

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Hypoteční trh v České republice

Petr Sak

© 2022 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Petr Sak

Podnikání a administrativa

Název práce

Hypoteční trh v České republice

Název anglicky

Mortgage market in the Czech Republic

Cíle práce

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

Metodika

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

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

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 4/2021 – 6/2021

Detailní metodika práce dokončení druhé části literární rešerše: 6/2021 – 7/2021

Vlastní práce – analytická část: 7/2021 – 10/2021

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2021 – 11/2021

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2021

Doporučený rozsah práce

35 – 45 stran

Klíčová slova

Hypotéka, úroková sazba, banka, modelový klient, splátka, nemovitost, doporučení.

Doporučené zdroje informací

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

NOVÁKOVÁ, Jolana a Lenka VICHNAROVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA group spol. s r.o., 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. Jak správně na hypotéky: 2. vydání. Praha: CONSULTINVEST, 2003. ISBN 80-901486-7-3.

SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. Osobní a rodinné finance. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1098-6.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení: 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 6. 1. 2022

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 8. 2. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 28. 02. 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci Hypoteční trh v České republice jsem vypracoval 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 autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15. března 2022

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu mé bakalářské práce panu Ing. Michalu Steiningerovi, Ph.D., za jeho pomoc při zpracování této bakalářské práce. Za odborné vedení, poskytnutí užitečných rad, ochotu a veškerý čas, který mi při zpracování mé práce věnoval.

Hypoteční trh v České republice

Abstrakt

Cílem bakalářské práce je komparace hypotečních úvěrů vybraných bank v České republice za účelem nalezení nejvhodnějšího úvěru fiktivním klientům dle jejich požadavků. Teoretická část bakalářské práce se věnuje historii hypotečních úvěrů a charakteristice jednotlivých hypotečních úvěrů. Dále je popsán průběh vyřizování hypotečního úvěru, jeho čerpání a následné splácení. Závěr teoretické části se zabývá riziky hypotečních úvěrů a jejich zajištění.

V praktické části práce je popsán vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Na základě dotazníkového šetření byla provedena komparace hypotečních úvěrů u pěti vybraných bank v České republice. Pomocí dotazníkového šetření byli namodelováni dva fiktivní klienti, kterým byl následně pomocí komparativní analýzy doporučen nejvhodnější hypoteční úvěr od vybraných bank.

Modelové klientce A ve věku 28 let, která žádala o úvěr ve výši 1 950 000 Kč na pořízení bytu se splatností 30 let. Byl doporučen hypoteční úvěr od České spořitelny, s úrokovou sazbou 3,64 % p. a., výše RPSN 3,76 %. Klientka A přeplatí 1 278 480 Kč.

Modelovému klientovi B ve věku 40 let, který žádal o úvěr ve výši 2 950 000 Kč na pořízení vlastního domu, se splatností 25 let. Byl doporučen hypoteční úvěr taktéž od České spořitelny, s úrokovou sazbou 3,54 % p. a., výše RPSN 3,66 %. Klient B přeplatí 1 524 200 Kč.

Klíčová slova: Hypotéka, úroková sazba, banka, modelový klient, splátka, nemovitost, doporučení.

Mortgage market in the Czech Republic

Abstract

This bachelor thesis aims to compare different types of mortgage loans in various banks in the Czech Republic to find the most suitable loan for model clients according to their requirements. Theoretical part of the thesis follows up history of mortgage loans and describes characteristics of individual types of loans. In the next chapter the course of processing a mortgage loan is described, its drawing and subsequent repayment. The conclusion of the theoretical part explains the risks of mortgage loans and their security.

The research part of the thesis discusses the development of mortgage interest rates. Based on a questionnaire survey, mortgage loans were compared at five selected banks in the Czech Republic. Two fictitious clients were modelled by using a questionnaire survey. These clients were subsequently recommended the most suitable mortgage loan from selected banks by using a comparative analysis.

Model client A, aged 28, who applied for a loan of CZK 1,950,000 for purchase of an apartment with a 30 years maturity. A mortgage loan from Česká spořitelna was recommended, with an interest rate of 3.64% pa, APR 3, 76%. Client A overpays CZK 1,278,480.

Model client B, aged 40, who applied for a loan of CZK 2,950,000 for the purchase of a house with a 25 years maturity. A mortgage loan from Česká spořitelna was also recommended, with an interest rate of 3.54% p.a. and an APR of 3.66%. Client B overpays CZK 1,524,200.

Keywords: Mortgage, interest rate, bank, model client, payment, real estate, recommendation.

Obsah

1	Úvod	10
2	Cíl práce a metodika	11
3	Teoretická východiska	12
3.1	Hypoteční úvěr.....	12
3.2	Novodobá historie hypotečních úvěrů	12
3.3	Typy hypoték	14
3.3.1	Klasická (účelová) hypotéka	14
3.3.2	Americká (bezúčelová) hypotéka	15
3.3.3	Další typy hypoték.....	15
3.4	Vyřízení hypotéky.....	16
3.4.1	Přípravný proces	17
3.4.2	Schvalovací proces	17
3.4.3	Zajištění úvěru	18
3.4.4	Úroková sazba a její fixace.....	18
3.4.5	Bonita klienta.....	19
3.4.6	Roční procentuální sazba nákladů	20
3.5	Čerpání hypotéky	20
3.6	Splácení hypotečního úvěru.....	21
3.6.1	Předčasné splacení hypotečního úvěru	21
3.7	Refinancování hypotečního úvěru	22
3.8	Registry úvěrů.....	23
3.9	Rizika hypoték a jejich zajištění	25
4	Praktická část	27
4.1	Vývoj úrokové sazby	27
4.2	Dotazníkové šetření	29
4.3	Charakteristika vybraných bank	42
4.3.1	Komparativní analýza vybraných bank	44
4.4	Fiktivní klient A.....	46
4.4.1	Komparativní analýza a doporučení – klient A.....	48
4.5	Fiktivní klient B	50
4.5.1	Komparativní analýza a doporučení – klient B	51
5	Závěr	54
6	Seznam použitých zdrojů	56
7	Přílohy	60

Seznam grafů

Graf č. 1: Počet hypotečních úvěrů na bydlení v kusech v letech 2002-2020	13
Graf č. 2: Jaké je Vaše pohlaví?	30
Graf č. 3: Jaký je Váš věk?	31
Graf č. 4: Jaký je Váš rodinný stav?	31
Graf č. 5: Nejvyšší dosažené vzdělání?	32
Graf č. 6: Kolik máte dětí?	33
Graf č. 7: Průměrný měsíční příjem domácnosti?	34
Graf č. 8: Průměrné měsíční výdaje domácnosti?	35
Graf č. 9: Účel hypotečního úvěru?	36
Graf č. 10: Rozhodující ukazatel při výběru hypotečního úvěru	37
Graf č. 11: Bankovní instituce, u které máte hypoteční úvěr?	38
Graf č. 12: Výše Vašeho hypotečního úvěru?	39
Graf č. 13: Doba splatnosti Vašeho hypotečního úvěru?	40
Graf č. 14: Na jak dlouho máte fixovaný úrok?	40
Graf č. 15: Výše měsíční splátky?	41

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Vývoj úrokové sazby hypotečních úvěrů	27
Obrázek č. 2: Výše úrokové sazby v závislosti na délce fixace	28
Obrázek č. 3: Vzorový výpočet měsíční splátky. Klientka A - Komerční banka	63

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Poplatky vybraných bank	44
Tabulka č. 2: Údaje o fiktivním klientovi A	47
Tabulka č. 3: Nabídka hypotečního úvěru - klient A	50
Tabulka č. 4: Údaje o fiktivním klientovi B	51
Tabulka č. 5: Nabídka hypotečního úvěru - klient B	53

Seznam příloh

Příloha 1 - Dotazník	60
Příloha 2 - Výpočet měsíční splátky	63

1 Úvod

Bydlení patří mezi základní potřeby každého člověka. Může se jednat o bydlení ve vlastní nemovitosti, nebo v pronajatém bytě, či domě. Z důvodu neustálého růstu cen nemovitostí není v dnešní době (prosinec 2021) nijak jednoduché získat finanční prostředky na koupi vlastního bydlení. Pouze minimální počet lidí disponuje finančními prostředky na koupi nemovitosti z vlastních prostředků. Vzhledem k nedostatku vlastních finančních prostředků se občané při pořizování nemovitosti bez úvěrů na bydlení prakticky neobejdou. Výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů se v květnu 2021 pohybovaly na velmi nízké úrovni (kolem 2 % p. a.). Pandemie Covid-19 zhoršila stav národní ekonomiky, a z tohoto důvodu se Česká národní banka od září 2021 přiklonila ke zvyšování minimálních úrokových sazeb. Nejen toto rozhodnutí, ale i celkový ekonomický vývoj vedl prakticky k okamžitému nárůstu úrokových sazeb, které se v prosinci 2021 pohybovaly již okolo 4% p. a., a bohužel je předpoklad, že i nadále porostou.

Otázkou, zda si pořídit vlastní bydlení, nebo zůstat v pronájmu, se v průběhu svého života zaobírá prakticky každý člověk. Pro většinu lidí je lákavější představa splácení hypotečního úvěru s tím, že se v podstatě jedná o investici, kdy nemovitost bude jednou v jejich vlastnictví, oproti nájemnímu bydlení. Žadatel by však měl brát v potaz, že hypoteční úvěr je závazek na mnoho let, a tudíž by měl zvážit, jak své současné finanční možnosti, tak i jistou predikci do budoucnosti, aby se nedostal do stavu, kdy nebude schopen úvěr splácet. V případě, kdy se lidé rozhodnou pro hypoteční úvěr a následnou koupi vlastního bydlení, chtějí samozřejmě tento úvěr s co nejvýhodnějšími podmínkami. Při výběru banky by žadatelé měli důkladně prostudovat všechny dostupné nabídky a jednotlivé podmínky úvěrů.

Se zmíněnou problematikou výběru nejvhodnějšího hypotečního úvěru by měla pomoci teoretická část této bakalářské práce, která poskytuje základní informace o hypotečním trhu v České republice. Text čtenáři srozumitelně vysvětluje důležité pojmy, které se problematikou hypotečního trhu zabývají a provádí ho procesem získávání, čerpání a splácení úvěru. Čtenáři se mohou ztotožnit s některým z modelových klientů, na kterých bylo poukázáno a naznačeno, jakým způsobem vybrat nejvýhodnější hypoteční úvěr.

2 Cíl práce a metodika

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

Literární rešerše je zaměřena na charakteristiku hypotečního úvěru. K jejímu zpracování bylo zapotřebí prostudovat odbornou literaturu, která se tématem hypotečních úvěrů a financování bydlení zabývá. Dále bylo nutno prostudovat odborné internetové portály, webové stránky bankovních institucí a zákony. Literární rešerše je zaměřena na charakteristiku hypotečních úvěrů a pojmů, které s tímto tématem souvisí. Bylo vybráno několik nejdůležitějších oblastí týkajících se hypotečních úvěrů, jako je vyřízení, čerpání, splácení, zajištění úvěru, výši úrokové sazby a její fixace. Literární rešerše je zakončena tématem rizika hypoték, která souvisejí s hypotečním úvěrem a jejich zajištění.

Praktická část bakalářské práce je zaměřena na nalezení nejvhodnějšího hypotečního produktu k financování bydlení modelového klienta. Modelový klient byl namodelován na základě dat zjištěných pomocí dotazníkového šetření v kapitole 4.2. Dotazníkové šetření bylo provedeno dvěma způsoby, a to papírově a elektronicky. Data získána z dotazníkového šetření byla zaznamenána do přehledných grafů. Na základě nejčastěji se vyskytujících odpovědí byl namodelován fiktivní klient A v kapitole 4.4. Fiktivní klient B byl namodelován v kapitole 4.5. Na základě odpovědí dotazníkového šetření bylo vybráno 5 bankovních institucí, u kterých byla následně provedena kalkulace hypotečního úvěru. Následnou komparací dat byl zvolen nejvýhodnější hypoteční úvěr u jedné z vybraných bank. Zvolená varianta hypotečního úvěru je na závěr bakalářské práce zdůvodněna.

3 Teoretická východiska

3.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je bankovní produkt, který umožňuje lidem především pořízení vlastního bydlení, ať již koupi bytu, nebo rodinného domu, případně stavbu nemovitosti, ale také rekonstrukci svého dosavadního bydlení, která zlepšuje jeho kvalitu. Základním rysem hypotečního úvěru je zástavní právo. Zástavní právo zajišťuje návratnost daného úvěru bankovním institucím za pomoci zástavy nemovitosti. Zástavní právo poskytuje možnost věřiteli (bankovní instituci) prodat nemovitost, aby byl splacen poskytnutý úvěr v případě, kdy dlužník není schopen úvěr splácet. V České republice lidé vnímají hypoteční úvěr především jako způsob, pomocí kterého mohou financovat svoje bydlení. Hypoteční úvěr je zajímavý bankovní produkt, který má široké možnosti využití. Lze ho využít jako prostředek na financování bydlení, ale také ho je možné využít, jako podporu u drobného podnikání. (Pavelka, Opltová, 2003)

V dřívějších dobách byly hypoteční úvěry určeny pouze na nákup, stavbu, a také na rekonstrukci nemovitosti. V dnešní době lze použít hypoteční úvěr prakticky na vše. Bankovní instituce nabízejí např. americkou hypotéku. Prostředky z tohoto úvěru může klient použít na koupi auta, cestování, ale za podmínky, že zastavíme nemovitost. (Syrový, 2009)

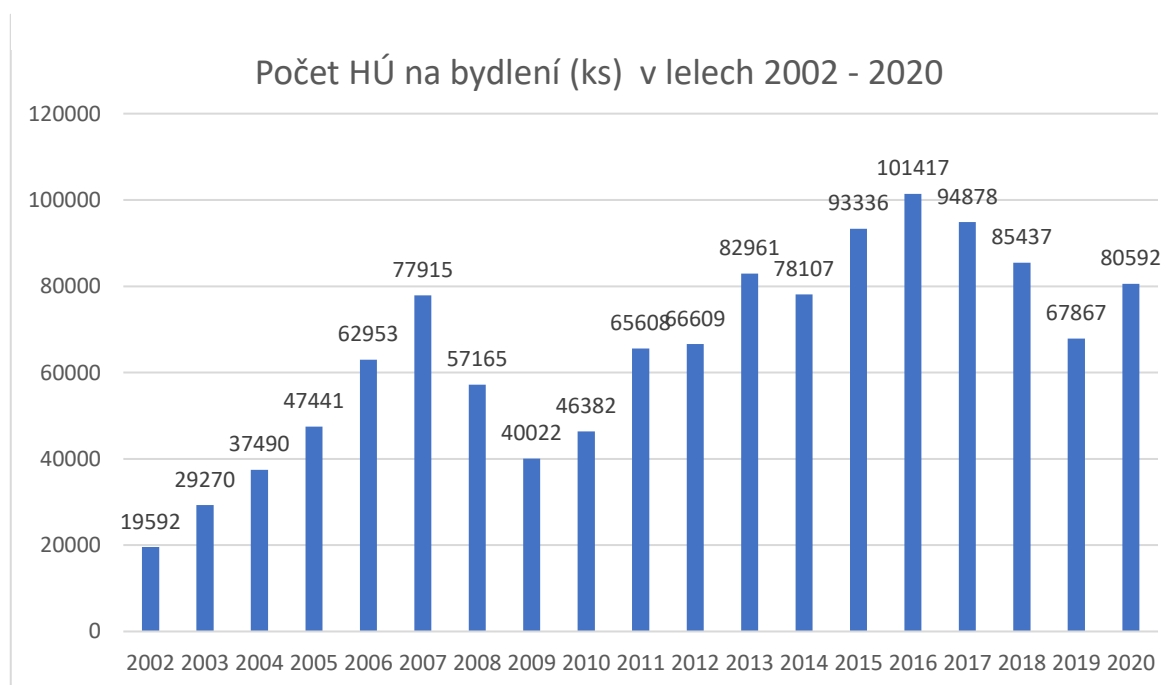
3.2 Novodobá historie hypotečních úvěrů

V roce 1990 se v Československu obnovilo hypoteční bankovníctví. Byl vydán zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. V této době na našem území nefungoval kapitálový trh, a proto byl první hypoteční úvěr na našem území poskytnut až v roce 1995. (Hyblerová, 2010)

V letech 1995–1999 se poskytovatelé hypotečních úvěrů učili pracovat s tímto produktem. Učili se, jak nejlépe zajistit rizika s půjčováním peněz, jak správně tyto finanční prostředky distribuovat a jak hypotéky jako celek vytvářet. Počet poskytnutých hypoték v této době nebyl velký. V počátku se úroková sazba pohybovala kolem 12 %, což nebyl nízký úrok. V této době si brali hypotéku pouze odvážní lidé, co se nebáli zadlužit. Pohled většiny lidí byl na hypoteční úvěry poměrně zdrženlivý, což bylo do jisté míry zapříčiněno

i výši úrokové sazby. V tomto období byla zavedena státní podpora, díky níž začal být o tento produkt větší zájem. Hypoteční boom nastal na přelomu 20. a 21. století, kdy lidé začali více uvažovat o vlastním bydlení, které by odpovídalo jejich představám. Především z důvodu růstu konkurence na finančním trhu začaly klesat úrokové sazby a lidé začali mít o hypoteční úvěry větší zájem. I z těchto důvodů v roce 2000 klesla úroková sazba na 8,8 %. K snižování úrokové sazby také kladně přispívala státní podpora. Během let se postupně úroková sazba snižovala a lidé měli o hypoteční úvěr čím dál tím větší zájem. Pokles úrokových sazeb i nadále pokračoval, kdy v roce 2004 úroková sazba činila cca. 4,5 %. (E15.cz, cit. online 30. 5. 2021)

Graf č. 1: Počet hypotečních úvěrů na bydlení v kusech v letech 2002-2020



Zdroj: mmr.cz, cit. online 1. 6. 2021; vlastní zpracování, 2021

Ve výše uvedeném grafu č. 1 jsou vyobrazené počty poskytnutých hypoték na bydlení v rozmezí let 2002–2020. Tato data jsou zveřejněna na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj. Z výše uvedeného grafu č. 1 je zřejmé, že v letech 2002–2007 byl zaznamenaný rapidní růst zájmu o hypoteční úvěry na bydlení. V roce 2008 a 2009 byl naopak znatelný pokles poskytnutých úvěrů. Jeden z hlavních důvodů tohoto poklesu byla celosvětová finanční krize.

Od roku 2010 opět počet poskytnutých úvěrů rostl, až na drobné odchylky v roce 2012 a 2014. V roce 2016 se počet poskytnutých hypoték dostal na své dosavadní maximum a bylo celkem poskytnuto 101 417 hypotečních úvěrů. Od roku 2017 počet poskytnutých

hypoték začal opět klesat. Tento pokles se zastavil v roce 2019. Počet poskytnutých hypoték se v tomto roce dostal přibližně na úroveň roku 2011. V roce 2020 byl opět zaznamenán značný nárůst poskytnutých hypoték. Za první čtvrtletí roku 2021 bylo zatím zaznamenáno 28 243 poskytnutých hypotečních úvěrů. Díky pandemii Covid19 v České republice nastal obrovský zájem o koupi nemovitostí, a tudíž vzrostl i zájem o hypoteční úvěr. Proto se dá očekávat, že v roce 2021 bude poskytnuto rekordní množství hypotečních úvěrů i díky velice nízkým úrokovým sazbám.

3.3 Typy hypoték

Při žádosti o hypotéku se poskytovatel úvěru, nebo finanční poradce dotazuje klienta, na jaký záměr bude případný úvěr použit, tak aby získal ucelený náhled o jeho představách. Tyto informace jsou důležité při nabídce produktu, který by co nejvíce vyhovoval klientovi, neboť ne každý žadatel o úvěr má potřebné informace o možnostech jednotlivých produktů a jejich rozdílu. Podle těchto informací poskytovatel úvěru, nebo finanční poradce nabídne nejvhodnější typ hypotéky, a to buď účelovou, bezúčelovou hypotéku, ale také méně častý druh hypotéky jako je před hypoteční úvěr.

3.3.1 Klasická (účelová) hypotéka

Základní charakteristikou účelové hypotéky je, že banka klientovi půjčí menší množství peněz, než kolik na pořízení nebo stavbu nemovitosti potřebuje. Klient zastaví bance nemovitost ve vyšší hodnotě, než kolik si od banky půjčí peněz. Tento typ hypotéky dostane klient v případě, že nakupuje, staví nemovitost a disponuje vlastními finančními prostředky. Značnou výhodou tohoto typu hypotéky je nízký úrok, pokud klient splňuje určité podmínky a limity, které má poskytovatel hypotéky nastaveny. (Vichnarová, Nováková, 2007)

V roce 2017 Česká národní banka zpřísnila podmínky v maximální vypůjčené částce u hypotečních úvěrů. Tímto zásahem byly zrušené takzvané stoprocentní hypotéky. Dle nového nařízení může bankovní instituce nabídnout klientovi hypoteční úvěr maximálně ve výši 90 % hodnoty zastavěné nemovitosti. Tímto nařízením se ČNB snaží chránit klienty a bankovní instituce před kolísáním na trhu s nemovitostmi. Stoprocentní hypotéky nebyly v praxi moc využívány a z tohoto důvodu toto nařízení ovlivnilo pouze malé množství klientů. (Moneta.cz, cit. online 1. 6. 2021)

Účelovou hypotéku klient může získat za splnění podmínky, že vypůjčené peníze budou investovány do vlastního bydlení, nebo k nákupu nemovitosti určené k pronájmu. Mělo by se jednat o dále zmíněný typ nemovitostí: bytová jednotka v osobním vlastnictví, rodinný dům, bytový dům o více bytových jednotkách, stavební pozemek, rekreační objekt určený k trvalému bydlení. (Kurzy.cz, citováno 5. 6. 2021)

3.3.2 Americká (bezúčelová) hypotéka

Americká hypotéka není v pravém slova smyslu hypotéka na bydlení. Můžeme zde v podstatě hovořit o půjčce na cokoliv, s nižší úrokovou sazbou než např. spotřebitelské úvěry, ale zase vyšší než u klasické hypotéky. U americké hypotéky získá klient nižší úrokovou sazbu oproti spotřebitelskému úvěru díky zástavě nemovitosti. Oproti klasické hypotéce může klient získat úvěr v maximální výši do 70 % hodnoty zastavěné nemovitosti. Výhodou americké hypotéky oproti klasickým spotřebitelským úvěrům je možnost získání úvěru vyšších hodnot a také jeho delší doba splatnosti. Americká hypotéka se dá označit také jako hypotéka na cokoliv. Rozdíl zde spočívá v tom, že není zapotřebí dokládat, na co se půjčené peníze použijí. Půjčené peníze lze použít na koupi auta, studium, cestování, refinancování půjček apod. Klient neposkytuje bance doklady o proinvestování vypůjčené částky. (Moneta.cz, cit. online 30. 5. 2021)

3.3.3 Další typy hypoték

Předhypoteční úvěr slouží jako tzv. meziúvěr. Klient může zažádat o předhypoteční úvěr v případě, kdy není schopen bance poskytnout zástavní právo. Zpravidla se jedná o koupi družstevního bytu, kde vlastnické právo přechází na klienta až za určitou dobu. Může se jednat o koupi pozemku, nebo nemovitosti v dražbě. Tento typ hypotéky nemusejí poskytovat všechny banky, ale vzhledem k podmínkám udělení je vcelku dostupný. Banky zkoumají stejné parametry (věk, výše příjmů, bonita klienta, dřívější platební morálku) jako u běžného hypotečního úvěru. Klient s předhypotečním úvěrem zároveň žádá i o běžný hypoteční úvěr s předem určenými podmínkami. U předhypotečního úvěru se klient zavazuje do 24 měsíců poskytnout bance vhodnou zástavu. Do doby, než klient bance poskytne zástavu, splácí úroky z předhypotečního úvěru, které jsou kvůli riziku vyšší než u běžné hypotéky. Klient splátkami hradí pouze úroky z úvěru, které si také může odečíst od základu daně. V době, kdy klient bance poskytne zástavní právo na nemovitost, splatí předhypoteční úvěr předem schváleným hypotečním úvěrem. Rizikem předhypotečního

úvěru je nemožnost včas poskytnout zástavní právo. V takovém případě nastává povinnost bance splatit celý úvěr, pokud se klient a banka nedohodnou jinak. (Kurzy.cz, cit. online 13. 7. 2021)

Hypotéka na pronájem neboli investiční hypotéka. Tento typ hypotéky je určen klientům, kteří nakupují nemovitost za účelem pronájmu další osobě. Podmínky udělení investiční hypotéky se oproti podmínkám běžného hypotečního úvěru liší jen nepatrně. Při dokládání příjmů se připočítává i příjem z budoucího pronájmu, který může být z důvodu rizika ztráty příjmů o něco zkrácen. V důsledku neustálého růstu cen pronájmu nastává v mnoha případech situace, kdy zisk z pronájmu nemovitosti pokryje celkovou výši splátky úvěru. Banka může zkoumat technický stav, lokalitu, v které se nemovitost nachází a především její tržní hodnotu. Doba splatnosti bývá u hypotéky na pronájem kratší. Výše poskytnuté částky odpovídá maximálně 60% zastavěné nemovitosti. (Banky.cz, cit. online 14. 7. 2021)

3.4 Vyřízení hypotéky

Proces vyřízení hypotečního úvěru není nijak snadný, avšak oproti dřívějším rokům je tento proces jednodušší. V dřívějších dobách trvalo vyřízení hypotéky několik měsíců. Stále se ale nejedná o bankovní produkt, který lze vyřídit během několika dnů. Klient si může vybrat, zda s bankou bude jednat sám, nebo využije nabídky finančních poradců. Služby finančních poradců jsou pro klienty bezplatné, neboť jejich příjmy plynou z provizí od bankovních společností, kde jejich klient uzavře úvěrovou smlouvu. Finanční poradci mohou klientovi zařizovat i některé další služby, jako je např. vyřízení dokumentace na katastru nemovitostí apod. Tyto služby jsou však již zpravidla zpoplatněny dle dohody s poradcem. Finančním poradenstvím se v České republice žíví několik tisíc lidí. Tudíž by si měl klient vybrat profesionálního finančního poradce, který rozumí tomu, co dělá a má již několik let zkušeností. Kvalitní finanční poradci by měli disponovat certifikáty, které vydává Česká národní banka. Bohužel mnoho začínajících finančních poradců příliš nerozumí tomu, co klientovi nabízejí a snaží se jen rychle uzavřít smlouvu, z které dostane následně provizi. Záleží jen na klientovi, zda si nechá odborně pomoci, nebo si vše zařídí sám. (Vichnarová, Nováková, 2007)

3.4.1 Přípravný proces

Zájemce o úvěr se může obrátit na služby finančního poradce, nebo se rozhodnout hypoteční úvěr vyřizovat sám. Pokud se rozhodne úvěr vyřizovat sám, je nutné získat potřebné informace. Tyto informace lze orientačně čerpat např. z internetu, kde banky ke svým produktům poskytují základní informace. Časté je využívání tzv. „kalkulaček“, kde lze získat orientační náhled na možnost získání úvěrů, tedy k jeho požadované výši, délce splácení, fixaci a aktuální úrokové sazbě. Zájemce o úvěr zde také může zjistit výši splátky v souvislosti s dobou splácení, a tedy si sám vyhodnotit, zda by měl být schopen úvěr splácet, nebo ne. Existují také „srovnávací kalkulačky“, které porovnávají podmínky mezi jednotlivými bankami. Všechny tyto informace však potenciální klient musí brát jako orientační. Po tomto se zpravidla obrací na konkrétní banku, nebo více bank, které si vybral. Při samotném výběru je zpravidla významným kritériem úroková sazba a doba její fixace. Při komunikaci s konkrétní bankou jsou klientovi poskytnuty informace a podmínky pro následné udělení hypotéky. Může se stát, že u některé banky klient není schopen všechny podmínky splnit, ale u jiné ano. Pro následné schválení hypotečního úvěru u konkrétní banky musí klient shromáždit všechny požadované dokumenty, které odevzdá s vyplněnou žádostí o poskytnutí úvěru. V případě, kdy se klient rozhodne využít služby finančního poradce, mnoho z výše zmíněných činností nemusí vykonávat. Klient poskytne finančnímu poradci potřebné dokumenty. Na základě požadavků finančního poradce sestaví nabídku od různých bank. Veškerou komunikaci s bankou vyřizuje za klienta finanční poradce. (Chytrýhonza.cz, cit. online 3. 6. 2021)

3.4.2 Schvalovací proces

Po odevzdání žádosti o úvěr postoupí všechny potřebné dokumenty k bankovním specialistům. Nejdříve tito lidé prověří formální a právní stránku všech dokumentů. Pokud některé dokumenty chybějí, nebo jsou špatně vyplněné, banka požádá o doplnění. V případě, že všechny dokumenty splňují potřebné požadavky, bankovní specialisté začnou prověřovat, zda klient splňuje ekonomické požadavky banky. Zkoumají stabilitu a výši příjmů žadatele, dále hodnotí, zda nabízené zajištění je dostatečné vůči výši úvěru. Pokud klient nesplní dané ekonomické požadavky, banka může žádat o dodatečné záruky, nebo žádost rovnou zamítnou. Nejčastějším důvodem zamítnutí žádosti je nedostatečná výše či stabilita příjmů, z kterých by se měl úvěr splácet. Banky za nejstabilnější příjmy považují příjmy ze závislé

činnosti. Klient, který disponuje příjmy ze závislé činnosti, ale mění často zaměstnání, nepůsobí pro bankovní specialisty příliš důvěryhodně. (Pavelka, Opltová, 2003)

3.4.3 Zajištění úvěru

Banka poskytuje klientovi úvěr vysokého objemu, a z tohoto důvodu požaduje za tento úvěr pojistku ve formě zástavního práva. Banka zná podstatné informace o klientovi, jako je výše příjmu, účel úvěru, ale v případě, kdy by klient z určitého důvodu přestal splácet, je zde právě zástavní právo na nemovitost. Zastavěná nemovitost poskytuje bance jistotu, že o půjčené peníze nepřijde. Banka požaduje zastavit nemovitost, která disponuje dostatečnou hodnotou vůči výši úvěru. Klient i bankovní instituce mohou mít jiný pohled na ocenění. Klient nemovitost oceňuje dle kupní ceny, nebo ceny výstavby. Oproti tomu banka nemovitosti odhaduje dle prodejní ceny, za kterou by nemovitost snadno a rychle prodala v případě neschopnosti klienta úvěr splácet. Banka zpravidla poskytne úvěr menší hodnoty, než je odhadnutá hodnota nemovitosti. (Srový, Novotný, 2005)

U hypotečního úvěru může klient, jako zástavu použít kupovanou nemovitost, rozestavěnou nemovitost, která je zapsaná v katastru nemovitostí, nebo jinou nemovitost, kterou dlužník vlastní. Dále může být zástavou nemovitost, kterou vlastní třetí osoba (např. rodinný příslušník, známý), který s tím souhlasí. Pokud nemovitost slouží, jako zástava, musí být zapsaná v katastru nemovitostí a dále musí být uzavřena pojistná smlouva na tuto konkrétní nemovitost v minimální výši úvěru. Banka zpravidla klientovi sdělí, na jakou minimální hodnotu musí být zastavěná nemovitost pojištěna. (Hypotecníbanka.cz, cit. online 4. 6. 2021)

3.4.4 Úroková sazba a její fixace

Úrokovou sazbu lze u úvěrů považovat za cenu, kterou klient bance zaplatí navíc, za poskytnutí úvěru. Česká národní banka vyhláší úrokové sazby, od kterých se následně odvíjí výše úrokových sazeb. Výše úrokových sazeb je jistým způsobem ovlivněna konkurenčním trhem. Úrokové sazby jsou závislé na mnoha okolnostech. Zpravidla nejvíce závisí na účelu úvěru, době fixace, době splácení, na výši zajištění úvěru a také na bonitě dlužníka. (Srový, 2009; Kurzy.cz, cit. online 4. 6. 2021)

V době sjednávání hypotečního úvěru banka poskytuje úvěr za určitou úrokovou sazbu. Klient si při vyřizování úvěru může určit, na jak dlouhou dobu si tuto úrokovou sazbu

chce zafixovat. Z toho vyplývá, že po dobu fixace bude mít klient stálou úrokovou sazbu a podmínky smlouvy se nijak nezmění. Při fixování funguje jisté pravidlo. Čím kratší doba fixace, tím menší úroková sazba. Klienti si mohou zvolit i 15letou dobu fixace, ale musejí počítat s vyšší úrokovou sazbou. Při volbě délky fixace je vhodné sledovat celkový vývoj ekonomiky a predikce ve vývoji úrokových sazeb. V případě, kdy odborníci očekávají, že úrokové sazby porostou, je vhodnější si zvolit delší dobu fixace (například 5 let). V opačném případě, kdy odborníci očekávají pokles úrokové sazby, je vhodnější zvolit kratší dobu fixace (například 1 nebo 3 roky). Vývoj úrokových sazeb lze předpokládat i z jejich aktuální výše. Pokud jsou na velmi nízké úrovni, která v podstatě odpovídá inflaci, je předpoklad, že bude následovat jejich růst, nebo naopak. Podle těchto indicií může klient volit délku fixace. (Vichnarová, Nováková, 2007)

3.4.5 Bonita klienta

Bonita poskytuje informace bance o tom, jaký je předpoklad, že klient bude v budoucnosti schopen svůj závazek splácet. Bonita klienta se hodnotí pomocí několika metod, zpravidla se posuzují příjmy a výdaje klienta. Banka si od klienta vyžádá potvrzení o příjmech od zaměstnavatele, pokud je klient OSVČ může své příjmy doložit pomocí daňových přiznání. Bonita klienta se počítá tím způsobem, že od příjmů klienta se odečtou nezbytné měsíční výdaje a předpokládaná částka splátky. Bonitu klienta může ovlivnit mnoho dalších kritérií. Banky pomocí úvěrových registrů zjišťují informace o kvalitě splácení minulých závazků. Pokud bylo dřívější klientovo splácení v pořádku, jedná se o pozitivní informaci, na kterou může banka brát ohled. Klientovu bonitu může ovlivnit maximální dosažené vzdělání (čím vyšší vzdělání tím lepší bonita), místo bydliště (v případě ztráty pracovní pozice klient sežene ve větším městě snadněji práci než na vesnici), v neposlední řadě také věk klienta. (Vichnarová, Nováková, 2007; Moneta.cz, cit. online 4. 6. 2021)

3.4.6 Roční procentuální sazba nákladů

Roční procentuální sazba nákladů neboli RPSN je jedním z nejdůležitějších ukazatelů vhodnosti úvěru. Ukazatel RPSN udává klientovi informace o vhodnosti hypotečního úvěru na základě úrokové sazby a dalších poplatků, které jsou součástí hypotečního úvěru. Může se jednat o poplatek za vedení úvěrového účtu, poplatek za čerpání úvěru a mnoho dalších. Klient pomocí RPSN může snadno a rychle porovnat vhodnost nabídek bankovních institucí. RPSN klientovi říká, jak velkou část úvěru spolu s dalšími poplatky bude muset uhradit bance za jeden rok. Banky jsou ze zákona povinny zveřejňovat výši RPSN. (Moneta.cz, cit. online 5. 6. 2021)

3.5 Čerpání hypotéky

Způsob čerpání hypotečního úvěru je ve značné míře ovlivněn typem investice. Hypoteční úvěry lze čerpat buďto jednorázově, nebo postupně. V případě, kdy klientovi byl hypoteční úvěr schválen a splnil podmínky banky, může začít úvěr čerpat. O jednorázovém čerpání hypotečního úvěru mluvíme nejčastěji ve spojení s nákupem nemovitosti, nebo při refinancování úvěrů. V případě, kdy klient kupuje nemovitost a hypoteční úvěr má již schválený, podá bance podnět na vyplacení úvěru. Banka vyplatí celou částku najednou na klientem určený účet. Může se jednat o účet prodejce, nebo také o notářskou úschovu. (Pavelka, Opltová, 2003; Banky.cz, cit. online 6. 6. 2021)

O postupném čerpání hypotéky se mluví zpravidla při stavbě, nebo rekonstrukci nemovitosti. Výstavba, nebo rekonstrukce nemovitosti je proces, který trvá relativně dlouhou dobu. Na podnět klienta banka vyplácí postupně peníze, a to buď na klientův účet, nebo na účet stavební firmy či dodavatelské firmy. Před uvolněním další částky banky zpravidla posílají své odhadce, aby zkontrolovali, zda dosud poskytnuté prostředky byly proinvestované. Někdy postačuje pouze dodání např. fotografií pokračující stavby. Vždy záleží na podmínkách konkrétní banky. Na vyčerpání hypotečního úvěru mají klienti zpravidla 24 měsíců, ale existuje možnost čerpání prodloužit na 36 měsíců. Během postupného čerpání úvěru klient platí pouze úroky z vyčerpané částky. V podmínkách smlouvy je uvedeno kolik čerpání má klient zdarma, popřípadě výše zpoplatnění dalšího čerpání. Až po dočerpání úvěru začíná klient splácet celkovou měsíční splátku. (Banky.cz, cit. online 7. 6. 2021)

3.6 Splácení hypotečního úvěru

Splácení zpravidla nastává po dočerpání celé částky hypotečního úvěru. Splátky jsou nejčastěji měsíční a dělí se na dvě části, a to na splátku jistiny (úmor dluhu) a na splátku úroku. Banka nabídne svému klientovi jednu z možností splácení svého úvěru. Může si vybrat degresivní metodu, anuitní metodu, nebo progresivní metodu splácení hypotečního úvěru. Nejčastější volená metoda je metoda anuitního splácení. (Pavelka, Opltová, 2003)

Anuitní splácení je nejčastěji volenou formou splácení úvěru. Pokud si klient vybere tuto metodu splácení, výše jeho měsíční splátky budou po celou dobu splácení konstantní. Během splácení se mění poměr mezi splátkou samotného dluhu (jistiny) a splátkou úroku. V počátku splácení má významný podíl splátka úroku. Postupem času se tento podíl obrátí a většinový podíl splátky připadá na splátku jistiny a menšinový podíl připadá na splátku úroku. Klient zpočátku platí více na úrocích, o které si může snížit daňový základ. Tudíž ušetří v prvních letech splácení více na daních. (Vichnarová, Nováková, 2007)

Progresivní splácení je vhodné pro klienty, kteří očekávají růst příjmů v budoucnu. Může se jednat o rodinu, kdy jeden ze členů je na rodičovské dovolené, nebo nastoupil do nové práce a očekává růst příjmů v budoucnu. Při této metodě splácení jsou na začátku splátky nižší a postupem času splátky rostou. Výše měsíčních splátek je celý rok konstantní, pro následující rok se výše splátek zvýší o tzv. koeficient růstu. Tato metoda není v praxi příliš užívaná. (Hyponamiru.cz, cit. online 7. 6. 2021)

Degresivní splácení je vhodné například pro klienty, kteří jsou staršího věku. Lze očekávat, že jeden z partnerů odejde do starobního důchodu, a tudíž se sníží příjem domácnosti. Jedná se o přesný opak progresivního splácení. Při degresivním splácení platí klient na počátku vysoké měsíční splátky, které se v jeho průběhu postupně snižují. (Vichnarová, Nováková, 2007)

3.6.1 Předčasné splacení hypotečního úvěru

Podmínky předčasného splácení hypotečního úvěru byly upraveny Zákonem č. 257/2016Sb. O spotřebitelském úvěru, který vešel v účinnost dne 01. 12. 2016. Dle tohoto zákona má klient možnost splatit hypoteční úvěr kdykoliv. Tato novela zákona podstatně posílila pozici dlužníka, kdy banka již nemůže účtovat přemrštěné poplatky za předčasné splacení, nebo mimořádnou splátku. Klient může mnohem snadněji úvěr

refinancovat u jiné banky, což působí pozitivně na konkurenci mezi bankovními institucemi, díky níž se zlepšují podmínky pro klienty. Předčasné splacení hypotéky je zcela zdarma jen za určitých podmínek. Zcela zdarma může klient splatit hypoteční úvěr do třech měsíců poté, kdy vypršela fixace úroku a banka sdělila klientovi novou výši úroku. Dalším případem, kdy klient může doplatit svou hypotéku bezplatně je v případě těžké životní situace (smrt v rodině, dlouhodobá nemoc, invalidita). Klientovi tento zákon umožňuje každý rok provést bezplatnou mimořádnou splátku. Mimořádnou splátku až ve výši 25 % lze provést jednou ročně v průběhu jednoho měsíce před dnem výročí uzavření smlouvy. V případě splacení celého úvěru z důvodu prodeje může být klientovi naúčtován poplatek maximálně ve výši 1 % (maximálně 50 000 Kč) z této mimořádné splátky. (Zákonem č. 257/2016Sb., Chytrýhonza.cz, cit. online 8. 6. 2021)

3.7 Refinancování hypotečního úvěru

Refinancování hypotečního úvěru využívá v současné době velké množství klientů. Klient tuto službu využívá především z důvodu ušetření vlastních finančních prostředků a z důvodu zjednodušení celého procesu oproti dřívější době. Z tohoto důvodu se refinancování hypotečního úvěru stává v očích klienta velmi zajímavé. K refinancování úvěru dochází především z důvodu velmi nízkých úrokových sazeb. Podle serveru Hypoindex.cz nabízela Fio banka v dubnu 2021 úrokovou míru 1,78 % při fixaci na pět let, což je jedna z nejnižších úrokových sazeb za dobu poskytování hypotečních úvěrů. Podle odborníků lze počítat s postupným růstem úrokové sazby. (Hypoindex.cz, cit. online 9. 6. 2021)

Refinancování hypotečního úvěru v praxi znamená, splatit stávající úvěr novým úvěrem, který klientovi poskytne jiná banka. Jedním z hlavních důvodů refinancování je získání výhodnější úrokové sazby u nové banky. Z důvodu velké konkurence na hypotečním trhu banky lákají na další výhody, jako je změna výše splátek, prodloužení či zkrácení doby splácení, nižší (nebo žádné) poplatky, které si banka může účtovat. Pokud klient uvažuje o refinancování stávajícího úvěru, nejvhodnější doba nastává v době, kdy se blíží konec fixace úrokové sazby. Banka, u které má klient současný úvěr, by měla zaslat před koncem fixace novou nabídku úrokové sazby. Pokud se tak nestane, může o tuto nabídku klient požádat sám. Na základě této nabídky se klient může rozhodnout setrvat a přijmout nové

podmínky stávající banky, nebo se může rozhodnout banku změnit. (Kurzy.cz, cit. online 9. 6. 2021)

Pokud se klient rozhodne pro refinancování stávajícího hypotečního úvěru, měl by porovnat nabídku své banky s nabídkami ostatních bank. Základní porovnání může klient provést za pomoci různých serverů, které mu nabídnou parametry úvěrů od různých bank. Důležité je, aby klient nebral v úvahu pouze výši úrokové sazby, ale myslel také na další poplatky, které při refinancování úvěru vzniknou. Proto by měl klient dobře promyslet, zda se refinancování vyplatí či nikoliv. Musí samozřejmě počítat i s tím, že stráví určitou dobu administrativou. Minimální poplatek, který bude muset klient uhradit, činí 4 000 Kč za výmaz a zápis zástavního práva do Katastru nemovitostí. (Csac.cz, cit. online 10. 6. 2021),

V případě, kdy je klient spokojen se svou stávající bankou, ale nové podmínky není ochoten akceptovat, může přijít do své banky s nabídkou od jiné banky a zkusit si vyjednat nižší úrokovou sazbu, než která byla bankou prvotně nabídnuta. V takovém případě záleží pouze na bance, zda přehodnotí svou prvotní nabídku a nepřijde tak o svého klienta, nebo nebude ochotna změnit postoj a v takovém případě pravděpodobně o svého klienta přijde. (Kociánová, 2012)

3.8 Registry úvěrů

V České republice se nejběžněji využívají čtyři registry a tím je Bankovní registr klientských informací (BRKI), Nebankovní registr klientských informací (NRKI), Centrální registr úvěrů (CRÚ) a Sdružení na ochranu leasingů a úvěrů spotřebitelů (SOLUS). Registry úvěrů vznikly za účelem sdílení informací o klientech mezi bankami, ale také dalšími finančními institucemi. Tímto způsobem si banka zjistí, nebo jiná finanční instituce, zda má potenciální klient úvěry u jiné společnosti, která je také zapojena ve sdílení dat v příslušném registru. Na základě těchto dat mohou banky zjistit bonitu klienta, eliminovat úvěrové riziko, ale také zjistit klientovu morálku splácení a v neposlední řadě, zda potenciální klient již někde neúspěšně o úvěr žádal. Do těchto registrů nejsou zapojeni drobní poskytovatelé úvěrů. Banky a jiné finanční instituce získávají právo na nahlížení do registrů na základě podpisu žádosti o úvěr. Klient má právo získat výpis z příslušných registrů osobně, ale tento výpis je zpoplatněn. (Kociánová, 2012)

Bankovní registr klientských informací (BRKI) nabízí sdílení dat o klientech mezi bankami, které jsou do tohoto registru zapojeny. Lze zde získat informace o klientových

úvěrech, ale také o nepovoleném zůstatku na běžných účtech fyzických osob a fyzických osob podnikajících. V databázi lze získat informace pozitivního i negativního charakteru, které slouží k posouzení bonity klienta. Uživatelé databáze vidí aktuální stav zadlužení klienta, ale také informace o poskytnutých úvěrech v minulosti. BRKI funguje v České republice od června roku 2002 a jejím provozovatelem je společnost CBCB – Czech Banking CreditBureau, a.s. CBCB je vlastněna a provozována pěti zakládajícími bankami. Mezi tyto akcionáře patří Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s., Komerční banka, a. s., Moneta Money Bank, a. s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. (Cbcb.cz, cit. online 19. 6. 2021)

Nebankovní registr klientských informací (NRKI) byl založen v roce 2004 a vznikl za účelem získávání informací o klientech nebankovních institucí. V registru NRKI mohou věřitelské instituce zjistit stejné informace jako v registru BRKI + informace o právnických subjektech. Od roku 2006 NRKI a BRKI zahájily vzájemné sdílení dat na základě souhlasu od klienta. Za provozem registru NRKI stojí společnost CNCB – Czech Non-Banking CreditBureau, z.s.p.o. Majitelé registru CNCB jsou ČSOB Leasing, a.s., HomeCredit a.s., MONETA Auto, s.r.o., ProvidentFinancial s.r.o., S Autoleasing, a.s., ŠkoFIN s.r.o., UniCredit Leasing CZ, a.s. (Cncb.cz, cit. online 21. 6. 2021)

Centrální registr úvěrů (CRÚ) je projektem České národní banky, která ho spravuje a postupně aktualizuje. Všechny banky a pobočky zahraničních institucí, působících na českém trhu spolupracují s CRÚ a mají povinnost měsíčně aktualizovat data, která se v databázi nachází. V CRÚ lze nalézt informace o úvěrových závazcích fyzických osob podnikatelů a právnických osob. Umožňuje výměnu těchto dat mezi účastníky tohoto projektu. V této databázi nelze najít informace o spotřebitelských, hypotečních úvěrech fyzických osob. (Cnb.cz, cit. online 21. 6. 2021)

Sdružení na ochranu leasingů a úvěrů spotřebitelů (SOLUS) bylo zaregistrováno v roce 1999. Za vznikem tohoto sdružení stojí zejména bankovní, ale i nebankovní instituce, mobilní operátoři, poskytovatelé mobilních služeb, finanční společnosti, energetické služby, ale také pojišťovny. Vznikl především za účelem vzájemného poskytování informací o platební morálce klientů a jejich závazcích. Všichni uživatelé SOLUSU musejí zacházet s osobními informacemi klientů podle právních předpisů. Klient se může objevit v registru SOLUS v případě neplacení dluhů, ale také v případě, kdy neplatí faktury za mobilní služby, nebo při neplacení účtů za energie. Za pomoci dat z registru SOLUS mohou finanční

instituce, dodavatelé energií atd. zjistit klientovy problémy při placení svých závazků a z tohoto důvodu mu nemusejí své služby poskytnout. Klientovi vzniká zápis v systému v případě nezaplacení tří po sobě jdoucích plateb. Klient bude mít záznam v registru po dobu minimálně jednoho roku v případě neplacení závazků mobilních operátorů, po dobu tří let v případě neplacení závazků bankovním a nebankovním institucím. Registr SOLUS funguje spíše jako registr dlužníků. (Homecredit.cz, cit. online 22. 6. 2021)

3.9 Rizika hypoték a jejich zajištění

Hypoteční úvěr je pro mnoho lidí jediný způsob, jak si pořídit vlastní bydlení. Mezi klienty je hypotéka populární bankovní produkt. Klienti by si měli uvědomit, že hypoteční úvěr je závazek na mnoho let a nese s sebou i určitá rizika. Největším rizikem zpravidla bývá ztráta příjmů a následná neschopnost splácet úvěr. V jistých případech nastane situace, kdy klient z důvodu neschopnosti splácet může přijít o domov. Může nastat situace, kdy banka bude nemovitost prodávat v dražbě. Pokud banka prodá nemovitost za více peněz, než jí klient dluží, bude klientovi vyplacen rozdíl mezi utrženou částkou a závazkem k bance. Nepříjemná situace také nastává v době, kdy klient mění, nebo ztratí pracovní místo. Při ztrátě pracovní pozice klient dočasně přijde o finanční příjem. V případě delšího výpadku příjmů se tak klient může dostat do platební neschopnosti. (Peníze.cz, cit. online 23. 6. 2021)

Jednou z možností, jak předejít obavám z neschopnosti splácet v případě nemoci, je pojištění pracovní neschopnosti. Mgr. Syrový a Tyl (autoři ekonomických publikací) doporučují pojištění neschopnosti pouze v určitých případech. Lepší varianta nastává, pokud klient disponuje vlastní likvidní rezervou, ale ne ve všech případech tomu tak je. V případě, že rodina nedisponuje vlastní rezervou a je z převážné většiny závislá na jednom příjmu, je pojištění neschopnosti splácet nutností. Z důvodu nemoci klient pobírá pouze nemocenskou, která zpravidla bývá polovina čisté mzdy. V případě, kdy klient bude pojištěn na pracovní neschopnost, bude z převážné většiny ztráta mzdy nahrazena vyplacením pojistky a nenastane neschopnost splácet. Stát vyplácí nemocenskou pouze po dobu 1 roku, v případě, kdy nemoc pokračuje déle, nastává invalidita. (Syrový, Tyl 2014)

Ztráta příjmů může nastat v případě, kdy jeden z členů rodiny náhle zemře a rodina přijde o stabilní příjem v určité výši. Ztráta jednoho člena rodiny je emočně velice náročná, ale z hlediska zajištění rizika neschopnosti splácet není nijak složitá. Pojištění pro případ smrti není zásadně drahé a poskytují ho všechny obecné pojišťovny. Klient si musí

uvědomit, že smlouvenou částku pojišťovna vyplatí pouze v případě smrti. Pokud se například klient vybourá, ale autonehodu přežije a zůstane upoután na invalidním vozíku, pojistné plnění nenastává. Experti doporučují uzavřít pojistku minimálně ve výši, klientova závazku vůči bance. Klient by si měl uvědomit, že rodina by přišla natrvalo o příjem, a proto by se měli klienti pojistit v řádů několika milionů. (Peníze.cz, cit. online 10. 7. 2021)

Další situace, v níž se může klient ocitnout v problému se schopností splácet, je invalidita v důsledku vážné nemoci, nebo trvalého úrazu. Z finančního hlediska je invalidita větším rizikem, než smrt klienta. V případě úmrtí klesají výdaje domácnosti, oproti tomu v případě invalidity výrazně finanční náklady domácnosti rostou. Klienti by proto měli důkladně zvážit, jakou výši pojistného plnění ve smlouvě uzavřou. Pojišťovny nabízejí značné množství typů pojištění pro případ invalidity, a z tohoto důvodu by si měl klient vybrat takový typ pojistky, se kterou bude spokojen. Zpravidla se volí mezi dvěma typy vyplácení pojistky, kdy pojistné plnění je buď vypláceno měsíčně v dohodnuté výši, nebo jednorázovou platbou. (Csobpoj.cz, cit. online 12. 7. 2021)

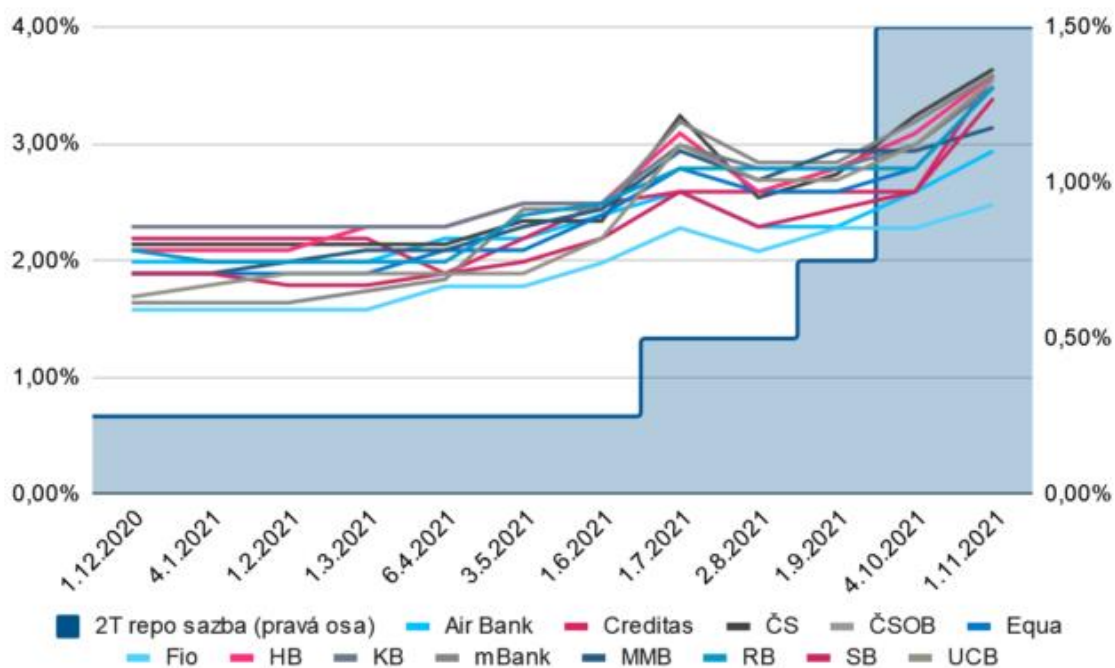
Riziko spojené se splácením hypotečního úvěru může nastat i v případě rozvodu klientů, kteří mají společnou hypotéku. V dnešní době (rok 2021) je rozvod velmi častá věc. Klienti se mezi sebou musejí domluvit, jak s nemovitostí a hypotečním úvěrem naloží. Zpravidla nastávají dvě varianty. V první variantě se jeden z klientů rozhodne zůstat v nemovitosti a převezme si stávající hypotéku. Druhá varianta nastává, když se klienti dohodnou na prodeji nemovitosti. Z utržené částky doplatí zbývající část hypotečního úvěru a následně si mezi sebou rozdělí zbylou část. Pokud nastane situace, že se klienti nedohodnou a nastanou mezi nimi spory, které mohou vést až k nesplácení úvěru, je dobré v takovém případě neprodleně kontaktovat banku. Klient se může s bankou domluvit na dočasném snížení splátek. V některých případech mohou banky dočasně přerušit splácení, klientovi tím poskytnou určitou dobu na vyřešení sporů. V případě, kdy klienti mezi sebou spory nevyřeší a zároveň nekomunikují s bankou, může banka přistoupit za jistých podmínek k prodeji zastavěné nemovitosti. (Hyponamiru.cz, cit. online 14. 7. 2021)

4 Praktická část

4.1 Vývoj úrokové sazby

Zatímco na začátku roku 2021 byly úrokové sazby hypotečních úvěrů na rekordních minimech a pohybovaly se pod hranicí 2 %, v druhé polovině tohoto roku došlo k jejich prudkému nárůstu, který se vyšplhal až k hranici 4 %. Tento dramatický růst je patrný na níže uvedeném obrázku č. 1. Komerční banky tak reagovaly na skokové zvýšení základní úrokové sazby ČNB, která nejprve v září 2021 zvýšila svou základní úrokovou sazbu o 75 bazických bodů na 1,5 %, a dále v listopadu o 1,25 procentního bodu na 2,75 % (není uvedeno na níže uvedeném obrázku č. 1), což bylo nejvyšší zvýšení od roku 1997. Česká národní banka se k tomuto kroku rozhodla na základě dramatického zvýšení inflace, která ke konci tohoto roku přesahuje pětiprocentní hranici. (Cnb.cz, cit. online 25. 11. 2021)

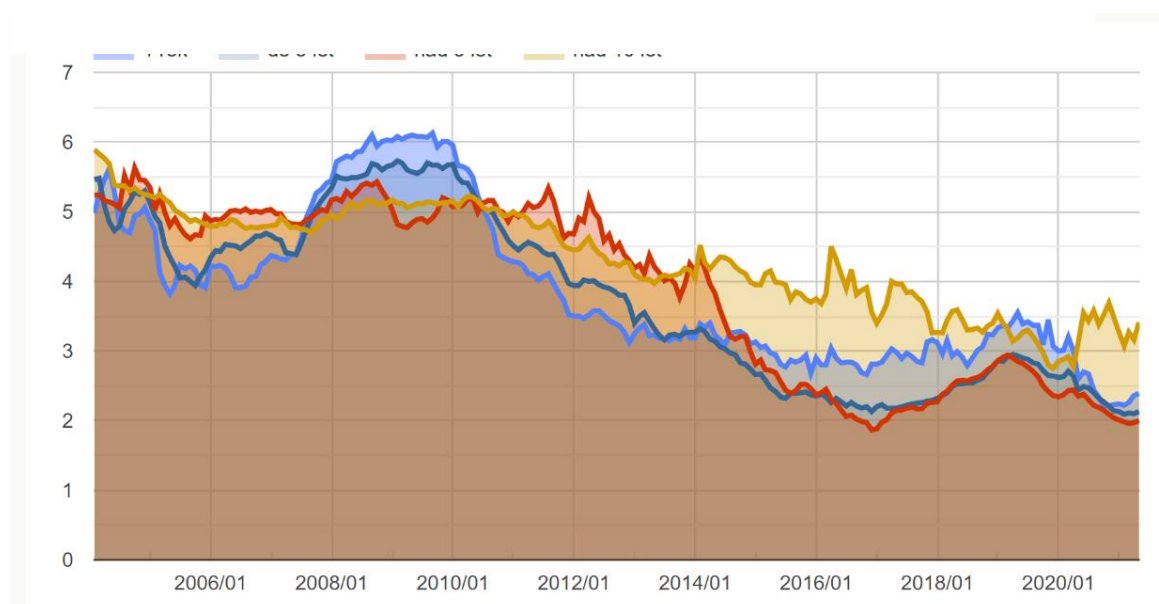
Obrázek č. 1: Vývoj úrokové sazby hypotečních úvěrů



Zdroj: Svět-hospodářství.cz, cit. online 25. 11. 2021

Na níže uvedeném obrázku č. 2 je zachycena výše úrokové sazby v závislosti na délce fixace úroku v rozmezí let 2006 až 2020. Reálný vývoj úrokové sazby při fixaci na jeden rok (i delším období fixace) se od literatury liší. Zde je evidentní, že všechny informace uvedené v odborných publikacích nemusejí vždy platit. V letech 2006 až 2008 byla úroková sazba při fixaci na jeden rok opravdu nejnížší. Oproti tomu v letech 2008 až 2010 byla úroková sazba při fixaci na jeden rok nejvyšší. Převážně po celou dobu sledování byla hodnota úrokové sazby při délce fixace nad 10 let nejvyšší ze všech sledovaných skupin, což se shoduje s literaturou. V rozmezí let 2014 až 2020 se zdá nejvýhodnější úroková sazba při délce fixace kolem pěti let. Příčinou může být velmi nízká úroveň úrokových sazeb za posledních několik let.

Obrázek č. 2: Výše úrokové sazby v závislosti na délce fixace



Zdroj: kurzy.cz, cit. online 25. 11. 2021

4.2 Dotazníkové šetření

Za účelem výzkumu bylo použito dotazníkové šetření. Dotazník byl vytvořen na internetové stránce <https://www.google.cz/intl/cs/forms/about/a> byl určen pouze pro osoby starší 18 let, které mají hypoteční úvěr na nemovitost. Dotazníkové šetření bylo rozesláno mezi příbuzné a přátele autora. Dále byl rozšířen prostřednictvím sociální sítě Facebook.com, Instagram.com. Podobu dotazníkového šetření je možné vidět v příloze č. 1.

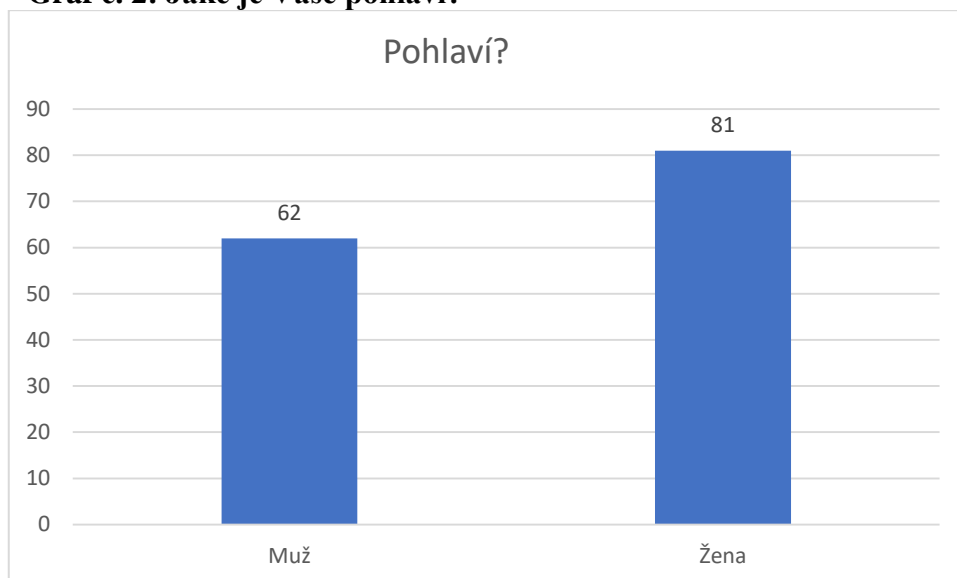
Respondenti odpovídali celkem na 14 otázek. Celkově 5 otázek cílilo přímo na respondenta. Zbýlých 9 otázek bylo směřováno na informace týkajících se jejich hypotečního úvěru a informace s ním související. Respondenti vybírali u 13 otázek pouze jednu odpověď. Pouze u jediné otázky č. 9 bylo možno vybrat více odpovědí.

Dotazníkového šetření se celkem účastnilo 147 respondentů. Pro vyhodnocení bylo použito 143 odpovědí, jelikož 4 respondenti nevyplnili dotazník celý.

Otázka č. 1: Jaké je Vaše pohlaví?

Ze 143 respondentů vyplnilo dotazníkové šetření 62 mužů (43,4 %) a 81 žen (56,6 %), což vyplývá z níže uvedeného grafu č. 2. Otázka zjišťovala složení zkoumaného souboru dle pohlaví.

Graf č. 2: Jaké je Vaše pohlaví?

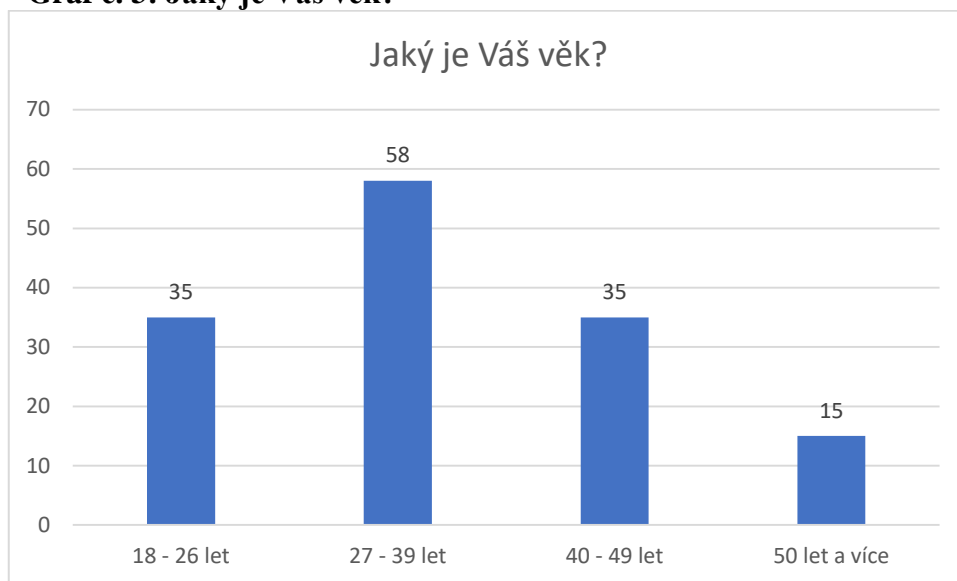


Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 2: Jaký je Váš věk?

V otázce č. 2 bylo zjišťováno rozložení zkoumaného souboru podle věku. Respondenti mohli vybírat ze 4 věkových kategorií. Jak je vidět na grafu č. 3, který je umístěn na následující stránce. Největší podíl dotazovaných patřil do věkové kategorie 27 – 39 let, celkem 58 respondentů (40,5 %). Celkem 35 respondentů (24,5 %) patří do věkové kategorie 18 – 26 let. Do věkové kategorie 40 – 49 let patří opět 35 respondentů (24,5 %). Do věkové kategorie 50 let a více patří 15 respondentů (10,5 %).

Graf č. 3: Jaký je Váš věk?

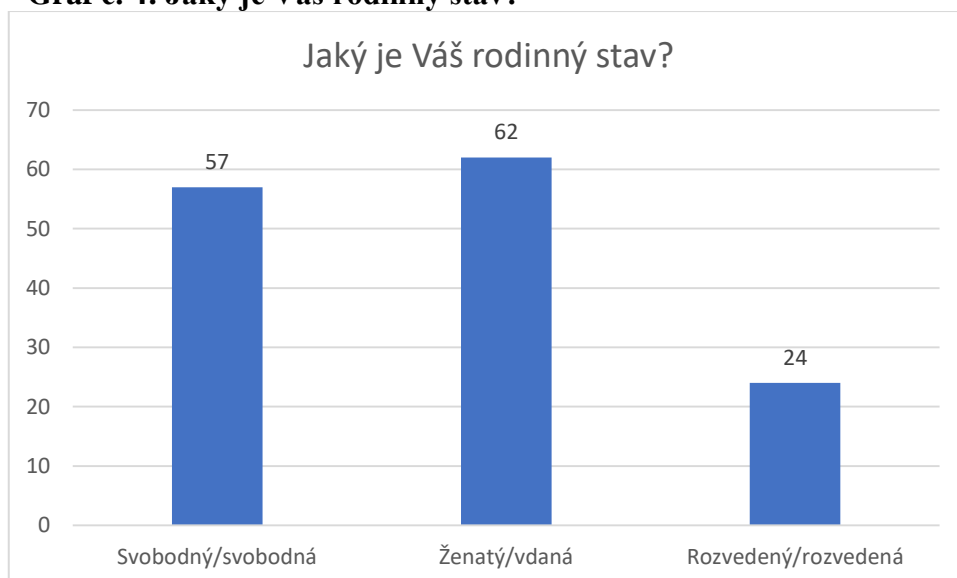


Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 3: Jaký je Váš rodinný stav?

Otázka číslo 3 se zabývala rodinným stavem respondentů. Z grafu č. 4 lze zjistit, že 62 respondentů (43,4 %) vybralo odpověď ženatý/vdaná. Celkem 57 respondentů (39,9 %) zvolilo kategorie svobodný/svobodná. Pouhých 24 respondentů (16,8 %) zvolilo kategorii rozvedený/rozvedená.

Graf č. 4: Jaký je Váš rodinný stav?



Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 4: Nejvyšší dosažené vzdělání?

Graf č. 5 vykazuje rozložení zkoumaného souboru podle nejvyššího dosaženého vzdělání respondentů. Dotazníkového šetření se účastnilo 77 respondentů (53,8 %) se středoškolským vzděláním s maturitou. Druhá nejvíce zastoupená skupina jsou respondenti s vysokoškolským titulem. Celkem 47 respondentů (32,9 %). Třetí nejpočetnější skupina jsou osoby se středoškolským vzděláním bez maturity. Celkem 13 respondentů (9,1 %). Z celkového počtu 143 respondentů mají pouze 4 respondenti (2,8 %) vyšší odborné vzdělání. Dva respondenti (1,4 %) uvedli pouze základní vzdělání.

Graf č. 5: Nejvyšší dosažené vzdělání?

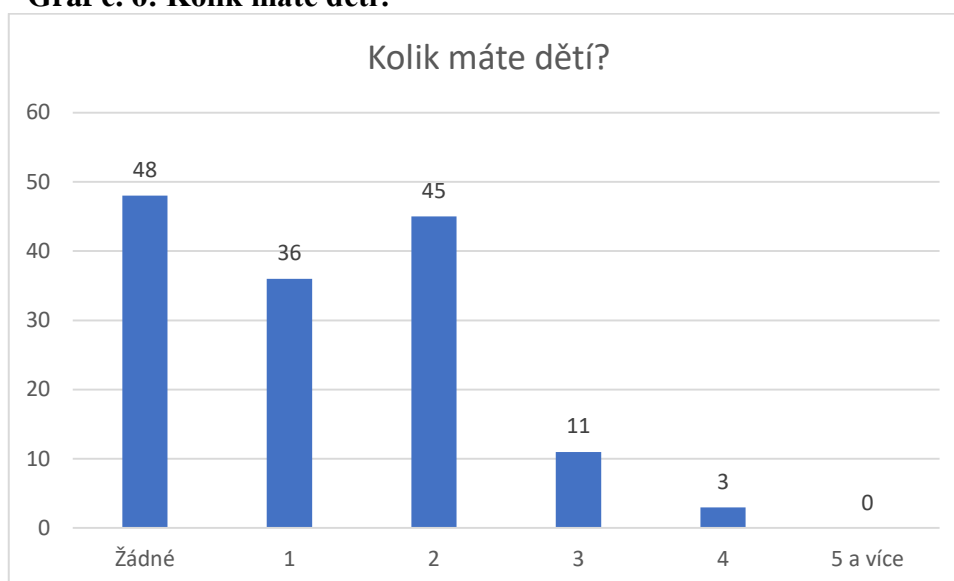


Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 5: Kolik máte dětí?

Následující otázka se zaměřovala na počet dětí respondentů. Z grafu č. 6, který je umístěn na následující straně, je patrné, že největší procento respondentů je bezdětných. 48 respondentů (33,6 %) nemá ani jednoho potomka. Celkem 45 respondentů (31,5 %) má 2 děti. Jednoho potomka má 36 respondentů (25,2 %). Jedenáct respondentů (7,7 %) ze 143 má 3 děti. Pouze 3 respondenti (2,1 %) mají 4 děti. Ani jeden z respondentů nemá 5 a více dětí.

Graf č. 6: Kolik máte dětí?

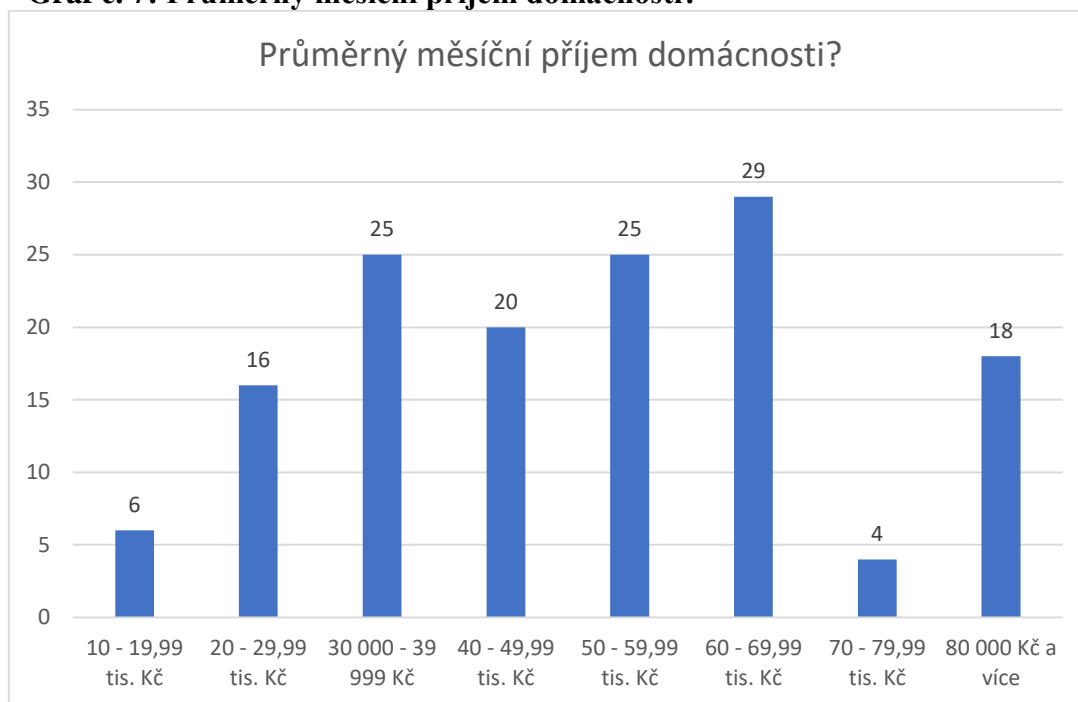


Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 6: Průměrný měsíční příjem domácnosti?

Z grafu č. 7 lze vyčíst průměrné měsíční příjmy domácnosti respondentů. Graf č. 7 je umístěn na následující straně. Nejvíce respondentů, celkově 29 (20,3 %) ze 143, mají měsíční příjmy v rozmezí 60 – 69,99 tis. Kč. Dalším nejčastějším příjmem respondentů, celkově 25 respondentů (17,5 %), je v rozmezí 50 – 59,99 tis Kč. Rozmezí příjmů 30 - 39,99 tis. Kč vybralo opět 25 respondentů (17,5 %). Dvacet respondentů (14 %) vybralo kategorii s příjmy 40 – 49,99 tis. Kč. Celkově 18 respondentů (12,6 %) ze 143 mají průměrný příjem domácnosti 80 000 Kč a více. Kategorii 20 – 29,99 tis. Kč vybralo 16 respondentů (11,2 %). Pouze 6 respondentů (4,2 %) má nízký průměrný příjem domácnosti v rozmezí 10 – 19,99 tis. Kč. Odpověď 70 – 79,99 tis. Kč vybrali pouze 4 respondenti (2,8 %).

Graf č. 7: Průměrný měsíční příjem domácnosti?

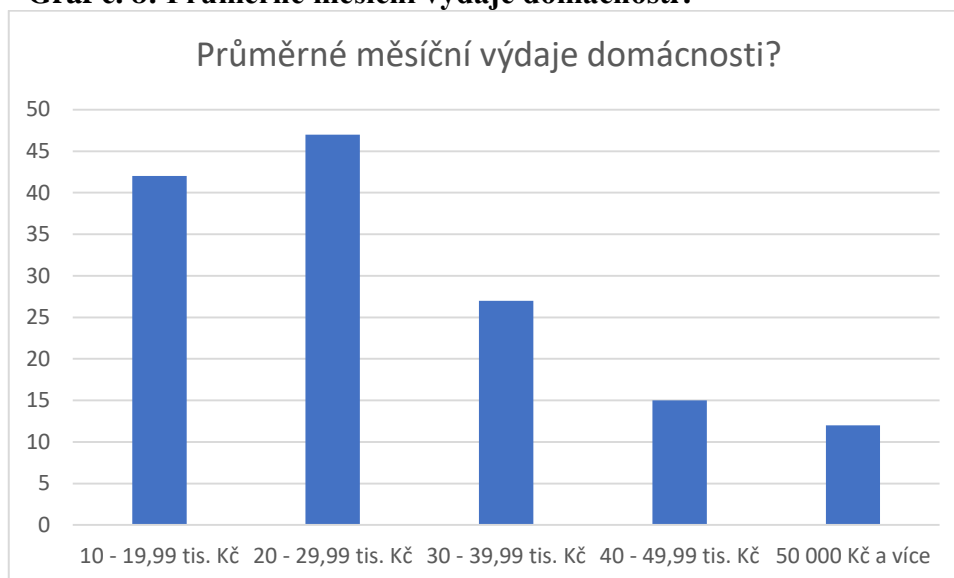


Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 7: Průměrné měsíční výdaje domácnosti?

Tato otázka byla zaměřena na průměrné měsíční výdaje domácnosti, kde respondenti mohli vybírat mezi 5 kategoriemi. Výsledky jsou zaznamenány na grafu č. 8 na následující straně. Celkem 47 respondentů (32,9 %) má průměrné měsíční výdaje domácnosti v rozmezí 20 – 29,99 tis. Kč. V rozmezí měsíčních výdajů 10 – 19,99 tis. Kč je 42 respondentů (29,4 %). Kategorii s rozmezím 30 – 39,99 tis. Kč zvolilo 27 respondentů (18,9 %). Kategorii s rozmezím 40 – 49,99 tis. Kč vybralo 15 respondentů (10,5 %). Pouze 12 respondentů (8,4 %) uvádí průměrné měsíční výdaje 50 000 Kč a více.

Graf č. 8: Průměrné měsíční výdaje domácnosti?

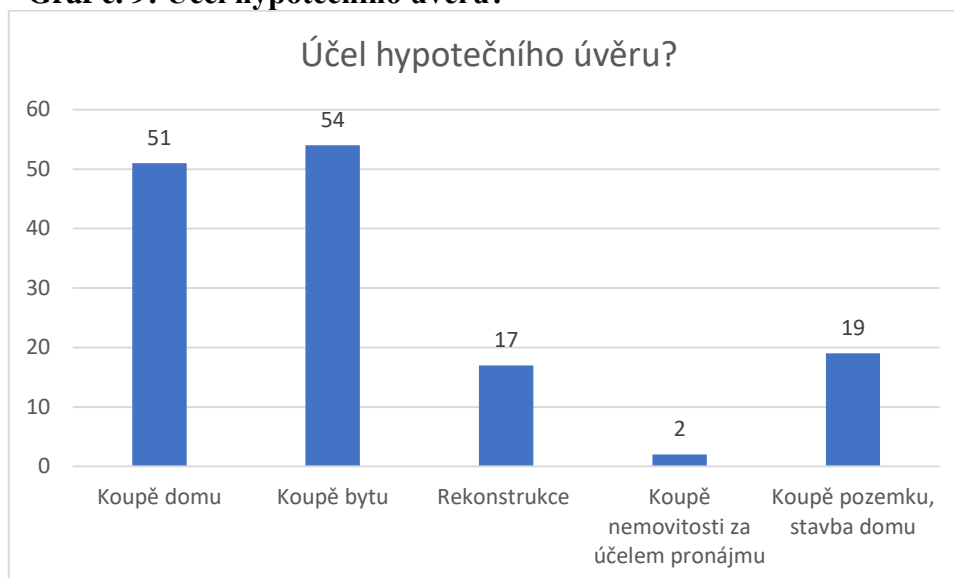


Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 8: Účel hypotečního úvěru?

Z grafu č. 9, který je umístěn na následující stránce, je patrné, k čemu respondenti nejčastěji využívali prostředky z hypotečního úvěru. Nejvíce respondentů, celkem 54 (37,8 %), využilo hypoteční úvěr na koupi bytu. Ke koupi domu využilo hypoteční úvěr 51 respondentů (35,7 %). Celkově 19 respondentů (13,3 %) si vzalo hypoteční úvěr za účelem koupě pozemku a následné výstavby domu. K rekonstrukci nemovitosti využilo hypoteční úvěr 17 respondentů (11,9 %). Pouze 2 respondenti (1,4 %) si vzalo hypoteční úvěr na koupi nemovitosti za účelem následného pronájmu.

Graf č. 9: Účel hypotečního úvěru?

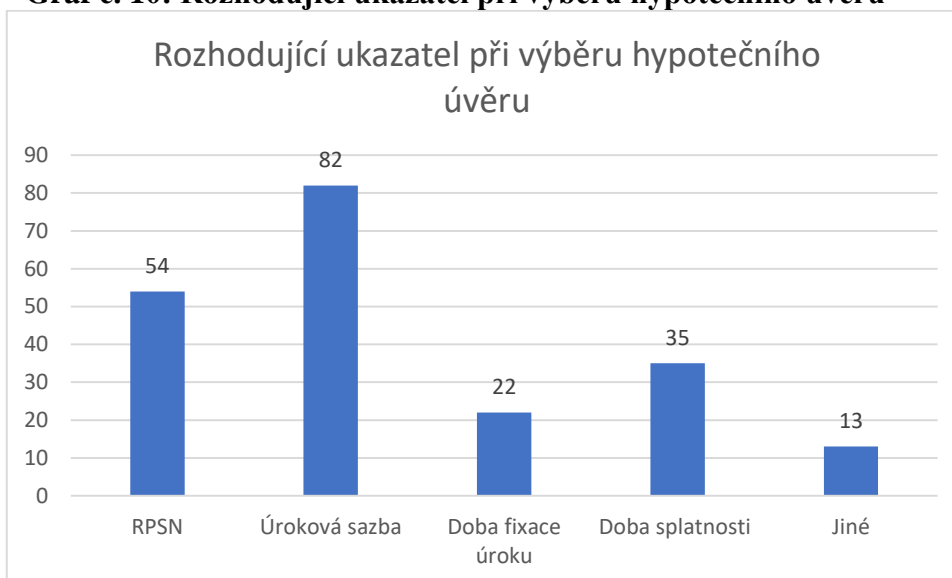


Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 9: Rozhodující ukazatelé při výběru hypotečního úvěru?

V otázce, kterou se zaobírá graf č. 10 na následující straně, bylo zjišťováno, podle kterých kritérií se respondenti rozhodovali, kde si hypoteční úvěr vezmou. Respondenti mohli vybírat více odpovědí. 143 respondentů zvolilo celkem 206 odpovědí. Nejčastějším ukazatelem, podle kterého se respondenti rozhodují, je výše úrokové sazby. Celkem byla tato možnost zvolena 82x. Druhým kritériem, podle kterého se respondenti nejčastěji rozhodují, bylo RPSN. Celkem byla tato možnost zvolena 54x. Třetím nejčastějším ukazatelem, podle kterého klienti vybírají hypoteční úvěr, byla doba splatnosti. Celkem byla tato možnost zvolena 35x. Méně častým kritériem, podle kterého se respondenti rozhodovali, byla doba fixace úroku. Celkem tato možnost byla zvolena 22x. Respondenti měli možnost napsat specifické kritérium, podle kterého se rozhodovali. Respondenti uváděli jako důvod, podle kterého si vybírali hypoteční úvěr, např.: zaměstnanecké sazby pro hypoteční úvěry, zkušenosti s poskytovatelem. Maximální hranice věku, do kdy je banka ochotna poskytnout hypoteční úvěr.

Graf č. 10: Rozhodující ukazatel při výběru hypotečního úvěru

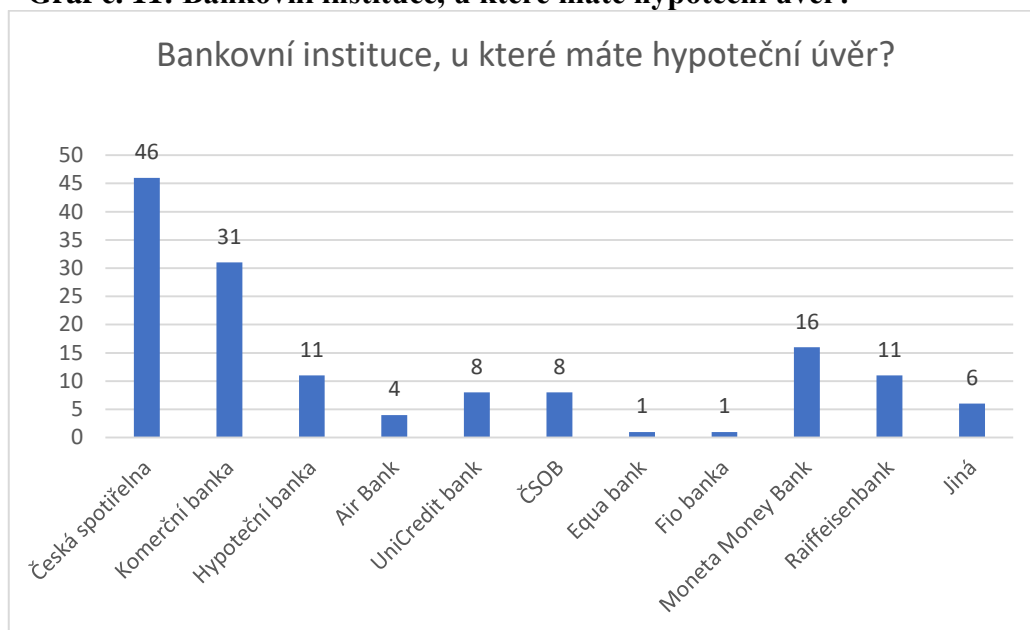


Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 10: Bankovní instituce, u které máte hypoteční úvěr?

Výsledky otázky, u které instituce mají respondenti hypoteční úvěr, lze vidět na grafu č. 11 na následující stránce. Největší počet respondentů má hypoteční úvěr u České spořitelny. Celkem 46 respondentů (32,2 %). Na druhé příčce skončila Komerční banka, u které má celkem 31 respondentů (21,7 %) hypoteční úvěr. U Moneta Money Bank má hypoteční úvěr 16 respondentů (11,2 %). U Hypoteční banky uzavřelo hypoteční úvěr 11 respondentů (7,7 %), u Raiffeisenbank 11 respondentů (7,7 %). U ČSOB uzavřelo hypoteční úvěr 8 respondentů (5,6 %), u UniCredit bank taktéž 8 respondentů (5,6 %). Celkem 4 respondenti (2,8 %) mají hypoteční úvěr u Air Bank. Pouze 1 respondent (0,7 %) je u Equa bank. Taktéž u Fio banky je pouze 1 respondent (0,7 %). Respondenti mohli vybrat i jinou instituci, která nebyla napsána v seznamu. Celkem 6 respondentů (4,2 %) má hypoteční úvěr u méně častých institucí, nebo u institucí, které momentálně spadají již pod někoho jiného. Jsou to např. Modrá pyramida, ČMSS – klienti spadají nyní pod ČSOB. Wüstenrot – klienti spadají nyní pod Moneta Money Bank.

Graf č. 11: Bankovní instituce, u které máte hypoteční úvěr?

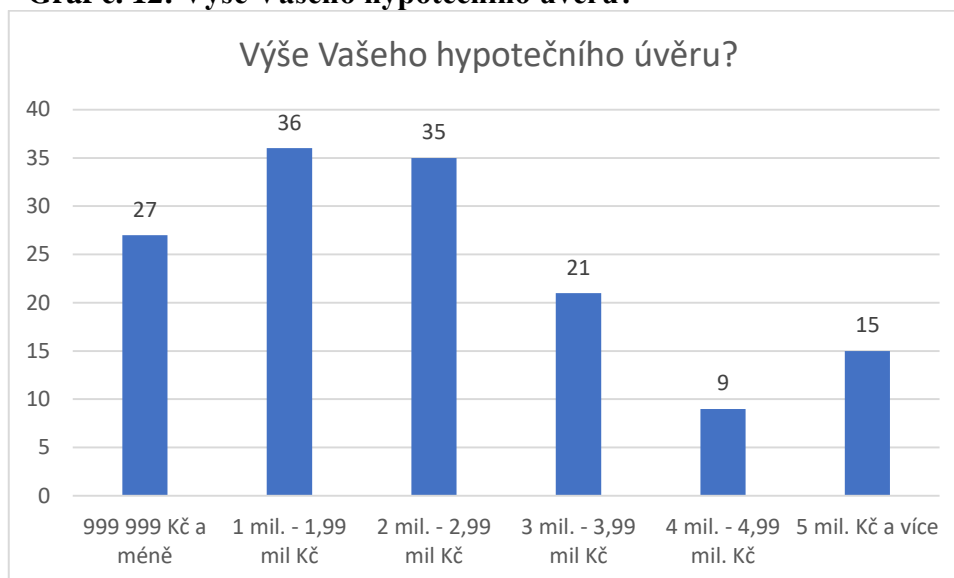


Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 11: Výše Vašeho hypotečního úvěru

Tato otázka zjišťovala, v jaké výši si respondenti brali hypoteční úvěr. Na grafu č. 12, který se nachází na následující straně je vidět, že celkem 36 respondentů (25,2 %) si vzalo hypoteční úvěr v rozmezí 1 – 1,99 mil. Kč. Druhá nejčastější odpověď byla, že hypoteční úvěr v rozmezí 2 – 2,99 mil. Kč si vzalo 35 respondentů (24,5 %). Hypoteční úvěr v rozmezí 999 999 Kč a méně si vzalo celkem 27 respondentů (18,9 %). Celkem 21 respondentů (14,7 %) si vzalo hypoteční úvěr v rozmezí 3 – 3,99 mil. Kč. Hypoteční úvěr ve výši 5 mil. Kč a více si vzalo 15 respondentů (10,5 %). Respondentů s hypotečním úvěrem v rozmezí 4 – 4,99 mil. Kč bylo pouze 9 (6,3 %).

Graf č. 12: Výše Vašeho hypotečního úvěru?

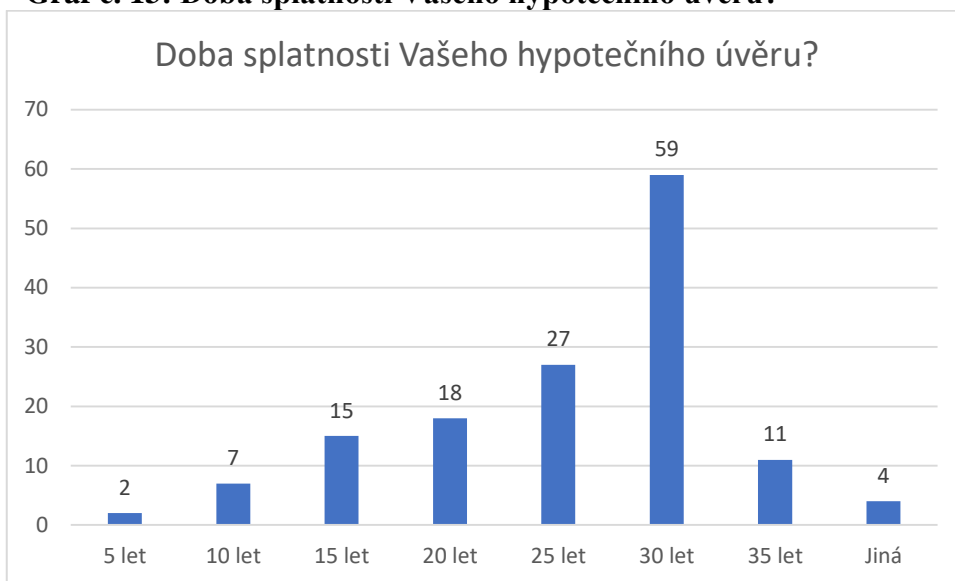


Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 12: Doba splatnosti Vašeho hypotečního úvěru?

Na následující straně lze z grafu č. 13 vyčíst, že respondenti nejčastěji volili hypoteční úvěr se splatností 30 let. Celkem 59 respondentů (41,5 %) ze 143. Jako druhou nejčastější dobu splatnosti si 27 respondentů (19 %) zvolilo dobu splatnosti 25 let. Dobu splatnosti 20 let si zvolilo celkem 18 respondentů (12,7 %). Dobu splatnosti 15 let si zvolilo 15 respondentů (10,6 %). Celkem 11 respondentů (7,7 %) si zvolilo dobu splatnosti 35 let. Dobu splatnosti 10 let zvolilo 7 respondentů (4,9 %). Pouze 2 respondenti (1,4 %) měli hypoteční úvěr na 5 let. Celkem 4 respondenti (2,8 %) zvolili kategorii Jiná. Doba splatnosti byla např. 40 let, další respondent uvedl dobu splatnosti 29 let.

Graf č. 13: Doba splatnosti Vašeho hypotečního úvěru?

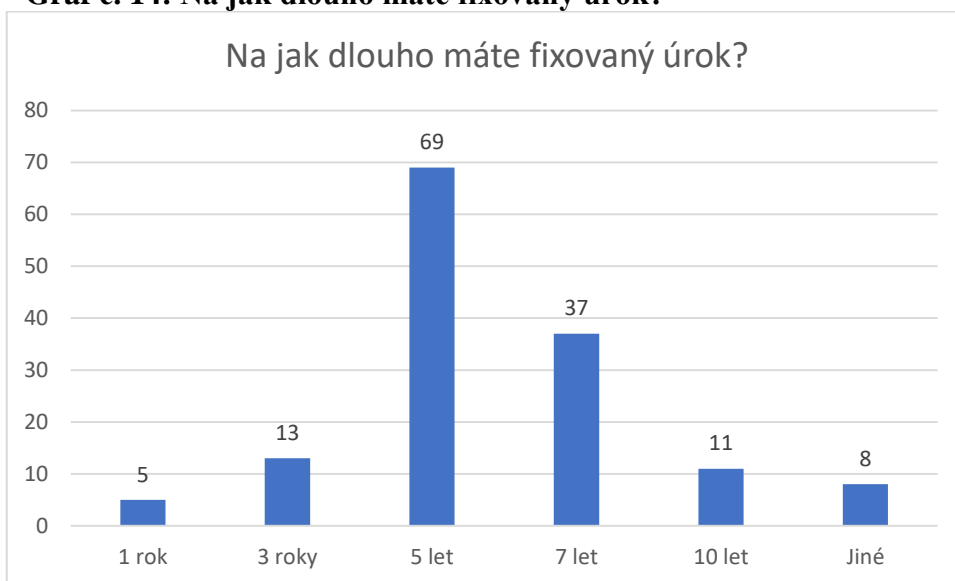


Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 13: Na jak dlouho máte fixovaný úrok?

Tato otázka zjišťovala, na jak dlouho si respondenti nejčastěji fixují úrok. Jak je vidět na grafu č. 14 nejvíce respondentů, celkem 69 (48,3 %), má fixovaný úrok na 5 let. Úrok na sedm let si fixovalo 37 respondentů (25,2 %), celkem 13 respondentů (9,1 %) si zafixovalo úrok na 3 roky. Fixaci na 10 let využilo 11 respondentů (7,7 %). Pouze 5 respondentů (3,5 %) si zafixovalo úrok na 1 rok. Osm respondentů zvolilo odpověď Jiné. Respondenti převážně udávali dobu fixace na 8 let, někteří respondenti nevědí, na jak dlouho si úrok zafixovali.

Graf č. 14: Na jak dlouho máte fixovaný úrok?



Zdroj: vlastní práce, 2021

Otázka č. 14: Výše Vaší měsíční splátky?

Z grafu č. 15 lze vyčíst, že celkem 59 respondentů (41,3 %) má výši měsíční splátky v rozmezí 5 – 9,99 tis. Kč. Celkem 55 respondentů (38,5 %) má měsíční splátky ve výši 10 – 14,99 tis. Kč. Měsíční splátky v rozmezí 15 – 19,99 tis. Kč má 15 respondentů (10,5 %). Měsíční splátky v rozmezí 20 – 24,99 tis. Kč má 8 respondentů (5,6 %). Celkem 4 respondenti (2,8 %) má výši měsíčních splátek v rozmezí 25 – 29,99 tis. Kč. Pouze 2 respondenti (1,4 %) ze 143 má měsíční splátku ve výši 30 tis. Kč a více.

Graf č. 15: Výše měsíční splátky?



Zdroj: vlastní práce, 2021

4.3 Charakteristika vybraných bank

Nabídky hypotečních úvěrů pro fiktivní klienty budou posuzovány u pěti bankovních institucí. Bankovní instituce byly vybrány na základě dotazníkového šetření, kde bylo zkoumáno, u které bankovní instituce mají respondenti hypoteční úvěr. Jedná se o Českou spořitelnu (četnost v dotazníku 32,2 %), Komerční banku (četnost 21,7 %), Moneta Money Bank (četnost 11,2 %), Hypoteční banka (četnost 7,7 %) a Raiffeisenbank (četnost 7,7 %).

Česká spořitelna

Klienti si mohou u České spořitelny vybrat ze 4 nabídek hypotečních produktů. Mohou zvažovat klasické Hypotéky, Americké hypotéky, Refinancování hypotéky a Hypoúvěr od Buřinky. Pro účely bakalářské práce bude zkráceně charakterizována Hypotéka České spořitelny. Hypoteční úvěr banka poskytuje zpravidla do výše 80 % hodnoty nemovitosti. V případě, kdy se jedná o hypoteční úvěr na první byt, banka poskytne úvěr ve výši až 90 % do ceny nemovitosti 5 milionů Kč. Česká spořitelna si za vyřízení a vedení hypotečního úvěru neúčtuje žádné poplatky. Banka nabízí slevu 0,5 % na úrokové sazbě pro klienty, kteří využívají aktivně jejich běžný účet. (Csac.cz, cit. online 20. 11. 2021)

Komerční banka

Klienti u Komerční banky mohou vybírat hned z několika hypotečních produktů. Komerční banka nabízí Hypotéku, Americkou hypotéku, Hypotéka bez nemovitosti, Hypotéka 2v1 a Refinancování hypotéky. Pro účely bakalářské práce bude krátce charakterizována Hypotéka, která slouží ke koupi nemovitosti nebo rekonstrukci. Komerční banka deklaruje, že si klient může vzít hypoteční úvěr až ve výši 100 % ceny nemovitosti. Komerční banka si účtuje dle jejich ceníku za vyhodnocení žádosti o úvěr 2 900 Kč. Následná správa hypotečního úvěru je dle ceníku zdarma. Hypoteční úvěr si lze vzít na dobu 5 – 30 let. (Kb.cz, cit. online, 20. 11. 2021)

Moneta Money Bank

Klienti u Moneta Money Bank mohou vybírat celkem ze 4 hypotečních produktů. Mohou si vybrat mezi Hypotékou, Refinancování hypotéky, Americké hypotéky a Hypotéky pro živnostníky. Pro účely bakalářské práce bude krátce charakterizována Hypotéka. Moneta Money bank deklaruje, že si klient může vzít hypoteční úvěr až do výše 90 %

hodnoty nemovitosti, a to jak na rekonstrukci, koupi bytu či domu, ale také při refinancování hypotečního úvěru. Moneta Money Bank si dle svého ceníku neúčtuje žádné poplatky za zpracování úvěru ani za jeho vedení. Klient musí uhradit 2 200 Kč dle ceníku za vyhotovení odhadu nemovitosti. Klient může po jednom roce splácení každý půl rok provést zdarma mimořádnou splátku ve výši 25 % z vypůjčené částky. (Moneta.cz, cit. online 22. 11. 2021)

Hypoteční banka

Klienti si mohou u Hypoteční banky vybrat hned z několika specifických hypotečních produktů. Hypoteční banka své produkty dělí na tři kategorie. Hypotéka na bydlení, do které patří hypotéka na byt, hypotéka na dům, hypotéka na pozemek a mnoho dalších. Další kategorie je hypotéka na stavbu či rekonstrukci, a také možnosti refinancování hypotečních úvěrů. Pro účely bakalářské práce bude krátce charakterizována hypotéka na dům a byt, jelikož mají stejné parametry. Hypoteční banka deklaruje, že klientům poskytne hypoteční úvěr až do výše 90 % hodnoty nemovitosti. Minimální částka, kterou si klienti mohou půjčit, činí 300 000 Kč. Klienti si mohou vzít hypoteční úvěr až na dobu 30 let. Klienti si mohou sami zvolit, na jak dlouho si zafixují úrokovou sazbu. Úrokovou sazbu si mohou zafixovat i na více než 10 let. Hypoteční banka si za posouzení hypotečního úvěru nic dle jejich ceníku neúčtuje. (Hypotecnibanka.cz, cit. online, 22. 11. 2021)

Raiffeisenbank

Klienti si mohou u Raiffeisenbank vybrat opět z několika hypotečních produktů. Mezi základní produkty patří Hypotéka na bydlení, která slouží ke koupi domu, bytu a rekonstrukci. Raiffeisenbank dále nabízí refinancování hypotéky, Americkou hypotéku na cokoliv a Hypotéku na pronájem. Pro účely bakalářské práce bude krátce charakterizována Hypotéka na bydlení. Raiffeisenbank deklaruje, že klientovi poskytne hypoteční úvěr ve výši 90 % z hodnoty nemovitosti. Klient si může hypoteční úvěr vzít na 5 až 30 let. Úrokovou sazbu si klient může zafixovat až na 15 let. Raiffeisenbank si účtuje dle svého ceníku 4 900 Kč za posouzení žádosti o hypoteční úvěr. Následná správa úvěru dle jejich ceníku je zdarma. (Rb.cz, cit. online, 22. 11. 2021)

4.3.1 Komparativní analýza vybraných bank

Tabulka č. 1: Poplatky vybraných bank

	Česká spořitelna	Komerční banka	Moneta Money Bank	Hypoteční banka	Raiffeisenbank
Vlastník	Erste Group (Rakousko)	Většinový majitel Société Générale (Francie)	Největší podíl akcií dr skupina PPF	KBC bank (Belgie)	Raiffeisenbank International AG (Rakousko)
Vyřízení úvěru	Zdarma	2 900 Kč	Zdarma	Zdarma	4 900 K�
Veden� úvěru	Zdarma	Zdarma	Zdarma	150 K�/měsíc	Zdarma
Cena za 1. �erp�n�	Zdarma	Zdarma ¹	Zdarma	Zdarma	Není uvedeno ²
Další �erp�n�	500 K�	Není uvedeno	500 K�	Zdarma 4 další čerpání	800 K�
Odhad nemovitosti	4 400 K� – byt 5 400 K� – d�m	4 500 K�	2 200 K�	3 900 Kč – byt 4 900 K�-d�m ³	4 900 K�
Návrh na vklad zástavního práva	500 K� + spr�vn� poplatek	Výše spr�vn�ho poplatku	Výše spr�vn�ho poplatku	Výše spr�vn�ho poplatku	Výše spr�vn�ho poplatku
Návrh na výmaz zástavního práva	Výše spr�vn�ho poplatku	Výše spr�vn�ho poplatku	Výše spr�vn�ho poplatku	Výše spr�vn�ho poplatku	Výše spr�vn�ho poplatku
Mimoř�dn� splátka	Zdarma 25 % z vypůjčené částky v době výročí	Zdarma 25 % z vypůjčené částky v době výročí	Zdarma 25 % z vypůjčené částky v době výročí ⁴	Zdarma 25 % z vypůjčené částky v době výročí	Zdarma 25 % z vyp�j�en� částky v době výročí

Zdroj: vlastní práce, 2021, zdroj dat: ceníky vybraných bank

Vysvětlivky: ¹ v p r pad  vlastního ocenění není u tovan n sledn y poplatek. ² V sazebníků není informace o ceně za 1.  erp n . Pokud se jedná o první čerpání v době podání návrhu na vklad zástavního práva, poplatek činí 1 900 Kč. ³ v p r pad  zajiřt n  vlastního odhadu není u tovan n sledn y poplatek. ⁴ Klient může po 1 roce splácení využít bezplatnou mimořádnou splátku ve v ř  25 % každých 6 měsíců.

Skupina Erste Grup je vlastníkem  esk  spořitelny. Ke stabilitě  esk  spořitelny přispívá to, že Erste Grup podnik  v bankovním sektoru ve st edn  a v chodn  Evropě. Jedná se o banku, kter  m  největší počet klientů na  esk m trhu a také největší s t poboček. Od roku 1997 m  v tšinov y podíl v Komerční bance skupina Société Générale z Francie.

Tato skupina vlastní 60,4 % akcií. Největší podíl akcií (29,94 %) Moneta Money Bank vlastní Tanemo a.s., která patří do skupina PPF zesnulého Petra Kellnera. Hypoteční banka patří pod skupinu Československá obchodní banka, kterou ze 100 % vlastní belgická KBC Bank. Od roku 1999 začala na českém trhu podnikat skupina Raiffeisenbank International AG z Rakouska pod názvem Raiffeisenbank. Od roku 2021 je Raiffeisenbank International AG vlastníkem Equa bank.

Většina (3 z 5 vybraných bank) si neúčtuje poplatek za vyřízení žádosti o hypoteční úvěr. Z vybraných bank jde o Českou spořitelnu, Moneta Money Bank a Hypoteční banku. Komerční banka si účtuje dle běžného ceníku zveřejněného na webových stránkách poplatek ve výši 2 900 Kč. Raiffeisenbank si dle svého ceníku za tuto službu účtuje poplatek ve výši 4 900 Kč. Poplatek za vedení hypotečního úvěru si v dnešní době neúčtuje prakticky žádná banka. Není tomu tak ani u České spořitelny, Komerční banky, Moneta Money Bank a Raiffeisenbank. Nicméně Hypoteční banka si dle svého běžného ceníku účtuje poplatek za vedení účtu ve výši 150 Kč měsíčně.

Vybrané bankovní instituce si dle svých ceníků neúčtují žádný poplatek za první čerpání hypotečního úvěru. Tuto informaci nelze jednoznačně potvrdit u Raiffeisenbank, jelikož v jejich ceníku tato informace není uvedena. V ceníku je uvedena pouze informace, že pokud se jedná o první čerpání v době, kdy je teprve podána žádost o vklad zástavního práva, poplatek za čerpání činí 1 900 Kč.

Klienti obvykle svůj hypoteční úvěr čerpají po určitých částkách. Česká spořitelna si za druhé, popřípadě i následující čerpání účtuje poplatek ve výši 500 Kč. Komerční banka ve svém ceníku nemá uvedenou informaci o ceně druhého, popřípadě třetího čerpání hypotečního úvěru. Moneta Money Bank si za další čerpání úvěru neúčtuje žádný poplatek. U hypoteční banky mohou klienti využít kromě prvního čerpání zdarma ještě další 4 čerpání zdarma. Raiffeisenbank si účtuje za každé další čerpání poplatek ve výši 800 Kč.

Bankovní instituce si účtují poplatky za ohodnocení nemovitosti. V tabulce č. 1 na předchozí straně lze vidět, že si Česká spořitelna účtuje poplatek v případě odhadu bytu ve výši 4 400 Kč. V případě ohodnocení rodinného domu činí výše poplatku 5 400 Kč. Komerční banka má tento poplatek ve výši 4 500 Kč. Moneta Money Bank si účtuje za odhad nemovitosti 2 200 Kč. Hypoteční banka si za ocenění bytu účtuje poplatek 3 900 Kč a za ocenění domu poplatek ve výši 4 900 Kč. V případě, že si klient zajistí vlastní odhad nemovitosti na své náklady, není klientovi účtován žádný dodatečný poplatek. Pokud klient

vyřizuje svůj hypoteční úvěr prostřednictvím „Hypoteční zóny“, má na různé poplatky slevu. Raiffeisenbank si účtuje poplatek za odhad ceny nemovitosti ve výši 4 900 Kč.

Klienti mají určité náklady za vklad a výmaz zástavního práva na katastrálním úřadu. Banky si zpravidla účtují poplatek do výše správního poplatku, který si účtuje sám úřad. Žádná z bank si neúčtuje vyšší poplatek kromě České spořitelny. Ta si účtuje navíc 500 Kč u návrhu na vklad zástavního práva. U návrhu na výmaz zástavního práva si nic navíc neúčtuje.

Vzhledem k úpravě zákona č. 257/2016Sb. O spotřebitelském úvěru, který vešel v účinnost dne 01. 12. 2016, mohou klienti každý rok v době výročí smlouvy učinit mimořádnou splátku maximálně ve výši 25 % z vypůjčené částky zcela zdarma (kapitola 3.6.1). Moneta Money bank nabízí svým klientům možnost učinit bezplatně mimořádnou splátku ve výši maximálně 25 % z vypůjčené částky každých 6 měsíců. Tuto možnost mají klienti po prvním roce splácení. Dle autorem důsledně prostudovaných ceníků žádná z vybraných bank nemá podobnou možnost. Tudíž mohou klienti provést mimořádnou splátku pouze 1 ročně.

Nejnižší poplatky spojené s hypotečním úvěrem nabízí Moneta Money Bank. Účtuje si nejnižší poplatek za odhad nemovitost. Jako bonus pro své klienty nabízí dvakrát ročně provést bezplatně mimořádnou splátku ve výši maximálně 25 %. Česká spořitelna skončila na pomyslném druhém místě, přestože si účtuje poplatek ve výši 500 Kč při návrhu na vklad zástavního práva. V případě, kdy klienti budou brát v potaz pouze poplatky při uzavírání smlouvy, vychází nejhůře Raiffeisenbank. Součet poplatků za vyřízení hypotečního úvěru a odhadu nemovitosti činí 9 800 Kč. Pokud klient přihlédne na poplatky, které vzniknou během čerpání hypotečního úvěru, nejhůře vychází Hypoteční banka. Při výši měsíčního poplatku 150 Kč a délce úvěru 15 let by poplatek za vedení účtu činil 27 000 Kč.

4.4 Fiktivní klient A

Fiktivní klient A byl namodelován na základě dat získaných prostřednictvím dotazníkového šetření. Výsledky dotazníkového šetření byly podrobně rozebrány na předchozích stranách.

Na základě získaných dat je prvním fiktivním klientem (dále Klientka A) žena (četnost v dotazníku 56,6 %) ve věku 28 let (četnost 40,6 %) a je vdaná (četnost 43,4 %).

Nejvyšší dosažené vzdělání klientky je středoškolské s maturitou (četnost 53,8 %). Klientka A je zaměstnaná v soukromém sektoru. S manželem nemají prozatím ani jedno dítě (četnost 33,6 %). Jejich průměrný měsíční příjem činí zhruba 64 000 Kč (četnost 20,3 %). Jejich průměrné měsíční výdaje činí průměrně 25 000 Kč (četnost 32,9 %). Klientka A by využila hypoteční úvěr ke koupi vlastního bytu (četnost 37,8 %), ideálně 3+kk. Momentálně si klientka A pronajímá byt 2+kk ve větším městě. Klientka A v blízké době plánuje založit rodinu. Z tohoto důvodu si chtějí pořídit vlastní byt v menším městě. Hlavní ukazatel při výběru hypotečního úvěru bude výše úrokové sazby (četnost 39,8 %). Klientka spolu s manželem bude žádat o hypoteční úvěr ve výši 1 950 000 Kč (četnost 25,2 %) s dobou splácení 30 let (četnost 41,3 %).

Klientka A má pro nákup bytu vlastní prostředky ve výši 700 000 Kč, které získala z dědictví. Klientce A při koupi vlastního bytu odpadnou výdaje na pronájem, které by následně použila na splácení hypotečního úvěru. Veškeré údaje jsou shrnuty v následující tabulce č. 2.

Tabulka č. 2: Údaje o fiktivním klientovi A

Pohlaví	žena
Věk	28 let
Rodinný stav	Vdaná
Vzdělání	Středoškolské s maturitou
Děti	0
Průměrný měsíční příjem domácnosti	64 000 Kč
Průměrné měsíční výdaje domácnosti	25 000 Kč
Účel	Koupě bytu
Hlavní ukazatel	Úroková sazba
Výše hypotečního úvěru	1 950 000 Kč
Doba splácení	30 let
Fixace úroku	5 let

Zdroj: vlastní práce, 2021

4.4.1 Komparativní analýza a doporučení – klient A

Nejvhodnější hypoteční úvěr pro fiktivního klienta bude vybírán na základě šesti ukazatelů, podle kterých lze efektivně porovnávat jednotlivé nabídky. Jedná se o úrokovou sazbu, RPSN, fixace úroku, poplatek za vyřízení žádosti o hypoteční úvěr, měsíční splátky a celková zaplacená částka. Vybrané parametry hypotečního úvěru jsou vhodné k posouzení nabídky pro fiktivní klienty, ale i pro skutečného žadatele. Jak bylo již zmíněno v kapitole 4.3, porovnávaly se hypoteční úvěry mezi Českou spořitelnou, Komerční bankou, Moneta Money Bank, Hypoteční bankou a Raiffeisenbank.

Výši úrokových sazeb u jednotlivých bank je možné vidět v tabulce č. 3., která se nachází na straně 44 této práce. Klientka A žádala o hypoteční úvěr ve výši 1 950 000 Kč. Nejvýhodnější úrok byl nabídnut Hypoteční bankou, a to ve výši 3,59 % p. a. Druhý nejvýhodnější úrok byl nabídnut Českou spořitelnou a to ve výši 3,64 % p. a. U Komerční banky byl nabídnut úrok ve výši 3,94 % p. a. Moneta Money bank nabízí úrok 4,09 % p. a. Nejvyšší úrokovou sazbu nabídla Raiffeisenbank, a to ve výši 4,19 % p. a.

Důležitým kritériem při výběru hypotečního úvěru je také RPSN (roční procentuální sazba nákladů). Nejnižší RPSN vychází u České spořitelny, a to 3,76 %. Druhé nejnižší RPSN nabízí Hypoteční banka ve výši 3,94 %. Komerční banka nabízí RPSN ve výši 4,03 %. Moneta Money Bank nabízí RPSN v hodnotě 4,23 %. Nejvyšší hodnotu 4,34 % nabízí Raiffeisenbank.

Klientka A požadovala fixaci úroku na dobu 5 let. S touto dobou fixace neměla žádná z vybraných bank problém. Klienti zpravidla využívají fixaci na 5 let (48,3 % dotazovaných). Česká spořitelna, Moneta Money Bank a Hypoteční banka si dle svých ceníků neúčtují žádný poplatek za zpracování žádosti o hypoteční úvěr. Komerční banka si účtuje poplatek ve výši 2 900 Kč. Raiffeisenbank má tento poplatek ve výši 4 900 Kč.

Klientka zvolila dobu splatnosti 30 let. Vzhledem k výši hypotečního úvěru a délce splácení se měsíční splátky pohybují kolem 9 000 Kč. Nejnižší měsíční splátka je 8 968 Kč u České spořitelny. Výše splátky u Hypoteční banky činí 9 005 Kč. Výše splátky u Komerční banky by byla 9 242 Kč. V případě využití produktu Moneta Money Bank by klientka splácela 9 479 Kč měsíčně. Nejvyšší měsíční splátky vychází u Raiffeisenbank, a to 9 594 Kč. Vzorový výpočet měsíční splátky se nachází v příloze č. 2.

Klienty taktéž zajímá, kolik bude činit celková splacená částka. Klientka A by nejméně přeplatila u České spořitelny. Celková splacená částka by byla 3 228 480 Kč (přeplatila by 1 278 480 Kč). U Hypoteční banky by celkově klientka zaplatila 3 241 800 Kč (přeplatila by 1 291 800 Kč). Celková splacená částka u Komerční banky by byla 3 327 120 Kč (přeplatila by 1 377 120 Kč). U Moneta Money bank by klientka zaplatila 3 412 440 Kč (celkem by přeplatila 1 462 440 Kč). Klientka by nejvíce zaplatila u Raiffeisenbank. Celkově by zaplatila 3 453 840 Kč (celkově by přeplatila 1 503 840 Kč).

Doporučení

Klientka A si zvolila jako hlavní ukazatel při výběru výši úrokové sazby. Jak je patrné z tabulky č. 3 (viz str. 44 této práce), nejnižší úrokovou sazbu nabízí Hypoteční banka 3,59 % p. a. U Hypoteční banky by klientka přeplatila 1 291 800 Kč. Druhou nejnižší úrokovou sazbu nabízí Česká spořitelna, a to 3,64 % p. a. Česká spořitelna má oproti Hypoteční bance nižší RPSN, a tudíž by klientka u České spořitelny přeplatila 1 278 480 Kč.

Klientce A by byl doporučen hypoteční úvěr od České spořitelny.

Odůvodnění

Klientka si zvolila jako převažující kritérium při výběru úvěru výši úrokové sazby. V tomto případě by zvolila hypoteční úvěr od Hypoteční banky. Ovšem v případě, kdy přihlédne i na celkovou splacenou částku, bylo pro ni vhodnější zvolit hypoteční úvěr právě od České spořitelny. V případě hypotečního úvěru od České spořitelny ušetří 13 320 Kč oproti hypotečnímu úvěru od Hypoteční banky.

Návrh

Klientce A by bylo doporučeno, aby přemýšlela o snížení délky splácení. V případě, kdy by zvolila splatnost 20 let s fixací úroku 5 let, klientka by mohla ušetřit značnou část peněz. Česká spořitelna nabízí hypoteční úvěr ve výši 1 950 000 se splatností 20 let za těchto podmínek: úroková sazba: 3,64 % p. a., RPSN: 3,77 %, měsíční splátka: 11 504 Kč, celková částka: 2 760 960 Kč. **V případě, kdyby se klientka rozhodla pro tuto variantu, došlo by k celkové úspoře 467 520 Kč. Rozdíl ve výšce měsíčních splátek by byl 2 536 Kč.**

Tabulka č. 3: Nabídka hypotečního úvěru - klient A

	Česká spořitelna	Komerční banka	Moneta Money Bank	Hypoteční banka	Raiffeisenbank
Roční úroková sazba	3,64 %	3,94 %	4,09 %	3,59 %	4,19 %
RPSN	3,76 %	4,03 %	4,23 %	3,94 %	4,34 %
Fixace úroku	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Poplatek za zpracování	Zdarma	2 900 Kč	Zdarma	Zdarma	4 900 Kč
Měsíční splátka	8 968 Kč	9 242 Kč	9 479 Kč	9 005 Kč	9 594 Kč
Celková částka	3 228 480 Kč	3 327 120 Kč	3 412 440 Kč	3 241 800 Kč	3 453 840 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníků jednotlivých bank, 2021

4.5 Fiktivní klient B

Fiktivní klient B byl namodelován na základě dat získaných prostřednictvím dotazníkového šetření. Výsledky dotazníkového šetření byly podrobně rozebrány na předchozích stranách.

Na základě získaných dat je druhým fiktivním klientem (dále Klient B) muž (četnost v dotazníku 43,4 %) ve věku 40 let (četnost 24,5 %), svobodný (četnost 39,9 %). Klient B má vysokoškolské vzdělání (četnost 32,9 %). Klient B žije sám s dvěma dětmi (četnost 31,5 %), které má ve vlastní péči. Žije ve vlastním bytě o velikosti 3+kk. Klient B má průměrné měsíční příjmy ve výši 57 000 Kč (četnost 17,5 %). Klientovy průměrné měsíční výdaje činí 19 800 Kč (četnost 29,4 %). Klient B chce využít hypoteční úvěr ke koupi domu. (četnost 35,7 %).

Klient si chce vzít hypoteční úvěr ve výši 2 900 000 Kč (četnost 24,5 %) se splatností 25 let (četnost 18,9 %). Zbytek nákupu chce financovat prostřednictvím finančních prostředků z prodeje bytu a vlastních úspor ve výši 840 000 Kč. Hlavní ukazatel při výběru hypotečního úvěru by měla být výše RPSN (četnost 26,2 %). Veškeré údaje jsou v níže uvedené tabulce č. 4.

Tabulka č. 4: Údaje o fiktivním klientovi B

Pohlaví	Muž
Věk	40 let
Rodinný stav	Svobodný
Vzdělání	Vysokoškolské
Počet dětí	2
Průměrný měsíční příjem	57 000 Kč
Průměrné měsíční výdaje	19 800 Kč
Účel	Koupě domu
Hlavní ukazatel	RPSN
Výše hypotečního úvěru	2 950 000 Kč
Doba splatnosti	25 let
Fixace úroku	7 let

Zdroj: vlastní práce, 2021

4.5.1 Komparativní analýza a doporučení – klient B

Nejvhodnější hypoteční úvěr pro fiktivního klienta bude vybírán na základě šesti ukazatelů, podle kterých lze efektivně porovnávat jednotlivé nabídky. Jedná se o stejné ukazatele i stejné bankovní instituce jako u klientky A.

Nejnižší úrokovou sazbu pro klienta B nabízí Hypoteční banka ve výši 3,49 % p. a., jak je vidno v tabulce č. 5 na straně 47. Druhou nejnižší úrokovou sazbu nabízí Česká spořitelna ve výši 3,54 % p. a. Úrokovou sazbu 3,94 % p. a. nabízí Komerční banka. Výše úrokové sazby u Moneta Money bank je 3,99 % p. a. Nejvyšší úrokovou sazbu 4,19 % p. a. nabízí Raiffeisenbank.

Jedním z nejdůležitějších parametrů při výběru hypotečního úvěru je RPSN. Klientovi B nabízí nejnížší RPSN 3,66 % Česká spořitelna. Druhou nejnížší sazbu 3,75 % nabízí Hypoteční banka. U Komerční banky vychází RPSN na 4,03 %. U Monety Money bank je RPSN ve výši 3,99 %. Nejvyšší RPSN nabízí Raiffeisenbank ve výši 4,19 %.

Klient B požadoval fixaci úrokové sazby na 7 let. Takto dlouhá fixace není u žádné z vybraných bank problém. Raiffeisenbank a Komerční banka si dle svých ceníků účtují poplatek za zpracování žádosti o hypoteční úvěr. Komerční banka ve výši 2 900 Kč. Raiffeisenbank ve výši 4 900 Kč. Česká spořitelna, Moneta Money bank a Hypoteční banka si za zpracování žádosti žádný poplatek neúčtují.

Klient B by splácel svůj hypoteční úvěr u Hypoteční banky měsíčně ve výši 14 903 Kč. U České spořitelny by výše měsíční splátky byla 14 914 Kč. Klient B by měsíčně splácel 14 474 Kč u Komerční banky. Měsíční splátky by u Moneta Money bank byly ve výši 15 650 Kč. U Raiffeisenbank by výše měsíční splátky byla 16 485 Kč.

Klienta taktéž zajímá, jak vysoká bude celková splacená částka. Nejmenší celková částka vychází u Hypoteční banky, a to 4 470 900 Kč (celkem by přeplatil 1 520 900 Kč). U České spořitelny by klient B celkově zaplatil 4 474 200 Kč (celkem by přeplatil 1 524 200 Kč). Celková částka u Komerční banky by byla 4 462 200 Kč (celkem by přeplatil 1 692 200 Kč). U Moneta Money bank by klient B zaplatil celkem 4 695 000 Kč (celkem by přeplatil 1 745 000 Kč). Nejvíce by klient B zaplatil u Raiffeisenbank, a to 4 945 500 Kč (celkem by přeplatil 1 995 500 Kč).

Doporučení

Klient B si zvolil jako hlavní ukazatel při výběru hypotečního úvěru výši RPSN. Samozřejmě ho zajímá i celková zaplacená částka. V případě, kdy by se klient rozhodoval pouze dle výše RPSN, zvolil by hypoteční úvěr od České spořitelny (3,66 % RPSN). Druhou nejnížší sazbu RPSN nabízí Hypoteční banka (3,75 %). Hypoteční banka nabízí klientovi B o 3 300 Kč levnější hypoteční úvěr ve vztahu k celkové splacené výši. **I přes tento malý rozdíl by byl Klientovi B doporučen hypoteční úvěr od České spořitelny.**

Odůvodnění

Pokud se přihlédne na výběr hlavního ukazatele **RPSN při výběru hypotečního úvěru vychází nejlépe hypoteční úvěr od České spořitelny (3,66 % RPSN)**. U Hypoteční banky by sice zaplatil celkem o 3 300 Kč méně, Česká spořitelna však byla doporučena z dalších důvodů. V případě, kdy klient bude aktivně využívat běžný účet České spořitelny, může se mu snížit úroková sazba až o 0,5 procentního bodu. Další snížení o 0,1 % může docílit v případě pojištění proti neschopnosti splácení. **Jestliže se vezme v úvahu i toto možné snížení úrokové sazby, vychází nejlépe pro klienta hypoteční úvěr od České spořitelny.**

Tabulka č. 5: Nabídka hypotečního úvěru - klient B

	Česká spořitelna	Komerční banka	Moneta Money Bank	Hypoteční banka	Raiffeisenbank
Roční úroková sazba	3,54 %	3,94 %	3,99 %	3,49 %	4,19 %
RPSN	3,66 %	4,03 %	4,13 %	3,75 %	4,66 %
Fixace úroku	7 let	7 let	7let	7 let	7 let
Poplatek za zpracování	Zdarma	2 900 Kč	Zdarma	Zdarma	4 900 Kč
Měsíční splátka	14 914 Kč	15 474 Kč	15 650 Kč	14 903 Kč	16 485 Kč
Celková částka	4 474 200 Kč	4 642 200 Kč	4 695 00 Kč	4 470 900 Kč	4 945 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníků jednotlivých bank, 2021

5 Závěr

Hypoteční úvěry mají u lidí stále velkou oblibu. Hlavním důvodem je prakticky neustálý růst cen nemovitostí. Na jejich pořízení má v současné době vlastní prostředky v podstatě jen minimum občanů. Vzhledem k těmto skutečnostem volí čím dále více lidí možnost financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru.

Žadatelé o hypoteční úvěr musejí splnit určité podmínky, které si jednotlivé banky určují. Musí doložit několik dokumentů, podle kterých banka následně rozhodne, zda klientovi hypoteční úvěr poskytne či nikoliv. Jedná se zpravidla o doložení příjmů, odhad nemovitosti, která bude bance poskytnuta jako zástava. Banka si žadatele taktéž prověří pomocí jednotlivých registrů, zda poskytnutí úvěru nebrání jiné skutečnosti. V případě, kdy banka rozhodne, že klientovi hypoteční úvěr poskytne a podepíše se smlouva, nastává čerpání úvěru a jeho splácení.

Průběh roku 2021 poukázal na závislost hypotečních produktů na stavu celkové ekonomiky a prognózám jejího vývoje. Do května 2021 byly úrokové sazby v podstatě na úplném minimu a pohybovaly se okolo 2 % p. a. Od září 2021 ČNB zvýšila minimální úrokové sazby kvůli špatnému stavu ekonomiky a vzrůstající inflaci. Komerční banky v prosinci 2021 již nabízely hypoteční úvěry s úrokovou sazbou okolo 4 % p. a. Předpoklad dalšího vývoje je bohužel i nadále růst úrokových sazeb. Vzhledem k cenám nemovitostí lidé většinou nemají jinou možnost než přijmout hypoteční úvěr i s takto vysokou úrokovou sazbou. Toto poměrně skokové zvýšení úrokových sazeb by se v budoucnu mohlo negativně projevit ve schopnosti splácet úvěr, zejména u klientů, kteří si jej sjednali za velmi nízké úrokové sazby. V průběhu roku 2021 mnohým klientům skončila fixace úrokových sazeb. Při refixaci klientům vzrostla úroková sazba prakticky dvojnásobně a z tohoto důvodu se zvýšily měsíční splátky i o několik tisíc korun.

Fiktivním klientem A byla žena ve věku 28 let, vdaná, bezdětná, se středoškolským vzděláním s maturitou. Průměrný měsíční příjem společné domácnosti činil zhruba 64 000 Kč. Průměrné měsíční výdaje poté činily 25 000 Kč. Klientka A využila hypoteční úvěr ke koupi vlastního bytu. Klientka při výběru přihlížela k výši úrokové sazby. Spolu s manželem žádali o hypoteční úvěr ve výši 1 950 000 Kč s dobou splácení 30 let.

Klientce A byl doporučen hypoteční úvěr od České spořitelny s úrokovou sazbou 3,64 % p. a., RPSN 3,76 %, fixací úroku na 5 let, za zpracování hypotečního úvěru nebyl

účtován poplatek. Výše měsíční splátky činila 8 968 Kč a klientka by celkově zaplatila 3 228 480 Kč. Celkově by přeplatila 1 278 480 Kč.

Druhým fiktivním klientem byl muž ve věku 40 let, svobodný s dvěma dětmi v péči. Klient B měl vysokoškolské vzdělání. Klient měl průměrné měsíční příjmy ve výši 57 000 Kč. Klientovy průměrné měsíční výdaje činily 19 800 Kč. Klient chtěl využít hypoteční úvěr ke koupi domu. Žádal o hypoteční úvěr ve výši 2 900 000 Kč se splatností 25 let. Při výběru přihlížel na výši RPSN.

Klientovi B byl doporučen hypoteční úvěr taktéž od České spořitelny s úrokovou sazbou 3,54 % p. a., RPSN 3,66 %, fixace úroku 7 let, za zpracování hypotečního úvěru nebyl účtován poplatek. Výše měsíční splátky činila 14 914 Kč, klient by celkově zaplatil 4 474 200 Kč. Celkově by klient přeplatil 1 524 200 Kč.

V konečném součtu mohou výhodnost hypotečních úvěrů ovlivnit i další poplatky, či různé slevy na úrocích, které nebylo možno zahrnout do kalkulací. Jelikož tato různá zvýhodnění či poplatky nejsou zveřejněny na jednotlivých webových stránkách bank. Na hypotečním trhu v České republice je poměrně velká konkurence, a právě proto se banky snaží ke každému klientovi přistupovat individuálně a nabídnout mu tzv. nabídku na míru, kde jsou zpravidla výhodnější podmínky než u běžně nabízeného produktu.

Je předpoklad, že hypoteční úvěry budou i nadále oblíbeným produktem pro pořízení vlastní nemovitosti. Potenciální žadatel by však měl vždy zvažovat dlouhodobost tohoto závazku a také možnosti změny úrokových sazeb v průběhu jeho splácení, čehož jsou lidé v současnosti svědky. Jelikož fixace úroku je zpravidla jen na několik let, a po uplynutí fixace mohou žadatelé získat nižší, ale také výrazně vyšší úrokovou sazbu. Lze jen těžko odhadovat, kam se hypoteční trh bude dále posouvat. Je však zřejmé, že zvyšování úrokových sazeb může být i nadále relativně skokové vzhledem k ekonomickému vývoji, kterého jsou v současné době lidé svědky. Oproti tomu snižování úrokových sazeb bývá zpravidla výrazně pomalejší a bývá spojené s růstem ekonomiky a celkovou prosperitou.

6 Seznam použitých zdrojů

Knížní zdroje

- HYBLEROVÁ, Šárka. 2010. Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr. Liberec: TUL. ISBN 978-80-7372-673-7.
- KOCIÁNOVÁ, Helena. Finanční gramotnost v kostce aneb Co vás neměl kdo naučit. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.
- NOVÁKOVÁ, Jolana a Lenka VICHNAROVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA group spol. s r.o., 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.
- PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. Jak správně na hypotéky: 2. vydání. Praha: CONSULTINVEST, 2003. ISBN 80-901486-7-3.
- SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. Osobní a rodinné finance. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2005. Osobní a rodinné finance. ISBN 80-247-1098-6.
- SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení: 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2014. Finance. ISBN 978-80-247-4832-0.

Internetové zdroje

- Banky.cz. Hypotéka na pronájem. [online]. [cit. 2021-07-14]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypoteka-na-pronajem/>
- Banky.cz. Jak probíhá čerpání hypotéky na výstavbu a na koupi nemovitosti. [online]. [cit. 2021-06-06]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/cerpani-hypoteky/>
- Banky.cz. Jak probíhá čerpání hypotéky na výstavbu a na koupi nemovitosti. [online]. [cit. 2021-06-07]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/cerpani-hypoteky/>
- Cbcb.cz. O CBCB – Bankovní Registr Klientských Informací. [online]. [cit. 2021-06-19]. Dostupné z: <https://www.cbcb.cz/o-cbcb/>
- Cnb.cz. Centrální registr úvěrů. [online]. [cit. 2021-06-21]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/centralni-registr-uveru/>

- Cnb.cz. ČNB zvyšuje úrokové sazby. [online]. [cit. 2021-11-25]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00012/>
- Cncb.cz. O CNCB – Nebankovní Registr Klientů Informací. [online]. [cit. 2021-06-21]. Dostupné z: <https://www.cncb.cz/o-cncb/>
- Csas.cz. Hypotéka. [online]. [cit. 2021-11-20]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>
- Csas.cz. Refinancování hypotéky aneb Co dělat, když vám končí fixace. [online]. [cit. 2021-06-10]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/refinancovani-hypoteky-aneb-co-delat-kdyz-vam-konci-fixace>
- Csobpoj.cz. Invalidita. [online]. [cit. 2021-07-12]. Dostupné z: <https://www.csobpoj.cz/pojisteni/zivotni-urazove-pojisteni/forte/invaliditaBanky.cz>.
- E15.cz. Hypotéka včera a dnes. [online]. [cit. 2021-5.30]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/bydlimi/hypoteka-vcera-a-dnes-1341359>
- Homecredit.cz. Solus. [online]. [cit. 2021-06-22]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/slovník-pojmu/solus>
- Hypoindex.cz. Aktuální sazby hypoték: Sazby rostou a hned tak se nezastaví. [online]. [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-sazby-rostou-a-hned-tak-se-nezastavi/>
- Hyponamiru.cz. Jak naložit s hypotékou po rozvodu nebo rozchodu s partnerem. [online]. [cit. 2021-07-14]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/jak-nalozit-s-hypotekou-po-rozvodu-nebo-rozchodu-s-partnerem/>
- Hyponamiru.cz. Progresivní splácení. [online]. [cit. 2021-06-07]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/progresivni-splaceni/>
- Hypotecnibanka.cz. Hypotéka na rodinný dům. [online]. [cit. 2021-11-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/rodinny-dum/>
- Hypotecnibanka.cz. Zástava nemovitosti. [online]. [cit. 2021-06-04]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/zastava-nemovitosti/>
- ChytryHonza.cz. Jak dlouho trvá vyřízení hypotéky. [online]. [cit. 2021-06-03]. Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/jak-dlouho-trva-vyriseni-hypoteky>

- ChytryHonza.cz. Předčasné splacení hypotéky – všechny 4 možnosti. [online]. [cit. 2021-06-08]. Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/predcasne-splaceni-hypoteky-vsechny-4-moznosti>
- Kb.cz. Hypotéka. [online]. [cit. 2021-11-20]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>
- Kurzy.cz. Postup při refinancování hypotéky (hypotečního úvěru). [online]. [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/refinancovani-hypoteky-postup/>
- Kurzy.cz. Předhypoteční úvěr – co to je, jaké jsou výhody a nevýhody? [online]. [cit. 2021-07-13]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/541926-predhypotecni-uver--co-to-je-jake-jsou-jeho-vyhody-a-nevyhody/>
- Kurzy.cz. Účelová hypotéka – co je třeba k jejímu získání? [online]. [cit. 2021-05-06]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/554118-ucelova-hypoteka--co-je-treba-k-jejimu-ziskani/>
- Kurzy.cz. Úroková sazba hypotéky. [online]. [cit. 2021-06-04]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/>
- Kurzy.cz. Úroková sazba hypotéky. [online]. [cit. 2021-11-25]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/>
- Mmr.cz. Hypoteční úvěry (2002 - Q1/2021). [online]. [cit. 2021-06-01]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-\(2002%e2%80%93q4-2019\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-(2002%e2%80%93q4-2019))
- Moneta.cz. Americká hypotéka na cokoliv. [online]. [cit. 2021-05-30]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/americka-hypoteka>
- Moneta.cz. Co je RPSN u hypotéky? [online]. [cit. 2021-06-05]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-rpsn-u-hypoteky>
- Moneta.cz. Co je stoprocentní hypotéka? [online]. [cit. 2021-06-01]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-100-hypoteka>
- Moneta.cz. Jak zjišťujeme bonitu klienta? [online]. [cit. 2021-06-04]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jak-zjistujeme-bonitu-klienta->
- Moneta.cz. Hypotéka s garantovaným úrokem. [online]. [cit. 2021-11-22]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

- Peníze.cz. Hypotéka? Dvakrát měř, jednou řež! [online]. [cit. 2021-06-23].
Dostupné z: <https://www.penize.cz/bydleni/16176-hypoteka-dvakrat-mer-jednou-rez>
- Peníze.cz. Hypotéka? Dvakrát měř, jednou řež! [online]. [cit. 2021-07-10].
Dostupné z: <https://www.penize.cz/bydleni/16176-hypoteka-dvakrat-mer-jednou-rez!>
- Rb.cz. Hypotéka na bydlení. [online]. [cit. 2021-11-22]. Dostupné z:
<https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false>
- Svethospodarstvi.cz. ČNB zvýšila úrokové sazby. Co na to hypoteční banky? [online]. [cit. 2021-11-25]. Dostupné z: <https://svethospodarstvi.cz/komentare/cnb-zvysila-urokove-sazby-co-na-to-hypotecni-banky/>
- Zakonyprolidi.cz. Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru. [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

7 Přílohy

Příloha 1 - Dotazník

Dobrý den,

jsem studentem Provozně ekonomické fakulty na ČZU. Chtěl bych Vás poprosit o vyplnění dotazníku k mé bakalářské práci na téma Hypoteční trh v České republice. Vyplnění dotazníku Vám zabere maximálně 5 minut. Dotazník je anonymní, tudíž se nemusíte bát odpovídat pravdivě. Výsledky šetření budou využity pouze v mé bakalářské práci.

Dotazník je určený pro lidi, kteří mají hypoteční úvěr.

Děkuji Vám za vyplnění.

Sak Petr

1. Jaké je Vaše pohlaví?
 - Muž
 - Žena

2. Jaký je Váš věk?
 - 18-26 let
 - 27-39 let
 - 40-49 let
 - 50-59 let
 - 60 let a více

3. Jaký je váš rodinný stav?
 - Svobodný/svobodná
 - Ženatý/vdaná
 - Rozvedený/rozvedená

4. Nejvyšší dosažené vzdělání?
 - Základní
 - Středoškolské bez maturity
 - Středoškolské s maturitou
 - Vyšší odborné
 - Vysokoškolské

5. Kolik máte dětí?

- Žádné
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 a více

6. Průměrný měsíční příjem domácnosti?

- 10 000 – 19 999 Kč
- 20 000 – 29 999 Kč
- 30 000 – 39 999 Kč
- 40 000 – 49 999 Kč
- 50 000 – 59 999 Kč
- 60 000 – 69 999 Kč
- 70 000 – 79 999 Kč
- 80 000 Kč a více

7. Průměrné měsíční výdaje domácnosti?

- 10 000 – 19 999 Kč
- 20 000 – 29 999 Kč
- 30 000 – 39 999 Kč
- 40 000 – 49 999 Kč
- 50 000 Kč a více

8. Účel hypotečního úvěru?

- Koupě domu
- Koupě bytu
- Rekonstrukce
- Koupě nemovitosti za účelem pronájmu

9. Rozhodující ukazatel při výběru hypotečního úvěru?

- RPSN
- Úroková sazba
- Doba fixace
- Doba splatnosti
- Jiné _____

10. Bankovní instituce, u které máte hypoteční úvěr?

- Česká spořitelna
- Komerční banka
- Hypoteční banka
- Air Bank

- ČSOB
- UniCredit bank
- Equa bank
- FIO banka
- MONETA Money Bank
- Raiffeisenbank
- Jiná _____

11. Výše Vašeho hypotečního úvěru?

- 999 999 Kč a méně
- 1 000 000 – 1 999 999 Kč
- 2 000 000 – 2 999 999 Kč
- 3 000 000 – 3 999 999 Kč
- 4 000 000 – 4 999 999 Kč
- 5 000 000 Kč a více

12. Doba splatnosti Vašeho hypotečního úvěru?

- 5 let
- 10 let
- 15 let
- 20 let
- 25 let
- 30 let
- 35 let
- Jiná (prosím uveďte dobu splatnosti)

13. Na jak dlouho máte fixovaný úrok?

- 1 rok
- 3 roky
- 5 let
- 7 let
- 10 let
- Jiná (uveďte prosím přesnou dobu)

14. Výše Vaší měsíční splátky?

- 5 000 – 9 999 Kč
- 10 000 – 14 999 Kč
- 15 000 – 19 999 Kč
- 20 000 – 24 999 Kč
- 25 000 – 29 999 Kč
- 30 000 Kč a více

Příloha 2 - Výpočet měsíční splátky

Obrázek č. 3: Vzorový výpočet měsíční splátky. Klientka A - Komerční banka

	A	B	C	D
1				
2	Výše úvěru	1 950 000,00 Kč		
3	Splatnost úvěru	30		
4	Úroková sazba	3,94%		
5				
6	Měsíční splátka	-9 242,27 Kč		
7				

B6 : fx =PLATBA(B4/12;B3*12;B2)

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Poznámka: Tento ruční výpočet se musí brát spíše orientačně. Může nastat drobný rozdíl mezi částkami vypočítanými bankovními institucemi a výpočtem, který si klient provede sám. Je to zapříčiněno tím, že mohou banky používat k výpočtu rozdílné standardy úročení. Metoda výpočtu úroku tak závisí na způsobu výpočtu doby úročení a způsobu stanovení délky roku. Délka roku může být použita buď jako skutečná délka roku (tj. 365 dnů v nepřestupném a 366 dnů v přestupném roce), nebo pevně definovaná hodnota (obvykle 365 nebo 360).