

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Hypoteční úvěry v České republice

Jana Vacková

© 2023 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jana Vacková

Ekonomika a management

Název práce

Hypoteční úvěry v České republice

Název anglicky

Mortgage loans in the Czech Republic

Cíle práce

Hlavním cílem bakalářské práce je zhodnocení aktuální nabídky hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu a podmínek jejich čerpání. Dílčím cílem práce je zjistit hodnocení sledovaného bankovního produktu klienty a identifikovat výhody, nevýhody a rizika hypotečního úvěru.

Metodika

V teoretické části práce bude obecně shrnuta problematika bankovních obchodů. Dále bude věnována pozornost hypotečnímu úvěru jakožto bankovnímu produktu, jeho charakteristice a praktickému využití v České republice. Bude shrnut postup a jednotlivé fáze úvěrového obchodu až po čerpání úvěru.

V praktické části bude srovnána produktová nabídka hypotečních úvěrů mezi vybranými bankovními subjekty a budou identifikovány rozdíly mezi nimi. Dále bude proveden výzkum metodou dotazníkového šetření ke zhodnocení spokojenosti klientů jednotlivých bankovních institucí s daným produktem.

V závěru práce budou interpretovány výsledky dotazníkového šetření a budou identifikovány výhody či nevýhody tohoto bankovního produktu.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Banka, hypoteční trh, hypotéka, úvěr, úroková sazba, splátka, zajištění, ČNB, limit úvěrového ukazatele, LTV, DTI, DSTI.

Doporučené zdroje informací

KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovnictví : teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-595-4.

POLOUČEK, S. *Bankovnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-491-9.

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROVÝ, P. *Investování pro začátečníky*. Praha: Grada Publishing, 2016. ISBN 978-80-271-0092-7.

SYROVÝ, P. – TYL, T. *Osobní finance : řízení financí pro každého*. Praha: Grada Publishing, 2020. ISBN 978-80-271-2886-0.

Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Lenka Kopecká, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 29. 8. 2022

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 20. 02. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Hypoteční úvěry v České republice" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15. března 2023

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí své bakalářské práce Ing. Lence Kopecké, Phd. za trpělivost, užitečné rady a věnovaný čas mě a mé práci. Dále bych chtěla poděkovat finančnímu poradci a kamarádovi Ing. Petru Dobrovolnému za pomoc a odborné rady z praxe.

Hypoteční úvěry v České republice

Abstrakt

Hlavním cílem této bakalářské práce je analýza hypotečních úvěrů v České republice, a to jak po teoretické, tak po praktické stránce.

V teoretické části práce je nejprve vymezen pojem banka jako taková, bankovní soustava v České republice a také konkrétní popis služeb komerčních bank. Poté je představena charakteristika hypotečního úvěru a všech pojmů s tím spojených. Dále se práce zaměřuje na splácení hypotečního úvěru a vymezuje s tím spjatou problematiku. V této části práce je také uveden příklad porovnávající různé doby splatnosti hypotečního úvěru.

Vlastní práce se poté zaměřuje na charakteristiku vybraných bankovních domů v České republice a popis hypotečních úvěrů, které nabízejí. Dále se ve vlastní práci vyskytuje příklad, který na modelové rodině ukazuje, která banka nabízí nejvíce výhodný hypoteční úvěr, pro tuto konkrétní rodinu.

Závěrem této práce je dotazníkové šetření týkající se hypotečních úvěrů, rozhodujících faktorů pro jejich volbu a dále. Poté následuje popis a analýza odpovědí na jednotlivé otázky dotazníkového šetření, shrnutí jeho výsledků a diskuse.

Klíčová slova: Banka, hypoteční trh, hypotéka, úvěr, úroková sazba, splátka, zajištění, ČNB, limit úvěrového ukazatele, LTV, DTI, DSTI.

Mortgage loans in the Czech Republic

Abstract

The main objective of this bachelor thesis is to analyse mortgage loans in the Czech Republic, both theoretically and practically.

The theoretical part of the thesis will first define the concept of a bank as such, the banking system in the Czech Republic and also a specific description of the services of commercial banks. Then the characteristics of mortgage credit and all the concepts related to it will be presented. Next, the thesis focuses on the repayment of the mortgage loan and defines the related issues. In this part of the thesis, an example comparing different repayment periods of a mortgage loan is also given.

The thesis itself then focuses on the characteristics of selected banking houses in the Czech Republic and a description of the mortgage loans they offer. Furthermore, the thesis itself includes an example that uses a model family to show which bank offers the most advantageous mortgage loan for that particular family.

This thesis concludes a questionnaire survey on mortgage loans, the deciding factors for choosing them and further. This is followed by a description and analysis of the responses to each question of the survey, a summary of the results and a discussion.

Keywords: Bank, mortgage market, mortgage, loan, interest rate, repayment, collateral, ČNB, credit limit, LTV, DTI, DSTI.

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Cíl práce a metodika.....	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika	12
3 Teoretická východiska	13
3.1 Banka.....	13
3.1.1 Centrální banka.....	14
3.1.2 Komerční banky.....	15
3.1.3 Služby komerčních bank.....	15
3.1.4 Kontokorentní úvěr.....	16
3.1.5 Eskontní úvěr	16
3.1.6 Spotřebitelské úvěry	17
3.1.7 Běžný účet.....	17
3.1.8 Spořicí účet	18
3.1.9 Bankovní záruky.....	18
3.2 Hypoteční úvěr.....	19
3.2.1 Účelová hypotéka	20
3.2.2 Neúčelová hypotéka.....	20
3.2.3 Úvěr ze stavebního spoření.....	20
3.2.4 Překlenovací úvěr	21
3.2.5 Zajištění hypotéky.....	21
3.2.6 Úvěrová smlouva.....	22
3.2.7 Žádost o úvěr	22
3.2.8 Úroková sazba.....	24
3.3 Splácení hypotéky	25
3.3.1 Jednorázové splácení	25
3.3.2 Průběžné splácení	26
3.3.3 Na jak dlouho si brát úvěr.....	26
3.3.4 RPSN	27
3.3.5 LTV.....	27
3.3.6 DTI.....	28
3.3.7 DSTI.....	28
4 Vlastní práce	29
4.1 Charakteristika vybraných bank.....	29
4.1.1 Česká spořitelna.....	29
4.1.2 Komerční banka.....	30

4.1.3	Moneta Money bank	30
4.2	Srovnání hypotečních úvěrů jednotlivých bank	31
4.2.1	Česká spořitelna	31
4.2.2	Komerční banka	32
4.2.3	Moneta Money bank	32
4.3	Modelový příklad	33
4.3.1	Hypotéka od České spořitelny	33
4.3.2	Hypotéka od Komerční banky	34
4.3.3	Hypotéka od Moneta Money bank	34
4.3.4	Vyhodnocení nejvhodnější hypotéky	34
4.4	Dotazníkové šetření	35
4.4.1	Vyhodnocení dotazníku	36
5	Výsledky a diskuse.....	51
5.1	Vyhodnocení situace hypotečního trhu	51
5.2	Vyhodnocení dotazníkového šetření	52
6	Závěr.....	53
7	Seznam použitých zdrojů.....	55
7.1	Literární zdroje	55
7.2	Internetové zdroje	56
7.3	Ústní zdroje	57
8	Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk	58
8.1	Seznam obrázků.....	58
8.2	Seznam tabulek.....	58
8.3	Seznam grafů.....	58
8.4	Seznam použitých zkratk.....	59
Přílohy	60

1 Úvod

Každý člověk v životě jednou dospěje do bodu, kdy je potřeba řešit, jak bude financovat své vlastní bydlení. Možností, jak získat finanční prostředky na bydlení je několik. Někdo má jistotu toho, že zdědí rodinný dům, dostane byt jako dar od rodičů, někdo se rozhodne, žít celý život v pronájmu a někdo si zvolí cestu takovou, že si peníze na bydlení půjčí od banky. Pokud jde o financování koupě nebo stavby nemovitosti, může člověk zvolit cestu šetření peněz. To však může být zdlouhavé a pro někoho i nereálné. Proto v dnešní době lidé volí cestu jinou. Tou je hypoteční úvěr, který nemusí nutně soužit jen ke koupi domu či bytu, ale také ke koupi pozemku, chaty nebo dokonce k rekonstrukci. Hypotéka také může být neúčelová, říká se jí americká hypotéka.

Dříve, než si člověk zažádá o hypoteční úvěr měl by vzít v potaz, že se jedná o dlouhodobý závazek a zvážit tedy svoji finanční situaci, zda po celou dobu bude schopen plnit své závazky vůči bankovní instituci. Dalším důležitým aspektem je, jakou banku si zvolit. Každý by si měl určit své priority, čemu při výběru takového druhu úvěru klade největší důležitost, porovnat nabídky jednotlivých bank a zvolit si ideální nabídku dle své situace.

Se zmíněnou problematikou výběru nejvhodnějšího hypotečního úvěru by měla pomoci tato bakalářská práce. Přibližuje čtenáři důležité pojmy týkající se dané problematiky, uvádí užitečné příklady a ukazuje, jak nahlíží na tuto problematiku veřejnost.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce je zhodnocení aktuální nabídky hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu a podmínek jejich čerpání. Dílčím cílem práce je zjistit hodnocení sledovaného bankovního produktu klienty a identifikovat výhody, nevýhody a rizika hypotečního úvěru.

2.2 Metodika

V teoretické části práce je za využití odborných literárních zdrojů a internetových zdrojů charakterizována banka a bankovní soustava v České republice. Poté je obecně shrnuta problematika bankovních obchodů. Dále je věnována pozornost hypotečnímu úvěru jakožto bankovnímu produktu, jeho charakteristice a praktickému využití v České republice. Je shrnut postup a jednotlivé fáze úvěrového obchodu až po čerpání úvěru. Také jsou v této části práce vymezeny a popsány pojmy, týkající se dané problematiky.

V praktické části jsou vybrány a charakterizovány tři bankovní instituce dominující na Českém trhu. Dále je srovnána produktová nabídka hypotečních úvěrů mezi vybranými bankovními subjekty a jsou identifikovány rozdíly mezi nimi.

Pro praktické srovnání byla vytvořena fiktivní rodina, pro kterou je vypočet hypoteční úvěr u tří vybraných bankovních institucí. Poté jsou porovnány výsledky a vyhodnocena nejlepší varianta pro danou rodinu.

Dále je proveden výzkum metodou dotazníkového šetření pomocí standardizovaného elektronického dotazníku za použití portálu survio.cz. Dotazníkové šetření zkoumá současný stav klientů bank a jejich situaci vzhledem k hypotečním úvěrům. Šetření je statisticky vyhodnoceno základní procentuální metodou bez použití vztahových funkcí.

V závěru práce jsou interpretovány výsledky dotazníkového šetření a rozvedena diskuse na téma hypotečních úvěrů.

3 Teoretická východiska

3.1 Banka

Autor Půlpán a kol. (1998, s. 221) uvádí, že existuje několik vymezení tohoto pojmu:

- 1) Finanční zprostředkovatel či depozitní instituce soustřeďující dočasně volné peněžní prostředky a poskytující je formou půjček nejrůznějším subjektům, nabízející také řadu dalších služeb, zejména platební styk.
- 2) Směrnice Evropského parlamentu a Rady Evropské unie 2013/36/EU a související Nařízení č. 575/2013 definují pojem úvěrová instituce (což banka je) jako podnik, jehož činnost spočívá v přijímání vkladů nebo jiných splatných prostředků od veřejnosti a poskytování úvěrů na vlastní účet, nebo jako instituci elektronických peněz ve smyslu Směrnice 2009/110/EC.
- 3) Podle zákona č. 21/1992 Sb. o bankách je banka právnická osoba se sídlem v ČR, založená jako a. s., která přijímá vklady od veřejnosti, poskytuje úvěry a je k výkonu těchto činností vybavena licencí od České národní banky.

Dle autorky Pečené, Mejstříka a Teplého (2015, s. 65) jsou pod pojem „banka“ zahrnuty různé typy bank (s výjimkou centrální banky). Zahraniční banky mohou získat od ČNB povolení působit jako banka v ČR prostřednictvím bankovní pobočky. Banky ze zemí EU licence již získávat nepotřebují.

Autoři Pečená, Mejstřík a Teplý (2015, s. 65) dále uvádějí, že základní požadavky na organizační uspořádání banky, principy fungování, řízení rizik a kapitálové požadavky jsou dány mezinárodními standardy, které jsou zpravidla převedeny do evropské a následně národní legislativy. V případě požadavků na banku vydává doporučení Banka pro mezinárodní platby (BIS), prostřednictvím svého Výboru pro bankovní dohled (BCBS), evropská legislativa je vydávána formou směrnic a nařízení Evropské unie a národní legislativu navrhuje a vydává národní regulátor, v našem případě tedy Česká národní banka. Sílicí vliv na regulaci a technické standardy pro řízení rizik získává a vydává i Evropský orgán dohledu (EBA).

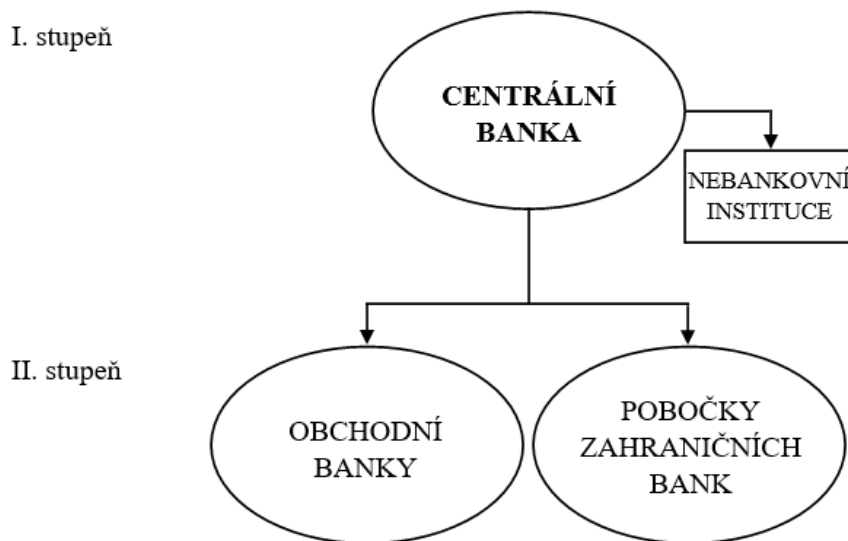
3.1.1 Centrální banka

Česká národní banka uvádí (cnb.cz, 2022), že bankovní systém v České republice je tvořen centrální bankou a obchodními (komerčními) bankami, které jsou buď univerzální nebo specializované. Tento systém se nazývá dvoustupňový a je charakteristický pro tržní ekonomiku. V České republice je vrcholovým článkem dvoustupňového systému Česká národní banka (ČNB), která v zásadě plní stejnou funkci jako centrální banky ve vyspělých zemích světa. Především jde o oblast měnové politiky, regulace a dohled nad bankovním systémem. S tím souvisí i udělování bankovních licencí a vystupuje jako banka bank.

ČNB je tedy orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem a orgánem příslušným k řešení krize na finančním trhu. Je zřízena Ústavou České republiky a svou činnost vyvíjí v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance. Do její činnosti lze zasahovat pouze na základě zákona.

Česká národní banka je součástí Evropského systému centrálních bank a podílí se na plnění jeho cílů a úkolů. Dále je součástí Evropského systému dohledu nad finančními trhy a spolupracuje s Evropskou radou pro systémová rizika a evropskými orgány dohledu nad finančními trhy. Nejvyšším řídicím orgánem ČNB je bankovní rada, jejíž členy jsou guvernér, dva viceguvernéři a čtyři další členové bankovní rady. Všechny členy bankovní rady jmenuje prezident republiky na nejvýše dvě šestiletá období.

Obrázek 1 Dvoustupňová bankovní soustava



Zdroj: vlastní zpracování na základě Pospíšila (2006, s. 20)

Na schématu v obrázku číslo jedna lze vidět, jak vypadá dvoustupňový bankovní systém. První stupeň systému zde tvoří centrální banka, tou je v České republice ČNB. Druhý stupeň systému poté tvoří obchodní neboli komerční banky a také pobočky zahraničních bank, působících na našem území. Na schématu můžeme také vidět nebankovní instituce, které nepodléhají regulaci ČNB.

3.1.2 Komerční banky

Ve své publikaci autor Rejnuš (2008, s. 63) zmiňuje, že obchodní (komerční) banky jsou nejvýznamnějšími podnikatelskými subjekty finančního systému, jejichž cílem je zejména vytváření zisku. Při své činnosti jsou ovlivňovány centrální bankou. Orientují se především na přijímání vkladů, poskytování úvěrů a realizaci platebního styku.

Dle Poloučka (2009, s. 284) komerční banky, stejně tak jako spořitelny a úvěrová družstva se řadí mezi depozitní finanční instituce. Spořitelny a úvěrová družstva bývají nazývány spořitelními institucemi. V dnešní době již však není rozdíl mezi spořitelními institucemi a komerčními bankami. Všechny tyto depozitní instituce nabízí klientům širokou nabídku produktů jak na běžných účtech, tak na účtech úspor.

Třemi základními funkcemi obchodních bank jsou v knize autora Rejnuše (2008, s. 77) finanční zprostředkování, emitování bezhotovostních peněz a provádění bezhotovostního platebního styku.

Mezi další funkce bank se řadí zprostředkování finančního investování na peněžním a kapitálovém trhu. Bankovní činnosti obchodních bank jsou specifikovány v zákoně č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Ve své publikaci kolektiv autorů Pečená, Mejstřík, Teplý (2008, s. 58) uvádí, že v České republice má stát podíl pouze ve dvou bankách, v České exportní bance, která se specializuje na financování vývozu a českých investic v zahraničí a v Českomoravské záruční a rozvojové bance, která se specializuje na podporu malého a středního podnikání.

3.1.3 Služby komerčních bank

Autoři Pečená, Mejstřík a Teplý (2008, s. 58) dále uvádějí, že poskytování úvěrů a další formy financování patří mezi nejdůležitější obchody komerčních bank. Úvěry, které banky poskytují se odlišují celou řadou charakteristik.

Bankovní produkty, jejichž prostřednictvím banky kryjí finanční potřeby svých klientů, lze dle Revendy (2012, s. 98) rozdělit do tří základních skupin:

- *Peněžní úvěry.* Jde o skutečné poskytnutí likvidních prostředků obvykle v bezhotovostní formě. Klient je povinen v dohodnuté lhůtě splatit přijatý úvěr, včetně úroků. Tyto úvěry se odrážejí v rozvaze banky, tudíž přímo ovlivňují její likviditu. Sem se řadí úvěry podnikatelské, účelové, provozní, investiční, kontokorentní, eskontní, hypoteční a spotřebitelské;
- *Závazkové úvěry.* Pro klienta neznamenaají bezprostřední získání likvidních prostředků. Banka se pouze v určité formě zaručuje za svého klienta a zavazuje se splnit jeho závazek, pokud tak klient neučiní sám. Jde o různé druhy bankovních záruk, nebo o akceptační a avalový úvěr;
- *Alternativní formy financování.* Jde o produkty, které umožňují klientům získat finanční prostředky za určitých specifických podmínek. Patří sem faktoring a forfaiting.

3.1.4 **Kontokorentní úvěr**

O kontokorentním úvěru se ve své publikaci zmiňuje autor Revenda (2012, s. 99). Tento druh úvěru je poskytován na kontokorentním (běžném) účtu tak, že zůstatek účtu může přecházet do debetu. Klient čerpá úvěr automaticky tak, že provádí platby ze svého účtu a v důsledku toho může přejít do debetu. Maximální výše čerpaného úvěru je dána dohodnutým úvěrovým rámcem. Ten určuje maximálně přípustný debet na kontokorentním účtu. Banka však může povolit i určité krátkodobé překročení tohoto rámce, které pro klienta znamená dodatečné úrokové náklady. Splatnost bývá krátkodobá. To vyplývá jak z účelu použití úvěru, tak i doby, na kterou je smlouva uzavírána (zpravidla 1 rok). Jelikož klient platí úrok pouze ze skutečně čerpaného úvěru, je obvykle úroková sazba ve srovnání s jinými krátkodobými úvěry vyšší.

3.1.5 **Eskontní úvěr**

Dle Revendy (2012, s. 101) se jedná o krátkodobý úvěr, který poskytuje banka prostřednictvím odkupu směnky neboli eskontu, před její splatností. Sráží se zde úrok (diskont), za dobu od eskontu do dne splatnosti směnky. Při eskontu směnky se banka stává jejím majitelem se všemi právy, ale i povinnostmi. Banka poskytuje subjektu, který na ni eskontoval směnku eskontní úvěr, jehož výše je určena směnečnou částkou a dobou splatnosti směnky. Úvěr je splacen v den splatnosti směnky hlavním směnečným dlužníkem.

3.1.6 Spotřebitelské úvěry

Jak uvádí autor Revenda (2012, s. 102) jde o úvěry poskytované fyzickým osobám, tedy spotřebitelům na nepodnikatelské záměry. Zásadním způsobem se liší od úvěrů podnikatelským subjektům, a to z hlediska svého užití. U podnikatelských úvěrů zpravidla plyne z úvěrovaného objektu cash flow, ze kterého se úvěr splácí. Naproti tomu spotřebitelské úvěry slouží ke krytí spotřebních výdajů, a tudíž úvěrovaný objekt přímo neprodukuje zdroje ke splácení úvěru. Úrokové sazby u těchto úvěrů jsou relativně vysoké, což vyplývá z rizika, které je s nimi pro banky spojeno. Smlouva, ve které se úvěr sjednává musí obsahovat uvedení roční procentní sazby nákladů (RPSN). Ta vyjadřuje procentní podíl z dlužné částky, který je spotřebitel povinen zaplatit věřiteli za období jednoho roku a počítá se podle závazně stanoveného vzorce.

3.1.7 Běžný účet

Autor Máče (2006, s. 21) ve své publikaci popisuje běžný účet jako základní a nejčastěji žádaný produkt, poskytovaný bankami svým klientům, podnikatelským subjektům i občanům. Běžný nebo také osobní účet je základem pro zprostředkování platebního styku. Na běžný účet přijímá banka prostředky jak v hotovosti, tak i v bezhotovostní formě. Z běžného účtu provádí domácí a zahraniční platby i výplaty v hotovosti. Běžný účet je základním stavebním kamenem bankovních služeb, na který bezprostředně nebo zprostředkovaně navazují další služby bank. Všechny poskytované produkty a služby obchodních bank se vždy vážou na existenci běžného účtu.

Zdroj (moneta.cz) uvádí, že k běžnému účtu se vážou další služby, které mohou klienti využívat. Jde například o možnost zřízení kontokorentu, platební karty, a to jak debetní, tak i kreditní, internetového bankovníctví atd. Běžný účet může být založen také v cizí měně jako devizový účet.

Web (finance.cz, 2022) uvádí, že trendem je co nejjednodušší a nejrychlejší průběh založení běžného účtu. Klíčovým místem stále zůstávají pobočky jednotlivých bank, kde dochází k podpisu smlouvy a kontrole dokladů. Pro založení běžného účtu je nutné splnit několik podmínek. Tou základní je dosažení věku 18 let, pokud se však nejedná o účet studentský, ten lze založit od 15 let za přítomnosti zákonného zástupce. Další podmínkou pro fyzické osoby je předložení občanského průkazu nebo cestovního pasu, kartičku pojištěnce, rodný list nebo řidičský průkaz v případě občanů ČR. V případě cizinců cestovní pas a další doklad. Pokud jde o právnické osoby, předkládají výpis z Obchodního rejstříku a občanský

průkaz, pokud se jedná o firmu. Jedná-li se o fyzickou osobu podnikatel, předloží živnostenský list, koncesní listinu nebo žádost o přidělení IČO a občanský průkaz. V případě studentů jde o občanský průkaz s druhým dokladem a v případě věku nad 19 let i potvrzení o studiu.

3.1.8 Spořicí účet

Fungování spořicího účtu popisuje zdroj (banky.cz, 2022). Funguje podobně jako běžné konto. Je možné na spořicí účet kdykoliv posílat prostředky a kdykoliv je vybírat. Peníze jsou během uložení úročené. Úrok zpravidla nepokrývá inflaci, což znamená, že uložené peníze se nezhodnocují. Na rozdíl od běžného účtu však hodnotu ztrácejí pomaleji. Pokud jde o úročení na spořicím účtu, úroky z uložených peněz banka připisuje každý kalendářní měsíc. Oproti jiným depozitním produktům tak dochází k tomu, že připsaný úrok se hned další měsíc znovu zhodnocuje. Úroky z bankovních vkladů jsou daně srážkovou daní (aktuálně 15 %). Banka tedy připisuje na spořicí účet již čistý úrok.

Janda (2012, s. 84) rozděluje spořicí účty na pravé a falešné. K pravým spořicím účtům řadí ty, které nabízejí vyšší úrok, než jaký je u běžných účtů a současně platí jedna úroková sazba pro celý vklad a na účet se nevztahují žádné výpovědní doby. Falešné spořicí účty mají také vyšší úrokovou sazbu než běžné účty, ale přejímají některé vlastnosti termínovaných vkladů. Nejčastěji se jedná o pásmové úročení dle výše vkladu a délky trvání vkladu.

Autorka Půlpánová (2009, s. 123) popisuje pásmové úročení jako takové, při kterém musí mít účet nastaven limity a pro ně úrokové sazby. Při pásmovém úročení se neúročí celý vklad stejnou úrokovou sazbou, ale pro každé pásmo existuje jiná úroková míra. Součet úroků z jednotlivých pásem je pak výsledným úrokem.

3.1.9 Bankovní záruky

O bankovních zárukách zmiňuje Revenda (2012, s. 102), že dnes se jedná o nejvýznamnější druh závazkových úvěrových produktů, které jsou bankami poskytovány. Jsou využívány v různých formách především v mezinárodním obchodě. Bankovní záruka představuje závazek banky zaplatit oprávněné osobě (beneficientovi) určitou peněžní částku podle obsahu a podmínek stanovených v záruční listině. Záruky mohou být povahy akcesorické, tj. kde je těsná vazba mezi plněním ze záruky a zaručeným závazkem, nebo ve formě abstraktní. Tato záruka není pevně vázána na zajišťovaný závazek, ale povinnost banky plnit ze záruky je dána formulací záruky v záruční listině. Obvykle znějí na první výzvu a bez

námitek. Záruky dále můžeme rozdělit dle povahy zajišťovaného závazku na platební a neplatební.

Platební záruka je zárukou banky za splnění platebního závazku klienta (např. zaplacení faktury, směnky, splacení úvěru atd.). Naproti tomu neplatební záruka je záruka za jiný než platební závazek. Patří sem záruka za nabídku, kaucovní záruka nebo akontační záruka. Za specifickou formu záruky lze považovat i avalový neboli ručitelství úvěr, jehož podstata je založena na tom, že banka se doložkou „per aval“ zavazuje na směnce za některého ze směnečných dlužníků a v důsledku toho ručí za proplacení směnky, pokud ji nezaplatí hlavní směnečný dlužník.

3.2 Hypoteční úvěr

O hypotečním úvěru se ve své publikaci zmiňuje autor Revenda (2012, s. 101) takto. Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, která je určena k bydlení, nachází se na území ČR a je zapsána v Katastru nemovitostí. K zajištění hypotéky se obvykle využívá financovaná nemovitost, ručit se však může i jiným objektem. Na hypotečním trhu jsou nabízeny zpravidla dva typy úvěrů, ty dělíme dle účelu financování, tj. na co chce klient peněžní prostředky z hypotéky využít. V praxi zcela převládají hypoteční úvěry poskytované jako účelové na financování pořízení nemovitostí a bytových potřeb. Pokud hypoteční úvěr není refinancován zdroji z emise hypotečních zástavních listů, potom se na něj vztahuje shodný režim jako na jiné druhy úvěrů. Musí být splněna pouze podmínka zajištění nemovitostí. Takové úvěry tedy mohou poskytovat všechny banky, i nebankovní instituce. V případě, že pohledávky z hypotečních úvěrů jsou použity jako krytí emitovaných hypotečních zástavních listů, potom již musí hypoteční úvěry splňovat stanovené podmínky týkající se jeho zajištění zástavním právem k nemovitostem. Výše úrokové sazby je vzhledem k relativně malému riziku bank, které je dáno zajištěním zástavního práva k nemovitosti, obvykle nižší ve srovnání s úrokovými sazbami z jiných úvěrů. Úroková sazba může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru.

Zákon definuje hypotéku v § 28 odst. 3 zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. Takto: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“

3.2.1 Účelová hypotéka

Autor Revenda (2012, s. 101) zmiňuje, že tato hypotéka je vázána na pořízení bydlení, což může být vlastní bydlení, nebo nemovitost určená k pronájmu. Nejčastěji se využívá pro účely jako jsou: koupě nemovitosti do osobního vlastnictví, financování, rekonstrukce či stavba nemovitosti, zpětné proplacení vlastních finančních prostředků investovaných do nemovitosti, refinancování stávajícího účelového úvěru, jež byl použit na investici do nemovitosti, koupě podílu nemovitostí za účelem vypořádání spoluvlastnických či dědických podílů nebo společného jmění manželů. Je poskytována minimálně od 200 000 Kč maximálně do 90 % hodnoty nemovitosti s maximální dobou splácení 30 let.

3.2.2 Neúčelová hypotéka

Dle autora Revendy (2012, s. 101) je neúčelová hypotéka takový druh hypotečního úvěru, kterým lze financovat cokoli. Typicky se jedná o tzv. Americkou hypotéku či konsolidaci půjček zajištěnou nemovitostí. Je poskytována minimálně od 100 000 Kč maximálně do 70 % hodnoty nemovitosti s maximální dobou splácení 20 let.

3.2.3 Úvěr ze stavebního spoření

Autorka Kantnerová (2016, s. 114) uvádí, že lidé, kteří si chtějí půjčit prostředky na bydlení a zároveň již mají stavební spoření, mají možnost zažádat o úvěr ze stavebního spoření. V případě zájmu o úvěr ze stavebního spoření musí mít klient sjednané stavební spoření déle než dva roky a splnit také podmínky individuálně určené bankou či pojišťovnou. Jedná se o výhodnou půjčku na bydlení, kterou lze uhradit kdykoliv před dobou splatnosti bez sankčních poplatků. Ne vždy musí být zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Jsou využitelné i jako investice do družstevního bydlení. Výhoda úvěru ze stavebního spoření je také v tom, že úroková sazba je po celou dobu splatnosti úvěru jistá a většina bank i pojišťoven tento úvěr poskytuje bez poplatku.

Autorka Kantnerová (2016, s. 114) dále zmiňuje povinnost klienta investovat peněžní prostředky z úvěru pouze v České republice. Dle výše úvěru a bonitě klienta může banka nebo pojišťovna rozhodnout, že klientovi úvěr poskytne bez ručitele.

3.2.4 Překlenovací úvěr

Liběna Kantnerová (2016, s. 114) ve své publikaci uvedla: „*pokud klient nesplní některou z podmínek nutných pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření (např. spoří méně než dva roky, nevložil na účet dostatečný procentuální podíl cílové částky nebo nedosáhl potřebné výše hodnotícího čísla), může požádat o překlenovací úvěr*“.

Dle autorky (2016, s. 114) je tento úvěr vhodný pro klienty, kteří potřebují rychle získat finanční prostředky a překonat dobu mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření. Na tento druh úvěru neexistují žádné právní nároky, stačí tedy, aby klient splnil podmínky stanovené spořitelny. Z důvodu poskytování překlenovacích úvěrů rychle a do vyšších částek není tento druh úvěru pro klienta levný. Věřitelé rozdělují stavební spoření do dvou paralelně probíhajících částí. Klient je povinen dále spořit a posílat smluvené částky na stavební spoření, aby měl později nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Spořicí účet je vinkulován ve prospěch věřitele, a to do doby, než bude klientovi poskytnut úvěr řádný. Klient tedy splácí úroky z celkového objemu půjčených peněz a zároveň splácí úroky z toho, co naspořil na spořicím účtu.

Autorka Kantnerová (2016, s. 114) také uvádí, že klient nesplácí žádnou jistinu. To znamená, že úroky se v čase zmenšují a dlužná částka se nesnižuje. Snižují se úroky a jistina se splácí až v případě splacení překlenovacího úvěru. To nastane tehdy, když je klientovi přidělen klasický úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr je možné čerpat zálohově, nebo postupně. Úroky z překlenovacího úvěru je možné odečítat od daňového základu. Lze použít pouze na bytové potřeby účastníka spoření.

3.2.5 Zajištění hypotéky

Autor Syrový (2009, s. 31) říká, hypoteční úvěr by měl vždy být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Není to tedy jako např. u stavebního spoření, že by bylo možné za hypotéku ručit.

Ze zdroje (Finance.cz, 2022) je zřejmé, že zastavovaná nemovitost tedy může být přímo objektem úvěru tzn., že hypoteční úvěr je čerpán na koupi nemovitosti, nebo její rekonstrukci

či výstavbu. Další možností je, že zastavovaná nemovitost je jiná než ta, která je předmětem úvěru. V zástavě může být i více nemovitostí.

3.2.6 Úvěrová smlouva

Smlouvu o úvěru upravuje § 2395 občanského zákoníku následovně: „*Smlouvou o úvěru se úvěrující zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a úvěrovaný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.*“

Autorka Kantnerová (2016, s. 103) ve své publikaci uvádí základní náležitosti každé smlouvy, a to:

- *Určení smluvních stran.* Banka jako úvěrující, klient v postavení úvěrované osoby, dlužníka;
- *Výše úvěru a měna;*
- *Lhůta.* Taková, ve které může dlužník čerpat úvěr;
- *Účel poskytnutí úvěru.* Je sjednáván pouze u účelových úvěrů. Pokud je vymezen ve smlouvě, má banka právo omezit poskytnutí peněžních prostředků pouze na plnění závazků dlužníka převzatých v souladu s tímto účelem;
- *Doba splatnosti.* Také způsob jeho splácení. Stanoví se, jakým způsobem bude splácen úvěr, úroky i konečný termín, do něhož se musí splatit celá částka včetně úroků. Pokud se doba splatnosti nestanoví, je úvěr splatný do jednoho měsíce ode dne, kdy o jeho vrácení banka požádala dlužníka;
- *Výše a způsob stanovení úrokové sazby.* Kdy a v jaké výši bude dlužník platit úroky z úvěru;
- *Zajištění.* Jde o možnost uhrazení pohledávky bance v případě, že dlužník úvěr nesplatí.

3.2.7 Žádost o úvěr

Autorka Liběna Kantnerová (2016, s. 115) popisuje, že žádost o úvěr je možné podat jak formou ústního jednání, tak formou písemnou. Ta v současné době převažuje. Písemná žádost obsahuje údaje o klientovi, požadovaný druh úvěru, částku a měnu úvěru, dobu splatnosti úvěru, způsob jeho splácení a zajištění, účel použití, podnikatelský záměr, údaje o klientově finanční situaci, údaje o čerpaných úvěrech a obchodních spojeních s jinými bankami. V této etapě je klient hodnocen zpravidla na neformální bázi. Pokud se klient jeví

jako perspektivní z hlediska obchodní politiky a zaměření banky, vyžádá si banka údaje nezbytné k dalšímu posouzení.

Pokud o úvěr žádá podnikatel je dle autorky Kantnerové (2016, s. 115) zapotřebí předložit tyto dokumenty:

- Úředně ověřenou kopii rozhodnutí příslušného orgánu o oprávnění k podnikání tzv. právní subjektivitu;
- roční účetní závěrky za období předchozích 1, 2 až 3 let, výroční zprávu, zprávu auditora a daňová přiznání za poslední 3 roky včetně příloh tak, jak byly předány finančnímu úřadu;
- ekonomické výsledky za poslední měsíc a odpovídající měsíc předchozího roku v rozsahu účetních výkazů;
- informace o předmětu financování;
- základní informace o společnosti;
- podnikatelský záměr podepsaný statutárním orgánem společnosti s uvedením charakteristiky nosných činností a dalších významných údajů o minulém vývoji, stavu a perspektivách nosných aktivit;
- finanční plán na dobu úvěrové angažovanosti;
- potvrzení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu a České správě sociálního zabezpečení a příslušným zdravotním pojišťovnám;
- prohlášení o vzájemných vazbách k jiným subjektům;
- materiály týkající se navrhovaného zajištění;
- případné bankovní reference na společnost a její vlastníky;
- doplňující údaje dle požadavku klientského úvěrového pracovníka;
- doklad o zajištění odbytu produkce dle charakteru.

Dále autorka Kantnerová (2016, s. 116) zmiňuje, že občan, tj. osoba, která není podnikatelem, musí při žádosti o úvěr předložit potvrzení zaměstnavatele o příjmu. Poté, co banka obdrží žádost o úvěr, zpracuje úvěrový návrh, obsahující popis transakce včetně podrobných specifik daného úvěru. O přijetí návrhu rozhodují specialisté v rámci příslušné banky. Klíčovou součástí návrhu je definitivní rozhodnutí o výši úvěru, zda požadovanou výši upravovat dle zjištěných rizik klienta, dále o způsobu a termínech čerpání, o splácení jistiny, o datu splatnosti a úhradě úroků. Mimo jiné také bankovní poradce rozhoduje, zda je navrhovaný způsob zajištění dostačující, nebo bude banka požadovat více zajišťovacích instrumentů. Banka spolupracuje s odborníkem z oblasti nemovitostí, který provede odhad

ceny této zástavy. Banka tedy neúčtuje celou cenu, pouze její značnou část zpravidla 70–90 % odhadní ceny. V závislosti na výši jištění pak nabízí klientovi výši úvěru. V úvěrové smlouvě musí být také uveden způsob splácení. Doba, ve které musí dlužník provést splátku podle splátkového kalendáře je splátkové období, pokud tak neučiní, hrozí mu penále. Jako splátkový kalendář se označuje přehled jednotlivých splátek, jimiž je splácen úvěr či jiný dluh. Je v něm uvedena výše a datum splatnosti jednotlivých splátek.

Dále autorka Kantnerová (2016, s. 117) popisuje refinancování hypotéky, což je situace, kdy je existující úvěr splacen novým úvěrem, poskytnutým témuž subjektu, resp. splacení předchozího úvěrového závazku od jiných bank, jehož účelem byla investice do nemovitosti. Důvod k refinancování tkví v nespokojenosti se službami banky nebo s novou úrokovou sazbou, nabízenou bankou. V případě platební neschopnosti klienta dojde k předběžnému opatření, kdy se dlužná částka denně navyšuje o poměrně vysoké procento.

3.2.8 Úroková sazba

Autor Syrový (2009, s. 32) popisuje závislost úrokové sazby na těchto faktorech:

- *Účel úvěru;*
- *Doba fixace;*
- *Výše zajištění úvěru;*
- *Bonita dlužníka.*

Podle účelu

Dále uvádí Syrový (2009, s. 32) pokud jde o nejnižší úrokové sazby, tak ty jsou pro úvěry za účelem vlastního bydlení. Pro banky jsou tyto úvěry nejméně rizikové, proto je mohou poskytovat levněji. Dražší úvěry se poskytují na pronájem nemovitosti. Pro banku je zde vyšší riziko. Jde totiž o to, jak se bude dařit pronájem těchto budov, tedy jaký bude mít majitel zisk. Dražší jsou také úvěry poskytované jako americké hypotéky, např. na vybavení nemovitosti. Nejvíce drahé jsou pak hypotéky bezúčelové.

Podle fixace

Výše úrokové míry závisí na době fixace, jak ve své publikaci uvádí autor Syrový (2009, s. 32). Sazba se poté liší v závislosti na neměnné sazbě, a to buď na 1 rok, 3 roky nebo na 5 let. Čím větší jistotu chceme, tím více musíme zaplatit. Proto čím vyšší je fixace, tím je vyšší i úroková míra.

Podle výše zajištění

Dále dle Syrového (2009, s. 33) výše úrokové sazby závisí na výši zajištění úvěru. Pro banku je důležité, kolik má na nemovitost půjčit. Čím větší částku musí banka půjčit, tím je to pro ni rizikovější. Toto riziko si musí nechat zaplatit, a to výší úrokové sazby. Pokud se klient podílí na financování nemovitosti vlastními penězi, dává to bance vyšší jistotu, že bude ochoten splácet. Další jistotou je pro banku to, že v případě nutnosti prodeje na ni zůstane dostatek peněz na uhrazení pohledávky.

Podle kvality dlužníka

V neposlední řadě autor Syrový (2009, s. 34) zmiňuje, že se výše úrokové sazby odvíjí od tzv. kvality dlužníka. Banky zpravidla požadují od klientů splácejících hypoteční úvěr, aby prokázali své příjmy. Jde jim buď o příjmy, nebo o prokázání morálky u jiného peněžního ústavu. To může být např. refinancování úvěru u jiné banky. Také se může stát, že banka nebude chtít prokázat příjem dlužníka, ale bude chtít vyšší hodnotu zástavy, nebo vyšší úrokovou sazbu úvěru. Pokud je z hlediska banky dlužník „kvalitní“, banka mu nabídne nižší úrokovou sazbu.

3.3 Splácení hypotéky

Jak ve své publikaci uvádí autor Dvořák (2005, s. 530) mohou být hypoteční úvěry spláceny dvěma způsoby, a to jednorázově nebo průběžně. Vyskytují se též splátky, které tyto způsoby kombinují.

3.3.1 Jednorázové splácení

Toto splácení se dle autora Dvořáka (2005, s. 531) používá spíše mimořádně. Nejčastější použití je v případech, které souvisí s pojištěním nebo stavebním spořením. Jednorázové splácení je založeno na tom, že klient splácí pouze úroky z úvěru a splatnost úvěru je dohodnuta k určitému datu, ke kterému klient získává jednorázovou platbu z životního pojištění nebo stavebního spoření, z níž se splatí hypoteční úvěr. Důvodem pro uplatnění tohoto způsobu splácení je, že úroky z hypotečního úvěru mohou snižovat daňový základ. Úroky jsou vyšší, jelikož klient v průběhu splatnosti nesplácí jistinu úvěru, ale pouze úroky. Daňový základ se tedy snižuje o vyšší částku.

3.3.2 Průběžné splácení

Pokud jde o průběžné splácení zmiňuje autor Dvořák (2005, s. 531), že jde o obvyklou formu pravidelných splátek klienta konstantních měsíčních anuit. Jedná se o nejčastější způsob splácení hypotečního úvěru. Po dobu fixace úrokové sazby z úvěru, je výše splátek stále stejná. Po skončení této doby fixace se úroková sazba obvykle mění, čímž se změní i výše anuity, a tím i klientova splátka.

3.3.3 Na jak dlouho si brát úvěr

Autoři Syrový a Tyl (2021, s. 208) ve své publikaci uvádějí příklad, který ukazuje, jaká splatnost hypotéky je lepší. Jedná se o hypotéku ve výši 2 milionů Kč s úrokovou sazbou 5 % p. a., se splatností 20 let nebo 30 let.

Autoři v tomto příkladu kombinují splácení hypotečního úvěru s investováním.

Tabulka 1 Porovnání doby splatnosti úvěru

	Doba splatnosti	
	20 let	30 let
Splátka úvěru	13 199 Kč	10 736 Kč
Investovaná částka od 1. do 20. roku	0 Kč	2 463 Kč
Investovaná částka od 21. do 30. roku	13 199 Kč	2 463 Kč
Celková měsíční platba	13 199 Kč	13 199 Kč
Očekávané zhodnocení investovaných prostředků	7,00 %	7,00 %
Naspořeno na konci po 30 letech	2 284 566 Kč	3 004 401 Kč

Zdroj: Syrový, Tyl (2021, s. 209)

V tabulce číslo jedna výše je patrné srovnání doby splatnosti úvěru v kombinaci s investováním. Při splatnosti 20 let vyjde vyšší splátka úvěru, a to 13 199 Kč. V případě delší splatnosti bude splátka 10 736 Kč. Pokud dojde k porovnání těchto dob splatnosti, lze předpokládat volnost finančních prostředků ve výši 13 199 Kč po dobu 30 let. Pokud by byla zvolena splatnost 20 let, tak po uplynutí této doby budou peníze volné a bude možné je pravidelně investovat. Při volbě delší splatnosti se bude splácet měsíčně 10 736 Kč a 2 463 Kč zůstane na investování. V obou případech se tak bude platit částka 13 199 Kč po stejnou dobu. Z příkladu zjišťujeme, že vyšší výnosy nám přinese volba varianty s delší splatností úvěru. Očekávaný rozdíl je přibližně 700 000 Kč v budoucí hodnotě.

3.3.4 RPSN

Ze zdroje (cnb.cz, 2022) víme, že zkratka ukazatele RPSN přesně znamená „Roční procentní sazba nákladů“ na spotřebitelský úvěr. Tento ukazatel synteticky postihuje celkové náklady pro spotřebitele, které jsou vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru. Zavedení tohoto ukazatele umožňuje objektivnější posouzení nákladovosti, a tedy výhodnosti spotřebitelského úvěru pro spotřebitele. Dále také umožňuje srovnání nabídek od různých finančních institucí. Výše roční výpůjční sazby úroku totiž o celkových nákladech úvěru vypovídá nedostatečně. Nepromítají se do ní další náklady, které je spotřebitel povinen platit v souvislosti s úvěrem. Při výpočtu RPSN se kromě výpůjční úrokové sazby zohledňují také poplatky za posouzení žádosti o úvěr, poplatky vážící se k uzavření smlouvy, poplatky za převod peněžních prostředků a poplatky za vedení úvěrového účtu, platby z provizí a platby za pojištění nebo záruku pro případ neschopnosti spotřebitele splácet úvěr z důvodu jeho pracovní neschopnosti, invalidity, smrti nebo nezaměstnanosti. Zákon udává všem poskytovatelům hypotečních úvěrů povinnost uvádět výši RPSN.

3.3.5 LTV

Zdroj (kb.cz, 2023) popisuje LTV z anglického loan to value jako úvěr k hodnotě. Jedná se o poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti. LTV tedy udává poměr mezi částkou, kterou si potřebuje klient půjčit na koupi nemovitosti a kupní nebo odhadní cenou dané nemovitosti. Například 80 % hypotéka se formálně nazývá LTV 80. Toto číslo uvádí procento z ceny nemovitosti (obvykle se jedná o odhadní cenu), na kolik banka hypoteční úvěr poskytne. Když by cena nemovitosti byla 1 milion Kč, tak při LTV 80 zaplatí klient 20 % ze svých peněz tedy 200 000 a banka mu půjčí 80 % tedy 800 000. Doporučené LTV stanovuje Česká národní banka a komerční banky na trhu ho do určité míry zohledňují, jeho výše má také vliv na úrokovou sazbu hypotéky.

Obrázek 2 Vzorec pro výpočet LTV

$$\text{ukazatel LTV (max 80\%)} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100$$

Zdroj: cnb.cz

3.3.6 DTI

Ze zdroje (banky.cz, 2023) plyne, že jde o zkratku z anglického názvu debt to income. Jedná se o parametr při poskytování spotřebitelských úvěrů a hypoték. DTI byl v roce 2020 zrušen Českou národní bankou a znovu začal platit v roce 2022. Tento parametr určuje poměr celkového zadlužení proti celkovému ročnímu čistému příjmu. DTI nesmí být vyšší než 8,5, u klientů mladších 36 let může ale být až 9,5. Zákazník s ročním čistým příjmem 100.000 Kč tak dosáhne maximálně na 850.000 Kč.

Obrázek 3 Vzorec pro výpočet DTI

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

Zdroj: cnb.cz

3.3.7 DSTI

Zdroj (cnb.cz, 2023) uvádí, že ukazatel DSTI z anglického debt service to income je procentním vyjádřením podílu ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení. Jde o takzvanou dluhovou službu na jeho ročním čistém příjmu. Zjednodušeně řečeno jde o procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr.

Od 1. dubna 2022 jsou banky povinny dodržovat horní hranici ukazatele dluhové služby DSTI maximálně na 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele (50 % pro žadatele mladší 36 let). Hranice pro žadatele do 36 let se vztahují pouze na úvěry, které slouží k nákupu jejich vlastního bydlení.

Obrázek 4 Vzorec pro výpočet DSTI

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

Zdroj: cnb.cz

4 Vlastní práce

4.1 Charakteristika vybraných bank

Pro praktickou část své bakalářské práce jsem zvolila tři banky, poskytující hypoteční úvěry v České republice. Těmi jsou Česká spořitelna, Komerční banka a Moneta Money bank. Zdroj (peníze.cz, 2023) uvádí, že nejvíce hypotečních úvěrů za rok 2021 prodala Česká spořitelna.

Tabulka 2 Pořadí bank podle objemu a počtu hypoték za rok 2021

Pořadí bank podle prodaných hypoték v roce 2021			
Banka	Objem	Podíl podle objemu	Počet
Česká spořitelna	122,7 mld. Kč	28,81 %	38 097
Hypoteční banka	105,4 mld. Kč	24,75 %	31 786
Komerční banka	72,5 mld. Kč	17,02 %	21 564
Moneta Money Bank	50,6 mld. Kč	11,88 %	19 391
Reiffeisenbank	27,7 mld. Kč	6,50 %	8 316
UniCredit Bank	27 mld. Kč	6,34 %	9 063
Air bank	7,5 mld. Kč	1,76 %	2 894
Fio banka	6,7 mld. Kč	1,57 %	2 197
Sberbank	5,8 mld. Kč	1,36 %	2 036

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Air bank a Fio samy banky

V tabulce číslo dvě můžeme vidět pořadí jednotlivých bank, seřazených dle objemu hypoték za rok 2021 v miliardách Kč, dále podíl podle počtu. Nejvíce dominantní bankou v daném roce je Česká spořitelna, dále pak Hypoteční banka a Komerční banka.

4.1.1 Česká spořitelna

Zdroj (csas.cz, 2023) uvádí, že Česká spořitelna je banka, která má nejdelší tradici na českém trhu. Jde o banku, poskytující své služby jak jednotlivcům, malým a středním podnikům, tak městům a obcím. Financuje však i velké korporace a poskytuje služby v oblasti finančních trhů. Od roku 2000 je Česká spořitelna součástí středoevropské Skupiny Erste. Mimo

poskytování finančních služeb klientům se tato banka věnuje i dalším činnostem jako je posilování finanční gramotnosti, podpora rozvoje okolí a místních komunit, zkvalitnění školství, podpora seniorů a lidí s mentálním postižením a prevence drogových závislostí.

Tabulka 3 Základní fakta o České spořitelně

Počet klientů České spořitelny	4,5 mil.
Počet zaměstnanců Finanční skupiny České spořitelny	9 893
Počet poboček	398
Počet bankomatů a transakčních terminálů	1 716

Zdroj: csas.cz

V tabulce číslo 3 jsou shrnuta základní fakta o České spořitelně jako například počet zaměstnanců, počet klientů a další.

4.1.2 Komerční banka

Zdroj (kb.cz, 2023) uvádí, že Komerční banka a. s. vznikla delimitací SBČS (Státní banka československá) k 1. lednu 1990. Komerční bance připadly všechny pobočky SBČS v České republice. V roce 2001 odkoupila skupina Sociétés Générale 60 % podíl v bance.

Komerční banka drží nadpoloviční podíl u svých dceřiných společností a 49 % podíl u přidružené společnosti Komerční pojišťovna a. s. Podílí se také na základním kapitálu 33 % ve společnosti Bankovní identita a. s. a 20 % ve společnosti Czech Banking Credit Bureau a.s.

Tabulka 4 Základní fakta o Komerční bance

Počet klientů Komerční banky	2 361 mil.
Počet zaměstnanců Komerční banky	8 492
Počet poboček	215
Počet bankomatů a transakčních terminálů	852

Zdroj: kb.cz, 2023

Čtvrtá tabulka shrnuje základní údaje o Komerční bance.

4.1.3 Moneta Money bank

Zdroj (moneta.cz, 2023) uvádí, že Moneta Money Bank byla založena v roce 1998 jako GE Capital Bank, kdy americká korporace General Electric (GE) vstoupila se svou divizí GE Capital Bank na český trh. V roce 2008 se z banky GE Capital Bank

stala GE Money Bank. V roce 2016 vstoupila česká GE Money Bank na burzu a stala se ryze českou bankou MONETA Money Bank. V dubnu 2020 Moneta zdvojnásobila svůj podíl na hypotečním trhu a vstoupila na trh stavebního spoření akvizicí Wüstenrot – stavební spořitelny a Wüstenrot hypoteční banky. V červenci 2020 došlo k přejmenování stavební spořitelny na MONETA Stavební Spořitelna a 1. 1. 2021 byla dokončena fúze hypoteční banky, která se stala součástí Moneta Money Bank. Jedná se o nezávislou českou bankou, jejíž akcie jsou veřejně obchodované. Ke 31. 12. 2022 měla banka více než 22 tisíc akcionářů ze 40 zemí a tržní kapitalizace dosáhla výše 38,8 miliard Kč.

Tabulka 5 Základní fakta o Moneta Money bank

Počet klientů Moneta Money bank	1,4 mil.
Počet zaměstnanců Moneta Money bank	2 500
Počet poboček	150
Počet bankomatů a transakčních terminálů	550

Zdroj: moneta.cz, 2023

V tabulce číslo 5 jsou shrnuta základní fakta o bance Moneta Money bank.

4.2 Srovnání hypotečních úvěrů jednotlivých bank

4.2.1 Česká spořitelna

Hypotéka

Zdroj (csas.cz, 2023) uvádí, že Česká spořitelna poskytuje na bydlení úvěr ve výši až 90 % hodnoty nemovitosti. Úroková sazba hypotéky se pohybuje od 5,94 % ročně při osmileté fixaci. Vyřízení hypotéky je zdarma a její správa za 150 Kč měsíčně. Lze ji čerpat druhý den od podpisu úvěrové smlouvy. Dále Česká spořitelna nabízí klientům využívajícím u ní běžný účet slevu na úrokové sazbě ve výši 0,5 % a také refinancování online.

Americká hypotéka

Pokud se jedná o americkou hypotéku zdroj (csas.cz, 2023) uvádí, že úroková sazba je možná od 6,44 % p. a. s poplatkem ve výši 6 000 Kč za vyřízení úvěru. Správa úvěru pak dále za měsíční poplatek 97 Kč. K americké hypotéce lze také sjednat několik variant pojištění.

Hypoúvěr od buřinky

Dále také Česká spořitelna (csas.cz, 2023) poskytuje takzvaný hypoúvěr, který nabízí fixaci na 3, 6 nebo 10 let, nevyžaduje podmínku předchozího spoření a zaručuje maximální výši úroku 7 %.

4.2.2 Komerční banka

Hypotéka

Zdroj (kb.cz, 2023) uvádí, že Komerční banka poskytuje úrok 5,99 % při splnění následujících podmínek:

- Směrování příjmů na účet vedený u Komerční banky;
- Výše hypotéky alespoň 4 000 000 Kč nebo příjem domácnosti alespoň 80 000 Kč;
- Uzavření smlouvy o rizikovém životním pojištění u Komerční pojišťovny, a. s.;
- Uzavření smlouvy o pojištění nemovitosti u Komerční pojišťovny, a. s.

Dále také Komerční banka nabízí možnost splatit každý rok 25 % hypotéky zdarma. Vyhodnocení žádosti o úvěr vyjde na 2 900 Kč, vyhodnocení rizik spojených s bytovou jednotkou či domem pak buď na 1 000 Kč nebo 4 500 Kč, jedná se o zrychlené nebo standardní. Čerpání a zpráva úvěru jsou zdarma.

Americká hypotéka

Pokud se jedná o americkou hypotéku zdroj (kb.cz, 2023) popisuje, že Komerční banka ji nabízí až do výše 10 000 000 Kč. Je možné ji splácet až 20 let a půjčka dosahuje maximální výše 70 % ceny nemovitosti. Půjčku je možné čerpat až do 24 měsíců od podpisu smlouvy. Vyhodnocení žádosti o úvěr vyjde na 2 900 Kč, čerpání a zpráva úvěru jsou zdarma.

4.2.3 Moneta Money bank

Hypotéka

V případě této banky (moneta.cz, 2023) je možné sjednat hypoteční úvěr zcela online. Roční úroková sazba se pohybuje od 7,04 % až po 5,59 % v závislosti na době fixace, a to od jednoho roku až po 10 let. Zpracování a vedení úvěru je zdarma, poplatek za posouzení vhodnosti zástavy poté za 2 500 Kč.

Americká hypotéka

Moneta Money bank (moneta.cz, 2023) dále nabízí až 70 % odhadní ceny nemovitosti s úrokem od 6,69 %. Minimální částka k zapůjčení je 300 000 Kč a každý rok je možné splatit až 50 % z výše půjčené částky zdarma. Výpis z katastru a vedení hypotéky jsou též zdarma. Zpracování úvěru vyjde na 2 900 Kč a posouzení vhodnosti zástavy poté na 2 500 Kč.

4.3 Modelový příklad

Pro modelový příklad byla zvolena rodina Vokounových. Pan Vokoun, kterému je 35 let má měsíční příjem 42 000 Kč a příjem jeho manželky paní Vokounové, které je 32 let činí 26 500. Děti nemají. Bydlí spolu v pronajatém bytě v Praze, ale chtěli by si pořídit vlastní dům poblíž Hradce Králové. Dům, který si manželé Vokounovi vybrali byl oceněn hodnotou 5 000 000 Kč. Pan Vokoun má stavební spoření, na kterém má uloženo 900 000 Kč a paní Vokounová má na svém spořicímu účtu naspořeno 200 000 Kč. Manželé neplánují rekonstrukci, tudíž vloží své úspory do koupě domu. Mají tedy naspořeno 1 100 000 Kč a potřebují si půjčit 3 900 000 Kč. Jejich měsíční výdaje zahrnující nájem bytu, provoz vozidla, výdaje za potraviny, náklady na energie a ostatní, dohromady činí 35 000 Kč, z toho nájemné 18 000 Kč.

4.3.1 Hypotéka od České spořitelny

U České spořitelny dosáhnou manželé Vokounovi na maximální výši úvěru vůči hodnotě nemovitosti na 80 %. RPSN by v tomto případě bylo 6,20 % a celková splatná částka 8 443 440 Kč.

Tabulka 6 Propočet hypotečního úvěru od České spořitelny

Cena nemovitosti	5 000 000 Kč
Kolik je potřeba půjčit	3 900 000 Kč
Doba splácení	30 let
Fixace	10 let
Měsíční splátka	23 454 Kč
Roční úroková sazba	5,94 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě bankovní kalkulačky (csas.cz, 2023)

4.3.2 Hypotéka od Komerční banky

V případě hypotečního úvěru poskytnutého Komerční bankou by výše RPSN byla 6,80 % a celková splatná částka ve výši 8 950 943,06 Kč.

Tabulka 7 Propočet hypotečního úvěru od Komerční banky

Cena nemovitosti	5 000 000 Kč
Kolik je potřeba půjčit	3 900 000 Kč
Doba splácení	30 let
Fixace	10 let
Měsíční splátka	23 884 Kč
Roční úroková sazba	6,19 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě bankovní kalkulačky (kb.cz, 2023)

4.3.3 Hypotéka od Moneta Money bank

Pokud se jedná o hypoteční úvěr od Moneta Money bank výše RPSN by byla 5,95 % a celková splatná částka 8 251 921 Kč.

Tabulka 8 Propočet hypotečního úvěru od Moneta Money bank

Cena nemovitosti	5 000 000 Kč
Kolik je potřeba půjčit	3 900 000 Kč
Doba splácení	30 let
Fixace	10 let
Měsíční splátka	22 859 Kč
Roční úroková sazba	5,79 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě bankovní kalkulačky (moneta.cz, 2023)

4.3.4 Vyhodnocení nejvhodnější hypotéky

Propočty jednotlivých hypotečních úvěrů od tří vybraných bank ukázaly, že nejlepší možnou variantou pro manžele Vokounovi se stal hypoteční úvěr od banky Moneta Money bank. Jako nejhorší možná varianta vyšel hypoteční úvěr od Komerční banky, a to s roční úrokovou sazbou o 0,4 % vyšší než u nejlepší varianty. Dále s měsíční splátkou o 1 025 Kč vyšší oproti nejlepší variantě a s RPSN o 0,85 % vyšším. Při volbě hypotečního úvěru od Moneta Money bank by tedy manželé Vokounovi zaplatili o 699 022,06 Kč méně na celkové splatné částce oproti nejhorší variantě.

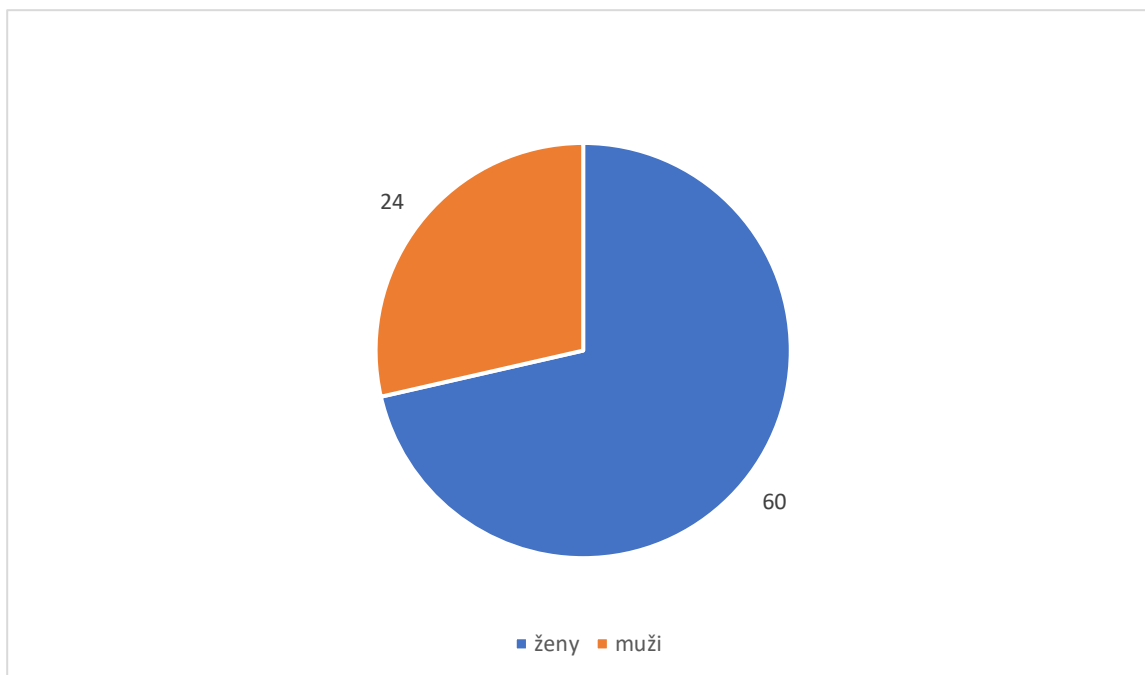
Jelikož se jedná o modelový příklad, situace byla pro účely této práce zjednodušena. V realitě by mohly nastat situace, kdy například manželé nemají naspořeno tolik, kolik by potřebovali. Bylo by tedy nutné vzít si k hypotéce ještě půjčku. Manželé jsou zatím bezdětní, ale je možné, že v průběhu splácení si děti pořídí. Může se stát, že už by nebyli schopni hypotéku splácet z důvodu nedostatku finančních prostředků. Banky také před poskytnutím hypotečního úvěru ověřují bonitu klientů. Manželé Vokounovi by tak mohli od banky dostat úrok vyšší z důvodu, že by se jednalo o jejich první úvěr v životě. Pro banky je toto riziko, jelikož neví, jak spolehlivě takový klient bude úvěr splácet.

4.4 Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření bylo provedeno pomocí Survio (survio.cz, 2023), které je vhodné pro sběr dat a následné grafické zpracování výsledků šetření. Dotazníkové šetření obsahovalo celkem 18 otázek a zúčastnilo se ho 84 respondentů. Všechny otázky v dotazníku byly uzavřené, respondenti tedy mohli vybírat z nabídky jednu nebo více odpovědí. Šetření se nejprve zaměřuje na obecné informace o respondentovi jako je věk či pohlaví. Dále pak zjišťuje, zda má respondent hypoteční úvěr nebo ne a poté se zaměřuje na konkrétní informace o hypotečním úvěru daného respondenta. Cílem šetření bylo zjistit, v jaké situaci vzhledem k financování vlastního bydlení se nacházejí občané České republiky.

4.4.1 Vyhodnocení dotazníku

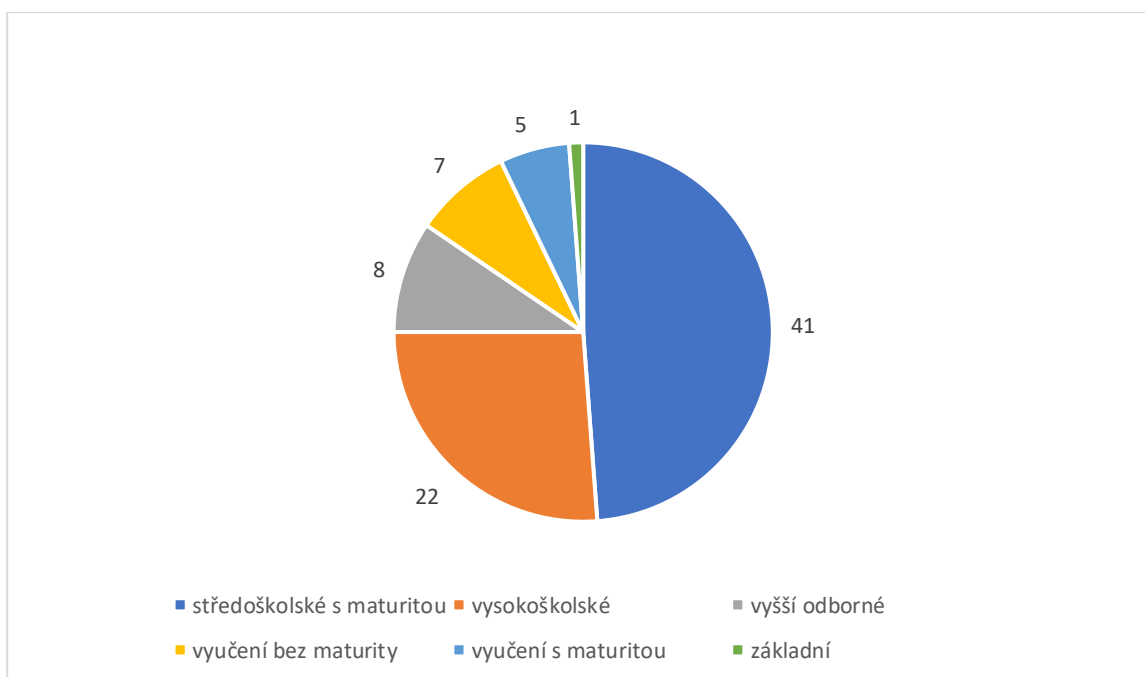
Graf 1 1. otázka – Jaké je Vaše pohlaví



Zdroj: vlastní zpracování

Na grafu číslo jedna lze vidět, že většina respondentů byly ženy. Z celkových 84 respondentů bylo 60 žen (71,4 %) a 24 (28,6 %) mužů.

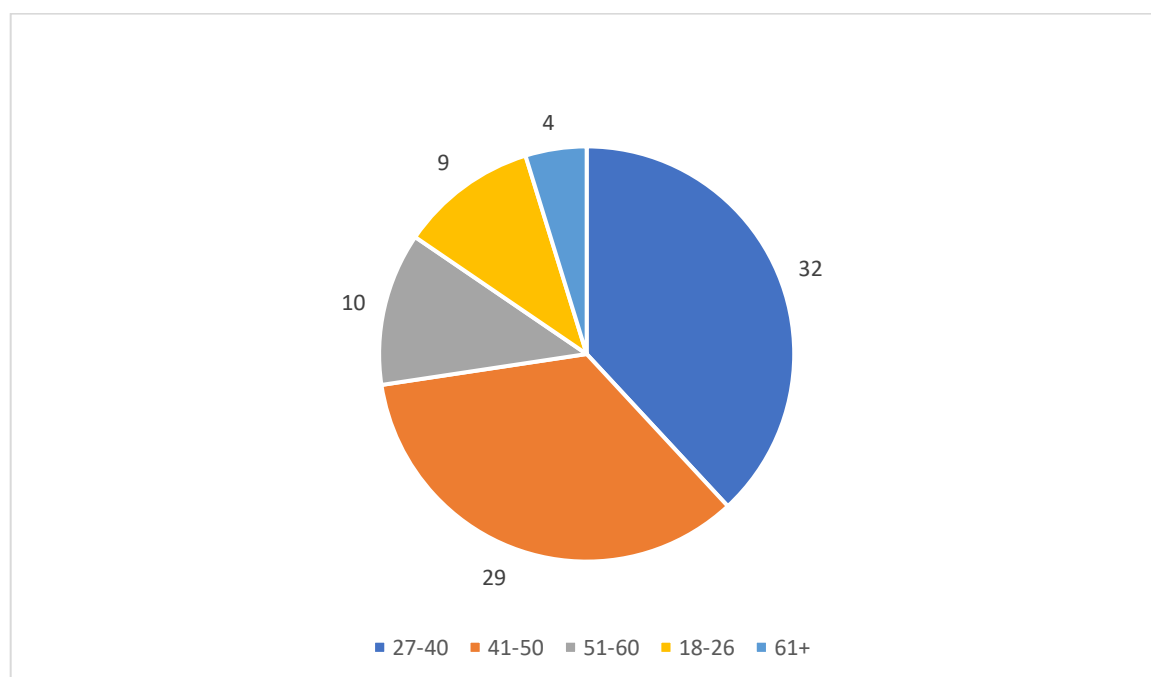
Graf 2 2. otázka – Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka druhá se zaměřuje na nejvyšší dosažené vzdělání respondenta. Největší počet respondentů odpověděl, že má nejvyšší vzdělání středoškolské s maturitou, a to konkrétně 41 (48,8 %). Druhé nejvyšší dosažené vzdělání je vysokoškolské, a to u 22 respondentů (26,2 %). Dále pak vyšší odborné s 8 respondenty (9,5 %), vyučení bez maturity se 7 respondenty (8,3 %), vyučení s maturitou s 5 respondenty (6 %) a základní vzdělání s jedním (1,2 %).

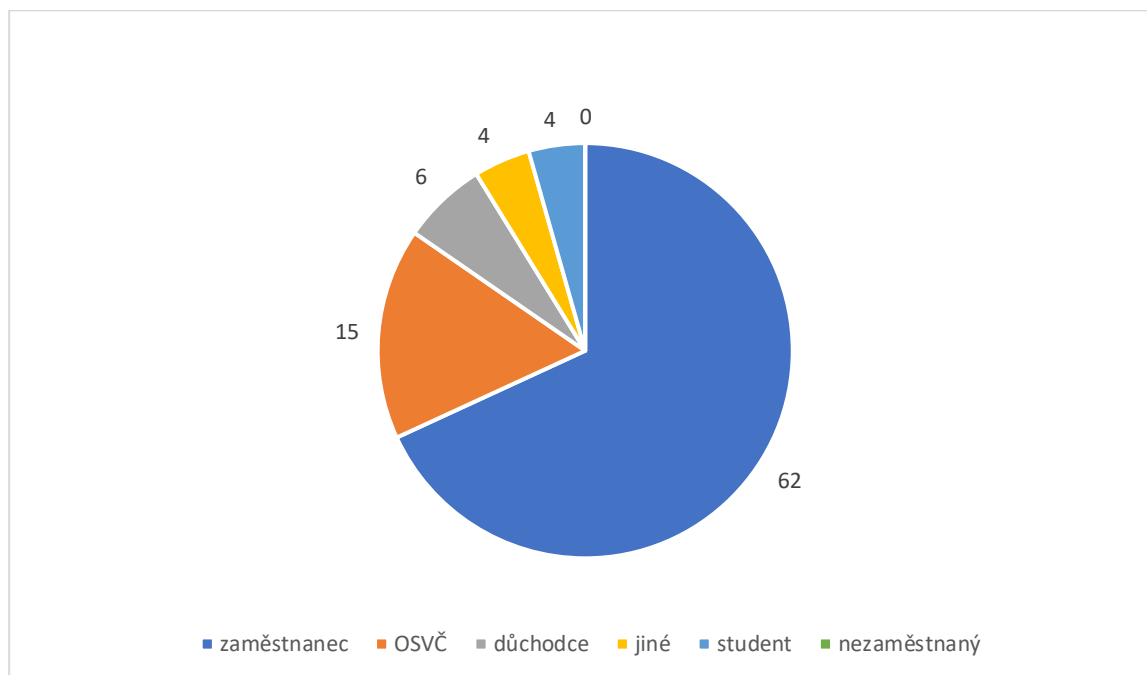
Graf 3 3. otázka – Kolik Vám je let



Zdroj: vlastní zpracování

Třetí otázka zjišťovala věk respondentů. Největší zastoupení bylo u dotazovaných v rozmezí 27-40 let a to konkrétně 32 (38,1 %), což poukazuje na to, že financování vlastního bydlení hypotékou nejvíce řeší mladí lidé. Mezi 41-50 rokem se nachází 29 respondentů (34,5 %), mezi 51-60 dále pak 10 respondentů (11,9 %), v nejnižší věkové kategorii poté 9 respondentů (10,7 %) a starších lidí než 61 pouze 4 (4,8 %).

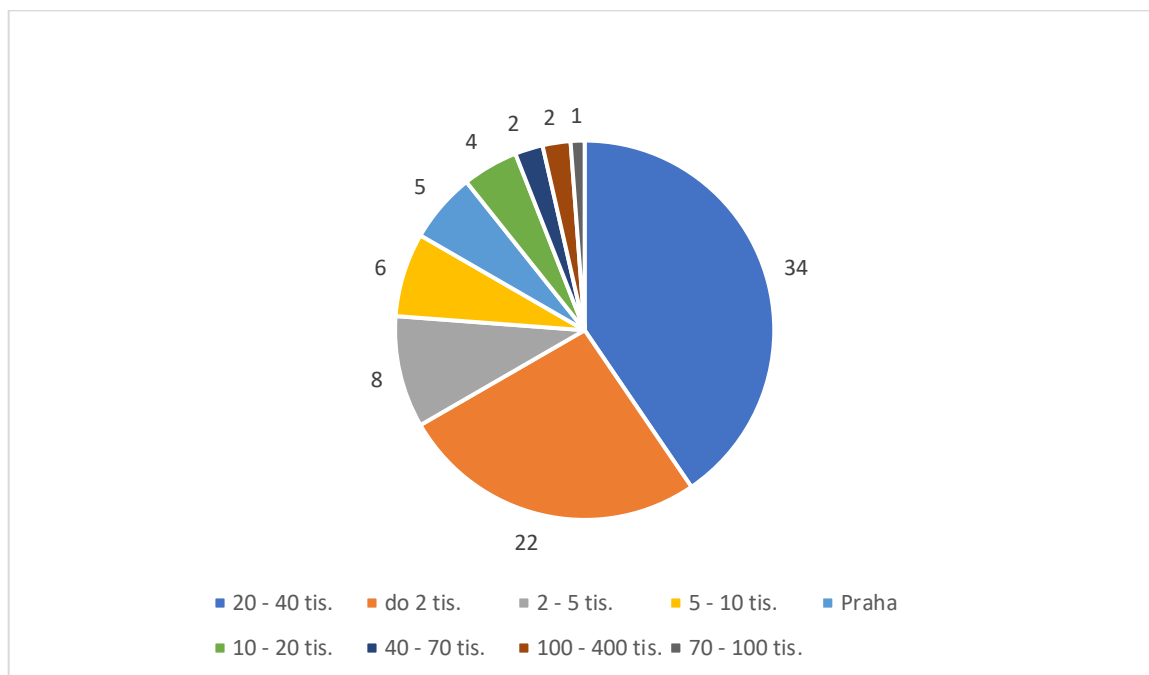
Graf 4 4. otázka – Jste



Zdroj: vlastní zpracování

Čtvrtá otázka se zaměřuje na hlavní zdroj příjmů respondentů. V tomto případě velká většina dotazovaných odpověděla, že jsou v zaměstnaneckém poměru, konkrétně 62 (73,8 %). Z toho vyplývá, že lidé s jistým příjmem si spíše využijí možnost hypotečního úvěru a mají jistotu, že budou moci splácet. Dále 15 respondentů (17,9 %) odpovědělo, že jsou osoby samostatně výdělečně činné, 6 (7,1 %) je v důchodu, 4 studenti (4,8 %) a 4 (4,8 %) odpověděli jiné. Nikdo z respondentů není nezaměstnaný. Rozložení zaměstnanců a OSVČ v dotazníku odpovídá údajům Českého statistického úřadu z roku 2019 (czso.cz, 2023).

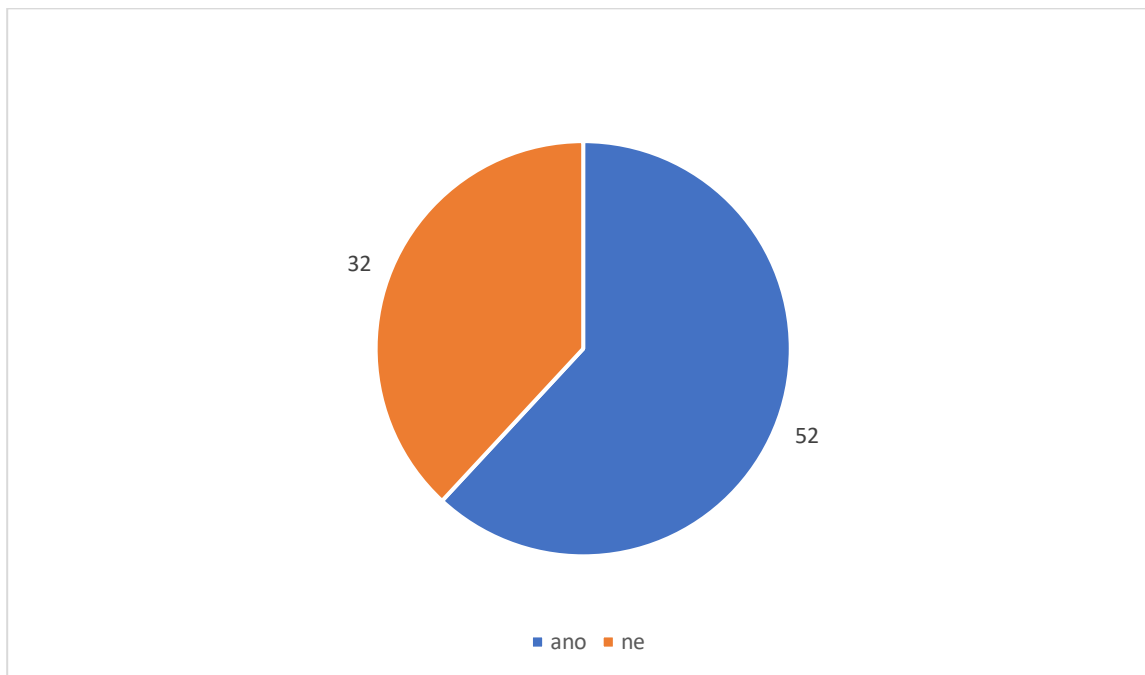
Graf 5 5. otázka – Žijete v obci



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka pátá zjišťuje, v jak velké obci respondenti žijí. Nejvíce jich žije v obcích s 20–40 tisíci obyvateli, a to 34 (40,5 %). Dále 22 respondentů (26,2 %) žije v obci s méně než 2 000 obyvateli, 8 (9,5 %) odpovědělo, že žijí v obci mezi 2–5 tisíci obyvateli, 6 (7,1 %) poté v obci s 5–10 tisíci obyvateli. Pouze 5 respondentů (6 %) uvedlo, že bydlí v Praze a zbylých 9 (10,7 %) pak ve větších městech. Z výsledků vyplývá, že většina lidí bydlí v menších obcích nebo městech, to může být z důvodu nižších cen nemovitostí v těchto oblastech. Stále více mladých lidí volí spíše bydlení v obcích či menších městech v dobré dojezdové vzdálenosti od většího města.

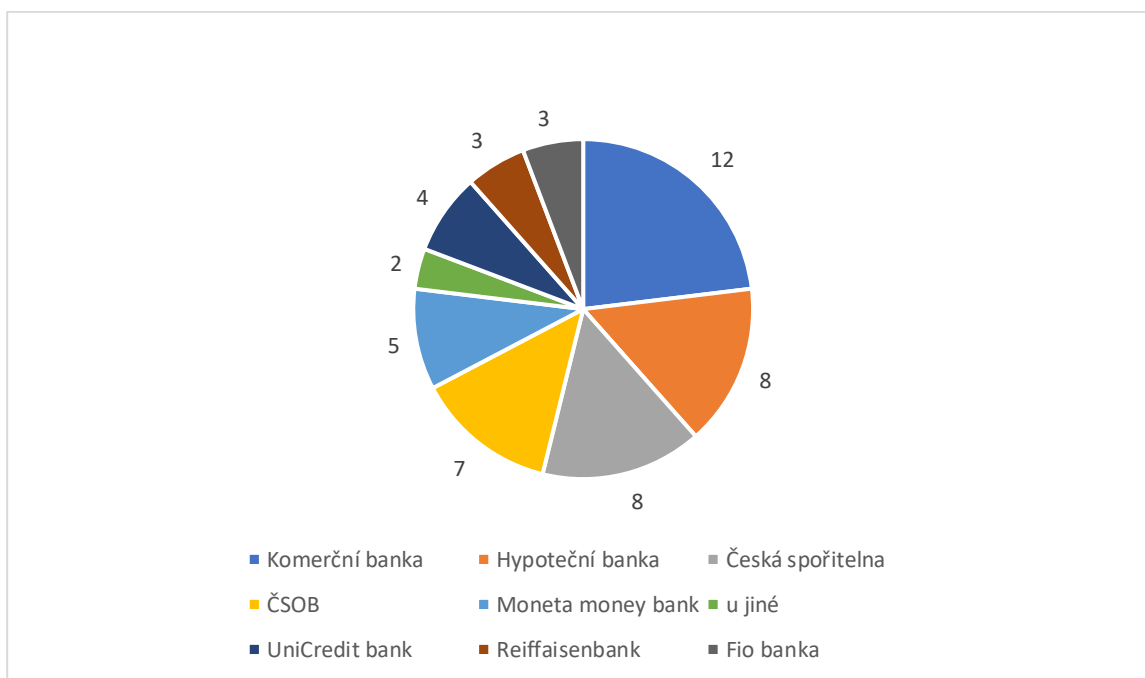
Graf 6 6. otázka – Máte hypoteční úvěr



Zdroj: vlastní zpracování

Od šesté otázky se dotazník zaměřuje výhradně na problematiku hypotečních úvěrů. Nyní dotazník zjišťuje, zda respondenti mají hypoteční úvěr. Většina odpověděla, že hypoteční úvěr mají a to konkrétně 52 (61,9 %). Zbýlých 32 (38,1 %) z oslovených odpovědělo, že hypoteční úvěr nemají.

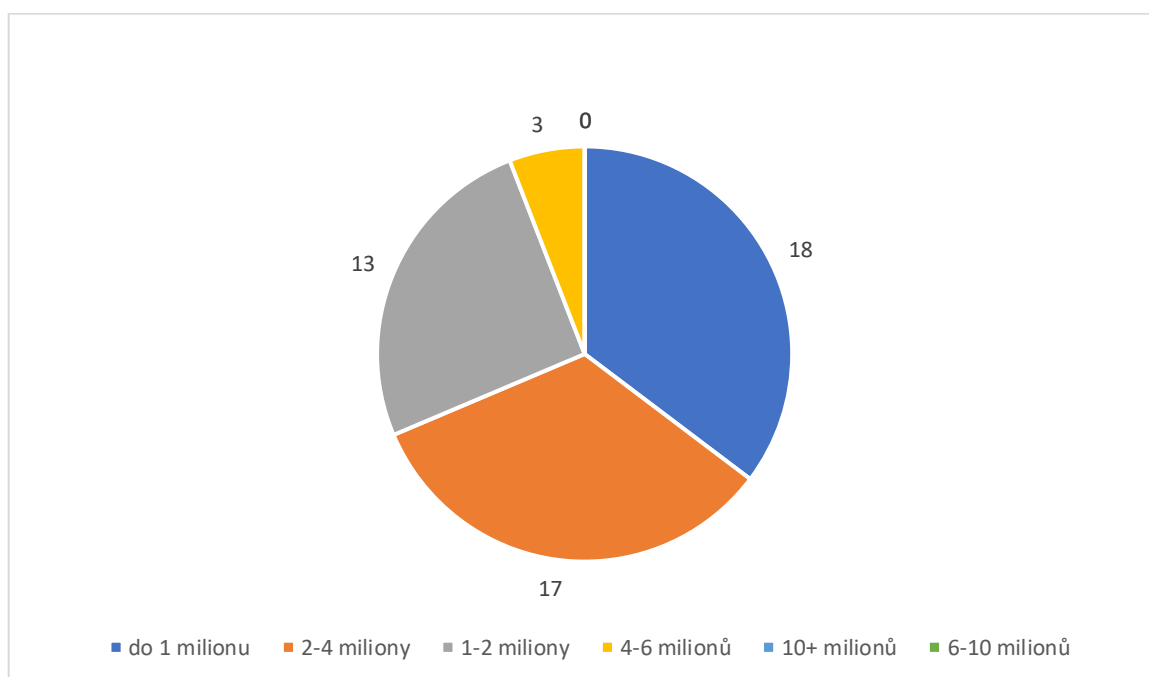
Graf 7 7. otázka – Pokud ano, u jaké banky



Zdroj: vlastní zpracování

Tato otázka se zaměřuje na to, u jaké banky mají respondenti sjednaný hypoteční úvěr. Většina respondentů volila banky, které i v průzkumu vyšly jako banky s největším počtem prodaných hypoték. 12 respondentů (23,1 %) má hypotéku u Komerční banky, 8 (15,4 %) poté u Hypoteční banky a 8 (15,4 %) u České spořitelny. Dále 7 respondentů (13,5 %) má hypotéku sjednanou u ČSOB, 5 (9,6 %) u Moneta Money bank a zbytek (23 %) u spíše menších bank.

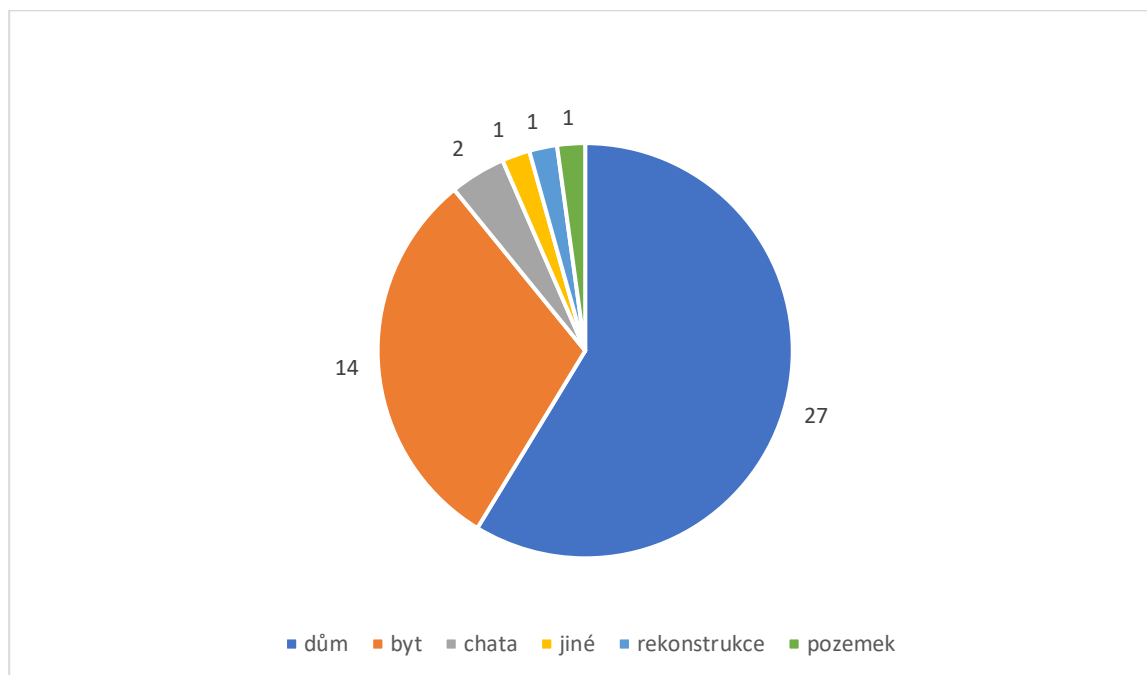
Graf 8 8. otázka – Do jaké výše máte hypoteční úvěr



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka číslo osm zjišťuje výši hypotečního úvěru respondentů. Největší zastoupení má částka nižší, než je jeden milion Kč, to odpovědělo 18 respondentů (35,3 %). Dále pak 17 respondentů (33,3 %) uvedlo, že mají hypoteční úvěr v rozmezí mezi 2-4 miliony Kč. Mezi 1-2 miliony Kč odpovědělo 13 lidí (25,5 %) a 3 lidé (5,9 %) mají hypotéku v rozmezí 4-6 milionů Kč. Je patrné, že většina odpovídajících si vzalo úvěr spíše v nižších hodnotách a nikdo neodpověděl, že má hypoteční úvěr vyšší než 6 milionů Kč. V návaznosti na geografické rozložení respondentů, převážně z Karlovarského kraje údaje odpovídají spíše nižším cenám nemovitostí.

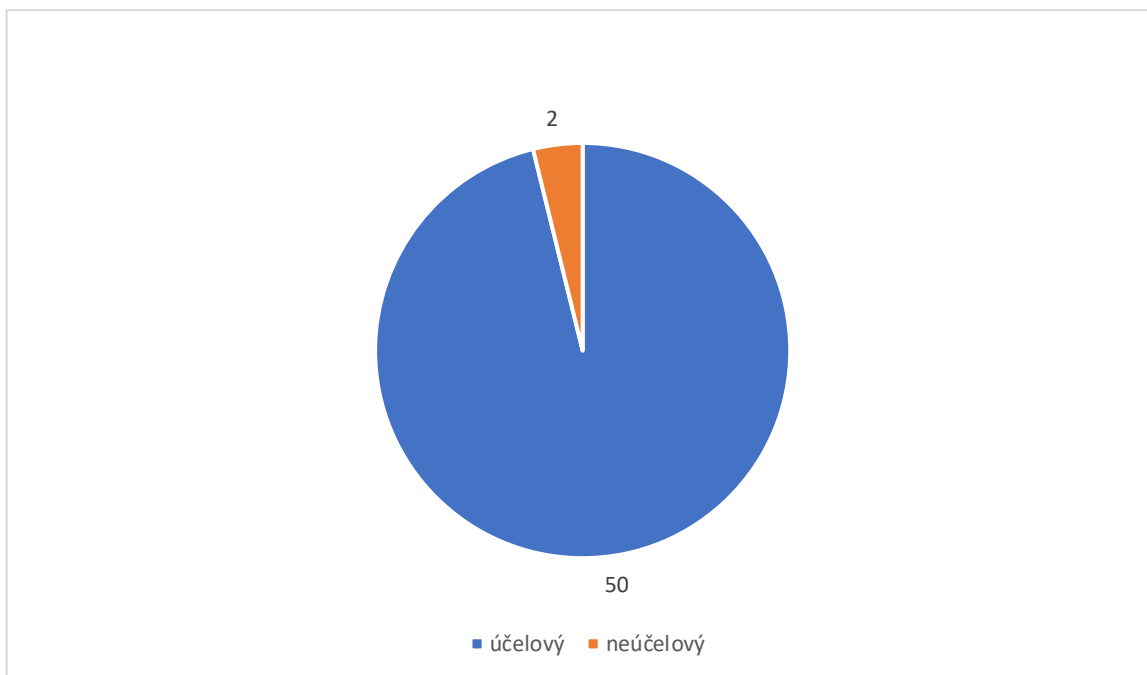
Graf 9 9. otázka – Na co Vám byl hypoteční úvěr poskytnut



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka devátá se zaměřuje na účel úvěru, tedy na co byl respondentům úvěr poskytnut. Z velké části se jednalo o dům, to u 27 respondentů (58,7 %). Dále o byt u 14 respondentů (30,4 %). Zbytek (10,9 %) se rozdělil mezi chaty, jiné, rekonstrukce a pozemky. Jelikož nejvíce si respondenti půjčovali na domy či byty, jsou částky úvěrů poněkud nízké. To však může odpovídat cenám nemovitostí v Karlovarském kraji před několika lety.

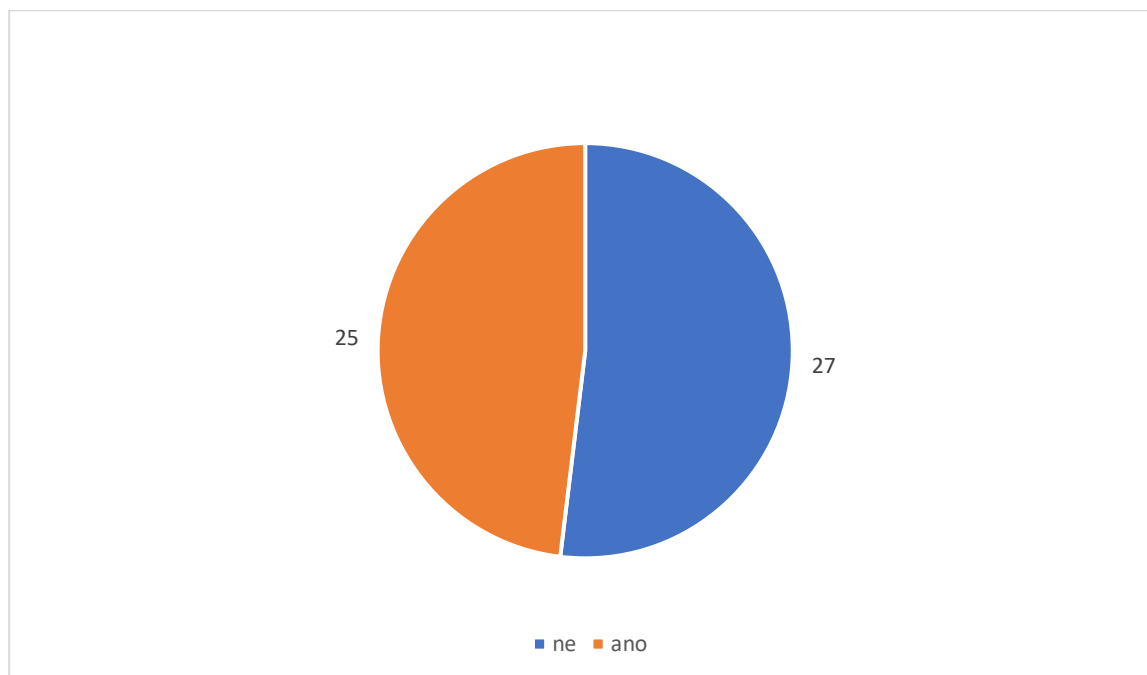
Graf 10 10. otázka – O jaký typ úvěru se jedná



Zdroj: vlastní zpracování

V další otázce respondenti odpovídali, zda je hypoteční úvěr, který jim byl poskytnut účelový či nikoliv. Naprostá většina, tedy 50 lidí (96,2 %) mají účelový úvěr a pouze 2 (3,8 %) neúčelový, jedná se o americkou hypotéku. To odpovídá předchozím odpovědím, na co byl úvěr poskytován.

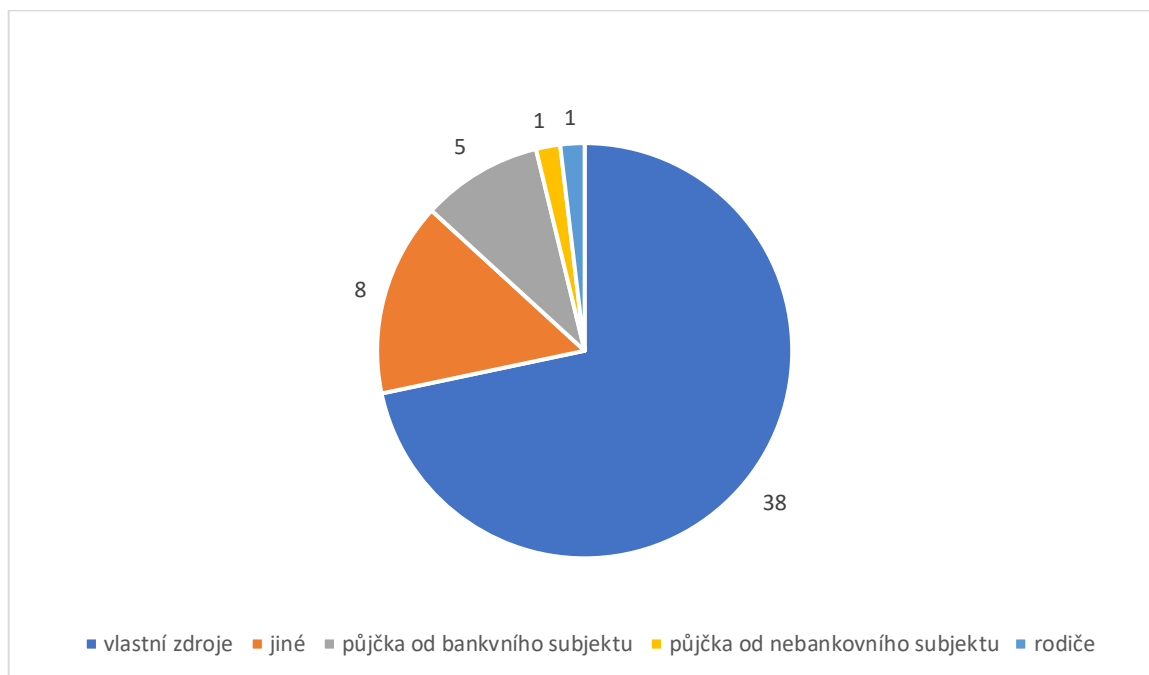
Graf 11 11. otázka – Byl Vám úvěr poskytnut na celou nemovitost



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka jedenáctá zjišťuje, zda byl respondentům úvěr poskytnut v celkové hodnotě nemovitosti. Z odpovědí je zřejmé, že více lidem, konkrétně 27 (51,9 %) nebyl úvěr poskytnut na celou nemovitost, museli ji tedy financovat i z jiných zdrojů. To může být z důvodu, že banky často poskytují úvěry do 80 % nebo 90 % hodnoty nemovitosti. Zbylým 25 (48,1 %) byl úvěr poskytnut na celou nemovitost. Výsledky jsou však s velmi nepatrným rozdílem. To by znamenalo, že respondenti, kteří uvedli, že jim byl úvěr poskytnut ve výši celé nemovitosti si ho brali v době, kdy banky poskytovali úvěry do 100 % hodnoty nemovitosti, nebo použili další nemovitost jako zástavu a splnili tak výši LTV.

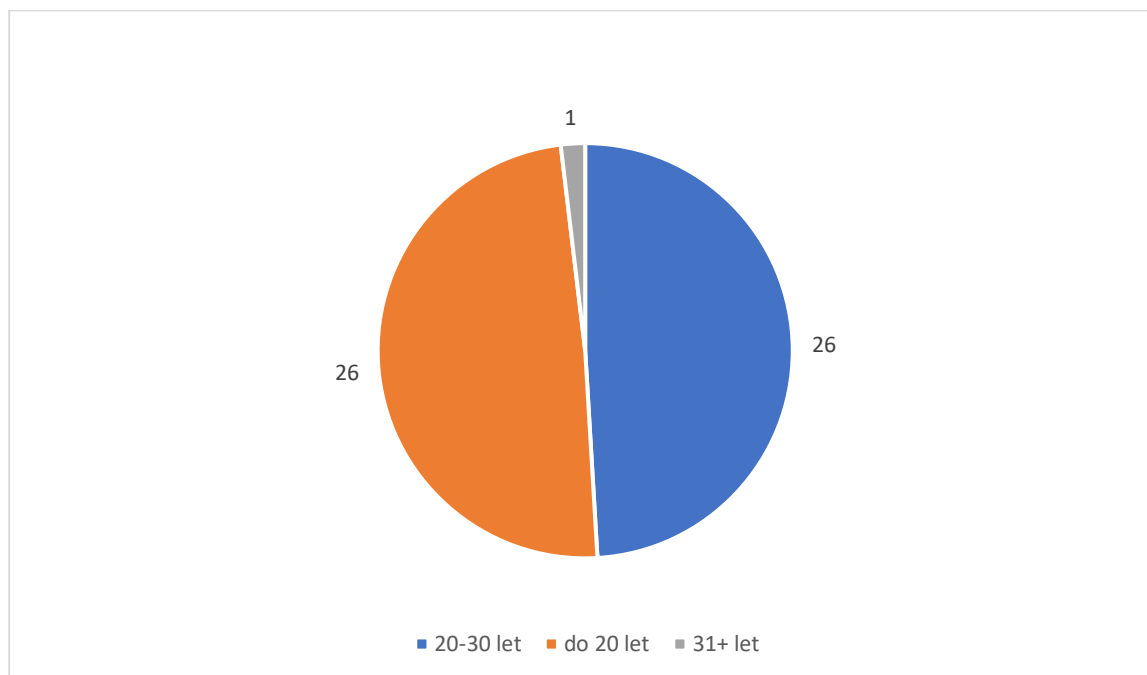
Graf 12 12. otázka – Z jakých zdrojů byla financována zbývající hodnota nemovitosti



Zdroj: vlastní zpracování

Tato otázka se zaměřuje na to, z jakých zdrojů respondenti financovali nemovitost, jestliže jim nebyl úvěr poskytnut v celkové hodnotě nemovitosti. Ve velké většině případů se jednalo o financování z vlastních zdrojů, a to u 38 respondentů (71,7 %). 8 respondentů (15,1 %) uvedlo z jiných zdrojů a zbytek (13,2 %) pak půjčku od bankovního či nebankovního subjektu či od rodičů.

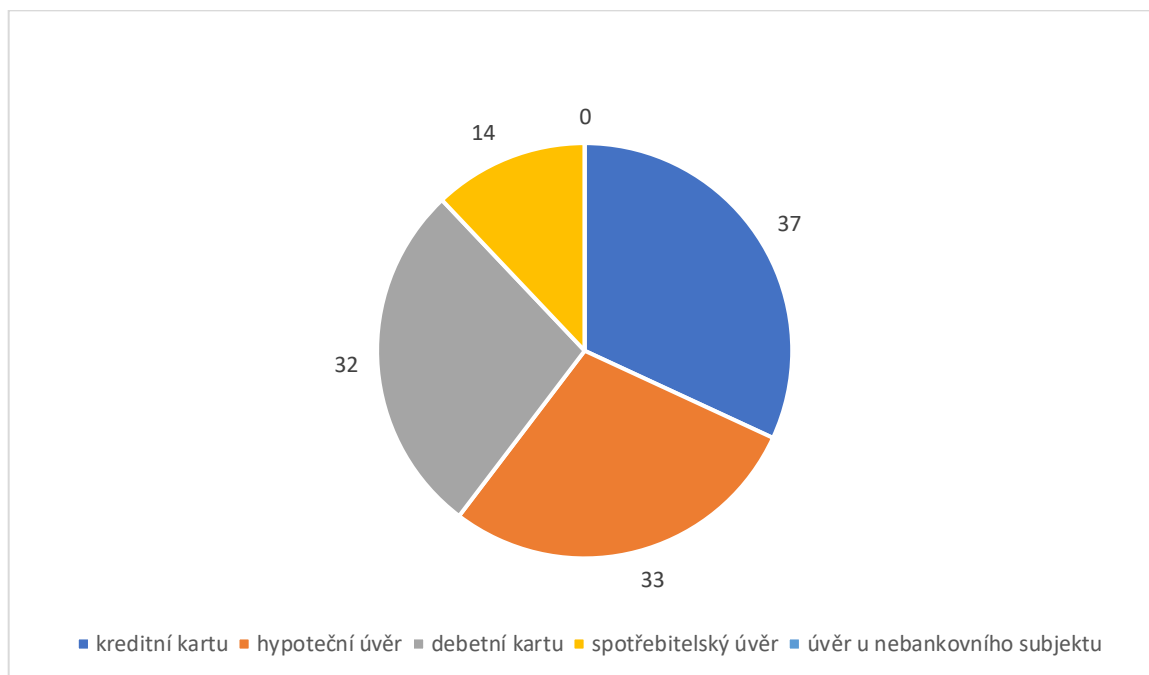
Graf 13 13. otázka – Na jakou dobu máte hypoteční úvěr



Zdroj: vlastní zpracování

Další otázka dotazníku zjišťuje na jak dlouhou dobu byl respondentům hypoteční úvěr poskytnut. 26 respondentů (49,1 %) odpovědělo, že jim byl úvěr poskytnut na dobu mezi 20-30 lety, dalším 26 (49,1 %) byl poskytnut na dobu kratší, než je 20 let a pouze jednomu (1,9 %) byl úvěr poskytnut na dobu delší než 31 let. Jelikož si respondenti brali úvěr v relativně nižších částkách, nemusejí splácet tak dlouhou dobu.

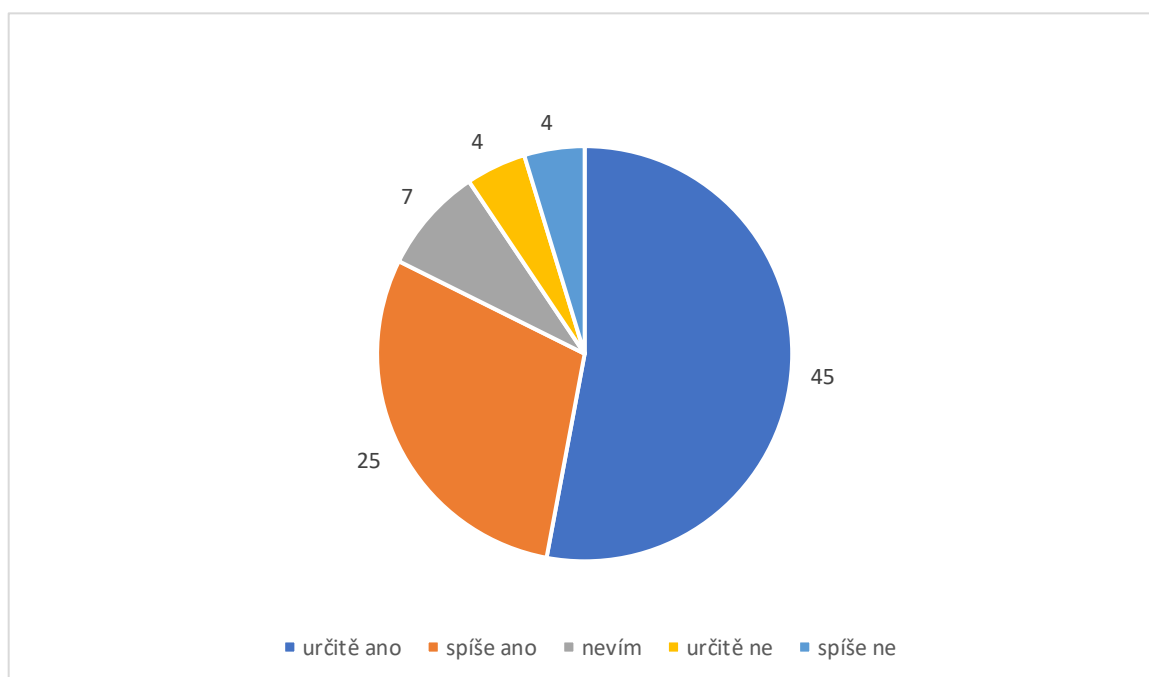
Graf 14 14. otázka – V současné době máte



Zdroj: vlastní zpracování

Následující otázka zjišťuje, jakou jinou službu bank respondenti využívají mimo hypoteční úvěr. Nejčtenějšími odpověďmi byla kreditní karta, kterou využívá 37 respondentů a debetní karta kterou využívá 32 respondentů. Dále spotřebitelský úvěr využívá 13 respondentů.

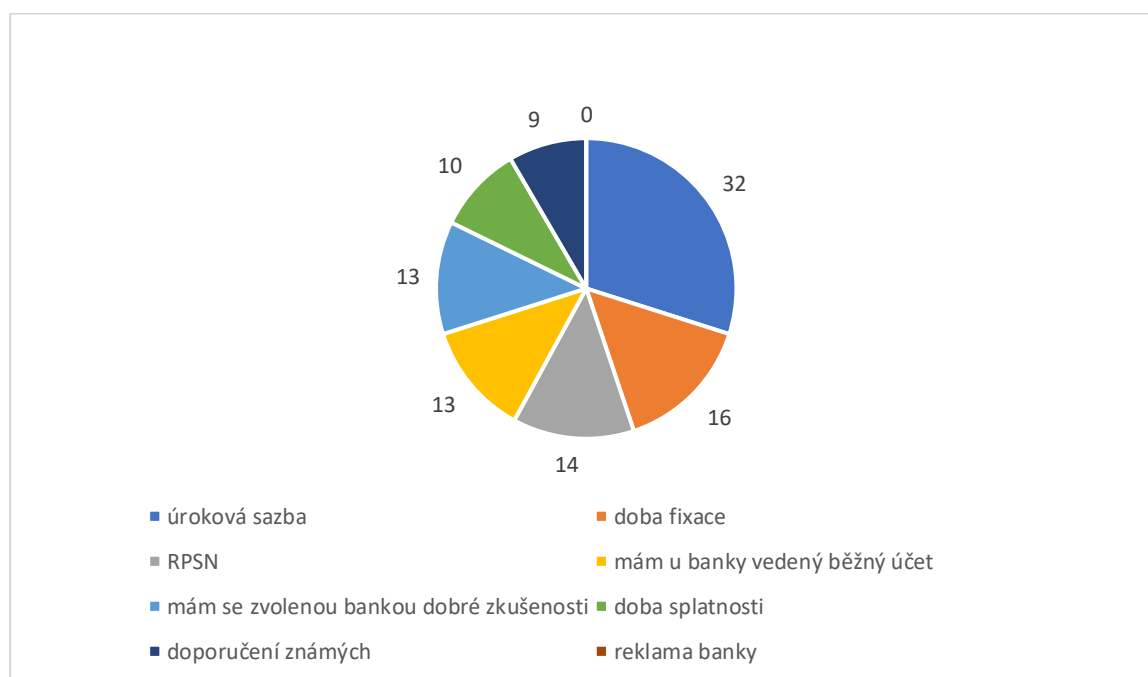
Graf 15 15. otázka – Myslíte si, že hypoteční úvěr je lepší – méně nákladný, než financování bydlení pronájmem



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka patnáctá se zaměřuje na názor klientů na hypoteční úvěr ve srovnání s financováním vlastního bydlení pomocí pronájmu. Naprostá většina klientů souhlasila s názorem, že hypoteční úvěr je lepší nežli pronájem, a to v zastoupení určitě ano 45 respondentů (53,6 %), spíše ano 25 (29,8 %), nevím 7 (8,3 %), spíše ne 4 (4,8 %) a určitě ne 3 respondenti (3,6 %). Je patrné, že většina dotazovaných je toho názoru, že splácet hypotéku, tedy vaše vlastní bydlení je lepší než platit nájem za něco, co není a nebude naše.

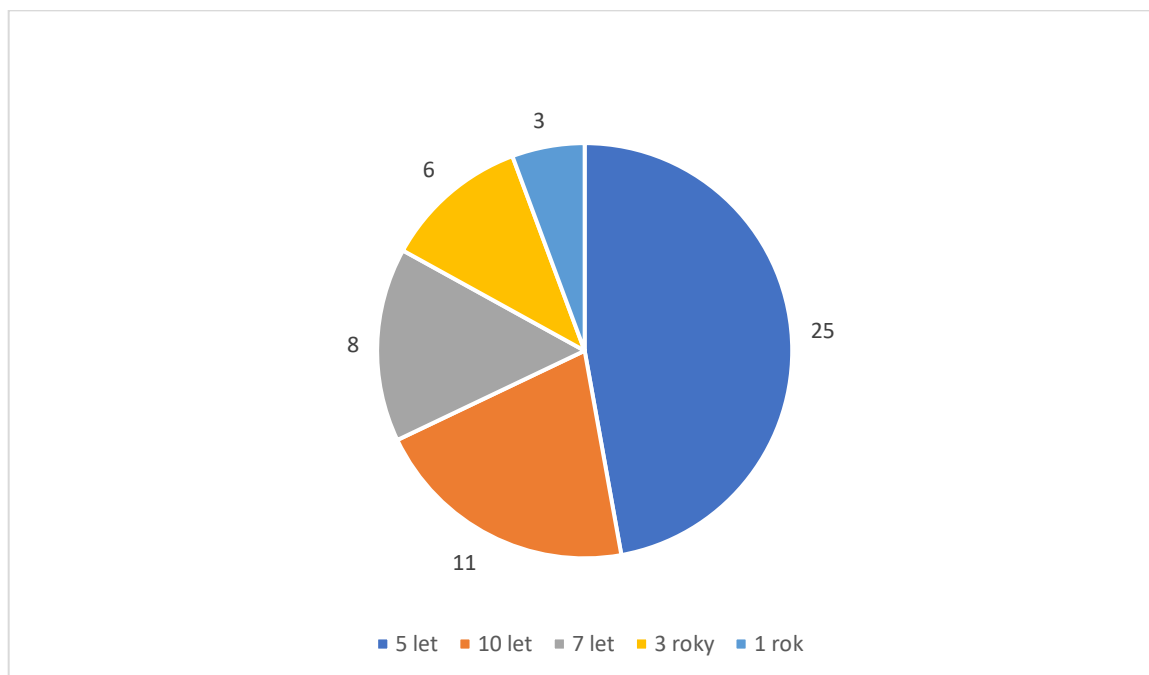
Graf 16 16. otázka – Jaký byl rozhodující faktor při výběru hypotečního úvěru



Zdroj: vlastní zpracování

Tato otázka zkoumá problematiku rozhodujících faktorů při výběru hypotéky. Je zjevné, že pro většinu respondentů je nejvíce důležitá výše úrokové sazby, to odpovědělo 32 lidí. Úroková sazba je totiž největším marketingovým nástrojem bank, jak získat nové klienty. Zbylé odpovědi byly vesměs vyrovnané a nikoho nepřesvědčila reklama banky.

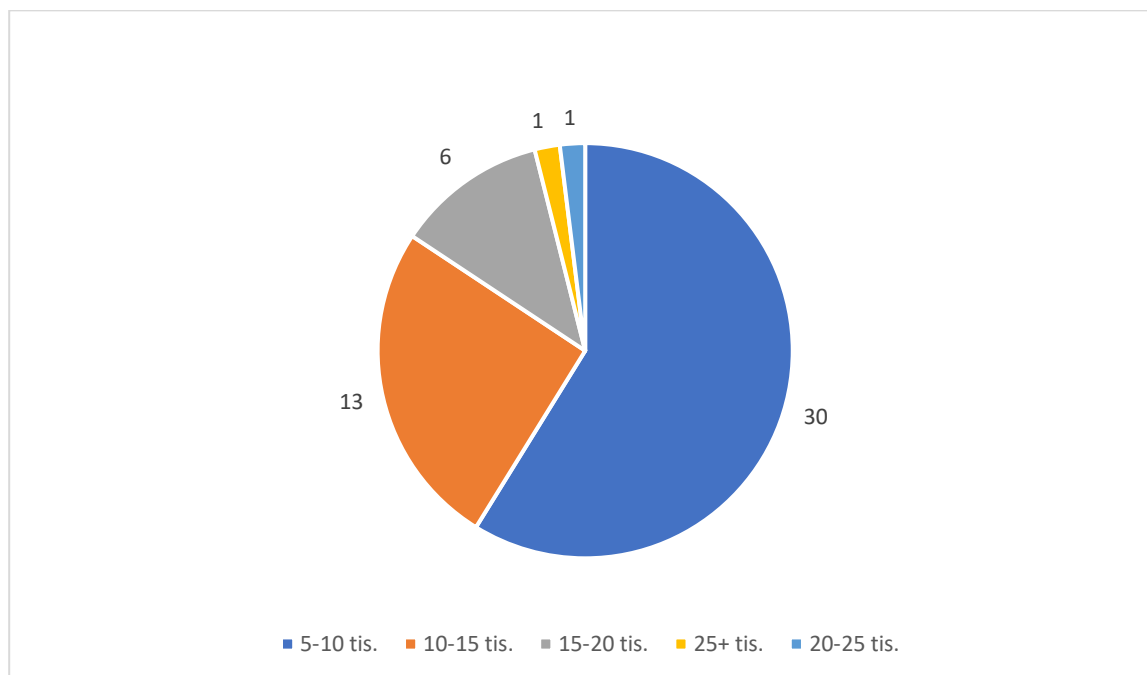
Graf 17 17. otázka – Jaká je doba fixace úroku hypotečního úvěru



Zdroj: vlastní zpracování

Sedmnáctá otázka zjišťuje dobu fixace úroku hypotečního úvěru. Nejčetnější odpovědí byla doba fixace na 5 let, a to v zastoupení 25 respondentů (47,2 %). Dále pak 11 respondentů (20,8 %) odpovědělo 10 let, 8 (15,1 %) odpovědělo 7 let, 6 (11,3 %) odpovědělo 3 roky a 3 (5,7 %) odpověděli 1 rok. Pětiletou fixaci zvolilo nejvíce respondentů, to může být z důvodu, že pro ni v minulosti byla nejnižší úroková sazba, zatímco desetileté fixace měli sazbu vyšší. Pro klienty je také přijatelnější plánování krátkodobé, tomu tedy odpovídá pětiletá fixace.

Graf 18 18. otázka – Jaké je výše Vaší měsíční splátky



Zdroj: vlastní zpracování

Poslední otázka dotazníkového šetření zjišťovala výši měsíční splátky respondentů, z čehož valná většina splácí měsíčně částku mezi 5-10 tisící Kč, konkrétně 29 lidí (58,8 %). Tato částka odpovídá výši úvěru většiny respondentů. Dalších 13 (25,5 %) jich poté splácí 10-15 tisíc Kč měsíčně, 6 (11,8 %) splácí 15-20 tisíc Kč měsíčně a 2 (3,9 %) poté více než 20 tisíc Kč.

5 Výsledky a diskuse

5.1 Vyhodnocení situace hypotečního trhu





Hypoteční úvěr je jednou z nejběžnějších možností financování vlastního bydlení, co se týče cizích zdrojů. V posledních letech se úrokové sazby stále zvyšují a vzhledem k současné situaci na trhu můžeme předpokládat, že tomu tak bude i nadále. S rostoucí inflací se také mimo jiné zvyšují i ceny nemovitostí, pro mladé lidi tak bude složitější financovat své bydlení. V dnešní době banky půjčují zpravidla 80 % nebo 90 % hodnoty nemovitosti. Bez vlastních naspořených prostředků tak lidé na hypotéku nebudou schopni dosáhnout.

Na rostoucí inflaci reaguje Česká národní banka tím, že zvyšuje úrokové sazby. Jak vyplývá z dotazníkového šetření, výše úrokové sazby je pro klienty bank nejdůležitějším faktorem. Pokud se tedy sazby zvyšují, může to klienty odradit od hypotečního úvěru.

S končící fixací se někteří mohou dostat do situace, kdy se jim zvedne úroková sazba vůči té předchozí natolik, že nebudou schopni hypotéku splácet. Je proto důležité volit dobu fixace úroku velmi obezřetně. Jak zmiňuje Dobrovolný (2023) pro veřejnost je dlouhodobé plánování složité, volí tedy nejčastěji pětiletou fixaci úroku, což potvrdilo i provedené dotazníkové šetření.

Díky rostoucím sazbám a znovu zavedení ukazatele DTI v roce 2022 a rostoucím cenám nemovitostí se čím dál více potenciálních žadatelů o hypoteční úvěr dostává do situace, že nesplní požadavek banky na příjem nebo výši vlastních zdrojů. Současná situace na hypotečním trhu tak nahrává spíše možnosti pronájmu. To potvrzuje i zdroj (cbaonline.cz), který uvádí, že v lednu letošního roku poklesl počet poskytnutých hypoték o 400 oproti měsíci předchozímu. Zdroj (cbaonline.cz) také uvádí, že průměrný počet nových hypoték v první polovině roku minulého činil přibližně 6 000 a v roce předcházejícím okolo 9 500. Z tohoto údaje je zřejmý trend poklesu nově zřízených hypotečních úvěrů.

Tabulka 9 Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů od roku 2020 do roku 2023

 Rok 2020: 1,81 – 1,92 %	 Rok 2022: 3,76 – 5,93 %
 Rok 2021: 1,86 – 3,08 %	 Rok 2023: 5,84 %

Zdroj: hyponamiru.cz, 2023

V tabulce číslo devět je zobrazeno postupné zvyšování úrokové míry od roku 2020 až po současnost. Z údajů v tabulce je zřejmé, že úroková sazba v posledních třech letech vzrostla o téměř 4 %.

5.2 Vyhodnocení dotazníkového šetření

Do dotazníkového šetření se zapojilo celkem 84 respondentů, jednalo se především o ženy, kterých odpovědělo 60 a mužů 24. Nejvíce respondentů bylo ve věkové kategorii 27-40 let s nejvyšším dosaženým vzděláním středoškolské s maturitou. Většina respondentů uvedla, že v současné době mají hypoteční úvěr, konkrétně 52. Od této chvíle se dotazník soustředil na těchto 52 respondentů a jejich konkrétní situaci vzhledem k hypotečním úvěrům.

Většina oslovených uvedla, že bydlí v menších městech či obcích. To odpovídá velikosti kraje, kde bylo šetření provedeno (Karlovarský). Respondenti uvedli, že úvěr jim byl poskytnut účelový, nejčastěji na byt nebo dům. Částky úvěrů se nejčastěji pohybovaly v rozmezí do 2 milionů Kč. Příčinou toho může být, že respondenti byly především z kraje Karlovarského, kde ceny nemovitostí, mzdy a platy byly a jsou obecně nižší oproti krajům ostatním, což potvrzuje i zdroj (czso.cz, 2023).

Otázka zaměřující se na financování zbylé hodnoty nemovitosti ukázala, že většina respondentů použila vlastní zdroje. Znamená to tedy, že lidé jsou zvyklí si během života odkládat volné finanční prostředky za účelem financování bydlení.

V dotazníkovém šetření je dále zohledněn názor respondentů na financování vlastního bydlení pronájmem oproti hypotéce. Šetření ukázalo, že většina respondentů je toho názoru, že financovat bydlení hypotečním úvěrem je lepší než si nemovitost pronajímat.

Další otázky se zaměřují na dobu fixace úrokové sazby. Zde je nejvíce populární pětiletá fixace. Jak již bylo zmíněno, dlouhodobé plánování je složité, proto klienti bank nejčastěji volí fixaci pětiletou. S kratší dobou fixace je spojen vyšší úrok, proto také nejsou příliš oblíbené. Výše úroku se ukázala být rozhodujícím faktorem při výběru hypotečního úvěru u většiny respondentů, jelikož v případě úrokové míry se jedná o bankami nejvyužívanější marketingový tah.

Poslední otázka šetření zjišťovala výši měsíční splátky respondentů. Částky byly vesměs nižší, nejčastěji v rozmezí 5-10 tisíc Kč. To odpovídá relativně nižším částkám hypoték, které respondenti mají.

Dotazníkové šetření mělo za cíl zjistit vztah veřejnosti k hypotečním úvěrům a poskytnout vhled do konkrétních situací respondentů a tyto skutečnosti popsat a analyzovat.

6 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo charakterizovat a zanalyzovat hypoteční trh v České republice. Důraz byl kladen především na financování vlastního bydlení pomocí hypotečního úvěru, jeho charakteristice a vymezení všech pojmů s ním souvisejících. V teoretické části byl popsán bankovní systém České republiky, bankovní soustava a jak se dělí. Dále byly popsány služby komerčních bank zahrnující různé druhy úvěrů, běžný a spořicí účet a v poslední řadě také bankovní záruky. V této části práce byl dále popsán hypoteční úvěr a formy úvěrů, kterými lze financovat vlastní bydlení. Také jsou zde popsány náležitosti úvěrové smlouvy a postup při žádosti o úvěr. Následuje vymezení toho, jak hypoteční úvěr splácet a vymezení pojmů důležitých pro tuto problematiku zahrnující RPSN, LTV, DTI a DSTI. Také se v této kapitole nachází praktický příklad kombinující splácení hypotečního úvěru s investováním, který porovnává dvě doby splatnosti hypotéky a to 20 nebo 30 let.

V praktické části práce byla provedena charakteristika jednotlivých vybraných bankovních domů. Byly vybrány tři banky na základě počtu prodaných hypotečních úvěrů v minulém roce. Bylo zjištěno, že největší podíl na hypotečním trhu zaujímá Česká spořitelna a to konkrétně 28,81 %. Do průzkumu byla dále vybrána Komerční banka zaujímající 17,02 % trhu a Moneta Money bank zaujímající 11,88 % trhu. U těchto vybraných bankovních institucí byla popsána jejich charakteristika a nabídka hypotečních úvěrů od klasického až po americkou hypotéku. Dále byl vytvořen modelový příklad s rodinou, pro kterou byl propočítán hypoteční úvěr od každé ze tří vybraných bankovních domů. Poté proběhla komparace výsledků a vyhodnocení nejlepší možné varianty pro tuto modelovou rodinu. Nejvíce vhodným hypotečním úvěrem pro modelovou rodinu se stal úvěr od banky Moneta Money bank, u které by rodina měla nejnižší úrokovou sazbu (5,79 %) v porovnání s ostatními možnostmi a také by oproti dalším možnostem zaplatila nejméně na celkové splatné částce a to 8 251 921 Kč.

V následující části bylo provedeno dotazníkové šetření zaměřené na vztah veřejnosti k financování vlastního bydlení hypotečním úvěrem. Šetření pokrylo témata od obecných informací typu věk, pohlaví, velikost obce a zaměstnaní až po konkrétní témata zabývající se situací jednotlivých respondentů ve vztahu k hypotečnímu úvěru. Dotazník byl zpřístupněn veřejnosti za pomoci sociálních sítí a skrze osobní kontakty a jeho návratnost

byla 84 respondentů. Z dotazníkového šetření bylo zjištěna situace respondentů především z Karlovarského kraje, což mělo vliv na odpovědi týkající se výše úvěru, měsíční splátky a také velikosti obce.

Následně práce byly poté interpretovány výsledky dotazníkového šetření a rozvedena diskuse na téma současné situace na hypotečním trhu České republiky a financování vlastního bydlení obecně.

Trendem v posledních letech se stala rostoucí úroková sazba, která se nyní pohybuje mezi 5-6 %. V diskusi bylo též zmíněno, že čím dál méně lidí projevuje v dnešní době zájem o financování vlastního bydlení pomocí hypotečního úvěru, tedy počet nově zřízených hypoték klesá. Bylo zjištěno, že současná situace na Českém trhu momentálně nahrává možnosti pronájmu, lidé posledních dvou letů o hypoteční úvěry jeví nižší zájem.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Literární zdroje

BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 8090148654.

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

JANDA, Josef. *Zajištění na stáří: jak se co nejlépe připravit na podzim života*. Praha: Grada, 2012. *Finance pro každého*. ISBN 978-80-247-4400-1.

KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck, 2016. *Beckovy ekonomické učebnice*. ISBN 978-80-7400-595-4.

MÁČE, Miroslav. *Platební styk: klasický a elektronický*. Praha: Grada, 2006. *Osobní a rodinné finance*. ISBN 80-247-1725-5.

MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. *Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.

MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. *Základní principy bankovníctví: Basic principles of banking*. Praha: Karolinum, 2008. ISBN 978-80-246-1500-4.

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

POSPÍŠIL, R. *Finance a bankovníctví*. 1. vydání. Olomouc: Univerzita Palackého Olomouc, 2007. 139 s. ISBN 978-80-244-1712-7.

PŮLPÁN, Karel. *Slovník bankovníctví, pojišťovnictví a kapitálových trhů*. [Česká republika]: Public History, [1998]. ISBN 80-902193-2-2.

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha: Oeconomica, 2009. ISBN 978-80-245-1180-1.

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. Ostrava: Key Publishing, 2008. *Ekonomie (Key Publishing)*. ISBN 978-80-87071-87-8.

REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P., DVOŘÁK, P., *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. vyd., aktualizované. Praha: Management Press, s. r. o., 2012. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

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

7.2 Internetové zdroje

BANKY.CZ - *Slovník, hypoteční úvěr* [online]. [cit. 2022-08-15]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/hypotecni-uver/>

BANKY.CZ - *Spořicí účty* [online]. [cit. 2022-12-24]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnani/sporici-ucet/>

BANKY.CZ – *Slovník. DTI.* [online]. [cit. 2023-02-10]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/dti/>

CNB.CZ – Česká národní banka. *Finanční stabilita. DSTI.* [online]. [cit. 2023-02-11]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>

CNB.CZ – Česká národní banka. *O ČNB.* [online]. [cit. 2022-10-29]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/

CSAS.CZ – Česká spořitelna. *O nás. Kdo jsme.* [online]. [cit. 2023-02-07] Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

CSAS.CZ – Česká spořitelna. *Hypotéky. Hypotéka.* [online]. [cit. 2023-02-19]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

CZSO.CZ – Český statistický úřad. *Documents.* Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/151439704/30000420k04.pdf/55408888-cbdb-4c95-b5d7-b1442bac79d8?version=1.1>

CZSO.CZ – Český statistický úřad. *Mzdy v krajích ČR.* Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/mzdy-v-krajich-cr>

CBA.CZ – Hypomonitor. *CBA. Hypomonitor. Leden. 2023.* [online]. [cit. 2023-03-10] Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cba-hypomonitor-leden-2023>

FINANCE.CZ – Zajištění hypotečního úvěru. *Daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn* [online]. [cit 2022-11-04]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>

FINANCE.CZ – Jak založit běžný účet. *Daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn* [online]. [cit. 2022-12-24]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/bezne-ucty/abeceda-beznych-uctu/jak-zalozit-bezny-ucet/>

GENFINANCE s.r.o. – *Faktoring* [online]. [cit 2022-12-20]. Dostupné z: <https://www.genfin.cz/faktoring.html>

HYPONAMIRU.CZ – *Aktuální i historický vývoj úrokových sazeb hypoték*. [online]. [cit. 2023-03-01]. Dostupné z: <https://www.hypnamiru.cz/aktualni-i-historicky-vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>

KB.CZ – Komerční banka. *O bance. Vše o kb. Kb historie*. [online]. [cit. 2023-02-10]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/kb-historie>

KB.CZ – Komerční banka. *Podpora. Slovník. LTV*. [online]. [cit. 2023-02-10]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-l/ltv>

KB.CZ – Komerční banka. *Hypotéky. Hypotéka*. [online]. [cit. 2023-02-19]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

MONETA.CZ – Moneta Money bank. *O nás. Historie*. [online]. [cit. 2023-02-10]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/historie>

MONETA.CZ – Moneta Money bank. *Slovník pojmů* [online]. [cit. 2022-12-22]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-to-bezny-ucet>

MONETA.CZ – Moneta Money bank. *Slovník pojmů* [online]. [cit. 2022-08-15]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-hypotecni-uver>

MONETA.CZ – Moneta Money bank. *Hypotéky. Hypotéka*. [online]. [cit. 2023-02-19]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

PENÍZE. CZ – Hypotéky. *Největší hypoteční banky*. [online]. [cit. 2023-02-07]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/432329-nejvetsi-hypotecni-banky-kdo-ovladl-rekordni-rok>

SURVIO.CZ – *Survio*. [online]. [cit. 2023-02-25]. Dostupné z: <https://www.survio.com/cs/>

7.3 Ústní zdroje

Ing. Petr Dobrovolný – *Finanční poradce*. Sděleno ústně. [cit. 2023-03-02].

8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

8.1 Seznam obrázků

Obrázek 1	Dvoustupňová bankovní soustava	14
Obrázek 2	Vzorec pro výpočet LTV	27
Obrázek 3	Vzorec pro výpočet DTI	28
Obrázek 4	Vzorec pro výpočet DSTI	28

8.2 Seznam tabulek

Tabulka 1	Porovnání doby splatnosti úvěru	26
Tabulka 2	Pořadí bank podle objemu a počtu hypoték za rok 2021	29
Tabulka 3	Základní fakta o České spořitelně	30
Tabulka 4	Základní fakta o Komerční bance	30
Tabulka 5	Základní fakta o Moneta Money bank	31
Tabulka 6	Propočet hypotečního úvěru od České spořitelny	33
Tabulka 7	Propočet hypotečního úvěru od Komerční banky	34
Tabulka 8	Propočet hypotečního úvěru od Moneta Money bank	34
Tabulka 9	Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů od roku 2020 do roku 2023	51

8.3 Seznam grafů

Graf 1	1. otázka – Jaké je Vaše pohlaví	36
Graf 2	2. otázka – Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání	36
Graf 3	3. otázka – Kolik Vám je let	37
Graf 4	4. otázka – Jste	38
Graf 5	5. otázka – Žijete v obci	39
Graf 6	6. otázka – Máte hypoteční úvěr	40
Graf 7	7. otázka – Pokud ano, u jaké banky	40
Graf 8	8. otázka – Do jaké výše máte hypoteční úvěr	41
Graf 9	9. otázka – Na co Vám byl hypoteční úvěr poskytnut	42
Graf 10	10. otázka – O jaký typ úvěru se jedná	43
Graf 11	11. otázka – Byl Vám úvěr poskytnut na celou nemovitost	44
Graf 12	12. otázka – Z jakých zdrojů byla financována zbývající hodnota nemovitosti	45
Graf 13	13. otázka – Na jakou dobu máte hypoteční úvěr	46
Graf 14	14. otázka – V současné době máte	47
Graf 15	15. otázka – Myslíte si, že hypoteční úvěr je lepší – méně nákladný, než financování bydlení pronájemem	47
Graf 16	16. otázka – Jaký byl rozhodující faktor při výběru hypotečního úvěru	48
Graf 17	17. otázka – Jaká je doba fixace úroku hypotečního úvěru	49
Graf 18	18. otázka – Jaké je výše Vaší měsíční splátky	50

8.4 Seznam použitých zkratek

ČNB – Česká národní banka

DSTI – Debt service to income

DTI – Debt to income

LTV – Loan to value

RPSN – Roční procentní sazba nákladů

Přílohy

Dotazníkové šetření

Jaké je Vaše pohlaví?

- a) Muž
- b) Žena

Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

- a) Základní
- b) Vyučení
- c) Vyučení s maturitou
- d) Středoškolský s maturitou
- e) Vyšší odborné
- f) Vysokoškolské

Kolik Vám je let?

- a) 18-26
- b) 27-40
- c) 41-50
- d) 51-60
- e) 60+

Jste

- a) OSVČ
- b) Zaměstnanec
- c) Nezaměstnaný
- d) Student
- e) Důchodce
- f) Jiné

Bydlíte v obci

- a) Do 2 tis. obyvatel
- b) 2-5 tis. obyvatel
- c) 5-10 tis. obyvatel
- d) 10-20 tis. obyvatel
- e) 20-40 tis. obyvatel
- f) 40-70 tis. obyvatel

- g) 70-100 tis. obyvatel
- h) 100-400 tis. obyvatel
- i) Praha

Máte hypoteční úvěr?

- a) Ano
- b) Ne

Pokud ano, u jaké banky máte hypoteční úvěr?

- a) Česká spořitelna
- b) Komerční banka
- c) Moneta money bank
- d) Reiffaisenbank
- e) Fio banka
- f) ČSOB
- g) Hypoteční banka
- h) Unicredit bank
- i) U jiné

Do jaké výše máte hypoteční úvěr?

- a) Do 1 milionu
- b) 1-2 miliony
- c) 2-4 miliony
- d) 4-6 miliony
- e) 6-10 milionů
- f) 10 + milionů

Na co Vám byl hypoteční úvěr poskytnut?

- a) Dům
- b) Byt
- c) Chata
- d) Pozemek
- e) Rekonstrukce
- f) jiné

O jaký typ úvěru se jedná?

- a) Účelový
- b) Neúčelový

Byl Vám úvěr poskytnut na celou hodnotu nemovitosti?

- a) Ano
- b) Ne

Z jakých zdrojů byla financována zbývající hodnota nemovitosti nefinancovaná hypotečním úvěrem?

- a) Zdroj vlastní
- b) Rodiče
- c) Půjčka od bankovního subjektu
- d) Půjčka od nebankovního subjektu
- e) jiné

Na jakou dobu máte hypoteční úvěr?

- a) Do 20 let
- b) 20-30 let
- c) 30+ let

V současné době máte?

- a) Kreditní kartu
- b) Debetní kartu
- c) Hypoteční úvěr
- d) Spotřebitelský úvěr
- e) Úvěr u nebankovního subjektu

Myslíte si, že hypoteční úvěr je lepší – méně nákladný, než financování bydlením pronájem?

- a) Určitě ano
- b) Spíše ano
- c) Spíše Ne
- d) Určitě ne
- e) Nevím

Jaký byl rozhodující faktor při výběru hypotečního úvěru?

- a) RPSN
- b) Úroková sazba
- c) Doba splatnosti
- d) Doba fixace
- e) Reklama banky
- f) Mám se zvolenou bankou dobré zkušenosti

- g) Mám v bance veden účet
- h) Doporučení známých

Jaká je doba fixace Vašeho úvěru?

- a) 1 rok
- b) 3 roky
- c) 5 let
- d) 7 let
- e) 10 let

Jaká je výše Vaší měsíční splátky?

- a) 5-10 tis.
- b) 10-15 tis.
- c) 15-20 tis.
- d) 20-25 tis.
- e) 25+ tis.