

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Bakalářská práce**

**Hypoteční úvěry v České republice**

**Filip Kantor**

© 2023 ČZU v Praze

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Filip Kantor

Podnikání a administrativa

Název práce

**Hypoteční úvěry v České republice**

Název anglicky

**Mortgage loans in the Czech Republic**

---

### Cíle práce

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

### Metodika

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

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

Harmonogram:

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

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

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

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

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

## Doporučený rozsah práce

35 – 45 stran

## Klíčová slova

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

---

## Doporučené zdroje informací

Dušek Petr, Kos Bohumil. Právo hypotečního úvěrování. 2001. Praha: C.H.Beck, 2001. 208 s. brož. 1. vyd.. ISBN:80-7179-384-1

Kolektiv autorů. Základy bankovníctví. Bankovní institut. 2004. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2004. 146 s. brož. ISBN:80-7265-052-1

Lux Martin a Kostecký Tomáš. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. 2011. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. 229 s. 1. vyd.. ISBN:978-80-7419-068-1; 978-80-7330-205-4

Multikulturní centrum Praha. Finanční služby v České republice: průvodce pro cizince. 2006. Praha: Multikulturní centrum Praha, 2006. 50 s. brož. ISBN:80-239-6725-8

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

Šídlo Dušan. Jak nás podvádějí: pravda o finančním trhu a penzijní reformě. 2012. Jihlava: Aladin Agency, 2012. 203 s. brož. 1. vyd.. ISBN:978-80-904345-2-3

Šimánková Jitka, Syrový Petr, Šíma Jan. Jak na úvěry. 2004. Praha: ASPI, 2004. 104 s. brož. 1. vyd.. ISBN:80-7357-015-7

Vichnarová Lenka, Nováková Jolana. Financování bydlení. 2007. Brno: ERA, 2007. 90 s. brož. (Edice stavíme) 1. vyd.. ISBN:978-80-7366-079-6

---

## Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

## Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 15. 6. 2022

**prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2022

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 25. 02. 2023

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Hypoteční úvěry 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 14.03.2023

---

Filip Kantor

# Hypoteční úvěry v České republice

## Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá tématem Hypoteční úvěry v České republice, která je rozdělená do dvou částí – teoretická část a analytická část. Cílem teoretické části je seznámení se se základními pojmy, které se týkají hypotečních úvěrů, což jsou základní informace o hypotečních úvěrech, členění hypotečních úvěrů a jejich legislativa, úročení a doba fixace úroků hypotečních úvěrů, základní informace o poplatcích u hypotečních úvěrů, prokazování příjmu žadatelů o hypoteční úvěr a také základní informace o ukazatelích hypotečních úvěrů, které slouží k usměrňování hypotečního trhu.

Cílem analytické části je modelace fiktivních klientů a následné doporučení nabídky hypotečního úvěru pomocí komparace nabídek z vybraných bank z dotazníkového šetření a zdůvodnění výběru doporučení.

Fiktivní klient A je muž ve věku 25 let, je svobodný, nemá žádné děti a bydlí v Praze. Má středoškolské vzdělání s maturitou, pracuje na hlavní pracovní poměr na dobu neurčitou a s měsíčním příjmem 35 000,- Kč. Hypotečním úvěrem by chtěl financovat rodinný dům na vlastní bydlení ve výši 3 500 000,- Kč a představuje si hypotéku s dobou splatnosti 20 let a s dobou fixace 5 let. Fiktivnímu klientovi A byla doporučena nabídka od banky MONETA Money Bank, a.s. s měsíční splátkou 24 453,- Kč, úrokovou sazbou 5,69 %, a se sumou splátek 5 868 720,- Kč.

Fiktivní klient B je žena ve věku 35 let, je vdaná, má 2 děti a bydlí ve Středočeském kraji. Má středoškolské vzdělání bez maturity a pracuje na zkrácený pracovní úvazek s měsíčním příjmem 25 000,- Kč. Hypotečním úvěrem by chtěla financovat byt na vlastní bydlení ve výši 2 500 000,- Kč. Představuje si úvěr s dobou splatnosti 30 let a s dobou fixace 5 let. Fiktivnímu klientovi B byla doporučena nabídka od banky MONETA Money Bank, a.s. s měsíční splátkou 14 494,- Kč, úrokovou sazbou 5,69 %, a se sumou splátek 5 217 840,- Kč.

**Klíčová slova:** hypoteční úvěr, splátka, úroková sazba, anuita, poplatky, ukazatele, investice, nemovitost

# Mortgage loans in the Czech Republic

## Abstract

The bachelor's thesis deals with the topic of Mortgage loans in the Czech Republic, which is divided into two parts - a theoretical part and an analytical part. The aim of the theoretical part is to become familiar with the basic concepts related to mortgage loans, which are basic information about mortgage loans, the breakdown of mortgage loans and their legislation, interest rates and the period of interest fixation of mortgage loans, basic information about fees for mortgage loans, proof of applicants' income about a mortgage loan, as well as basic information about mortgage loan indicators, which are used to regulate the mortgage market.

The goal of the analytical part is the modeling of fictitious clients and the subsequent recommendation of a mortgage loan offer using the comparison of offers from selected banks from a questionnaire survey and the justification of the choice of recommendation.

Fictitious client A is a 25-year-old man, single, has no children and lives in Prague. He has a high school education with a high school diploma, he works as a permanent employee with a monthly income of CZK 35,000. He would like to finance a family house for his own residence in the amount of CZK 3,500,000 with a mortgage loan, and he imagines a mortgage with a maturity period of 20 years and a fixation period of 5 years. Fictitious client A was recommended an offer from MONETA Money Bank, a.s. with a monthly installment of CZK 24,453, an interest rate of 5.69 %, and the installment amount of CZK 5,868,720.

Fictitious client B is a woman aged 35, is married, has 2 children and lives in the Central Bohemia region. He has a high school education without a high school diploma and works part-time with a monthly income of CZK 25,000. She would like to finance an apartment for her own living in the amount of CZK 2,500,000 with a mortgage loan. He imagines a loan with a maturity of 30 years and a fixation period of 5 years. Fictitious client B was recommended an offer from MONETA Money Bank, a.s. with a monthly installment of CZK 14,494, an interest rate of 5.69 %, and the installment amount of CZK 5,217,840.

**Keywords:** mortgage loan, repayment, interest rate, annuity, fees, indicators, investment, real estate

# OBSAH

<b>1. ÚVOD</b> .....	<b>8</b>
<b>2. CÍL PRÁCE A METODIKA</b> .....	<b>9</b>
2.1. CÍL PRÁCE.....	9
2.2. METODIKA.....	9
<b>3. TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
3.1. ZÁKLADNÍ INFORMACE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	11
3.2. ČLENĚNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	13
3.3. LEGISLATIVA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	15
3.3.1. <i>Novela zákonů upravující hypoteční trh</i> .....	15
3.4. ÚROČENÍ A DOBA FIXACE ÚROKŮ .....	17
3.5. POPLATKY U HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	19
3.6. CO ZNAMENÁ POJEM BONITA? .....	21
3.6.1. <i>Prokazování příjmu</i> .....	21
3.7. UKAZATELE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ (LTV, DTI, DSTI, LTI) .....	23
<b>4. ANALYTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>25</b>
4.1. DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ.....	25
4.2. CHARAKTERISTIKA FIKTIVNÍCH KLIENTŮ .....	41
4.2.1. <i>Fiktivní klient A</i> .....	41
4.2.2. <i>Fiktivní klient B</i> .....	42
4.3. POROVNÁNÍ NABÍDEK Z VYBRANÝCH BANK .....	44
4.4. KOMPARATIVNÍ ANALÝZA .....	49
<b>5. ZÁVĚR</b> .....	<b>54</b>
<b>6. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</b> .....	<b>55</b>
<b>7. PŘÍLOHY</b> .....	<b>59</b>

## **Seznam tabulek a grafů**

Tabulka 1: Příklad úrokových sazeb vázaných na různé doby fixace

Tabulka 2: V jakém kraji bydlíte?

Tabulka 3: Z kterého druhu zaměstnání Vám jde pravidelný měsíční příjem?

Tabulka 4: Jakou banku preferujete k poskytnutí hypotečního úvěru?

Tabulka 5: Fiktivní klient A

Tabulka 6: Fiktivní klient B

Tabulka 7: Porovnání nabídek pro fiktivního klienta A

Tabulka 8: Porovnání nabídek pro fiktivního klienta A

Tabulka 9: Porovnání nabídek pro fiktivního klienta B

Tabulka 10: Porovnání nabídek pro fiktivního klienta B

Graf 1: Jaké je Vaše pohlaví?

Graf 2: Kolik Vám je let?

Graf 3: Jaké je Vaše dosažené vzdělání?

Graf 4: V jakém rodinném stavu jste?

Graf 5: Kolik máte dětí?

Graf 6: Jaká je výše Vašeho měsíčního příjmu?

Graf 7: Kterou nemovitost byste si vybral/a jako předmět hypotéky?

Graf 8: O jaké výši hypotečního úvěru jste uvažoval/a?

Graf 9: Kolik procent z ceny nemovitosti by podle Vás měl krýt hypoteční úvěr?

Graf 10: Jak dlouho byste chtěl/a úvěr splácet?

Graf 11: Jakou výši měsíční splátky byste si představoval/a?

Graf 12: Jakou dobu fixace úvěru byste si představoval/a?

Graf 13: Jakou výši úroku u hypotečního úvěru byste si představoval/a?

## **Seznam zkratk**

HZL – Hypoteční zástavní listy

PRIBOR – Prague InterBank Offered Rate

RPSN – Roční procentuální sazba nákladů

LTV – Loan to value

DTI – Debt to income

DSTI – Debt service to income

LTI – Loan to income



ČNB – Česká národní banka

ČSOB – Československá obchodní banka

KBC – Kredietbank ABB Insurance CERA Bank

HVB – HypoVereinsbank

GE – General Electric

## 1. Úvod

V dnešní době mnoho lidí přemýšlí jak o tématu nemovitostí, tak o tématu hypotečních úvěrů, které spolu úzce souvisí. Lidé se rozhodují, zda bydlet v pronájmu a platit pronajímateli nebo financovat nemovitost hypotečním úvěrem a pořídit si tak vlastní bydlení bez pronájmu. Obě tyto varianty mají své výhody i nevýhody. U pronájmu je výhodou to, že se nájemce nemusí příliš vázat k nemovitosti a na základě výpovědní lhůty lze nemovitost opustit a nevýhodou to, že platí nájemné pronajímateli s tím, že nemovitost nikdy nebude vlastnit. U hypotečních úvěrů je výhoda taková, že po anuitním období žadatel hypotéky bude mít vlastní nemovitost a nevýhoda, že úvěr je v dlouhodobém horizontu pro žadatele velký závazek. Jsou i jiné možnosti, jak nabýt dostatečné výše peněz na financování nemovitosti. Nejčastějšími možnostmi je strádání peněz a následně financování v plné výši, dědictví anebo již zmíněný hypoteční úvěr. Kombinovaná metoda, která je velmi častá na financování nemovitosti je kombinace našetření určité výše peněz a následné dofinancování nemovitosti pomocí hypotečního úvěru.

Žadatel o hypoteční úvěr by si tak měl prvně udělat přehled o svých příjmech a výdajích a dle nabídek bankovních institucí zvážit, zda se mu hypoteční úvěr pořizovat vyplatí. Nejlépe tuto problematiku konzultovat s hypotečním poradcem.

Nyní je získat hypoteční úvěr daleko složitější kvůli ekonomické situaci a vysokým cenám nemovitostí. Česká národní banka na tuto situaci zareagovala zpřísněním podmínek pro získání hypotečních úvěrů a zvýšením úrokových sazeb. Vzhledem k tomuto postavení je o hypoteční úvěry menší zájem.

## **2. Cíl práce a metodika**

### **2.1. Cíl práce**

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

### **2.2. Metodika**

Bakalářská práce je rozdělena na teoretickou část a analytickou část. Teoretická část má za cíl představit a popsat jednotlivé informace o hypotečních úvěrech jako je například jejich členění a legislativa, charakteristika jednotlivých poplatků při zřizování úvěru nebo v průběhu hypotečního období, nebo také úročení a doba fixace úroků a popis hypotečních ukazatelů, které řídí Česká národní banka (viz kapitola 3).

Teoretická část bakalářské práce bude vycházet z nastudování odborné literatury především z publikací České národní banky a odborné publikace, které jsou v elektronické podobě a souvisí s oblastí hypotečních úvěrů.

Analytická část bakalářské práce vychází z nastudování internetových zdrojů vybraných bankovních institucí v České republice a na základě získaných informací autor své poznatky sestaví tak, aby byly co nejsrozumitelnější.

Dotazníkové šetření v analytické části vychází z dotazníků, které vyplnilo 50 respondentů prostřednictvím sociálních sítí. Na základě dotazníkového šetření byli vymodelováni dva fiktivní klienti.

Fiktivní klient A je muž ve věku 25 let, který je svobodný, nemá žádné děti a bydlí v Praze. Má středoškolské vzdělání s maturitou. Pracuje na hlavní pracovní poměr na dobu neurčitou s měsíčním příjmem 35 000,- Kč. Hypotečním úvěrem by chtěl financovat rodinný dům na vlastní bydlení ve výši 3 500 000,- Kč, která představuje 50 % krytí nemovitosti. Představuje si úvěr s dobou splatnosti 20 let a s dobou fixace 5 let (viz kapitola 4.2.1.).

Fiktivní klient B je žena ve věku 35 let, která je vdaná, má 2 děti a bydlí ve Středočeském kraji. Má středoškolské vzdělání bez maturity. Pracuje na zkrácený pracovní úvazek s měsíčním příjmem 25 000,- Kč. Hypotečním úvěrem by chtěl financovat byt na vlastní bydlení ve výši 2 500 000,- Kč, která představuje 70 % krytí nemovitosti. Představuje si úvěr s dobou splatnosti 30 let a s dobou fixace 5 let (viz kapitola 4.2.2.).

Na základě nejčastějších odpovědí byla u vybraných bankovních institucí provedena analýza. Jsou to Česká spořitelna a.s., Československá obchodní banka a.s., Air Bank a.s., Raiffeisenbank a.s., UniCredit Bank a.s. a MONETA Money Bank a.s. (viz kapitola 4.3.). U již zmíněných bank jsou vypočteny nabídky hypotečních úvěrů pro fiktivní klienty a následně provedena komparační analýza, která umožňuje efektivně vybrat nejvýhodnější nabídku pro oba fiktivní klienty. (viz kapitola 4.4.)

### **3. Teoretická část**

#### **3.1. Základní informace hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěr je úvěr, který je udělen při investování do bydlení. Lze to být koupě bydlení či stavba. Jeho anuita, čímž se rozumí stálá splatnost v daném časovém horizontu, je zajištěna zástavním právem tzv. hypotékou (zástavou) k nemovitosti. Bankovní společnosti nabízející úvěry mají více produktů, které lze využít při financování výstavby, opravy, koupi a další, bydlení, např. půjčky nebo úvěry podnikatelské. Tyto produkty však nejsou vhodné pro financování bydlení, díky anuitní lhůtě, která se nepřizpůsobuje povaze investování do bydlení. Výjimka je u situace, kdy se účel zajišťuje rychlou vratností finančního vložení.

Hypotéka se splácí měsíční splátkou a výší úroku. Tyto dvě složky se s každou další anuitou mění. U každé anuitní doby se nejdříve zaplatí úrok z úvěru za minulé období a následně se saldo použije ke splacení hypotečního úvěru. Tento řád zároveň umožňuje určitou výhodu podnikatelským osobám, které úroky z úvěru mohou brát jako nákladovou položku. (Bankovní institut, 2004)

#### **Zástavní právo k nemovitosti**

Cíl zástavního práva je zajištění, aby se vrátila pohledávka tomu, kdo ji vydal. Při nedodržení podmínek pro bezpečné zajištění pohledávky věřiteli, může věřitel vést tento problém až k samotnému prodeji zastavené nemovitosti. Nejdříve se však upřednostňuje daná úmluva či dohoda. (DOSTUPNYADVOKAT.CZ, cit. online, 01.06.2022)

Zástavní právo k nemovitosti je hlavním předpokladem pro vytvoření hypotečního úvěru a je spjat se zákonem. Prostředek, který se používá k zástavě, je hypoteční úvěr k nemovitosti, který musí splňovat určité náležitosti – zápis v Katastru nemovitostí a výskyt nemovitosti v ČR.

## **Hypoteční zástavní listy (HZL)**

Hypoteční úvěry jsou pro banku pohledávky dlouhodobého časového horizontu, které jsou investovány finančními prostředky a z této příčiny potřebují banky zdroje dlouhodobého časového horizontu k umožňování hypotečních úvěrů. Jedním ze zdrojů jsou hypoteční zástavní listy. Hypoteční zástavní listy jsou definovány jako dluhopisy, které tak nesou název Hypoteční zástavní list a jsou chráněny pohledávkami z hypotečních úvěrů. Tudíž hypoteční úvěry a hypoteční zástavní listy spolu tvoří aktivní a pasivní stranu. Aktivní strana je myšlena z pozice hypoték, kdy klienti jsou představováni jako věřitelé. Pasivní strana je myšlena z pozice hypotečních zástavních listů, kdy jsou banky představováni jako dlužníci klientů, kteří si hypoteční úvěr pořídili. Hypoteční zástavní listy mohou vydat jenom bankovní instituce se souhlasem Ministerstva financí a se speciálním povolením od České národní banky. Zajištěny jsou hypoteční zástavní listy zástavním právem k nemovitosti, jakostí hospodaření bankovní instituce a hypotečními úvěry. (Šimánková a kol., 2004)

Z hlediska investic jsou hypoteční zástavní listy spíše určeny ke konzervativnímu investování v investičním horizontu až nad pět let. Konzervativní investování se rozumí termín, kdy investoři chtějí mít prioritně zajištěný výnos a co nejmenší riziko. (FINANCNIVZDELAVANI.CZ, cit. online, 01.06.2022)

### **3.2. Členění hypotečních úvěrů**

Pro vymezení druhu hypotečního úvěru je důležité si vymezit při zřizování jeho záměr. Členění hypotečních úvěrů může být podle různých záměrů. Rozdělují se například na úvěry podnikatelské a nepodnikatelské. Úvěry dle účelu. Úvěry dle výše úvěru. Úvěry dle nabídek banky. Úvěry dle způsobu splátek. Úvěry z hlediska času.

#### **Členění z hlediska času úvěru**

Dlouhodobost splácení hypotéky je možné využít jak na krátkodobý časový horizont, např. anuitou do jednoho roku, tak na časový horizont střednědobý nebo dlouhodobý. Při nejdelší možné době splatnosti jsou hypotéky poskytovány na dobu 30 let u fyzických osob. Anuita klienta je především ovlivněna jeho příjmem a dále stavem nemovitosti – v jaké míře je poškozena. U lidí, kteří mají příjmy ze závislé činnosti je anuita omezena věkem kdy člověk jde do důchodu. (Bankovní institut, 2004)

#### **Členění dle výše úvěru a způsobu splátek**

Hypoteční úvěry se dále mohou členit podle výše poskytnuté hypotéky, kterou klient může dostat. Výše úvěru je dána dle zástavního nebo pořizovacího objektu. Tyto výše mohou sahát do 70% hodnoty daného objektu, v některých případech až do 100% hodnoty objektu. U neúčelových hypotečních úvěrů se výše hypotéky pohybuje okolo 60% hodnoty objektu.

Způsoby splátek se rozlišují na progresivní, degresivní a anuitní. Progresivní splátky znamenají, že výše splátek jsou při začátku anuity nižší a během let se splátky zvyšují. Degresivní splátky znamenají, že výše splátek jsou při začátku anuity vyšší a během let se splátky snižují. Anuitní splátky se vyznačují splátkou, která je ve stejné výši po celou dobu anuity. (HYPOTEKY.FINANCE.CZ, cit. online, 02.06.2022)

#### **Členění dle typu úročení**

Existují tři způsoby členění dle typu úročení u hypotečních úvěrů. Řadí se mezi ně úročení, kde se část splátky odloží na jiný produkt, úročení s fixní úrokovou sazbou a úročení s tzv. plovoucí úrokovou sazbou.

Úročení, kde se daná částka odloží ze splátky hypotečního úvěru, se také nazývá kombinovaný hypoteční úvěr. Tento hypoteční úvěr se značí tím, že se zřizuje ještě s dalším produktem, na který se odvádějí peníze ze splátek hypotéky. Je to například stavební spoření, životní pojištění, penzijní připojištění či investice.

Úročení s fixní úrokovou sazbou probíhá tak, že si klient sám zvolí úrokovou sazbu i s časovým obdobím, které mu vyhovuje, a po celé toto časové období platí splátky s daným fixním úrokem.

Úročení s plovoucí úrokovou sazbou se značí krátkým časovým horizontem, kde je tato úroková sazba vázána k PRIBORu. Je to tzv. průměrná úroková sazba, za kterou jsou bankovní instituce ochotny poskytnout peníze. (KURZY.CZ, cit.online, 02.06.2022)

### **Členění dle účelu**

Dle účelu se dají hypoteční úvěry rozdělit na úvěry účelové a neúčelové. Účelové hypotéky lze použít jen na záměr, který definuje sama banka. Jedná se o záměr, kdy musí být úvěr použit na financování do bydlení či objektu nemovitosti. Neúčelové hypotéky nebo také americký hypoteční úvěr, nemají žádná omezení pro klienta, co se týče záměru využití peněz. (HYPOTEKY.FINANCE.CZ, cit. online, 02.06.2022)



### **3.3. Legislativa hypotečních úvěrů**

Zákon o dluhopisech obsahuje zvláštní úpravu právního režimu hypotečního úvěru, který je známý pod obchodním zákoníkem č. 513/1991 Sb. Za vlastnosti hypotečních úvěrů lze připustit, že je zajištěn zástavním právem k nemovitosti v ČR. Záměr tohoto úvěru je investice do nemovitosti v ČR. (Dušek, Kos, 2001)

#### **Zákonné podmínky pro jejich udělení**

Hypoteční úvěry jsou jedny z tradičních finančních zdrojů, které lze poskytnout v případě pořízení či stavby nemovitosti. Poskytování hypotečních úvěrů je umožněno zákonem č. 84/1995 Sb. Hypoteční úvěry jsou díky své specifické stránce jasně definovány.

Žádost o hypoteční úvěr může být na zúčtování dřívějších půjček, které sloužily jako investice do nemovitosti, opravu či rekonstrukci nemovitosti, stavbu nemovitosti, nákup spoluvlastnického podílu nemovitosti, vyřízení dědických a spoluvlastnických oprávnění k nemovitosti nebo také nákup nemovitosti do svého vlastnictví.

Hypoteční úvěry jsou poskytovány jak fyzickým osobám (občané České republiky a také osoby, které mají trvalý pobyt v ČR nebo také fyzickým osobám jako podnikatelům), tak právnickým osobám. Od data 1.4. 1998 je v souladu se zákonem, že o hypoteční úvěr si mohou zažádat osoby v příbuzenském vztahu. Žádat o hypoteční úvěr se v tomto případě může pouze podáním jediné žádosti.

Hypoteční úvěry jsou charakterizovány dvěma zásadními body podle zákonné úpravy, které zní, že splátka hypotečního úvěru je zajištěna zástavním právem k nemovitosti v ČR na její stavbu či pořízení a že hypoteční úvěr je úvěr, který je poskytován jako investice do nemovitosti v ČR. (Šimánková a kol., 2004)

#### **3.3.1. Novela zákonů upravující hypoteční trh**

Ode dne 1.7. 1995 je platný zákon č. 84/1995, který má za úkol doplňovat či obměňovat novelu pěti zákonů, které se týkají hypotečního trhu. Je to zákon č. 530/1990 Sb., zákon č. 513/1991 Sb., zákon č. 328/1991 Sb., zákon č. 99/1963 Sb. a zákon č. 21/1992 Sb. (BECK-ONLINE.CZ, cit. online, 13.07.2022)

**Zákon č. 530/1990 Sb.**

Zákon č. 530/1990 Sb. ustanovuje náležitosti dluhopisů v pěti částech. V tomto zákoně jsou popsána například základní ustanovení, náležitosti dluhopisů, schválení emisních podmínek dluhopisů či zvláštní druhy dluhopisů, kde se vyskytuje také ustanovení o hypotečních zástavních listech. (ESIPA.CZ, cit. online, 02.06.2022)

**Zákon č. 513/1991 Sb.**

Zákon č. 513/1991 Sb. stanovuje náležitosti základních ustanovení obchodních společností, družstev či obchodních vztahů ve čtyřech částech. (ZAKONYPROLIDI.CZ, cit. online, 02.06.2022)

**Zákon č. 328/1991 Sb.**

Zákon č. 328/1991 Sb. stanovuje náležitosti úpadku bankovních institucí, pojišťoven či spořitelních a úvěrních družstev či bankovních institucí v zahraničí v sedmi částech. (ZAKONYPROLIDI.CZ, cit. online, 03.06.2022)

**Zákon č. 99/1963 Sb.**

Zákon č. 99/1963 Sb. stanovuje náležitosti činnosti soudu a jejich řízení, o opravných prostředcích či výkonu rozhodnutí soudu v osmi částech. (ZAKONYPROLIDI.CZ, cit. online, 04.06.2022)

**Zákon č. 21/1992 Sb.**

Zákon č. 21/1992 Sb. stanovuje náležitosti bankovních institucí, konkrétně náležitosti ohledně licencí bank, organizací, provozních požadavků, účetnictví a obchodních dokumentací, dohledu a povinnosti mlčenlivosti, opatření k nápravě či likvidace nebo také ohledně přestupků. Tento zákon je ustanoven v patnácti částech. (ZAKONYPROLIDI.CZ, cit. online, 05.06.2022)

### **3.4. Úročení a doba fixace úroků**

Úroková sazba je finanční částka, která je odváděna dlužníkem k věřiteli z dané pohledávky – hypotečního úvěru. Je vyjadřována jako procento z placené částky za určitý časový horizont. (KURZY.CZ, cit. online, 03.06.2022)

Fixace úrokových sazeb slouží k finanční rovnováze mezi klientem a bankovní institucí. Kdyby podmínky byly dané stejně pro celou dobu splácení hypotéky, určitě by klient nebo banka měli finanční ztrátu.

#### **Doba fixace úrokových sazeb**

Doba fixace je doba, kdy je úroková sazba stálá, neměnná. Klienti si sami mohou zvolit, na jak dlouhou dobu ji chtějí. Avšak musí počítat s tím, že při delší době úrok stoupá a při kratší době úrok naopak klesá. Nejběžnější doba fixace úrokových sazeb je fixace na pět let.

Kratší doba fixace je vhodná pro klienty, kteří předpokládají klesání úrokové sazby. Znamená to většinou že, klient chce vyčkat na výhodnější úrokovou sazbu. Kratší doby fixace se také volí v případě, že klient má volný finanční prostředek pro mimořádnou splátku hypotečního úvěru.

Delší doba fixace je vhodná pro klienty, kteří předpokládají růst úrokové sazby. Když tuto situaci předpokládají, chtějí, aby tato jim tato úroková sazba vydržela co nejdéle a tím překonala období růstu úrokových sazeb.

#### **Výše úrokových sazeb**

Výše úrokové sazby se hýbe podle doby fixace úrokové sazby. Například při fixaci úroku na jeden rok bude úroková sazba velmi nízká. Naopak při úrokové sazbě na delší dobu, například na deset let bude úroková sazba o mnohem vyšší. (Vichnarová, Nováková, 2007)

Tento úrok se dedukuje pomocí hodnot zdrojů, které bankovní institut použije při jejich investování. Úroková sazba, která je placena dluhopisy, je tehdy, kdy financování hypotečního úvěru pochází z hypotečních zástavních listů. Bankovní instituce tedy mají v nabídce pevné úrokové sazby na období odlišně dlouhá, které si klient sám zvolí. (Šimánková a kol., 2004)

### **Příklad vztahu mezi dobou fixace a úrokových sazeb**

V tabulce 1 lze vidět vztah mezi dobou fixace a úrokovými sazbami, které se navzájem na sebe vážou. V tabulce je vidět, že při delší době fixace je nabízená úroková sazba vyšší, a naopak při kratší době je úroková sazba nižší. Pro klienta je nejvhodnější sazba co nejnižší. (Vichnarová, Nováková, 2007)

Fixace na	Roční úroková sazba [%]
1 rok	3,79
2 roky	4,29
3 roky	4,39
4 roky	4,49
5 let	4,59
10 let	5,19
15 let	5,39

Tabulka 1: Příklad úrokových sazeb vázaných na různé doby fixace (Vichnarová, Nováková, 2007)

### **3.5. Poplatky u hypotečních úvěrů**

Poplatky jsou finanční částky, které si účtuje daná instituce za určité služby. Vytvářejí tak sumu, se kterou musí klient při pořízení hypotečního úvěru počítat. Tyto poplatky se rozdělují na poplatky jednorázové a poplatky, které jsou zahrnuty ve splátkách. (Vichnarová, Nováková, 2007)

#### **RPSN – Roční procentní sazba nákladů**

Roční procentní sazbu nákladů je možné brát jako část z částky, kterou musí klient každý rok platit tomu, kdo mu hypoteční úvěr poskytl. RPSN obsahuje nejen úrokovou sazbu, ale také všechny poplatky, co se týče poskytnutí hypotéky. Podle této sazby se vyhodnocuje výhodnost daného hypotečního úvěru. Některé hypoteční produkty mohou vypadat velmi výhodně, například takové, kde se nabízí výhodná úroková sazba, bohužel se velmi často za touto clonou skrývají již zmíněné poplatky, které nákladovost úvěru velmi zvýší. (BANKY.CZ, cit. online, 04.06.2022)

#### **Hypoteční úvěry bez poplatků**

Některé bankovní instituce poskytují hypoteční úvěr bez poplatků. Tyto hypotéky mají poplatky započítané ve splátce daného hypotečního úvěru, tudíž poplatky, které se týkají například se správou či uzavřením úvěru obsahuje daná hodnota měsíční splátky. Díky hypotečnímu úvěru bez poplatku lze předpokládat, že se měsíční splátka finančně navýší. (Vichnarová, Nováková, 2007)

#### **Poplatek za odhad ceny nemovitosti**

Poplatek za odhad ceny nemovitosti se platí odhadci, za co nejpřesnější odhadnutí ceny nemovitosti, kterou klient chce financovat pomocí hypotečního úvěru. Odhad ceny domu nebo bytové jednotky pro bankovní institut klient potřebuje pro zajištění hypotéky. Bankovní instituce mají většinou své odhadce, kteří provedou odhad klientovi zadarmo, ale pokud by klient chtěl odhad od svého vlastního odhadce, zaplatí zhruba mezi dvěma až sedmi tisíci korun českých. Tento poplatek také mimo jiné slouží při různých řízení jako například dědictví, rozvod nebo také při odvodu daní, kde se odhad dokládá finančnímu úřadu. (SROVNANI-MAKLERU.CZ, cit. online, 04.06.2022)

### **Poplatek za zpracování úvěru**

Některé z bank si účtují takzvaný poplatek za zpracování úvěru. Tento poplatek zahrnuje vypracování dokumentů, které náleží k hypotečnímu úvěru a také posudek dané hypotéky. U některých bank se vůbec nevyskytují, a naopak u některých bank za tento poplatek chtějí nemalé částky. (HYPOINDEX.CZ, cit. online, 04.06.2022)

### **Poplatek za vedení úvěrového hypotečního účtu**

Poplatek za vedení úvěrového hypotečního účtu je částka, kterou klient musí pravidelně odvádět bankovní instituci za správu hypotečního úvěru. Tento poplatek se pohybuje kolem 150,- až 250,- korun českých, ale jsou také banky, které nabízejí hypoteční úvěry bez tohoto poplatku. (MESEC.CZ, cit. online, 04.06.2022)

### **Čerpání při návrhu na vklad zástavního práva**

Po sepsání všech náležitostí při poskytování hypotečního úvěru se zástavní právo nechá uvést do katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí mají třicetidenní lhůtu na zaznamenání zástavního práva, i přestože jde tento úkon vyřídit o mnohem rychleji. Poplatek, který se pohybuje kolem výše tisíc korun českých, je možné zaplatit za čerpání výše hypotéky už při návrhu na vklad zástavního práva, a to s okamžitým vyplacením. (KURZY.CZ, cit. online, 04.06.2022)

### **Poplatek Katastrálnímu úřadu**

Mezi ostatní poplatky, které se hradí při získání hypotečního úvěru jsou poplatky odvedené katastrálnímu úřadu. Mohou to být poplatky například za vymazání zástavního práva, vklad zástavního práva či vlastnického práva. (HYPONAKLIC.CZ, cit. online, 04.06.2022)

### **3.6. Co znamená pojem bonita?**

Pojmem bonita se ve finančním odvětví značí úvěruschopnost klienta neboli schopnost klienta splácet úvěr. Jak u fyzických či podnikatelských osob se bonita posuzuje podle čistého měsíčního příjmu, aby se dokázalo, že klient má na to si úvěr pořídit. Bankovní instituce posoudí bonitu klienta a poté až následně bonitu uzná, zahrne ji do kategorie, kterým hypoteční úvěr poskytne. Banky tímto způsobem chrání své finanční prostředky, aby se nestávalo, že budou poskytovat hypoteční úvěr osobám, které si úvěr nemohou dovolit. (Vichnarová, Nováková, 2007)

#### **3.6.1. Prokazování příjmu**

Při sjednání hypotečního úvěru banka ověřuje, že klient má dostatečný příjem na to, aby úvěr v časovém horizontu splatil. Bankovní instituce ověřují příjem tak, že odečtou od čistého příjmu určitou část, která představuje klientovy průměrné finanční prostředky k měsíčním výdajům, které utratí. Zůstatek po odečtení musí být vždy v kladném čísle vůči měsíční splátce hypotečního úvěru. Při vyšším zůstatku příjmu, než splátky banka klientovi může hypoteční úvěr poskytnout a při nižším zůstatku příjmu, než splátky banku hypoteční úvěr poskytnout nemůže.

Příjem ze zaměstnání a z podnikání jsou nejčastější příjmy lidí, ale jsou i další uznatelné příjmy jako například příjmy z kapitálového majetku, pronájmů, důchody, renty nebo výživné.

#### **Příjem ze zaměstnání**

U příjmu ze zaměstnání se dokládá čistý příjem od zaměstnavatele. Průkaznost příjmů jsou v daných bankovních institucích rozlišné. Banky po klientech požadují doklady jako například výpis z účtu, výplatní pásky nebo také mzdové listy či vyměřovací základ, aby banka správně zhodnotila příjem klienta. Příjem ze zaměstnání lze také posoudit jako příjem z jiné země, kde se kladou podmínky na povolení činnosti a legalitu. (Šimánková a kol., 2004)

Potvrzení o příjmech zaměstnance vypracovává zaměstnavatel, kde uvádí jak příjem, tak i srážky ze mzdy. Toto potvrzení platí po dobu třiceti dní. Pokud by klient byl ve zkušební nebo výpovědní době nelze hypoteční úvěr poskytnout. (Vichnarová, Nováková, 2007)

### **Příjem z podnikání**

U příjmů z podnikání se nevystavuje potvrzení o příjmech, ale dokládá se daňové přiznání, které musí mít pozitivní výsledek hospodaření a musí obsahovat jisté formální podmínky, čímž se rozumí razítko od finančního úřadu. K daňovému přiznání se také dokládá doklad o bezdlužnosti a živnostenský list. Bankovní instituce toto daňové přiznání požadují v časovém horizontu jednoho až dvou minulých let. Může také požádat o doklady účetní jako například rozvahu, závěrky či výkaz zisků a ztrát.

### **Ostatní náležitosti**

Bonita není posuzována pouze příjmem klienta. Jsou další náležitosti, které také zahrnují posuzování úvěruschopnosti klienta. Například věk klienta, kde mají větší výhodu klienti, kteří jsou mladší, dále obor zaměstnání, kde se posuzuje perspektivnost, v jaké oblasti klient bydlí, ukazatelé LTV, DTI, DSTI, LTI nebo také vzdělání klienta. (Šimánková a kol., 2004)



### **3.7. Ukazatelé hypotečních úvěrů (LTV, DTI, DSTI, LTI)**

Ukazatelé hypotečních úvěrů pomáhají České národní bance k usměrňování hypotečního trhu, bank či osob. Lze to také vysvětlit jako limity pro poskytování hypotečních úvěrů, aby nedošlo k selhání hypotečního trhu. Důležitý cíl těchto ukazatelů je dlouhodobě regulovat poptávku. Při srovnání doby bez ukazatelů a doby s ukazateli je velký rozdíl v tom, že poptávka byla vysoká a trh nebyl stabilní. (QARA.CZ, cit. online, 06.06.2022)

#### **LTV – Loan to value**

LTV se dá vysvětlit jako vztah mezi hodnotou nemovitosti a výší hypotečního úvěru. Udává se jako procentní číslo, které vyjadřuje, do jaké míry si klient může vzít hypoteční úvěr. Vztahuje se také k bonitě klienta, kdy bankovní instituce posuzuje odbornou způsobilost klienta, která žádá o hypoteční úvěr. (PARTNERS.CZ, cit. online, 06.06.2022)

Nařízení ČNB, které se vztahuje k ukazateli LTV a je platné od 1.4. 2022, říká, že bankovní instituce nemohou poskytnout hypoteční úvěry s ukazatelem LTV nad 80 %, tzn. nad 80 % ceny bydlení. (CNB.CZ, cit. online, 05.06.2022)

#### **DTI – Debt to income**

Ukazatel DTI charakterizuje vztah mezi výší čistého příjmu klienta a jeho kompletního zadlužení, čím se myslí jeho poskytnuté úvěry. Vypočítá se jako poměr hodnot úvěru a čistého příjmu za rok. Tento ukazatel byl roku 2020 zrušen, ale nyní je opět platný od začátku dubna 2022. (BANKY.CZ, cit. online, 06.06.2022)

Nařízení ČNB, které se vztahuje k ukazateli DTI a je platné od 1.4. 2022, říká, že bankovní instituce musí povinně hlídat úroveň ukazatele ročního příjmu – DTI, a to až na 8,5násobku. U mladších žadatelů pod 36let to je úroveň 9,5násobku. (CNB.CZ, cit. online, 06.06.2022)

#### **DSTI – Debt service to income**

Ukazatel DSTI je podobný jako ukazatel DTI, avšak rozdíl mezi nimi je takový, že ukazatel DSTI počítá s měsíčními částkami. DSTI vyjadřuje vztah mezi čistým měsíčním příjmem a výší měsíčních splátek klienta. Vypočtení tohoto ukazatele se dělá poměrem měsíčních splátek a čistého příjmu, který se pak vynásobí stem. Následný výsledek musí být uveden v procentech.

Nařízení ČNB, které se vztahuje k ukazateli DSTI a je platné od 1.4. 2022, říká, že nejvyšší úroveň ukazatele DSTI je 45 %. U mladších žadatelů pod 36 let to je úroveň 50 %. (HYPONAMIRU.CZ, cit. online, 06.06.2022)

### **LTI – Loan to income**

Ukazatel LTI ukazuje vztah mezi výší úvěru a čistého ročního příjmu. Odlišuje se od DTI tím, že tento ukazatel ukazuje pouze hodnotu jednoho úvěru, naopak DTI zobrazuje ukazatel všech úvěrů klienta. Pokud by ale klient měl jen jeden úvěr, ukazatelé by byli stejní. LTI v ČR není podmínkou pro získání hypotečního úvěru, ale bankovní instituce si je ověřují. (QARA.CZ, cit. online, 06.06.2022)

## 4. Analytická část

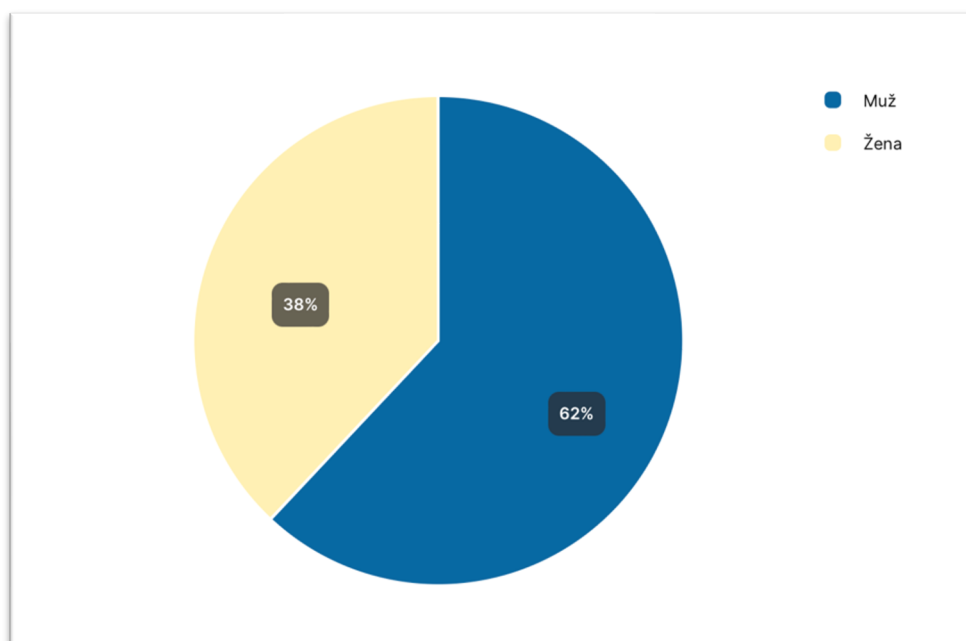
### 4.1. Dotazníkové šetření

V části dotazníkového šetření byly interpretovány výsledky prostřednictvím on-line dotazníkového nástroje Survio. Cílem dotazníkového šetření bylo zjistit co nejvíce informací o preferenci respondentů v oblasti hypotečních úvěrů, ze kterých se následně formovaly modely fiktivních klientů. Do dotazníkového šetření se zapojilo padesát respondentů, kteří odpovídali anonymně. Tito respondenti se k dotazníku dostali přes odkaz poslaný prostřednictvím sociálních sítí jako například Instagram, Facebook nebo WhatsApp. Dotazník je složen z šestnácti otázek, které umožňují odpovědět pomocí jedné možnosti a některé s více možnostmi, jak je vidět v Příloze 1. Dále je u každé otázky znázorněn graf, který vyjadřuje součet odpovědí dané otázky.

#### Otázka č. 1: Jaké je Vaše pohlaví?

První otázka zkoumala pohlaví respondentů. Z grafu č. 1 uvedeného níže lze vidět, že dotazník vyplnilo více mužů než žen, což činí převahu mužů nad ženami v dotazníkovém šetření. Konkrétně jej vyplnilo 62 % mužů z celkového počtu respondentů, tj. 31 mužů, a 38 % žen z celkového počtu respondentů, tj. 19 žen.

**Graf 1: Jaké je Vaše pohlaví?**



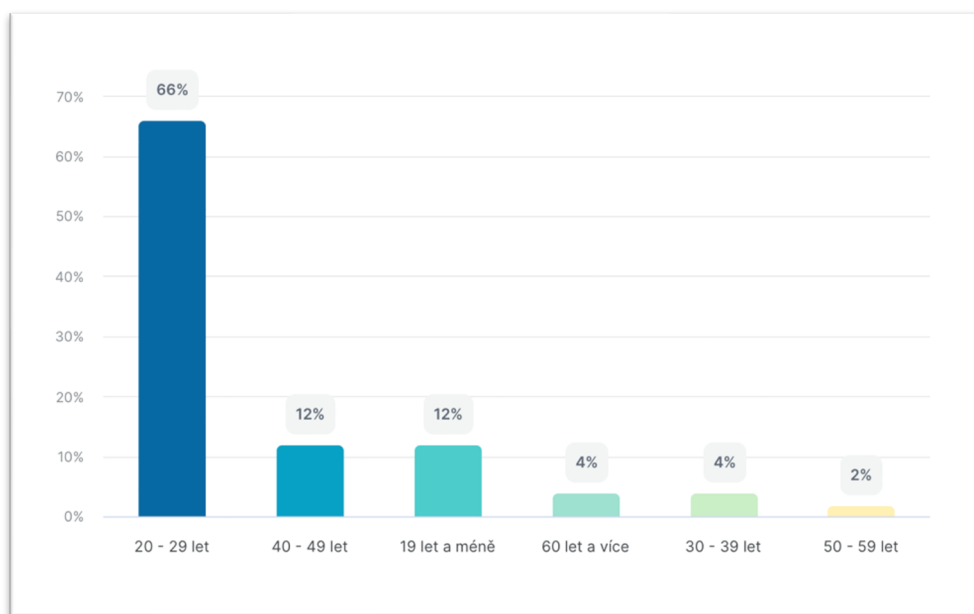
*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

## Otázka č. 2: Kolik Vám je let?

Druhá otázka se ptala respondentů na jejich věk. Z grafu č.2 zobrazeného níže je patrné, že dotazník vyplňovali respondenti především ve věku v rozmezí od 20 do 29 let, což činí 66 % z celkového počtu respondentů, tj. 33 respondentů. Na druhém místě je věkové rozmezí respondentů 40–49 let a 19 a méně. Mají obě 12 % z celkového počtu respondentů, tj. obě po 6 respondentech. Na dalším místě se umístili respondenti s věkem 60 a více let a rozmezí 30–39 let, které mají stejně 4 % z celkového počtu respondentů, tj. obě po 2 respondentech. Poslední místo obsadili respondenti s věkovým rozmezí 50–59 let, což představuje pouze 2 % z celkového počtu respondentů, tj. 1 respondent.

Dotazník tedy vyplňovali především lidé v mladém věku z důvodu, že bylo dotazníkové šetření sdílené přes sociální sítě. Ostatní respondenti představují rodiny studentů, které tvoří 34 % z celkového počtu respondentů.

**Graf 2: Kolik Vám je let?**

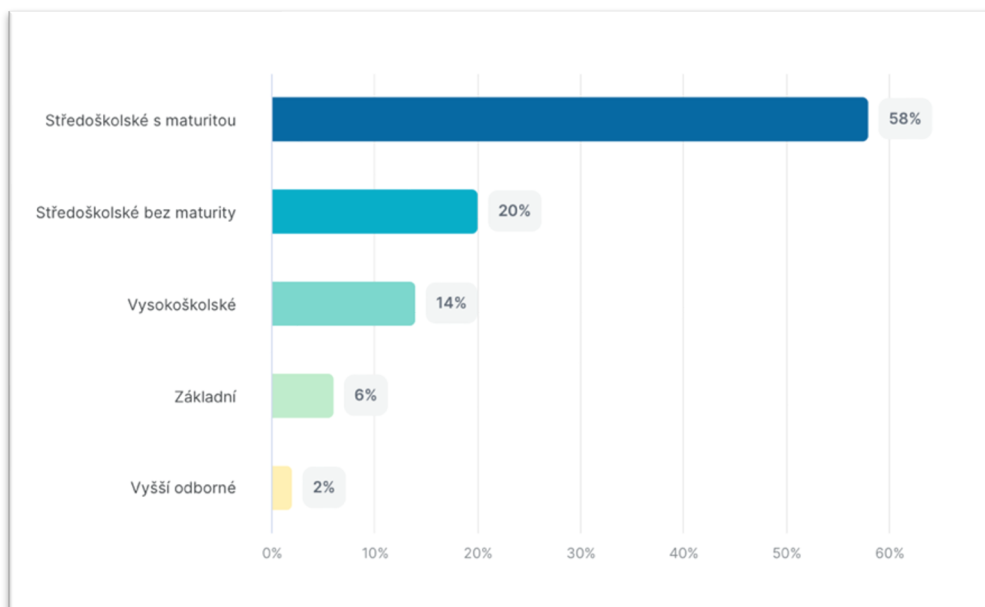


*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

### Otázka č. 3: Jaké je Vaše dosažené vzdělání?

Tato otázka zjišťovala dosažené vzdělání respondentů, které lze vidět níže v grafu č. 3. Nejvíce respondentů, kteří odpovídali na dotazník, mělo dosažené středoškolské vzdělání s maturitou, konkrétně 58 % z celkového počtu respondentů, tj. 29 respondentů. Druhou skupinou byli respondenti se středoškolským vzděláním bez maturity, která činí 20 % z celkového počtu respondentů, tj. 10 respondentů. Po středoškolském vzdělání bez maturity se umístilo vzdělání vysokoškolské. Vysokoškolské vzdělání mělo 14 % z celkového počtu respondentů, tj. 7 respondentů. Na čtvrtém místě je vzdělání základní, které má 6 % z celkového počtu respondentů tj. 3 respondenti. Poslední místo obsadilo vyšší odborné vzdělání, které činí 2 % z celkového počtu respondentů, tj. 1 respondent.

**Graf 3: Jaké je Vaše dosažené vzdělání?**



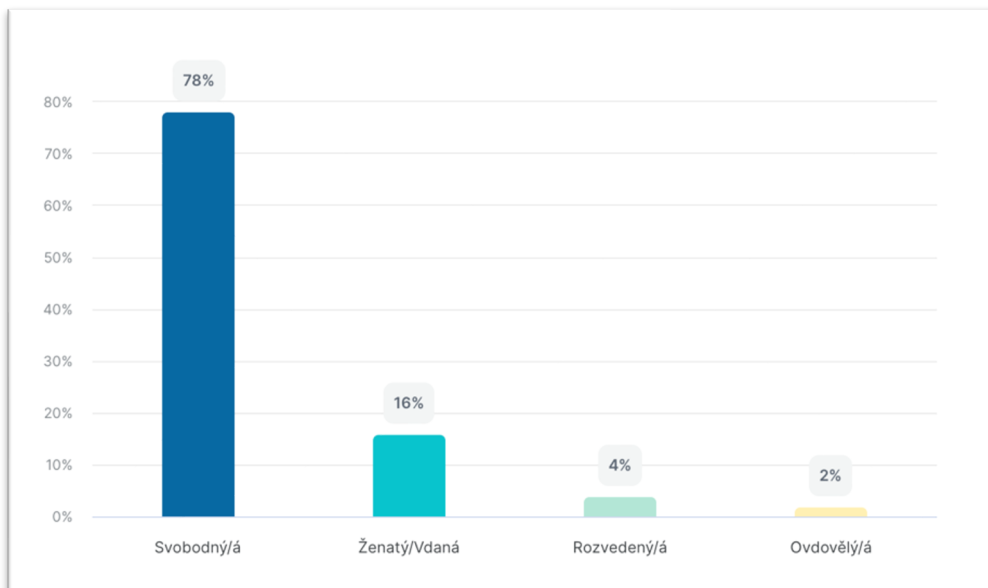
*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

### Otázka č. 4: V jakém rodinném stavu jste?

Otázka č. 4 zjišťovala rodinný stav respondentů. Z grafu č. 4 je na první pohled patrné, že nejpočetnější skupinou jsou respondenti ve svobodném stavu, konkrétně 78 % z celkového počtu respondentů, tj. 39 respondentů. Na druhém místě je rodinný stav – ženatí/vdané. Tento rodinný stav má konkrétně 16 % z celkového počtu respondentů, tj. 8 respondentů. Na dalším tzn. třetím místě se umístili rozvedení respondenti, což činí 4 %

z celkového počtu respondentů, tj. 2 respondenti. Na posledním místě jsou ovdovělí respondenti, kteří mají 2 % z celkového počtu respondentů, tj. 1 respondent.

**Graf 4: V jakém rodinném stavu jste?**

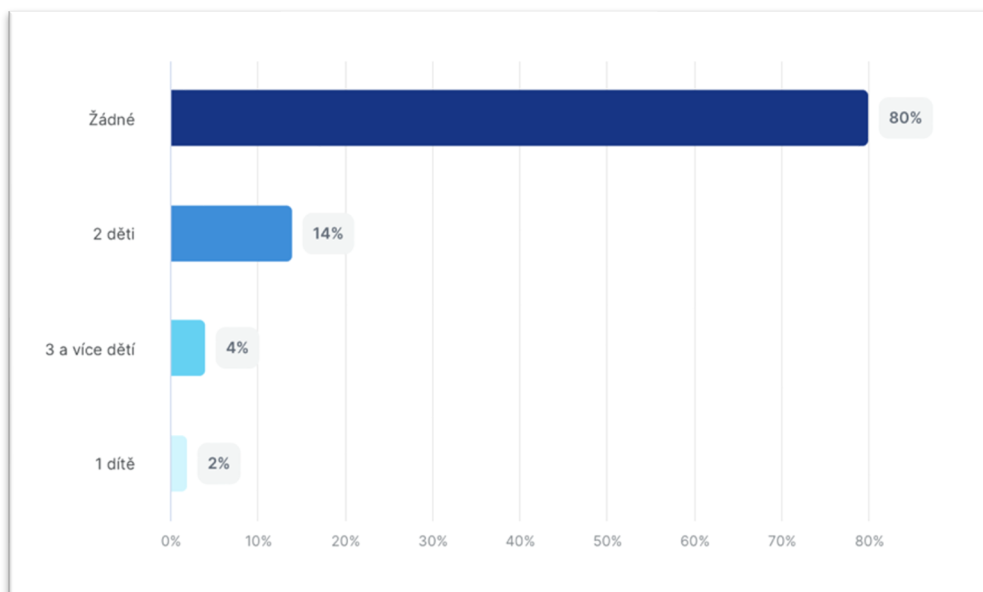


*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

#### **Otázka č. 5: Kolik máte dětí?**

Tato otázka zkoumala u respondentů počet jejich dětí. Z grafu č. 5 uvedeného níže lze vidět, že nejvíce respondentů nemá žádné dítě z důvodu, že na dotazník odpovídali především lidé do 30 let. Tato skupina dosáhla 80 % z celkového počtu respondentů, tj. 40 respondentů. Další místo obsadila skupina respondentů s dvěma dětmi, kteří tvoří 14 % z celkového počtu respondentů, tj. 7 respondentů. Třetí nejpočetnější skupina je skupina respondentů s třemi a více dětmi. Tato skupina má 4 % z celkového počtu respondentů, tj. 2 respondenti. Poslední místo má skupina respondentů s jedním dítětem, konkrétně mají 2 % z celkového počtu respondentů, tj. 1 respondent.

**Graf 5: Kolik máte dětí?**



*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

#### **Otázka č. 6: V jakém kraji bydlíte?**

Otázka č. 6 zodpovídala bydliště respondentů podle kraje. Má velký význam na následnou výši hypotečního úvěru kvůli různorodosti cen nemovitostí. V tabulce č. 2 uvedené níže lze vidět, že největší počet respondentů je s bydlištěm v kraji – Hlavní město Praha. Konkrétně to je 72 % z celkového počtu respondentů, tj. 36 respondentů. Druhou nejpočetnější skupinou je skupina respondentů s bydlištěm ve Středočeském kraji, kteří činí 22 % z celkového počtu respondentů, tj. 11 respondentů. Jeden z důvodů uvedení těchto krajů je, že autor má bydliště v této oblasti. O třetí místo se dělí tři kraje bydlišť respondentů. Je to Moravskoslezský kraj, Královéhradecký kraj a Ústecký kraj, které činí po 2 % z celkového počtu respondentů, tj. všichni po 1 respondentovi. V ostatních krajích nemá bydliště žádný respondent.

**Tabulka 2: V jakém kraji bydlíte?**

KRAJE ČR	POČET RESPONZÍ	PODÍL (%)
Hlavní město Praha	36	72
Středočeský kraj	11	22
Moravskoslezský kraj	1	2
Královéhradecký kraj	1	2
Ústecký kraj	1	2
Pardubický kraj	0	0
Karlovarský kraj	0	0
Jihomoravský kraj	0	0
Zlínský kraj	0	0
Olomoucký kraj	0	0
Vysočina	0	0
Jihočeský kraj	0	0
Plzeňský kraj	0	0
Liberecký kraj	0	0
Celkem	50	100

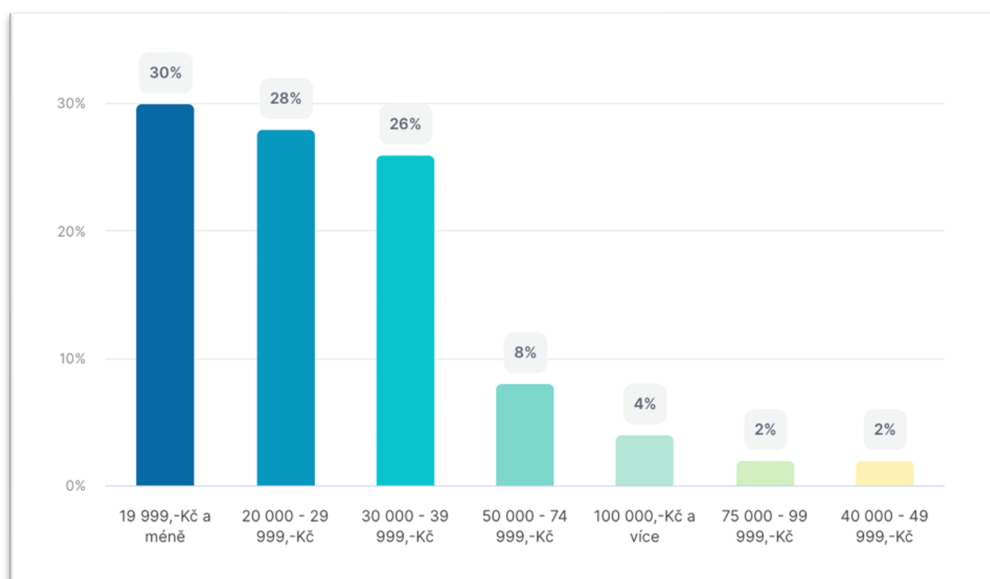
*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

### **Otázka č. 7: Jaká je výše Vašeho měsíčního příjmu?**

Tato otázka zkoumala výši měsíčního příjmu respondentů. Z grafu č. 6 je patrné, že nejvíce respondentů má měsíční příjem 19 999,- Kč a méně, to je konkrétně 30 % z celkového počtu respondentů, tj. 15 respondentů. Jeden z možných důvodů těchto odpovědí je, že respondenti pracují na zkrácený úvazek nebo formou dohod (DPČ, DPP). Na druhém místě jsou respondenti s měsíčním příjmem v rozmezí 20 000 – 29 999,- Kč. Tito respondenti představují 28 % z celkového počtu respondentů, tj. 14 respondentů. Třetí nejpočetnější skupinou je skupina respondentů s měsíčním příjmem v rozmezí 30 000 – 39 999,- Kč, kteří mají 26 % z celkového počtu respondentů, tj. 13 respondentů. Další skupina s 8 % z celkového počtu respondentů, tj. 4 respondenti, má měsíční příjem v rozmezí 50 000 – 74 999,- Kč. Respondenti se 4 % z celkového počtu respondentů, tj. 2 respondenti, mají měsíční příjem 100 000,- Kč a více. Na posledním místě se umístila příjmová rozmezí 75 000 – 99 999,- Kč a 40 000 – 49 999,- Kč, která mají po 2 % z celkového počtu respondentů, tj. obě po 1 respondentovi.



**Graf 6: Jaká je výše Vašeho měsíčního příjmu?**



*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

#### **Otázka č. 8: Z kterého druhu zaměstnání Vám jde pravidelný měsíční příjem?**

Otázka č. 8 zodpovídá druh zaměstnání respondentů, ze kterého jim jde pravidelný měsíční příjem. U této otázky mohli respondenti použít více odpovědí. V tabulce č. 3 uvedené níže je vidět, že nejpočetnější skupinou respondentů je skupina s hlavním pracovním poměrem na dobu neurčitou, která činí 34 % z celkového počtu respondentů, tj. 17 respondentů. Na druhém místě jsou respondenti se zkráceným pracovním úvazkem. Tito respondenti představují 20 % z celkového počtu respondentů, tj. 10 respondentů. Dále se umístily na stejném místě skupiny respondentů, kteří podnikají na základě živnostenského oprávnění a kteří pracují na základě dohody o pracovní činnosti. Tyto skupiny představují obě 14 % z celkového počtu respondentů, tj. obě po 7 respondentech. Jako poslední se umístily skupiny respondentů, kteří pracují na základě dohody o provedení práce a hlavním pracovním poměru na dobu určitou.

**Tabulka 3: Z kterého druhu zaměstnání Vám jde pravidelný měsíční příjem?**

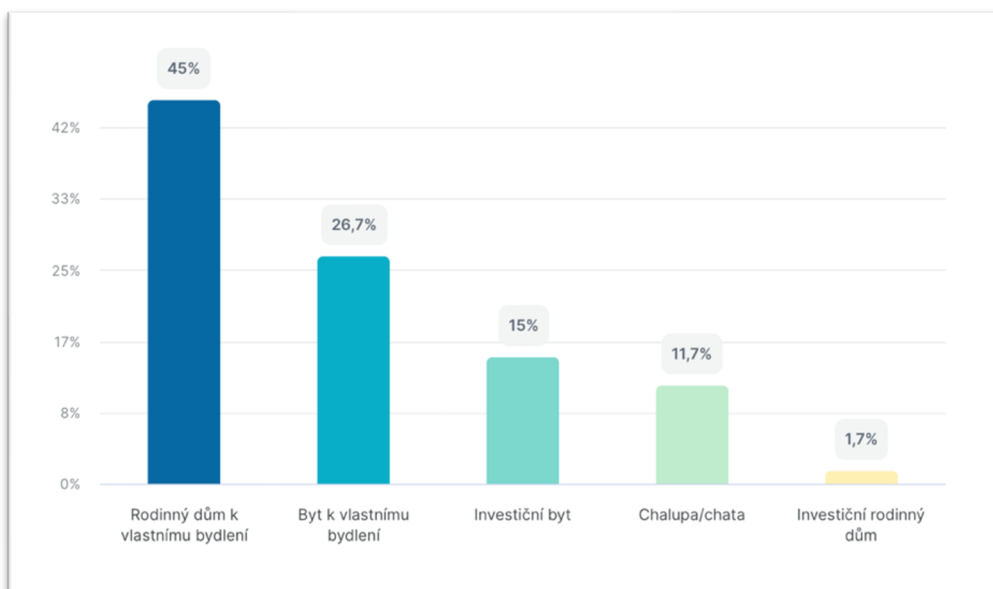
DRUH ZAMĚSTNÁNÍ	POČET RESPONZÍ	PODÍL (%)
Hlavní pracovní poměr na dobu neurčitou	17	34
Zkrácený pracovní úvazek	10	20
Podnikání na základě živnostenského oprávnění	7	14
Dohoda o pracovní činnosti	7	14
Dohoda o provedení práce	6	12
Hlavní pracovní poměr na dobu určitou	6	12
Celkem	53	100

*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

**Otázka č. 9: Kterou nemovitost byste si vybral/a jako předmět hypotéky?**

Tato otázka zkoumala u respondentů, kterou nemovitost by si vybrali jako předmět svého hypotečního úvěru. U této otázky mohli respondenti použít více odpovědí. V grafu č. 7 je jasné, že nejvíce respondentů by chtělo svou hypotéku využít k financování rodinného domu k vlastnímu bydlení, což činí 45 % z celkového počtu respondentů, tj. 27 respondentů. Druhou nejpočetnější skupinou je skupina, která by využila financování na byt k vlastnímu bydlení. Tato skupina představuje 26,7 % z celkového počtu respondentů, tj. 16 respondentů. Na dalším místě se umístili respondenti, kteří by si vybrali jako předmět hypotéky investiční byt, což činí 15 % z celkového počtu respondentů, tj. 9 respondentů. Čtvrté místo obsadila skupina respondentů, kteří by si vybrali jako předmět hypotéky chalupu, ti představují 11,7 % z celkového počtu respondentů, tj. 7 respondentů. Na posledním místě je skupina, která by chtěla využít svou hypotéku k financování investičního rodinného domu, která činí 1,7 % z celkového počtu respondentů, tj. 1 respondent.

**Graf 7: Kterou nemovitost byste si vybral/a jako předmět hypotéky?**

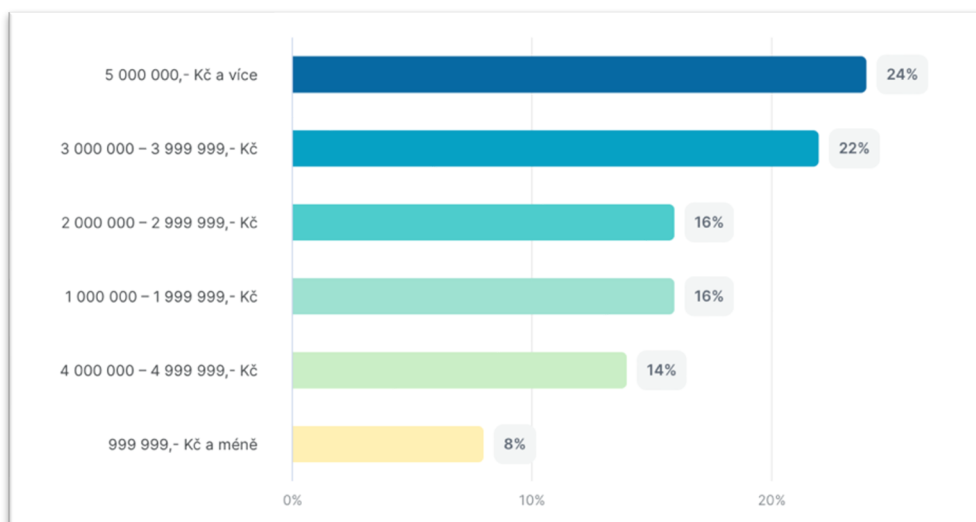


*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

#### **Otázka č. 10: O jaké výši hypotečního úvěru jste uvažoval/a?**

Otázka č. 10 se ptala respondentů, o jaké výši hypotéky uvažovali při pořízení nemovitosti. Z grafu č. 8 uvedeném níže lze vidět, že na prvním místě je skupina respondentů s výší hypotečního úvěru od 5 000 000,- Kč a více, konkrétně 24 % z celkového počtu respondentů, tj. 12 respondentů. Další místo obsadili respondenti, kteří uvažují o výši hypotéky v rozmezí 3 000 000 – 3 999 999,- Kč, což činí 22 % z celkového počtu respondentů, tj. 11 respondentů. Na třetím místě se umístily 2 skupiny s výší hypotéky v rozmezí 2 000 000 – 2 999 999,- Kč a 1 000 000 – 1 999 999,- Kč, které obě mají 16 % z celkového počtu respondentů, tj. obě po 8 respondentech. Na dalším místě je skupina, která uvažuje o výši hypotéky v rozmezí 4 000 000 – 4 999 999,- Kč, konkrétně 14 % z celkového počtu respondentů, tj. 7 respondentů. Poslední místo obsadila skupina s výší hypotéky 999 999,- Kč a méně, která činí 8 % z celkového počtu respondentů, tj. 4 respondenti.

**Graf 8: O jaké výši hypotečního úvěru jste uvažoval/a?**

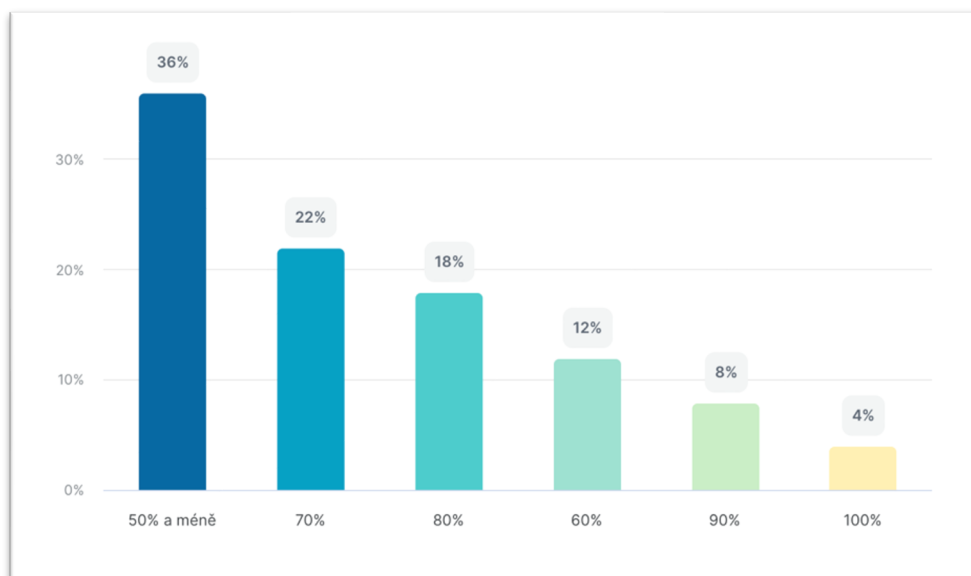


*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

**Otázka č. 11: Kolik procent z ceny nemovitosti by podle Vás měl krýt hypoteční úvěr?**

Tato otázka zodpovídá, jakou představu mají respondenti o procentuálním podílu z ceny nemovitosti, kterou by měl krýt hypoteční úvěr. V grafu č. 9 je na pohled patrné, že nejpočetnější skupinou je skupina, která si představuje krytí hypotečním úvěrem 50 % a méně, přesněji 36 % z celkového počtu respondentů, tj. 18 respondentů. Na druhém místě se umístila skupina s představou krytí hypotečního úvěru 70 % z ceny nemovitosti, konkrétněji 22 % z celkového počtu respondentů, tj. 11 respondentů. Jako další je skupina s krytím hypotéky 80 %, což je přesněji 18 % z celkového počtu respondentů, tj. 9 respondentů. Čtvrté místo obsadila skupina s představou krytí 60 %, přesně 12 % z celkového počtu respondentů, tj. 6 respondentů. Následně se umístila skupina s představou krytí 90 %, to je 8 % z celkového počtu respondentů, tj. 4 respondenti. Na posledním místě se umístila skupina s představou krytí 100 %, což činí 4 % z celkového počtu respondentů, tj. 2 respondenti.

**Graf 9: Kolik procent z ceny nemovitosti by podle Vás měl krýt hypoteční úvěr?**

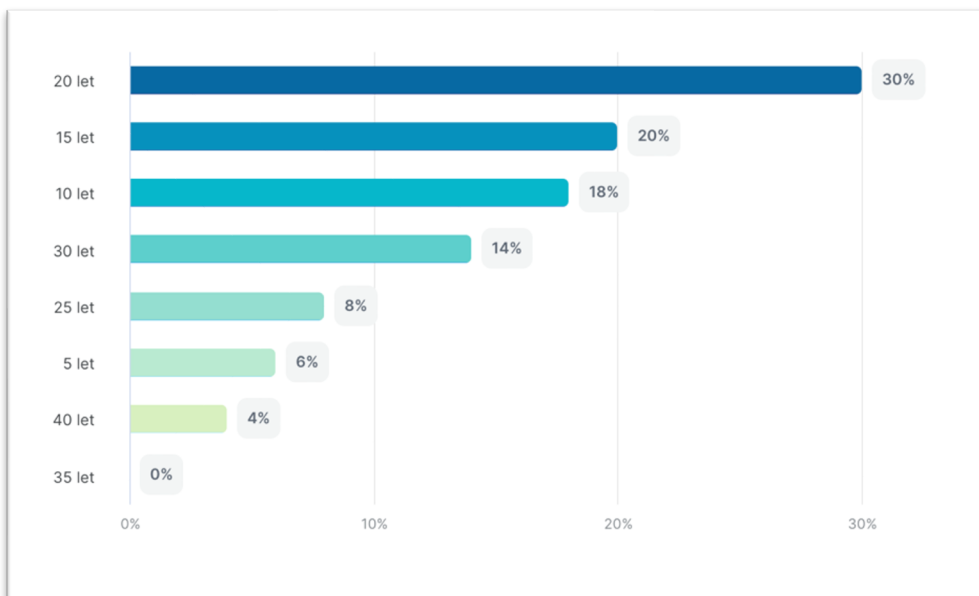


*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

### **Otázka č. 12: Jak dlouho byste chtěl/a úvěr splácet?**

Otázka č. 12 zkoumala dobu splácení hypotečního úvěru u respondentů. V grafu č. 10 uvedeném níže lze vidět, že nejvíce respondentů by chtělo splácet úvěr 20 let. Přesněji 30 % z celkového počtu respondentů, tj. 15 respondentů. Druhá nejpočetnější skupina hlasovala pro dobu splácení úvěru 15 let, což činí 20 % z celkového počtu respondentů, tj. 10 respondentů. Následně se umístila skupina s dobou splácení úvěru 10 let, která činí 18 % z celkového počtu respondentů, tj. 9 respondentů. O trochu nižší výsledek měla volba doby splácení 30 let, což uvedlo 7 respondentů. Následně menší počet respondentů uvedlo jedny z dalších možných dob splatnosti, konkrétně dobu splatnosti na 25 let, 5 let a 40 let. Dobu splatnosti 35 let nevedl žádný respondent.

**Graf 10: Jak dlouho byste chtěl/a úvěr splácet?**



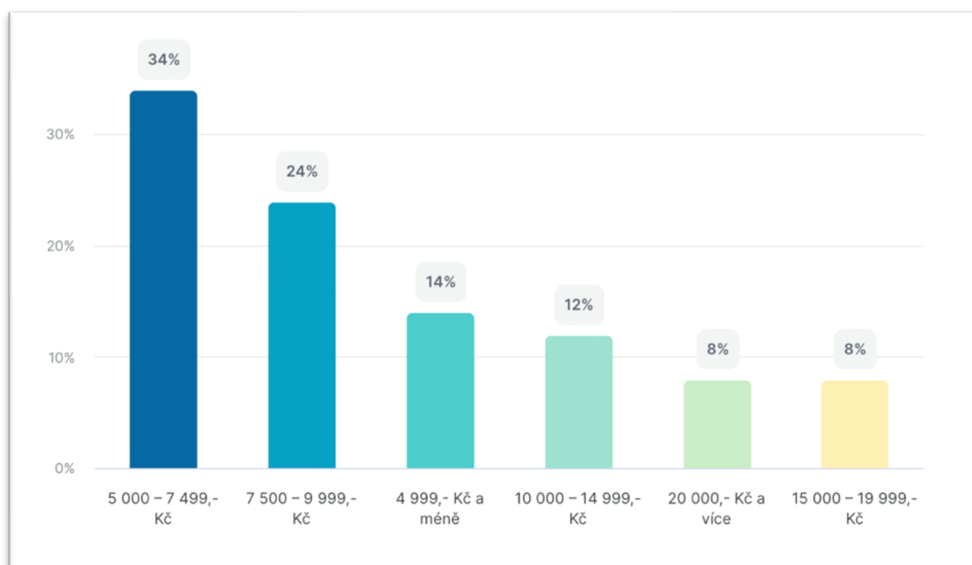
*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

### **Otázka č. 13: Jakou výši měsíční splátky byste si představoval/a?**

Tato otázka se ptala respondentů na to, jaká je jejich představa o měsíční splátce při splácení hypotečního úvěru. V grafu č. 11 zobrazeném níže je patrné, že nejpočetnější skupina byla s představou o výši měsíční splátky v rozmezí 5 000 – 7 499,- Kč, konkrétněji 34 % z celkového počtu respondentů, tj. 17 respondentů. Na dalším místě se umístila skupina, která by chtěla výši splátky v rozmezí 7 500 – 9 999,- Kč, což činí 24 % z celkového počtu respondentů, tj. 12 respondentů. Třetí místo obsadili respondenti s představou výše splátky 4 999,- Kč a méně, přesněji 14 % z celkového počtu respondentů, tj. 7 respondentů. O trochu nižší hodnotu měli respondenti s představou měsíční splátky úvěru v rozmezí 10 000 – 14 999,- Kč, přesněji 6 respondentů. Dále nižší počet měli respondenti, kteří si představují svou splátku 20 000,- a více a v rozmezí 15 000 – 19 999,- Kč, konkrétně obě po 4 respondentech.

U této otázky je lze ve výsledku vidět, že respondenti si představují svou měsíční splátku hypotečního úvěru spíše s nižší částkou.

**Graf 11: Jakou výši měsíční splátky byste si představoval/a?**

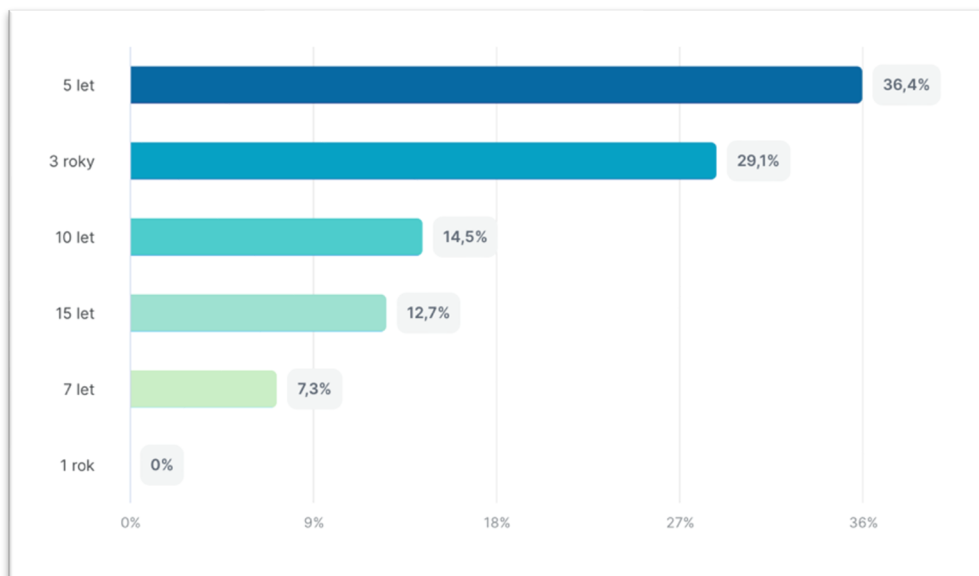


*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

#### **Otázka č. 14: Jakou dobu fixace úvěru byste si představoval/a?**

Otázka č. 14 zodpovídá představu respondentů o době fixace hypotečního úvěru. U této otázky mohli respondenti použít více odpovědí. V grafu č. 12 uvedeném níže lze vidět, že největší počet respondentů si představují dobu fixace 5 let, což činí 36,4 % z celkového počtu respondentů, tj. 20 respondentů. Druhá nejpočetnější skupina byla skupina s představou doby fixace 3 roky, přesněji 29,1 % z celkového počtu respondentů, tj. 16 respondentů. Na dalším místě se umístili respondenti, kteří si představují dobu fixace 10 let, konkrétněji 14,5 % z celkového počtu respondentů, tj. 8 respondentů. Dále o trochu menší výsledek měli respondenti představou doby fixace 15 let, což činí 7 respondentů. Následně menší počet měli respondenti s dobou splatnosti 7 let, přesněji 4 respondenti. Dobu splatnosti 1 rok nezvolil žádný respondent.

**Graf 12: Jakou dobu fixace úvěru byste si představoval/a?**



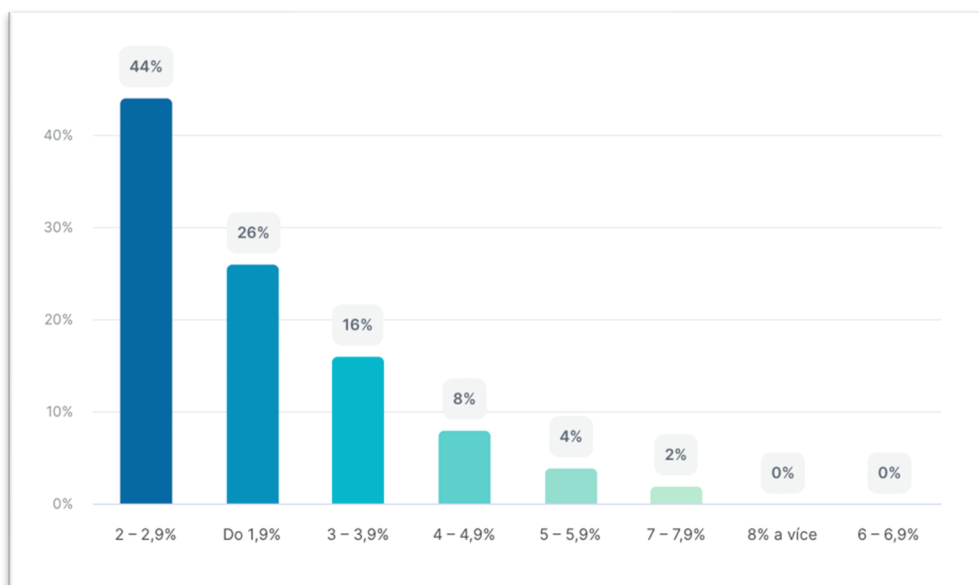
*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

**Otázka č. 15: Jakou výši úroku u hypotečního úvěru byste si představoval/a?**

Tato otázka zkoumala představu respondentů o jejich výši úroku u hypotečního úvěru. V grafu č. 13 zobrazeném níže je patrné, že nejpočetnější skupina respondentů má představu o výši úroku v rozmezí 2 – 2,9 %, což činí 44 % z celkového počtu respondentů, tj. 22 respondentů. Druhé místo obsadili respondenti s představou o výši úroku hypotečního úvěru do 1,9 %, přesněji 26 % z celkového počtu respondentů, tj. 13 respondentů. Na dalším místě se umístila skupina respondentů s představou výše úroku v rozmezí 3 – 3,9 %, konkrétněji 16 % z celkového počtu respondentů, tj. 8 respondentů. Dále nižší hodnotu měly skupiny respondentů s výši úroku v rozmezí 4 – 4,9 % (4 respondenti), 5 – 5,9 % (2 respondenti) a 7 – 7,9 % (1 respondent). Výši úroku 8 % a více a výši úroku v rozmezí 6 – 6,9 % si nevybral žádný respondent.



**Graf 13: Jakou výši úroku u hypotečního úvěru byste si představoval/a?**



*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

#### **Otázka č. 16: Jakou banku preferujete k poskytnutí hypotečního úvěru?**

Otázka č. 16 se ptala respondentů na jejich preferenci bank při poskytnutí hypotečního úvěru. U této otázky mohli respondenti použít více odpovědí.

V tabulce č. 4 lze vidět, že největší počet respondentů preferuje poskytnutí hypotečního úvěru přes Českou spořitelnu, což činí 30 % z celkového počtu respondentů, tj. 15 respondentů. Druhé místo obsadili respondenti, kteří preferují pořízení hypotečního úvěru u banky ČSOB, přesněji 22 % z celkového počtu respondentů, tj. 11 respondentů. Na dalším místě se umístila skupina respondentů s preferencí poskytnutí úvěru u Air Bank, konkrétněji 16 % z celkového počtu respondentů, tj. 8 respondentů. Dále o trochu nižší hodnoty měly skupiny respondentů s preferencí bank Raiffeisenbank (7 respondentů) a Unicredit Bank (6 respondentů). Nízké výsledky měli respondenti s preferencí bank Monety a Komerční banky, které měly obě po 4 respondentech, mBank (3 respondenti), Equa bank a preferenci jiné banky než z již zmíněných (obě po 2 respondentech). Nejnižší hodnoty měla nebankovní společnost a Fio banka, které měly každá 1 respondenta.

**Tabulka 4: Jakou banku preferujete k poskytnutí hypotečního úvěru?**

<b>PENĚŽNÍ INSTITUCE</b>	<b>POČET RESPONZÍ</b>	<b>PODÍL (%)</b>
Česká spořitelna	15	30
ČSOB	11	22
Air Bank	8	16
Raiffeisenbank	7	14
Unicredit	6	12
Moneta	4	8
Komerční banka	4	8
mBank	3	6
Jiná banka	2	4
Equa bank	2	4
Nebankovní společnost	1	2
Fio banka	1	2
Celkem	64	100

*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

## **4.2. Charakteristika fiktivních klientů**

Charakteristika fiktivních klientů vyplývá ze získaných výsledků dotazníkového šetření. Jsou zde vypracováni dva fiktivní klienti na základě nejčastějších odpovědí z dotazníkového šetření. Pro lepší přehled získaných informací jsou charakteristiky obou fiktivních klientů zaznamenány v tabulce.

### **4.2.1. Fiktivní klient A**

Na základě nejčastějších odpovědí v dotazníkovém šetření bude vymodelován fiktivní klient A, jehož podrobnou charakteristiku lze vidět v tabulce č. 5 uvedené níže. Fiktivní klient A bude muž. Při dotazování respondentů na věk bylo zjištěno, že nejpočetnější věková skupina (66 % z celkového počtu respondentů) je v rozmezí 20–29 let, tudíž fiktivní klient A bude mít 25 let. Klient bude mít středoškolské vzdělání s maturitou. Jeho rodinný stav bude svobodný. Děti nebude mít žádné. Klientovo bydliště bude v Hlavním městě Praha. Opět dle dotazníkového šetření bylo zjištěno, že více respondentů, konkrétně 26 % z celkového počtu respondentů, má měsíční příjem v rozmezí 30 000 – 39 000,- Kč, tudíž fiktivní klient A bude mít měsíční příjem průměrně 35 000,- Kč. Bude pracovat na hlavní pracovní poměr na dobu neurčitou. Sjednaným hypotečním úvěrem bude chtít financovat rodinný dům k vlastnímu bydlení. Výše hypotečního úvěru je stanovena na výši 3 500 000,- Kč. Krytí nemovitosti hypotečním úvěrem je stanoveno na méně než 50 % z celkové ceny nemovitosti. Doba splácení bude 20 let a doba fixace bude na 5 let.

**Tabulka 5: Fiktivní klient A**

NÁZEV	HODNOTA
POHLAVÍ	Muž
VĚK	25 let
VZDĚLÁNÍ	Středoškolské s maturitou
RODINNÝ STAV	svobodný
POČET DĚTÍ	Žádné
BYDLIŠTĚ	Hlavní město Praha
MĚSÍČNÍ PŘÍJEM	35000,- Kč
DRUH ZAMĚSTNÁNÍ	Hlavní pracovní poměr na dobu neurčitou
DRUH NEMOVITOSTI	Rodinný dům k vlastnímu bydlení
VÝŠE HYPOTÉKY	3 500 000,- Kč
KRYTÍ NEMOVITOSTI	50 %
DOBA SPLÁCENÍ	20 let
DOBA FIXACE	5 let

*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

#### 4.2.2. Fiktivní klient B

Na základě nejčastějších odpovědí v dotazníkovém šetření bude vymodelován fiktivní klient B, jehož podrobnou charakteristiku lze vidět v tabulce č. 6 uvedené níže. Fiktivní klient B bude žena. Při dotazování respondentů na věk bylo zjištěno, že druhá nejpočetnější věková skupina (12 % z celkového počtu respondentů) je v rozmezí 40–49 let, tudíž fiktivní klient B bude mít 45 let. Klient bude mít středoškolské vzdělání bez maturity. Její rodinný stav bude vdaná. Bude mít 2 děti. Klientky bydliště bude ve Středočeském kraji. Opět dle dotazníkového šetření bylo zjištěno, že více respondentů, konkrétně 28 % z celkového počtu respondentů, má měsíční příjem také v rozmezí 20 000 – 29 000,- Kč, tudíž fiktivní klient B bude mít měsíční příjem průměrně 25 000,- Kč. Bude pracovat na zkrácený pracovní úvazek. Sjednaným hypotečním úvěrem bude chtít financovat byt k vlastnímu bydlení. Výše hypotečního úvěru je stanovena na výši 2 500 000,- Kč. Krytí nemovitosti hypotečním úvěrem je stanoveno na 70 % z celkové ceny nemovitosti. Doba splácení bude 30 let a doba fixace bude na 5 let.

**Tabulka 6: Fiktivní klient B**

NÁZEV	HODNOTA
POHLAVÍ	Žena
VĚK	45 let
VZDĚLÁNÍ	Středoškolské bez maturity
RODINNÝ STAV	vdaná
POČET DĚTÍ	2 děti
BYDLIŠTĚ	Středočeský kraj
MĚSÍČNÍ PŘÍJEM	25 000,- Kč
DRUH ZAMĚSTNÁNÍ	Zkrácený pracovní úvazek
DRUH NEMOVITOSTI	Byt k vlastnímu bydlení
VÝŠE HYPOTÉKY	2 500 000,- Kč
KRYTÍ NEMOVITOSTI	70 %
DOBA SPLÁCENÍ	30 let
DOBA FIXACE	5 let

*Zdroj: Vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023*

### **4.3. Porovnání nabídek z vybraných bank**

Porovnání nabídek bude vycházet z bankovních institucí, které byly nejčastěji zvolené v dotazníkovém šetření pro poskytnutí hypotečního úvěru. Patří do nich Česká spořitelna, a.s., která získala 30 %, Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB), která získala 22 %, a Air Bank, a.s., která získala 16 %, Raiffeisenbank, která získala 14 %, Unicredit Bank, která získala 12 %, a Moneta, která získala 8 %. Informace uvedené níže byly získané z webových stránek již uvedených bankovních institucí.

#### **Česká spořitelna, a.s.**

Česká spořitelna, a.s. je bankovní společnost, která působí nejdéle na českém bankovním trhu. Od roku 2000 je členem skupiny Erste, která patří mezi jedny z největších poskytovatelů služeb v oblasti finančnictví v Evropě. Zhruba 223 tisíc klientů má sjednaný hypoteční úvěr v České spořitelně. (CSAS.CZ, cit. online, 26.02.2023)

Česká spořitelna, a.s. nyní poskytuje hypoteční úvěr s úrokovou sazbou od 5,94 %, jejíž výše závisí na době fixace, kterou banka poskytuje v rozmezí 1 roku až 20 let. Tato bankovní společnost poskytuje hypoteční úvěry až do výše 90 % ze zástavy nemovitosti, avšak jen do 36 let věku klienta. Běžný hypoteční úvěr nabízí do výše 80 % zástavy dle LTV.

Při sjednání hypotečního úvěru je nutné dát nemovitost jako zástavu. Nemovitost nemusí být ve vlastnictví daného klienta. Pokud nemovitost nelze použít k zástavě, lze využít u banky Předhypoteční úvěr, u kterého není nutnost vkládat nemovitost jako zástavu. Lze ho poskytnout v případě odkupu nemovitosti či pozemku od města či státu, odkupu nemovitosti v insolventi nebo v dražbě, převodu do vlastnictví, při rekonstrukci anebo také při refinancování úvěru od jiných bankovních společností. (CSAS.CZ, cit. online, 17.02.2023)

Česká spořitelna, a.s. poskytuje hypotéky bez poplatků za vedení účtu či vyřízení úvěru. Cena za první čerpání úvěru je zdarma, ovšem za druhé a každé další čerpání si banka účtuje poplatek ve výši 500,- Kč. Česká spořitelna, a.s. si účtuje i další poplatky. Poplatek za odhad ceny nemovitosti si banka účtuje v rozmezí 4 400 – 5 500 Kč a vystavení protokolu o stavu výstavby v rozmezí 2 600 – 3 600 Kč, záleží na typu nemovitosti. Za změny podmínek úvěru si banka účtuje poplatek ve výši až 3 000 Kč, záleží na tom, jak je změna velká. Za zajištění podání návrhu na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí si banka účtuje poplatek ve výši 500 Kč + správní poplatky ČÚZK. (CSAS.CZ, cit. online, 24.02.2023)

Tato bankovní společnost nabízí dvě slevy při sjednání hypotečního úvěru. Při splácení hypotéky z účtu České spořitelny nabízí slevu na úrokové sazbě 0,5 %. Další slevu poskytuje při sjednání Pojištění schopnosti splácet, která je ve výši 0,1 % na úrokové sazbě. (CSAS.CZ, cit. online, 17.02.2023)

### **Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB)**

Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB) vznikla v roce 1964. Roku 1999 se stala součástí belgické KBC Bank, ta je součástí bankovní skupiny KBC Group. Od roku 2013 má tato skupina strategii činností směřovanou na belgický trh, český trh a mezinárodní trhy. (CSOB.CZ, cit. online, 28.02.2023)

ČSOB nyní poskytuje 3 typy hypotečních úvěrů. První z nich je běžná hypotéka, kterou banka poskytuje do výše 70 % zástavy nemovitosti, s úrokovou sazbou od 6,04 %, jejíž výše závisí na době fixace, kterou banka poskytuje v rozmezí 1 roku až 10 let. U tohoto úvěru nabízí banka až 30 % výše hypotéky na využití jiného charakteru (například na zařízení domácnosti). Dále poskytuje zdarma sjednání úvěru, vedení úvěru nebo také odhad ceny nemovitosti. Podání žádosti o hypotéku lze využít online přes nabízené aplikace či stránky banky, což jsou ČSOB Smart nebo Internetové bankovníctví. Slevu na úrokové sazbě nabízí při zřízení jejich životního pojištění. (CSOB.CZ, cit. online, 25.02.2023)

Druhý z poskytovaných hypotečních úvěrů ČSOB je hypotéka pro mladé do 36 let, kterou banka poskytuje až do výše 90 % zástavy nemovitosti, s úrokovou sazbou od 6,04 %, jejíž výše závisí na době fixace, kterou banka poskytuje v rozmezí 1 roku až 10 let. Další náležitosti či výhody tohoto produktu jsou stejné jako u běžné hypotéky. Lze využít 30 % z výše hypotéky na využití jiného charakteru (například na zařízení domácnosti). Poskytuje zdarma sjednání úvěru, vedení úvěru nebo také odhad ceny nemovitosti. Podání žádosti o hypotéku lze využít online přes nabízené aplikace či stránky banky, což jsou ČSOB Smart nebo Internetové bankovníctví. Slevu na úrokové sazbě nabízí také při zřízení jejich životního pojištění. (CSOB.CZ, cit. online, 26.02.2023)

Třetí z poskytovaných hypotečních úvěrů ČSOB je hypotéka na úsporné bydlení, kterou banka poskytuje do výše 70 % zástavy nemovitosti, s úrokovou sazbou od 6,04 %, jejíž výše závisí na době fixace, kterou banka poskytuje v rozmezí 1 roku až 10 let. Odlišná je v tom, že se poskytuje pro financování nemovitostí v energetické třídě A a B. U tohoto produktu nabízí banka slevy vztahující se k úspornému bydlení. První sleva je na pojištění nemovitosti, které se vztahuje také na solární panely, tepelné čerpadlo a další technologie ve

výši 30 %. Další slevu nabízejí pro zřízení energetického štítku ve výši 30 %, který se eviduje v průkazu energetické náročnosti. Tento průkaz je nutno zhotovit při žádosti o stavební povolení, při větší rekonstrukci nebo při prodeji a pronájmu rodinného domu. Podání žádosti o hypotéku lze využít online přes nabízené aplikace či stránky banky, což jsou ČSOB Smart nebo Internetové bankovníctví. (CSOB.CZ, cit. online, 27.02.2023)

ČSOB si účtuje i další poplatky za každý z poskytovaných úvěrů. Je to například poplatek za vyhotovení protokolu o stavu nemovitosti ve výši 1 500,- Kč, poplatek za vedení a správu úvěru 150,- Kč měsíčně, poplatek za čerpání úvěru na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí ve výši 1 900,- Kč. (HYPOTECNIBANKA.CZ, cit. online, 25.02.2023)

### **Air Bank, a.s.**

Air Bank, a.s. je na českém bankovním trhu od roku 2011. Patří do skupiny PPF, která je aktivní v mnoha zemích v Evropě, Asii a Severní Americe. Nyní má tato bankovní společnost už přes jeden milion klientů. Air Bank, a.s. je úzce spjata s finančním poskytovatelem Home Credit. (AIRBANK.CZ, cit. online, 26.02.2023)

Air Bank, a.s. nyní poskytuje hypoteční úvěr s úrokovou sazbou od 5,99 %, jejíž výše záleží na době fixace, kterou banka poskytuje nejčastěji na 5 let. Tato bankovní společnost poskytuje hypoteční úvěry až do výše 90 % ze zástavy nemovitosti, avšak jen do věku klienta 36 let. Běžný hypoteční úvěr nabízí do výše 80 % zástavy dle LTV. (AIRBANK.CZ, cit. online, 25.02.2023)

Tato bankovní společnost poskytuje hypotéky bez poplatků za vedení účtu či vyřízení úvěru a také s možností hypotéku kdykoliv mimořádně doplatit. Žádost o hypoteční úvěr lze vyplnit na pobočce, ale také prostřednictvím internetového bankovníctví, přes mobilní aplikaci nebo po telefonu. Air Bank, a.s. si účtuje i další poplatky při zřizování úvěrů. Je to například poplatek za vklad zástavního práva do katastru nemovitostí ve výši 4 000,- Kč, poplatek za odhad ceny zastavovaného bytu ve výši 5 000,- Kč a poplatek za odhad ceny zastavovaného domu ve výši 6 000,- Kč. První dvě čerpání hypotéky jsou zdarma, za třetí a každé další čerpání si banka účtuje poplatek ve výši 500,- Kč. (AIRBANK.CZ, cit. online, 27.02.2023)

Při zřizování hypotečního úvěru Air Bank, a.s. poskytuje slevu na úrokových sazbách při zřízení pojištění. Je to pojištění hypotéky pro případ nečekaných životních událostí, která



zahrnuje vyplacení splátky či splátek za daných podmínek a v krajních případech i vyplacení celého úvěru. Tato sleva snižuje úrokovou sazbu úvěru o 0,2 %.

Air Bank, a.s. také nabízí klientům v průběhu doby splácení hypotečního úvěru tzv. „Chytrou rezervu“. Funguje tak, že pokud má klient peníze navíc, lze si je vložit na účet Chytré rezervy. Tato částka snižuje výši hypotéky, tudíž snižuje také úrokovou sazbu a dobu splácení. (AIRBANK.CZ, cit. online, 25.02.2023)

### **Raiffeisenbank, a.s.**

Raiffeisenbank, a.s. je česká bankovní instituce s rakouským vlastníkem. Působí na českém trhu od roku 1993. Je pátou největší bankou v České republice dle celkových aktiv a ke konci roku 2022 měla banka necelých 1,9 milionu klientů. (RB.CZ, cit. online, 26.02.2023)

Raiffeisenbank, a.s. nyní poskytuje hypoteční úvěr s úrokovou sazbou od 5,89 %, jejíž výše závisí na době fixace, kterou banka poskytuje v rozmezí 1 roku až 15 let. Doba splácení úvěru lze mít od 5 let až 30 let. Hypoteční úvěry poskytuje až do výše 90 % ze zástavy nemovitosti. U Raiffeisenbank, a.s. si lze vzít hypotéku do výše 20 milionů Kč, ze které lze následně využít až 20 % z ceny na využití jiného charakteru. (RB.CZ, cit. online, 25.02.2023)

Tato bankovní instituce poskytuje hypoteční úvěry se správou úvěru zdarma a prvním čerpáním úvěru zdarma. Za každé další čerpání si banka účtuje poplatek ve výši 800,- Kč. Banka si dále účtuje poplatek za posouzení žádosti o poskytnutí ve výši 4 900,- Kč, poplatek za ocenění nemovitosti ve výši 5 900,- Kč, poplatek za čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí ve výši 1 900,- Kč nebo také poplatek za pořízení fotokopie dokumentu, které souvisí s hypotékou, ve výši 500,- Kč. (RB.CZ, cit. online, 27.02.2023)

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

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. je bankovní instituce, která je členem skupiny UniCredit. Tato skupina patří mezi nejúspěšnější evropské komerční banky. Na českém trhu UniCredit Bank svou činnost začala roku 2007. Zřídila se na základě integrace dvou bank, konkrétněji Živnostenské banky a HVB Bank.

UniCredit Bank nyní poskytuje hypoteční úvěr s úrokovou sazbou od 5,49 %, jejíž výše závisí na době fixace, kterou banka poskytuje v rozmezí 3 let až 10 let. Doba splácení

úvěru lze mít od 1 roku až 30 let. Hypoteční úvěry poskytuje až do výše 95 % ze zástavy nemovitosti. (UNICREDITBANK.CZ, cit. online, 25.02.2023)

Tato bankovní společnost poskytuje hypoteční úvěry s podáním a vyhodnocením žádosti o hypoteční úvěr a prvním čerpáním hypotéky zdarma. Za každé další čerpání si banka účtuje poplatek ve výši 900,- Kč. Při poskytnutí hypotečního úvěru si banka účtuje poplatek ve výši 2 900,- Kč. Za správu úvěru si banka účtuje poplatek 200,- Kč měsíčně. Banka si dále účtuje poplatek za administraci státního příspěvku k hypotéce ve výši 50,- Kč, poplatek za čerpání hypotéky na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí ve výši 1 900,- Kč a také poplatek za odhad ceny nemovitosti, který je v rozmezí 5 300 – 7 000 Kč, což záleží na typu nemovitosti. (UNICREDITBANK.CZ, cit. online, 26.02.2023)

#### **MONETA Money bank, a.s.**

MONETA Money bank, a.s., dříve GE Money Bank vznikla v roce 1997. Před šesti lety finanční skupina GE (General Electric) prodala finanční divize a na český trh tak vstoupila MONETA Money bank, a.s., která je stoprocentní českou bankou. Banka získala mnoho ocenění Zlaté koruny. V roce 2022 dostala ocenění například za mobilní aplikaci Smart Banka nebo také za hypotéku, která jde sjednat zcela online.

MONETA Money bank, a.s. nyní poskytuje hypoteční úvěr s úrokovou sazbou od 5,49 %, jejíž výše záleží na době fixace, kterou banka poskytuje v rozmezí 1 let až 10 let. Dobu splácení úvěru lze mít od 5 let až 30 let. (MONETA.CZ, cit. online, 25.02.2023)

Tato bankovní instituce poskytuje hypoteční úvěry se správou úvěru a s prvním čerpáním hypotéky zdarma. Za každé další čerpání si banka účtuje poplatek ve výši 500,- Kč. Banka si dále účtuje poplatek za posouzení vhodnosti zástavy ve výši 2 500,- Kč, poplatek za provedení předčasného splacení, u kterého nezáleží na výši předčasné splátky, ve výši 700,- Kč a také poplatek za čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000,- Kč. (MONETA.CZ, cit. online, 26.02.2023)

#### 4.4. Komparativní analýza

Komparativní analýza zobrazuje porovnání nabídek vybraných bankovních institucí pro fiktivní klienty A a B pomocí konkrétních dat potřebných kritérií k výběru hypotečního úvěru.

##### Fiktivní klient A

**Tabulka 7: Porovnání nabídek pro fiktivního klienta A**

	Česká spořitelna	ČSOB	Air Bank
Měsíční splátka	25 134,00 Kč	25 156,00 Kč	24 631,00 Kč
Úroková sazba	5,94 %	6,04 %	5,79 %
RPSN	x	x	5,99 %
Náklady při zřizování hypotéky	9 500,00 Kč	4 100,00 Kč + 150,00 Kč měsíčně za vedení účtu	10 000,00 Kč + měsíční pojištění
Měsíční splátka * doba splácení	6 032 160,00 Kč	6 037 440,00 Kč	5 912 400,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2023; Ceníky a sazebníky bank, 2023

**Tabulka 8: Porovnání nabídek pro fiktivního klienta A**

	Raiffeisenbank	UniCredit Bank	MONETA Money Bank
Měsíční splátka	25 055,00 Kč	24 453,00 Kč	24 453,19 Kč
Úroková sazba	5,99 %	5,69 %	5,69 %
RPSN	6,20 %	x	5,85 %
Náklady při zřizování hypotéky	12 390,00 Kč + 250,00 Kč měsíčně za vedení účtu	11 300,00 Kč + 200,00 Kč měsíčně za vedení účtu	4 500,00 Kč
Měsíční splátka * doba splácení	6 013 200,00 Kč	5 868 720,00 Kč	5 868 765,60 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2023; Ceníky a sazebníky bank, 2023

V tabulkách 7 a 8 lze vidět podrobné porovnání nabídek bank pro fiktivního klienta A. Dle nabídek výše měsíčních splátek bankovních institucí je patrné, že se pohybují v rozmezí od 24 400,- Kč do 25 200,- Kč. Rozdíl od největší a nejmenší nabídky výše měsíční splátky činí přesně 703,- Kč. Nejmenší nabídky měsíční splátky mají stejně bankovní instituce UniCredit Bank a MONETA Money Bank s výší 24 453,- Kč viz Příloha 2. O 178,- Kč dražší nabídku poskytla banka Air Bank přesněji s výší 24 631,- Kč. Další nabídky měsíčních splátek poskytly banky jako Raiffeisenbank s výší 25 055,- Kč, Česká spořitelna

s výší 25 134,- Kč a nejvyšší nabídku měsíční splátky by fiktivní klient A platil u ČSOB s výší 25 156,- Kč.

Úrokové sazby bank se pohybují v rozmezí od 5,69 % do 6,04 %. Nejnižší úrokovou sazbu nabízejí banky UniCredit Bank a MONETA Money Bank s výší 5,69 %. Dále Air Bank s úrokovou sazbou 5,79 %, Česká spořitelna 5,94 %, Raiffeisenbank 5,99 % a bankovní instituce s nejvyšší úrokovou sazbou ČSOB 6,04 %.

RPSN neuvádějí všechny bankovní instituce u nabídek hypotečních úvěrů. Z bank, které RPSN u nabídek zobrazují má tuto sazbu nejnižší banka MONETA Money Bank 5,85 %, dále Air Bank s hodnotou 5,99 % a nejvyšší hodnotu RPSN má banka Raiffeisenbank s hodnotou 6,20 %.

Náklady při zřizování hypotéky určují součet všech poplatků, které daná banka vyžaduje při poskytování úvěru. Patří sem poplatky jako poplatek za poskytnutí úvěru, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva, poplatek za oceňování nemovitosti, poplatek za pořízení výpisů z katastru nemovitostí, poplatek za zápis a výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí a také poplatek za ověření podpisů smluv. Některé banky si účtují měsíční poplatky za vedení účtu nebo pojištění úvěru v plné výši. Tento součet poplatků má nejnižší banka ČSOB s výší 4 100,- Kč, ale naopak si účtuje měsíční poplatek za vedení účtu ve výši 150,- Kč, a dále banka MONETA Money Bank s výší 4 500,- Kč bez měsíčních poplatků, což tuto banku činí nejméně nákladovou. Dále Česká spořitelna s výší 9 500,- Kč, Air Bank s výší 10 000,- Kč, která má podmínku při zřízení úvěru zřídit si také měsíční pojištění. Mezi banky s vysokými náklady se řadí UniCredit Bank s výší 11 300,- Kč, která si účtuje měsíční poplatek za vedení účtu ve výši 200,- Kč a Raiffeisenbank s výší 12 390,- Kč, která si účtuje měsíční poplatek za vedení účtu ve výši 250,- Kč.

Dále jsou uvedeny hodnoty, které zobrazují celkovou splatnou částku, tedy součin měsíční splátky s dobou splácení v měsících. Fiktivní klient A by splácel úvěr 20 let, tudíž 240 měsíců. Touto hodnotou se lze nejlépe určit, jaká nabídka hypotečního úvěru je ta nejvíce výhodná. Nejnižší hodnotu tohoto součinu má UniCredit Bank s výší 5 868 720,- Kč. O 40,- Kč vyšší hodnotu má celkovou splátku MONETA Money Bank s výší 5 868 765,- Kč, dále Air Bank s výší 5 912 400,- Kč, Raiffeisenbank s výší 6 013 200,- Kč, Česká spořitelna s výší 6 032 160,- Kč a nejvyšší hodnotu součinu má banka ČSOB s výší 6 037 440,- Kč.

Dle zvážení všech aspektů uvedených v tabulkách 7 a 8 by autor fiktivnímu klientovi A doporučil hypoteční úvěr od banky MONETA Money Bank. Tato bankovní společnost nabízí z uvedených bank nejlevnější měsíční splátku, nejnižší úrokovou sazbu, nejnižší RPSN, nejnižší nákladovost a také druhou nejnižší celkovou splatnou částku.

## Fiktivní klient B

**Tabulka 9: Porovnání nabídek pro fiktivního klienta B**

	Česká spořitelna	ČSOB	Air Bank
Měsíční splátka	15 035,00 Kč	15 053,00 Kč	14 642,00 Kč
Úroková sazba	5,94 %	6,04 %	5,79 %
RPSN	x	x	5,99 %
Náklady při zřízení hypotéky	7 500,- Kč	4 100,00 Kč + 150,00 Kč měsíčně za vedení účtu	9 000,00 Kč + měsíční pojištění
Měsíční splátka * doba splácení	5 412 600,00 Kč	5 419 080,00 Kč	5 271 120,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2023; Ceníky a sazebníky bank, 2023

**Tabulka 10: Porovnání nabídek pro fiktivního klienta B**

	Raiffeisenbank	UniCredit Bank	MONETA Money Bank
Měsíční splátka	14 973,00 Kč	14 494,00 Kč	14 494,00 Kč
Úroková sazba	5,99 %	5,69 %	5,69 %
RPSN	6,20 %	x	5,85 %
Náklady při zřízení hypotéky	12 390,00 Kč + 250,00 Kč měsíčně za vedení účtu	10 100,00 Kč + 200,00 Kč měsíčně za vedení účtu	4 500,- Kč
Měsíční splátka * doba splácení	5 390 280,00 Kč	5 217 840,00 Kč	5 217 902,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2023; Ceníky a sazebníky bank, 2023

V tabulkách 9 a 10 lze vidět podrobné porovnání nabídek bank pro fiktivního klienta B. Dle nabídek výše měsíčních splátek bankovních institucí je patrné, že se pohybují v rozmezí od 14 400,- Kč do 15 100,- Kč. Rozdíl od největší a nejnižší nabídky výše měsíční splátky činí přesně 559,- Kč. Nejnižší nabídky měsíční splátky mají stejně bankovní instituce UniCredit Bank a MONETA Money Bank s výší 14 494,- Kč viz Příloha 2. O 148,- Kč dražší nabídku poskytla banka Air Bank přesněji s výší 14 642,- Kč. Další nabídky měsíčních splátek poskytly banky jako Raiffeisenbank s výší 14 973,- Kč, Česká spořitelna

s výší 15 035,- Kč a nejvyšší nabídku měsíční splátky by fiktivní klient B platil u ČSOB s výší 15 053,- Kč.

Úrokové sazby bank se pohybují v rozmezí od 5,69 % do 6,04 % stejně jako u fiktivního klienta A. Nejnižší úrokovou sazbu nabízejí banky UniCredit Bank a MONETA Money Bank s výší 5,69 % a úrokovou sazbu s nejvyšší úrokovou sazbou ČSOB 6,04 %.

RPSN neuvádějí všechny bankovní instituce u nabídek hypotečních úvěrů, jsou ale stejné jako u fiktivního klienta A. Z bank, které RPSN u nabídek zobrazují, má tuto sazbu nejnižší banka MONETA Money Bank 5,85 %, dále Air Bank s hodnotou 5,99 % a nejvyšší hodnotu RPSN má banka Raiffeisenbank s hodnotou 6,20 %.

Náklady při zřízení hypotéky určují součet všech poplatků. Tento součet poplatků má nejnižší banka ČSOB s výší 4 100,- Kč, avšak si účtuje měsíční poplatek za vedení účtu ve výší 150,- Kč, a dále banka MONETA Money Bank s výší 4 500,- Kč bez měsíčních poplatků, což tuto banku činí nejméně nákladovou. Dále Česká spořitelna s výší 7 500,- Kč, Air Bank s výší 9 000,- Kč, která má podmínku při zřízení úvěru zřídit si také měsíční pojištění. Mezi nejnákladovější banky se řadí UniCredit Bank s výší 10 100,- Kč, která si účtuje měsíční poplatek za vedení účtu ve výší 200,- Kč, a Raiffeisenbank s výší 12 390,- Kč, která si účtuje měsíční poplatek za vedení účtu ve výší 250,- Kč.

Dále jsou uvedeny hodnoty, které zobrazují celkovou splatnou částku, tedy součin měsíční splátky s dobou splácení v měsících. Fiktivní klient B by splácel úvěr 30 let, tudíž 360 měsíců. Touto hodnotou se lze nejlépe určit, jaká nabídka hypotečního úvěru je ta nejvíce výhodná. Nejnižší hodnotu tohoto součinu má UniCredit Bank s výší 5 217 840,- Kč, MONETA Money Bank s výší 5 217 902,- Kč a dále Air Bank s výší 5 217 840,- Kč, Raiffeisenbank s výší 5 390 280,- Kč, Česká spořitelna s výší 5 412 600,- Kč a nejvyšší hodnotu součinu má banka ČSOB s výší 5 419 080,- Kč.

Dle zvážení všech aspektů uvedených v tabulkách 9 a 10 by autor fiktivnímu klientovi B doporučil hypoteční úvěr od banky MONETA Money Bank. Tato bankovní společnost nabízí z uvedených bank nejlevnější měsíční splátku, nejnižší úrokovou sazbu, nejnižší RPSN, nejnižší nákladovost a také druhou nejnižší celkovou splatnou částku.

### **Celkové porovnání nabídek vybraných bank**

Z celkového porovnání nabídek pro fiktivní klienty A a B vyplývá, že pořadí nabídek podle výhodnosti jsou stejné u obou fiktivních klientů. MONETA Money Bank a UniCredit Bank mají nyní na trhu nabídky nejvýhodnější, avšak UniCredit Bank má vyšší náklady při zřizování hypotečního úvěru. Na třetím místě se celkově umístila banka Air Bank. Dále Raiffeisenbank, Česká spořitelna a na posledním místě skončila banka ČSOB.

## 5. Závěr

Vzhledem k ekonomické situaci jsou v současné době podmínky pro zajištění hypotečního úvěru velice nepříznivé. Díky restriktivní měnové politice ČNB je nyní malá poptávka po hypotečních úvěrech kvůli zvýšením úrokových sazeb, které slouží jako zbrzdění toku peněz. Výše úrokových sazeb od začátku roku 2022 rapidně stoupá. Jen za rok 2022 úrokové sazby stouply o 2,78 %. Na konci roku 2022 se stoupaní úrokových sazeb zastavilo na výši 5,93 % a lze vidět mírné klesání. K únoru 2023 jsou úrokové sazby průměrně ve výši 5,73 %. Vzrostly také ceny nemovitostí, na které mnoho lidí finančně nedosáhne. V roce 2022 měly ceny nemovitostí oproti roku 2021 nárůst o 34 %. Díky tomuto růstu poklesl zájem o nákup nemovitostí. Nákup bytů roku 2022 oproti roku 2021 klesl o 20 % a nákup domů až o 25, 73 %.

Fiktivní klient A je muž ve věku 25 let, který je svobodný, nemá žádné děti a bydlí v Praze. Má středoškolské vzdělání s maturitou. Pracuje na hlavní pracovní poměr na dobu neurčitou s měsíčním příjmem 35 000,- Kč. Hypotečním úvěrem by chtěl financovat rodinný dům na vlastní bydlení ve výši 3 500 000,- Kč, která představuje 50 % krytí nemovitosti. Představuje si úvěr s dobou splatnosti 20 let a s dobou fixace 5 let.

Pro fiktivního klienta A byla vypočítána nejvýhodnější nabídka v bance MONETA Money Bank, a.s. s měsíční splátkou 24 453,- Kč, úrokovou sazbou 5,69 %, s celkovou splatnou částkou 5 868 765,- Kč a náklady při zřízení hypotečního úvěru 4 500,- Kč. RPSN má ve výši 5,85 %.

Fiktivní klient B je žena ve věku 35 let, která je vdaná, má 2 děti a bydlí ve Středočeském kraji. Má středoškolské vzdělání bez maturity. Pracuje na zkrácený pracovní úvazek s měsíčním příjmem 25 000,- Kč. Hypotečním úvěrem by chtěl financovat byt na vlastní bydlení ve výši 2 500 000,- Kč, která představuje 70 % krytí nemovitosti. Představuje si úvěr s dobou splatnosti 30 let a s dobou fixace 5 let.

Pro fiktivního klienta B vypočítala nejvýhodnější nabídku také banka MONETA Money Bank, a.s. s měsíční splátkou 14 494,- Kč, úrokovou sazbou 5,69 %, s celkovou splatnou částkou 5 217 902,- Kč a náklady při zřízení hypotečního úvěru také 4 500,- Kč. RPSN má také ve výši 5,85 %.

Pro oba fiktivní klienty byly provedeny výpočty hypotečních úvěrů v bance Česká spořitelna, ČSOB, Air Bank, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, a.s. a MONETA Money Bank, a.s..



## 6. Seznam použitých zdrojů

### Literární zdroje

Bankovní institut. Základy bankovníctví. 2004. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2004. 146 s. brož. ISBN:80-7265-052-1

Dušek Petr, Kos Bohumil. Právo hypotečního úvěrování. 2001. Praha: C. H. Beck, 2001. 208 s. brož. 1. vyd.. ISBN:80-7179-384-1

Šimánková Jitka, Syrový Petr, Šíma Jan. Jak na úvěry. 2004. Praha: ASPI, 2004. 104 s. brož. 1. vyd.. ISBN:80-7357-015-7

Vichnarová Lenka, Nováková Jolana. Financování bydlení. 2007. Brno: ERA, 2007. 90 s. brož. (Edice stavíme) 1. vyd.. ISBN:978-80-7366-079-6

### Internetové zdroje

*AIRBANK.CZ* [online] [citace 25.02.2023]

<https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>

*AIRBANK.CZ* [online] [citace 26.02.2023]

<https://www.airbank.cz/o-air-bank/>

*BANKY.CZ – DTI* [online] [citace 06.06.2022]

<https://www.banky.cz/slovník/dti/>

*BANKY.CZ - RPSN* [online] [citace 04.06.2022]

<https://www.banky.cz/slovník/rpsn/>

*BECK-ONLINE.CZ* [online] [citace 13.07.2022]

<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhe2v6obufzrwynbnga>

*CNB.CZ* [online] [citace 06.06.2022]

<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html>

*CNB.CZ* [online] [citace 05.06.2022]

<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>

*CSAS.CZ* [online] [citace 17.02.2023]

<https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka#>

CSAS.CZ [online] [citace 26.02.2023]  
<https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

CSOB.CZ [online] [citace 25.02.2023]  
<https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>

CSOB.CZ [online] [citace 26.02.2023]  
[https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteky/do-vlastniho?il1=hypoteka-do-vlastniho\\_CSOB-hypoteky\\_032022-prod-dlazdice](https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteky/do-vlastniho?il1=hypoteka-do-vlastniho_CSOB-hypoteky_032022-prod-dlazdice)

CSOB.CZ [online] [citace 27.02.2023]  
[https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka/na-usporne-bydleni?il1=hypoteka-na-usporne-bydleni\\_CSOB-hypoteky\\_032022-prod-dlazdice](https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka/na-usporne-bydleni?il1=hypoteka-na-usporne-bydleni_CSOB-hypoteky_032022-prod-dlazdice)

CSOB.CZ [online] [citace 28.02.2023]  
<https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>

DOSTUPNYADVOKAT.CZ – Právo nemovitostí [online] [citace 01.06.2022]  
<https://dostupnyadvokat.cz/blog/zastavni-pravo-smluvni>

ESIPA.CZ [online] [citace 02.06.2022]  
<https://esipa.cz/sbirka/sbsrv.dll/sb?DR=AZ&CP=1990s530-2002s308>

FINANCNIVZDELAVANI.CZ [online] [citace 01.06.2022]  
<https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/investovani-a-financni-trhy/investicni-produkty-a-sluzby/individualni-investovani/hypotecni-zastavni-listy>

HYPINDEX.CZ [online] [citace 04.06.2022]  
<https://www.hypindex.cz/clanky/poplatek-za-zpracovani-hypoteky-muze-byt-zdarma-i-za-30-tisic/>

HYPONAKLIC.CZ [online] [citace 04.06.2022]  
<https://hyponaklic.cz/article/poplatky-za-hypoteku>

HYPONAMIRU.CZ [online] [citace 06.06.2022]  
<https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/dsti/>

HYPOTEKY.FINANCE.CZ [online] [citace 02.06.2022]  
[http://www.hypoteky.finance.cz/hypotecni\\_uvery/](http://www.hypoteky.finance.cz/hypotecni_uvery/)

KURZY.CZ [online] [citace 02.06.2022]  
<https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

KURZY.CZ [online] [citace 03.06.2022]  
<https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/>

KURZY.CZ [online] [citace 04.06.2022]

<https://www.kurzy.cz/zpravy/524724-jak-ziskat-penize-z-hypoteky-co-nejrychleji/>  
*MESEC.CZ* [online] [citace 04.06.2022]

<https://www.mesec.cz/clanky/chcete-poplatky-nebo-vyssi-urok-hypoteky/>  
*MONETA.CZ* [online] [citace 25.02.2023]

<https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>  
*PARTNERS.CZ* [online] [citace 06.06.2022]

<http://www.partners.cz/cs/newsletter/newsletter-32012/hypoteka-od-a-do-z/>  
*QARA.CZ* [online] [citace 06.06.2022]

<https://qara.cz/co-je-ltv-dti-dsti-lti/>  
*RB.CZ* [online] [citace 25.02.2023]

<https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false>  
*RB.CZ* [online] [citace 26.02.2023]

<https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>  
*SROVNANI-MAKLERU.CZ* [online] [citace 04.06.2022]

<https://www.srovnani-makleru.cz/blog-odhad-ceny-nemovitosti-vse-co-jste-kdy-chteli-vedet-50/>  
*UNICREDITBANK.CZ* [online] [citace 25.02.2023]

<https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka-nove-penize.html#procsisjednathypoteku>  
*ZAKONYPROLIDI.CZ* [online] [citace 02.06.2022]

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-513>  
*ZAKONYPROLIDI.CZ* [online] [citace 03.06.2022]

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-328>  
*ZAKONYPROLIDI.CZ* [online] [citace 04.06.2022]

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1963-99>  
*ZAKONYPROLIDI.CZ* [online] [citace 05.06.2022]

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21>

## **Ceníky a sazebníky bank**

*AIRBANK.CZ* [online] [citace 27.02.2023]

<https://www.airbank.cz/co-vas-nejvic-zajima/jake-poplatky-u-vasi-hypoteky-zaplatim/?airbid2=ic-support-1-c1cr1>

*CSAS.CZ* [online] [citace 24.02.2023]

[https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik\\_hypoteka\\_cs\\_r.pdf](https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf)

*HYPOTECNIBANKA.CZ* [online] [citace 25.02.2023]

[https://www.hypotecnibanka.cz/\\_sys\\_/FileStorage/download/2/1866/hb\\_sazebnik\\_09\\_2021\\_web.pdf](https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1866/hb_sazebnik_09_2021_web.pdf)

*MONETA.CZ* [online] [citace 26.02.2023]

<https://www.moneta.cz/documents/20143/11740785/mmb-sazebnik-hypoteky.pdf>

*RB.CZ* [online] [citace 27.02.2023]

<https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1.pdf>

*UNICREDITBANK.CZ* [online] [citace 26.02.2023]

[https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/dokumenty-produkty/sazebniky/Sazebnik\\_pro\\_fyzicke\\_osoby.pdf](https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/dokumenty-produkty/sazebniky/Sazebnik_pro_fyzicke_osoby.pdf)

## **7. Přílohy**

Příloha č. 1: Dotazník

Příloha č. 2: Výpočet měsíční splátky a celkové splatné částky u MONETA Money Bank  
a.s.

## Příloha č. 1: Dotazník

### Hypoteční úvěry

Dobrý den,

věřuji prosím několik minut svého času vyplnění následujícího dotazníku. Pomůžete mi tímto s mou bakalářskou prací.

Moc děkuji

Filip Kantor

#### 1 Jaké je Vaše pohlaví?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- Muž  Žena

#### 2 Kolik Vám je let?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

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

#### 3 Jaké je Vaše dosažené vzdělání?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- Základní  Středoškolské bez maturity  Středoškolské s maturitou  Vyšší odborné  Vysokoškolské

#### 4 V jakém rodinném stavu jste?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- Svobodný/á  Ženatý/Vdaná  Rozvedený/á  Ovdovělý/á

#### 5 Kolik máte dětí?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- Žádné  1 dítě  2 děti  3 a více dětí

## 6 V jakém kraji bydlíte?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- |  |  |  |                                      |                                     |   |
|--|--|--|--------------------------------------|-------------------------------------|---|
| <input type="radio"/> Hlavní město Praha | <input type="radio"/> Středočeský kraj     | <input type="radio"/> Liberecký kraj       | <input type="radio"/> Ústecký kraj   | <input type="radio"/> Plzeňský kraj | <input type="radio"/> Jihočeský kraj    |
| <input type="radio"/> Vysočina           | <input type="radio"/> Královéhradecký kraj | <input type="radio"/> Moravskoslezský kraj | <input type="radio"/> Olomoucký kraj | <input type="radio"/> Zlínský kraj  | <input type="radio"/> Jihomoravský kraj |
| <input type="radio"/> Karlovarský kraj   | <input type="radio"/> Pardubický kraj      |  |                                      |                                     |   |

## 7 Jaká je výše Vašeho měsíčního příjmu?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| <input type="radio"/> 19 999,- Kč a méně   | <input type="radio"/> 20 000 - 29 999,- Kč | <input type="radio"/> 30 000 - 39 999,- Kč | <input type="radio"/> 40 000 - 49 999,- Kč | <input type="radio"/> 50 000 - 74 999,- Kč |
| <input type="radio"/> 75 000 - 99 999,- Kč | <input type="radio"/> 100 000,- Kč a více  |  |  |  |

## 8 Z kterého druhu zaměstnání Vám jde pravidelný měsíční příjem?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Hlavní pracovní poměr na dobu určitou | <input type="checkbox"/> Hlavní pracovní poměr na dobu neurčitou       | <input type="checkbox"/> Dohoda o pracovní činnosti | <input type="checkbox"/> Dohoda o provedení práce |
| <input type="checkbox"/> Zkrácený pracovní úvazek              | <input type="checkbox"/> Podnikání na základě živnostenského oprávnění |   |   |

## 9 Kterou nemovitost byste si vybral/a jako předmět hypotéky?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

- |   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Byt k vlastním bydlení | <input type="checkbox"/> Rodinný dům k vlastním bydlení | <input type="checkbox"/> Investiční byt | <input type="checkbox"/> Investiční rodinný dům | <input type="checkbox"/> Chalupa/chata |
|---|---|---|---|--|

## 10 O jaké výši hypotečního úvěru byste uvažoval/a?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <input type="radio"/> 999 999,- Kč a méně        | <input type="radio"/> 1 000 000 - 1 999 999,- Kč | <input type="radio"/> 2 000 000 - 2 999 999,- Kč | <input type="radio"/> 3 000 000 - 3 999 999,- Kč |
| <input type="radio"/> 4 000 000 - 4 999 999,- Kč | <input type="radio"/> 5 000 000,- Kč a více      |  |  |

---

### 11 Kolik procent z ceny nemovitosti by podle Vás měl krýt hypoteční úvěr?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- 50% a méně    60%    70%    80%    90%    100%

### 12 Jak dlouho byste chtěl/a úvěr splácet?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- 5 let    10 let    15 let    20 let    25 let    30 let    35 let  
 40 let

### 13 Jakou výši měsíční splátky byste si představoval/a?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- 4 999,- Kč a méně    5 000 – 7 499,- Kč    7 500 – 9 999,- Kč    10 000 – 14 999,- Kč    15 000 – 19 999,- Kč  
 20 000,- Kč a více

### 14 Jakou dobu fixace úvěru byste si představoval/a?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

- 1 rok    3 roky    5 let    7 let    10 let    15 let

### 15 Jakou výši úroku u hypotečního úvěru byste si představoval/a?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- Do 1,9%    2 – 2,9%    3 – 3,9%    4 – 4,9%    5 – 5,9%    6 – 6,9%    7 – 7,9%  
 8% a více

### 16 Jakou banku preferujete k poskytnutí hypotečního úvěru?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu nebo více odpovědí*

- Česká spořitelna    ČSOB    Komerční banka    Moneta    Raiffeisenbank    Fio banka  
 Air Bank    UniCredit    mBank    Equa bank    Jiná banka    Nebankovní společnost



## Příloha 2: Výpočet měsíční splátky a celkové splatné částky u MONETA Money Bank a.s.

### Fiktivní klient A

	A	B	C
1	Nabídka hypotečního úvěru		
2	Fiktivní klient A		
3	<b>MONETA Money Bank</b>		
4			
5	úroková sazba		5,69%
6	doba splácení v měsících		240
7	výše hypotéky		3 500 000 Kč
8			
9	měsíční splátka		24 453 Kč
10			
11	celková splátka		5 868 765 Kč
12			
13			

**Tvůrce vzorců** ✕

Zobrazit všechny funkce

**PLATBA**

**Sazba** = 0,004741667

**Pper** = 240

**Souč\_hod** = -3500000

**Bud\_hod** = číslo

**Typ** = číslo

Výsledek: 24453,1893 Hotovo

Zdroj: Vlastní zpracování, 2023; MONETA Money Bank, 2023

## Fiktivní klient B

	A	B	C
1	Nabídka hypotečního úvěru		
2	Fiktivní klient B		
3	<b>MONETA Money Bank</b>		
4			
5	úroková sazba		5,69%
6	doba splácení v měsících		360
7	výše hypotéky		2 500 000 Kč
8			
9	měsíční splátka		14 494 Kč
10			
11	celková splátka		5 217 902 Kč
12			
13			

### Tvůrce vzorců

Zobrazit všechny funkce

**PLATBA**

**Sazba** = 0,004741667  
C5/12

**Pper** = 360  
C6

**Souč\_hod** = -2500000  
-C7

**Bud\_hod** = číslo  
[ ]

**Typ** = číslo  
[ ]

Výsledek: 14494,17189 Hotovo

Zdroj: Vlastní zpracování, 2023; MONETA Money Bank, 2023