

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**FAKULTA EKONOMICKÁ**

**Bakalářská práce**

**Financování bydlení formou hypotečních úvěrů**

**Financing of housing in the form of mortgage products**

**Tereza Chudáčková**

**Plzeň 2021**



Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

*„Financování bydlení formou hypotečních úvěrů“*

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 28. dubna 2021

v. r. *Tereza Chudáčková*

## Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí mé bakalářské práce Ing. Janě Šturcové, Ph.D. za velmi užitečné a odborné rady, za její vstřícnost, ochotu, komunikaci a velmi báječný přístup při zpracování bakalářské práce.

# Obsah

Úvod .....	7
Cíl a metodika .....	8
<b>1 Úvěrové produkty bank .....</b>	<b>9</b>
1.1 Druhy úvěrových produktů.....	9
1.1.1 Peněžní úvěry .....	9
1.1.2 Závazkové úvěry a záruky .....	10
1.1.3 Závazkové úvěry a záruky .....	11
<b>2 Hypoteční úvěr.....</b>	<b>12</b>
2.1 Druhy hypotečních úvěrů .....	13
2.1.1 Hypoteční úvěry dle účelu.....	13
2.1.2 Hypoteční úvěry dle typu splácení .....	14
2.1.3 Hypoteční úvěry dle typu úročení .....	14
2.1.4 Další druhy hypotečních úvěrů.....	14
<b>3 Podmínky a postup při získávání hypotečního úvěru .....</b>	<b>16</b>
3.1 Výše úvěru.....	16
3.1.1 Výše zajištění úvěru.....	16
3.1.2 Platební schopnost klienta .....	16
3.2 Prokazování příjmů.....	17
3.3 Úroková sazba a roční procentní sazba nákladů.....	18
3.4 Zajištění hypotečního úvěru .....	18
3.5 Pojištění .....	19
3.6 Čerpání a splácení hypotečního úvěru .....	21
3.7 Poplatky související s hypotečním úvěrem .....	22
3.8 Státní finanční podpora hypotečních úvěrů .....	23

3.9	Hypoteční zástavní listy .....	24
<b>4</b>	<b>Aktuální situace na trhu hypotečních úvěrů .....</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Praktická část.....</b>	<b>29</b>
5.1	Banky poskytující hypoteční úvěry.....	29
5.1.1	Hypoteční banka, a.s. ....	29
5.1.2	Komerční banka, a. s.....	32
5.1.3	MONETA Money Bank, a. s. ....	35
5.2	Modelové příklady financování bydlení hypotečními úvěry .....	36
5.2.1	Modelový příklad 1 .....	37
5.2.2	Modelový příklad 2 .....	42
5.2.3	Modelový příklad 3 .....	47
	<b>Závěr.....</b>	<b>52</b>

#### **Seznam použité literatury**

#### **Seznam tabulek**

#### **Seznam obrázků**

#### **Abstrakt**

#### **Abstract**

# Úvod

Mít vlastní bydlení? Kdo z nás by netoužil po tom žít ve vlastním. Bydlení patří mezi základní potřeby, které se týkají každého z nás.

V určité fázi života dospějeme k tomu, že se chceme osamostatnit, chceme se naučit hospodařit, časem zakládat rodiny a k tomu potřebujeme mít nejen zázemí, ale především finanční prostředky. Někdo se rozhodne pro pronájem, ať už se jedná o byt či rodinný dům, a jiní se rozhodnou pro samotnou koupi nemovité věci. Obě tyto možnosti však s sebou nesou jak výhody, tak i nevýhody.

Volba pronájmu je vhodnou volbou nejen pro mladé lidi, ale i pro ostatní, kteří chtějí samostatné bydlení nebo nemají pravidelný příjem (jedná se především o studenty, matky na mateřské dovolené, důchodce), či o vlastní bydlení v blízké době neuvažují. Výhodou této varianty bydlení je jeho značná variabilita. Po skončení nájemné smlouvy nejsme k nemovité věci již vázáni. Stejně tak tuto možnost má i majitel nemovitosti, který se rozhodne ukončit nájemní smlouvu například právě z důvodu prodeje nemovité věci. Nevýhodou je z finančního hlediska placení nájemného. Najde se ale i spousta lidí, kteří o vlastním domě nesní a vyhovuje jim tak městské bydlení.

Většina lidí si pořizuje nemovitosti, protože chtějí mít pocit, že jim něco patří – je to jen jejich. Oproti bydlení v pronajatém bytě nemusí platit nájemné a peníze z něj našetřené mohou investovat do něčeho ve vlastním bydlení. Pořizovací ceny nemovitých věcí však každým rokem několikanásobně rostou, pohybují se v řádech milionů a převyšují tak měsíční, ne-li roční příjmy jedinců. I když se jedná o poměrně vysokou jednorázovou investici, neměli bychom na vlastním bydlení šetřit.

Pro ty, kteří si chtějí splnit svůj sen a žít ve vlastním, ale nemají k dispozici dostatečné množství hotovostních prostředků, se nabízejí možnosti využití hypotečních úvěrů či stavebního spoření.

## Cíl a metodika

Hlavním cílem bakalářské práce bude na základě teoretických východisek vymezit postavení hypotečních úvěrů na českém úvěrovém trhu a porovnat vybrané hypoteční produkty nabízené bankovními institucemi. Dílčím cílem bude doporučit vhodný hypoteční produkt konkrétnímu klientovi, a to na základě propočtu získaných dat a informací u vybraných bank.

Teoretická východiska budou čerpána z teoretických pramenů, zákonů a webových stránek. Praktická část bude vycházet z informací o jednotlivých vybraných bankovních institucích a jejich nabízených produktech. Tyto informace budou získány na základě osobních konzultací se zaměstnanci bank, případně konzultací s finančními poradci. Mezi vybrané banky patří Komerční banka, a.s., MONETA Money Bank, a.s. a Hypoteční banka, a.s. Budou vytvořeny 3 modelové příklady a u každého příkladu bude zvolena výše úvěru podle ukazatele LTV, jednou 80 % z požadované částky a jednou 90 % z požadované částky. U každého příkladu bude spočítána výše měsíční splátky podle vzorce:

$$\text{Anuita} = SHA * \frac{\frac{i}{12}}{1 - (1 + \frac{i}{12})^{-n*12}} \quad (1)$$

kde: SHA...výše úvěru,  
i...roční úroková sazba,  
n...počet let.

V závěru na základě metody analýzy a komparace bude vyhodnocena optimální varianta financování bydlení a vybrána nejvýhodnější banka.



# 1 Úvěrové produkty bank

Úvěrové produkty bank představují u univerzálních bank podstatnou část aktiv. Na jedné straně představují tyto produkty pro banku výnos, ovšem na druhé straně jsou spojeny s rizikem nesplacení.

Za úvěrové produkty bank lze považovat ty produkty, které umožňují klientům určitý způsob financování jejich bydlení a produkty s tím související. Z pohledu banky se jedná především o poskytování finančních prostředků svým klientům ve formě různých úvěrů, ale i v takové podobě, kdy banka pouze závaznou formou garantuje poskytnutí prostředků v případě, že budou splněny s tím související okolnosti. (Dvořák, 2005)

## 1.1 Druhy úvěrových produktů

Úvěrové bankovní produkty, prostřednictvím kterých banky kryjí finanční potřeby svých klientů, se rozdělují do 3 skupin:

- peněžní úvěry,
- závazkové úvěry a záruky,
- alternativní formy financování.

### 1.1.1 Peněžní úvěry

Peněžní úvěry znamenají skutečné poskytnutí likvidních finančních prostředků. Klient je povinen v dohodnuté lhůtě platit za úvěr nejen úrok, ale také musí splatit vypůjčenou sumu zpět.

K peněžním úvěrům lze zařadit především následující druhy úvěrů:

- 1. kontokorentní úvěr** – patří k nejvýznamnějším krátkodobým bankovním úvěrům v tržní ekonomice. Kontokorentní úvěr se poskytuje na kontokorentním (běžném) účtu tak, že zůstatek účtu může jít do debetu, tedy záporného zůstatku. Klient tak může čerpat prostředky z úvěru a pohodlně platit ze svého účtu i v případě, nemá-li na něm dostatečné finanční prostředky. (Dvořák, 2005)
- 2. eskontní úvěr** – eskontní úvěr se řadí mezi směnečné úvěry a jedná se o krátkodobý úvěr, kdy banka odkoupí (tedy eskontuje) směnku od majitele před její splatností, přičemž si sráží úrok neboli diskont za dobu od eskontu do dne splatnosti směnky. (Dvořák, 2001)

**3. spotřebitelský úvěr** – jedná se o úvěr, který se poskytuje fyzickým osobám (jednotlivcům), nikoliv podnikatelským subjektům a je poskytován na nepodnikatelské účely. Převážně slouží ke krytí spotřebních výdajů, což může být například nákup automobilu či spotřebního zboží. (Radová, Dvořák & Málek, 2013)

**4. hypoteční úvěr** – více v kapitole 2

### 1.1.2 Závazkové úvěry a záruky

Jsou to bankovní produkty, ve kterých banka při poskytnutí úvěru či záruky neposkytuje přímo likvidní peníze klientovi, ale banka se za něj v určité formě zavazuje splnit jeho závazek, pokud tak neučiní sám.

Jedná se zejména o:

**1. akceptační úvěr** – je úvěrem závazkovým. *Při poskytnutí akceptačního úvěru banka akceptuje – akceptační banka – od svého klienta – příjemce akceptačního úvěru – nebo jím pověřené osoby na ni vystavenou cizí směnku s podmínkou, že klient musí složit prostředky k pokrytí závazku u banky ještě před splatností směnky.* (Dvořák, 2001, s. 287)

Akceptem směnky se tak banka stává hlavním směnečným dlužníkem a v době splatnosti je jí směnka předložena k proplacení (Šenkýřová, 2010)

**2. avalový úvěr (ručitelský úvěr)** – jedná se o úvěry závazkového typu. *Banka se při něm stává garantem klientova platebního závazku (vedlejší směnečným dlužníkem) vůči třetí osobě tím, že se podepíše na již existující směnku, jako rukojmí svého klienta. Směnka, ve které klient vystupuje jako hlavní dlužník, se tak stane bonitnější a bude proto také snáze obchodovatelná.* (Šenkýřová, 2010, s. 195)

Avalové úvěry se mohou vyskytovat ve formě:

**a) směnečný aval** – banka se za některého ze směnečných dlužníků zavazuje směnečnou doložkou a ručí poté shodně jako tato osoba.

**b) avalový úvěr ve formě ručení** – banka jako ručitel se zavazuje uhradit za svého klienta závazek, pokud tak neučiní on sám. (Dvořák, 2001)

**3. ramboursní úvěr** – jedná se o úvěr, který je přizpůsobený zahraničně obchodní operaci. *Ramboursní banka akceptuje na žádost dovozce směnku, kterou na ni vystavil*

*vývozce. Akcept se uskuteční oproti předání dokumentů spojených s obchodní operací.*  
(Šenkýřová, 2010, s. 194)

### **1.1.3 Závazkové úvěry a záruky**

Jedná se o alternativní produkty, které umožňují získat finanční prostředky při splnění určitých podmínek. Řadí se mezi ně především faktoring a forfaiting.

Podstata **faktoringu** spočívá v odkoupení krátkodobých pohledávek, prováděné specializovanou faktoringovou společností, které z důvodu poskytnutí nezajištěného dodavatelského úvěru vznikly dodavateli.

**Forfaiting** je založen na odkupu střednědobých a dlouhodobých pohledávek, které vznikly při vývozu, popřípadě při dovozu na úvěr. (Dvořák, 2005)

## 2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr se řadí mezi klasické a stále více oblíbené bankovní úvěrové produkty, které představují pro klienta nejvýhodnější způsob, jak financovat vlastní bydlení.

Za hypoteční úvěr se dle § 28 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech v platném znění, *považuje 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.*

Nemovitostí se rozumí stavební pozemek, rodinný dům, byt či rekreační objekt.

- Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jehož část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; (§ 2 odst. 1 písm. b zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon)
- Rodinný dům je stavba, která svým stavebnětechnickým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než ½ podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví; (§ 3 písm. c vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu)
- Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou na základě rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení; (§ 2 písm. b zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů)
- Rekreačním objektem je budova, která slouží k rekreaci a jedná se o rekreační chatu, rekreační chalupu, ale také rekreačním objektem může být například hotel nebo penzion. (Top-in.cz, a.s., n.d.)

Účelem hypotečního úvěru typicky bývá:

- koupě nemovitosti;
- koupě stavebního pozemku;
- výstavba nemovitosti;
- nástavby, vestavby, přístavby nemovitosti;
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti;
- rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí;
- vypořádání majetkových poměrů.

## 2.1 Druhy hypotečních úvěrů

V současné době na finančním trhu existuje mnoho variant hypoték, které se od sebe odlišují podle různých kritérií a hledisek. Mezi nejběžnější členění se řadí hypotéky nejen z hlediska účelu, ale také podle času či dle způsobu splácení. Druhů hypotečních úvěrů je několik, jelikož se banky snaží vyhovět potřebám a přáním jejich klientů a splnit tak jejich požadavky.

### 2.1.1 Hypoteční úvěry dle účelu

Hypoteční úvěry dle účelu lze rozlišovat na:

**a) účelové** – klient je může použít pouze na účely, které jsou stanovené v úvěrové smlouvě. Hypoteční úvěry se poskytují na základě písemné smlouvy, která se uzavírá mezi bankou a klientem. Splacení hypotečního úvěru (včetně úroků a s tím i souvisejících bankovních poplatků) si banka zajistí zástavním právem k nemovitosti. Pro banku představují nižší riziko, a proto jsou úročeny nižší úrokovou sazbou.

Hypoteční úvěr může být poskytnut na:

- nákup nemovitostí;
- na rekonstrukci nemovitostí;
- výstavbu nové nemovitosti;
- modernizaci nemovitosti;
- splacení jiného úvěry či půjčky, tj. k refinancování dřívější investice do nemovitostí.

**b) neúčelové (tzv. „americká hypotéka“)** – pro klienta nepředstavují žádné omezení a zapůjčené peníze se mohou investovat na cokoli bez sdělování účelu. Stejně jako u jiných hypotečních úvěrů je i v tomto případě nutnost zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti.

**c) kombinace hypotečních úvěrů (tzv. „australská hypotéka“)** – je charakteristická zpravidla tím, že čím více peněz se od banky zapůjčí, tím nižší bývá úroková sazba. Australskou hypotékou lze financovat nejen nemovitost, ale i její rekonstrukci či samotné vybavení nemovitosti. (Copyright, n.d.)

### 2.1.2 Hypoteční úvěry dle typu splácení

Hypoteční úvěry dle typu splácení lze členit dle 3 základních hledisek, a to na:

- a) **anuitní splácení** – jedná se o nejčastější formu splácení hypotéky, tzv anuitní splátkou, která zahrnuje jak úrokovou část, tak i splátku jistiny.
- b) **progresivní splácení** – je typem splácení, kde je zprvu splátka nižší, ale postupem času stoupá.
- c) **degresivní splácení** – jedná se o typ splácení, kdy se klientovi snižuje velikost splátky po dobu splácení úvěru. (Vichnarová & Nováková, 2007)

### 2.1.3 Hypoteční úvěry dle typu úročení

Dle typu úročení se hypoteční úvěry člení následovně:

- a) **s odloženou splátkou jistiny („kombinovaná hypotéka“)** – Tato hypotéka spočívá v tom, že kombinuje hypoteční úvěr a jiné produkty, kterými si klient vytváří rezervu. Může to být například penzijní připojištění, stavební spoření či pravidelné investice do podílových fondů. Po celou dobu klient splácí pouze úroky, nesplácí jistinu.
- b) **s fixací úrokové sazby** – úvěr, který je po celé období vybrané klientem úročen fixní hypoteční sazbou. Období může být libovolně dlouhé - 1, 5, 10, 15, ale i klidně 30 let. Například pokud si klient vybere desetiletou fixaci hypotéky, tak v následujících deseti letech má zajištěn ten samý úrok, jaký byl aktuální v době, kdy hypoteční úvěr získal.
- c) **s plovoucí sazbou (float)** – úvěr, jehož sazba je fixována na krátkou dobu obvykle po dobu jednoho roku, měsíce nebo jen jednoho dne. Sazba se váže na tržní úrokovou sazbu, kterou vyhláší Česká národní banka a jde o sazbu, za kterou si banky mezi sebou půjčují navzájem. Úrokovou sazbu si banka pro klienta vypočítá tak, že k tržní úrokové sazbě přičte svoji marži. (Copyright, n.d.)

### 2.1.4 Další druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze dále členit podle úvěrovaného subjektu, podle způsobu čerpání či podle doby splatnosti.

## 1. Z hlediska úvěrovaného subjektu

– úvěrovaný subjekt lze rozdělit do čtyř kategorií. Podstatou tohoto členění je rozdělení úvěrovaných subjektů zpravidla na:

- a) fyzické osoby
- b) právnické osoby

Dále se mohou úvěrované subjekty dělit na:

- a) podnikatelský subjekt
- b) nepodnikatelský subjekt

Ve výsledku získáme čtyři varianty, které se rozlišují podle stupně rizikovosti, a to v následujícím pořadí:

- fyzická osoba – podnikatelský subjekt – **nejvyšší riziko pro banky**
  - právnická osoba – podnikatelský subjekt – **nižší riziko pro banky**
  - právnická osoba – nepodnikatelský subjekt – **nižší riziko pro banky**
  - fyzická osoba – nepodnikatelský subjekt – **nejnižší stupeň rizika pro banky**
- (Pavelka, 1995)

## 2. Podle způsobu čerpání

- jednorázové – čerpání úvěru pouze jednou
- po úvěrové lince – postupné čerpání úvěru až do výše stanoveného limitu

## 3. Podle doby splatnosti

- hypoteční úvěr krátkodobý (do 1 roku);
- hypoteční úvěr střednědobý (1–4 roky);
- hypoteční úvěr dlouhodobý (nad 4 roky).

Krátkodobé a střednědobé hypoteční úvěry se používají zejména při opravách a rekonstrukcích již existujících nemovitostí. Rozhodující jsou však dlouhodobé hypoteční úvěry, které jsou se splatností delší jak 5 let. (Pavelka, 1995, s. 4)

## **3 Podmínky a postup při získávání hypotečního úvěru**

Pro získání hypotečního úvěru se musí splnit podstatné podmínky, které budou v této kapitole charakterizovány.

### **3.1 Výše úvěru**

Podle toho, kolik se skutečně potřebuje půjčit na koupi nemovité věci, jsou důležité 2 podstatné náležitosti:

1. výše zástav (jištění),
2. platební schopnost klienta.

#### **3.1.1 Výše zajištění úvěru**

Aby bylo možné hypoteční úvěr získat, je třeba vždy ručit nemovitostí. Zpravidla se jedná o nemovitost, kterou si právě díky hypotečnímu úvěru klient pořídí. Může to být ale i jakákoliv jiná nemovitost, která se může dát do zástavy nebo je také možné ručit více nemovitostmi najednou. (Top-in.cz, a.s., 2021)

V současné době je hodnota půjčky omezena hranicí 90 % z ceny nemovitosti, kterou se ručí. V případě, že už některá z nemovitostí je ve vlastnictví klienta – ať už se jedná o byt či dům, lze získat maximálně 80 % ceny obvyklé zastavované nemovitosti na investici do jiné nemovitosti. Vždy je však nutnost zaplatit minimálně 10 % ze svých úspor, pokud není v zástavě více nemovitostí. (Top-in.cz, a.s., 2021)

Například klient si chce koupit bytovou jednotku v hodnotě 4 000 000 Kč. Jelikož poměr mezi výší půjčky vůči hodnotě nemovitosti je maximálně 90 %, banka půjčí maximálně 3 600 000 Kč. To znamená, že ve vlastních úsporách musí být našetřeno minimálně 400 000 Kč. (Top-in.cz, a.s., 2021)

#### **3.1.2 Platební schopnost klienta**

Pro to, aby klient mohl získat hypotéku, je také velmi důležitá jeho bonita. Jedná se tedy o bankovní přesvědčení, zda je klient schopen v dohodnutém termínu poskytnutý úvěr splatit včetně úroků. Platí tedy – čím více je klient bonitní, tím více je banka ochotna půjčit. (Vichnarová & Nováková, 2007, s. 12)



Bonita neboli platební schopnost klienta splácet hypoteční úvěr, se posuzuje porovnáním příjmů a velikostí splátek hypotečního úvěru. Od příjmů se odečtou běžné výdaje, předpokládaná výše splátky hypotéky a zbytek peněz se porovnává s životním minimem rodiny. (Vichnarová & Nováková, 2007, s. 12)

Jestliže jsou splátky hypotečního úvěru včetně úroků nižší nebo nanejvýš rovny příjmům klienta, je jeho platební schopnost posouzena jako dostatečná. K tomu, aby banka poskytla hypoteční úvěr, nestačí mít jen dostatečné příjmy, ale je s tím spojeno splnění mnoha dalších kritérií, a to především mít dostačující zajištění úvěru. (Bardová, Opltová, Pavelka & Holý, 1997)

### **3.2 Prokazování příjmů**

Prokazování příjmů není vždy tak jednoduchá záležitost, jak by se na první pohled mohlo zdát. Příjmy totiž plynou z mnoha různých zdrojů a liší se jak u rodin s dětmi, kde oba rodiče jsou zaměstnaní na hlavní pracovní poměr, tak u podnikatelů, jejichž příjmy jsou z podnikatelské činnosti. Proto je nutné doložit existenci příjmů včetně jejich výše. (Bardová a kol., 1997)

Banky akceptují především tyto zdroje příjmů:

#### **1. příjem ze zaměstnání**

Prokazování příjmů ze zaměstnání je velice snadné, bankám stačí doložit čistý příjem od zaměstnavatele, výplatní pásku či jen výpisy z běžného účtu.

#### **2. příjmy z podnikání**

V případě podnikání banka požaduje daňové přiznání za dva uplynulé roky, ale může také požádat i o účetní doklady, jako jsou např. účetní závěrky, účetní výkazy (rozvaha, výkaz zisků a ztrát).

#### **3. ostatní příjmy**

- příjmy z kapitálového majetku
- příjmy z pronájmů
- důchody
- renty
- výživné
- ostatní pravidelně se opakující příjmy

Tyto příjmy však banky individuálně posuzují a případně akceptují. (Šimánková, Syrový & Šíma, 2004, s. 27)

### 3.3 Úroková sazba a roční procentní sazba nákladů

Úrokovou sazbu úvěru si stanovuje sama banka na základě několika kritérií. Úroveň úrokové sazby je závislá na aktuální nabídce banky, na délce fixního období a na výši poměru LTV, se kterým je spojena i bonita žadatele. (Skudlová, 2013)

Mezi další možné ukazatele výhodnosti úvěru pro žadatele patří již zmíněná doba **fixace úrokové sazby**. Sazby se odlišují podle toho, jestli chce mít klient jistotu neměnné sazby na 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10 nebo 15 let. Pokud chce mít klient větší jistotu, tím více musí zaplatit, z toho důvodu jsou sazby pro vyšší fixace dražší. Najdou se však i takové hypoteční banky, které ochotně uzpůsobí dobu fixace podle potřeb žadatele (může to být například na 10 let a 6 měsíců). (Syrový, 2009)

Výše úrokové sazby a její fixace je pro výběr hypotečního úvěru také z velké části ovlivněna dalším kritériem, a tím je **výše splátek**. Výše splátky se mění podle toho, jak banka dokáže zpracovat klientovy požadavky a jakou výši úrokové sazby, případně její dobu fixace, mu může nabídnout. Při výběru hypotečního úvěru se může žadatel také orientovat podle **systémů splácení**, které banky nabízejí. Některé banky mají ve své nabídce hypoteční produkty uzpůsobené k progresivnímu nebo k degresivnímu splácení úvěru. Progresivní varianta je vhodná pro klienty, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou, kdežto klienti s očekávanými nižšími příjmy zvolí spíše variantu degresivní. (Skudlová, 2013)

**Roční procentní sazba nákladů** je známa pod zkratkou RPSN. Roční procentní sazba nákladů udává procenta z dlužné částky, která dlužník musí za období jednoho roku zaplatit, přičemž jsou v něm zahrnuty všechny splátky, a to včetně poplatků. Žadatel o půjčku získá velmi dobrý přehled o tom, kolik ho bude úvěr ve finále stát. Platí tedy – čím je RPSN vyšší, tím je úvěr dražší, a to bez ohledu na úrokovou sazbu. Banky jsou povinny tento ukazatel uvádět u svých úvěrových produktů. (mBank S.A., 2015)

### 3.4 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území České republiky. Zastavovaná nemovitost může, ale nemusí být úvěrovanou

nemovitostí a může i nemusí být ve vlastnictví žadatele o úvěr. Při zajišťování hypotečního úvěru nemovitostí vzniká zástavní právo zpravidla na základě sepsání zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí. (Bardová a kol., 1997, s. 45)

K nemovitosti, která slouží pro zajištění hypotečního úvěru, se nesmí vázat jiné zástavní právo třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytovaný například stavební spořitelnou.

Nemovitost musí být celá v zástavě, banky neakceptují například pouze jen polovinu domu. Do zástavy lze dát ale i rozestavěnou nemovitost, která jako rozestavěná musí být zapsaná v katastru nemovitostí a na kterou je úvěr čerpán.

Další podmínkou pro zajištění, kterou banky vyžadují, je vinkulace pojistného plnění na pojištění nemovitosti. Vinkulaci využívá věřitel – banka oproti dlužníkovi, kterému půjčila peníze. V případě vzniklé pojistné události – například požáru, jsou peníze od pojišťovny nejprve uhrazeny bance a poté je vypořádán dlužník. (Top-in.cz, a.s., n.d.)

Banky také mohou požadovat vinkulaci životního pojištění, které z pravidla chtějí u starších žadatelů, nebo u hypoték do 70 let věku. (Top-in.cz, a.s., n.d.)

Mezi další způsoby zajištění hypotečních úvěrů lze řadit následující.

- **Ručení**

Ručení představuje závazek ručitele, že uspokojí věřitele, pokud dlužník neuhradí svůj závazek v určité době poté, kdy byl k tomuto písemně vyzván věřitelem. Ručitel podepisuje tzv. ručitelské prohlášení, ve kterém se zavazuje, že uspokojí věřitele, pokud dlužník neuhradí svůj závazek. V případě, že za jeden závazek – např. úvěr, ručí více ručitelů, každý z nich ručí za celý závazek. (Bardová a kol., 1997, s. 40)

- **Bankovní záruka**

O bankovní záruku žádá klient – tzv. příkazce u banky. Mezi klientem a bankou se uzavírá mandátní smlouva a banka vystaví na základě žádosti záruční listinu, která obsahuje podmínky bankovní záruky. Hypoteční banky ale bankovní záruky jako jednu z forem zajištění využívají málo – bankovní záruka je příliš drahá. (Bardová a kol., 1997, s. 40)

### **3.5 Pojištění**

Nemovitost, která je předmětem zástavního práva k zajištění hypotečního úvěru, musí být pojištěna, a to například proti přírodním živlům, vloupání a dalším rizikům, které mají

v nabídce pojišťovny (výbuch, úder blesku, tíhou sněhu, povodni...). Pojistná částka by měla umožnit plnou náhradu nákladů na obnovení původního stavu nemovitosti při vzniklé škodě. U dosud nepojištěných nemovitostí je uzavření pojistné smlouvy a vinkulace pojistného plnění po celou dobu trvání hypotečního úvěrového obchodu jednou z důležitých podmínek čerpání úvěru. U pojištěných nemovitostí banka akceptuje existující pojištění v případě, že vyhovuje podmínkám úvěru, zejména pokud se jedná o výši pojistné částky, druh a rozsah pojištěných škod. Pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch banky a banka také může požadovat, aby klient měl uzavřeno životní pojištění. (Šimánková, Syrový & Šíma, 2004, s. 28)

Životní pojištění ve vazbě k hypotéce lze rozdělit následovně:

- **Úvěrové (rizikové) životní pojištění**

Tento typ pojištění bývá velmi často odstupňován podle rizik, která kryje, a to nejčastěji následovně:

- pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity,
- pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity a pracovní neschopnosti,
- pojištění pro případ smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání.

Pokud nastane některá z uvedených situací a způsob, jak tato situace nastala není uveden ve výlukách, hradí pojišťovna za klienta po určitou dobu splátku hypotečního úvěru nebo například v případě smrti nebo invalidity uhradí najednou celou nesplacenou část.

Co se týká konkrétních měsíčních splátek tohoto pojištění, jejich výše se pohybuje zhruba mezi 3 až 7 % z výše měsíčních splátek hypotečního úvěru. Najdou se i pojišťovny, které nabízejí a banky, které akceptují pojištění s klesající částkou, která kopíruje splácení hypotečního úvěru. Výhodou tohoto pojištění je relativně nízká cena oproti kapitálovému životnímu pojištění. (Šimánková, Syrový & Šíma, 2004, s. 29)

- **Kapitálové životní pojištění**

U hypotečního úvěru se splácí po sjednanou dobu pouze úroky, ale ne jistina, to znamená, že se nesnižuje dluh u hypoteční banky. Místo umořování dluhu se investují prostředky do kapitálového životního pojištění a z jeho výnosů se po uplynutí stanovené doby splatí hypoteční úvěr.

Mezi výhody toho pojištění patří možnost odečítání zaplacených úroků z daňového základu, zhodnocování prostředků investovaných do pojištění a zajištění klienta po celou dobu splácení.

Značnou nevýhodou je vyšší zatížení klienta (povinné splátky pojištění a splátky úroků jsou ve většině případů vyšší než u klasicky splácené hypotéky). (Šimánková, Syrový & Šíma, 2004, s. 29)

### 3.6 Čerpání a splácení hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru je možné při splnění všech důležitých podmínek pro čerpání, které jsou stanoveny v úvěrové smlouvě. Jednou z nejpodstatnějších podmínek (tedy v případě, že dojde ke schválení úvěru a je podepsána úvěrová smlouva), je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí, v současnosti jsou některé banky, které umožňují čerpat buď jen část úvěru, nebo celý úvěr, a to pouze na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva, čímž se klient dostane dříve k penězům. (Internet Info, s.r.o., n.d.)

Čerpání hypotečního úvěru se provádí ve většině případů bezhotovostně, jelikož bezhotovostní způsob čerpání usnadňuje kontrolu banky nad tím, na jaké účely klient peníze použije. Při neúčelovém úvěru je to zasláním peněz na účet požadovaným klientem, v případě účelového úvěru je to zpravidla ve formě proplacení dodavatelských faktur. Možnosti čerpání hypotečního úvěru závisí na účelu hypotéky. (Internet Info, s.r.o., n.d.)

Možnosti čerpání hypotečního úvěru jsou:

- **jednorázové čerpání** hypotečního úvěru. Používá se při koupi nemovitosti, splácení dříve poskytnutého úvěru nebo při získání vlastního podílu na nemovitosti. Klientovi vzniká jednorázový kapitálový výdaj, který bude v celé výši hypotečního úvěru uhrazen.
- **postupné čerpání** hypotečního úvěru. Používá se při financování výstavby nové nemovitosti, rekonstrukci či modernizaci již existující nemovitosti. Banka uvolňuje prostředky na základě předkládání faktur a zároveň dohlíží, jak a zda stavba roste. Po dobu čerpání úvěru klient platí úroky z vyčerpané částky, neplatí se z celé schválené částky úvěru, čím déle čerpá, tím více zaplatí na úrocích a pokud na počátku

čerpání vyčerpá většinu úvěru, tím větší úroky zaplatí klient na úrocích a naopak. (Šimánková, Syrový & Šíma, 2004, s. 30)

Při splácení hypotečního úvěru existují různé možnosti, jak splácet hypoteční úvěr. Doba splatnosti hypotečního úvěru si sjednává klient s bankou v rámci dojednávání podmínek úvěru. Obecně platí, že čím delší je doba splatnosti úvěru, tím nižší je splátka. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru se pohybuje kolem 15–20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Hypoteční banky nabízí dobu splatnosti od 5 do 45 let, přičemž platí, že žadatelé by měli být v produktivním věku po celou dobu splácení hypotečního úvěru. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku, je třeba přibrat k úvěru dalšího (mladšího) spoludlužníka. Splácení hypotečního úvěru začíná v měsíci následujícím po vyčerpání úvěru. (Internet Info, s.r.o., n.d.)

Hypoteční banky nabízejí svým klientům tři možné způsoby, jak splácet hypoteční úvěr.

- **Degresivní splácení**

Klient zaplatí nejvyšší částku na začátku splatnosti a tato částka postupně klesá a klesá s ní i úrok. Úmor neboli splátka jistiny půjčené částky se po celou dobu splácení nemění.

- **Anuitní (konstantní) splácení**

Jedná se o nejčastější formu splácení hypotéky, tzv anuitní splátkou, která zahrnuje jak úrokovou část, tak i splátku jistiny. Výše splátky se po dobu splácení hypotečního úvěru nemění. Úmor neustále roste a úrok trvale klesá. Výhodou je trvalá a stabilní položka rodinného rozpočtu – lze dobře plánovat a zajišťovat.

- **Progresivní splácení**

Je typem splácení, kde splátka hypotéky postupně roste. Úmor roste trvale a to rychleji, než klesá úrok. Je vhodné zejména pro lidi, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou – třeba pro ty, kdo jsou na začátku pracovní kariéry, nebo pro páry, kdy jeden z partnerů nepracuje (je například na mateřské dovolené), očekávají však, že se situace časem změní a budou moci počítat se dvěma příjmy. Výhodou je potřeba nižších příjmů na počátku hypotéky. (Šimánková, Syrový & Šíma, 2004, s. 30)

### **3.7 Poplatky související s hypotečním úvěrem**

Klienti si vybírají hypoteční úvěry zejména podle výše poplatků. Za téměř každý doklad, který je přiložený k žádosti o úvěr, se platí poplatky vystaviteli.

- **Poplatek za odhad ceny nemovitosti**

Banka za poplatek provede odhad tržní ceny nemovitosti, která slouží k zajištění hypotéky. Standardně se výše poplatku za ocenění pohybuje kolem částky 3 000–5 000 Kč u rodinného domu či bytové jednotky.

- **Poplatek za schválení hypotéky**

Výše tohoto poplatku může mít podobu pevně stanovené částky (např. 2 500 Kč) nebo je odvozen od výše hypotéky (např. 0,6 % z 3 000 000 Kč). Tento poplatek je někdy účtován pouze v případě, že je doba fixace úrokové sazby kratší než 5 let.

- **Poplatek za čerpání hypotéky**

U některých bank se může jednat o poplatky za každé čerpání úvěru (ve výši od 0 do 500 Kč). Některé banky si tento poplatek vůbec neúčtují, u některých je účtován až u několikátého čerpání úvěru.

- **Poplatek za správu hypotečního úvěru**

Jedná se o měsíční poplatek, který většina bank již nevyžaduje, u ostatních bank se pohybuje zpravidla kolem 150 Kč za každý měsíc trvání hypotéky.

- **Pojištění**

Čerpání hypotéky je vždy podmíněno sjednáním pojištění nemovitosti a jeho vinkulací ve prospěch banky. V případě, že by se klientovi cokoliv stalo, banka obdrží své peníze zpět z tohoto pojištění, ale klient nepřijde o nemovitost. Cena pojištění může měsíční náklady, které jsou spojené s hypotékou výrazně navýšit. (Srovnejto.cz, a.s., 2020)

### **3.8 Státní finanční podpora hypotečních úvěrů**

Cílem státní podpory hypotečních úvěrů je zvýšit počet nově postavených bytů. Podpora by měla rozšířit počet domácností, které si mohou dovolit pořídit nové bydlení. (Šimánková, Syrový & Šíma, 2004)

V současnosti lze také snižovat základ daně o zaplacené úroky z hypotečního úvěru. Tyto úroky musí být nejprve sníženy o částku státní podpory. Od základu daně je možné odečíst zaplacené úroky, jejichž úhrn od 1. 1. 2021 nepřesahuje 150 000 Kč ročně, pro smlouvy uzavřené před 1. lednem 2021 se nic nemění a zůstává limit 300 000 Kč ročně.

Úroky si může od základu daně odečíst účastník úvěrové smlouvy, případně pokud je účastníkem úvěrové smlouvy více, odečet úroků provádí každý rovným dílem.

Státní podpora na pořízení staršího bydlení slouží k pořízení nemovitosti, u které uplynula doba od kolaudace 2 a více let. Pořizovaná nemovitost musí sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (ve společném jmění manželů). Tato podpora má omezení z hlediska věku žadatele, tzn. že žadatel nesmí v roce podání žádosti překročit věkovou hranici 36 let. Podpora je ve formě úrokové dotace, která se poskytuje prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotéky. Pohybuje se v rozmezí 1–4procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly banky nové úvěry v předešlém kalendářním roce. V případě, že průměrná sazba klesne pod 5 %, stát tuto podporu nevyplácí. Státní podpora je poskytována po dobu fixace úrokové sazby, kterou je sjednaná maximálně na dobu 5 let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena a podporu lze takto vyplácet nejvýše po dobu 10 let. Je poskytována k hypotečním úvěrům, které při koupi bytu nepřekročí 800 000 Kč a v případě domů s jedním bytem nepřekročí částku 1 500 000 Kč. Úvěr nad touto částkou dotován není. (Šimánková, Syrový & Šíma, 2004, s. 30)

U státní podpory na novou bytovou výstavbu existuje podmínka za účelem získání této podpory, kterou je, že hypotéka bude použita pouze na:

- koupi rodinného domu a bytu nově postaveného. Kupní smlouva musí být uzavřena nejpozději do 2 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.
- koupi a dostavbu rodinného domu či bytu za předpokladu, že kolaudační rozhodnutí nabyde právní moci nejpozději do 2 let od uzavření kupní smlouvy.

Tento příspěvek věkovou hranicí žadatele není omezen. Žádost však musí být předložena nejpozději do 4 let od ukončení čerpání hypotéky. Tento příspěvek stát poukazuje klientům měsíčně. Pokud průměrná sazba klesne pod 7 %, stát tuto podporu nevyplácí. Výše hypotéky je omezena stejně jako u státní podpory na pořízení staršího bydlení. (Šimánková, Syrový & Šíma, 2004, s. 31)

### **3.9 Hypoteční zástavní listy**

Hypoteční zástavní listy jsou jedním ze zdrojů, jak financovat hypoteční úvěry. Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a případně



náhradním způsobem (náhradní krytí). Hypotéka a hypoteční zástavní list tvoří strany jedné mince. Hypoteční úvěr představuje aktivní stránku, kdy banka je v pozici věřitele. Hypoteční zástavní list představuje pasivní stranu, banka se při vydávání hypotečních zástavních listů stává dlužníkem. (Bardová a kol., 1997)

Hypoteční zástavní listy smějí vydávat pouze banky se zvláštním oprávněním uděleným od ČNB, a to se souhlasem ministerstva financí. Jmenovitá hodnota hypotečních zástavních listů je plně kryta pohledávkami z hypoték, proto jsou hypoteční zástavní listy přímo vázány na zástavní právo k nemovitosti. Prostředky, které hypoteční banky získají z prodeje hypotečních zástavních listů musí být použity pouze na poskytování hypotečních úvěrů. Představují vysoce kvalitní cenný papír. (Šimánková, Syrový & Šíma, 2004)

## 4 Aktuální situace na trhu hypotečních úvěrů

Žadatelé o hypoteční úvěr i v době koronavirové krize nečekají a půjčují si stále více peněz. Průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů v září klesla. Od 5. října 2020 snížila skupina ČSOB úrokové sazby hypotečních úvěrů, a to o 0,1procentního bodu na 2,09 procenta a od 14. října zlevnila hypoteční úvěry i Air Bank, a to dokonce o 0,2procentního bodu na 1,99 procenta. (Seznam.cz, a. s., 2020)

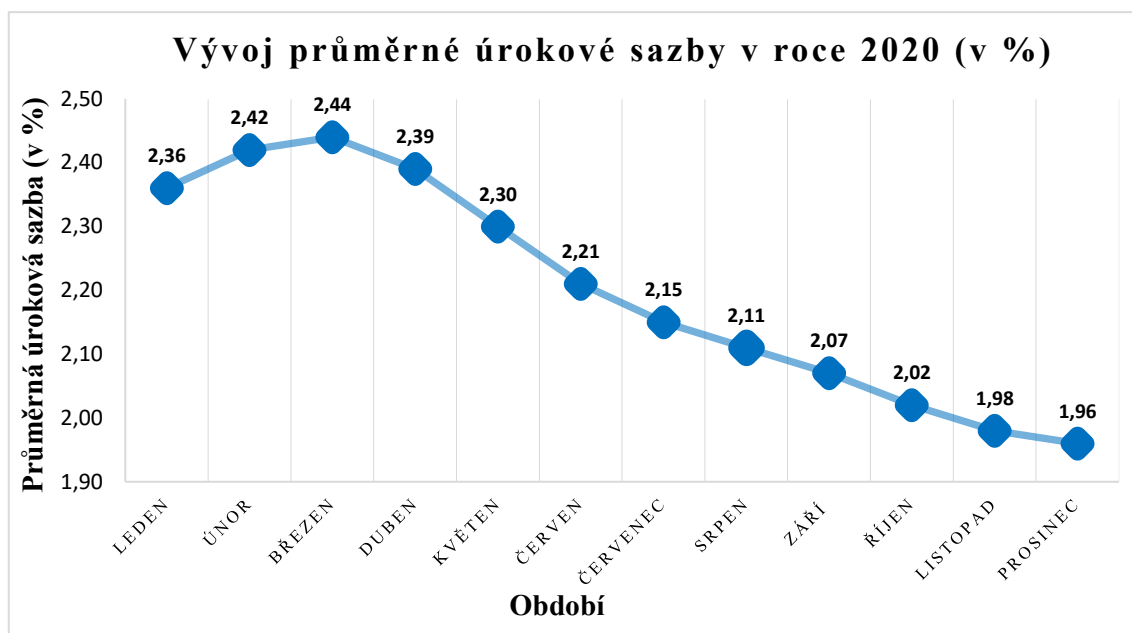
Banky v září 2020 poskytly v průměru kolem 7 800 hypoték, a to v celkovém objemu 22 miliardy korun. Větší objem poskytnutých hypotečních úvěrů než v září 2020 sjednaly banky pouze v červnu 2016, a to v celkové výši 23,776 miliardy korun, v listopadu 2016 ve výši 29,683 miliardy korun a v červnu 2017 objem hypoték činil 22,206 miliardy korun. (Seznam.cz, a. s., 2020)

Kromě snížení úrokové sazby roste také i průměrná výše úvěru, v současné době se nachází na částce kolem 2 800 000 korun, čímž se potvrzuje, že růst cen nemovitostí nepolevuje. Banky se při sjednávání hypoték musí řídit několika doporučeními od České národní banky, mezi které patří:

- výše jedné splátky nesmí přesáhnout 50 procent čistého příjmu žadatele,
- a žadatel musí mít často naspořeno minimálně 10 procent z ceny nemovitosti.

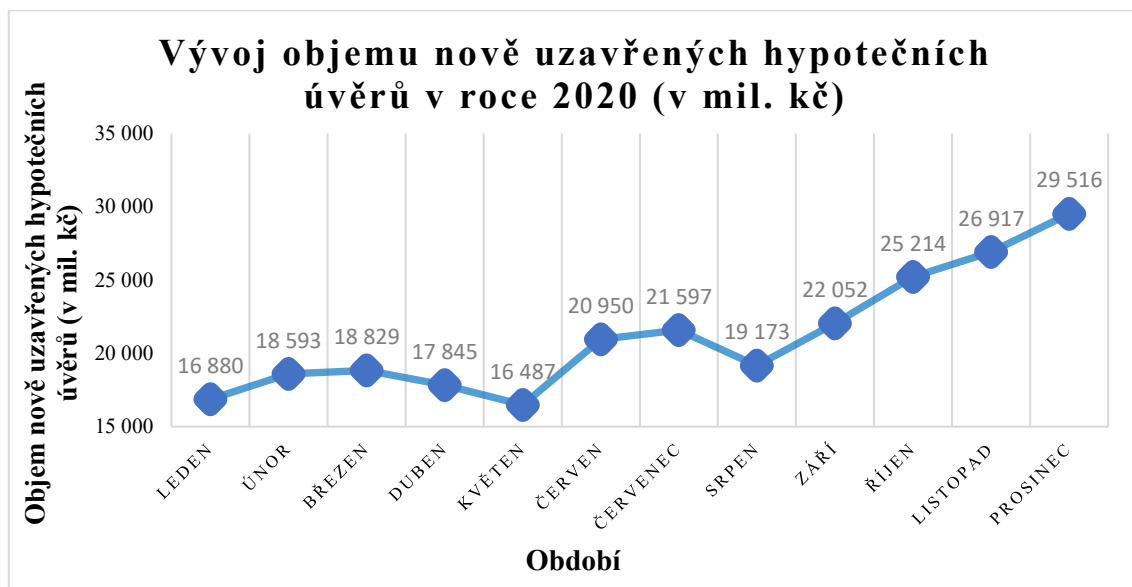
U některých bank stále platí staré doporučení od ČNB, ve kterých by splátky neměly přesáhnout 50 % čistého měsíčního příjmu a hodnota hypotéky osminásobek čistého ročního příjmu. Navzdory pandemii koronaviru se hypotečním trhům velmi daří. Banky již poskytly hypoteční úvěry v celkové hodnotě přesahující 172 miliard korun. (Seznam.cz, a. s., 2020)

Obr. 1: Vývoj průměrné úrokové sazby za rok 2020



Zdroj: Vlastní zpracování dle Fincentrum & Swiss Life Select a.s. (2021)

Obr. 2: Vývoj objemu nově uzavřených hypotečních úvěrů v roce 2020



Zdroj: Vlastní zpracování dle Fincentrum & Swiss Life Select a.s. (2021)

Bankovní rada České národní banky (dále jen ČNB) od 1. 4. 2020 zmírňuje limity tří úvěrových ukazatelů pro posouzení žádosti o hypoteční úvěr.

### 1. Ukazatel LTV (Loan to Value)

Ukazatel LTV vyjadřuje procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Na základě doporučení ČNB by tento ukazatel neměl přesahovat u nových

úvěrů 90% hranici u více než 5 % objemu nových úvěrů. Banky, které poskytují hypoteční úvěry, by měly brát v potaz toto doporučení od České národní banky. (ČNB, 2020)

$$\text{ukazatel LTV (max 90 \%)} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100 \quad (2)$$

## 2. Ukazatel DTI (Debt to Income)

Ukazatel DTI vyjadřuje poměr mezi výší celkového zadlužení žadatele o úvěr a výší jeho čistého ročního příjmu. V současnosti ČNB nestanovila horní hranici tohoto ukazatele, při které by úvěr neměl být poskytnut, neboť došlo k jeho zrušení k 1. 4. 2020.

ČNB dlouhodobě také upozorňuje na to, aby tento ukazatel nepřesáhl osminásobek čistého ročního příjmu žadatele o hypoteční úvěr. (ČNB, 2020)

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}} \quad (3)$$

## 3. Ukazatel DSTI (Debt Service to Income)

Ukazatel DSTI vyjadřuje procentní podíl průměrných ročních výdajů žadatele o úvěr, které vyplývají z jeho celkového zadlužení na jeho ročním čistém příjmu. V podstatě jde o podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o hypoteční úvěr vyjádřený v procentech. (Česká národní banka, 2020)

S ohledem na ekonomickou situaci v důsledku epidemie koronaviru ČNB nestanovila horní hranici tohoto ukazatele, při které by úvěr neměl být poskytnut.

ČNB avšak nadále upozorňuje, že v případě, kdy žadatel o úvěr vydává na splacení dluhů více než 50 % čistého měsíčního příjmu, vystavuje nejen poskytovatele úvěru, ale především sebe zvýšenému riziku nesplacení úvěru při nepříznivé situaci v budoucnosti, kterou může být například snížení jeho čistého příjmu. (ČNB, 2020)

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100 \quad (4)$$

## 5 Praktická část

Tato část bakalářské práce bude věnována vytvoření tří modelových příkladů na financování bydlení formou hypotečních úvěrů na základě osobní návštěvy u třech vybraných bank. V této kapitole budou popsány jednotlivé modelové příklady, na které bude následně navázáno hodnocení výhodnosti u jednotlivých bank.

### 5.1 Banky poskytující hypoteční úvěry

Pro vytvoření modelových situací byly vybrány tři banky, které poskytují hypoteční úvěry.

#### 5.1.1 Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka vznikla v roce 1991 v Hradci Králové pod názvem AGROBANKA, a. s. V roce 2000 se vlastníkem stala Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB) a od roku 2006 se název změnil na současný, tedy na Hypoteční banku, a. s. V současné době má 29 poboček po celé České republice. V síti poboček klienti najdou vybrané bankovní produkty a služby skupiny ČSOB, které souvisejí s financováním hypotečních úvěrů. Kromě toho hypoteční banka spolupracuje se strategickými partnery, a to s ČSOB, Poštovní spořitelnou a ČMSS.

Tato banka se řadí se mezi odborníky na poskytování hypotečních úvěrů, a to zejména fyzickým osobám a drží si tak prvenství v celkovém objemu poskytnutých úvěrů. (Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB, 2015)

Co se týče epidemie Covid-19, hypoteční trh nebyl i přes nepříznivý dopad této epidemie v prvním pololetí roku 2020 příliš zasažen a hypoteční banka si i nadále udržuje svoji pozici mezi největšími poskytovateli hypotečních úvěrů s tržním podílem 24,0 % k prvnímu pololetí 2020, tj. k 30. 6. 2020 a s celkovým objemem poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení ve výši 317 982 mil. Kč. (Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB, 2020)

Tab. 1: Meziroční srovnání nově uzavřených úvěrů Hypoteční bankou

Datum	Objem (v mil. Kč)	Počet (v ks)
30. 6. 2019	20 447	8 651
30. 6. 2020	25 593	9 167
<b>Nárůst o (v %)</b>	<b>1,2517</b>	<b>1,0596</b>

Zdroj: Vlastní zpracování dle Fincentrum & Swiss Life Select a.s. (2021)

Z tabulky je zřejmé, že v prvním pololetí roku 2020 bylo hypoteční bankou uzavřeno celkem 9 167 ks hypotečních úvěrů o celkovém objemu ve výši 25 593 mil. Kč, což představuje nárůst o 1,2517 % oproti roku 2019.

#### **Mezi nabízené hypotéky této banky patří:**

- **Hypotéka na byt**

Hypotéka na byt je určena pro ty, kteří si chtějí koupit byt nebo spoluvlastnický podíl. Výše hypotéky je omezena 90 % z odhadní ceny nemovitosti. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč a maximální výše úvěru je neomezena. Klient si může zvolit dobu splatnosti, minimálně však od 5 let, maximálně do 30 let. Fixaci úrokové sazby lze sjednat na 1, 3, 5, 7, 10 a více let. (Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB, n.d.)

- **Hypotéka na rodinný dům**

O tento typ hypotéky může zažádat jednotlivec případně až 4 lidé ze 2 domácností, přičemž domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně hradí náklady na své potřeby.

Výše hypotéky je omezena 90 % z odhadní ceny nemovitosti. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální výše je neomezena. Doba splatnosti si lze sjednat na 5–30 let. Fixace úrokové sazby je na 1, 3, 5, 7, 10 a více let. (Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB, n.d.)

- **Americká hypotéka**

Americká hypotéka je hypotéka, kde se zapůjčené peníze mohou použít na cokoliv. Výše americké hypotéky je omezena 70 % z odhadní ceny nemovitosti, minimální výše hypotéky je 200 000 Kč, maximální výše úvěru je 5 000 000 Kč. Klient má možnost volit fixaci na 1, 3 nebo 5 let, maximální doba splatnosti je omezena na 20 let, minimální doba splatnosti je 5 let. (Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB, n.d.)

- **Hypotéka na stavbu a rekonstrukci**

Pomocí této hypotéky lze postavit rodinný dům či opravit nebo zrekonstruovat stávající nemovitost. Výše této hypotéky je omezena 90 % hodnoty zastavené nemovitosti, rozmezí poskytnutí hypotéky je od 300 000–5 000 000 Kč po dobu 5–30 let. Klient si volí fixaci na 1, 3, 5, 7, 10 a více let. (Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB, n.d.)

**V současné době banka hypoteční banka zařadila do své akční nabídky hypoték tyto produkty:**

- **Jasná hypotéka**

Jasná hypotéka má přesně stanovená transparentní pravidla a jejich splněním tak klient získá výhodnější úrok. Výhodou tohoto typu hypotéky je její jednoduché sjednání.

Pro to, aby klient mohl získat Jasnou hypotéku musí splnit podmínky. První podmínkou je, že musí být nebo se musí stát klientem ČSOB nebo Poštovní spořitelny, to znamená, že si musí nastavit splácení hypotečního úvěru inkasem ze svého účtu u ČSOB nebo Poštovní spořitelny a pravidelně si na tento účet zasílat 1,5násobek měsíční splátky hypotečního úvěru. Druhou podmínkou je uzavření životního pojištění u ČSOB Pojišťovny. (GEPARD FINANCE, a.s., 2019)

Výhody Jasné hypotéky:

- zvýhodněná sazba;
- odhad nemovitosti zdarma;
- vedení úvěru zdarma;
- rychlé a jednoduché sjednání.

- **Zelená hypotéka**

Zelenou hypotéku může získat každý, jehož nemovitost splní nízkou energetickou náročnost, to znamená, že jeho nemovitost bude opatřena štítkem v energetické třídě A nebo B. Klient může čerpat slevu ve výši 30 % na zpracování tohoto energetického štítku. Banka navíc také zdarma provede odhad nemovitosti, dá slevu na úrokové sazbě ve výši 0,1 % a poskytne slevu ve výši 20 % na pojištění nemovitosti po celou dobu trvání pojištění. Další výhodou je, že banka sama zajistí vklad zástavní smlouvy do katastru nemovitostí a uhradí za něho správní poplatek, který je ve výši 2 000 Kč. Aby měl klient jistotu, že se bude vejít do svého rozpočtu, banka nabízí možnost získat o 20 % více finančních prostředků nad rámec původního rozpočtu, které má k dispozici. Pokud

se klient rozhodne tyto prostředky nevyužít, za jejich nevyčerpání nic neplatí. (Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB, 2018)

Výše hypotéky je omezena hranicí 90 % z odhadní ceny nemovitosti, minimální výše úvěru je 300 000 Kč a maximální výše je dána hodnotou zastavené nemovitosti stanovené bankou a schopnosti klienta splácet. Klient si může volit ze standardních délek fixace – 1, 3, 5, 7, 10 a 15 let, úvěr může být sjednán na 5–40 let.

### 5.1.2 Komerční banka, a. s.

Komerční banka (KB) vznikla v roce 1990 jako státní instituce a roku 1992 byla změněna na právní formu akciové společnosti a její akcie jsou obchodovatelné na Burze cenných papírů v Praze. V roce 2001 koupila 60% státní podíl v Komerční bance francouzská finanční skupina Sociétés Générale a roku 2006 převzala KB 40 % akcií stavební spořitelny Modrá pyramida.

Komerční banka patří mezi univerzální banky, které nabízí širokou škálu služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti Skupiny Komerční banky nabízejí také ostatní služby, mezi které patří stavební spoření, penzijní připojištění nebo leasing.

V roce 2019 Komerční banka zaměstnávala 7 210 zaměstnanců a měla 343 poboček a 796 automatů po celé České republice. Za rok 2019 se i přes pandemii Covid-19 podařilo bance navýšit objem poskytnutých hypotečních úvěrů a celkový objem tak meziročně vzrostl o 3,6 % na 232,0 miliardy Kč (Komerční banka, 2020)

Banka zařadila do svých služeb novinku týkající se okamžitých plateb u svých klientů, kdy jako jedna z prvních bank umožnila platbu prostřednictvím mobilních telefonů a chytrých hodinek, jako je například Google Pay nebo Apple Pay.

Tab. 2: Meziroční srovnání nově uzavřených úvěrů Komerční bankou

<b>Datum</b>	<b>Objem (v mld. Kč)</b>
30. 6. 2019	225,1
30. 6. 2020	232,0
<b>Nárůst o (v %)</b>	<b>1,0307</b>

Zdroj: Vlastní zpracování dle Komerční banky, a. s. (2021)



V prvním pololetí roku 2019 Komerční banka poskytla hypoteční úvěry o celkovém objemu 225,1 mld. Kč, v prvním pololetí roku 2020 poskytla o 1,0307 % více, tedy 232 mld. Kč.

### **Nabízené hypotéky Komerční bankou:**

- **Hypoteční úvěr**

Výše hypotečního úvěru je omezena hranicí 90 % z odhadované ceny nemovitosti, minimální výše úvěru je již od 200 000 Kč, dobu splatnosti lze sjednat od 5–30 let s délkou fixace na 1, 3, 5, 7, 10 nebo 15 let. (Komerční banka, 2020)

- **Předhypoteční úvěr**

Předhypoteční úvěr od Komerční banky lze využít na koupi nemovitosti, výstavbu nemovitosti, modernizaci, rekonstrukci nebo opravu nemovitosti. Rozmezí poskytnutí předhypotečního úvěru je 100 000–5 000 000 Kč a výše poskytnutého úvěru je až do 90 % odhadní ceny nemovitosti. Úvěr může být sjednán maximálně po dobu 2 let, s pevnou úrokovou sazbou na 1 rok, vedení běžného účtu je podmínkou. (Komerční banka, 2020)

- **Americká hypotéka**

Americká hypotéka u Komerční banky slouží k vyrovnání dříve poskytnutých úvěrů, například ze spotřebitelského úvěru. Tuto hypotéku lze také využít na jakékoliv výdaje, ať už se to týká studia či vybavení do domácnosti. (Komerční banka, 2020)

Maximální výše hypotéky je do 10 000 000 Kč, avšak výše poskytnutého úvěru je pouze do 70 % odhadní ceny nemovitosti, minimální výše úvěru je 200 000 Kč. Dobu splatnosti lze nastavit od 5–20 let, klient si může zvolit fixní úrokovou sazbu v délce 1, 3, 5, 7, 10 a 15 let, vedení běžného účtu je zde podmínkou. (Komerční banka, 2020)

- **Flexibilní hypotéka**

Flexibilní hypotéka umožňuje klientům, aby si sami zvolili rychlost, jakou budou chtít úvěr na bydlení splácet. Komerční banka také nabízí výši splátek snížit až do výše 50 % nebo možnost přerušit splácení až na 3 měsíce.

Výše flexibilní hypotéky je omezena 90 % hodnoty zastavené nemovitosti, minimální výše úvěru je 200 000 Kč po dobu 5–30 let, klient volí ze standardních délek fixace – 1, 3, 5, 7, 10 a 15 let, i zde je vedení běžného účtu podmínkou. (Komerční banka, 2020)

- **Hypotéka Dopředu a Hypotéka Dozadu**

**Hypotéka Dopředu** je úvěr na bydlení, který banka klientovi schválí ještě dříve, než si vybere konkrétní nemovitost.

**Hypotéka Dozadu** je hypotéka, která pokryje veškeré náklady, které jsou spojené s bydlením maximálně za 12 posledních měsíců. Tyto peníze lze použít na cokoliv. Hypotéku dozadu lze kombinovat s Flexibilní hypotékou či Hypotékou 2 v 1. (Komerční banka, 2020)

Výše hypotéky je až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, rozmezí poskytnutí hypotéky je od 200 000–8 000 000 Kč pro 85 % z odhadní ceny nemovitosti nebo od 200 000–4 000 000 Kč do 100 % z odhadní ceny nemovitosti po dobu 5–30 let. Klient si může zvolit fixní úrokovou sazbu v délce 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 a 15 let. (Hypik.cz – Hypoteční poradce a diskuze o hypotékách, 2014)

- **Hypotéka 2 v 1**

Hypotéka 2 v 1 se skládá z části účelové a části neúčelové. Minimální výše úvěru je stanovena na 250 000 Kč, z toho účelová část je 200 000 Kč, u neúčelové části je to 50 000 Kč. Výše úvěru u neúčelové části může dosahovat až 20 % z celkové výše úvěru (z celkového součtu účelové a neúčelové části), maximálně však 400 000 Kč. Doba splatnosti je od 5–30 let s délkou fixace na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 a 15 let. (Hypik.cz – Hypoteční poradce a diskuze o hypotékách, 2014)

- **Hypotéka se zálohovým čerpáním**

Tato hypotéka je určená pro stavbu svépomocí nebo na rekonstrukci, stačí pouze předložit rozpočet a peníze jsou uvolněny na klientův účet.

Výše hypotéky je až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, rozmezí poskytnutí úvěru je od 200 000–5 000 000 Kč, dobu splatnosti lze nastavit na 5–30 let. Klient může volit fixní úrokovou sazbu v délce 3, 4, 5, 6 a 7 let. (Komerční banka, 2020)

- **Štafetová hypotéka**

Štafetová hypotéka je hypotéka, kterou si vezmou rodiče nejprve na sebe se záměrem v budoucnu převést splácení hypotéky na své děti, které budou mít již dostatečné příjmy na to, aby samy zvládly splácet hypotéku na rodinný dům či byt. (Komerční banka, 2020)

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

MONETA Money Bank vznikla v roce 1998 pod názvem General Electric Capital Bank, kdy americká skupina General Electric vstoupila na český trh s divizí General Electric Capital Bank. V roce 2008 se změnil název na GE Money Bank a roku 2016 vstupuje česká General Electric Money Bank na burzu a stává se ryze českou bankou MONETA Money Bank. V roce 2020 Moneta Money Bank koupila stavební spořitelnu a hypoteční banku ze skupiny Wüstenrot. Moneta Money Bank se specializuje na bankovní služby jak pro fyzické osoby, tak i pro podnikatelské subjekty, zaměřuje se především na malé a střední podniky. V roce 2019 měla Moneta 179 poboček a přes 632 bankomatů v celé České republice (MONETA Money Bank, a. s., 2020)

Tab. 3: Meziroční srovnání nově uzavřených úvěrů MONETOU Money Bank

<b>Datum</b>	<b>Objem (v mil. Kč)</b>
30. 6. 2019	559
30.6. 2020	1 114
<b>Nárůst o (v %)</b>	<b>1,9928</b>

Zdroj: Vlastní zpracování dle MONETA Money Bank, a. s. (2021)

V prvním pololetí roku 2019 byly uzavřeny hypoteční úvěry o celkovém objemu 559 mil. Kč, v prvním pololetí roku 2020 byl nárůst o téměř 2 % (1,9928 %) na 1 114 mil. Kč.

#### **Produkty nabízení MONETOU Money Bank:**

- **Hypotéka**

Hypotéka je určena nejen podnikatelům, ale i fyzickým osobám, mohou o ni zažádat maximálně 4 osoby žijící maximálně ve 2 domácnostech. Hypotéka je určená na koupi rodinného domu, bytu, rekreačních chat a chalup, na rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitostí. (MONETA Money Bank, a.s., n.d.)

Výše hypotéky je omezena 80 % z odhadní ceny nemovitosti, minimální výše úvěru je 300 000 Kč, dobu splatnosti lze zvolit na 5–30 let s dobou fixace na 1, 3, 5 a 10 let.

- **Americká hypotéka**

Americká hypotéka neslouží pouze na financování nemovitosti, peníze lze použít na cokoli jiného. (MONETA Money Bank, a. s., n.d.)

Výše hypotéky je omezena na 70 % odhadní ceny nemovitosti, rozmezí poskytnutí úvěru je od 200 000–1 500 000 Kč po dobu 5–20 let s dobou fixace 1, 3, 5 a 10 let. (Hypik.cz – Hypoteční poradce a diskuze o hypotékách, 2014)

- **Živnostenská hypotéka**

Živnostenská hypotéka kombinuje hypotéku a podnikatelský úvěr. Díky této hypotéce si lze pořídit nemovitost, ve které chce klient bydlet a zároveň podnikat, proto ji může využít například lékaři, kteří si chtějí otevřít ordinaci ve svém domě. U této hypotéky je sice vyšší úroková sazba, ale i přesto jsou zde výhodnější podmínky než například u podnikatelských úvěrů. Podmínkou pro získání této hypotéky je ručení nemovitostí a doložení příjmů. (Top-in.cz, a.s., n.d.)

Výše hypotéky je omezena 80 % hodnoty zastavené nemovitosti, minimální výše úvěru je 300 000 Kč a klient si může zvolit dobu splatnosti na 5–30 let s fixací na 1, 3, 5 a 10 let. (Top-in.cz, a.s., n.d.)

- **Hypotéka Naopak**

Hypotéka Naopak je v podstatě hypotéka, kterou banka schválí klientovi před pořízením nemovitosti. S touto hypotékou je spojena smlouva o budoucí smlouvě, ve které jsou uvedeny podmínky úvěru a výše záruky, a právě tato smlouva umožňuje klientovi si během 9 měsíců nalézt nemovitost podle jeho představ, kterou bude pomocí této hypotéky financovat.

Výše hypotéky je omezena 80 % hodnoty zastavené nemovitosti, minimální výše úvěru je 300 000 Kč a klient si může zvolit dobu splatnosti na 5–30 let s fixací na 1, 3, 5 a 10 let. (Internet Info, s.r.o., 2005)

## **5.2 Modelové příklady financování bydlení hypotečními úvěry**

V této části bakalářské práce budou představeny tři modelové situace, které budou sestaveny vždy ve dvou variantách tak, aby bylo zřejmé, která ze dvou nabízených variant bude pro klienta výhodnější při poskytování hypotečního úvěru. Data o nabízených produktech byla získána na základě osobní návštěvy Hypoteční banky, a.s., Komerční banky, a. s. a MONETY Money Bank, a. s. V závěru bakalářské práce budou jednotlivé modelové příklady vzájemně posouzeny a vyhodnoceny.

### 5.2.1 Modelový příklad 1

Modelový příklad 1 byl sestaven ve dvou variantách, a to jako Modelový příklad 1.1 a Modelový příklad 1.2. Obě tyto varianty se navzájem liší ve výši poskytnutého úvěru, kdy u modelového příkladu 1.1 je výše poskytnutého úvěru 80 % z požadované částky a u modelového příkladu 1.2 činí výše poskytnutého úvěru 90 % z požadované částky. Tento modelový příklad bude zároveň vytvořen i s odlišnou dobou splatnosti, aby bylo zřejmé, jak se bude lišit výše měsíční splátky. První varianta bude na 15 let a druhá varianta bude na 20 let.

V první modelové situaci figuruje mladý manželský pár Novotných ve věku muž 35 let a žena 35 let s jedním dítětem ve věku 1 rok. Pan Novotný pracuje jako manipulační pracovník se zbožím ve skladu a se zaměstnavatelem má uzavřenou pracovní smlouvu na dobu neurčitou, jeho čistý měsíční příjem činí 26 000 Kč. Jeho manželka je v současné době na mateřské dovolené a její příjem je 7 200 Kč měsíčně. Rodina Novotných si chce vzít klasickou hypotéku na koupi bytové jednotky 2+kk v Plzni na Slovanech o celkové rozloze 63 m<sup>2</sup>. Hypoteční úvěr bude poskytnut bez životního pojištění, splatnost hypotečního úvěru je na 15 let s 10letou fixací. Výše poskytnutého úvěru je 80 % z požadované částky a cena jejich budoucího bytu je ve výši 2 600 000 Kč, předpokládaná výše hypotečního úvěru je 2 080 000 Kč, tedy 520 000 Kč budou hradit ze svých úspor. Pro 90 % z požadované částky je cena požadovaného bytu ve stejné výši, tedy 2 600 000 Kč a výše úvěru je 2 340 000 Kč, tedy 260 000 Kč pokryjí z vlastních úspor.

## Modelový příklad 1.1

Tab. 4: Parametry úvěru pro 80 % z požadované částky

Účel	Koupě
Zástava	Bytová jednotka
Hodnota zástavy	2 600 000 Kč
Výše úvěru	2 080 000 Kč
LTV	80 %
Věk žadatelů	Muž: 35 let – 26 000 Kč Žena: 35 let – 7 200 Kč
Splatnost	15 let
Fixace	10 let
Životní pojištění	NE

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Pro řešení modelových situací budou počítány 3 ukazatele pro jednotlivé banky, které byly blíže definovány v teoretické části v kapitole 4.

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{2\,080\,000}{2\,600\,000} \times 100 = 80 \%$$

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{2\,080\,000}{398\,400} = 5,22$$

$$\text{ukazatel DSTI u Komerční banky, a.s.} = \frac{13\,859}{33\,200} \times 100 = 41,74 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u MONETA Money Bank, a.s.} = \frac{14\,007}{33\,200} \times 100 = 42,19 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u Hypoteční banky, a.s.} = \frac{14\,354}{33\,200} \times 100 = 43,23 \%$$

Z výše vypočtených ukazatelů je zřejmé, že bankovní instituce poskytnou klientovi pouze 80 % z požadované částky.

Ukazatel DTI by neměl přesáhnout osminásobek čistého ročního příjmu a v první modelové situaci tento ukazatel vyšel 5,22, což lze považovat za akceptovatelné pro splnění tohoto ukazatele.

Ukazatel DSTI vyšel u Komerční banky 41,74 %, u MONETY Money Bank 42,19 % a u Hypoteční banky 43,23 %, avšak tento ukazatel by neměl přesáhnout více než 50 % čistého měsíčního příjmu a za těchto podmínek by banky úvěr poskytly.

### Modelový příklad 1.2

Tab. 5: Parametry úvěru pro 90 % z požadované částky

<b>Účel</b>	Koupě
<b>Zástava</b>	Bytová jednotka
<b>Hodnota zástavy</b>	2 600 000 Kč
<b>Výše úvěru</b>	2 340 000 Kč
<b>LTV</b>	90 %
<b>Věk žadatelů</b>	Muž: 35 let – 26 000 Kč Žena: 35 let – 7 200 Kč
<b>Splatnost</b>	15 let
<b>Fixace</b>	10 let
<b>Životní pojištění</b>	NE

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{2\,340\,000}{2\,600\,000} \times 100 = 90 \%$$

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{2\,340\,000}{398\,400} = 5,87$$

$$\text{ukazatel DSTI u Komerční banky, a.s.} = \frac{16\,036}{33\,200} \times 100 = 48,30 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u MONETA Money Bank, a.s.} = \frac{16\,432}{33\,200} \times 100 = 49,49 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u Hypoteční banky, a.s.} = \frac{16\,717}{33\,200} \times 100 = 50,35 \%$$

Z výše vypočtených ukazatelů je zřejmé, že bankovní instituce poskytnou klientovi pouze 90 % z požadované částky.

Ukazatel DTI ve druhé variantě prvního modelového příkladu vyšel 5,87, což lze považovat také za akceptovatelné pro splnění tohoto ukazatele.

Ukazatel DSTI vyšel u Komerční banky 48,30 %, u MONETA Money Bank 49,49 % a u Hypoteční banky 50,35 %. Stejně jako pro 80 % z požadované částky, tak i v tomto případě by banky klientovi úvěr poskytly.

O výhodnosti poskytnutí hypotečního úvěru budou vybrané banky porovnány mezi sebou, viz Tab. 6 a Tab. 7. Porovnání jednotlivých bank bude pro poskytnutý úvěr ve výši 80 % z požadované částky a pro úvěr 90 % z požadované částky.

Tab. 6: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 1.1

	<b>Komerční banka, a. s.</b>	<b>MONETA Money Bank, a. s.</b>	<b>Hypoteční banka, a.s.</b>
<b>LTV</b>	80 %	80 %	80 %
<b>Úroková sazba</b>	2,49 % p.a.	2,64 % p.a.	2,99 % p.a.
<b>Fixace</b>	10 let	10 let	10 let
<b>Splatnost</b>	15 let	15 let	15 let
<b>Měsíční splátka</b>	13 859 Kč	14 007 Kč	14 354 Kč
<b>Náklady na zpracování</b>	6 000 Kč	1 500 Kč	1 900 Kč
<b>RPSN</b>	2,60 %	2,72 %	3,09 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

V nákladech na zpracování jsou zahrnuty poplatky za odhad nemovitosti, poplatky za zpracování a poplatky za čerpání na návrh na vklad. Tyto náklady jsou stejné jak pro 80 % z požadované částky, tak i pro 90 % z požadované částky.

#### **Komerční banka**

- Poplatek za odhad: 4 500 Kč
- Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 500 Kč

#### **MONETA Money Bank**

- Poplatek za čerpání: 500 Kč
- Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 000 Kč

#### **Hypoteční banka**

- Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 900 Kč



Při porovnání jednotlivých bank pro výši poskytnutého úvěru 80 % z požadované částky vyšla nejlépe **Komerční banka**. Při splatnosti 15 let a dobou fixace po dobu 10 let má Komerční banka nejnižší úrokovou sazbu, která je 2,49 %. Zároveň má nejvyšší náklady na zpracování v celkové výši 6 000 Kč a RPSN 2,60 %. Na druhém místě je **MONETA Money Bank** s úrokovou sazbou 2,64 % a s celkovými nejnižšími náklady na zpracování ve výši 1 500 Kč, RPSN je 2,72 %. Nejméně výhodná je **Hypoteční banka** s úrokem ve výši 2,99 % a celkovými náklady 1 900 Kč, RPSN je 3,09 %.

Tab. 7: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 1.2

	<b>Komerční banka, a. s.</b>	<b>MONETA Money Bank, a. s.</b>	<b>Hypoteční banka, a.s.</b>
<b>LTV</b>	90 %	90 %	90 %
<b>Úroková sazba</b>	2,89 % p.a.	3,24 % p.a.	3,49 % p.a.
<b>Fixace</b>	10 let	10 let	10 let
<b>Splatnost</b>	15 let	15 let	15 let
<b>Měsíční splátka</b>	16 036 Kč	16 432 Kč	16 717 Kč
<b>Náklady na zpracování</b>	6 000 Kč	1 500 Kč	1 900 Kč
<b>RPSN</b>	3,01 %	3,34 %	3,60 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Při poskytnutí úvěru 90 % z požadované částky s dobou splatnosti 15 let a délkou fixace na 10 let nejlépe vyšla opět **Komerční banka** s úrokovou sazbou 2,89 %, celkovými náklady na zpracování 6 000 Kč a RPSN 3,01 %. Druhá nejlepší je **MONETA Money Bank** s úrokovou sazbou 3,24 % a celkovými náklady 1 500 Kč, RPSN je 3,34 %. Nevýhodnou je **Hypoteční banka** s úrokem 3,49 %, celkovými náklady 1 900 Kč a RPSN 3,60 %.

Porovnáním modelového příkladu 1.1 a modelového příkladu 1.2 je pro žadatele – mladý manželský pár, kteří si chtějí koupit bytovou jednotku v Plzni, výhodnější si vzít hypoteční úvěr od Komerční banky, a.s. ve výši 80 % z požadované částky. Žadatel si polepší nejen z hlediska úrokové sazby o 0,4 %, ale také z hlediska RPSN o 0,41 % a na splátkách ušetří 2 177 Kč měsíčně, tj. 27 559 Kč ročně oproti nabízeným 90 % z požadované částky.

V případě, že by se splatnost hypotečního úvěru změnila z 15 let na 20 let se stejnou dobou fixace po dobu 10 let, klientovi by se splátka hypotečního úvěru u Komerční banky pro 80 % z požadované částky snížila o 2 847 Kč, pro 90 % z požadované částky by se splátka snížila o 3 187 Kč. U MONETY Money Bank by pro 80 % z požadované částky došlo ke snížení splátky o 2 842 Kč, pro 90 % z požadované částky o 3 171 Kč. Hypoteční banka by klientovi snížila splátku pro 80 % z požadované částky o 2 829 Kč, pro 90 % z požadované částky by to bylo o 3 158 Kč.

Při splatnosti úvěru 20 let by pro klienta – mladý manželský pár byl nejvýhodnější hypoteční úvěr od Komerční banky. Pro 80 % z požadované částky nabízí měsíční splátku 11 012 Kč, pro 90 % z požadované částky je splátka ve výši 12 849 Kč.

Tab. 8: Porovnání splátek s odlišnou dobou splatnosti

Splatnost	Velikost měsíční splátky			
	15 let		20 let	
LTV	80 %	90 %	80 %	90 %
<b>Komerční banka, a. s.</b>	13 859 Kč	16 036 Kč	11 012 Kč	12 849 Kč
<b>MONETA Money Bank, a. s.</b>	14 007 Kč	16 432 Kč	11 165 Kč	13 261 Kč
<b>Hypoteční banka, a.s.</b>	14 354 Kč	16 717 Kč	11 525 Kč	13 559 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

### 5.2.2 Modelový příklad 2

Modelový příklad 2 byl také sestaven ve dvou variantách, a to jako Modelový příklad 2.1 a Modelový příklad 2.2. Obě tyto varianty se navzájem liší ve výši poskytnutého úvěru, kdy u modelového příkladu 2.1 je výše poskytnutého úvěru 80 % z požadované částky a u modelového příkladu 2.2 činí výše poskytnutého úvěru 90 % z požadované částky.

**Ve druhé modelové situaci** figuruje starší manželský pár Nových ve věku muž 55 let a žena 55 let. Pan Nový pracuje jako elektrotechnik, se zaměstnavatelem má uzavřenou smlouvu na dobu neurčitou a jeho čistý měsíční příjem činí 25 000 Kč. Jeho manželka pracuje jako učitelka na základní škole, kde vyučuje druhý stupeň a její měsíční příjem dosahuje 23 000 Kč čistého, má sjednanou smlouvu na dobu neurčitou. Manželé si chtějí vzít hypoteční úvěr na koupi rodinného domu 4+kk ve Vochově o celkové rozloze 175 m<sup>2</sup>. Hypoteční úvěr bude poskytnut bez životního pojištění, splatnost hypotečního úvěru je na 15 let s 10letou fixací. Výše poskytnutého úvěru je 80 % z požadované částky

a cena rodinného domu je ve výši 3 990 000 Kč, předpokládaná výše hypotečního úvěru je 3 192 000 Kč, 798 000 Kč budou muset hradit ze svých úspor. Pro 90 % z požadované částky je cena rodinného domu ve výši 3 990 000 Kč a výše úvěru je 3 591 000 Kč, tedy 399 000 Kč pokryjí z vlastních úspor.

### Modelový příklad 2.1

Tab. 9: Parametry úvěru pro 80 % z požadované částky

<b>Účel</b>	Koupě
<b>Zástava</b>	Rodinný dům
<b>Hodnota zástavy</b>	3 990 000 Kč
<b>Výše úvěru</b>	3 192 000 Kč
<b>LTV</b>	80 %
<b>Věk žadatelů</b>	Muž: 55 let – 25 000 Kč Žena: 55 let – 23 000 Kč
<b>Splatnost</b>	15 let
<b>Fixace</b>	10 let
<b>Životní pojištění</b>	NE

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{3\,192\,000}{3\,990\,000} \times 100 = 80 \%$$

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{3\,192\,000}{576\,000} = 5,54$$

$$\text{ukazatel DSTI u Komerční banky, a.s.} = \frac{21\,269}{48\,000} \times 100 = 44,31 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u MONETA Money Bank, a.s.} = \frac{21\,495}{48\,000} \times 100 = 44,78 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u Hypoteční banky, a.s.} = \frac{22\,028}{48\,000} \times 100 = 45,89 \%$$

Z výše vypočtených ukazatelů vyplývá, že bankovní instituce poskytnou klientovi pouze 80 % z požadované částky.

Ukazatel DTI v první variantě druhého modelového příkladu vyšel 5,54. I tento ukazatel při této hodnotě lze považovat za akceptovatelný pro splnění tohoto ukazatele.

Ukazatel DSTI vyšel u Komerční banky 44,31 %, u MONETY Money Bank 44,78 % a u Hypoteční banky 45,89 %. I v tomto případě by banky při těchto hodnotách klientovi úvěr poskytly.

## Modelový příklad 2.2

Tab. 10: Parametry úvěru pro 90 % z požadované částky

<b>Účel</b>	Koupě
<b>Zástava</b>	Rodinný dům
<b>Hodnota zástavy</b>	3 990 000 Kč
<b>Výše úvěru</b>	3 591 000 Kč
<b>LTV</b>	90 %
<b>Věk žadatelů</b>	Muž: 55 let – 25 000 Kč Žena: 55 let – 23 000 Kč
<b>Splatnost</b>	15 let
<b>Fixace</b>	10 let
<b>Životní pojištění</b>	NE

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{3\,591\,000}{3\,990\,000} \times 100 = 90 \%$$

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{3\,591\,000}{576\,000} = 6,23$$

$$\text{ukazatel DSTI u Komerční banky, a.s.} = \frac{24\,609}{48\,000} \times 100 = 51,27 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u MONETA Money Bank, a.s.} = \frac{25\,216}{48\,000} \times 100 = 52,53 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u Hypoteční banky, a.s.} = \frac{25\,654}{48\,000} \times 100 = 53,45 \%$$

Z vypočteného ukazatele LTV vyplývá, že bankovní instituce poskytnou žadateli jen 90 % z požadované částky.

Ukazatel DTI ve druhé variantě druhého modelového příkladu vyšel 6,23, což lze také považovat za akceptovatelné pro splnění tohoto ukazatele.

Ukazatel DSTI vyšel u Komerční banky 51,27 %, u MONETY Money Bank 52,53 % a u Hypoteční banky 53,45 %. V tomto případě je to hraniční, protože doporučená

hodnota od ČNB je 50 %, ale je to na individuálním posouzení banky, zda by klientovi úvěr poskytla nebo neposkytla.

O výhodnosti poskytnutí hypotečního úvěru budou vybrané banky porovnány mezi sebou, viz Tab. 11 a Tab. 12. Porovnání jednotlivých bank bude pro poskytnutý úvěr ve výši 80 % z požadované částky a pro úvěr 90 % z požadované částky.

Tab. 11: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 2.1

	<b>MONETA Money Bank, a. s.</b>	<b>Hypoteční banka, a.s.</b>	<b>Komerční banka, a. s.</b>
<b>LTV</b>	80 %	80 %	80 %
<b>Úroková sazba</b>	2,64 % p.a.	2,99 % p.a.	2,49 % p.a.
<b>Fixace</b>	10 let	10 let	10 let
<b>Splatnost</b>	15 let	15 let	15 let
<b>Měsíční splátka</b>	21 495 Kč	22 028 Kč	21 269 Kč
<b>Náklady na zpracování</b>	1 500 Kč	1 900 Kč	6 000 Kč
<b>RPSN</b>	2,71 %	3,08 %	2,58 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Stejně jako u modelového příkladu 1 jsou i zde v nákladech na zpracování zahrnuty poplatky za odhad nemovitosti, poplatky za zpracování a poplatky za čerpání na návrh na vklad. Tyto náklady jsou stejné jak pro 80 % z požadované částky, tak i pro 90 % z požadované částky.

### **MONETA Money Bank**

- Poplatek za čerpání: 500 Kč
- Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 000 Kč

### **Hypoteční banka**

- Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 900 Kč

### **Komerční banka**

- Poplatek za odhad: 4 500 Kč
- Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 500 Kč

Z tabulky je zřejmé, že při vzájemném porovnání jednotlivých bank pro úvěr 80 % z požadované částky je pro klienta – starší manželský pár nejvýhodnější si vzít hypoteční úvěr od **Komerční banky**, a to jak z hlediska úrokové sazby, která je 2,49 %, tak i z hlediska RPSN, které je 2,58 %. Značnou nevýhodou mohou být dražší náklady na zpracování v celkové výši 6 000 Kč. Jako druhou volbou je pro tento starší manželský pár nejvýhodnější **MONETA Money Bank** s úrokovou sazbou 2,64 %, s celkovými nejnižšími náklady na zpracování ve výši 1 500 Kč, RPSN je 2,71 %. Nejméně výhodná je **Hypoteční banka** s úrokem ve výši 2,99 %, celkovými náklady 1 900 Kč a RPSN ve výši 3,08 %.

Tab. 12: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 2.2

	<b>MONETA Money Bank, a. s.</b>	<b>Hypoteční banka, a.s.</b>	<b>Komerční banka, a. s.</b>
<b>LTV</b>	90 %	90 %	90 %
<b>Úroková sazba</b>	3,24 % p.a.	3,49 % p.a.	2,89 % p.a.
<b>Fixace</b>	10 let	10 let	10 let
<b>Splatnost</b>	15 let	15 let	15 let
<b>Měsíční splátka</b>	25 216 Kč	25 654 Kč	24 609 Kč
<b>Náklady na zpracování</b>	1 500 Kč	1 900 Kč	6 000 Kč
<b>RPSN</b>	3,33 %	3,59 %	2,99 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Při poskytnutí úvěru 90 % z požadované částky s dobou splatnosti 15 let a délkou fixace na 10 let je pro klienta – starší manželský pár opět nejvýhodnější úvěr od **Komerční banky** s úrokovou sazbou 2,89 %, celkovými náklady na zpracování 6 000 Kč a RPSN 2,99 %. Jako druhá je pro klienta nejvýhodnější **MONETA Money Bank** s úrokovou sazbou 3,24 % a celkovými náklady 1 500 Kč, RPSN je 3,33 %. Nejméně výhodný je úvěr od **Hypoteční banky** s úrokem 3,49 %, celkovými náklady 1 900 Kč a RPSN 3,59 %.

Porovnáním modelového příkladu 2.1 a modelového příkladu 2.2 je pro žadatele – starší manželský pár, kteří si chtějí koupit rodinný domek ve Vochově, výhodnější si vzít hypoteční úvěr od Komerční banky, a.s. ve výši 80 % z požadované částky. Žadatel si polepší nejen z hlediska úrokové sazby o 0,4 %, ale také z hlediska RPSN o 0,41 % a na splátkách ušetří až 40 080 Kč ročně oproti nabízených 90 % z požadované částky.

### 5.2.3 Modelový příklad 3

Modelový příklad 3, stejně jako dva předchozí modelové příklady, byl také sestaven ve dvou variantách, a to jako Modelový příklad 3.1 a Modelový příklad 3.2. Obě tyto varianty se opět navzájem liší ve výši poskytnutého úvěru, kdy u modelového příkladu 3.1 je výše poskytnutého úvěru 80 % z požadované částky a u modelového příkladu 3.2 činí výše poskytnutého úvěru 90 % z požadované částky.

Ve třetí modelové situaci figuruje jednotlivec pan Hrubý ve věku 30 let. pan Hrubý pracuje jako projektový manažer a jeho měsíční příjem dosahuje 63 000 Kč čistého. Chce si vzít hypoteční úvěru na stavbu rodinného domu 3+kk v Letkově o celkové rozloze 157 m<sup>2</sup> na klíč, pozemek má již zakoupen. Hypoteční úvěr bude poskytnut bez životního pojištění, splatnost hypotečního úvěru je na 15 let s 10letou fixací. Výše poskytnutého úvěru je 80 % z požadované částky a odhadovaná cena stavby rodinného domu je ve výši 4 850 000 Kč, předpokládaná výše hypotečního úvěru je 3 880 000 Kč, 970 000 Kč bude pan Hrubý hradit ze svých úspor. Pro 90 % z požadované částky je cena stavby rodinného domu ve výši 4 850 000 Kč a výše úvěru je 4 365 000 Kč, tedy 485 000 Kč pokryje z vlastních úspor.

#### Modelový příklad 3.1

Tab. 13: Parametry úvěru pro 80 % z požadované částky

<b>Účel</b>	Stavba
<b>Zástava</b>	Rodinný dům
<b>Hodnota zástavy</b>	4 850 000 Kč
<b>Výše úvěru</b>	3 880 000 Kč
<b>LTV</b>	80 %
<b>Věk žadatelů</b>	Muž: 30 let – 63 000 Kč
<b>Splatnost</b>	15 let
<b>Fixace</b>	10 let
<b>Životní pojištění</b>	NE

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{3\,880\,000}{4\,850\,000} \times 100 = 80 \%$$

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{3\,880\,000}{756\,000} = 5,13$$

$$\text{ukazatel DSTI u Komerční banky, a.s.} = \frac{25\,853}{63\,000} \times 100 = 41,04 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u MONETA Money Bank, a.s.} = \frac{26\,128}{63\,000} \times 100 = 41,47 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u Hypoteční banky, a.s.} = \frac{26\,776}{63\,000} \times 100 = 42,5 \%$$

Z výše vypočtených ukazatelů je zřejmé, že bankovní instituce poskytnou klientovi pouze 80 % z požadované částky.

Ukazatel DTI v první variantě třetího modelového příkladu vyšel 5,13. Lze říct, že při této hodnotě klient splnil podmínky tohoto ukazatele.

Ukazatel DSTI vyšel u Komerční banky 41,04 %, u MONETA Money Bank 41,47 % a u Hypoteční banky 42,5 %. V tomto případě by Komerční banka, MONETA Money Bank a Hypoteční banka klientovi úvěr poskytla, protože hodnoty nepřesahují stanovený limit 50 %.

### Modelový příklad 3.2

Tab. 14: Parametry úvěru pro 90 % z požadované částky

Účel	Stavba
<b>Zástava</b>	Rodinný dům
<b>Hodnota zástavy</b>	4 850 000 Kč
<b>Výše úvěru</b>	4 365 000 Kč
<b>LTV</b>	90 %
<b>Věk žadatelů</b>	Muž: 30 let – 63 000 Kč
<b>Splatnost</b>	15 let
<b>Fixace</b>	10 let
<b>Životní pojištění</b>	NE

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{4\,365\,000}{4\,850\,000} \times 100 = 90 \%$$

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{4\,365\,000}{756\,000} = 5,77$$



$$\text{ukazatel DSTI u Komerční banky, a.s.} = \frac{29\,705}{63\,000} \times 100 = 47,15 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u MONETA Money Bank, a.s.} = \frac{30\,651}{63\,000} \times 100 = 48,65 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u Hypoteční banky, a.s.} = \frac{31\,183}{63\,000} \times 100 = 50,00 \%$$

Z výše vypočtených ukazatelů vyplývá, že bankovní instituce poskytnou klientovi pouze 80 % z požadované částky.

Ukazatel DTI ve druhé variantě třetího modelového příkladu vyšel 5,77. Lze říct, že při této hodnotě byly splněny podmínky tohoto ukazatele.

Ukazatel DSTI vyšel u Komerční banky 47,15 %, u MONETA Money Bank 48,65 % a u Hypoteční banky 50,00 %. V tomto případě by při těchto hodnotách banky klientovi úvěr taktéž poskytly.

O výhodnosti poskytnutí hypotečního úvěru budou vybrané banky porovnány mezi sebou, viz Tab. 15 a Tab. 16. Porovnání jednotlivých bank bude pro poskytnutý úvěr ve výši 80 % z požadované částky a pro úvěr 90 % z požadované částky.

Tab. 15: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 3.1

	<b>Hypoteční banka, a.s.</b>	<b>Komerční banka, a. s.</b>	<b>MONETA Money Bank, a. s.</b>
<b>LTV</b>	80 %	80 %	80 %
<b>Úroková sazba</b>	2,99 % p.a.	2,49 % p.a.	2,64 % p.a.
<b>Fixace</b>	10 let	10 let	10 let
<b>Splatnost</b>	15 let	15 let	15 let
<b>Měsíční splátka</b>	26 776 Kč	25 853 Kč	26 128 Kč
<b>Náklady na zpracování</b>	1 900 Kč	6 000 Kč	1 500 Kč
<b>RPSN</b>	3,07 %	2,57 %	2,71 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Stejně jako u předchozích modelových příkladů jsou i zde v nákladech na zpracování zahrnuty poplatky za odhad nemovitosti, poplatky za zpracování a poplatky za čerpání na návrh na vklad. Tyto náklady jsou stejné jak pro 80 % z požadované částky, tak i pro 90 % z požadované částky.

## **MONETA Money Bank**

– Poplatek za čerpání: 500 Kč

– Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 000 Kč

## **Hypoteční banka**

– Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 900 Kč

## **Komerční banka**

– Poplatek za odhad: 4 500 Kč

– Poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 500 Kč

Z tabulky je patrné, že při vzájemném porovnání jednotlivých bank pro úvěr 80 % z požadované částky je pro klienta – jednotlivce nejvýhodnější si vzít hypoteční úvěr od **Komerční banky**, a to jak z pohledu úrokové sazby, která je 2,49 %, tak i z hlediska RPSN, které je 2,57 %. Jako druhou volbou je pro tohoto klienta nejvýhodnější **MONETA Money Bank** s úrokovou sazbou 2,64 %, s celkovými nejnižšími náklady na zpracování ve výši 1 500 Kč, RPSN je 2,71 %. Nejméně výhodná je **Hypoteční banka** s úrokem ve výši 2,99 %, celkovými náklady 1 900 Kč a RPSN ve výši 3,07 %.

Tab. 16: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 3.2

	<b>Hypoteční banka, a.s.</b>	<b>Komerční banka, a. s.</b>	<b>MONETA Money Bank, a. s.</b>
<b>LTV</b>	90 %	90 %	90 %
<b>Úroková sazba</b>	3,49 % p.a.	2,79 % p.a.	3,24 % p.a.
<b>Fixace</b>	10 let	10 let	10 let
<b>Splatnost</b>	15 let	15 let	15 let
<b>Měsíční splátka</b>	31 183 Kč	29 705 Kč	30 651 Kč
<b>Náklady na zpracování</b>	1 900 Kč	6 000 Kč	1 500 Kč
<b>RPSN</b>	3,59 %	2,88 %	3,33 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Při poskytnutí úvěru 90 % z požadované částky s dobou splatnosti 15 let a délkou fixace na 10 let je pro klienta –jednotlivec jednoznačně nejvýhodnější úvěr od **Komerční banky** s úrokovou sazbou 2,79 %, celkovými náklady na zpracování 6 000 Kč a RPSN 2,88 %.

Jako druhá je pro klienta opět nejvýhodnější **MONETA Money Bank** s úrokovou sazbou 3,24 % a celkovými náklady 1 500 Kč, RPSN je 3,33 %. Nevýhodným je úvěr od **Hypoteční banky** s úrokem 3,49 %, celkovými náklady 1 900 Kč a RPSN 3,59 %.

Vzájemným porovnáním modelového příkladu 3.1 a modelového příkladu 3.2 je pro žadatele – jednotlivce, který si chce postavit rodinný dům v Letkově na klíč, výhodnější si vzít hypoteční úvěr od Komerční banky, a. s. ve výši 80 % z požadované částky. Žadatel si polepší jak z pohledu úrokové sazby o 0,3 %, ale hlavně z hlediska RPSN o 0,31 % a na splátkách ušetří 3 852 Kč měsíčně, což je až 46 224 Kč ročně oproti nabízeným 90 % z požadované částky.

## Závěr

Na trhu hypotečních úvěrů došlo v roce 2020 v důsledku koronavirové krize ke značným změnám, a to především u objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, kde i přes současnou ekonomickou krizi ceny nemovitostí nepolevují, a i tak nadále rostou. Žadatelé o hypoteční úvěr nečekají, a i přes krizi si půjčují stále více peněz.

Práce na téma Financování vlastního bydlení formou hypotečních úvěrů je rozdělena na část teoretickou a část praktickou. Teoretická část začíná představením úvěrových produktů bank a následuje vymezení pojmů z oblasti hypotečních úvěrů. Do teorie hypotečních úvěrů jsou zařazeny například druhy hypotečních úvěrů a jejich rozdělení z hlediska účelu, typu splácení a typu úročení. Teoretická část pokračuje vymezením podmínek a postupu pro získání hypotečního úvěru a poslední kapitola je věnována aktuální situaci na trhu hypotečních úvěrů.

V praktické části byly představeny konkrétní banky hypotečního bankovníctví, a to Hypoteční banka, a.s., MONETA Money Bank, a. s. a Komerční banka, a.s., a jejich nabízené produkty. Na základě osobní návštěvy jednotlivých bank byla získána data pro vytvoření třech modelových situací konkrétních žadatelů, kteří žádají o hypoteční úvěr. U všech modelových situací byla sjednána fixace úvěru po dobu 10 let, doba splatnosti však na 15 let, proto po skončení fixace úrokové sazby není jasné, jaké budou úrokové sazby, a proto bude brána v potaz stejná úroková sazba po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru. Modelové situace byly sestaveny vždy ve dvou variantách tak, aby bylo zřejmé, co je pro konkrétního žadatele nejvýhodnější, následně byly obě varianty mezi sebou vzájemně porovnány a klientovi byla doporučena nejvýhodnější nabídka hypotečního úvěru.

Na základě porovnání jednotlivých variant modelových příkladů bylo zjištěno, že pro každého žadatele vyšla jako nejvýhodnější poskytovatel hypotečního úvěru Komerční banka, a.s. oproti Hypoteční bance, a.s. a MONETĚ Money Bank, a.s. I přes to, že má vyšší náklady na zpracování včetně poplatku za odhad a poplatku za čerpání na návrh na vklad, nabízí výhodnější roční úrokovou sazbu a RPSN. Všem žadatelům lze na základě vyhodnocených výsledků doporučit si vzít hypoteční úvěr od Komerční banky, a.s.

# Seznam použité literatury

## Monografie

- Bardová, D., Opltová, R., Pavelka, F., & Holý, S. (1997). *Jak správně na hypotéky*. Praha, Česko: Consultinvest.
- Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha, Česko: Linde.
- Dvořák, P. (2001). *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha, Česko: Linde.
- Pavelka, F. (1995). *Hypoteční úvěry*. Praha, Česko: PP Agency.
- Radová, J., Dvořák, P., & Málek, J. (2013). *Finanční matematika pro každého*. Praha, Česko: Grada.
- Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení*. Praha, Česko: Grada.
- Šenkýřová, B. (2010). *Bankovníctví*. Praha, Česko: Vysoká škola finanční a správní.
- Šimánková, J., Syrový, P., & Šíma, J. (2004). *Jak na úvěry: 63 otázek a odpovědí z praxe*. Praha, Česko: ASPI.
- Vichnarová, L., & Nováková, J. (2007). *Financování bydlení*. Brno, Česko: ERA.

## Internetové zdroje

- Copyright (n.d.). *Kurzy měn, akcie, komodity, zákony, zaměstnání. Kurzy*. Dostupné 28.9. 2020 z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>
- ČNB (2020). *Česká národní banka. CNB*. Dostupné 3. 12. 2020 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>
- GEPARD FINANCE, a.s. (2019). *Hypotéky s nejnižším úrokem*. Dostupné 23. 1. 2021 z <https://www.gpf.cz/jasna-hypoteka-s-jasnou-hypotekou-od-hypotecni-banky-letonekonci>
- Hypik.cz – Hypoteční poradce a diskuze o hypotékách (2014). *Hypík. Srovnání hypoték, hypotéka, refinancování*. Dostupné 25. 1. 2021 z <http://www.hypik.cz/hypoteky/hypotecni-banky/komercni-banka/hypoteka-dopredu-dozaadu>
- Hypik.cz – Hypoteční poradce a diskuze o hypotékách (2014). *Hypík. Srovnání hypoték, hypotéka, refinancování*. Dostupné 25. 1. 2021 z <http://www.hypik.cz/hypoteky/hypotecni-banky/komercni-banka/hypoteka-2-1>
- Hypik.cz – Hypoteční poradce a diskuze o hypotékách (2014). *Hypík. Srovnání hypoték, hypotéka, refinancování*. Dostupné 31. 1. 2021 z <http://www.hypik.cz/hypoteky/hypotecni-banky/ge-money-bank/americka-hypoteka>
- Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB (2015). *Hypoteční banka*. Dostupné 23. 1. 2021 z <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/hypotecni-banka-slavi-dvacet-let-existence/>

Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB (2020). *Hypoteční banka*. Dostupné 23. 1. 2021 z [https://www.hypotecnibanka.cz/\\_sys\\_/FileStorage/download/2/1814/pololetni-zprava-2020.pdf](https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1814/pololetni-zprava-2020.pdf)

Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB (n.d.). *Hypoteční banka*. Dostupné 23. 1. 2021 z Hypoteční úvěr na byt – Hypoteční banka ([hypotecnibanka.cz](http://hypotecnibanka.cz))

Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB (n.d.). *Hypoteční banka*. Dostupné 23. 1. 2021 z <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/rodinny-dum/>

Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB (n.d.). *Hypoteční banka*. Dostupné 23. 1. 2021 z <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/americka-hypoteka/>

Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB (n.d.). *Hypoteční banka*. Dostupné 23. 1. 2021 z <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypoteka-na-stavbu-ci-rekonstrukci/>

Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB (2018). *Hypoteční banka*. Dostupné 23. 1. 2021 z <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/zelena-hypoteka-od-hypotecni-banky-podpori-jako-je/>

Internet Info, s.r.o. (n.d.). *Finance. Daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*. Dostupné 23. 11. 2020 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>

Internet Info s.r.o. (n.d.). *Finance. Daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*.

Internet Info, s.r.o. (2005). *Finance. Daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*. Dostupné 31. 1. 2021 z <https://www.mesec.cz/clanky/hypoteka-naopak/>

Komerční banka (2020). *Komerční banka*. Dostupné 23. 1. 2021 z <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

Komerční banka (2020). *Komerční banka*. Dostupné 23. 1. 2021 z <https://www.kb.cz/getmedia/65b10e1f-1835-455a-8984-dc363a1c130f/kb-vseobecne-informace-o-spotrebitelskych-uverech-na-bydleni-2020.pdf.aspx>

Komerční banka (2020). *Komerční banka*. Dostupné 23. 1. 2021 z <https://www.kb.cz/getmedia/4e152d45-1fe3-411b-af8b-7f6d28e40120/KB-Pololetni-zprava-2020-CZ.pdf.aspx>

Komerční banka (2020). *Komerční banka*. Dostupné 23. 1. 2021 z <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/predhypotecni-uver>

mBank S.A. (2015). *mBank. Internetová banka, z které vyřídíte téměř vše online*. Dostupné 23. 11. 2020 z <https://www.mbank.cz/blog/post,596,vite-co-je-to-rpsn.html>

MONETA Money Bank, a. s. (2020). *Online i na pobočce*. Dostupné 30. 1. 2021 z <https://investors.moneta.cz/documents/12270853/12624935/mmb-vyrocní-zprava-2020-cz.pdf>

MONETA Money Bank, a. s. (n.d.). *Online i na pobočce*. Dostupné 30. 1. 2021 z <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

MONETA Money Bank, a. s. (n.d.). *Online i na pobočce*. Dostupné 30. 1. 2021 z <https://www.moneta.cz/hypoteky/americka-hypoteka>

Seznam.cz, a. s. (2020). *Seznam. Najdu tam, co neznám*. Dostupné 30. 11. 2020 z <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/jak-zaridit-hypoteku/>

Skudlová, M. (2013). *Hypoteční úvěry* (Diplomová práce). Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česká republika. Dostupné 23. 11. 2020 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>

Srovnejto.cz, a.s. (2020). *Srovnejto. Rychlý online srovnávač pojištění, povinného ručení, havarijního a cestovního pojištění*. Dostupné 30. 11. 2020 z <https://www.srovnejto.cz/blog/ceny-hypotek-jake-jsou-poplatky-spojene-s-hypotekou/>

Top-in.cz, a.s. (n.d.). *Banky*. Dostupné 28. 9. 2020 z <https://www.banky.cz/realitni-slovník/rekreacni-objekt/>

Top-in.cz, a.s. (2021). *Banky*. Dostupné 2. 1. 2021 z <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

Top-in.cz, a.s. (n.d.). *Banky*. Dostupné 23. 11. 2020 z <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/zajisteni-hypotecniho-uveru/>

Top-in.cz, a.s. (n.d.). *Banky*. Dostupné 31. 1. 2021 z <https://www.banky.cz/banky/moneta-money-bank/zivnostenska-hypoteka/>

## **Zákony**

Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech v platném znění.

Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

## Seznam tabulek

Tab. 1: Meziroční srovnání nově uzavřených úvěrů Hypoteční bankou.....	30
Tab. 2: Meziroční srovnání nově uzavřených úvěrů Komerční bankou .....	32
Tab. 3: Meziroční srovnání nově uzavřených úvěrů MONETOU Money Bank .....	35
Tab. 4: Parametry úvěru pro 80 % z požadované částky .....	38
Tab. 5: Parametry úvěru pro 90 % z požadované částky .....	39
Tab. 6: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 1.1 .....	40
Tab. 7: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 1.2.....	41
Tab. 8: Porovnání splátek s odlišnou dobou splatnosti .....	42
Tab. 9: Parametry úvěru pro 80 % z požadované částky .....	43
Tab. 10: Parametry úvěru pro 90 % z požadované částky .....	44
Tab. 11: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 2.1 .....	45
Tab. 12: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 2.2.....	46
Tab. 13: Parametry úvěru pro 80 % z požadované částky .....	47
Tab. 14: Parametry úvěru pro 90 % z požadované částky .....	48
Tab. 15: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 3.1 .....	49
Tab. 16: Porovnání jednotlivých bank pro modelový příklad 3.2.....	50



## **Seznam obrázků**

Obr. 1: Vývoj průměrné úrokové sazby za rok 2020..... 27

Obr. 2: Vývoj objemu nově uzavřených hypotečních úvěrů v roce 2020 ..... 27

## **Abstrakt**

Chudáčková, T. (2021). *Financování bydlení formou hypotečních úvěrů* (Bakalářská práce), Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česko.

**Klíčová slova:** úvěrové produkty, hypoteční úvěr, výše úvěru, úroková sazba, pojištění, aktuální situace na trhu

Bakalářská práce je zaměřena na financování bydlení formou hypotečních úvěrů, které jsou nabízeny vybranými bankovními institucemi na českém úvěrovém trhu. Cílem bakalářské práce je doporučit vhodný hypoteční produkt konkrétnímu klientovi na základě propočtu získaných dat. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou definovány úvěrové produkty bank, hypoteční úvěr, podmínky a postup při získávání hypotečního úvěru a je popsána aktuální situace na trhu hypotečních úvěrů. Praktická část je zaměřena na představení vybraných bankovních institucí nabízejících hypoteční produkty na českém úvěrovém trhu. V následujících kapitolách jsou sestaveny modelové příklady, které jsou následně vyhodnoceny a konkrétním klientům je doporučen nejvhodnější produkt.

## **Abstract**

Chudáčková, T. (2021). *Financing of housing in the form of mortgage products* (Bachelor Thesis). University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

**Key words:** loan products, mortgage loan, amount of loan, interest rate, insurance, current situation on the market

The bachelor thesis is focused on financing of housing in the form of mortgage loans which are offered by selected banking institutions on the Czech credit market. The aim of the bachelor thesis is to recommend a suitable mortgage product to a specific client based on the calculation of the obtained data. The work is divided into theoretical and practical part. In the theoretical part are defined loan products of banks, mortgage loan, conditions and procedure for obtaining a mortgage loan and is described the current situation on the mortgage loans market. The practical part is focused on the introduction of selected banking institutions offering mortgage products on the Czech credit market. In the following chapters, model examples are compiled, which are then evaluated and the most suitable product is recommended to specific clients.