



# Možnosti financování bydlení v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr

## Bakalářská práce

*Studijní program:* B6208 – Ekonomika a management

*Studijní obor:* 6208R175 – Ekonomika a management služeb - Finanční a pojišťovací služby

*Autor práce:* **Kateřina Žitná**

*Vedoucí práce:* Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.



## Zadání bakalářské práce

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

*Jméno a příjmení:* **Kateřina Žitná**  
*Osobní číslo:* E16000169  
*Studijní program:* B6208 Ekonomika a management  
*Studijní obor:* B6208R175 – Ekonomika a management služeb – Finanční a pojišťovací služby  
*Zadávací katedra:* katedra financí a účetnictví  
*Vedoucí práce:* Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.  
*Konzultant práce:* Ing. Monika Benešová  
Era finanční centrum - hypoteční specialista

*Název práce:* **Možnosti financování bydlení v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr**

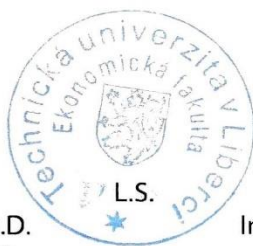
### Zásady pro vypracování:

1. Problematika bydlení a jeho financování.
2. Význam hypotečního úvěru při financování bydlení a jeho specifika.
3. Zhodnocení současné situace na trhu hypotečních úvěrů v ČR.
4. Zpracování případové studie financování bydlení; výběr nejvhodnější varianty.

*Seznam odborné literatury:*

- AALBERS, Manuel. 2016. *The financialization of housing: a political economy approach*. Abingdon: Routledge, Routledge studies in the modern world economy. ISBN 9781315668666. Dostupné z: <http://taylorfrancis.com/books/9781315668666>.
- KANTNEROVÁ, Jitka. 2016. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-595-4.
- PEKOVÁ, Jitka, Jaroslav PILNÝ a Marek JETMAR. 2012. *Veřejný sektor - řízení a financování*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7357-936-4.
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. 2014. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4832-0.
- PROQUEST. 2018. *Databáze článků ProQuest* [online]. Ann Arbor, MI, USA: ProQuest. [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <http://knihovna.tul.cz/>

*Rozsah práce:* min. 30 normostran  
*Forma zpracování:* tištěná / elektronická  
*Datum zadání práce:* 1. října 2018  
*Datum odevzdání práce:* 31. srpna 2020



prof. Ing. Miroslav Žižka, Ph.D.  
děkan Ekonomické fakulty

Ing. Martina Černíková, Ph.D.  
vedoucí katedry

V Liberci dne 31. října 2018

## Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím mé bakalářské práce a konzultantem.

Současně čestně prohlašuji, že texty tištěné verze práce a elektronické verze práce vložené do IS STAG se shodují.

14. 4. 2019

Kateřina Žitná

## **Anotace**

Bakalářská práce se zabývá financováním bydlení v České republice, důraz je kladen na hypoteční úvěry. Práce se skládá z teoretické a praktické části. Teoretická část bakalářské práce se zaměřuje především na problematiku bydlení a jeho financování, dále na význam a specifika hypotečních úvěrů a také na aktuální situaci v oblasti bydlení a hypotečních úvěrů v České republice. Praktická část se věnuje porovnání hypotečního úvěru a překlenovacího úvěru ze stavebního spoření na základě nabídek bank a stavebních spořitelen v České republice. Nejprve je vyložen modelový příklad fiktivních investorů, poté následuje představení vybraných bank a stavebních spořitelen. Dále jsou uvedeny jejich nabídky hypotečních úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření, které jsou vhodné pro daný modelový příklad. V závěru praktické části je provedeno vyhodnocení nabídky a výběr nejvhodnějšího způsobu financování bydlení modelového příkladu.

## **Klíčová slova**

banka, bydlení, financování, hypoteční úvěr, klient, překlenovací úvěr ze stavebního spoření

## **Annotation**

### **Possibilities of financing housing in the Czech Republic focused on the mortgage loan**

Bachelor thesis deals with the financing of housing in the Czech Republic focused on mortgage loan. The thesis is composed of two parts: theoretical and practical. The theoretical part of the thesis is focused on housing concepts and financing and it focuses on the importance and specifications of mortgage loans and on the current situation in the area of housing and mortgage loans in Czech Republic. The practical part deals with the comparison of a mortgage loan and a bridging loan from building savings based on the offers of banks and building societies in the Czech Republic. In this part, firstly a model example of fictitious investors is introduced, followed by a description of chosen banks and building savings companies and their offer of mortgage loans and bridging loans from building savings. In conclusion, the thesis evaluates the offer and choice of the most suitable way for the financing of housing for the given model example.

## **Key Words**

bank, bridging loan from building savings, client, financing, housing, mortgage loan

# Obsah

Seznam ilustrací.....	9
Seznam tabulek.....	10
Seznam zkratk.....	11
Úvod.....	12
<b>1 Problematika bydlení a jeho financování.....</b>	<b>13</b>
<b>1.1 Specifika bydlení .....</b>	<b>13</b>
<b>1.2 Nájemní bydlení nebo vlastní bydlení .....</b>	<b>14</b>
1.2.1 Výhody a nevýhody nájemního bytu.....	14
1.2.2 Výhody a nevýhody vlastního bydlení.....	15
<b>1.3 Podpora bydlení v České republice .....</b>	<b>15</b>
1.3.1 Programy financované z rozpočtu Ministerstva pro místní rozvoj.....	16
1.3.2 Příspěvek na bydlení v České republice .....	16
1.3.3 Státní fond rozvoje bydlení .....	17
1.3.4 Daňové zvýhodnění spojené s úvěry na bytové potřeby .....	17
<b>2 Hypoteční úvěry.....</b>	<b>19</b>
<b>2.1 Vývoj hypotečních úvěrů .....</b>	<b>19</b>
<b>2.2 Typy hypotečních úvěrů .....</b>	<b>20</b>
<b>2.3 Úroková sazba u hypotečních úvěrů.....</b>	<b>21</b>
<b>2.4 Splátka hypotečního úvěru.....</b>	<b>23</b>
<b>2.5 Výběr hypotečního úvěru .....</b>	<b>24</b>
<b>2.6 Průběh vyřizování hypotečního úvěru .....</b>	<b>25</b>
2.6.1 Dokumenty potřebné k žádosti o hypoteční úvěr .....	26
<b>2.7 Refinancování hypotečního úvěru .....</b>	<b>26</b>
<b>2.8 Porovnání hypotečního úvěru se stavebním spořením.....</b>	<b>27</b>
<b>3 Zhodnocení současné situace na trhu hypotečních úvěrů v České republice .....</b>	<b>29</b>
<b>3.1 Česká národní banka a její role v oblasti hypotečních úvěrů .....</b>	<b>29</b>
3.1.1 Regulace ze strany České národní banky .....	29
3.1.2 Zpřísnění podmínek Českou národní bankou .....	30
<b>3.2 Vývoj trhu hypotečních úvěrů v roce 2017 a 2018 .....</b>	<b>32</b>
<b>3.3 Hypoteční úvěry v České republice v porovnání s vybranými státy Evropy .....</b>	<b>34</b>
<b>3.4 Předpokládaný vývoj hypotečních úvěrů.....</b>	<b>35</b>
<b>4 Případová studie financování bydlení .....</b>	<b>37</b>
<b>4.1 Modelový příklad na financování bydlení.....</b>	<b>37</b>

<b>4.2 Nabídka hypotečních úvěrů vybraných bank.....</b>	<b>39</b>
4.2.1 Poštovní spořitelna, a.s. ....	39
4.2.2 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ....	40
4.2.3 MONETA Money Bank, a.s. ....	41
<b>4.3 Porovnání nabídky vybraných bank .....</b>	<b>42</b>
<b>4.4 Nabídka překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření vybraných stavebních spořitelen .....</b>	<b>44</b>
4.4.1 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. ....	44
4.4.2 Českomoravská stavební spořitelna, a.s. ....	45
<b>4.5 Porovnání nabídky překlenovacího úvěru vybraných stavebních spořitelen .....</b>	<b>46</b>
<b>4.6 Porovnání nabídky hypotečních úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření.....</b>	<b>48</b>
<b>Závěr.....</b>	<b>50</b>
<b>Seznam použité literatury.....</b>	<b>52</b>



## Seznam ilustrací

Obr. 1: Výše hypotečního úvěru v závislosti na výši příjmu.....	31
Obr. 2: Úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2017 a 2018.....	33

## Seznam tabulek

Tab. 1: Vývoj hypotečních úvěrů v roce 2018 .....	32
Tab. 2: Předpokládaný rozpočet fiktivních investorů .....	38
Tab. 3: Nabídka hypotečního úvěru vybraných bank .....	43
Tab. 4: Nabídka hypotečního úvěru vybraných bank včetně pojištění .....	43
Tab. 5: Parametry nabídky překlenovacího úvěru .....	46
Tab. 6: Parametry nabídky řádného úvěru .....	47

## Seznam zkratek

BRKI	Bankovní registr klientských informací
CRÚ	Centrální registr úvěrů
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
ČNB	Česká národní banka
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
DSTI	poměr měsíční splátky úvěru vůči čistému měsíčnímu příjmu dlužníka
DTI	poměr dluhu k čistému ročnímu příjmu žadatele
LTV	poměr úvěru a hodnoty zastavěné nemovitosti
NRKI	Nebankovní registr klientských informací
RPSN	roční procentní sazba nákladů
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SOLUS	Sdružení na ochranu leasingu a úvěru spotřebitelů
UniCredit Bank	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

# Úvod

Bakalářská práce se zabývá možnostmi financování bydlení v České republice se zaměřením na hypoteční úvěry. Text je rozdělen na dvě části (teoretickou a praktickou), první část z nich se věnuje problematice bydlení a jeho financování. Teoretická část je zaměřena především na hypoteční úvěr, na jeho specifika a význam při financování bydlení. Závěrem teoretické části je zhodnocení současné situace na trhu hypotečních úvěrů v České republice, kde je rovněž popsán vývoj uplynulých dvou let a nastíněn předpokládaný vývoj v letech následujících.

Praktická část bakalářské práce se zabývá výběrem nejvhodnějšího produktu na financování bydlení. Nejprve je zpracován modelový příklad fiktivních investorů pro financování bydlení a poté následuje představení vybraných bank a stavebních spořitelen. Dále jsou uvedeny jejich nabídky hypotečních úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření, které jsou vhodné pro daný modelový příklad. Závěr praktické části zahrnuje porovnání finančních produktů pro financování bydlení, kterými byl hypoteční úvěr a překlenovací úvěr ze stavebního spoření a výběr nejvhodnější nabídky.

Cílem bakalářské práce je zpracování případové studie financování bydlení a výběr nejvhodnějšího způsobu financování pro konkrétní modelový příklad fiktivních investorů na základě nabídek hypotečních úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření vybraných bank a stavebních spořitelen.

# 1 Problematika bydlení a jeho financování

Bydlení patří mezi základní potřeby každého člověka. Jedná se o potřebu, která je předpokladem rozvoje dalších stránek lidského života, kam lze zařadit obnovu fyzických a duševních sil, péči o rodinu, zachování dobrého zdraví, možnost vzdělávání aj. Domov (jakožto jedna ze základních lidských potřeb) je nezbytný pro sociální a fyzickou reprodukci. Úroveň bydlení patří mezi hlavní ukazatele životní úrovně člověka, na bydlení tedy lze nahlížet jako na majetek, ale zároveň i jako na závazek. (Aalbers, 2016; Peková, 2012)

## 1.1 Specifika bydlení

Pojem bydlení lze charakterizovat několika specifiky, těmi hlavními jsou:

### **Komplexnost**

Nemovitosti, které slouží k bydlení se navzájem liší v mnoha různých charakteristikách, jež poskytují svým obyvatelům odlišné bytové služby, v důsledku toho patří mezi nej-složitější zboží. Jako příklad lze uvést velikost podlahové plochy, design, stáří stavby, velikost a počet pokojů, kvalitu stavebních materiálů a další. Předešlý výčet by mohl zahrnovat také faktory jako je kvalita ovzduší, sociální kultura obyvatel, míra kriminality, hlučnost, dostupnost a kvalita vzdělání, kulturních a zdravotních zařízení a mnoho dalších. (Lux, 2011)

### **Zakořeněnost v prostoru**

Zakořeněnost nemovitosti je jednou z jeho hlavních charakteristik. Nemovitosti není možné přesunout jinam, což je jeden z hlavních rozdílů oproti ostatnímu zboží. V důsledku toho dochází k přizpůsobování trhů a k regionální segmentaci trhů. Lokalita, kde se nemovitost nachází je jedním z klíčových faktorů při stanovení ceny nemovitosti. Ceny pozemků a bytů ve velkých centrech jsou vyšší oproti cenám v místech vzdálenějších od centra.

### **Vysoké transakční náklady**

Bydlení je spojeno s vyššími náklady, jedná se především o nalezení bydlení, jeho zařízení a přestěhování. U ceny zboží je důležitá také cena jeho získání, lze předpokládat, že právě vysoké transakční náklady mohou být důvodem odrazení kupujících, ale i prodávajících.

### **Investice do vlastnického bydlení**

Z právního hlediska jsou dvě základní formy užívání bydlení, vlastnické a nájemní bydlení. Vlastnické bydlení je kromě dlouhodobé spotřeby i investicí do domácnosti. Také investice do bydlení nese s sebou možnost realizace zisku ale i ztráty.

### **Stát**

Stát hraje na trhu s bydlením významnou roli, na jedné straně je to snaha o lepší fungování trhu a odstranění nebezpečí vznikem působení externalit. To znamená, že stát stanovuje pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů a fungování bank a také napomáhá vznikání přehledů o cenách pro lepší získání informací o trhu s bydlením. Stát také určuje stavební, bezpečnostní, požární, hygienické a další normy. Na druhé straně se stát snaží zvýšit dostupnost bydlení, lze říci, že na trhu s bydlením působí jako ochránce slabších, pro které je dostupnost bydlení horší. To znamená pobírání dávek, odpouštění daní, nenávratné dotace, zvýhodněné půjčky nebo také výstavbu státních a obecních bytů. (Lux, 2011)

## **1.2 Nájemní bydlení nebo vlastní bydlení**

Nejčastějšími dvěma formami bydlení jsou nájemní byt a vlastní bydlení. Obě zmíněné varianty mají své výhody a nevýhody. Výběr je individuální, neboť záleží na každém člověku, jaké řešení je pro něho v dané situaci výhodnější. (Peková, 2012)

### **1.2.1 Výhody a nevýhody nájemního bytu**

Vhodnější variantou prvního bydlení je nájemní byt. Nájemné, které se platí každý měsíc není tak vysoké jako náklady na pořízení vlastního bydlení. Po několika desítkách let bydlení v nájemním bytě jsou ale celkové výdaje vyšší. Další výhodou nájemního bydlení oproti bydlení ve vlastním je volnost – lze předpokládat, že možnost okamžitého odstěhování

je jednodušší, v případě vlastnictví je tato volnost do značné míry omezena. Nájemce nájemního bytu se nemusí starat o opravy, rekonstrukce nebo o některé vybavení, které má povinnost zajistit majitel nemovitosti. Další výhodou je, že se nemusí platit daň z nemovitých věcí a levnější je také pojištění domácnosti, jelikož se nepojišťuje celá nemovitost, ale pouze věci v ní. Vlastní bydlení je však spojeno s pocitem jistoty ohledně bytové situace, kdežto nájemce nemá dlouhodobou jistotu. (Srovnej, 2009)

### **1.2.2 Výhody a nevýhody vlastního bydlení**

Za jednu z hlavních výhod vlastního bydlení se obvykle považují výdaje, které lidé dávají do jejich vlastního domu. Vlastní bydlení dává také větší pocit jistoty a lze si ho zařídit dle vlastních představ. Další výhodou z hlediska financování bydlení je v případě hypotečního úvěru jeho splacení, čímž se lidé „zbaví“ největších výdajů spojených s bydlením, zatímco nájemné se platí neustále. Splátka hypotečního úvěru je relativně stabilní a lze předpokládat její vývoj, což u nájemného neplatí. Naopak nevýhodou vlastního bydlení je případné stěhování, jelikož v takovém případě lidé musí řešit prodej nemovitosti a následně kupříkladu nákup jiné. Dalšími nevýhodami jsou platby daně z nemovitých věcí, pojištění nemovitosti a výdaje na opravy. (Srovnej, 2009)

## **1.3 Podpora bydlení v České republice**

Jak již bylo zmíněno, stát má na trhu s bydlením významnou roli. Základními programy, jimiž stát podporuje dostupnost bydlení je cílená politika v sociálním bydlení, podpora výstavby nových sociálních bytů, příspěvky na bydlení a možnost odpočtu úroků z daňového základu a úroková dotace z vlastnického bydlení. V České republice je oblast bydlení podporována především pomocí programu Ministerstva pro místní rozvoj a podpory ze Státního fondu rozvoje bydlení. (Hyblerová, 2010)

### **1.3.1 Programy financované z rozpočtu Ministerstva pro místní rozvoj**

Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky disponuje několika programy, které se podílí především na financování oprav starého bytového fondu. Jedná se o programy Podpora bydlení, konkrétně podprogram Podporované byty, podprogram Technická infrastruktura a Bytové domy bez bariér a dotační tituly Pečovatelství byt a Komunitní dům seniorů. (MMR, 2019)

**Podprogram Podporované byty** slouží k poskytování sociálního bydlení pro osoby, jež mají zhoršený přístup k bydlení z důvodu zvláštních potřeb zapříčiněných jejich nepříznivou sociální situací. Podporuje tedy vznik bytových jednotek pro tyto občany. (MMR, 2019)

Cílem **podprogramu Technická infrastruktura** je rozšíření nabídky investovaných pozemků určených pro výstavbu rodinných nebo bytových domů. Obec může obdržet dotaci ve výši 80 000 Kč na 1 pozemek, na němž vznikne rodinný nebo bytový dům. (MMR, 2019)

Cílem **podprogramu Bytové domy bez bariér** je růst kvality bytového fondu na základě odstranění bariér při vstupu do domu a do výtahu. V nemovitostech, které nejsou vybaveny výtahy a mají k tomu stavebně technické předpoklady, dojde k výstavbě výtahů. (MMR, 2019)

### **1.3.2 Příspěvek na bydlení v České republice**

Příspěvky na bydlení jsou adresnými sociálními dávkami, které mají při splnění podmínek dle zákona o státní a sociální podpoře č. 117/1995 Sb. § 24 nárokový charakter. Příspěvek na bydlení přispívá k pokrytí nákladů rodinám nebo jednotlivcům, kteří dosahují nízkých příjmů. Nárok na příspěvek na bydlení má vlastník nebo nájemce bytu, který je v něm přihlášen k trvalému pobytu a jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,3 (na území hlavního města Prahy 0,35). Současně pokud součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,3 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35) není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Normativní náklady na bydlení jsou využívány v rozhodování o příspěvku na bydlení, jejich výše



odpovídá průměrným nákladům na bydlení podle velikosti obce a počtu členů v domácnosti. V normativních nákladech je zahrnuto nájemné, tedy srovnatelné náklady cen služeb a energií, které jsou propočítány na průměrnou spotřebu služeb a energií a přiměřenou velikosti bytů pro daný počet osob žijících trvale v domácnosti. Výhodami tohoto způsobu pomoci jsou příspěvky nevytvářející dlouhodobé rozpočtové závazky a jejich poskytování pouze potřebným, jsou pružné a jejich vyplacení může rychle reagovat na změnu situace daných domácností. (MPSV, 2018)

### **1.3.3 Státní fond rozvoje bydlení**

Státní fond rozvoje bydlení (dále jen SFRB) podporuje rozvoj bydlení v České republice v souladu s koncepcí bytové politiky do roku 2020, která byla schválena vládou České republiky. Mezi úkoly SFRB patří podporování udržitelného rozvoje obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. Tyto úkoly realizuje prostřednictvím úvěrových programů.

Mezi hlavní podporované programy SFRB patří: Program na výstavbu nájemního bydlení, Program na podporu oprav domů postavených panelovou technologií – PANEL, poskytování nízkouročených úvěrů mladým lidem do 36 let na novou výstavbu bytů, úvěrový program na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou a úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu. (SFRB, 2018)

### **1.3.4 Daňové zvýhodnění spojené s úvěry na bytové potřeby**

Na odpočet úroků z úvěrů na bytové potřeby od základu daně z příjmů fyzických osob má nárok poplatník daně z příjmů fyzických osob, pokud úvěr na bytové potřeby splňuje podmínky ustanovení § 15 odst. 3 Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Mezi úvěry na bytové potřeby podle zákona o daních z příjmů patří hypoteční úvěr poskytnutý bankou, úvěr předhypoteční a doplňkový poskytnutý k hypotečnímu úvěru, úvěr ze stavebního spoření a úvěr překlenovací poskytnutý stavební spořitelnou. Je možné odečtení úroků z úvěru, který byl pořízen na bytové potřeby. Mezi bytové potřeby patří výstavba, koupě a údržba domu, bytu, nebo jednotky nebo změna stavby domu, bytu nebo jednotky. (Zákon č. 586/1992 Sb.)

Při prvním uplatnění nároku nezdanielné části základu daně je nutné doložit kopii smlouvy o poskytnutém úvěru, poté se každý rok dokládá potvrzení o zaplacených úrocích. Jestliže se jedná o výstavbu nebo koupi bytové potřeby musí plátce (tedy vlastník nemovitosti) po celou dobu zdaňovacího období vlastnit a užívat nemovitosti k trvalému bydlení – ať už sám nebo jeho blízcí příbuzní. Úroky z úvěrů na bytové potřeby lze uplatnit v ročním zúčtování nebo v daňovém přiznání daně z příjmů, kde je možné z daňového základu odečíst částku úroků zaplacených z úvěru na bydlení až ve výši 300 000 Kč za rok jako nezdanielnou část základu daně. (Zákon č. 586/1992 Sb.)

## 2 Hypoteční úvěry

V dnešní době se bez hypotečního úvěru neobejde téměř žádný člověk, který si chce pořídit vlastní bydlení. V současnosti je možné získat hypoteční úvěr na financování různých účelů, může se jednat o financování koupě nemovitosti, vybavení bytu, koupi automobilu ale také na dovolenou. Hypoteční úvěry se od jiných úvěrů liší ručením, je nutné mít zástavní právo k nemovitosti. (Syrový, 2009)

Hypoteční úvěry jsou v České republice upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kde je hypoteční úvěr definován jako: „*Úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv [§ 32 odst. 3 písm. a)] teprve dnem, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci.*“ (Zákon č. 190/2004 Sb., § 28, odst. 3)

### 2.1 Vývoj hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry mají svůj původ v době antického Řecka, již v této době se zastavovaly nemovitosti k dlouhodobému financování nemovitostí. Zastavovány byly především kláštery, hrady a města. Hypoteční úvěry a hypoteční zástavní listy se začaly používat v 18. století, kdy vznikaly regionální spolky tzv. „Landschafen“, které sdružovaly vlastníky rytířských statků pro jednodušší získání investičních prostředků. (Hyblerová, 2010)

Hypoteční zástavní listy byly vydávány na doručitele, dvakrát ročně z nich byl vyplácen úrok a zástavním právem byly zajištěné konkrétní nemovitosti. Splátka úvěru byla shodná se splátkou pohledávky zástavního listu. V polovině 19. století vznikaly hypoteční banky jako akciové společnosti, jednou z prvních byla „Crédit foncier“, Rakouskouherská banka a Rakouský privilegovaný ústav pro útvár pozemkový.

Hypoteční banka Království českého, založená v roce 1865, byla první hypoteční bankou na českém území. Od roku 1890 začala působit Zemská banka Království českého, která se zabývala především poskytováním komunálních, železničních a melioračních úvěrů. Banky tehdy získávaly potřebné finanční prostředky emisí hypotečních zástavních listů. Před první světovou válkou existovalo na našem území šest zemských a hypotečních bank. Ve 30. letech 20. století v době krize se zájem o hypoteční banky zvyšoval. Bylo poskytováno více hypotečních zápůjček a banky tvořily stabilizační složku české ekonomiky. Také vláda získávala finanční prostředky od hypotečních a zemských bank. Jednalo se především o naplnění fondů, jež byly zřízeny ke snížení dopadu hospodářské krize. Během Protektorátu byl pozastaven hospodářský vývoj v českých zemích a hypoteční bankovníctví bylo téměř „zlikvidováno“. Záruku nebo poskytnutí dotace na úvěry poskytované stavebníkovi mohl přebírat stát. Vzhledem k zákonné úpravě zástavního práva v roce 1964 nastal konec hypotečního bankovníctví v českých zemích, který trval až do roku 1990. (Hyblerová, 2010)

Formální oživení hypotečních úvěrů nastalo počátkem devadesátých let, avšak první hypoteční banka, která nabízela úvěry zajištěné nemovitostí vznikla až v roce 1995. Zájem u obyvatel si hypoteční úvěry získaly později, jelikož se jednalo o méně známé produkty. (Hypoindex, 2017)

## **2.2 Typy hypotečních úvěrů**

Rozlišujeme dva typy hypotečních úvěrů: účelové a neúčelové.

### **Účelový hypoteční úvěr**

Jedná se o nejrozšířenější druh hypotečního úvěru. Finanční prostředky jsou využity pro financování nemovitosti. Hypoteční úvěr se nejčastěji volí při koupi nemovitosti, výstavbě, rekonstrukci nebo modernizaci. (Srový, 2009)

### **Neúčelový hypoteční úvěr**

Neúčelový hypoteční úvěr nemá omezené možnosti jeho použití. Lidé tak mohou financovat například koupi automobilu, ale i dovolenou. Také u neúčelového hypotečního úvěru je požadována zástava nemovitosti. (Srový, 2009)

## **2.3 Úroková sazba u hypotečních úvěrů**

Výše úrokové sazby u hypotečních úvěrů závisí především na účelu úvěru, době fixace a na finanční situaci klienta.

### **Podle účelu**

Výši úrokové sazby ovlivňuje především typ hypotečního úvěru, tedy zda se jedná o účelový nebo bezúčelový. Při pořízení vlastního bydlení jsou stanoveny nejnižší úrokové sazby, jelikož tyto úvěry jsou pro banky nejméně rizikové a mohou je tedy poskytovat levněji. Naopak nejdražší jsou bezúčelové hypoteční úvěry. (Srový, 2009)

### **Podle fixace**

Úroková sazba záleží také na době fixace, tedy po jakou dobu chce mít klient jistotu neměnné úrokové sazby a měsíční splátky. Čím delší je doba fixace, tím vyšší bude i úroková sazba po dobu fixačního období, jelikož banka nemůže přesně určit budoucí vývoj úrokových sazeb. V době fixačního období klient zná výši měsíčních splátek u hypotečního úvěru. Po uplynutí fixačního období jsou klientovi nabídnuty nové podmínky. Klient se rozhoduje, zda s novou úrokovou sazbou bude souhlasit nebo se rozhodne pro refinancování u jiné banky. (Šoba, 2017)

### **Podle finanční situace klienta**

Pro banky je důležitá také finanční situace klienta neboli jeho bonita, proto požadují prokázání jeho příjmů. V případě, že není na bonitu klienta brán takový důraz nebo je podhodnocena, zvyšuje se pravděpodobnost nesplacení poskytnutého úvěru. Dle Teplého a kol., lze zodpovědné financování definovat jako: „*Zodpovědnost věřitele půjčovat takovou výši prostředků dlužníkovi, která nebude znamenat jeho nadměrnou zadluženost.*“ (Teplý a kol., 2013, s. 20)

Klienty bank mohou být fyzické i právnické osoby. Při sjednání hypotečního úvěru je po nich vyžadován rovněž souhlas s nahlédnutím do registrů, které slouží k hodnocení bonity a posuzují riziko nesplacení úvěrových produktů. Nejčastěji se jedná o Bankovní registr klientských informací (dále jen BRKI), Nebankovní registr klientských informací (dále jen NRKI), Centrální registr úvěrů (dále jen CRÚ) a registr zájmového sdružení právnických osob, které nese název Sdružení na ochranu leasingu a úvěru spotřebitelům (dále jen SOLUS). V těchto registrech banky shromažďují informace o klientech a vzájemně si tak vyměňují informace o jejich bonitě a platební morálce. (Černohorská, 2015)

**BRKI** provozuje společnost Czech Banking Credit Bureau, a. s., nalezneme zde údaje o úvěrových závazcích fyzických osob a podnikatelů, tedy negativní i pozitivní informace o bonitě a důvěryhodnosti klientů. Databáze je měsíčně doplňována o nové údaje a záznamy jsou zde ukládány 4 roky po skončení smluvního vztahu. (Černohorská, 2015)

**CRÚ** je v České republice veden Českou národní bankou. V informačním systému jsou zachyceny informace o úvěrových závazcích podnikatelů a právnických osob. Informace jsou získávány od všech bank působících na území České republiky. Záznamy jsou zde uloženy po dobu 10 let a každý měsíc je prováděna jejich aktualizace. (Černohorská, 2015)

**NRKI** je zájmové sdružení právnických osob, které vzniklo za účelem zajištění a zprostředkování vzájemných informací věřitelských subjektů. Těmito subjekty jsou úvěrové a leasingové společnosti. Registr NRKI uvádí informace o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce klientů (fyzických i právnických osob) daných subjektů. (Černohorská, 2015)

Označení registru **SOLUS** je zkratkou vzniklou z názvu Sdružení na ochranu leasingu a úvěru spotřebitelům, což je zájmové sdružení právnických osob. V databázi jsou zaznamenávány údaje o subjektech neplnících své povinnosti, které vyplývají ze vztahu k finanční činnosti členských sdružení. (Kalabis, 2012)

Na základě nových podmínek, které vstoupily v platnost v říjnu 2018, musí klienti splňovat podmínky týkající se jejich dluhu vůči čistému ročnímu příjmu, který nesmí překročit devítinásobek a poměr měsíční splátky úvěru vůči čistému měsíčnímu příjmu dlužníka, který nesmí překročit více než 45 % jeho příjmu. (ČNB, 2018)

## 2.4 Splátka hypotečního úvěru

Splácení úvěru probíhá na základě tzv. umořovacího plánu, kde se postupně umořuje úvěr. Splátka hypotečního úvěru, jak uvádí vzorec (1), se skládá ze součtu úroku a úmoru, kterou ve většině případů hypotečních úvěrů klient platí měsíčně. Úroková část (úrok) závisí na výši nesplacené části úvěru a úrokové sazbě. Úmorová část (úmor) je část splátky, která znázorňuje postupné splácení vypůjčené částky. Její součet ve všech splátkách úvěru je roven vypůjčené částce. (Šoba, 2017)

Pro splátku úvěru platí tedy vztah:

$$\text{splátka} = \text{úmor} + \text{úrok} \quad (1)$$

Pro splácení hypotečního úvěru se nejčastěji využívají tři typy pravidelného splácení, konkrétně anuitní, progresivní nebo degresivní splácení.

### Anuitní splácení

Při splácení hypotečních úvěrů se nejčastěji užívá tzv. anuitního splácení, jak uvádí vzorec (2), kde je výše splátky po celou dobu splácení neměnná. Výši splátky zjistíme na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti. Během anuitního splácení současně dochází k nárůstu úmoru a poklesu úroků, zatímco výše anuitní splátky zůstává stejná. Podíl úroků postupně klesá, jelikož se odvíjí od výše nesplacené částky, jež se postupně snižuje. Jedná se o situaci, kdy klient při prvních splátkách splácí především úrok. Po delší době naopak splácí z větší části úmorovou část, a proto se nesplacená část rychleji snižuje než při počátečním splácení. (Šoba, 2017)

$$a = D \cdot \frac{r}{1-v^n} \quad (2)$$

Pro výpočet výše anuitní splátky se používá vzorec pro výpočet současné hodnoty polhůtního důchodu – viz vzorec (2), kde:

- $a$  je výše anuitní splátky,
- $D$  je výše poskytnutého úvěru,
- $v$  je diskontní faktor  $\left(\frac{1}{1+r}\right)$ , v němž  $r$  je úroková sazba za úrokové období (pro dosažení přesnějších výsledků je vhodné diskontní faktor zaokrouhlovat co nejméně),
- $n$  je počet úrokových období splácení úvěru, tedy počet anuitních splátek. (Šoba, 2017)

### **Progresivní splácení**

Způsob progresivního splácení je založený na postupném navyšování celkové splátky. Tento způsob je výhodný pro dlužníka, který očekává v budoucnu vyšší příjmy. Při progresivním splácení hypotečního úvěru zaplatí klient v součtu nejvíce úroků. (Kalabis, 2012)

### **Degresivní splácení**

Degresivní splácení je opakem splácení progresivního. Klient platí na začátku splácení nejvíce a jeho splátky se postupně snižují. Při degresivním splácení zaplatí klient nejmenší částku na úrocích. (Kalabis, 2012)

## **2.5 Výběr hypotečního úvěru**

Při zřizování hypotečního úvěru jsou klíčovými tři faktory: výše hypotečního úvěru, doba jeho splácení a doba fixace úrokové sazby.

### **Výše hypotečního úvěru**

V případě vyššího hypotečního úvěru klienti platí vyšší splátky, ale zároveň ušetří vlastní prostředky pro další investice. Při nižším hypotečním úvěru platí menší splátky a vlastní finanční prostředky mohou použít na nákup nemovitosti nebo mimořádnou splátku úvěru.



Zde se používá ukazatel hodnoty loan to value (dále jen LTV), který uvádí výši úvěru v poměru k hodnotě zastavěné nemovitosti. Tato hodnota by se měla pohybovat do výše 80 %, jelikož vyšší hodnoty mohou poskytovat banky v omezeném množství. (Svoboda, 2014)

### **Doba splácení hypotečního úvěru**

Při hypotečních úvěrech, které jsou poskytovány na více než 30 let, mají klienti závazek téměř na celý život. Platí nižší měsíční splátky, ale naopak celkově zaplatí na úrocích částku vyšší, neboť tento způsob splácení se vyznačuje nejvyšší zaplacenou částkou na úrocích. Při kratší době splatnosti platí klient vyšší měsíční splátky, ale hypoteční úvěr tak splatí dřív a konečná výše splacené částky bude nižší. (Wiley, 2009)

### **Doba fixace úrokové sazby**

Fixace úrokové sazby se ve většině případů pohybuje v rozmezí 5–10 let. To znamená, že úroková sazba a měsíční splátka je při anuitním splácení po tuto dobu neměnná. Při zvolení kratší doby fixace do 5 let je výhodou nižší úroková sazba oproti delší době fixace, kde bývá úroková sazba vyšší. Delší nebo kratší doba fixace se často stanovuje podle toho, zda se očekává růst nebo pokles úrokových sazeb. Rovněž pokud klient v budoucnu očekává vyšší příjmy, může zvolit kratší fixaci hypotečního úvěru. (Šoba, 2017)

## **2.6 Průběh vyřizování hypotečního úvěru**

Prvním krokem žádosti o hypoteční úvěr je výběr banky, která klientovi poskytne hypoteční úvěr. Je vhodné navštívit více bank a jejich nabídky následně porovnat, aby zvolený hypoteční úvěr byl pro klienty co nejvýhodnější. Mezi nejdůležitější kritéria patří výše úrokové sazby, fixační období a poplatky za poskytnutí hypotečního úvěru. Jednání probíhá na základě písemné žádosti o hypoteční úvěr. Při návštěvě banky je klient seznámen s nabídkou hypotečního úvěru a obdrží seznam všech dokladů, které budou potřebné pro schválení hypotečního úvěru, doklady poté přiloží k žádosti o hypoteční úvěr. Hypoteční specialista naopak zjišťuje, zda je klient schopný ze svých příjmů úvěr splácet a zda splňuje dané podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru, což je důležitým kritériem pro získání úvěru. (Zelmanová, 2010)

Po podání žádosti o hypoteční úvěr následuje její zpracování, při němž banka ověřuje správnost údajů, které klient uvedl v žádosti o hypoteční úvěr. V průběhu této fáze banka rozhoduje, zda klientovi hypoteční úvěr poskytne, rozhoduje především na základě bonity klienta a hodnoty zastavěné nemovitosti. V případě schválení specifikuje výši poskytnutého hypotečního úvěru, výši úrokové sazby a měsíční splátky a délku fixačního období. Pokud je klientovi hypoteční úvěr schválen je vyzván k podpisu úvěrové a zástavní smlouvy a ke vkladu do katastru nemovitostí. Obvykle je klientovi založen běžný účet u banky, kde mu byl poskytnut hypoteční úvěr. Po těchto krocích již nastává čerpání a splácení hypotečního úvěru. (Zelmanová, 2010)

### **2.6.1 Dokumenty potřebné k žádosti o hypoteční úvěr**

Kromě písemné žádosti musí klient doložit také potřebné doklady. Jedná se o průkaz totožnosti, dále pokud je klient zaměstnancem, doloží potvrzení o jeho příjmu ze závislé činnosti, kopii mzdového listu a případně jeho ostatní příjmy. Podnikatelé předkládají živnostenský list, daňové přiznání, potvrzení o zaplacení daně a ostatní příjmy. Dále se jedná o dokumenty, které prokazují vlastnictví zastavované nemovitosti (např. výpis z katastru nemovitostí, nabyvací titul – kupní smlouva, dědická nebo darovací smlouva; výpis z katastru nemovitostí a další dokumenty) a v neposlední řadě klient předloží doklady o jeho výdajích a závazcích. (Zelmanová, 2010)

## **2.7 Refinancování hypotečního úvěru**

Pojem refinancování úvěru představuje splácení předchozího úvěru (hypotečního úvěru). Současný hypoteční úvěr je nahrazen novým, uzavřeným za účelem výhodnějších podmínek u jiné banky. Dochází tak ke splacení zbývající části současného hypotečního úvěru a klient začíná splácet nový úvěr. Možnost refinancování má klient před skončením zvolené doby fixačního období. Stávající banka, u které splácí hypoteční úvěr, mu poskytne informace o nových podmínkách a úrokových sazbách pro další období. Klient může být v této situaci znevýhodněn oproti novým klientům, protože mu banka může stanovit vyšší úrokovou sazbu, čímž se výše jeho měsíčních splátek může značně zvýšit. Popsaná situace bývá nejčastějším důvodem pro refinancování stávajícího hypotečního úvěru.

Jednoduše řečeno, klient má možnost získat nový hypoteční úvěr a na základě nabídek bank si může vybrat pro něho ty nejvýhodnější. V případě rozhodnutí pro refinancování je zapotřebí doložit potřebné doklady ke schválení nového úvěru, postup při refinancování je velmi podobný tomu, se kterým se klient setkal již při žádosti o hypoteční úvěr. (Komárková, 2013)

Doklady, které budou potřebné pro podání žádosti o hypoteční úvěr u nové banky, jsou:

- doklad totožnosti,
- doklady o příjmu žadatele,
- doklady související s nemovitostí,
- doklady o účelu použití hypotečního úvěru.

Výčet dokladů se může lišit na základě požadavků jednotlivých bank. (Komárková, 2013)

## **2.8 Porovnání hypotečního úvěru se stavebním spořením**

Jedná se o dva finanční produkty, jež slouží k financování bydlení, ale v případě stavebního spoření se jedná o složitější produkt, než je hypoteční úvěr. Stavební spoření se řídí zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. Pomocí stavebního spoření lze spořit, získat úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr a v neposlední řadě také využívat státní podporu, která se váže ke stavebnímu spoření. Výhodou stavebního spoření je již zmíněná státní podpora, pro jejíž získání je důležité splnit stanovené podmínky. Žadatel musí být občanem České republiky nebo občanem Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky. Na státní podporu nemají nárok právnické osoby. Státní podpora se vyčísluje z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, která zahrnuje kromě vkladů klienta také připsané úroky. (Kantnerová, 2016)

Stavební spoření se nejčastěji skládá ze dvou fází, spoření a úvěru. Ve fázi spoření klient posílá na spořicí účet částky, které mu jsou průběžně úročeny úrokovou sazbou z vkladů, ke kterým se připisuje jednou za rok státní podpora. Pokud klient nemá zájem o úvěr a chce získat státní podporu musí spořit nejméně 6 let. Po ukončení tohoto období může smlouvu vypovědět a naspořené finanční prostředky lze použít na jakýkoliv účel. Další možností je pokračování ve smlouvě za stejných podmínek, tedy spořit dále do dosažení cílové částky. Stavební spoření lze využít i jiným způsobem než ke spoření, je možné požádat o úvěr ze stavebního spoření. Pro získání klasického úvěru ze stavebního spoření, je nutné dle zákona spořit minimálně po dobu 2 let a naspořit určitou výši částky. Úvěr je možné využít pouze na financování bytových potřeb, což je potřeba doložit. Další možností využití stavebního spoření je získání překlenovacího úvěru ze stavebního spoření, ten lze získat v případě nesplnění některých ze stanovených podmínek pro získání řádného úvěru. Stavební spoření v podobě překlenovacího úvěru se skládá ze dvou částí, spořicí a části řádného úvěru. Po dobu spoření klient spoří na spořicí účet částku a platí úroky z překlenovacího úvěru a tím si zvyšuje své hodnotící číslo, které je důležité pro přidělení řádného úvěru. Po tuto dobu klient nesplácí žádnou jistinu, jeho úroky se v čase nezmenšují a nedochází tedy ani ke snižování dlužné částky. K přidělení řádného úvěru dochází při dosažení požadovaného hodnotícího čísla, teprve až po získání řádného úvěru se začíná splácet jistina pomocí pravidelných splátek a dochází ke snižování úroků. (Kantnerová, 2016)

### **3 Zhodnocení současné situace na trhu hypotečních úvěrů v České republice**

Současný trh bydlení v České republice se vyznačuje rostoucími cenami nemovitostí a nedostatkem nových bytů. Zvýšený zájem o hypoteční úvěry, které byly v uplynulých letech díky nízkým úrokovým sazbám dostupnější než kdykoli předtím, a nedostatečná bytová výstavba vedly k vysokému růstu cen nemovitostí. Hypotečních úvěrů se týkají také nové regulace ohledně bonity klienta, které zavedla Česká národní banka od října 2018.

#### **3.1 Česká národní banka a její role v oblasti hypotečních úvěrů**

Česká národní banka (dále jen ČNB) dohlíží na českém trhu na subjekty, jakými jsou: banky a pobočky zahraničních bank, spořitelni a úvěrní družstva, obchodníci s cennými papíry, investiční zprostředkovatelé, pojišťovny, penzijní fondy, pojišťovací zprostředkovatelé, samostatní likvidátoři pojistných událostí, směnárny a další finanční instituce. U těchto subjektů vykonává ČNB činnosti, mezi které patří například dohled nad dodržováním povinností stanovenými zákony, zabraňování bezprostřednímu ohrožení majetku spotřebitele pozastavením poskytování služeb nebo uzavření provozovny, ukládání opatření k nápravě a sankce. (Teplý a kol., 2013)

##### **3.1.1 Regulace ze strany České národní banky**

Důvody regulace podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů ze strany ČNB vycházejí především z růstu zájmu o hypoteční úvěry, což zvyšuje nejen poptávku po nemovitostech, ale i jejich ceny. ČNB sleduje také zadluženost českých domácností, jelikož ta je rizikem pro bankovní sektor zejména v souvislosti s růstem úrokových sazeb. (ČNB, 2017)

ČNB má zodpovědnost za udržení finanční stability, proto se snaží zabránit, aby v budoucnu vlivem velkého počtu nesplácejících dlužníků nebyly v bankovním sektoru značné ztráty. ČNB předpokládá, že opatření by také mohla mít pozitivní dopad ve zpomalení nebo dokonce zastavení růstu cen nemovitostí. Tímto růstem se totiž roztáčí spirála mezi cenami nemovitostí a úvěry na pořízení bydlení. Dalším možným rizikem je zvýšený zájem o hypoteční úvěry. Jejich počet stále narůstá, a právě regulace pro poskytování hypotečních úvěrů by mohla zájem o ně snížit. (ČNB, 2018)

### **3.1.2 Zpřísnění podmínek Českou národní bankou**

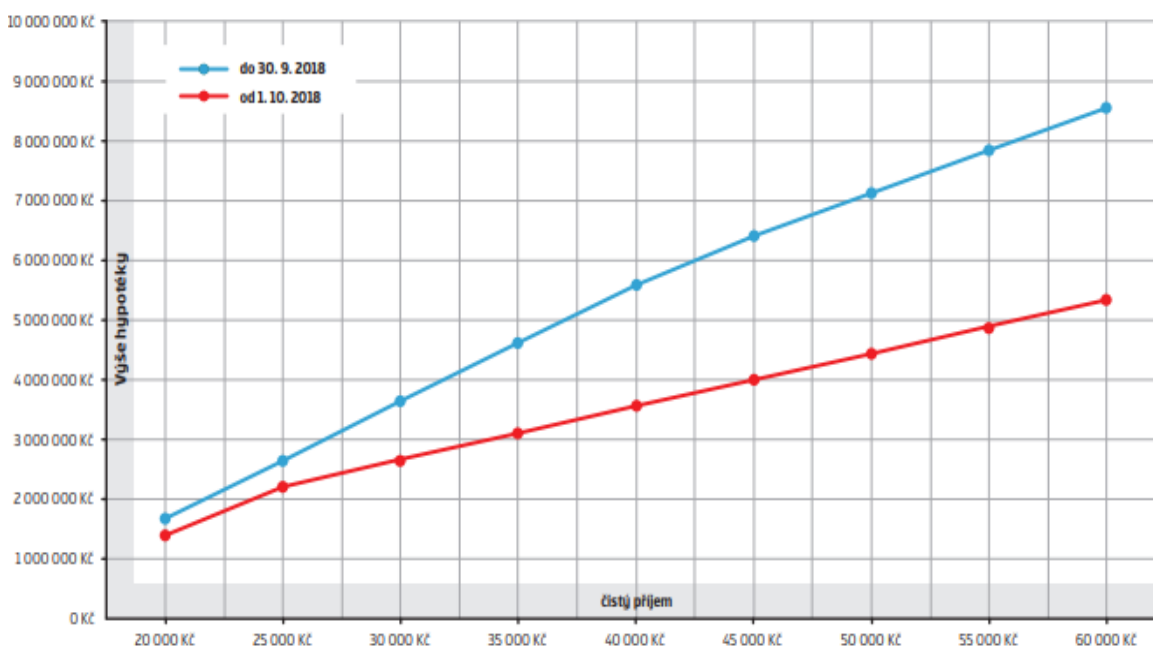
Vzhledem k růstu cen nemovitostí, s čímž souvisí jejich nadhodnocení, doporučila ČNB bankám několik opatření, která by měla dodržovat. Mezi tato doporučení patřilo například od druhého čtvrtletí 2017 neposkytování hypotečních úvěrů převyšující 90 % hodnoty LTV a omezení objemu nových úvěrů s LTV mezi 80 % a 90 %. Doporučené limity LTV byly stanoveny na základě předpokládaného vývoje nadhodnocení cen nemovitostí. Jelikož došlo ke zpomalení růstu cen bydlení a zvyšování příjmů domácností ponechala ČNB hodnoty LTV na doporučené hranici 80 %. Právě zpřísnění limitů LTV pomohlo zastavení rychlému růstu nových hypotečních úvěrů. Limity LTV jsou v současné době omezeny v dalších 15 zemích Evropské unie. (ČNB, 2018)

V říjnu roku 2018 nastaly další změny týkající se hypotečních úvěrů. ČNB vydala doporučení pro banky poskytující hypoteční úvěry, které se týkají především příjmů žadatele. Poměr dluhu k čistému ročnímu příjmu žadatele (debt to income – dále jen DTI), který nesmí překročit hodnotu 9. Poměr měsíční splátky úvěru vůči čistému měsíčnímu příjmu dlužníka (debt service to income – dále jen DSTI) stanovuje maximální výši měsíčních splátek za všechny závazky dlužníka nejvýše na 45 % jeho příjmu. Banky mohou až u 5 % z celkového objemu hypotečních úvěrů zmíněné hodnoty překročit. Zároveň by měly být banky obezřetné také při žádostech, ve kterých se pohybuje ukazatel DSTI nad hodnotou 40 % a ukazatel DTI nad hodnotou 8. Oba z ukazatelů mají velký význam, ukazatel DTI je určen především k tlumení rizik souvisejících s nadměrným zadlužováním domácností a ukazatel DSTI souvisí s riziky spojených s nadměrnou výší dluhu. Limity DTI a DSTI se v České republice pohybují na podobné výši ve srovnání se zeměmi, kde jsou také stanoveny hranice pro tyto limity. (ČNB, 2018)

Následující příklad zobrazuje, jaké podmínky by měl žadatel splňovat, aby mu byl hypoteční úvěr schválen.

Př.: Žadatel o hypoteční úvěr si chce koupit dům v hodnotě 3,2 milionu korun českých. Výše hypotečního úvěru bude 2,5 milionu korun českých, aby splňoval 80 % hodnoty LTV (výše hodnoty nemovitosti 3 200 000/výše úvěru 2 500 000 = 78 %). Splatnost úvěru by byla 25 let a úroková sazba ve výši 3 %. Nejnižší možný čistý příjem žadatele, aby dosáhl na tento úvěr by měl být ve výši přibližně 24 000 Kč, a tak by hodnota DTI činila 8,68 (výše úvěru 2 500 000/ roční příjem 12 × 24 000). Na základě výše hypotečního úvěru, doby splatnosti a úrokové sazby by měsíční splátka činila 11 855 Kč a měsíční příjem by musel být tedy minimálně ve výši 27 000 Kč (roční splátky 12 × 11 855/ roční příjem 12 × 27 000), aby žadatel splňoval 45% hodnotu DSTI. V tomto případě by tedy výše DSTI byla 43,9 %.

Na obrázku č. 1 lze vidět, na jakou výši hypotečního úvěru může žadatel v závislosti na jeho čistém měsíčním příjmu dosáhnout. Důležitými ukazateli pro výši hypotečního úvěru jsou již zmíněné ukazatele DSTI a DTI. Je zde zobrazena možná výše hypotečního úvěru před doporučením ČNB, tzn. do 30. 9. 2018 jež znázorňuje modrá křivka a výše hypotečního úvěru na základě doporučení ČNB od 1. 10. 2018 zobrazená červenou křivkou. Největší rozdíly jsou zřetelné u obyvatel s vyššími příjmy kdy výše hypotečního úvěru může klesnout až o 2 miliony korun českých.



Obr. 1: Výše hypotečního úvěru v závislosti na výši příjmu  
Zdroj: Česká spořitelna, 2018

### 3.2 Vývoj trhu hypotečních úvěrů v roce 2017 a 2018

V roce 2018 ČNB zvýšila základní úrokové sazby u hypotečních úvěrů celkem pětkrát, jejich průměrná úroková sazba byla 2,55 % p. a., oproti roku 2017 kdy byla 2,02 % p. a. V roce 2018 bylo sjednáno téměř 100 000 hypotečních úvěrů a byly prodány v objemu 218, 4 mld. Kč. Jednalo se o pokles v porovnání s rokem 2017, kdy bylo sjednáno zhruba 109 000 hypotečních úvěrů. (Hypoindex, 2019)

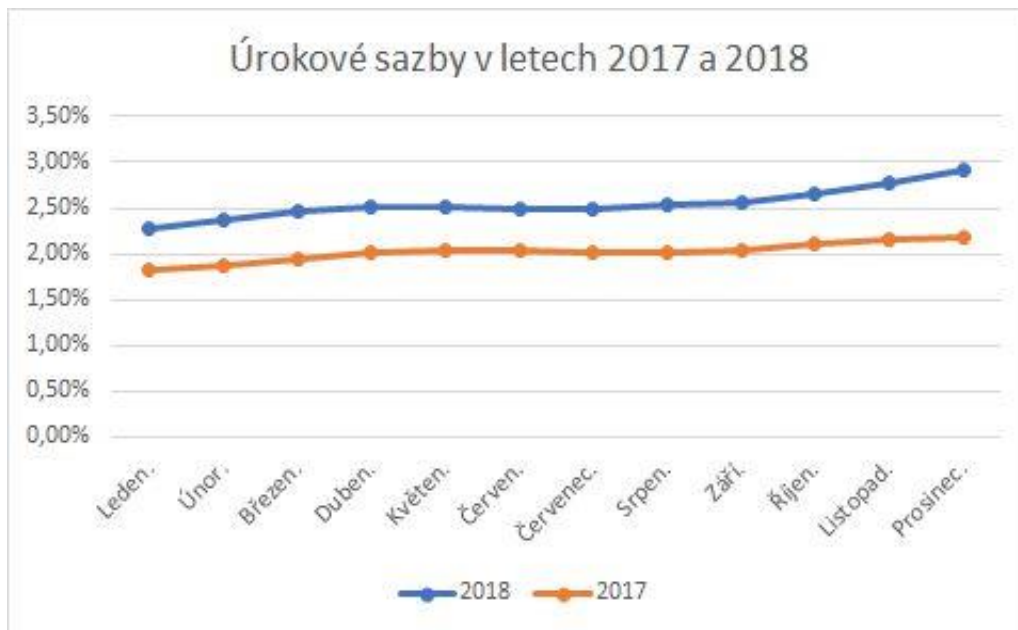
Jak je možné vidět v tabulce č. 1, která zobrazuje vývoj hypotečních úvěrů v roce 2018, nejvíce hypotečních úvěrů v roce 2018 se sjednalo v měsíci říjnu. Celkem se jednalo o 10 500 hypotečních úvěrů v hodnotě 24 mld. korun českých. Tento zájem byl zapříčiněn především vlivem očekávaného doporučení ČNB, v důsledku toho se lidé snažili hypoteční úvěr sjednat ještě před zavedením těchto změn. Naopak nejméně hypotečních úvěrů bylo sjednáno v červenci, kdy jejich počet byl 7000. Úrokové sazby se zvyšovaly postupně, nejnižší průměrná úroková sazba byla v lednu a nejvyšší v prosinci. Meziročně úroková sazba vzrostla z hodnoty 2,28 % p. a. až na 2,91 % p. a. (Hypoindex, 2019)

Tab. 1: Vývoj hypotečních úvěrů v roce 2018

Měsíc	Objem (mld. Kč)	Počet sjednaných hypotečních úvěrů v daném měsíci	Průměrná úroková sazba (%)
Leden	16,503	7 783	2,28
Únor	15,960	7 446	2,36
Březen	19,247	9 084	2,46
Duben	16,871	7 896	2,51
Květen	16,757	7 819	2,51
Červen	19,380	9 030	2,49
Červenec	15,386	7 016	2,50
Srpen	18,788	8 475	2,53
Září	20,805	9 153	2,57
Říjen	24,284	10 590	2,66
Listopad	19,495	8 617	2,78
Prosinec	14,935	6 565	2,91
<b>Celkem</b>	<b>218,411</b>	<b>99477</b>	<b>x</b>

Zdroj: Vlastní zpracování dle Fincentrum Hypoindex, 2019





Obr. 2: Úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2017 a 2018  
Zdroj: Fincentrum Hypoindex, 2019

Na obrázku č. 2 je zobrazen vývoj úrokové sazby v letech 2017 a 2018, během nichž se úrokové sazby každý měsíc postupně zvyšovaly. V roce 2017 se průměrné úrokové sazby pohybovaly kolem hodnoty 2 % p. a. V následujícím roce byly již o něco vyšší, dosahovaly hodnoty od 2–3 % p. a.

Koncem roku 2017 tempo růstu cen nemovitostí zpomalovalo, ale i přesto byla jeho hodnota stále vysoká. Docházelo k situaci vyššího růstu cen nemovitostí oproti tempu růstu mezd, z tohoto důvodu se zhoršovala dostupnost bydlení. Ceny bydlení na konci roku 2017 vzrostly meziročně o 8,4 %, většinu roku 2017 bylo tempo růstu cen v České republice nejvyšším ze zemí Evropské unie. Dle ČNB byly ceny nemovitostí nadhodnoceny až o 14 %. Žadatelé proto žádali o vyšší částky hypotečních úvěrů, čímž zvyšovali také svoji zadluženost. Pokud by úrokové sazby začaly výrazně růst nebo by poklesly příjmy obyvatel, mohla by se zvyšovat rizika související se schopnostmi splácet své závazky. V současné době je právě rozdíl mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení považován za jedno z nejvýznamnějších rizik v České republice. (ČNB, 2018)

Ve srovnání s předchozími lety se v roce 2018 dařilo více stavebnictví, meziročně rostl počet zahájených, ale i dokončených bytů. Nárůst nových bytů byl za rok 2018 ve výši 8,4 %, vyšší počet byl v rámci dokončených bytů, kterých bylo 33 868 bytů, zahájených bylo 33 121. Především ve velkých městech je problém s vysokými cenami a také s nízkou výstavbou nových bytů, na kterou má také vliv dlouhý proces udělování stavebního povolení. V hlavním městě je na tom bytová výstavba hůře, Praha se v roce 2018 řadila na 6. místo mezi městy v České republice ohledně bytové výstavby. Z důvodu malého růstu bytů v Praze jsou zde stále vysoké ceny bytů, proto dochází ke stěhování obyvatel z Prahy nejčastěji do Středočeského kraje. Vysoké ceny bydlení mají také vliv na rozvoj hlavního města a zhoršení kvality života obyvatel v Praze. (Hypoindex, 2019)

Zaměstnanců ve stavebnictví bylo v roce 2018 méně než v letech předchozích, navzdory růstu jejich mezd, které se pohybují kolem 37 000 Kč čistého za měsíc. Růst cen souvisí rovněž s nedostatkem některých stavebních materiálů. Počet nově vystavěných bytů záleží také na počasí, jelikož stavby začínají na jaře, záleží tedy jak dlouho bude chladnější počasí. (Hypoindex, 2019)

### **3.3 Hypoteční úvěry v České republice v porovnání s vybranými státy Evropy**

Česká republika se v porovnání s dalšími evropskými státy v říjnu 2018 zařadila na šesté místo v zemích s nejvyšší sazbou u hypotečních úvěrů, která tehdy v České republice byla 2,2 % p. a. Úrokové sazby u hypotečních úvěrů se v Evropě pohybují od 1,09 % p. a. v Dánsku až do 4,4 % p. a. v Polsku. V evropských zemích jsou různé délky fixačního období, například ve Francii se doba fixačního období pohybuje kolem 20 let, v České republice je nejčastěji stanovena na 3 až 10 let. Největší zadluženost u hypotečních úvěrů je v zemích severní Evropy, tedy v Dánsku, Finsku, Velké Británii, Švédsku a Irsku. Zadlužení ve zmíněných zemích je průměrně kolem 81 775 €, což je zhruba 2,1 milionu Kč. Nejnižší zadluženost je v zemích východní Evropy, kam se řadí i Česká republika, v těchto zemích je průměrná zadluženost zhruba 6576 €, což je v přepočtu zhruba 170 000 Kč. (e15, 2018)

Oproti průměru Evropské unie rostou v České republice ceny nemovitostí dvojnásobně. Ceny nemovitostí rostou v celé Evropské unii, ve třetím čtvrtletí roku 2018 byly o 4,3 % vyšší než ve stejném období v roce 2017. Růst cen nemovitostí se týká většiny států Evropské unie. Nejvyšší meziroční růst nemovitostí byl ve Slovinsku, kde dosahoval až 15,1 %, dále následovalo Nizozemsko s 10,2 % a Irsko s 9,1 %. Česká republika se s meziročním růstem 8,7 %, v rámci Evropské unie řadí na 4. místo. Naopak meziroční pokles cen nemovitostí byl zaznamenán pouze ve Švédsku, kde ceny klesly o 2,1 % a v Itálii o 0,8 %. (Eurostat, 2019)

### **3.4 Předpokládaný vývoj hypotečních úvěrů**

Dopady na zprůsnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů se projeví během roku 2019. Očekává se mírné snížení zájmu o hypoteční úvěry, lze předpokládat pokles o 10–15 %, který bude souviset především s novými pravidly týkajícími se poskytování hypotečních úvěrů. Úrokové sazby se budou stále zvyšovat, ale tempo jejich růstu by mělo být pozvolnější. Předpokládá se, že základní úroková sazba stanovená ČNB vzroste na 2,5 % p. a. Úrokové sazby jednotlivých bank budou také růst, jejich výše by se měla pohybovat v rozmezí od 3–4 %p. a. Očekávaný objem poskytnutých hypotečních úvěrů by se mohl pohybovat kolem 200 mld. Kč. (Hypoindex, 2018)

Již v lednu 2019 byl zaznamenán pokles zájmu o hypoteční úvěry, jednalo se o nejmenší zájem za posledních pět let. Průměrná úroková sazba v lednu 2019 vzrostla na 3 % p. a., ve stejné výši je také průměrná úroková sazba za poslední tři měsíce. Banky v letošním roce prozatím nabízely slevy klientům na hypotečních úvěrech již od začátku roku, ve většině případů se jednalo o snížení úrokových sazeb do hodnoty 80 % LTV. Nejvíce jsou hypoteční úvěry využívány na koupi nemovitosti, tvoří zhruba 60 % z počtu hypotečních úvěrů. Průměrná výše hypotečního úvěru se v lednu 2019 pohybovala ve výši kolem 2 200 000 Kč. (Hypoindex, 2019)

V lednu 2019 byl růst cen nemovitostí o něco pozvolnější, ale ceny nemovitostí byly stále vysoké. Spotřebitelské ceny v lednu 2019 dosáhly růstu vyššího o 1 % ve srovnání s prosincem 2018, rostly především náklady na bydlení, především elektřina, voda, nájemné, vodné, stočné a zemní plyn. Nájemné bylo v lednu vyšší o 3,8 % oproti lednu 2018, vodné a stočné vzrostlo o 2,6 %. K nejvyššímu meziročnímu zdražení došlo u elektřiny, ceny vzrostly až o 8,2 %. (Hypoindex, 2019)

## **4 Případová studie financování bydlení**

Poslední kapitola bakalářské práce se věnuje případové studii výběru vhodného finančního produktu na financování bydlení, tedy praktické části. Nejdříve si přiblížíme modelový příklad, dále následuje představení jednotlivých bank a jejich nabídky hypotečního úvěru pro daný modelový příklad. První část praktické části je uzavřena výběrem nejvhodnějšího hypotečního úvěru. Pro porovnání finančních produktů na financování bydlení s hypotečními úvěry byl zvolen překlenovací úvěr ze stavebního spoření, proto praktická část obsahuje také nabídku překlenovacích úvěrů vybraných stavebních spořitelen. Tato kapitola obsahuje také představení vybraných stavebních spořitelen a nabídku překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. V závěru praktické části je provedeno porovnání, zda je pro financování bydlení vhodnější hypoteční úvěr nebo překlenovací úvěr ze stavebního spoření.

### **4.1 Modelový příklad na financování bydlení**

Manželský pár (muž ve věku 26 let a žena 25 let) se rozhodl pořídit si vlastní bydlení, z důvodu nedostatku vlastních finančních prostředků se manželé rozhodli využít úvěru na bydlení. V současné době žijí u manželových rodičů, jelikož bydlí ve větším rodinném domě. Spolu s manželi zde žije jejich čtyřletá dcera. Měsíční čistý příjem muže, který je již 7 let zaměstnán na pozici specialisty informačních technologií činí 33 000 Kč, žena pracuje jako personální pracovnice a měsíčně si vydělá 28 000 Kč čistého, součet jejich čistých měsíčních příjmů je 61 000 Kč.

Manželé se rozhodli pro koupi nemovitosti, jejíž cena činí 3 000 000 Kč. Manželé mají naspořeno dohromady 700 000 Kč, které využijí na dofinancování investičního záměru. Výše hypotečního úvěru bude činit tedy 2 300 000 Kč, manželé se rozhodli pro dobu splácení 30 let a fixaci úrokové sazby na 5 let.

V tabulce č. 2 je znázorněn předpokládaný rozpočet fiktivních investorů. Oba z manželů jsou zaměstnaní a žádné další příjmy, než ze zaměstnání nemají. Do výdajů byly zahrnuty předpokládané pravidelné měsíční ale i mimořádné výdaje, které byly vyděleny dvanácti měsíci v roce, čímž vznikly předpokládané průměrné měsíční výdaje. Předpokládané měsíční výdaje rodiny jsou v hodnotě 20 700 Kč po započtení předpokládaných mimořádných výdajů ve výši 74 000 Kč za rok jsou celkové průměrné měsíční výdaje v částce 26 867 Kč Po rozdílu mezi příjmy a výdaji zbývá rodině částka ve výši 34 133 Kč, z této částky by bez problému pokryli splátku úvěru na bydlení.

Tabulka 2: Předpokládaný rozpočet fiktivních investorů

<b>Předpokládaný rodinný rozpočet fiktivních investorů (v Kč)</b>			
<b>Měsíční pravidelné příjmy</b>		<b>Měsíční pravidelné výdaje</b>	
Čistý příjem muže	33 000	Potraviny	9 000
Čistý příjem ženy	28 000	Pojištění	3 000
		Příspěvek na bydlení (rodičům)	2 500
		Spoření	2 000
		Pohonné hmoty	1 500
		Zábava a sport	1 500
		Telefon a internet	1 200
		<b>Pravidelné měsíční výdaje</b>	<b>20 700</b>
		<b>Mimořádné výdaje</b>	
		Dovolená a dárky	35 000
		Oblečení	30 000
		Povinné ručení	7 000
		Opravy	2 000
		<b>Celkové roční výdaje /12</b>	<b>6 167</b>
<b>Celkové měsíční příjmy</b>	<b>61 000</b>	<b>Celkové měsíční výdaje</b>	<b>26 867</b>
<b>Měsíční rezerva</b>		<b>34 133</b>	

Zdroj: Vlastní zpracování

## 4.2 Nabídka hypotečních úvěrů vybraných bank

Pro modelovou situaci byly vybrány tři banky v České republice. První bankou byla Poštovní spořitelna, a.s., která patří do skupiny Československé obchodní banky, a.s., (dále jen ČSOB) a nabízí stejné produkty za stejných podmínek. ČSOB patří k oblíbeným bankám se stálými klienty, jelikož se jedná o banku s dlouhou působností na českém bankovním trhu. Dále byla vybrána UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (dále jen UniCredit Bank), jelikož autorka práce je jejich klientkou, zajímala ji tedy jejich nabídka i vzhledem k tomu, že nabízí klientům relativně nízké úrokové sazby. Poslední vybranou bankou je MONETA Money Bank, a.s., jež je držitelem mnoha ocenění, například ocenění Hypotéka roku 2018 v soutěži Banka roku 2018.

### 4.2.1 Poštovní spořitelna, a.s.

Poštovní spořitelna, a.s., patří do skupiny ČSOB, nabízí tedy stejné produkty a služby za stejných podmínek. Působí v České republice od roku 1991 a v současné době ji je možné nalézt na více než 3000 poštách a 80 finančních centrech. Poskytuje služby ohledně financí, pojištění, půjček, hypotečních úvěrů, investic a dalších. (Poštovní spořitelna, 2019)

Poštovní spořitelna, a.s., nabízí hypoteční úvěry až do 90 % z hodnoty nemovitosti, respektive do hodnoty 80 %, vzhledem k doporučení ČNB. Klienti mohou 30 % z hypotečního úvěru použít na cokoliv a doba splácení hypotečního úvěru je možná po dobu 40 let. Hypoteční úvěr lze čerpat až po dobu 2 let. Poskytnutí hypotečního úvěru je zdarma, a navíc finanční poradci za klienty vyřídí výpis z katastru nemovitostí a vklad zástavního práva. (Poštovní spořitelna, 2019)

Na základě modelového případu v Poštovní spořitelně, a.s., byla nabídnuta úroková sazba ve výši 3,09 % p. a. Při době splatnosti 30 let a fixaci úrokové sazby 5 let vyšly měsíční splátky, jak uvádí vzorec (2), ve výši 9 809 Kč a celková splacená částka by byla 3 531 240 Kč. Možná daňová úspora v podobě odečtení úroků z úvěru na bytové spotřeby by byla po celou dobu splacení ve výši 184 680 Kč. Pokud by klienti využili pojištění schopnosti splácet, nabízí banka 3 varianty: Základní varianta „Pro jistotu“ – v tomto případě se jedná o pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity, rozšířené varianty „Pro zdraví“ –

pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity a pojištění pro případ pracovní neschopnosti, třetí variantou je pojištění „Pro práci“ – pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity a pojištění pro případ ztráty příjmu. Poštovní spořitelna, a.s., nabízí základní pojištění v měsíčních splátkách za 650 Kč nebo rozšířené pojištění za 880 Kč. Pokud by klienti využili pojištění schopnosti splácet, úroková sazba hypotečního úvěru by klesla až o 0,2 procentního bodu, tedy na 2,89 % p. a. a jejich měsíční splátka by byla 9 561 Kč, což by znamenalo splacenou částku ve výši 3 675 960 Kč včetně základního pojištění za 650 Kč měsíčně. V tomto případě by daňová úspora činila 171 292 Kč. U hypotečního úvěru u Poštovní spořitelny, a.s., je odhad nemovitosti a vedení účtu zdarma, zpoplatněny jsou vklad zástavního práva ve výši 1 000 Kč, ověření podpisu za 30 Kč, čerpání úvěru na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí za 1900 Kč, poplatky související s poskytnutím hypotečního úvěru činí 2930 Kč. (dle ústní konzultace s paní Ing. Monikou Benešovou, hypoteční specialista Poštovní spořitelna, a.s., březen 2019)

K výpočtu anuitní splátky byl použit vzorec (2):

$$a = 2300000 \cdot \frac{0,002575}{1 - \left(\frac{1}{1,002575}\right)^{360}} = 9\,809,- \quad a = 2300000 \cdot \frac{0,00240833333}{1 - \left(\frac{1}{1,00240833333}\right)^{360}} = 9\,561,-$$

#### 4.2.2 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

UniCredit Bank působí v 18 zemích po celém světě a má 26 milionů klientů. Jedná se o země západní, střední a východní Evropy (Itálie, Rakousko, Německo, Bosna a Hercegovina, Bulharsko, Chorvatsko, Česká republika, Maďarsko, Rumunsko, Slovensko, Rusko, Slovinsko a Turecko). V České republice zahájila svoji činnost 5. listopadu 2007, kdy vznikla sjednocením bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky. Pod názvem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., působí od prosince 2013. Na základě kapitálových ukazatelů se jedná o jednu z neodolnějších bank v Evropě. Své služby a produkty nabízí, jak soukromým klientům, tak podnikatelům. (UniCredit Bank, 2019)

UniCredit Bank nabízí hypoteční úvěry až do 90 % z hodnoty nemovitosti, splácení si mohou klienti rozložit až na 30 let. Úrokové sazby u hypotečních úvěrů se pohybují od 2,79 % p. a. ale to pouze v případě, že klient využije také pojištění schopnosti splácet. V tomto případě



bude úroková sazba ve výši 2,79 % p. a. a po všechny doby fixací je neměnná, je tedy na klientovi, po jaké období chce mít jistotu neměnné úrokové sazby. Fixační období si mohou klienti zvolit od 1 roku až po dobu 10 let. (UniCredit Bank, 2019)

Pro stejný modelový příklad byla u všech fixačních období úroková sazba ve výši 2,79 % p. a. Úroková sazba 2,79 % p. a. je platná pro všechny fixace při sjednání jednorázového pojištění schopnosti splácet a při poskytnutí úvěru ve výši maximálně 80 % hodnoty zajištěné nemovitosti, a proto byla zvolena stejná fixace jako u předchozího příkladu, tedy na 5 let. Bez sjednání pojištění schopnosti splácet by úroková sazba byla 3,19 % p. a. Po dosazení do vzorce pro výpočet anuitní splátky vyšla u UniCredit Bank měsíční splátka v hodnotě 9 934 Kč, celková splacená částka by byla 3 576 240 Kč a daňová úspora v podobě odečtení úroků ze hypotečního úvěru činila 191 144 Kč. Měsíční splátka pojištění schopnosti splácet tvoří 0,03 % z výše úvěru, v tomto případě vychází hodnota pojistného na 690 Kč na měsíc. V případě pojištění úvěru při úrokové sazbě 2,79 % p. a. by měsíční splátky činily 9 439 Kč, celková splacená částka 3 646 440 Kč (včetně pojištění) a možná daňová úspora 164 670 Kč. Mezi poplatky patří jednorázové náklady na poskytnutí úvěru 2 900 Kč, vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí 2 000 Kč a ověření podpisu 30 Kč, celkem tedy 4930 Kč. (dle ústní konzultace s paní Kristýnou Zikmundovou, hypoteční specialista UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., březen 2019)

Pro výpočet anuitní splátky byl použit vzorec (2):

$$a = 2300000 \cdot \frac{0,00265833333}{1 - \left(\frac{1}{1,00265833333}\right)^{360}} = 9\,934,- \quad a = 2300000 \cdot \frac{0,002325}{1 - \left(\frac{1}{1,002325}\right)^{360}} = 9\,439,-$$

### 4.2.3 MONETA Money Bank, a.s.

MONETA Money Bank, a.s., vznikla v roce 1998 pod názvem GE Capital Bank. V roce 2008 začala působit pod značkou GE Money Bank, současný název získala v roce 2016. V současné době má 200 poboček a 650 bankomatů. Stala se první bankou v České republice, která umožnila si otevřít běžný účet online a rovněž jej používat pouze za chytrého telefonu. (Moneta, 2019)

MONETA Money Bank, a.s., nabízí svým klientům výhodnější hypoteční úvěr pokud mají zůstatek na svém účtu. Dále také umožňuje klientům každý rok splatit až 50 % z výše půjčené částky a 30 % z půjčené částky hypotečního úvěru lze použít na cokoliv. Pokud se klienti dostanou do neočekávaných situací, bude jim umožněno přerušit splácení až na 3 měsíce nebo snížení splátek. (Moneta, 2019)

Pro modelový příklad byla nabídnuta úroková sazba ve výši 3,37 % p. a., s měsíční splátkou 10 162 Kč, celkovou splatnou částkou 3 658 320 Kč a daňovou úsporou 203 739 Kč. Fixace úrokové sazby byla zvolena stejně jako u předchozích případů na 5 let. V případě sjednání pojištění by byla úroková sazba snížena na 3,17 % p. a. s měsíční splátkou ve výši 9 909 Kč a klienti by za pojištění schopnosti splácet platili 733 Kč měsíčně. Celková splacená částka včetně pojištění by byla 3 831 120 Kč a daňová úspora 190 088 Kč. Klienti u MONETA Money Bank, a.s., si mohou snížit úrokovou sazbu díky zůstatku na účtu, mohou se tak dostat až na úrokovou sazbu 2,88 % p. a. U hypotečního úvěru je zpoplatněno čerpání na návrh vkladu zástavního práva za 1 000 Kč, první čerpání úvěru 500 Kč a ověření podpisu 30 Kč. (Moneta, 2019)

Pro výpočet anuitní splátky byl použit vzorec (2):

$$a = 2300000 \cdot \frac{0,00280833333}{1 - \left(\frac{1}{1,00280833333}\right)^{360}} = 10\,162,- \quad a = 2300000 \cdot \frac{0,00264166667}{1 - \left(\frac{1}{1,00264166667}\right)^{360}} = 9\,909,-$$

### 4.3 Porovnání nabídky vybraných bank

Většina bank, kde mají klienti účet se jim snaží nabídnout co nejlepší podmínky, aby si klienty udržely, to se týká také nabídky hypotečního úvěru. Všechny vybrané banky jsou ochotné většinu potřebných dokumentů ohledně hypotečních úvěrů za klienty zajistit a vše jim podrobně vysvětlit. Poplatky u bank se také pohybovaly v minimálních výších, zpoplatněn byl vklad zástavního práva, poskytnutí úvěru a čerpání úvěru. K hypotečnímu úvěru bylo využito také pojištění schopnosti splácet, jelikož banky v případě sjednání pojištění nabízely nižší úrokové sazby a v případě nenadálých situací se klientům pojištění vyplatí.

V tabulkách č. 3 a č. 4 je znázorněna nabídka tří vybraných bank, kterými byla Poštovní spořitelna, a.s., UniCredit Bank a MONETA Money Bank, a.s. V tabulkách jsou vypočítány měsíční splátky na základě stanovené úrokové sazby bez využití pojištění (tabulka č. 3) a se sníženou úrokovou sazbou v případě, že klienti využijí pojištění (tabulka č. 4).

Tab. 3: Nabídka hypotečního úvěru vybraných bank

	<b>Poštovní spořitelna, a.s.</b>	<b>UniCredit Bank</b>	<b>MONETA Money Bank, a.s.</b>
Úroková sazba	3,09 % p. a.	3,19 % p. a.	3,37 % p. a.
Měsíční splátka	9 809 Kč	9 934 Kč	10 162 Kč
Poplatky související s hypotečním úvěrem	2 930 Kč	4 930 Kč	1 530 Kč
<b>Celková splacená částka (vč. poplatků)</b>	<b>3 534 170 Kč</b>	<b>3 581 170 Kč</b>	<b>3 659 850 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování podle nabídek vybraných bank

Tab. 4: Nabídka hypotečního úvěru vybraných bank včetně pojištění

	<b>Poštovní spořitelna, a.s.</b>	<b>UniCredit Bank</b>	<b>MONETA Money Bank, a.s.</b>
Úroková sazba	2,89 % p. a.	2,79 % p. a.	3,17 % p. a.
Měsíční splátka	9 561 Kč	9 439 Kč	9 909 Kč
Pojištění (základní)	650 Kč	690 Kč	733 Kč
Poplatky související s hypotečním úvěrem	2 930 Kč	4 930 Kč	1 530 Kč
<b>Celková splacená částka vč. pojištění a poplatků</b>	<b>3 678 890 Kč</b>	<b>3 651 370 Kč</b>	<b>3 832 650 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování podle nabídek vybraných bank

Na základě podkladů vyšel nejvýhodnější hypoteční úvěr u banky UniCredit Bank, jelikož v porovnání s dalšími dvěma bankami Poštovní spořitelnou, a.s., a MONETA Money Bank, a.s., byla nejdůležitější kritéria, jakými jsou úroková sazba, měsíční splátka a celková splacená částka nižší než u předchozích dvou. Celková splacená částka byla nižší v případě využití pojištění až o 27 520 Kč oproti Poštovní spořitelně, a.s., a o 181 280 Kč v porovnání s MONETA Money Bank, a.s. Nejnižší zaplacená částka na poplatcích byla u MONETA Money Bank, a.s., kde klienti na poplatcích zaplatí 1 530 Kč, což je nižší částka o 1 400 Kč, respektive o 3 400 Kč než u Poštovní spořitelny, a.s., a UniCredit Bank.

#### **4.4 Nabídka překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření vybraných stavebních spořitel**

Za účelem porovnání hypotečního úvěru s podobným produktem na financování bydlení byl vybrán překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Pro porovnání byly zvoleny stejné parametry jako u hypotečního úvěru, tedy výše úvěru 2 300 000 Kč, doba splatnosti 30 let a doba fixace 5 let. Pro nabídku překlenovacích úvěrů byla zvolena Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., a Českomoravská stavební spořitelna, a.s., (dále jen ČMSS).

##### **4.4.1 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.**

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., je společnost zaměřující se na poskytování finančního poradenství. Tato spořitelna nabízí individuální finanční poradenství, výhodný způsob spoření podporovaný státem s optimálním zhodnocením úspor financování bytových potřeb, zvýhodněné stavební spoření pro děti do 10 let a pro mladé do 21 let a další finanční produkty. Pobočky Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., lze nalézt na více než 200 poradenských centrech po celé České republice. (Modrá pyramida, 2019)

Produkt pod názvem Hypoúvěr od Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., je produktem sloužícím ke koupi, stavbě či na rekonstrukci nového bydlení. Minimální výše Hypoúvěru je 200 000 Kč a stejně jako u hypotečního úvěru je potřeba zajištění nemovitosti, nejlépe ve výši minimálně 80 %. (Modrá pyramida, 2019)

Po zadání daných parametrů by překlenovací úvěr u Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., trval po dobu dvou let. Měsíční platby po dobu trvání překlenovacího úvěru činí 9 821 Kč a výše úrokové sazby je 3,10 % p. a., po uplynutí dvou let by došlo ke splacení překlenovacího úvěru ze stavebního spoření a následoval by řádný úvěr v době trvání zbylých 28 let. V tomto případě by měsíční splátka a úroková sazba zůstaly stejné jako ve fázi překlenovacího úvěru, tedy 9 821 Kč. Fixace úrokové sazby byla zvolena stejně jako u hypotečního úvěru po dobu 5 let. Celková splacená částka by byla ve výši 3 535 560 Kč a roční procentní sazba nákladů (dále jen RPSN) 3,18 % p. a. RPSN zahrnuje poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr za 2 900 Kč, úhradu zašlání ročního výpisů z účtu stavebního spoření i účtu úvěru za 25 Kč, úhradu za vedení a správu účtu stavebního spoření a úvěru ve fázi přiděleného úvěru za 25 Kč měsíčně, úhradu za vedení a správu účtu stavebního spoření a úvěru ve fázi přiděleného úvěru za 2 900 Kč a poplatek za návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí (zápis i výmaz) za 2000 Kč. Celkem poplatky po celou dobu trvání překlenovacího úvěru ze stavebního spoření činí 16 825 Kč. Celková splacená částka by byla ve výši 3 552 385 Kč a možná daňová úspora v podobě odečtení úroků z úvěru na bydlení 185 354 Kč. Tato nabídka platí pouze za podmínek směřování příjmů a plateb na účet u Komerční banky, a. s., (dle ústní konzultace s paní Jitkou Vrbovou, finanční poradce Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., březen 2019)

#### **4.4.2 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.**

ČMSS je největší stavební spořitelnou v České republice, kde působí již od roku 1993. ČMSS je členem skupiny ČSOB a je známá také pod názvem Liška. (ČMSS, 2019)

ČMSS nabízí úvěr na bydlení se zajištěním nemovitostí, u tohoto finančního produktu je možné zvolit si dobu splatnosti až na 30 let. Navíc je možné využít až 20 % hodnoty meziúvěru či řádného úvěru poskytnutého na rekonstrukci či výstavbu na pořízení vybraného nábytku a bílé techniky. (ČMSS, 2019)

Překlenovací úvěr v ČMSS by trval po dobu 17 let a 8 měsíců, úroková sazba v tomto období by činila 3,29 % p. a. Měsíční splátka se po dobu trvání překlenovacího úvěru skládá z částky na dospořování a ze splátky úroku, v tomto případě měsíční splátka dospořování činí 3 680 Kč a měsíční splátka úroku z meziúvěru 6 306 Kč. Celkové měsíční platby jsou tedy 9 986 Kč. Po ukončení doby překlenovacího úvěru nastává již fáze splácení řádného úvěru, který bude trvat zbylých 11 let a 10 měsíců, celkové trvání úvěru je 29 let a 6 měsíců. Měsíční splátky budou ve výši 12 880 Kč a úroková sazba v hodnotě 3,50 % p. a. Celková možná daňová úspora po celou dobu trvání úvěru je 244 959 Kč a celkové finanční náklady ve výši 1 385 165 Kč. Poplatky, jež souvisí s pořízením překlenovacího úvěru je poplatek za zpracování meziúvěru za 1000 Kč, správu meziúvěru a účtu za 360 Kč ročně a za správu řádného úvěru a účtu 360 Kč ročně, po celou dobu trvání úvěru poplatky činí 22 600 Kč (dle ústní konzultace s paní Radkou Daňkovou, obchodní zástupce Českomoravské stavební spořitelny, a. s., březen 2019)

#### **4.5 Porovnání nabídky překlenovacího úvěru vybraných stavebních spořitel**

V tabulky č. 5 a č. 6 znázorňují nabídku dvou vybraných stavebních spořitel, kterými byla Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., a Českomoravská stavební spořitelna, a.s. V tabulkách jsou vypočítány výše měsíčních splátek, které byly stanoveny na základě úrokových sazeb, výše překlenovacího úvěru a doby jeho splácení.

*Tab. 5: Parametry nabídky překlenovacího úvěru*

<b>Překlenovací úvěr</b>		
	<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.</b>	<b>Českomoravská stavební spořitelna, a.s.</b>
Doba překlenovacího úvěru	2 roky	17 let a 8 měsíců
Úroková sazba	3, 10 % p. a.	3,29 % p. a.
Měsíční splátka	9 821 Kč	9 986 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle nabídek vybraných stavebních spořitel

Tab. 6: Parametry nabídky řádného úvěru

<b>Řádný úvěr</b>		
	<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.</b>	<b>Českomoravská stavební spořitelna, a.s.</b>
Doba řádného úvěru	28 let	11 let a 8 měsíců
Úroková sazba	3,10 % p. a.	3,50 % p. a.
Měsíční splátka	9 821 Kč	12 880 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle nabídek vybraných stavebních spořitelen

Na základě nabídek překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření vybraných stavebních spořitelen, kterými byly Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., a Českomoravská stavební spořitelna, a.s., je největší rozdíl porovnávaných překlenovacích úvěrů v době jejich trvání. U Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., trvá pouze 2 roky, na rozdíl od ČMSS, kde je jeho délka 17 let a 8 měsíců. Po dobu trvání překlenovacího úvěru jsou měsíční splátky téměř na stejné výši. Největší rozdíl nastává ve fázi splácení řádného úvěru, kde se měsíční splátky u ČMSS zvýší na 12 880 Kč, kdežto u Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., je jejich výše po celou dobu trvání úvěru stejná. Rozdíl je také ve výši úrokových sazeb, u Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., se po celou dobu trvání úvěru pohybují ve výši 3,10 % p.a. U nabídky ČMSS je úroková sazba po dobu trvání překlenovacího úvěru ve výši 3,29 % p. a. a její výše se mění v době získání řádného úvěru, kde je úroková sazba zvýšena na 3,50 % p. a.

## **4.6 Porovnání nabídky hypotečních úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření**

V praktické části je porovnána nabídka finančních produktů na financování bydlení, kterými byl hypoteční úvěr a překlenovací úvěr ze stavebního spoření. V případě porovnání těchto finančních produktů je důležité zmínit, že překlenovací úvěr na rozdíl od hypotečního úvěru je možné použít pouze na financování bydlení. S ohledem na konkrétní nabídky finančních produktů je výhodnější hypoteční úvěr, jelikož měsíční splátky a úrokové sazby byly téměř ve všech případech vybraných bank na nižší úrovni. Nevýhodou překlenovacího úvěru je značné navýšení měsíčních splátek po skončení meziúvěru, což bylo znatelné u nabídky Českomoravské stavební spořitelny, a.s. U hypotečních úvěrů jsou měsíční splátky stále na stejné výši, pokud nebereme ohled na jejich možné navýšení po době skončení fixačního období. Také poplatky související s úvěry byly značně nižší při nabídce hypotečních úvěrů. Výhodou všech úvěrů čerpaných na financování bytových potřeb je možnost daňové úspory v podobě odečtení zaplacených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob. Na základě ústních konzultací s finančními poradci vybraných bank a stavebních spořitelen bylo zjištěno, že mezi jejich klienty je větší zájem o hypoteční úvěry, je to především z důvodu nižších úrokových sazeb než u překlenovacího úvěru ze stavebního spoření. Dalším důvodem je skutečnost, že hypoteční úvěr je více známý produkt na financování bydlení a stavební spoření se více využívá například v době, kdy se lidé ještě nerozhodli pro pořízení vlastního bydlení, a tak si pouze spoří do budoucna. Je možné využít také kombinace těchto dvou finančních produktů, pokud klienti nedisponují potřebným množstvím finančních prostředků, mohou využít stavebního spoření, které si pořídili již kupříkladu v době dospívání a dofinancovat pomocí stavebního spoření svůj investiční záměr. Další možností jeho využití je použít stavební spoření jako spořicí produkt a po skončení doby fixace u hypotečního úvěru by bylo možné například částečně hypoteční úvěr splatit právě z naspořených finančních prostředků na stavebním spoření.



Dle názoru autorky práce by bylo pro financování bydlení modelového příkladu, kterým se zabývala praktická část použít hypoteční úvěr, jelikož všechny důležité parametry hypotečního úvěru byly podle uvedených nabídek na nižších hodnotách. Další možnou volbou by mohla být kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření, například v případě nedostatečné výše finančních prostředků. Rozhodnutí je velice individuální, jelikož je nutné brát také ohled na aktuální situaci na trhu již zmíněných finančních produktů pro financování bydlení a na požadavky a potřeby klientů.

Na závěr je nutné podotknout, že se jedná pouze o nabídky finančních produktů pro modelový příklad fiktivních investorů. V případě sjednání ať už hypotečního, nebo překlenovacího úvěru se mohou nabídky i v případě podobné situace lišit, jelikož finanční instituce hodnotí každého klienta individuálně, především pak posuzují jeho bonitu, na jejímž základě stanoví úrokovou sazbu a měsíční splátky.

## Závěr

Bakalářská práce se zabývala finančními produkty pro financování bydlení. Cílem bakalářské práce bylo zpracování případové studie financování bydlení a výběr nejvhodnějšího způsobu financování pro modelový příklad fiktivních investorů. Výběr byl proveden na základě nabídek hypotečních úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření vybraných bank a stavebních spořitelen.

Bakalářská práce byla rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické části. V teoretické části byly vysvětleny pojmy týkající se bydlení a jeho financování. Teoretická část zahrnovala především specifika hypotečního úvěru a také porovnání se stavebním spořením. Závěr teoretické části obsahoval zhodnocení současné situace na trhu hypotečních úvěrů v České republice, kde byl charakterizován vývoj uplynulých dvou let a nastíněn předpokládaný vývoj v letech následujících. Cílem teoretické části bylo vysvětlení dané problematiky financování bydlení, zejména finančních produktů vhodných na jeho financování.

Praktická část se věnovala porovnání nabídek hypotečních úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření pro konkrétní modelový případ fiktivních investorů. Pro porovnání hypotečních úvěrů byly vybrány banky Poštovní spořitelna, a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a MONETA Money Bank, a.s. Pro překlenovací úvěr ze stavebního spoření byla zvolena Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., a Českomoravská stavební spořitelna, a.s. Jednotlivé finanční instituce byly nejprve představeny a poté již byly specifikovány jejich nabídky hypotečního úvěru a překlenovacího úvěru ze stavebního spoření, u kterých byla upřesněna výše měsíčních splátek, úrokových sazeb, poplatků a výše celkové splacené částky. Hlavním cílem praktické části bylo zhodnocení nabídek vybraných finančních produktů pro financování bydlení a zvolení nejvýhodnější varianty pro fiktivní investory, tomuto zhodnocení se věnoval úplný závěr této části.

Cílem celé bakalářské práce byla charakteristika a specifikace financování bydlení, a především zhodnocení nabídek finančních produktů pro financování bydlení v České republice. V rámci porovnání nabídek hypotečních úvěrů byla nejvýhodnější nabídka banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., jelikož všechny důležité parametry hypotečního úvěru byly nižší v porovnání s dalšími dvěma bankami, kterou byla Poštovní spořitelna, a.s., a MONETA Money Bank, a.s. Pokud by se měla provnat nabídka hypotečních úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření byly výhodnější nabídky hypotečních úvěrů, kde byly parametry jako je úroková sazba, měsíční splátka, poplatky a celková splacená částka na nižších úrovních v porovnání s nabídkou překlenovacího úvěru ze stavebního spoření Českomoravské stavební spořitelny, a.s. U nabídky překlenovacího úvěru ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. se jednalo o velmi podobnou nabídku jako u hypotečních úvěrů, jelikož doba překlenovacího úvěru trvala pouze 2 roky a výše měsíčních splátek a úrokových sazeb byla po celou dobu trvání úvěru na stejné výši, jediný značný rozdíl byl v podobě vyšších poplatků u překlenovacího úvěru.

Dle názoru autorky práce by bylo, ať už se jedná o již zmíněný modelový příklad nebo obecně pro řešení financování bydlení, nejvýhodnější využít hypotečního úvěru, jelikož všechny důležité parametry hypotečního úvěru byly podle uvedených nabídek na nižších hodnotách. Těmi nejdůležitějšími hodnotami je výše úrokových sazeb, od které se odvíjí výše měsíčních splátek a celková splacená částka po celou dobu trvání úvěru. Také poplatky u nabídek hypotečního úvěru byly značně nižší. V případě nedostatečné výše finančních prostředků by byla vhodná kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru. Je nutné brát vždy ohled na aktuální situaci na trhu již zmíněných finančních produktů pro financování bydlení a na požadavky a potřeby klientů.

## Seznam použité literatury

- AALBERS, Manuel. 2016. *The financialization of housing: a political economy approach*. Abingdon, Oxon: Routledge. ISBN 978-13-1566-866-6.
- ČERNOHORSKÁ, Liběna. 2015. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Pardubice: Univerzita Pardubice. ISBN 978-80-7395-863-3.
- ČNB. 2018. *Zpráva o finanční stabilitě 2017-2018*. Praha: Česká národní banka. ISBN 978-80-87225-79-0.
- HYBLEROVÁ, Šárka. 2010. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. 1. vyd. Liberec: TUL. ISBN 978-80-7372-673-3.
- KALABIS, Zbyněk. 2012. *Základy bankovníctví*. 1. vyd. Brno: Bizzbooks. ISBN 978-80-265-0001-8.
- KANTNEROVÁ, Jitka. 2016. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-595-4.
- KOMÁRKOVÁ, Veronika. 2013. *Refinancování hypotečního úvěru*. Znojmo. Bakalářská práce (Bc.). Soukromá vysoká škola ekonomická Znojmo. Vedoucí práce Ing. Roman PTÁČEK, PhD.
- LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. 2011. *Bytová politika teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON). ISBN 978-80-7419-068-1.
- PEKOVÁ, Jitka, Jaroslav PILNÝ a Marek JETMAR. 2012. *Veřejný sektor - řízení a financování*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7357-936-4.
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. 2014. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2. aktualiz. vyd. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-4832-0.
- SYROVÝ, Petr. 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-2388-4.
- ŠOBA, Oldřich a Martin SIRŮČEK. 2017. *Finanční matematika v praxi*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-271-9263-2.
- TEPLÝ, Petr a kol. 2013. *Navigátor bezpečného úvěru*. 1. vyd. Praha: Karolinum. ISBN 978-80-246-2287-3.

ZELMANOVÁ, Petra. 2010. *Analýza hypotečních úvěrů v České republice*, Liberec.  
Diplomová práce (Ing.). Technická univerzita v Liberci, Ekonomická fakulta. Vedoucí  
práce Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

## Internetové zdroje

- Česká spořitelna, 2018. *Bliží se den, kdy se v Česku zpřísní podmínky pro získání hypotéky* [online]. Praha, Česká spořitelna, a.s., [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/content/dam/cz/csas/www\\_csas\\_cz/dokumenty/produkty/osobni-finance/hypoteky/hypoteka/hypo-podminky-od-1-10-2018.pdf](https://www.csas.cz/content/dam/cz/csas/www_csas_cz/dokumenty/produkty/osobni-finance/hypoteky/hypoteka/hypo-podminky-od-1-10-2018.pdf)
- ČMSS, 2019. *O ČMSS* [online]. Praha, Českomoravská stavební spořitelna, a.s., [cit. 2019-03-28]. Dostupné z <https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>
- ČMSS, 2019. *Úvěry na vlastní bydlení* [online]. Praha, Českomoravská stavební spořitelna, a.s., [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni>
- ČNB, 2017. *Proč ČNB není jedno, kdo si bere hypotéku* [online]. Praha, Česká národní banka [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/blog\\_cnb/prispevky/malovana\\_20171004.html](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/blog_cnb/prispevky/malovana_20171004.html)
- Eurostat, 2019. *House prices up by 4.3 % in both the euro area and the EU.* [online]. Eurostat [cit.2019-03-05]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/9507790/2-18012019-AP-EN.pdf/3719aa14-f720-4ed7-a917-bb609f11a208>
- e15, 2018. *České hypotéky jsou šesté nejdražší v EU.* [online]. [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/analyza-ceske-hypoteky-jsou-seste-nejdrazsi-v-eu-1352326>
- Hypindex, 2019. *Stavebnictví se loni dařilo, ale Prahu dál trápí nedostatek bytů.* [online]. Praha, Monika Lukešová [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/stavebnictvi-se-loni-darilo-ale-prahu-dal-trapi-nedostatek-bytu/>
- Hypindex, 2019. *Bydlení prudce zdražuje. Rostou ceny energií i nájmu.* [online]. Praha, Monika Lukešová [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/bydleni-prudce-zdrazuje-rostou-ceny-energi-i-najmu/>

- Hypindex, 2019. *Hypotéky 2018: Přísnější podmínky a vyšší sazby zmrazily zájem o hypotéky*. [online]. Praha, Monika Lukešová [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-2018-prisnejsi-podminky-a-vyssi-sazby-zmrazily-zajem-o-hypoteky/>
- Hypindex, 2019. *Sazby atakují 3 %. Zájem o hypotéky je nejnižší za 5 let*. [online]. Praha, Monika Lukešová [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-leden-2019/>
- Hypindex, 2017. *Hypoteční úvěry napříč historií* [online]. Praha, David Krůta [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>
- Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2018. *Příspěvek na bydlení* [online]. Praha, Ministerstvo práce a sociálních věcí [cit. 2018-10-19]. Dostupné z: [https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni)
- Ministerstvo pro místní rozvoj, 2019. *Program Podpora bydlení pro rok 2019*. [online]. Praha, Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2019>
- Modrá pyramida, 2019. *Hypouůvěr* [online]. Praha, Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/velke-uvery/hypouover>
- Modrá pyramida, 2019. *O nás* [online]. Praha, Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-nas>
- MONETA, 2019. *O nás* [online]. Praha, MONETA Money Bank, a.s., [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas>
- MONETA, 2019. *Hypotéka* [online]. Praha, MONETA Money Bank, a.s., [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>
- Poštovní spořitelna, 2019. *Představení Poštovní Spořitelny* [online]. Praha, Poštovní spořitelna, a.s. [cit. 2018-03-05]. Dostupné z: <https://www.postovnisporitelna.cz/portal/o-nas/predstaveni-postovni-sporitelny>

Státní fond rozvoje bydlení, 2018. *O SFRB* [online]. Praha, Státní fond rozvoje bydlení [cit. 2018-10-19]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>

UniCredit Bank, 2019. *O bance* [online]. Praha, UniCredit Bank [cit. 2018-03-05]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance/banka/o-bance.html>

UniCredit Bank, 2019. *Proč si sjednat U hypotéku* [online]. Praha, UniCredit Bank [cit. 2018-03-05]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html#procsisjednathypoteku>

WILEY, John & Sons, 2009. *Managing Home and Personal Finances*. [online]. Databáze článků ProQuest. [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://search.proquest.com/docview/189246651/DE4A98CE4DBB4698PQ/3?accountid=17116>



## **Ostatní**

Ústní konzultace s paní Ing. Monikou Benešovou, hypoteční specialista Poštovní spořitelna, a.s., březen 2019

Ústní konzultace s paní Kristýnou Zikmundovou, hypoteční specialista UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., březen 2019

Ústní konzultace s paní Jitkou Vrbovou, finanční poradce Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., březen 2019

Ústní konzultace s paní Radkou Daňkovou, obchodní zástupce Českomoravské stavební spořitelny, a. s., březen 2019