií. Banka je ochotná poskytovat úvěry cizincům, tak jako i občanům Evropské unie nebo občanům z Ruské federace. Banka také akceptuje pracovní poměr na dobu určitou.

Nevýhodou je, že banka zohledňuje, zda má klient trvalý pobyt v Praze nebo mimo Prahy na území České republiky, protože klient v Praze potřebuje vyšší životní minimum.

4.2.10 mBank

Jedná se o bankovní instituci, která je na trhu ještě nová. Zavedla internetové a telefonické bankovní služby, proto bankovní centra slouží spíše k poradenství, nebo slouží jako místo ke sjednávání hypotečních úvěrů. Tyto služby lze využívat bezplatně, a proto je jednou z důležitých bankovních institucí. Mateřskou společností je BRE Bank S.A., která patří k německé společnosti Commerzbank. (O bance mBank, 2019)

V Polsku působí již od roku 2000 a jejím zakladatelem je Slawomir Lachowski. Majitelem je německá společnost Commerzbank, která vlastní 70 % společnosti. Společnost mBank je organizační složka, která byla založena na českém trhu v listopadu v roce 2007 a je tedy novinkou na trhu. Na konci roku 2014 bylo vytvořeno mobilní bankovníctví. (mBank, 2019)

Poplatek za poskytnutí se u mBank neplatí a nabízí úvěr s dobou splatnosti až na 40 let jako jediná banka. Maximální doba fixace je pouze 5 let. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální výše dosahuje 15 000 000 Kč respektive 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. Maximální věk žadatele je 70 let.

Maximální výše poskytnutého neúčelového úvěru je 4 000 000 Kč a maximální doba splatnosti je 20 let. Dobu fixace a minimální výše úvěru se od účelové hypotéky neliší. (viz příloha)

Tabulka 24- Výhody a nevýhody mBank

Banka	Pro	Proti
mBank	nízké poplatky	fixace max. 5 let
	splatnost až 40 let	přísnější posuzování některých příjmů
	při LTV do 50 % možnost prokazování příjmů výpisem z účtu a prohlášením	
	nízké sazby i pro hypotéky s vyšším LTV	

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

Velkou výhodou bank jsou nízké poplatky a doba splatnosti je až 40 let, ovšem doba fixace je omezena maximálně na pět let a některé druhy příjmů jsou posuzovány přísněji.

4.2.11 Equa bank

Je bankovní instituce, která také patří mezi nové bankovní instituce na trhu. Na českém trhu je dosud 57 poboček. Banka získala mnoho ocenění jako například Zlatá

koruna 2015. Zaměřuje se na velké množství bankovních a finančních služeb. Nabízí vedení běžného účtu, poskytuje půjčky, hypoteční úvěry, spoření a pojištění. Nově nabízí také službu investice pro každého. (Equa bank, 2019)

V roce 1993 byla založena IC banka. V roce 2007 byla prodána italské společnosti Banco Popolare a o dva roky později banku koupila britská společnost AnaCap Financial Partners, která je také vlastníkem společnosti Equa Group Limited a došlo k přejmenování banky na Equa Bank. V roce 2011 došlo k otevření banky i v České republice. (Equa bank - nová banka, 2019)

Tabulka 25- Poskytnuté úvěry Equa Bank

V mil. Kč	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hypotéky	328, 874	833,41	833,755	žádné neevidovala	13,835	15,993

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Výroční zpráva, 2017 [online]

Equa bank poskytla nejvíce úvěrů v roce 2014 v celkové hodnotě 833 milionů korun, došlo k nárůstu o 253 %. Podle výroční zprávy v roce 2015 žádné hypoteční úvěry neevidovala. V roce 2017 poskytly úvěry v celkové hodnotě necelých 16 milionů korun.

Mezi typy poskytovaných úvěrů patří zejména standartní hypotéka, pro vybrané profese jako lékaři nebo právníci. Dále nabízí hypotéku pro podnikatele s jednoduchým doložením příjmů. Je vstřícná i ke klientům, kteří mají horší úvěrovou historii a hypotéku na pronájem, kde je podmínkou dosahovat 60 % LTV.

Poplatek za poskytnutí úvěru u Equa bank žadatelé platí, pouze pokud fixují úvěr na jeden rok a ve výši 2 800 Kč, při fixaci na 3 až 5 let poplatek za poskytnutí neplatí. Maximální doba fixace je tedy pouze 5 let s dobou splatnosti až na 30 let. Minimální částka, kterou si mohou půjčit je 300 000 Kč a maximální výše je 25 000 000 Kč. Hypotéku poskytují pouze do 70 let věku klienta.

Doba splatnosti se u neúčelové hypotéky snižuje na 20 let, také se snížila hranice minimálního úvěru na 200 000 Kč. Maximální doba fixace a výše úvěru se od účelové hypotéky neliší. Poplatky žadatelé při vyřizování neúčelového úvěru neplatí. (viz příloha)

Tabulka 26- Výhody a nevýhody Equa Bank

Banka	Pro	Proti
Equa bank	hypotéka FIT pro klienty s horší úvěrovou historií	fixace max. 5 let
	vybrané profesní skupiny dokazují příjem pouze čestným prohlášením	přísnější podmínky pro věkové omezení žadatelů
	široká škála akceptovaných příjmů	přísné podmínky pro cizince vně EU

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

Tabulka zobrazuje výhody a nevýhody Equabank, která nabízí jednodušší prokázání příjmů pro některé profesní skupiny a akceptuje širší škálu příjmů. Jsou vstřícnější k méně bonitním klientům. Ovšem, tak jako mBank nabízí maximální dobu fixace pouze na 5 let. Přísnější pravidla jsou stanovena na věková omezení a pro cizince.

4.3 Představení klienta 1

Klientem je muž Jan Mašek, narozen v roce 1983, trvalým bytem na Kladně, zaměstnáním IT technik. Jeho příjmy jsou 40 000 Kč měsíčně čistého. Rozhodl se koupit byt, ale nemá dostatek finančních prostředků. Navštívil několik bank, a to Komerční banku, Wüstenrot banku, Sberbank, Equa bank, Raiffeisenbank, a UniCredit bank, u kterých byl žádat o úvěr a zvažuje jejich nabídky. Výše zastavěné nemovitosti je 3 000 000 Kč. Našetřené prostředky jsou v hodnotě 1 000 000 Kč a je potřeba si ještě půjčit 2 000 000 Kč. Splácet bude po dobu 30 let s fixačním obdobím na dobu 5 let, LTV je 67 %. Níže uvedené výpočty jsou platné k 15.2. 2019.

Tabulka 27- Údaje o klientovi č. 1

Údaje klienta	
Příjmy	40 000 Kč
Vlastní zdroje	1 000 000 Kč
Hodnota nemovitosti	3 000 000 Kč
Požadovaný úvěr	2 000 000 Kč
Doba splácení	30 let
Fixační období	5 let
LTV	67 %
DTI	4 860 000 Kč
DSTI	18 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

4.3.1 Kalkulace hypotečního úvěru

Tabulka 28- Vyhodnocení nabídek úvěrů klienta č. 1

Banka	Úrok	RPSN	měsíční splátka	Celková splacená částka	DSTI	DTI
Komerční banka	3,09 %	3,15 %	8 544 Kč	3 077 118,76 Kč	21,36 %	3,7 %
UniCredit Bank	2,99 %	3,05 %	8 422 Kč	3 031 920,00 Kč	21,10 %	3,7 %
Raiffeisenbank	3,29 %	4,21 %	8 748 Kč	3 154 773,00 Kč	21,87 %	3,7 %
Wüstenrot hypoteční banka	3,48 %	4,23 %	8 959 Kč	3 227 240,00 Kč	22,39 %	3,7 %
Equa bank	3,29 %	4,16 %	8 748 Kč	3 086 000,00 Kč	21,87 %	3,7 %
Sberbank	3,29 %	3,98 %	8 816 Kč	3 173 760,00 Kč	22,04 %	3,7 %

Zdroj: Vlastní zpracování

Maximální výše úvěru, o kterou může klient požádat je 4 860 000 Kč. Tato suma se vypočítala jako součet příjmů za rok a vynásobeno ještě devíti. Jeho maximální splátka, kterou by klient mohl platit za měsíc je 18 000 Kč. Vypočítá se jako jeho měsíční příjem vynásobený 0,45. LTV se vypočítá jako poměr hodnoty nemovitosti a výše požadovaného úvěru a výsledek je 66,6 % LTV. Podle nových podmínek žadatel splnil požadavky a banka mu může poskytnout úvěr ve výši 2 000 000 Kč.

Dále bylo provedeno srovnání bank a jejich nabídek úvěrů, po konzultacích s bankéři a poradci z jednotlivých bank vytvořili nabídky přímo pro klienta. Došlo se k závěru, že úvěr s nejnižším úrokem nabízí UniCredit Bank, která má pouze 2,99 %, druhá nejmenší sazba byla poskytnuta Komerční bankou. Naopak Wüstenrot banka nabízí nejvyšší úrokovou sazbu a to 3,48 %. Raiffeisenbank, Equa bank a Sberbank nabízí úvěr s úrokovou sazbou za 3,29 %. Přestože se tři banky shodly na úrokové sazbě, RPSN mají odlišné, což také ovlivní celkovou výšku úvěru.

Měsíční splátky byly vypočítány kalkulací z daných bank, kde je patrné, že UniCredit Bank má nejnižší měsíční splátku a to 8 422 Kč. Druhá banka, která nabízí nízkou splátku je Komerční banka. Wüstenrot má velmi vysokou měsíční splátku, která sahá téměř k 9 000 Kč. Za rok lze pak ušetřit na splátkách až téměř 12 000 Kč. Po kalkulaci byl následně proveden výpočet konečné částky, které indikují konečnou sumu splacení celé jistiny i s úroky.

Z provedené analýzy se ukázalo, že nejideálnější banka, která poskytne nejvýhodnější úvěr tomuto klientovi, bude UniCredit Bank, přestože za poskytnutí a vybavení úvěru žádají poplatek ve výši 2 900 Kč. Nabízí nejnižší úrok spolu s nejnižší

sazbou RPSN, co je pro mnohé klienty hlavními ukazateli. Dále UniCredit Bank nabízí menší měsíční splátku a celkovou částku, kterou klient bance vrátí i s úroky, nebude tak vysoká v porovnání s ostatními bankami. UniCredit bank také na základě místa bydliště vypočítává celkové náklady na život, které u tohoto klienta vychází ve výši 6 600 Kč.

4.4 Představení klienta 2

Žadateli jsou manželé Adam Kábrt, narozen v roce 1989 a jeho žena Denisa Kábrtová narozena v roce 1991. Mají spolu jedno dítě, které se narodilo v roce 2012, v současné době žijí v malém bytě na okraji Prahy. Pan Kábrt pracuje ve firmě Amazon s příjmy 28 000 Kč měsíčně, jeho žena pracuje jako prodavačka v obchodě a měsíční příjem má 24 000. Rozhodli se koupit si dům v Praze a jejich výdaje jsou kolem 17 000. Mají spolu našetřeno 1 150 000 Kč. Šli do různých bank požádat o hypoteční úvěr a vybírali mezi Komerční bankou, Wüstenrot bankou, Equa bankou, Sberbankou, Raiffeisenbankou a UniCredit bankou, aby jim poskytla úvěr, za co nejvhodnějších podmínek, pokud možno s co nejnižší úrokovou sazbou. Banka zhodnotila, že výše nemovitosti, kterou by dali do zástavy má hodnotu 5 600 000 Kč a rodina by si ráda půjčila od banky finanční prostředky ve výši 4 450 000 Kč. Výše LTV je 82,14 %, spláceli by 30 let a fixační období je dlouhé 5 let. V tomto případě bude hlavním žadatelem manžel, protože banka určuje hlavního žadatele toho staršího a z manželky se stává spolužadatel. V případě rozvodu nezaniká povinnost platit hypotéku ani jednomu z manželů.

Tabulka 29- Údaje o klientovi č. 2

Údaje klienta	Adam Kábrt	Denisa Kábrtová
Příjmy	28 000 Kč	24 000 Kč
Vlastní zdroje	1 150 000 Kč	
Hodnota nemovitosti	5 600 000 Kč	
Požadovaný úvěr	4 450 000 Kč	
Doba splácení	30 let	
Fixační období	5 let	
LTV	79,46 %	
DTI	5 616 000 Kč	
DSTI	23 400 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

4.4.1 Kalkulace hypotečního úvěru

Tabulka 30- Vyhodnocení nabídek úvěrů klienta č. 2

Banka	Úrok	RPSN	měsíční splátka	Celková splacená částka	DSTI	DTI
Komerční banka	2,89 %	2,94 %	19 011 Kč	6 662 426,07 Kč	36,5 %	7,1 %
UniCredit Bank	2,99 %	3,04 %	18 738 Kč	6 745 680, 00 Kč	36,0 %	7,1 %
Raiffeisenbank	3,49 %	3,7 %	19 958 Kč	7 298 038, 00 Kč	38,4 %	7,1 %
Wüstenrot hypoteční banka	2,88 %	-	18 475 Kč	6 651 000, 00 Kč	35,5 %	7,1 %
Equa bank	3,29 %	3,92 %	19 465 Kč	7 187 701, 00 Kč	37,4 %	7,1 %
Sberbank	3,39 %	-	19 840 Kč	7 142 400,00 Kč	38,6 %	7,1 %

Zdroj: Vlastní zpracování

K výpočtu maximální výše hypotečního úvěru je zapotřebí měsíční plat obou manželů dohromady, poté se vynásobí dvanácti měsíci a ještě devítinásobkem. Maximální výše hypotéky tedy může být až v hodnotě 5 616 000 Kč. Tuto podmínku manželé splňují, neboť jejich požadovaná výše úvěru je 4 450 000 Kč. Dále maximální výše měsíčních splátek může dosahovat až 23 400 Kč, a to bylo vypočítáno pomocí součtu měsíčních příjmů a vynásobeno koeficientem 45 %. Výše LTV byla vypočítána jako poměr požadovaného úvěru s hodnotou zastavené nemovitosti, výsledek vyšel 79,46 %.

Podle výsledné tabulky jsou tři banky, které nabízí žadatelům nejnižší úrokovou sazbu, která je pod 3 % a tou je Komerční banka, Wüstenrot a UniCredit bank. Ostatní banky jako Raiffeisenbank, Equa bank a Sberbank nabídnou úrokovou sazbu nad tři procenta. Výše úrokových sazeb je ovlivněna zejména dobou fixace, která se u většiny bank liší. Některé banky ale úrokovou sazbu nemění bez ohledu na dobu fixace. Přestože nejnižší sazbu RPSN nabízí Komerční banka, není nejvýhodnější.

Ačkoli měsíční splátka u Komerční banky je nad devatenáct tisíc na rozdíl od Wüstenrot a UniCredit bank, které nabízí měsíční splátku kolem osmnácti tisíc, všechny tři banky v případě manželů nabízí celkovou splátku pod sedm milionů.

Při počítání nabídky hypotečního úvěru u některých bank byly náklady celé rodiny ovlivněny místem bydliště a zastavěné nemovitosti, která má na výpočet zásadní vliv. V Praze jsou náklady vyšší a UniCredit bank vypočítala pro dva dospělé s jedním dítětem celkové náklady ve výši 17 200 Kč, kdyby místo trvalého bydliště bylo např. ve Středočeském kraji náklady by se snížily o 2 000 Kč.

Raiffeisenbank zase nabízí klientům odměnu 5 000 Kč za to, že si do 15 dnů otevřou účet u banky, ale pro žadatele je tato banka velmi nevýhodná, zejména z důvodu vysokých měsíčních splátek a vysoké úrokové sazby.

Avšak dalším hlavním kritériem pro vyhodnocení nejlepšího úvěru je výše měsíčních splátek. Pouze dvě banky nabízí měsíční splátky ve výši osmnácti tisíc korun, a to Wüstenrot a UniCredit bank. Ostatní banky nabídnou měsíční splátky nad devatenáct tisíc korun, což je pro klienty nevýhodné, zejména proto, že na konci splátkového období zaplatí větší sumu. Nejnížší měsíční splátku a celkovou splátku ve výši 6 651 000 Kč nabízí Wüstenrot hypoteční banka.

Po provedené analýze a zhodnocení všech podmínek pro manžele s jedním dítětem vyšla jako nejideálnější banka Wüstenrot banka, která jim nabídne vhodné podmínky pro poskytnutí finančních prostředků ke koupi nemovitosti v Praze.

4.5 Představení klienta 3

Klientka, která žádá o hypoteční úvěr, se jmenuje Sylva Petrová, narozena v roce 1994. Pracuje na letišti v Praze jako agentka odbavení cestujících a její čistý měsíční příjem je 18 000 Kč. Slečna Petrová žije doposud s rodiči a ráda by se osamostatnila, vyhlédla si byt v Praze na Zličíně 1+kk, který má hodnotu 2 200 000 Kč. Má našetřeno 100 000 Kč a ráda by si půjčila 2 100 000 Kč, šla se do několika bank informovat o podmínkách, výši splátek a době fixace. Banky, které navštívila byly Wüstenrot bank, Raiffeisenbank, Komerční banka, Equa bank, Sberbank a UniCredit bank. Maximální výše, kterou jí banka může nabídnout je 1 944 000 Kč a její měsíční splátky byly vypočítány ve výši 8 100 Kč. Výše LTV je 95,45 %. Doba splatnosti je 30 let s dobou splatnosti na 5 let.

Tabulka 31- Údaje o klientovi č. 3

Údaje klienta	Současné příjmy	Alternativní varianta
Příjmy	18 000 Kč	20 000 Kč
Vlastní zdroje	100 000 Kč	450 000 Kč
Hodnota nemovitosti	2 200 000 Kč	2 200 000 Kč
Požadovaný úvěr	2 100 000 Kč	1 750 000 Kč
Doba splácení	30 let	30 let
Fixační období	5 let	5 let
LTV	95,45 %	79,54 %
DTI	1 944 000 Kč	2 160 000 Kč
DSTI	8 100 Kč	9 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

4.5.1 Kalkulace hypotečního úvěru

Tabulka 32- Vyhodnocení nabídek úvěrů klienta č. 3

Banka	Úrok	RPSN	měsíční splátka	Celková splacená částka	DSTI	DTI
Komerční banka	3,19 %	3,26 %	7 572 Kč	2 724 925,20 Kč	37,86 %	7,3 %
UniCredit Bank	2,99 %	3,05 %	7 369 Kč	2 652 840,00 Kč	36,90 %	7,3 %
Raiffeisenbank	3,49 %	3,9 %	7 849 Kč	2 930 866,00 Kč	39,25 %	7,3 %
Wüstenrot hypoteční banka	2,88 %	-	7 265 Kč	2 615 400,00 Kč	36,28 %	7,3 %
Equa bank	3,29 %	3,66 %	7 655 Kč	2 864 919,96 Kč	38,30 %	7,3 %
Sberbank	3,49 %	-	7 902 Kč	2 844 165,93 Kč	40,01 %	7,3 %

Zdroj: Vlastní zpracování

Podle kalkulace, která byla provedena, žadatelka nemá nárok na poskytnutý hypoteční úvěr při měsíčním příjmu 18 000 Kč. Maximální možná výše úvěru, která byla vypočítána, je 1 944 000 Kč, při výši našetřených prostředků 100 000 Kč bylo vypočítáno, že jí tato suma nepostačí. Ukazatel DTI vyjde v přepočtu na 9,7 % a tudíž podmínku nesplnila, výše LTV vyšla 95,45 %, dnes ji hypoteční úvěr s takto vysokým LTV žádná banka neposkytne. DSTI neboli maximální výše požadovaného úvěru by byla 1 944 000 Kč, slečna žádá až o 2 100 000 Kč. Nesplňuje žádné podmínky, které nově vydala Česká národní banka, a proto nelze počítat s tím, že by hypoteční úvěr dostala v jakékoli bance.

Je možné poskytnou žadatelce hypoteční úvěr, ale je nutné, aby zvýšila množství našetřených prostředků, a to minimálně na 450 000 Kč. Požadovaná výše úvěru by potom byla 1 750 000 Kč a LTV by kleslo na 80 %. Kdyby žadatelka našetřila nebo si půjčila od

rodičů 450 000 Kč a její čisté měsíční příjmy by se zvýšily na 20 000 Kč, potom by kalkulace u bank vyšla jinak, kalkulace byla zaznamenána v tabulce.

Ačkoli UniCredit bank při kalkulaci vycházela také z toho, že měsíční příjmy dosahují pouze 18 000 Kč. Pokud by místo trvalého bydliště bylo mimo Prahy, jako jediná banka by jí úvěr poskytla, nevýhodou jsou však poplatky, které musí platit při žádání o hypoteční úvěr. Tato banka také vyčíslila náklady na život v Praze a tyto náklady jsou ve výši 7 500 Kč, v jiných krajích např. ve Středočeském kraji se částka sníží o devět set korun na částku 6 600 Kč.

Pokud by se při kalkulaci úvěru vycházelo z měsíčního příjmu 20 000 Kč a našetřené prostředky jsou 450 000 Kč, výše LTV neboli podíl nemovitosti a výše úvěru by vyšla na 79,54 % neboli 80 % LTV, která je první podmínkou k získání finančních prostředků od banky. Maximální výše hypotečního úvěru, o který může požádat je 2 160 000 Kč, slečna Petrová by žádala o 1 750 000 Kč, v přepočtu na procenta by vyšlo DTI na 7,3 % a i druhou podmínku by splnila. Třetí podmínkou je maximální výše splátek, která je až devět tisíc korun. Výše splátek slečny Petrové se mění v každé z bank a pohybují se kolem sedmi tisíc korun, proto i DSTI se bude lišit. DSTI se pohybuje mezi 37 až 40 %, maximum je 45 % a tudíž i tuto podmínku splňuje.

Při porovnání údajů z tabulky u slečny Petrové je patrné, že pro ni bude výhodná Wüstenrot banka, neboť ji nabízí nejnižší úrokovou sazbu a měsíční splátku, co ovlivní konečnou splátku jistiny. Druhá banka, která by ji poskytla nízkou úrokovou sazbu s velmi nízkou měsíční splátkou je UniCredit bank. Komerční banka, Equa bank a Sberbank nabízí úrokovou sazbu nad tři procenta a měsíční splátky se pohybují téměř u osmi tisíc korun, to se projeví i v konečných splátkách, které se pohybují kolem 2,8 milionů korun. Tyto banky by byly pro žadatelku nevýhodné. Raiffeisenbank má nejvyšší RPSN, a přestože úrokovou míru má stejně vysokou jako Sberbank, měsíční splátka je v Raiffeisenbank dokonce nižší, klientka v této bance splatí vyšší celkovou částku jistiny.

Přestože podmínku DSTI splnila u všech bank, stejně tak jako DTI a LTV, Raiffeisenbank se rozhodla, že jako jediná banka ji hypoteční úvěr neposkytne, z toho důvodu, že pro banku není dostatečně bonitní klientkou. Kalkulace byla sice vypočítána, ale úvěr žadatelka nedostane.

Nejlepší bankou by pro tuto klientku byla teda Wüstenrot banka, která by ji nabídla výhodné podmínky, dobrou úrokovou sazbu a nízké měsíční splátky. Podmínkou ovšem je našetřit 450 000 Kč a zvýšit měsíční příjmy na 20 000 Kč.

5 Výsledky a diskuse

V práci byly vyjmenovány a popsány banky, které hypoteční úvěry poskytují. Byly zmíněny jejich produkty a druhy poskytovaných hypoték. Za jakých podmínek a účelem a jakým zájemcům budou úvěry poskytnuty.

Byly provedeny tři kalkulace u tří různých modelových klientů, s jinými příjmy a výšemi úvěru. Stejná však zůstala doba splatnosti, která byla nastavena na 30 let a fixační období, které je na dobu 5 let. Analýza byla provedena u šesti různých bank, kterými jsou UniCredit bank, Raiffeisenbank, Wüstenrot hypoteční banka, Komerční banka, Equa bank a Sberbank.

Výsledky se lišily nejen v úrokových sazbách, ale také ve výši RPSN, LTV, DTI nebo DSTI, což samozřejmě ovlivnilo měsíční splátky a celkové splátky jistin.

V případě prvního klienta, jehož příjmy byly poměrně vysoké a výše úvěru dosahovala 2 000 000 Kč, za nejlepší banku lze považovat rozhodně UniCredit bank, která nabízí nízké splátky, nízkou úrokovou sazbu a klient u této banky zaplatí celkovou částku úvěru i s úroky něco málo nad tři miliony korun.

Naopak u manželů a třetí klientky se jako nejvýhodnější banky jeví hned dvě až tři, které nabízí podobnou úrokovou sazbu a měsíční splátky. Těmi jsou Wüstenrot banka a UniCredit bank, případně i Komerční banka. Po vyhodnocení všech ukazatelů by nejideálnější bankou v obou případech byla Wüstenrot hypoteční banka, neboť jim nabízí nejnižší úrokovou sazbu, roční procentuální sazbu a bez jakýchkoli dalších poplatků. Měsíční splátky jsou nejnižší a celková splátka, kterou bance vrátí je nejpříjemnější. Toto bude pro žadatele jeden z hlavních faktorů, ovlivňující výběr dané banky.

Jak již bylo řečeno, toto je ale pouze individuální výsledek, neboť kdyby klient měl jiné příjmy, jinou výši požadovaného úvěru a jiné místo trvalého bydliště, výsledek by se lišil. Pro každého jedince je ideální banka jiná, ovšem klienti se mohou také shodnout při výběru. Dokonce i banka si své klienty vybírá podle různých hledisek a své prostředky poskytuje pouze bonitním klientům. Málo, která banka by poskytla své finanční prostředky rizikovým a nespolehlivým klientům, a pokud ano, tak by měla mnohem přísnější podmínky pro splnění, které by požadovala od klienta.

Po zhodnocení nelze vybrat banku, která by byla nejvýhodnější a nejlepší nebo by poskytovala nejlepší půjčku nebo úvěr pro všechny klienty na trhu. V případě prvního

klienta byla nejideálnější banka UniCredit bank a u druhého a třetího žadatele byla nejideálnější banka Wüstenrot.

Každá banka se řídí doporučením České národní banky, ale některé poplatky si řeší banky individuálně. Každá banka poskytuje jiný druh služeb, za jiných podmínek, zohledňující jiné faktory. Zohledňuje jiná hlediska a na základě těchto hledisek vybírá klienty, kterým své prostředky. Přestože třetí klientka z modelového příkladu by splnila požadavky, Raiffeisenbanka by ji přesto úvěr neposkytla.

Ovlivní to zejména bonita klienta, jeho příjmy nebo místo trvalého bydliště, počet členů domácnosti a jejich majetkové poměry. Záleží kolik mají spotřebitelských úvěrů, které mají klienti ve formě kreditních karet a drobných půjček, také výše úvěru, účel poskytnutí, doba fixace, délka splácení úvěru nebo také hodnota nemovitosti, kterou žadatelé dávají v zástavu. Co velmi zajímá banky při posuzování je výše DTI, DSTI a LTV.

Při posuzování a zhodnocování nabídek hypotečních úvěrů by hlavním ukazatelem, kterým by se klienti nebo budoucí žadatelé měli řídit, je výše úrokové sazby, ukazatel RPSN, který zahrnuje veškeré náklady spojené s úvěrem, kterými jsou poplatky nebo nějaká povinná pojištění. Čím je RPSN vyšší, tím je úvěr dražší, používá se zejména pro posouzení finanční náročnosti. Dále, co by měli zohledňovat je výše měsíční splátky, neboť nemusí bezpodmínečně znamenat, že nejnižší úroková sazba má také nejnižší měsíční splátku.

Banky si vzájemně konkurují a snaží se přijít s nějakou novinkou v metodických pokynech, to je úpravou podmínek nebo změnou úrokové sazby, čímž se může stát, že ten samý klient by si za měsíc mohl vybrat jinou banku. Nebo žadatel, pro kterého je určitá banka nevýhodná, by mohla být za měsíc tou výhodnější.

V dnešní době je běžnou součástí života půjčovat si peníze na financování bydlení ať už na koupi nového bydlení nebo rekonstrukci nebo výstavbu nového domu. Hlavním důvodem poskytování úvěrů se stává zdražování nemovitostí a také si klienti půjčují proto, že výše příjmů a našetřených prostředků na to nestačí.

6 Závěr

Tato bakalářská práce měla za cíl zhodnotit nabídky hypotečních úvěrů na českém trhu, na základě kalkulací u modelových žadatelů. Tato práce by mohla sloužit k lepší orientaci obyčejných lidí, kteří se v oblasti finančnictví a hypotečního bankovníctví nevyznají.

Dále bylo cílem vysvětlit základní pojmy a pojmy spojené s bankovníctvím. Byl zde vysvětlen pojem monetární politika, která má na oblast financování a bankovníctví zásadní vliv a dále byl popsán bankovní systém České republiky, kde velmi důležitou roli hraje Česká národní banka, která v České republice zastupuje funkci centrální banky.

Tato práce by také mohla sloužit jako pomocný materiál při vybírání budoucích bankovních institucí a informovat o některých pojmech souvisejících s hypotečními úvěry a bankovníctvím. Zejména pro klienty a budoucí žadatele, kteří této oblasti moc nerozumí a rádi si nechají poradit.

Velmi důležité jsou také právní úpravy, které jsou od roku 2018 zpřísněné Českou národní bankou, která vydala některá nová doporučení při poskytování hypotečních úvěrů. V dnešní době bude tedy už mnohem těžší pro klienty získat jakýkoli úvěr, než tomu bylo kdysi, zejména z důvodu opatrnosti bank. Banky si své klienty budou velmi dobře vybírat a prověřovat a důraz bude kladen na bonitu klienta a na podmínky, které je nutné splnit při žádosti o úvěr a těmi jsou výše LTV, DTI a DSTI.

V analytické části této práce bylo vybráno šest nejvýznamnějších bank, které na základě stejných parametrů, zejména době splatnosti, která je 30 let a fixační období, jež je na dobu pět let, byly vytvořeny kalkulace s nabídkami úvěrů, které obsahovaly potřebné údaje k zhodnocení výsledků. Tento výsledek je ale pouze orientační, jak již bylo vysvětleno v předchozí kapitole.

Hypotečním úvěrem se rozumí úvěr, který dává v zástavu nemovitou věc, aby žadateli byly poskytnuty finanční prostředky spojené s nemovitostí. V případě účelové hypotéky je úvěr poskytnut na koupi, rekonstrukci nebo pronájem nemovitosti. V případě neúčelové hypotéky tzv. Americké hypotéky se účel neřeší.

V dnešní době bude velmi těžké nalézt vhodný způsob získání prostředků k financování vlastního bydlení nebo rekonstrukce. Také už nebude snadné ani refinancování úvěru, jak tomu bylo doposud, neboť to nemusí znamenat pouhé snížení splátek, ale spíše

prodloužení doby splatnosti a ve výsledku žadatelé zaplatí více na úrocích. Důvodem je vyšší úroková sazba, která by v nejbližší době neměla klesat.

Z důvodu rychlejšího se zvyšování cen nemovitostí oproti příjmům občanů, je pravděpodobné, že žádat o úvěr budou i rizikovější klienti a z toho důvodu tvoří banka preventivní opatření.

Díky novým opatřením České národní banky, která byla provedena v roce 2018 až 20 % žadatelů nesplnilo podmínky pro získání hypotečního úvěru.

Tím, jak se zdražují ceny nemovitostí a zpřísňují podmínky pro získání úvěru, se očekává, že v budoucnu na hypotéky nedosáhne až 30 % žadatelů a rodin. Náročnější to bude zejména pro žadatele, kteří bydlí v Praze nebo v Brně, kde jsou ceny nemovitostí ovlivněny vyššími příjmy žadatelů.

Budoucí žadatelé by si měli proto uvědomit, že banka, která nabízí nejmenší úrokovou sazbu ještě neznamená, že nabídne nejvýhodnější úvěr, neboť každá banka může mít skryté poplatky, které na začátku nemusí být povinně vyčísleny. Velmi důležitý je tedy ukazatel RPSN neboli roční procentní sazba nákladů. A tak by se klienti měli zaměřit i na jiné aspekty na základě, kterých budou později zažádat o finanční prostředky pro jakýkoli účel.

Pro lepší orientaci ve financování by budoucí žadatelé mohli využít služeb finančních poradců, kteří jsou velkou pomocí nejen při výběru hypotečních úvěrů, ale i v průběhu vyřizování celého úvěru. V této oblasti se orientují mnohem lépe a dokáží přesně danému klientovi „ušít“ hypotéku na míru ať už za účelem rekonstrukce, koupě nemovitosti nebo za jiným účelem. Klienti a žadatelé o jejich funkci ještě moc nevědí, a nejsou zvyklí na využívání jejich služeb, jsou nedůvěřiví vůči jejich výběru, ale přitom jim ušetří čas a peníze. Je dobré se u nich informovat, velmi často komunikují přímo s bankéři a bankami a znají různé slevy, které mohou aplikovat při vyřizování úvěrů, pojištění, refinancování a dalších bankovních službách, na které obyčejný žadatel nedosáhne.

7 Seznam použitých zdrojů

BARDOVÁ, Dagmar. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4.

BRČÁK, Josef. *Česká republika ve světle ekonomických teorií*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-369-8.

BRČÁK, Josef, Bohuslav SEKERKA, Lucie SEVEROVÁ a Dana STARÁ. *Makroekonomie: makroekonomický přehled*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-708-5.

BRČÁK, Josef, Bohuslav SEKERKA a Dana STARÁ. *Makroekonomie - teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-492-3.

DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. *Právo hypotečního úvěrování*. Praha: C.H. Beck, 2001. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-384-1.

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-7201-515-X.

HOWARD, Timothy. *The mortgage wars: inside Fannie Mae, big-money politics, and the collapse of the American dream*. New York: McGraw-Hill, 2014. ISBN 978-0-07-182109-4.

HYBLEROVÁ, Šárka. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. V Liberci: TU, 2010. ISBN 978-80-7372-673-7.

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

JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. Praha: Grada, 2009. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-1653-4.

JURÍK, Pavel. *Historie bank a spořitelén v Čechách a na Moravě*. Praha: Libri, 2011. ISBN 978-80-7277-488-3.

PAVELKA, František. *Hypotéční úvěry*. Praha: Hospodářská komora České republiky, c1995.

PAZOUREK, Josef, ed. *Ottův obchodní slovník*. V Praze: Nákladem J. Otty, [1912].

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

POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-152-9.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 6., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2007. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2233-7.

REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. ISBN 80-7261-132-1.

SAMUELSON, Paul Anthony a William D NORDHAUS. *Ekonomie: 19. vydání*. Praha: NS Svoboda, 2013. ISBN 978-80-205-0629-0.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 2. aktualizované vyd. Praha: Grada, 2001. ISBN 80-247-0127-8.

WÖHE, Günter a Eva KISLINGEROVÁ. *Úvod do podnikového hospodářství*. 2., přeprac. a dopl. vyd. Přeložil Zuzana MAŇASOVÁ. V Praze: C.H. Beck, 2007. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7179-897-2.

Novinové publikace

ČNB zpřísní od října pravidla pro poskytování hypoték [online]. ČR: ČESKÉ NOVINY, 2018 [cit. 2019-03-01]. ISSN 1213-5003. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/cnb-zprisni-od-rijna-pravidla-pro-poskytovani-hypotek-videozaznam/1630819>

Lidové noviny: Plat 27 tisíc už na větší byt nepostačí. MAFRA, 2018. ISSN 1213-1385.

Mladá Fronta Dnes: Plat 27 tisíc už na větší byt nepostačí. 2018, **06/2018**. ISSN 1210-1168.

Elektronické zdroje

Aktuální sazby hypoték: Zdražování hypoték se zastavilo [online]. ČR: hypindex.cz, 2019 [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-zdrazovani-hypotek-se-zastavilo/>

Americká hypotéka od Raiffeisenbank [online]. ČR: Setrilek.cz, 2017 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: <https://www.skrtilek.cz/americka-hypoteka-od-raiffeisenbank/>

ČNB se nevzdává. S hypotékami jde pro reparát [online]. ČR: hypindex.cz, 2018 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/cnb-se-nevzdava-s-hypotekami-jde-pro-reparat/>

ČNB zavádí nové limity na hypotéky [online]. ČR: ČNB NÁRODNÍ BANKA, 2018 [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html

Dokumenty ke stažení: Výroční zprávy [online]. ČR: Česká spořitelna, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/dokumenty-ke-stazeni#/17/Vyrocnizpravy>

Dosáhnete na hypotéku? Záleží i na typu příjmu [online]. ČR: hypindex.cz, 2018 [cit. 2019-02-22]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/dosahnete-na-hypoteku-zalezi-i-na-typu-prijmu/>

Equa bank – nová banka se slibnými produkty a zajímavou historií [online]. ČR: TopSrovnani.cz, 2011 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.topsrovnani.cz/aktuality/equa-bank-nova-banka-se-slibnymi-produkty-a-zajimavou-historii>

Equa bank [online]. ČR: Equa bank, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz>

Equa bank a.s.- Účelová hypotéka [online]. ČR: Penize.cz, 2019 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/241520-equa-bank-a-s-ucelova-hypoteka>

Fakta a výsledky: Komerční banka, a.s. [online]. ČR: Komerční banka, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/fakta-a-vysledky>

Finanční výsledky a informace: Výroční zprávy Skupiny MONETA [online]. ČR: MONETA Money Bank, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://investors.moneta.cz/financial-results>

Historie hypotečních úvěrů [online]. ČR: partners.cz, 2012 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

Historie KB [online]. ČR: Komerční banka, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/historie-kb>

Historie naší banky [online]. ČR: MONETA Money Bank, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/historie>

Historie [online]. ČR: UniCredit bank, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance/banka/o-bance.html#historie>

Hypoteční banka, a.s. [online]. ČR: Hypoteční banka, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

Hypoteční banka, a.s. [online]. ČR: Půjčka.co, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.pujcka.co/hypotecni-banka-a-s>

Hypoteční úvěry napříč historií [online]. ČR: hypoindex.cz, 2017 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

Hypotéky [online]. ČR: Penize.cz, 2019 [cit. 2019-02-22]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky>

Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru: Zákon o spotřebitelském úvěru [online]. ČR: epravo.cz, 2016 [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelksem-uveru-103572.html>

HYPOTÉKY ČEKÁ OD ŘÍJNA DALŠÍ OMEZENÍ [online]. ČR: banky.cz, 2018 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/hypoteky-ceka-od-rijna-dalsi-omezeni/>

Hypotéky už levné nebudou.: Zmapovali jsme poslední vývoj na hypotečním trhu [online]. ČR: Peak.cz, 2018 [cit. 2019-02-22]. Dostupné z: <https://www.peak.cz/hypoteky-uz-levne-nebudou-zmapovali-jme-posledni-vyvoj-na-hypotecnim-trhu/13144/>

Jak prokážu příjmy pro získání hypotéky? [online]. ČR: hypoteční kalkulačka, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/informace-o-hypotekach/jak-prokazu-prijmy-pro-ziskani-hypoteky>

Jaká omezení hypoték nás čekají od 1. 10. 2018? [online]. ČR: měsíc.cz, 2018 [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/jake-omezeni-hypotek-nas-cekaji-od-1-10-2018/>

MBank - mHypotéka Light do 80% [online]. ČR: Penize.cz, 2019 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/322488-mbank-mhypoteka-light-do-80>

MBank získala od svojho vzniku vyše 90 tisíc klientov [online]. Bratislava: SME Ekonomika, 2009 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://ekonomika.sme.sk/c/5068900/mbank-ziskala-od-svojho-vzniku-vyse-90-tisic-klientov.html>

MONETA Money Bank a.s. [online]. ČR: OKfin, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.okfin.cz/profil-y-spolocnosti/moneta-money-bank-as>

Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů [online]. ČR: Hypoteční banka, 2016 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskovezpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>

O bance [online]. ČR: UniCredit bank, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance/banka/o-bance.html>

O ČSOB a skupině [online]. ČR: ČSOB, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>

Povinně uveřejňované informace - archiv [online]. ČR: Equa bank, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/dulezite-dokumenty/povinne-uverejnovane-informace/archiv#informace-pro-spotrebitele>

Povinně uveřejňované informace [online]. ČR: SBERBANK, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.sberbankcz.cz/vyrocní-zpravy-a-hospodarske-vysledky>

Povinně uveřejňované informace: Výroční zprávy [online]. ČR: ČSOB, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/povinne-uverejnovane-informace>

Profil společnosti skupiny Wüstenrot [online]. ČR: Wüstenrot, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolocnosti>

Představujeme Vám Sberbank [online]. ČR: finparada.cz, 2014 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://finparada.cz/2288-Predstavujeme-Vam-Sberbank.aspx>

PŘEHLEDNĚ: Jakou hypotéku nově získá žadatel s platem 23 tisíc čistého? [online]. ČR: iDNES.cz/Ekonomika, 2018 [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/hypoteky-v-cesku-zmeny-2018.A180612_221329_ekonomika_jumi

Raiffeisenbank a.s. [online]. ČR: cpm- czech property market, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <http://www.ecpm.cz/cz/firma/625-raiffeisenbank-a-s-praha-4>

Seznamte se s mBank [online]. ČR: mbank, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/o-nas/o-bance/>

SEZNAMTE SE S RAIFFEISENBANK A.S. [online]. ČR: Raiffeisenbank, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>

Silná finanční skupina ČSOB: Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB) [online]. ČR: Hypoteční banka, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/silna-financni-skupina-csob/>

SOVOVÁ, Eva a Monika LUKEŠOVÁ. *IDNES.cz/Finance: Zájem o hypotéky stoupá, rostou však i úrokové sazby* [online]. MAFRA, 2018, **08/2018** [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypindex-hypoteky-prumerna-urokova-sazba-srpen-2018.A180917_092307_pujcky_sov

Stavíme na tradici [online]. ČR: Wüstenrot, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/kariera-u-nas>

Typy hypoték (hypotečních úvěrů) [online]. ČR: Kurzycz, 2016 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

Výroční a pololetní zprávy [online]. ČR: KB, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/pro-investory/vykazy-a-vysledky/vyrocní-a-pololetní-zpravy>

Výroční zpráva [online]. ČR: Hypoteční banka, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/zpravy-o-hospodareni-dokumenty/2017/>

Výroční zprávy - Stavební spořitelna [online]. ČR: Wüstenrot, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace/vyrocní-zpravy-stavební-sporitelna>

Výroční zprávy [online]. ČR: UniCredit bank, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance/vysledky/vyrocní-zpravy.html>

Výsledky hospodaření: Výroční zprávy [online]. ČR: Raiffeisenbank, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/vysledky-hospodareni/vyrocní-zpravy>

Vývoj úrokových sazeb hypoték [online]. ČR: GOLEM FINANCE, 2018 [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: https://www.golemfinance.cz/cz/vyvoj-urokovychsazeb?utm_source=Penize.cz&utm_medium=link&utm_content=link%2Bpod%2Bgrafem&utm_campaign=penize.cz

Wüstenrot hypoteční banka a.s. - Hypotéka Wüstenrot do 80 % [online]. ČR: Penize.cz, 2019 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/322843-wustenrot-hypotecni-banka-a-s-hypoteka-wustenrot-do-80>

Wüstenrot umožňuje pořízení nemovitosti v klidu se schválenou Hypotékou dopředu [online]. ČR: Wüstenrot, 2018 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/novinky/2018/wustenrot-umoznuje-porizeni-nemovitosti-v-klidu-se-schvalenou-hypotekou-dopredu>

Zájem o hypotéky stoupá, rostou však i úrokové sazby [online]. ČR: iDNES.cz/Finance, 2018 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoindex-hypoteky-prumerna-urokova-sazba-srpen-2018.A180917_092307_pujcky_sov

Základní právní předpisy [online]. ČR: Česká bankovní asociace, 2008 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.czech-ba.cz/cs/legislativa/zakladni-pravni-predpisy>

Zákon o spotřebitelském úvěru [online]. ČR: Zákon pro lidi.cz, 2016 [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257/zneni-20190104#cast5>

ŽADATEL O HYPOTEČNÍ ÚVĚR [online]. ČR: Top-in.cz, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/zadatel-o-hypotecni-uver/>

Elektronické dokumenty

Česká spořitelna [online]. ČR: Česká spořitelna, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/vseobecna_prezentace.pdf

Hypotéka České spořitelny [online]. ČR: Česká spořitelna, 2018 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Systemy_a_aplikace/Extranet/MSF/Prilohy/Hypotahak.pdf

Specifikace hypotečních úvěrů: Hypoteční bankovníctví 07 [online]. ČR: Masarykova univerzita, 2008 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: https://is.muni.cz/el/1456/jaro2008/PFSPSA/um/Hypotecni_bankovnictvi_07.pdf

8 Přílohy

Tabulka 33- Klasické úvěry

Banka	Poplatek za poskytnutí	Max výše úvěru k zástavě	LTV	Max doba splatnosti	Max věk	Max fixace	Min úvěr	Max úvěr
Sberbank	- Kč	90 %	80 %	30 let	70 let	10 let	300 000Kč	20 000 000Kč
Komerční banka	2 900 Kč	90 %	80 %	30 let	individuálně	10 let	200 000 Kč	není
Hypoteční banka=ČSOB	- Kč	90 %	70- 80%	30 - 40let	70 let	10 let	300 000 Kč	není
UniCredit Bank	2 900 Kč	90 %	80 %	33 let	70 let	10 let	200 000 Kč	není
MONETA Money Bank	- Kč	90 %	80 %	34 let	70 let	10 let	300 000 Kč	není
Wüstenrot hypot. banka	2 400 Kč	90 %	80 %	30 let	75 let	7 let	300 000 Kč	90 % zástavní hodnoty
Raiffeisenbank	- Kč	90 %	80 %	30 let	70 let	10 let	300 000 Kč	20 000 000Kč
Equa bank	2 800 Kč. fixace 1 r. 0Kč fixace 3-5 let	90 %	60 %	30 let	70 let	5 let	300 000 Kč	25 000 000Kč
mBank	- Kč	90 %	80 %	40 let	70 let	5 let	200 000 Kč	15 000 000Kč
Česká spořitelna	- Kč	90 %	80 %	30 let	70 let	20 let	300 000 Kč	90 % hodnoty

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

Tabulka 34- Neúčelové úvěry

Banka	Poplatek za poskytnutí	Max výše úvěru k zástavě	Max doba splatnosti	Max fixace	Min úvěr	Max úvěr
Sberbank	- Kč	70 %	25 let	5 let	300 000 Kč	5 000 000 Kč
Komerční banka	2 900 Kč	70 %	20 let	10 let	200 000 Kč	2 000 000 Kč
Hypoteční banka= ČSOB	2 900 Kč	70 %	20 let	5 let	200 000 Kč	5 000 000 Kč
UniCredit Bank	2 900 Kč	70 %	20 let	10 let	200 000 Kč	není
MONETA Money	2 900 Kč	70 %	20 let	10 let	300 000 Kč	není
Wüstenrot	2 400 Kč	70 %	20 let	5 let	150 000 Kč	není
Raiffeisenbank	- Kč	70 %	20 let	15 let	300 000 Kč	5 000 000 Kč
Equa bank	- Kč	70 %	20 let	5 let	200 000 Kč	25 000 000 Kč
mBank	- Kč	75 %	20 let	5 let	200 000 Kč	4 000 000 Kč
Česká spořitelna	- Kč	70 %	20 let	15 let	200 000 Kč	25 000 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, data: Fincentrum, 2018 [online]

ⁱ Komunální úvěr, je úvěr, který je zajištěný pohledávkou k nemovitosti obce nebo jiného územního celku.

ⁱⁱ Meliorace znamená opatření směřující ke zlepšení půdy

ⁱⁱⁱEskont je úvěr zajištěný pohledávkou, reeskont je opakovaný eskont.