

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Hypoteční produkty bank v České republice

Mortgage products of banks in the Czech Republic

Marie Roubalová

Plzeň 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Hypoteční produkty bank v České republice“

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

Plzeň dne 3. května 2021

v. r. Marie Roubalová

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala své vedoucí bakalářské práce, Ing. Janě Šturcové, Ph.D., za odborné vedení, přínosné rady, připomínky ke zpracování práce a veškerý volný čas, který mi věnovala. Dále bych chtěla poděkovat všem hypotečním specialistům, kteří mi poskytli konzultace v rámci mé bakalářské práce, za jejich ochotu a vstřícnost. V neposlední řadě děkuji také své rodině a všem blízkým, za jejich důvěru a podporu, kterou mi projevili během celé doby studia.

Obsah

Úvod	7
Cíle práce a metodika	8
1 Obchody banky	9
1.1 Aktiva banky	10
1.2 Pasiva banky.....	10
2 Úvěrové bankovní produkty	11
3 Hypoteční úvěr	13
3.1 Legislativa týkající se hypotečních úvěrů	13
3.2 Typy hypotečních úvěrů.....	14
3.2.1 Účelové úvěry	14
3.2.2 Neúčelové úvěry	15
3.2.3 Úvěry dle způsobu splácení	16
3.3 Charakteristika vybraných hypotečních úvěrů.....	16
3.4 Úrokové sazby.....	17
3.5 Roční procentní sazba nákladů – RPSN.....	18
3.6 Podmínky pro získání hypotečního úvěru.....	19
3.7 Čerpání hypotečního úvěru	22
3.8 Splácení hypotečního úvěru	22
3.8.1 Jednorázové splacení	23
3.8.2 Průběžné splácení	23
3.8.3 Předčasné splacení hypotéky	24
3.9 Refinancování hypotéky.....	25
3.10 Pojištění týkající se hypotečních úvěrů.....	26
3.11 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR	26

3.11.1	Státní podpora ve formě příspěvku k úrokům	27
3.11.2	Daňové odpočty úroků zaplacených z hypotečního úvěru	28
3.11.3	Podpora hypotečních zástavních listů	30
3.12	Dopad koronaviru na hypotečním trhu	30
4	Identifikace nabídky hypotečních úvěrů	34
4.1	Česká spořitelna, a. s.	34
4.2	Hypoteční banka, a. s.	35
4.3	Raiffeisenbank, a. s.	36
4.4	Objemy poskytnutých hypoték	38
5	Modelový příklad optimální hypotéky	40
5.1	Charakteristika fiktivních žadatelů	40
5.2	Poplatky	41
5.3	Hypotéka u České spořitelny	43
5.4	Hypotéka u Hypoteční banky	45
5.5	Hypotéka u Raiffeisenbank	47
5.6	Zhodnocení modelového příkladu	48
Závěr.....	51

Seznam použité literatury

Seznam tabulek

Seznam zkratk

Abstrakt

Abstract

Úvod

Tato bakalářská práce se bude zabývat hypotečními produkty, které nabízí banky v České republice. Toto téma je velice aktuální. Vždyť v dnešní době snad asi každý narazil na problematiku týkající se hypotečních úvěrů. Mnoho lidí si ani nemůže dovolit vlastní bydlení z důvodu nedostatku finančních prostředků. Některým šťastlivcům však mohou pomoci s financováním jejich bydlení příbuzní či rodinní příslušníci a nemusí se tak obracet na bankovní instituce. Ovšem ne všichni se na tuto možnost mohou spoléhat. Právě proto využívají variantu hypotečního úvěru, která jim tento problém může vyřešit a díky tomu si mohou splnit sen o vlastním bydlení.

Rovněž se na českém hypotečním trhu vyskytuje velké množství bankovních institucí poskytujících hypoteční úvěry, které nabízejí různé varianty úvěrů. Ne pro každého to může být lehké se v hypotečním trhu dobře orientovat. Proto je důležité znát alespoň základní informace, které se týkají hypoték a díky tomu i porovnat jednotlivé bankovní nabídky.

Práce bude rozdělena do pěti částí. V první části budou nastíněny základní obchody, které banky provádí a poté úvěrové produkty. Následně se práce zaměří na témata, která jsou spjatá s hypotečními úvěry. Bude zde rovněž popsána i státní podpora, kterou stát v České republice k hypotečním úvěrům poskytuje. Dále bude také věnována pozornost českému hypotečnímu trhu, který se změnil v důsledku vypuknutí pandemie Covid-19, čili jaký byl dopad na úrokové sazby a objemy poskytnutých hypoték.

Poté budou vybrány a představeny jednotlivé hypoteční bankovní domy. Po tomto uvedení bude zpracován modelový příklad na výběr optimální hypotéky. Následně se vyhodnotí výsledky na základě získaných informací během konzultací v jednotlivých bankovních institucích a doporučí se nejvýhodnější nabídka úvěru.

Cíle práce a metodika

Cíle práce

Hlavním cílem bakalářské práce bude na základě teoretických východisek vymezit postavení hypotečních úvěrů na českém trhu a porovnat vybrané hypoteční produkty nabízené bankovními institucemi.

Dílním cílem bude doporučit vhodný hypoteční produkt konkrétním klientům, a to na základě propočtu získaných dat a informací u vybraných bankovních institucí.

Metodika

Tato práce bude sepsána na základě teoretických pramenů zabývajících se hypotečními úvěry. Budou použity prameny jak v knižní, tak v elektronické podobě. Základním informacím o hypotékách bude věnovaná teoretická část, která bude zaměřena jak na témata legislativního charakteru, tak na témata týkající se hypotečního úvěrování. Poté bude následovat praktická část, která se nejdříve zaměří na informace o konkrétních bankovních domech a popis nabízených hypotečních produktů. Informace o těchto vybraných institucích budou získané z oficiálních webových stránek bank, popřípadě z osobních konzultací v jednotlivých bankách. Dále bude vytvořen konkrétní modelový příklad určitých klientů, kteří budou žádat o úvěr ve vybraných bankách. Na základě nabídky budou vybrány jednotlivé hypoteční produkty. Veškeré údaje o hypotečních úvěrech budou získané na základě osobních konzultací v uvedených bankovních institucích. Nabídky hypotečních produktů budou následně propočítány dle příslušných vzorců, které používají i samotné banky, přehledně sestaveny do tabulek a poté následně zhodnoceny. Po vyhodnocení bude klientům doporučen vhodný hypoteční produkt.

1 Obchody banky

Obchodní banky se ve své činnosti řídí zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách. Pojmem „banka“ se podle tohoto zákona rozumí právnická osoba založená jako akciová společnost se sídlem v České republice, která přijímá vklady od veřejnosti a poskytuje úvěry a která k těmto činnostem má bankovní licenci, o jejímž vydání rozhoduje Česká národní banka. Může vykonávat také další činnosti, pokud je má povoleny v udělené bankovní licenci – jedná se např. o bezhotovostní platební styk, o směnářenskou činnost nebo o obchody s cennými papíry.

Jednotlivé typy bankovních obchodů banky lze nejlépe vysvětlit na její rozvaze (viz Tab. 1). Rozvaha obchodní banky je (stejně jako rozvaha kteréhokoliv jiného podniku) tvořena aktivy a pasivy. Obě strany rozvahy se musí rovnat. (Kalabis, 2012, s. 13)

Tab. 1: Rozvaha obchodní banky

Aktiva	Pasiva
Pokladní hodnoty (hotovost)	Závazky vůči ČNB
Směnky (eskontní úvěr), pokladniční poukázky	Vklady jiných bank, příp. i úvěry od jiných bank
Šeky	Vklady klientů
Úvěry klientům	Vlastní emise dluhopisů (obligací)
Vklady u ostatních peněžních ústavů (včetně centrální banky)	Akciový kapitál
Státní pokladniční poukázky, státní dluhopisy a jiné cenné papíry	Zákonné rezervní fondy
Konsorciální účasti	Ostatní fondy (např. kapitálové fondy tvořené např. emisním ážiem z emise akcií)
Hmotný a nehmotný majetek banky (pozemky, budovy, zařízení)	Nerozdělený zisk minulých let, který nebyl použit na tvorbu příslušných fondů, na výplatu dividend akcionářům atp.)
Ostatní aktiva (zůstatky na účtech časového rozlišení nebo na uspořádacích účtech)	Ostatní pasiva (např. zůstatky na účtech časového rozlišení)

Zdroj: Kalabis (2012, s. 15), zpracováno autorkou

1.1 Aktiva banky

Aktiva rozvahy obchodní banky ukazují, jakým způsobem banka investuje pasiva, tedy především cizí zdroje, tj. vklady klientů. Mezi aktiva patří následující položky.

- *Úvěry, které poskytuje svým nebankovním klientům (především podnikům nebo občanům) či jiným obchodním bankám. Poskytnuté úvěry tvoří objemově největší část aktiv obchodní banky. Za poskytnuté úvěry banka dostává od svých klientů úroky.*
- *Vklady u jiných peněžních ústavů (a to včetně centrální banky).*
- *Pokladní hotovost – zde se jedná o bankovky a mince v domácí měně i zahraničních měnách. Hotovost banky potřebují, aby mohly vyplácet klientům jejich vklady, nebo pro potřeby provádění směnárenských operací.*
- *Úvěry, které poskytla jiným peněžním ústavům.*
- *Nakoupené cenné papíry (např. státní pokladniční poukázky, státní dluhopisy nebo směnky).*
- *Pozemky, budovy, zařízení a ostatní majetek, který je ve vlastnictví obchodní banky.*

(Kalabis, 2018, s. 14)

1.2 Pasiva banky

Pasiva rozvahy obchodních bank jsou tvořena vlastními a cizími zdroji.

- *Vlastní zdroje jsou tvořeny akciovým kapitálem banky čili jejím základním jměním, rezervními a dalšími fondy a nerozděleným ziskem z minulých let (v případě, kdy valná hromada nerozhodla o způsobu jeho rozdělení)*
- *Cizí zdroje jsou tvořeny vklady bankovních i nebankovních klientů. Vklady klientů se člení na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé, a to podle doby, na kterou jsou v bance uloženy. Nejvýznamnějšími krátkodobými vklady jsou běžné účty, mezi střednědobé a dlouhodobé vklady lze zařadit spořicí účty a termínované vklady. Mezi cizí zdroje se řadí i půjčky neboli úvěry od jiných bank.*

(Kalabis, 2018, s. 13)

2 Úvěrové bankovní produkty

Úvěr představuje formu dočasného postoupení peněžních prostředků věřitelem dlužníkovi, a to na principu návratnosti. Dlužník musí být ochoten za toto postoupení peněžních prostředků po uplynutí doby splatnosti zaplatit určitý úrok.

Úvěry poskytované bankou lze členit dle řady hledisek.

- Z hlediska příjemce úvěru – příjemcem může být stát, obecní samospráva či veřejnosprávní subjekt, podnikatelský subjekt či fyzická osoba.
- Podle doby splatnosti úvěru – úvěry je možné rozlišovat na krátkodobé (splatnost do jednoho roku), střednědobé (splatnost do pěti let) a dlouhodobé (splatnosti nad pět let).
- Podle účelu použití – úvěry lze členit na účelové, kdy úvěr je výhradně použit na konkrétní účel, a neúčelové, kdy účel není vymezen.
- Podle způsobu zajištění – rozlišují se zajištěné a nezajištěné úvěry.

Nejčastěji poskytované úvěry lze z praktického hlediska členit na peněžní úvěry, závazkové úvěry a záruky. Obecným kritériem pro toto členění je skutečnost, zda udělení úvěru klientovi znamená skutečně poskytnutí peněz či se jedná pouze o vystavení bankovní záruky za jeho závazky.

Mezi nejvýznamnější druhy peněžních úvěrů patří kontokorentní, eskontní, lombardní, osobní a spotřebitelské úvěry, emisní a hypoteční.

- Kontokorentní úvěr – poskytuje se na běžný účet klienta na základě předem schváleného limitu (úvěrového rámce), který klient čerpá v okamžiku, kdy jeho zůstatek na účtu vykazuje nulovou částku,
- Eskontní úvěr – spočívá v nákupu směnek bankou (v tzv. eskontu) před dobou jejich splatností se srážkou úroku. Hlavní důvod je ten, že klient nemá právo na peníze plynoucí ze směnky před její splatností. V případě, že banka tuto směnku odkoupí, poskytuje klientovi eskontní úvěr. Při dospělosti (splatnosti) směnky ji pak předá banka k proplacení směnečnému dlužníkovi.
- Lombardní úvěr – jedná se o úvěr, který je zajištěný zástavou movité věci či práva, jenž je poskytován na pevnou částku po celou dobu splatnosti. Úvěr je poskytován na cca 50–80 % plné hodnoty zástavy.

- Osobní a spotřebitelské úvěry – nejjednodušší varianta nepodnikatelského úvěru, který je určen pro jednotlivce, typicky k nákupu (spotřebního zboží, automobilu, vybavení domácnosti či jiný).
- Emisní úvěr – poskytovaný na základě odkupu emise cenných papírů, které dlužník emituje, aby získal finanční prostředky.

Závazkové typy úvěrů a záruky se od klasických úvěrů liší tím, že klient banky bezprostředně nezískává peníze, ale banka se zavazuje splatit jeho závazek za předpokladu, že jej neuhradí sám. Jestliže banka za klienta peněžní prostředky uhradí, prakticky mu poskytuje peněžní úvěr.

Bankovní záruky, akceptační a avalové úvěry lze považovat za nejpoužívanější formy závazkových úvěrů.

- Bankovní záruka – je písemné prohlášení, že banka uhradí věřiteli určitou dlužnou částku, pokud dlužník nesplní svůj závazek, nebo pokud nebudou splněny jiné podmínky stanovené v záruční listině.
- Akceptační úvěr – jedná se o akceptaci směnky bankou. Akceptace směnky reprezentuje podepsání směnky jako spoludlužník, čímž se banka zaručí za směnečnou částku a stává se hlavním směnečným dlužníkem.
- Avalový úvěr – poskytuje záruku klientovi za jeho zaplacení. Banka přímo neposkytuje peněžní prostředky, nepřebírá závazek, ale ručí za jeho zaplacení.

(Lochmannová, 2018, s. 61)

3 Hypoteční úvěr

Ke klasickým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům patří hypoteční úvěry. Zajištění, čímž je zástavní právo k nemovitosti (tj. stavby nebo pozemky), se považuje za charakteristický základní rys hypotečního úvěru. Z povahy zajištění vyplývá relativně nízké riziko hypotečních úvěrů i jejich možná dlouhodobost.

(Dvořák, 2005, s. 527)

Hypoteční úvěry jsou nejčastěji poskytovány na tyto účely:

- na výstavbu nové nemovitosti,
- na koupi nemovitosti,
- na modernizaci, opravy nebo dostavby stávající nemovitosti,
- na získání podílu na nemovitosti, např. na výplatu dědických podílů,
- na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti.

(Kalabis, 2018, s. 112)

3.1 Legislativa týkající se hypotečních úvěrů

Až po roce 1995, kdy vstoupila v platnost legislativní úprava hypotečního bankovníctví, zákonem č.84/1995 Sb., začaly banky v české bankovní praxi poskytovat ve větší míře hypoteční úvěry. (Dvořák, 2005, s. 527)

Právní úprava v oblasti hypotečního úvěrování je řešena zejména v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Dle zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb., § 28 odst. 3 a 4, lze konstatovat, že: *Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv [§ 32 odst. 3 písm. a)] teprve dnem, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci.* Nemovitá věc se musí nacházet na území členského státu.

(Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech)

Je třeba rozlišovat mezi hypotečními úvěry refinancovanými hypotečními zástavními listy¹ (na ty se vztahuje právní úprava obsažená v zákoně o dluhopisech) a refinancované jiným způsobem, které – mají-li být považované za hypoteční úvěry – musí pouze vyhovovat dále uvedené definici a jinak podléhají pouze obecné úpravě smlouvy o úvěru dle obchodního zákoníku. Jestliže hypoteční úvěr není refinancován zdroji z emise HZL, potom se na něj vztahuje shodný režim jako na jiné druhy úvěrů (podmínka zajištění musí být splněna). V tomto případě takové hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky i nebankovní instituce. (Dvořák, 2005, s. 526)

Díky Zákonu o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb. se zásadním způsobem změnilly parametry hypotečních úvěrů, které jsou nově nazývány spotřebitelskými úvěry na bydlení. Banky jako poskytovatelé hypotečních úvěrů mají v souladu s novou právní úpravou celou řadu předšmluvních a smluvních informačních povinností vůči klientovi. Žadatelům o hypoteční úvěr musí poskytovatelé poskytnout ESIP (Evropský standardizovaný informační přehled), náležitě ho vysvětlit v předšmluvních informacích a objasnit například důsledky prodloužení splácení, poskytnout základní informace o nabízených produktech, případně i doplňkových službách a jejich dopadu na spotřebitele. (Syrůček & Sabotinov a kol., 2018, s. 763)

3.2 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze dělit na účelové či neúčelové (rozhodující je, zda banka definuje možné způsoby využití poskytnutých finančních prostředků) a dle způsobu splácení.

3.2.1 Účelové úvěry

Účelové hypoteční úvěry se musí použít pouze na předem definované účely. Souhrnně lze označit jako zajištění potřeb pro bydlení. Výše hypotečního úvěru se pohybuje od 70, 80, 90 nebo i výjimečně nad 100 % z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti. (Finance.cz, n.d.)

¹ Dluhopisy vydávané hypotečními bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů, dále jen HZL. (Finance.cz, n.d.)

Účelovou (klasickou) hypotéku lze získat pro tyto záměry:

- koupi nemovitosti, stavebního pozemku,
- výstavbu nemovitosti,
- rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti,
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.).

Objektem hypotečního úvěru a předmětem zajištění může být:

- stavební pozemek,
- nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka),
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci,
- bytový dům, provozní dům,
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.)
- případně podnikatelské objekty.

3.2.2 Neúčelové úvěry

Neúčelový hypoteční úvěr, americká hypotéka, nemá z hlediska použití zapůjčených prostředků žádná omezení. Klient tak může tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium v zahraničí či zájezd kolem světa. Úrokové sazby se pohybují zhruba o 2 % výše, podmínkou je však zastavení nemovitosti. Maximální výše úvěru, kterou může klient získat se pohybuje kolem 60 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti. (Finance.cz, n.d.)

3.2.3 Úvěry dle způsobu splácení

Hypoteční úvěry lze také rozlišit dle způsobu splácení na:

- anuitní (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky),
- progresivní (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně zvyšují),
- degresivní (klient platí z počátku vyšší měsíční splátky, které se mu postupně snižují).

Další kritéria, podle kterých lze hypoteční úvěry členit jsou např. pro koho jsou určeny, způsob čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), doby splatnosti a doby fixace úrokové sazby. (Finance.cz, n.d.)

3.3 Charakteristika vybraných hypotečních úvěrů

V České republice existuje několik druhů hypoték. Níže jsou popsány vybrané základní hypoteční úvěry.

Australská hypotéka

Vzniká spojením či kombinací účelové a americké hypotéky. Lze ji využít jak pro nákup nemovitosti, tak i pro rekonstrukci nebo nákup nábytku a dalšího vybavení domu či bytu. Hlavním rysem této hypotéky je, že úroková sazba klesá s rostoucí výší půjčky. Typická je také absence poplatků za sjednání této hypotéky.

Nebankovní hypotéka

Nebankovní hypotéka bývá řešením pro případy, kdy banka zamítne poskytnutí půjčky z nejrůznějších důvodů. Většinou se jedná o leasingové společnosti nebo soukromé firmy. Funguje to většinou tak, že klient je schopen dosáhnout na úvěr ve výši až 75 % ceny zastavované nemovitosti. Vlastní-li ještě další dům či byt nebo pozemek, může dosáhnout až na 100 % potřebné částky. Nebankovní subjekty poskytují nabídku hypoték, účelové i neúčelové, s různým způsobem splácení.

Offsetová hypotéka

Určena jako výhodná varianta pro podnikatele. Jde o úvěr, jehož součástí je spořicí účet, kde si klient může spořit peníze, které lze využít na cokoliv, a současně z této částky neplatí žádné úroky. Klientovy úspory tak vlastně snižují úroky, které splácí své bance.

Zelená hypotéka

Samostatnou kapitolou je tzv. **zelená hypotéka**. Jedná se o hypotéku na ekologické bydlení. Součástí této hypotéky je využití dotace Nová zelená úsporám, což je podmíněno tím, že objekt zájmu, tedy nemovitost, o kterou se jedná, splňuje podmínky:

- úspory energie,
- využití obnovitelných zdrojů energie například pro vytápění,
- využití ekologických materiálů při stavbě domu.

Tento produkt je určen zejména pro fyzické osoby.

Hypotéka bez doložení příjmu

V některých případech, kdy zájemce o hypotéku nedosahuje potřebných příjmů. Lze využít nabídku některých bank, jako je **hypotéka bez doložení příjmu**. Lze ji sjednat jako účelovou, neúčelovou, ale i pro účely refinancování. Nezbytné je zajištění nemovitostí, která je jasně definovaná. Musí se jednat o zcela obyvatelnou nemovitost, která je po kolaudaci a v dobrém stavu. Výhodou je, aby se tato nemovitost nacházela v obci s větším počtem obyvatel, nejlépe nad 3000. V jiném případě je zapotřebí vypracovat nezávislý individuální posudek této nemovitosti.

Předhypoteční úvěr

Jedná se o možnost, jak získat finance na nákup nemovitosti i tehdy, pokud na ni nelze vložit zástavu, například při koupi družstevního bytu na hypotéku, bytu či pozemku od města nebo nákup v rámci nějakého developerského záměru. Tento úvěr je vždy sjednáván na konkrétní dobu splatnosti, kdy nejpozději do konce této doby je nutné zajistit zástavní právo na nemovitost. Po vložení této zástavy pak tento typ úvěru končí a nastupuje standardní hypoteční úvěr s anuitním splácením. Doba splatnosti se může u jednotlivých bank lišit, rovněž podmínky mohou být různé, proto tento typ úvěru nemusí být vždy tou nejlepší volbou. (Hypoteky.cz, 2016)

3.4 Úrokové sazby

Cena zdrojů je primárním faktorem pro stanovení úrokové sazby z hypotečních úvěrů, její výše je ovlivněna i dalšími faktory, jako je např. doba splatnosti úvěru, druh a kvalita zastavované nemovitosti, účel použití a jiné.

Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako:

- pevná úroková sazba (fixní),
- pohyblivá úroková sazba (floatová).

(Radová, Dvořák & Málek, 2013, s. 182)

Fixní sazba je sazba, kterou si zákazník vybere před podpisem úvěrové smlouvy a je pevně stanovena po určité fixní časové období. Tato sazba se liší podle toho, jestli chceme mít jistotu neměnné sazby na 1 rok, 3 roky nebo na 5 let. Jestliže chce mít klient větší jistotu, tím více musí zaplatit. Proto jsou sazby pro vyšší fixaci dražší. Zákazník má tedy jistotu, že se sazba nezmění, ať se bude se sazbami na finančním trhu dít cokoliv. Fixní sazba se zejména vyplatí v okamžiku, kdy očekáváme růst úrokových sazeb. (Banky.cz, n.d.)

Pohyblivá úroková sazba je sazba u hypotéky, která se vždy mění v závislosti na PRIBORu (pražská mezibankovní úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu), tudíž zákazník nemá oproti fixní úrokové sazbě jistotu stejné úrokové sazby, tím pádem ani jistotu stejné měsíční splátky.

(Banky.cz, n.d.)

Lze se také setkat s úroky, které se připisují m-krát ročně (m je tzv. frekvence úročení). Jde o tyto frekvence:

- $m = 1$, tj. roční připisování úroků / roční úroková sazba (p.a. = per anum)
- $m = 2$, tj. pololetní připisování úroků / pololetní úroková sazba (p.s. = per semestre)
- $m = 4$, tj. čtvrtletní připisování úroků / čtvrtletní úroková sazba (p.q. = per quartale)
- $m = 12$, tj. měsíční připisování úroků / měsíční úroková sazba (p.m. = per mensem)
- $m = 52$, tj. týdenní připisování úroků / týdenní úroková sazba (p.sept. = per septimanam)
- $m = 365$, tj. denní připisování úroků / denní úroková sazba (p.d. = per diem)

(Cipra, 2015, s. 39)

3.5 Roční procentní sazba nákladů – RPSN

Roční procentní sazba nákladů představuje celkové náklady úvěru vyjádřené jako roční procento z celkové výše úvěru. RPSN tak udává podíl z dlužné částky, který musí klient zaplatit v souvislosti s úvěrem za období jednoho roku. Jedná se o transparentní ukazatel,

jak výhodná je konkrétní hypotéka ve skutečnosti, a to nejen podle úrokové sazby, ale i dalších poplatků, které jsou součástí hypotéky.

Do výpočtu RPSN vstupují tyto poplatky:

- poplatek za uzavření smlouvy o úvěru,
- poplatek za vedení úvěrového účtu,
- poplatek za odhad nemovitosti,
- poplatek za čerpání úvěru,
- poplatek za návrh na vklad zástavního práva na katastru nemovitostí,
- poplatek za ověření podpisu zástavce na zástavní smlouvě k nemovitým věcem,
- poplatek za výmaz zástavního práva na katastru nemovitostí,
- poplatek za vedení běžného účtu, z něhož je úvěr splácen,
- poplatek za potvrzení o zaplacených úrocích z hypotečního úvěru,
- poplatek za pojištění nemovitosti.

Jednotlivé poplatky se liší podle toho, zda je jejich příjemcem věřitel (tedy banka), nebo třetí osoba (katastr nemovitostí, pojišťovna, Czech POINT) a zda se platí opakovaně nebo jednorázově. Při uzavírání smlouvy o úvěru je velmi těžké porovnat nabídky pouze podle roční úrokové míry. Naopak RPSN umožňuje jednoduše a rychle porovnat výhodnost či nevýhodnost různých hypoték. Obecně platí, že čím je RPSN nižší, tím je finanční produkt výhodnější. (Moneta, n.d.)

3.6 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

Základní podmínky určuje svými pokyny Česká národní banka. Poskytovatelé k nim ale přidávají další, aby měli co největší jistotu, že klienti zvládnou splácet a půjčené peníze jim opravdu vrátí.

Obecně se lze setkat s těmito typy podmínek, které požadují všechny banky. Každý z poskytovatelů má ale jinou metodiku, jak ke skóringu² přistupovat. Zatímco některé

² Závěrečné ověření klienta, kdy schvalovatel banky na základě všech doložených dokumentů, jako jsou žádost o hypoteční úvěr, potvrzení o příjmu, odhad nemovitosti apod. rozhodne o schválení či zamítnutí hypotečního úvěru. (Banky. cz., n.d.)

banky mohou mít přísnější podmínky, u jiných bank se můžeme setkat s mnohem liberálnějšími. (Banky.cz, 2020)

Minimální věková hranice

Minimální věková hranice pro získání hypotéky činí 18 let. S horní věkovou hranicí je to komplikovanější, vždy záleží na metodice dané banky. Obecně platí, že na hypoteční úvěr mají nárok lidé v aktivním věku. Znamená to, že obvyklý věk pro získání hypotéky činí 18-67 let.

Pokud bude klient žádat o hypotéku ve věku 60 let, musí se připravit na rychlé splácení kvůli kratší splatnosti hypotéky. (Banky.cz, 2020)

Záznamy v registrech dlužníků

Banky nepůjčují všem. Nejprve si zjišťují veškeré informace o tom, aby se ujistily, zda klienti budou schopni úvěr splácet. Ověřují si informace v registrech, především v bankovním registru CBCB (Bankovní registr klientských informací), kde se ukládá veškerá bankovní historie. Výmaz špatné historie může trvat 3 až 5 let.

Druhý registr, který je pro banky významný, se nazývá SOLUS. Zde vedou informace o klientech energetické, telekomunikační a další nebankovní společnosti, se kterými mají klienti ujednán platební vztah. (Vrabec, 2018)

Příjem klienta

Příjem musí být takový, aby klient byl schopný hypotéku splácet. Záleží však na výši hypotéky, době splatnosti a úrokové sazbě, kterou banka nabídne. Podnětem můžou být poslední pokyny České národní banky. Banky se řídí DSTI (Debt Service to Income) a DTI (Debt to Income) ukazateli.

DSTI je poměrem mezi celkovou výší všech měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr. ČNB doporučuje, aby tento ukazatel nepřesáhl hodnotu 50 %.

$$ukazatel\ DSTI = \frac{výše\ měsíčních\ splátek \times 100}{čistý\ příjem\ žadatele\ o\ úvěr} \quad (1)$$

Ukazatel DTI je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. ČNB v současnosti nestanovuje horní hranici tohoto ukazatele, při níž by úvěr neměl být poskytnut.

$$ukazatel\ DTI = \frac{výše\ poskytnutého\ úvěru}{čistý\ roční\ příjem\ žadatele\ o\ úvěr} \quad (2)$$

Ovšem riziko nesplacení úvěru hrozí ve zvýšené míře už v případě, kdy celkové zadlužení žadatele o úvěr převyší osminásobek jeho čistého ročního příjmu. Rovněž snížení žadatelova čistého příjmu nebo zvýšení úrokových nákladů z celkového zadlužení zvyšuje pravděpodobnost, že bude vystaven nepříznivé životní situaci a nebude úvěr schopen splácet. (Česká národní banka, n.d.)

Příjmy, které banky uznávají:

- mzda ze zaměstnání,
- příjmy z podnikání,
- různé druhy důchodu (starobní, invalidní, vdovský či sirotčí),
- příjmy ze současného i budoucího nájmu,
- rodičovský příspěvek,
- výživné na dítě,
- výsluhový příspěvek,
- diety,
- odměna pěstouna,
- renta a další příjmy.

Bonita

Pro získání hypotečního úvěru je důležitá bonita, tedy bankovní hodnocení toho, zda zájemce dokáže hypotéku bez problémů splácet. Jedinou možností, jak si ji ověřit, je požádat banku či hypotečního poradce. Důležité jsou nejen příjmy a záznamy v registrech dlužníků, ale také další půjčky, které klient splácí. Banky předpokládají, že pokud se u klienta vyskytují další závazky, může mít dříve nebo později problémy se splácením hypotéky. (Banky.cz, 2020)

Výše hypotečního úvěru

Česká národní banka (dále jen ČNB) pravidelně vyhodnocuje vývoj hypotečních úvěrů i celkovou situaci na hypotečním trhu. Na základě informací, které získá prováděním makrobezpečnostní politiky a dohledem nad finančním trhem vydává ČNB tzv. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí (dále jen Doporučení). Doporučení obsahují souhrn doporučených

limitů pro vybrané úvěrové ukazatele (rovněž dříve zmíněné DSTI, DTI) a sadu dalších pravidel, jejichž dodržování je podle názoru ČNB při zohlednění podmínek na finančním trhu v souladu s obezřetným postupem.

Důležitým ukazatelem, díky kterému se zjistí, zda výše hypotečního úvěru nepřekračuje stanovené limity, je LTV (Loan to Value) ukazatel. Jedná se o poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. ČNB doporučuje, aby tento ukazatel nepřesáhl u nových úvěrů 80% hranici. Banky poskytující úvěry by měly brát toto doporučení České národní banky v potaz. (Česká národní banka, n.d.)

3.7 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry jsou čerpány buď jednorázově nebo postupně. U jednotlivých případů se ale způsob čerpání odvíjí od účelu, na jaký je úvěr poskytován.

Jestliže se jedná o koupi již existujícího objektu (např. nemovitosti), nebo pokud je hypoteční úvěr použit na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru, použije se v těchto případech **jednorázové čerpání úvěru**. **Postupné čerpání** hypotečního úvěru se sjednává tehdy, pokud se z úvěru financuje výstavba či rekonstrukce nemovitosti. Úvěr je v tomto případě poskytován postupně na úhradu nákladů spojených s výstavbou či rekonstrukcí. Jestliže financovaná nemovitost slouží zároveň jako zástava za poskytnutý úvěr, musí být splněno, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne zastavitelnou hodnotu (či její stanovenou část) nemovitosti. (Dvořák, 2005, s. 530)

3.8 Splácení hypotečního úvěru

Z hlediska splatnosti jsou hypoteční úvěry považovány výhradně za dlouhodobé. Pro úvěry na bytové potřeby se standardní nabídka hypotečních bank pohybuje na českém bankovním trhu v intervalu 5 až 30 let, výjimečně 1 rok až 40 let. Ze zahraniční jsou však známy hypotéky se splatností 50 let či výjimečně 100 let. Dle doporučení ČNB je maximální doba splatnosti hypotečních úvěrů stanovena na 30 let.

(Syrůček & Sabotinov a kol., 2018, s. 766)

Způsoby splácení hypotečního úvěru jsou obdobné jako u čerpání. Může se jednat o splácení jednorázové či postupné, popř. kombinace obou uvedených způsobů. V praxi se lze setkat i s předčasným splacením hypotéky.

3.8.1 Jednorázové splacení

Pouze ve speciálních případech se lze setkat s **jednorázovým splacením**. Nejčastější případ je spjat s pojištěním, eventuálně i stavebním spořením. Základním principem je, že klient platí po celou dobu splatnosti pouze úroky z úvěru, přičemž je dána splatnost úvěru k vymezenému datu, ke kterému klient získává jednorázovou platbu z životního pojištění či stavebního spoření. Z této platby se hypoteční úvěr splatí. Úroky z hypotečních úvěrů mohou být položkou snižující daňový základ, a proto mohou být důvodem volby tohoto způsobu splácení. Protože klient v průběhu splatnosti nesplácí jistinu úvěru, ale pouze úroky, jsou úroky vyšší (tudíž se daňový základ sníží o vyšší část). Současně zhodnocení prostředků, které jsou průběžně vkládány do stavebního spoření či životního pojištění, přináší klientovi určitý výnos, což může být pro klienta v důsledku výhodnější než průběžné splácení hypotečního úvěru. Další případ, ve kterém dochází k jednorázovému splacení, je úmrtí klienta – dlužníka hypotečního úvěru. Úvěr je splacen z jeho životního pojištění. (Dvořák, 2005, s. 531)

3.8.2 Průběžné splácení

Nejčastější způsob splácení hypotečních úvěrů probíhá formou měsíčních anuit. Zde se jedná o **splácení průběžné**. Konstantní výše splátek zůstává pouze po dobu, po kterou je fixována úroková sazba z úvěru. Jestliže se změní úroková sazba, odpovídajícím způsobem se mění i výše anuity. (Dvořák, 2005, s. 531)

Výši měsíční splátky lze vypočítat dle následujícího vzorečku:

$$A = D * \frac{i}{1-(1+i)^{-n}} \quad (3)$$

kde: A ... výše měsíční anuitní splátky,

D ... výše hypotečního úvěru,

i ... roční úroková sazba,

n ... počet období.

(Finance v praxi, 2017)

Lze se setkat s progresivním či degresivním splácením. V praxi však tyto varianty nejsou příliš obvyklé a vyskytují se spíše u podnikatelských hypotečních úvěrů.

(Dvořák, 2005, s. 531)

3.8.3 Předčasné splacení hypotéky

Zákon (zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru) doopravdy umožňuje splatit úvěr z části či zcela kdykoliv po dobu trvání hypotečního úvěru, nicméně banka může žádat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ty nesmí požadovat pouze v některých případech. Tyto případy je důležité znát, pokud chce klient splatit hypotéku a ušetřit.

Všechny možnosti, které umožňují předčasné splacení hypotéky bez dalších nákladů:

- až 25 % celkové výše úvěru zdarma každý rok během fixace,
- přes 25 % celkové výše úvěru s poplatky každý rok během fixace,
- až 100 % celkové výše úvěru zdarma na konci fixace a v těžké životní situaci,
- až 100 % celkové výše úvěru s 1% poplatkem, maximálně 50 000 Kč, při prodeji.

U smluv uzavřených od 1. prosince 2016 se nabízí možnost předčasného splacení. Dříve se banky k předčasnému umoření hypotečního úvěru mimo výročí fixace stavěly negativně nebo to umožňovaly jen za poplatek a za předem smluvně sjednaných podmínek. Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru tak posílil pozici spotřebitele a umožnil předčasné splacení hypotéky, jak částečně, tak také kompletní, a to kdykoliv po celou dobu trvání úvěru.

Každoročně musí být možnost bezplatně splatit až 25 % celkové výše půjčky během 1 měsíce před dnem výročí uzavření hypoteční smlouvy. Jestliže klient splatí úvěr nad tuto hranici nebo mimo tento termín, banka už si může účtovat poplatky. I v takovém případě má však právo maximálně na úhradu účelně vynaložených nákladů, tedy prokazatelných. Většinou se jedná o administrativní finanční náklady. Tyto poplatky si každá banka řídí sama a je povinna sdělit jejich částku na požádání klientovi. Podle zákona jejich výše nesmí přesáhnout sumu úroků, které by klient zaplatil za dobu od předčasného splacení do konce období fixace. Banka musí být schopna v případě sporu obhájit před soudem poplatky, které požaduje za předčasné splacení.

Při splacení celé hypotéky z důvodu prodeje financované nemovitosti nesmí u smluv, které trvají déle než dva roky, poplatky bance přesáhnout 1 % z této mimořádné splátky. Maximálně je stanoveno 50 000 Kč.

V případě nenadálých těžkých životních situací, které znemožňují splácení, jako je například závažné onemocnění, je možné splatit hypoteční úvěr bez poplatků.

Současně však musí být výrazně snižena schopnost splácet hypotéku. Banka tak posuzuje při žádosti příjmy všech spolužadatelů.

Při dodržení původní doby fixace, tedy k výročnímu dni, je předčasné splacení hypotečního úvěru (částečné i kompletní) také zcela zdarma. (Chytrýhonza.cz, 2019)

3.9 Refinancování hypotéky

Refinancování hypotéky znamená splacení již existujícího hypotečního úvěru u jedné banky novým hypotečním úvěrem od jiné banky. -V momentě, kdy končí doba fixace úrokové sazby původního úvěru, je nejvýhodnější hypotéku refinancovat. Tehdy je to bezpečně možné, bez sankcí.

Mezi nejčastější důvody, které vedou k refinancování hypotéky patří:

- Výhodnější úroková sazba – jakmile klient zjistí, že mu hypoteční banka nechce dát na další období nejnižší sazbu, kterou má aktuálně ve svém sazebníku nebo která je na trhu, hledá lepší úrok u konkurence.
- Prodloužení doby splatnosti – dalším častým důvodem pro přechod k jiné hypoteční bance je přání prodloužit si dobu splatnosti, a to buď absolutně či do vyššího věku. U některých hypotečních bank se lze setkat s dobou splatností úvěru 30 let, ale u jiných je možné splácet déle. Stejně tak věkové limity nejsou u všech bank stejné. Pro klienta tak může být prodloužení splatnosti i východiskem z dočasné nepříznivé finanční situace. Úvěr si totiž může rozložit na delší období a tím si sníží měsíční splátku.
- Upravení podmínek – v situaci, kdy by chtěl klient přejít z pohyblivé sazby na fixní, potřeboval by úvěr navýšit či nechtěl platit drahé pojištění, na které při sjednávání úvěru přistoupil, případně mu nevyhovoval drahý běžný účet, který si musel v rámci hypotéky u dané banky otevřít. Důvodem přechodu také bývá nespokojenost s celkově nevstřícným chováním stávající banky.

V případě, kdy klient hypotéku nesplácí, je opakovaně upomínán či penalizován, není refinancování hypotéky řešením. Refinancováním se svého závazku neoprostí. S největší pravděpodobností se mu ani hypotéku nepodaří refinancovat. Banky si totiž ověřují platební historii nových žadatelů v rejstřících dlužníků.

Hlavním rizikem, který hraje roli při refinancování hypoték, je špatné načasování. Když klient začne jednat se stávající hypoteční bankou o podmínkách na další období až těsně

před datem konce fixace, bývá už zpravidla pozdě. Jestliže mu banka nevyhoví, nemá dostatek času, aby si porovnal nabídku ostatních bank a nestačí si včas sjednat nový úvěr, kterým by ten starý refinancoval. Díky časové tísní nezbyde klientovi nic jiného než kývnout stávající hypoteční bance na její podmínky, i když pro něho nejsou výhodné. Je dobré, aby klient sledoval situaci na trhu alespoň pět až šest týdnů před koncem fixace, díky tomu dosáhne optimálních podmínek u své stávající banky či úspěšně přejde ke konkurenci. (Rysková, 2012)

3.10 Pojištění týkající se hypotečních úvěrů

Standardní podmínkou při zajišťování úvěru zástavním právem k nemovitosti je pojištění zastavené nemovitosti proti živelním škodám (obvykle vyjma pozemků) a vinkulace pojistného plnění ve prospěch věřitele. Všichni poskytovatelé úvěru, bez výjimky, tento typ pojištění při zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti požadují.

(Syrouček & Sabotinov a kol., 2018, s. 747)

Vinkulace pojištění je jakýmsi způsobem ochrany, který využívá věřitel – tedy banka oproti dlužníkovi, kterému peníze půjčila. Pakliže nastane pojistná událost, jsou peníze od pojišťovny prvně uhrazeny bance a poté nastává vypořádání s dlužníkem.

(Banky.cz, n.d.)

Vinkulace pojistného plnění ze životního pojištění se využívá, je-li dlužníkem fyzická osoba. Plnění z životního pojištění může být v případě pojistné události použito na uhrazení úvěru. Je vhodné, aby bylo pro účely zajištění splácení úvěru životní pojištění kombinováno s pojištěním úrazovým. Nutností je, aby částka pojištění stačila alespoň na úhradu pohledávky z úvěru. Životní pojištění je požadováno spíše ve výjimečných úvěrových případech. (Syrouček & Sabotinov a kol., 2018, s. 747)

3.11 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

Státní podpora v případě hypotečních úvěrů je možná v různých formách. V současné době se v České republice využívají tyto formy:

- příspěvek k úrokům,
- daňové odpočty úroků zaplacených z hypotečního úvěru,
- podpora hypotečních zástavních listů.

3.11.1 Státní podpora ve formě příspěvku k úrokům

Základním cílem je zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim napomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení. Státní podpora může mít řadu forem.

Jedná se o formu úrokové dotace, která je poskytována prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Jestliže klesne průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová. Výši finanční podpory, kterou poskytuje stát v závislosti na průměrných úrokových sazbách, znázorňuje následující tabulka. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, n.d.)

Tab. 2: Výše státní podpory s ohledem na průměrnou sazbu úroku

Průměrná sazba úroku (v %)	$p \leq 5$	$5 \leq p \leq 6$	$6 \leq p \leq 7$	$7 \leq p \leq 8$	$p \geq 8$
Výše státní finanční podpory	podpora se neposkytuje	1procentní bod	2procentní body	3procentní body	4procentní body

Zdroj: Dvořák (2005, s. 534), zpracováno autorkou

Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně po dobu 5 let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena. Příspěvky lze poskytnout po dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně do 10 let. Úrokové příspěvky se poskytují k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 milionu Kč. Část úvěru, která překročí tyto limity, nebude dotována.

Mezi nejdůležitější základní podmínky pro poskytnutí podpory, které vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. patří:

- *Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věku 36 let.*
- *Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo*

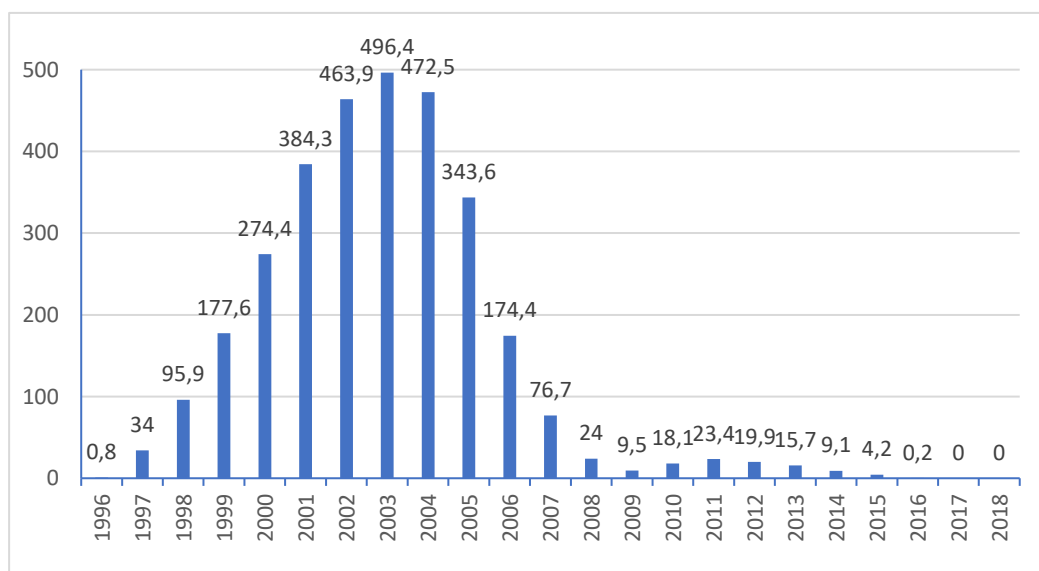
rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána.

- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.
- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).

(Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, n.d.)

Následující graf (viz Graf 1) ukazuje, jak velkou podporu vyplacenou k hypotečním úvěrům od roku 1996 stát poskytl.

Graf 1: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2019, s. 39), zpracováno autorkou

3.11.2 Daňové odpočty úroků zaplacených z hypotečního úvěru

Možnost daňových odpočtů, podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v § 15 odst. 3, je jedna z dalších podpor, která je spojena s úvěry na bydlení:

Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření

nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, prováděnou v rámci činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, nebo pro účely nájmu.

Aby bylo možné uplatnit daňové odpočty, musí být úvěr financován na bytové potřeby, které jsou přesně vyjmenované v zákoně v § 15 odst. 3. Jedná se o tyto účely:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby,
- koupě pozemku (při splnění podmínek uvedených v zákoně),
- koupě bytového domu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto objektů nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než sklep, nebo komoru,
- splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo v užívání,
- vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,
- úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g).

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob, a to až do výše 300 tis. Kč ročně – platí pro ty hypotéky, které byly poskytnuty do roku 2020 (od 1. 1. 2021 lze odečíst ze základu daně z příjmů fyzických osob úroky až do výše 150 tis. Kč). Při placení úroků, jen po část roku, nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. (Zákon č. 586/ 1992 Sb., zákon o daních z příjmů), (Zákony pro lidi, 2020)

3.11.3 Podpora hypotečních zástavních listů

Osvobození úroků z hypotečních zástavních listů od daně z příjmů se může pozitivně projevit ve výši úrokové sazby z hypotečních úvěrů, protože se tím sníží náklady na refinancování hypotečních úvěrů. To platí pro emitované hypoteční zástavní listy k datu 31. 12. 2007 podle zákona č. 586/1992 Sb. Od 1. ledna 2008 došlo ke zrušení osvobození od daně z příjmů u úrokových příjmů plynoucích z hypotečních zástavních listů. Ty se v současné době zdaňují 15% srážkou.

(Česká spořitelna, a. s., n.d.), (Šoba, 2008)

3.12 Dopad koronaviru na hypotečním trhu

Dopad koronaviru na bankovní ukazatele

Česká národní banka během koronavirové krize učinila zásadní rozhodnutí, která následně měla vliv na nabídku a poskytování hypotečních úvěrů na českém trhu. Zmírnění Doporučení pro posuzování nových hypotečních úvěrů bylo významným krokem České národní banky. Jako první se zvýšil limit ukazatele LTV z původních 80 % na 90 %, což klientům umožňuje použít menší část vlastních zdrojů na financování koupě nemovitosti. V koronavirové krizi byly zrušeny další dva ukazatele, které banky měly při poskytování hypoték respektovat. Jednalo se o ukazatel DSTI (maximální výše měsíční splátky úvěru k měsíčnímu příjmu klienta) a ukazatel DTI (maximální výše zadlužení klienta k jeho ročnímu příjmu).

Dopad koronaviru na úrokové sazby

V únoru v roce 2020 se předpokládal růst úrokových sazeb. S ohledem na koronavirovou krizi se situace však obrátila a sazby šly postupně u většiny bank dolů.

Uvedený žebříček (viz Tab.3) hypotečních úvěrů srovnává standardní účelové hypotéky bank a poboček zahraničních bank v České republice. Jsou hodnocena následující kritéria: úroková sazba, RPSN, mimořádné náklady (zejména se jedná o poplatky spojené s úvěrem), dostupnost pobočky a nabídka pojištění.

V únorovém průzkumu se očekávalo, že úrokové sazby ještě porostou. Situace se však obrátila a sazby s ohledem na koronavirovou krizi a opatření České národní banky šly postupně u většiny bank dolů. Přesto se v novém žebříčku hypotečních úvěrů umístily

stejné banky jako minulém porovnání, došlo však k výměně bank na prvních dvou pozicích.

Tab. 3: Žebříček hypoték v srpnu 2020

Pořadí	Název banky	Produkt
1.	MONETA Money Bank	Pružná hypotéka
2.	UniCredit Bank	U hypotéka účelová
3.	Fio banka	Fio hypotéka
4.	Air Bank	Nová hypotéka
5.	Banka CREDITAS	Hypotéka na bydlení

Zdroj: Finparáda (2020), zpracováno autorkou

Na prvním se umístila MONETA Money Bank s Pružnou hypotékou. Úroková sazba se pohybuje od 2,02 % p.a. (na začátku roku byla sazba od 2,52 % p.a.). Hypotéku klient sjedná zdarma včetně vedení úvěru, odhadu nemovitosti a výpisu z katastru nemovitostí. Pružná hypotéka klientovi umožní každý rok splatit až 50 % z výše půjčené částky. Úroková sazba lze fixovat na 1, 3, 5, 7 nebo 10 let.

UniCredit Bank se umístila jako druhá s U hypotékou účelovou. Úroková roční sazba je nabízena od 1,79 %. Banka si účtuje poplatek 2 900 Kč za poskytnutí hypotečního úvěru, odhad nemovitosti vyjde podle jeho účelu na 4 500 Kč (byt/pozemek), nebo na 5 300 Kč (rodinný dům). Úrokovou sazbu je možné fixovat na 5, 7 a 10 let.

Třetí místo patří Fio bance s Fio hypotékou. U této banky je úroková sazba nabízena od 1,68 p.a. % při koupi nemovitosti. Fio banka má nastavenou minimální úrokovou sazbu a k té se přičítají rizikové přírážky dle účelu poskytnuté hypotéky, objemu úvěru a sjednání pojištění. Poskytnutí hypotéky je zdarma, odhad nemovitosti se však musí uhradit odhadci. Klient si může vybrat z jednoleté, tříleté a pětileté fixace úrokové sazby. Hypotéku lze sjednat prostřednictvím sítě hypotečních specialistů, která je však omezená.

V žebříčku si čtvrtou pozici Air bank s Novou hypotékou. Hypotéku lze získat od roční úrokové míry 2,19 % (pro hypotéky od 1,5 mil. Kč) a je poskytována zdarma. K hypotéce si lze sjednat účet Chytrá rezerva a peníze na něm použít pro snížení úroků z hypotéky. Peníze do Chytré rezervy se mohou ukládat nahodile nebo pravidelně a klient si je může vzít kdykoliv zpět. Air bank ji v tuto chvíli poskytuje pouze pro zkolaudované

nemovitosti, což může být nevýhodou. Lze ji tak použít pouze na dokončený a zkolaudovaný byt nebo dům určený k bydlení. Banka nabízí fixace na 5, 7 a 10 let.

Na pátém místě se umístila Banka CREDITAS s Hypotékou na bydlení. Hypotéka na bydlení je nabízena od 1,89 % p.a. Je zde účtován poplatek za zpracování úvěru a smluvní dokumentace 2 700 Kč, odhad nemovité věci je v rozmezí 1 000 Kč – 5 400 Kč dle dané nemovitosti. Sjednání hypotéky je možné přes hypotečního specialistu na pobočce banky, kterých má v současné době banka 35. (Finparáda.cz, 2020)

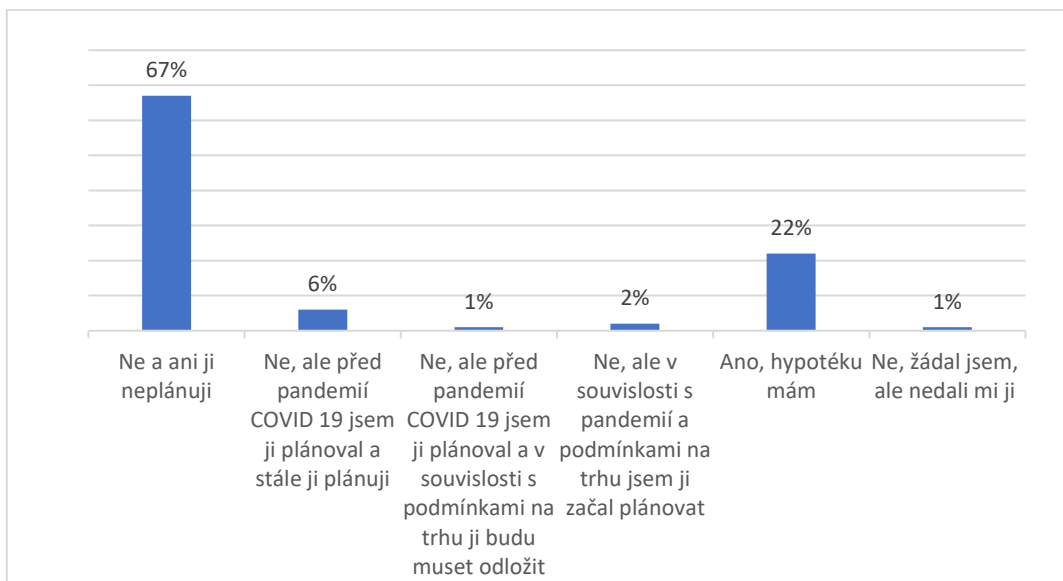
Dopad na objemy poskytnutých hypotečních úvěrů

Objemy hypotečních úvěrů v roce 2020 dosahovaly rekordních výsledků. Toto tvrzení potvrdily i objemy obchodů bank za září 2020. Během tohoto období banky podle dat Fincentrum Hypoindex poskytly hypotéky za téměř 22,1 miliard korun. Tento měsíc se zařadil mezi historicky nejsilnější. V září v roce 2019 bylo poskytnuto 7872 hypoték, což bylo o tisíc více než v srpnu.

Letošní rekordně vysoké objemy jsou dány ne kusy, ty nejsou nijak mimořádné, ale primárně cenami nemovitostí. Ty spíše stagnují, v horším případě jdou nahoru, čímž stoupá i průměrná výše hypotéky. Zájem o hypotéky přitom setrvává, za což mohou zejména nízké úrokové sazby a také zrušení daně z nabytí nemovitosti, vysvětluje Vladimír Staňura, hlavní poradce České bankovní asociace (ČBA). Už šestý měsíc za sebou klesaly úrokové sazby hypotečních úvěrů a v září se dostaly na průměrných 2,07 % (uvádí Fincentrum Hypoindex). Další vývoj hypotečních sazeb je podle Vladimíra Staňury nejistý. Pokles sazeb na mezibankovním trhu způsobila druhá vlna koronaviru. Trh se obává negativního vývoje ekonomiky jak české, tak i světové a očekává nízké sazby. Se svojí nabídkou hypotečních úrokových sazeb tak banky mohou jít dolů.

Průzkum ČBA, viz Graf 2, potvrzuje velký zájem o hypoteční úvěry. V něm téměř desetina respondentů přiznala, že hypotéku plánuje i navzdory probíhající koronavirové pandemii. Respondenti tak plánovali ještě před samotným vypuknutím pandemie nebo jejich zájem právě pandemie a současné podmínky na trhu podnítily.

Graf 2: Máte hypotéku?



Zdroj: Česká bankovní asociace (2020), zpracováno autorkou

Podle Vladimíra Staňury je zřejmé, že prodeje hypoték budou nadále pokračovat. Banky hlásí další přísun nových žádostí, navíc na trhu je stále velký potenciál zájemců. Je to dáno především touhou Čechů bydlet ve vlastním jakožto i českým konzervatismem, neboť Češi považují investici do nemovitostí za bezpečnou. Zajišťují se jí i na stáří. (Česká bankovní asociace, 2020)

4 Identifikace nabídky hypotečních úvěrů

V současné době nabízí na českém trhu celkem 18 bankovních institucí klasické hypoteční úvěry. Většina z těchto bankovních ústavů nabízí široký výběr typů hypotečních produktů. V této kapitole budou popsány ty bankovními instituce, které budou použity i v modelovém příkladě s cílem vyhodnotit nejlepší nabídku hypotečních úvěrů.

4.1 Česká spořitelna, a. s.

Jedná se o banku s nejdelsí tradicí na českém trhu. Své služby poskytuje jednotlivcům, malým a středním podnikům, městům a obcím. Banka rovněž financuje velké korporace a poskytuje služby v oblasti finančních trhů. Česká spořitelna je součástí Skupiny Erste od roku 2000. Ta byla založena v roce 1819 jako první rakouská spořitelna. Dnes pokrývá trh v Rakousku, České republice, Slovensku, Maďarsku, Chorvatsku a Srbsku. Jednou z důležitých dceřiných společností působící v ČR je Erste Group Immorent, což je specialista na financování nemovitostí a rozvoje projektů ve střední, východní a jihovýchodní Evropě. (Česká spořitelna, a. s., n.d.)

Nabízené hypoteční produkty:

- **Hypotéka České spořitelny** – pokud se bude jednat o koupi první nemovitosti (bytová jednotka), banka může poskytnout úvěr až ve výši 90 % hodnoty nemovitosti. Minimální výše úvěru činí 300 tisíc Kč a maximální výše 5 milionů Kč. Možnost poskytnutí slevy na úrokové sazbě pro klienty, kteří aktivně využívají účet u České spořitelny. Fixační období si klient může sjednat na 2-6 let, 8, 10, 15 či 20 let.
- **Hypoúvěr od Buřinky** – nabízí Stavební spořitelna České spořitelny, kde rovněž lze poskytnout úvěr ve výši 90 % LTV. Úrokové sazby a poplatky se však liší. Banka se zaručuje, že úroková sazba u tohoto typu úvěru nikdy nepřekročí 5 %. Lze si sjednat fixaci na 3, 6 nebo 10 let.
- **Americká hypotéka** – banka poskytuje hypotéku například na studium, vybavení domácnosti či cestování. Hypotéku lze uplatnit od 150 tisíc do 5 milionů korun. Dobu splatnosti lze rozložit až do 20 let. Pokud by se klienti rozhodli pro tento úvěr, získali by také slevu na úrokové sazbě, za předpokladu aktivně využívajícího účtu u České spořitelny.

Hypotéku je možné sjednat téměř na kterékoliv bankovní pobočce za pomoci bankovních poradců či hypotečních specialistů. Na úvodní schůzce s hypotečním specialistou je důležité, aby klienti poskytli základní informace o jejich příjmech a výdajích, pořizované nemovitosti, výši hypotéky a vlastních úspor. Následně hypoteční specialista připraví posouzení finanční situace žadatelů a základní modelaci úvěru včetně doporučení splatnosti, fixace a výše měsíční splátky. Dále je potřeba, aby žadatelé předložili všechny dokumenty potřebné k vyřízení hypotéky. Mezi doklady prokazující bonitu klienta a spoludlužníka patří potvrzení o příjmu žadatele a spoludlužníků (včetně jejich manželů), pokud se jedná o podnikatele, tak daňové přiznání s potvrzením o zaplacení daně za poslední dva roky, nájemní smlouvy, doklady k zastavované nemovitosti, kupní smlouva, rozhodnutí o dědictví, darovací smlouva, pojistná smlouva na zastavovanou nemovitost či snímek katastrální mapy. V dalším kroku hypoteční specialista připraví finální návrh hypotéky a zajistí výpis z katastru nemovitostí. Následuje ověření příjmů a zpracování dodaných podkladů k internímu schválení. Po procesu schvalování seznámí hypoteční specialista klienty s úvěrovou dokumentací a domluví se na podpisu smlouvy. Poté dochází k převodu peněz na účet klienta a k následnému čerpání úvěru.

4.2 Hypoteční banka, a. s.

V roce 1995 vznikla tehdejší Českomoravská hypoteční banka, která se později přejmenovala na Hypoteční banku. Jednalo se o první finanční ústav v ČR, který získal licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. Od samého začátku existence hypotečního trhu v České republice je Hypoteční banka lídrem, který přichází s novými službami a inovacemi. Hlavním akcionářem banky je Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB). Díky tomuto zázemí umožňuje bance, aby se plně soustředila na rozvoj své činnosti a aby se dlouhodobě držela v čele hypotečního trhu v České republice.

(Hypoteční banka, a. s., 2015)

Nabízené hypoteční produkty:

- **Jasná hypotéka** – hlavním rysem je rychlé a jednoduché zpracování či zvýhodněné sazby pro ty klienty, kteří mají spjatou historii s Hypoteční bankou. V případě, že klient bude žádat o úvěr do 90 % hodnoty nemovitosti, musí platit povinné pojištění schopnosti splácet a pojištění nemovitosti. Fixační období činí 3 roky, 5, 7, 10 nebo 15 let.

- **Zelená hypotéka** – určena pro ta bydlení, která jsou zařazena do energetické náročnosti typu A nebo B. U této hypotéky banka za klienta podá Zástavní smlouvu na katastr a uhradí za něho správní poplatek. Zdarma také zařídí odhad nemovitosti. Další výhodou tohoto hypotečního produktu je možnost získání 30% slevy na zhotovení energetického štítku.
- **Pohodové splátky** – vhodné využití v případě, kdy se klient obává, že nebude moci splácet svou hypotéku (např. narození dítěte, výpadek příjmu z důvodu mateřské, rozchod partnerů). Klient si tak může snížit splátky hypotéky až o třetinu. Po zvládnutí situace se splátky vrátí na původní výši. Díky tomuto kroku dojde k prodloužení splatnosti úvěru.
- **Hypotéka na dosah** – vhodné pro ty klienty, kteří ještě nemají vyhlídnutou nemovitost, ale chtějí mít už finanční prostředky k dispozici. Klienti tak mohou získat silnější pozici při jednání s prodávajícím či realitní společností (doloží, že mají hypotéku předjednanou). Na doložení podkladů pro finální schválení má však klient 60 dnů.
- **Hypotéka na míru** – hypoteční úvěr se přímo přizpůsobí konkrétním požadavkům klienta.
- **Americká hypotéka** – hypoteční banka půjčí klientovi v rozmezí od 200 000 Kč až do 5 000 000 Kč. Oproti běžným neúčelovým úvěrům nabízí výhodnější úrok. Lze si sjednat fixační období na 1 rok, 3 nebo 5 let.

Každá bankovní instituce uplatňuje základní postupy, kterými se řídí při sjednávání hypotéky (první schůzka s hypotečním specialistou, sdělení veškerých informací poskytovateli, doložení potřebných dokladů k získání hypotéky či samotné uzavření smlouvy). Jakmile si tedy klient vybere vhodného poskytovatele, hypoteční proces bude de facto obdobný. Rozdíly mohou být například v délce trvání celého hypotečního procesu, administrativních věcech či ochotě banky poskytnout danému žadateli úvěr.

4.3 Raiffeisenbank, a. s.

Na českém trhu působí Raiffeisenbank od roku 1993. Dle celkových aktiv se řadí na páté místo na domácím bankovním trhu. Tato banka nabízí jak produkty, tak služby fyzickým osobám, podnikatelům a firmám. Jedná se o komplexní banku, která poskytuje služby širokému spektru klientů. Mezi spektrum produktů a služeb zahrnuje vedení osobních

i firemních účtů, poskytování úvěrových a spořicíh a investičních produktů, specifických finančních služeb a poradenství pro firemní klientelu a velké korporace.

(Raiffeisenbank, a. s., n.d.)

Nabízené hypoteční produkty:

- **Hypotéka Klasik** – kromě koupě či výstavby nemovitosti lze použít hypotéku i k vypořádání majetkových poměrů nebo ke koupi podílu v bytovém družstvu. Banka může půjčit maximální částku ve výši 20 milionů Kč. Hypotéku lze poskytnout do 90 % z hodnoty nemovitosti, kterou bude klient ručit. Splácení lze rozložit na 5 až 30 let. Fixační období u tohoto produktu lze sjednat na 1 rok, 3 roky, 5, 10 či 15 let.
- **Hypotéka naruby** – funguje na podobném principu jako Hypotéka na dosah od Hypoteční banky. Klient získá finanční prostředky dříve a poté vybírá nemovitost. Po podepsání smlouvy má klient 11 měsíců na to, aby si danou nemovitost vybral. Dále se pokračuje podle postupů, které banka uvádí na svých oficiálních internetových stránkách.
- **Offset hypotéka** – jedná se o hypotéku se zápočtem úspor, které pomáhají ušetřit na úrocích. Čím více si klient na spořicí účet uloží, tím menší bude jeho měsíční splátka hypotéky. Díky úsporám si totiž snižuje úrokovou sazbu a v některých případech může dojít až na nulovou úrokovou sazbu. Klient tedy bude splácet pouze jistinu bez úroku. Úspory na spořicím účtu jsou neustále k dispozici a lze si je kdykoli vybrat.
- **Kontokorentní hypotéka** – lze říci, že se jedná o unikátní produkt, který je kombinací kontokorentního a klasického hypotečního úvěru. V první fázi se otevře kontokorent, který klient může využívat v období jednoho roku až deseti let (jedná se o období čerpání). Po ukončení období čerpání je nesplacená částka převedena na standardní měsíční anuitní splácení, které může trvat až dalších 20 let (období splácení). Tato volba hypotečního produktu je vhodná v případě, když chce žadatel o úvěr opakovaně čerpat z finanční rezervy či očekává vyšší jednorázový příjem, který může kdykoliv zdarma použít jako mimořádnou splátku hypotéky.
- **Předhypoteční úvěr** – vhodný v případě stavby montovaného domu či dřevostavby a klient potřebuje již hypoteční úvěr čerpat, ale hodnota zajištění je zatím

nedostatečná. Lze poskytnout až na 24 měsíců a maximální výše úvěru může činit 4 miliony korun.

- **Americká hypotéka** – jedná se o neúčelový úvěr, který může být využit jak na financování bydlení, tak na neurčený účel. V případě, že se klienti rozhodnou využít úvěr na bydlení, zaplatí na úrocích méně než za předpokladu neurčeného účelu, kde jsou zhruba o 1,5 % větší úroky při využití stejných parametrů. Úvěr může být poskytnut až do výše 5 milionů korun. Lze si sjednat fixační období na 1 rok, 3 roky, 5, 10 či 15 let.

4.4 Objemy poskytnutých hypoték

V této podkapitole budou uvedeny vybrané hypoteční banky a objemy hypoték, které byly poskytnuty v letech 2015–2019.

Tab. 4: Objemy portfolií hypoték u vybraných bank (v mld. Kč)

Rok	Banka		
	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Raiffeisenbank
2015	186,8	184,0	183,0
2016	209,6	225,8	208,0
2017	233,4	217,0	215,0
2018	250,0	218,4	234,0
2019	280,0	182,0	247,0

Zdroj: Výroční zprávy bank v jednotlivých letech, zpracováno autorkou

Co se týče objemu poskytnutých hypoték, viz Tab. 4, téměř vždy se v uvedených letech držela na prvním místě Česká spořitelna, tedy kromě roku 2016, kdy zaostávala za Hypoteční bankou. Největší meziroční přírůstek v objemu poskytnutých hypoték byl zaznamenán v roce 2019, kdy banka nově poskytla svým klientům 30 miliard Kč.

Hypoteční banka se držela do roku 2017 těsně za Českou spořitelnou, ale poté se dostala až za Raiffeisenbank, která si získala druhé místo. Z roku 2018 na rok 2019 bance klesly počty prodaných hypoték a díky tomu klesly celkové objemy na 182,0 miliard Kč. Raiffeisenbank, jak již bylo zmíněno, se držela na třetí pozici. Díky zvyšování počtu

prodaných hypoték a objemu poskytnutých hypoték se dostala v roce 2018 na druhou pozici.

Na základě těchto údajů lze usuzovat, že Česká spořitelna nabízí výhodnější sazby oproti ostatním bankám, anuitní splátky vyjdou levněji a na úrocích nezaplatí klienti tolik. Dá se předpokládat, že žadatelé o hypoteční úvěr si právě zvolí tuto finanční instituci.

5 Modelový příklad optimální hypotéky

Jak již bylo dříve zmíněno, na hypotečním trhu v České republice existuje mnoho finančních institucí poskytujících hypoteční úvěry. Většina těchto institucí má ve své nabídce vícero druhů hypotečních úvěrů. Výsledkem je velké množství hypoték, ve kterém se musí žadatel o hypoteční úvěr dobře zorientovat, aby vybral správně. K posouzení nejlepší varianty poslouží základní kritéria pro hodnocení výhodnosti úvěru, která mohou být klíčem při jeho výběru. Především se bude jednat o tato kritéria – úroková sazba, doba fixace, velikost splátky či poplatky související s úvěrem.

5.1 Charakteristika fiktivních žadatelů

Mladí bezdětní manželé Svobodovi žijí několik let v pronájmu a zvažují svou první koupi nemovitosti. Pár se rozhodne o pořízení bytové jednotky 2+1 (o výměře 60 m²) v Plzni hypotečním úvěrem. Žena se středoškolským vzděláním ve věku 27 let má příjmy ze závislé činnosti ve výši 22 000 Kč. Její o 2 roky starší manžel se středoškolským vzděláním má také příjmy ze závislé činnosti ve výši 27 000 Kč měsíčně. Dohromady jejich měsíční příjmy činí 49 000 Kč. Měsíční pravidelné výdaje činí 10 000 Kč. Vlastní zdroje jsou naspořeny ve výši 300 000 Kč. Klienti nemají žádné závazky v podobě úvěrů či dalších jiných splátek. Manželé si vybrali nemovitost ve výši 3 000 000 Kč.

Pro posouzení jednotlivých nabídek je důležité, aby jednotlivé parametry byly sjednocené a mohla se tak posuzovat nabídka za srovnatelných podmínek. Výše zastavené nemovitosti bude činit 3 miliony Kč a hodnota vlastních zdrojů činí 300 000 Kč. Z toho vyplývá, že klienti budou žádat o úvěr ve výši 2 700 000 Kč, LTV tedy bude činit 90 %. Dále bylo domluveno, že doba splatnosti hypotéky bude v délce 30 let. Manželé se také shodli na tom, že budou chtít uzavřít pojištění schopnosti splácet, které zahrnuje riziko smrti, invalidity, pracovní neschopnosti či ztrátu zaměstnání a pojištění nemovitosti.

Aby podmínky byly splněny, byly vybrány konkrétní produkty, které bankovní instituce nabízí svým klientům a které odpovídají zadaným požadavkům.

5.2 Poplatky

Limitujícím faktorem při rozhodování, u které banky si klienti hypoteční úvěr vyberou, jsou poplatky. Žadatelé by měli vždy sledovat poplatky a rozpočítat je na celou dobu splácení úvěru. Díky tomu se tak mohou přiblížit k objektivnímu posouzení a správnému rozhodnutí. Některé poplatky (pojištění schopnosti splácet, pojištění nemovitosti) představují určité procento placené z měsíční splátky³. Pro lepší přehlednost a srovnatelnost jsou předem vypočtené v tab. 5.

Tab. 5: Poplatky u jednotlivých bank k 1. 2. 2021⁴

Druh poplatku	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Raiffeisenbank
Zpracování hypotéky	zdarma	zdarma	zdarma
Vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí	4 000 Kč (jednorázový poplatek)	4 000 Kč (jednorázový poplatek)	4 000 Kč (jednorázový poplatek)
Poplatek za odhad nemovitosti	4 400 Kč (jednorázový poplatek)	3 900 Kč (jednorázový poplatek)	4 900 Kč (jednorázový poplatek)
První čerpání	zdarma	zdarma	zdarma
Vedení a správa úvěrového účtu	zdarma	150 Kč	zdarma
Pojištění schopnosti splácet	892 Kč	604 Kč	961 Kč
Pojištění nemovitosti	175 Kč	200 Kč	250 Kč
Čerpání úvěru již na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti	-	1 900 Kč (jednorázový poplatek)	1 900 Kč (jednorázový poplatek)
Expresní čerpání	2 000 Kč (jednorázový poplatek)	1 900 Kč (jednorázový poplatek)	1 900 Kč (jednorázový poplatek)

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

³ Výše měsíčních splátek, které jsou stanovené k 15leté fixaci (výběr fixačního období bude popsán) a ze kterých jsou kalkulovány poplatky, jsou vypočtené v těchto podkapitolách 5.3.1. Hypotéka České spořitelny, 5.4.1. Jasná hypotéka, 5.5.1. Hypotéka Klasik.

⁴ Poplatky jsou splatné v každém měsíci, kde není uvedeno jinak.

Z tabulky č. 5 je zřejmé, že ne všechny banky mají zpoplatněné služby spojené s poskytnutím hypotečního úvěru. Například pouze u Hypoteční banky se klienti můžou setkat s poplatkem za vedení a správu úvěrového účtu, který činí měsíčně 150 Kč. U zbylých dvou bank se tento poplatek nevyskytuje.

Jednorázovým poplatkům se ovšem nedá vyhnout. S těmito poplatky se žadatelé setkají ve všech zmíněných bankách, které po nich banky chtějí uhradit v předem dané výši.

Pojištění schopnosti splácet je však povinné sjednat v Hypoteční bance a Raiffeisenbank, když hodnota LTV bude činit 90 %. Pokud se tedy žadatelé o úvěr rozhodnou uzavřít hypotéku v České spořitelně, toto pojištění po nich nebude vyžadováno. Pro zachování potřeby srovnání je zde s tímto pojištěním počítáno ve všech bankách.

Pojištění nemovitosti v Hypoteční bance bylo přímo vykalkulováno na 200 Kč. Co se týče tohoto pojištění u Raiffeisenbank, je tato hodnota pouze orientační. Jakmile do této banky dorazí odhad nemovitosti, kde jsou veškeré informace o velikosti nemovitosti, její popis, v jaké záplavové oblasti se nachází apod., klienti se dozví přesnou výši částky. Orientačně lze ale říci, že každý 1 milion hodnoty zástavy stojí 1 000 Kč ročně. Z toho lze zjistit, že měsíční pojistné bude ve výši 250 Kč. U České spořitelny jde o obdobný případ. Na 3 milionovou nemovitost připadá pojištění 2100 Kč ročně čili 175 Kč měsíčně.

Pokud by prodávající či realitní kanceláře naléhali s výplatou peněz z hypotéky, můžou žadatelé využít zpoplatněné možnosti, které urychlí proces výplaty hypotéky i o několik dnů.

Jednou z nabízených možností je tzv. čerpání úvěru již na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti. Katastr nemovitostí má na zanesení zástavního práva lhůtu 30 dnů. Standardně banky umožňují čerpání úvěru až v okamžiku předložení výpisu, na kterém je již zástavní právo zaneseno v katastru nemovitostí. Za poplatek je však možné čerpat peníze z hypotéky už na základě návrhu na vklad zástavního práva, tj. prakticky ihned. U Hypoteční banky by klienti za toto čerpání zaplatili poplatek ve výši 1 900 Kč, rovněž stejnou sumu u Raiffeisenbank. Bohužel tuto možnost však Česká spořitelna nenabízí.

Existuje další varianta, kterou klienti mohou využít a tou je expresní čerpání. Jedná se o uvolnění finančních prostředků z úvěru následující pracovní den po podání žádosti o čerpání při splnění smluvních podmínek. Raiffeisenbank a Hypoteční banka si za toto využití služby účtují 1 900 Kč. Naopak o 100 Kč více zaplatí klienti u České spořitelny.

5.3 Hypotéka u České spořitelny

U této banky bude využit bankovní produkt Hypotéka České spořitelny.

Hypotéka České spořitelny

Následující tabulka zobrazuje fixační období, k nim příslušné úrokové sazby a RPSN nabízené Českou spořitelnou. Díky poskytnutým úrokovým sazbám byly dopočítány výše měsíčních anuitních splátek.

Tab. 6: Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny k 1. 2. 2021⁵

Fixace	Předpokládaná roční úroková sazba (v %)	RPSN (v %)	Výše měsíční splátky po dobu fixace (v Kč)	Doba splatnosti
2 roky	2,74	2,82	11 008,22	30 let
3 roky	2,24	2,3	10 306,88	
4 roky	2,24	2,3	10 306,88	
5 let	2,14	2,2	10 169,81	
6 let	2,14	2,2	10 169,81	
8 let	2,14	2,2	10 169,81	
10 let	2,24	2,3	10 306,88	
15 let	2,44	2,51	10 584,23	
20 let	2,84	2,93	11 126,87	

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Jelikož žadatelé usilují o hypoteční úvěr se splatností 30 let a banky toto fixační období nenabízí, bude pro výpočet použita nejdelší fixace stanovena na 15 let, kterou nabízejí všechny 3 bankovní instituce. Fixační období na 20 let poskytuje pouze Česká spořitelna, a pro účely srovnání nemůže být využita.

Roční úroková sazba 2,44 % je však vyšší než u kratších fixací. Nejvýhodnější sazba činí 2,14 % p.a., kterou nabízí Česká spořitelna pro 5letou, 6letou či 8letou fixaci. Klienti ale budou mít po dobu 15 let tuto sazbu garantovou.

⁵ Tyto úrokové sazby platí v případě, že si klient sjednal pojištění schopnosti splácet a úvěr splácí z úvěrového účtu vedeného u České spořitelny.

Po skončení fixačního období není známo, jaká bude výše úrokové sazby. Pro zjištění nejvýhodnější nabídky hypotečního úvěru může být dle sdělených informací banky s touto sazbou počítáno i po zbylých 15 let úvěru.

Pro vybrané 15leté fixační období je stanovena úroková sazba na 2,44 % p.a. Protože je tato poskytnutá úroková sazba roční a pro zjištění měsíční splátky je potřeba měsíční úroková sazba, vydělí se ve vzorci číslem 12. Měsíční anuitní splátka je vypočtena dle uvedeného vzorce číslo 3 (viz str. 23).

$$A = 2\,700\,000 * \frac{\frac{0,0244}{12}}{1 - \left(1 + \frac{0,0244}{12}\right)^{-12*30}}$$

$$A = 10\,584,23 \text{ Kč}$$

Stejným způsobem byly vypočítány ke zbylým fixačním obdobím jejich příslušné měsíční splátky.

Celkové vynaložené prostředky

Aby si žadatelé mohli porovnat, která z nabídek hypotečních úvěrů je nejvýhodnější, musí zjistit celkové finanční náklady, které budou muset na úvěr vynaložit. Důležité je také, zda klienti splní požadavky týkající se hypotéky a zda budou úvěr schopni splácet.

Tab. 7: Kalkulace celkových nákladů a splnění požadavků u České spořitelny

Anuitní splátky celkem	3 810 322,80 Kč
Poplatky celkem	392 520,00 Kč
Celkové finanční náklady	4 202 842,80 Kč
Splnění požadavků na hypotéku	ANO
Schopnost splácet	ANO

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Pokud by se mladý pár rozhodl, že by využil hypoteční produkt České spořitelny zaplatil by celkem za 30 let 3 810 322,80 Kč. K tomu je potřeba zaplatit poplatky, které jsou s úvěrem spojené. Jednorázové poplatky dohromady činí 8 400,00 Kč. Periodické poplatky činí celkem 384 120,00 Kč. Žadatelé tedy budou muset vynaložit finanční prostředky ve výši 4 202 842,80 Kč.

Schopnost splácet je vypočtena dle vzorce číslo 1 (viz str. 20).

$$DSTI = \frac{10\,584,23 * 100}{39\,000}$$

$$DSTI = 27,14 \%$$

Ukazatel DSTI, neboli poměr mezi celkovou výší všech měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem žadatelů o úvěr, činí 27,14 %. ČNB doporučuje, aby tento ukazatel nepřesáhl hodnotu 50 %, což je v tomto případě splněno.

$$DTI = \frac{2\,700\,000}{39\,000 * 12}$$

$$DTI = 5,77 \text{ násobek ročních příjmů}$$

Druhý ukazatel DTI (vypočten dle vzorce číslo 2 viz str. 20) nepřevýšil osminásobek jejich ročních příjmů. Se splácením by žadatelé neměli mít problém.

5.4 Hypotéka u Hypoteční banky

Vybraným produktem pro hypoteční úvěr je Jasná hypotéka.

Jasná hypotéka

Hypoteční banka nabízí fixační období na 1 rok, 3 roky, 5, 7, 10 či 15 let. K nim jsou přiřazeny úrokové sazby a dopočteny měsíční anuitní splátky.

Tab. 8: Nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky k 1. 2. 2021⁶

Fixace	Předpokládaná roční úroková sazba (v %)	RPSN (v %)	Výše měsíční splátky po dobu fixace (v Kč)	Doba splatnosti
1 rok	2,69	3,18	10 936,89	30 let
3 roky	2,39	2,87	10 514,50	
5 let	2,49	2,98	10 654,23	
7 let	2,59	3,08	10 795,03	
10 let	3,09	3,61	11 514,78	
15 let	3,59	4,15	12 260,26	

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

⁶ Sazby platí za předpokladu, že klient je aktivním uživatelem této banky, má sjednáno pojištění nemovitosti a pojištění schopnosti splácet.

Z tabulky č. 8 je možné vyčíst, že nejnižší úroková sazba je přiřazena k 3leté fixaci. Zde by se tak platily nejnižší možné splátky. Po skončení období se ale sazba může změnit a s tím i placené splátky. Nejvyšší úroková sazba činí 3,59 % u vybrané 15leté fixace. Výhodou je opět garance výše sazby.

Měsíční splátka na dobu 15leté fixace:

$$A = 2\,700\,000 * \frac{\frac{0,0359}{12}}{1 - (1 + \frac{0,0359}{12})^{-12*30}}$$

$$A = 12\,260,26 \text{ Kč}$$

Celkové vynaložené náklady

Zároveň musí být provedena kalkulace veškerých nákladů, které manželé budou muset bance uhradit.

Tab. 9: Kalkulace nákladů a splnění požadavků u Hypoteční banky

Anuitní splátky celkem	4 413 693,60 Kč
Poplatky celkem	351 340,00 Kč
Celkové finanční náklady	4 765 033,60 Kč
Splnění požadavků na hypotéku	ANO
Schopnost splácet	ANO

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

V případě výběru hypotéky od Hypoteční banky by celkové finanční náklady činily 4 765 033,60 Kč. Z toho by žadatelé zaplatili na anuitách celkem 4 413 693,60 Kč. Jednorázové poplatky by se dostaly do výše 7 900,00 Kč a periodické poplatky na částku 343 440,00 Kč. Dohromady by tak činily 351 340,00 Kč.

$$DSTI = \frac{12\,260,26 * 100}{39\,000}$$

$$DSTI = 31,44 \%$$

Ukazatel DSTI v tomto případě činí 31,44 % a liší se tak od prvního případu o 4,3 %.

$$DTI = \frac{2\,700\,000}{39\,000 * 12}$$

$$DTI = 5,77 \text{ násobek ročních příjmů}$$

Rovněž riziko nesplacení úvěru nenastává.

5.5 Hypotéka u Raiffeisenbank

U Raiffeisenbank byl vybrán produkt s názvem Hypotéka Klasik.

Hypotéka Klasik

Raiffeisenbank nabízí stejná fixační období, která nabízí Hypoteční banka. Liší se však sazba u RPSN, úrokové sazby a výše měsíčních splátek.

Tab. 10: Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank k 1. 2. 2021⁷

Fixace	Předpokládaná roční úroková sazba (v %)	RPSN (v %)	Výše měsíční splátky po dobu fixace	Doba splatnosti
1 rok	2,79	2,9	11 079,80	30 let
3 roky	2,59	2,7	10 795,03	
5 let	2,59	2,7	10 795,03	
7 let	2,59	2,7	10 795,03	
10 let	2,69	2,8	10 936,89	
15 let	2,99	3,1	11 368,75	

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Fixační doba u 15letého období se liší od nejnižší sazby pouze o 0,4 % a rozdíl v placení měsíčních splátek není tak markantní.

Měsíční anuitní splátka pro 15leté fixační období:

$$A = 2\,700\,000 * \frac{\frac{0,0299}{12}}{1 - \left(1 + \frac{0,0299}{12}\right)^{-12*30}}$$

$$A = 11\,368,75 \text{ Kč}$$

⁷ Tyto úrokové sazby platí za předpokladu, že klient aktivně využívá účet v bance, má sjednáno majetkové pojištění a pojištění schopnosti splácet.

Celkové vynaložené náklady

Tab. 11: Kalkulace nákladů a splnění požadavků u Raiffeisenbank

Anuitní splátky celkem	4 092 750,00 Kč
Poplatky celkem	444 860,00 Kč
Celkem finanční náklady	4 537 610,00 Kč
Splnění požadavků na hypotéku	ANO
Schopnost splácet	ANO

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Za dobu 30letého splácení hypotéky by žadatelé na měsíčních anuitních splátkách zaplatili 4 092 750,00 Kč. Celkové poplatky 444 860,00 Kč tvoří jednorázové poplatky ve výši 8 900,00 Kč a zároveň periodické poplatky ve výši 435 960,00 Kč. Dohromady poplatky a anuitní splátky tvoří finanční náklady ve výši 4 537 610,00Kč.

$$DSTI = \frac{11\,368,75 * 100}{39\,000}$$

$$DSTI = 29,15 \%$$

Procentuálně se opět liší ukazatel DSTI. Jeho výše činí 29,15 % a nepřesáhl tak hodnotu 50 %. Tento ukazatel spolu s ukazatelem DTI (výše je opět stejná – tedy 5,77násobek ročních příjmů) byl splněn. Žadatelé by tak o tomto úvěru také mohli uvažovat.

5.6 Zhodnocení modelového příkladu

Pro lepší přehlednost, o kolik více by manželé Svobodovi přeplatili u jednotlivých bank, poslouží souhrnná tabulka, viz Tab. 12.

Tab. 12: Celkové náklady vybraných jednotlivých bank (v Kč) na 30 let

Finanční náklady	Banka		
	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Raiffeisenbank
Anuitní splátky celkem	3 810 322,80	4 413 693,60	4 092 750,00
Celkové poplatky	392 520,00	351 340,00	444 860,00
Celkové finanční náklady	4 202 842,80	4 765 033,60	4 537 610,00
Zaplaceno na úrocích	1 110 322,80	1 713 693,60	1 392 750,00
RPSN	2,51 %	4,15 %	3,1 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Z ekonomického hlediska vychází jako nejlevnější varianta hypoteční produkt u České spořitelny. Manželé by zde zaplatili nejnižší úroky ve výši 1 110 322,80 Kč a vynaložili by celkem 4 202 842,80 Kč. Hypoteční banka má sice nejnižší poplatky, ale kvůli vysokým anuitním splátkám se dostala až na třetí pozici, a proto vychází jako nejdražší varianta. Zde by žadatelé zaplatili na úrocích 1 713 693,60 Kč. Raiffeisenbank se dostala na druhé místo. Celkem si za své celkové služby účtuje 4 537 610,00 Kč, což je o 334 767,20 Kč více než v České spořitelně, ale o 227 423,60 Kč méně než u Hypoteční banky. V tomto případě by úroky činily 1 392 750,00 Kč.

Vyhodnocení modelové situace

Na základě zpracovaného modelu u vybraných bank je důležité uvést celkové srovnání. Srovnání, ze kterého vyplývá, která z nabídek hypotečních bank je pro manželský pár na pořízení jejich první nemovitosti v hodnotě 3 000 000 Kč a výši hypotečního úvěru 2 700 000 Kč s dobou fixace stanovenou na 15 let a splatností úvěru 30 let nejvýhodnější.

Pokud by se manželé rozhodovali čistě na základě finančních prostředků, bylo by vhodné, aby využili hypoteční produkt **Hypotéka České spořitelny**, který z vybraných možností vychází ekonomicky nejlépe.

Není však možné posuzovat úvěr jen podle toho, kolik tento úvěr stojí a o kolik více tento úvěr klienti přeplatí. Důležité je vždy brát i v potaz další parametry jako jsou poplatky, pojištění související s danou hypotékou, které mohou ovlivnit volbu banky, kde bude úvěr

sjednán, výše RPSN, možnost získání státní podpory (v tomto případě žadatelé nemají na státní podporu nárok, jelikož se úroková sazba pohybuje pod hranicí 5 %), jak se banka zachová v případě, kdy klient má problémy se splácením, možnost získání finančních prostředků dříve, odklad splátek, mimořádné splacení hypotéky nebo také ochotu a vstřícnost personálu, který pomáhá zájemcům se sjednáváním úvěru.

Tato modelová situace byla zpracována podle informací a dat, které byly poskytnuty jednotlivými bankovními pobočkami. Příklad byl vypracován a vyhodnocen za velice zjednodušených podmínek. Ve skutečnosti se mohou údaje odlišovat podle individuálního klienta a jeho konkrétních podmínek pro čerpání úvěru.

Závěr

Hlavním přínosem této práce byla praktická část, která byla zaměřena na modelový příklad, kde byla posuzována výhodnost jednotlivých nabídek hypotečních produktů u 3 vybraných bank.

Tento modelový příklad byl zpracován na manželský bezdětný pár, který žádal o hypoteční úvěr ve výši 2 700 000 z důvodu koupě nemovitosti v hodnotě 3 000 000 Kč, při využití vlastních prostředků činících 300 000 Kč. Dále byly na základě poskytnutých údajů vypočteny anuitní splátky a vyhodnoceny celkové náklady. Všechny tyto údaje byly přehledně zpracovány v tabulkách a poté porovnány.

Z ekonomického hlediska byl mladému páru doporučen hypoteční produkt Hypotéka České spořitelny.

Při výběru úvěru ale vždy budou hrát velkou roli jak individuální potřeby a ochota bankovních institucí k jejich řešení, tak subjektivní pocity a názory daných žadatelů. Zároveň je pro každého žadatele důležité, aby v počátku sjednávání úvěru zvážil veškeré související klady a zápory u jednotlivých bank, které nabízejí hypoteční produkty, protože se jedná o dlouhodobou záležitost.

Zájem o hypotéku byl v roce 2020 rekordní. Na začátku roku banky předpokládaly růst úrokových sazeb, ale v důsledku pandemie Covid-19 klesaly sazby dolů a s tím rostl zájem lidí o poskytnutí hypotečního úvěru.

Co se týče budoucího vývoje na hypotečním trhu v roce 2021, nebude tento rok tak rekordní jako rok minulý, vzhledem k ekonomické situaci v důsledku boje proti pandemii Covid-19. Většina občanů ČR, která je zaměstnána v utlumených odvětvích, mezi která např. patří ubytování, stravování, maloobchod, kultura, sport či cestovní kanceláře, zaznamenala velkou finanční ztrátu. To přináší obavy z nedostatku finančních prostředků i v budoucnu. Tito lidé by tak mohli mít jak problémy se splácením hypotečního úvěru, tak při samotném získání hypotéky. Zájmy občanů o získání úvěru tedy budou menší.

Seznam použité literatury

Banky.cz. *PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate)*. Dostupné 2. 8. 2020 z <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/pribor/>

Banky.cz. *Fixní úroková sazba*. Dostupné 3. 8. 2020 z <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/fixni-urokova-sazba/?ref=copy>

Banky.cz (2020). *Podmínky pro získání hypotéky 2020*. Dostupné 13. 8. 2020 z <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

Banky.cz. *Scoring u hypotéky*. Dostupné 13. 8. 2020 z <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/scoring-u-hypoteky/>

Banky.cz. *Vinkulace hypotečního úvěru*. Dostupné 4. 11. 2020 z <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/vinkulace-hypotecniho-uveru/>

Cipra, T. (2015). *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. Havlíčkův Brod, Česko: Ekopress, s. r. o.

Česká bankovní asociace (2020). *Průzkum ČBA: Češi a hypotéky 2020. Czech banking association*. Dostupné 10. 11. 2020 z <https://cbaonline.cz/cesi-a-hypoteky-2020>

Česká národní banka. *LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* Dostupné 10. 10. 2020 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>

Česká národní banka. *DSTI – Zvládnou splácet?* Dostupné 11. 10. 2020 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

Česká národní banka. *DTI – Nebudu předlužený?* Dostupné 11. 10. 2020 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>

Česká spořitelna. *Kdo jsme*. Dostupné: 2. 3. 2020 z <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

Česká spořitelna. *Vše o produktech: Hypoteční zástavní listy*. Dostupné 10. 10. 2020 z https://cz.products.erstegroup.com/Retail/cs/Know-How/VuC5uA1e_o_produktech/HypoteAeu8DnuC3uAD_zuC3uA1stavnuC3uAD_listy/index.phtml

Česká spořitelna (2015). *Česká spořitelna – Konsolidované výsledky rok 2015 (neauditované, IFRS)*. Dostupné 2. 3. 2020 z https://www.csas.cz/static_internet/cs/Komunikace/Vztahy_k_investorum/Hospodarske_vysledky/Prilohy/fy_2015_final.pdf

Česká spořitelna (2016). *Česká spořitelna – Konsolidované výsledky rok 2016 (neauditované, IFRS)*. Dostupné 2. 3. 2020 z https://www.csas.cz/static_internet/cs/Komunikace/Vztahy_k_investorum/Hospodarske_vysledky/Prilohy/fy_2016_vysledky_final.pdf

Česká spořitelna (2017). *Česká spořitelna – Konsolidované výsledky rok 2017 (neauditované, IFRS)*. Dostupné 2. 3. 2020 z https://www.csas.cz/static_internet/cs/Komunikace/Vztahy_k_investorum/Hospodarske_vysledky/Prilohy/cs-konsolidovane-vysledky-2017.pdf

Česká spořitelna (2018). *Česká spořitelna – Konsolidované výsledky rok 2018 (neauditované, IFRS)*. Dostupné 2. 3. 2020 z https://www.csas.cz/static_internet/cs/Redakce/Ostatni/Ostatni_IE/Prilohy/cs-vysledky-za-rok-2018.pdf

Česká spořitelna (2019). *Česká spořitelna – Konsolidované výsledky rok 2019 (neauditované, IFRS)*. Dostupné 2. 3. 2020 z https://www.csas.cz/static_internet/cs/Redakce/Ostatni/Ostatni_IE/Prilohy/cs-results-2019.pdf

Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. (3. vyd.). Praha, Česko: Linde Praha, a. s.

Finance v praxi (2017). *Anuitní splátka hypotéky*. Dostupné 28. 10. 2020 z <https://www.financevpraxi.cz/finance-hypotecni-uver>

Finance.cz. *Typy hypotečních úvěrů*. Dostupné 2. 8. 2020 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

Finance.cz. *Hypoteční zástavní listy*. Dostupné 27. 7. 2020 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>

Finparáda (2020). *Nové srpnové žebříčky hypotečních úvěrů jsou ve znamení změn na prvních dvou místech*. Dostupné 11. 10. 2020 z <https://www.finparada.cz/6563-V-novem-zebricku-hypotecnich-uveru-v-srpnu-doslo-k-vymene-prvniho-a-druheho-mista.aspx>

Hypoteční banka (2015). *Hypoteční banka slaví 20 let existence*. Dostupné 2. 3. 2020 z <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/hypotecni-banka-slavi-dvacet-let-existence/>

Hypoteční banka (2015). *Výroční zpráva za rok 2015*. Dostupné 2. 3. 2020 z https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1289/hb_vz_2015.pdf

Hypoteční banka (2016). *Výroční zpráva 2016*. Dostupné 2. 3. 2020 z https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1491/hb_vz2016_cz_we b.pdf

Hypoteční banka (2017). *Výroční zpráva 2017*. Dostupné 2. 3. 2020 z https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1624/hb_vz2017_14.pdf

Hypoteční banka (2018). *Výroční zpráva 2018*. Dostupné 2. 3. 2020 z https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1727/hb_vz2018.pdf

Hypoteční banka (2019). *Výroční zpráva 2019*. Dostupné 2. 3. 2020 z https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1779/vyrocní_zprava_hypotecni_banka_2019.pdf

Hypoteky.cz (2016). *Druhy hypoték*. Dostupné 2. 8. 2020. z <http://hypoteka-hypoteky.cz/druhy-hypotek/>

ChytryHonzacz (2019). *Předčasné splacení hypotéky – všechny 4 možnosti*. Dostupné 29. 10. 2020 z <https://www.chytryhonza.cz/predcasne-splaceni-hypoteky-vsechny-4-moznosti>

Kalabis, Z., (2012). *Bankovníctví: Základy bankovníctví*. Praha, Česko: BizBooks

Lochmannová, A., (2018). *Bankovníctví*. Prostějov, Česko: Computer Media s. r. o.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty*. Dostupné 26. 9. 2020 z [https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-\(1\)](https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-(1))

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2019). *Vybrané údaje o bydlení 2018 (červen 2019)*. Dostupné 27. 9. 2020 z <https://mmr.cz/getmedia/8f6f0e6c-1b30-4fe4-a5ad-61faf301c78f/VUoB-online-verze-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

Moneta. *Co je RPSN u hypotéky?* Dostupné 18. 10. 2020 z <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-rpsn-u-hypoteky>

Radová, J., Dvořák P., & Málek, J. (2013). *Finanční matematika pro každého*. (8. vyd.). Praha, Česko: GRADA

Raiffeisenbank. *Seznamte se s Raiffeisenbank a.s.* Dostupné 2. 3. 2020 z <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>

Raiffeisenbank (2015). *Výroční zpráva 2015*. Dostupné 2. 3. 2020 z <https://www.rb.cz/attachments/vyrocnizpravy/vz-rb-15-cz.pdf>

Raiffeisenbank (2016). *Výroční zpráva 2016*. Dostupné 2. 3. 2020 z <https://www.rb.cz/attachments/vyrocnizpravy/vz-rb-16-cz.pdf>

Raiffeisenbank (2017). *Výroční zpráva 2017*. Dostupné 2. 3. 2020 z <https://www.rb.cz/attachments/vyrocnizpravy/vz-rb-17-cz.pdf>

Raiffeisenbank (2018). *Výroční zpráva 2018*. Dostupné 2. 3. 2020 z <https://www.rb.cz/attachments/vyrocnizpravy/vz-rb-18-cz.pdf>

Raiffeisenbank (2019). *Výroční zpráva 2019*. Dostupné 2. 3. 2020 z <https://www.rb.cz/attachments/vyrocnizpravy/vz-rb-19-cz.pdf>

Rysková, S. (2012). *Průvodce refinancováním hypotéky*. Dostupné 28. 10. 2020 z <https://www.penize.cz/hypoteky/235473-pruvodce-refinancovanim-hypoteky>

Syrouček V., & Sabotínov V. & kol. (2018). *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. Praha, Česko: C.H.Beck

Šoba, O. (2008). *Zdanění výnosů z hypotečních listů a ostatních dluhopisů*. Dostupné 10. 10. 2020 z <https://finexpert.e15.cz/zdaneni-vynosu-z-hypotecnich-zastavnich-listu-a-ostatnich-dluhopisu>

Vrabec, P. (2018). *Poradna: Vyřizování hypotečního úvěru krok za krokem*. Dostupné 13. 8. 2020 z <https://ekonomickymagazin.cz/2018/01/poradna-vyrizeni-hypotecniho-uveru-krok-za-krokem/>

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

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

Zákony pro lidi (2020). *Zákon č. 586/1992 Sb.* Dostupné 10. 10. 2020 z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>

Seznam tabulek

Tab. 1: Rozvaha obchodní banky	9
Tab. 2: Výše státní podpory s ohledem na průměrnou sazbu úroku.....	27
Tab. 3: Žebříček hypoték v srpnu 2020	31
Tab. 4: Objemy portfolií hypoték u vybraných bank (v mld. Kč).....	38
Tab. 5: Poplatky u jednotlivých bank k 1. 2. 2021	41
Tab. 6: Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny k 1. 2. 2021	43
Tab. 7: Kalkulace celkových nákladů a splnění požadavků u České spořitelny	44
Tab. 8: Nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky k 1. 2. 2021	45
Tab. 9: Kalkulace nákladů a splnění požadavků u Hypoteční banky	46
Tab. 10: Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank k 1. 2. 2021	47
Tab. 11: Kalkulace nákladů a splnění požadavků u Raiffeisenbank	48
Tab. 12: Celkové náklady vybraných jednotlivých bank (v Kč) na 30 let	49

Seznam zkratek

CBCB – Bankovní registr clientských informací

ČBA – Česká bankovní asociace

ČNB – Česká národní banka

DSTI – Debt Service to Income – procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr

DTI – Debt to Income – poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu

ESIP – Evropský standardizovaný informační přehled

HZL – Hypoteční zástavní listy

LTV – Loan to value – poměr mezi výší úvěru a odhadní cenou nemovitosti

PRIBOR – Prague InterBank Offered Rate – pražská mezibankovní úvěrová sazba

RPSN – roční procentní sazba nákladů

Abstrakt

Roubalová, M. (2021). *Hypoteční produkty bank v České republice* (Bakalářská práce), Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česko.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, hypoteční produkty, hypotéka, úvěr, banka, bankovní instituce

Tato bakalářská práce je zaměřena na problematiku týkající se hypotečních úvěrů v České republice. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V první části jsou vysvětleny obchody banky a úvěry, které banky provádí. Následuje část, která se zaměřuje na základní pojmy z oblasti hypotečního úvěrování a teorii hypotečních úvěrů, se kterými by měl být žadatel o hypotéku seznámen. Závěr této teoretické části se věnuje současnému hypotečnímu trhu, který se změnil v důsledku pandemie Covid-19. Poté navazuje praktická část s popisem vybraných bankovních institucí a jejich hypotečních produktů. Byl vytvořen modelový příklad, který odpovídá jednotlivým nabídkám hypotečních úvěrů, zhodnocen a následně byl doporučen žadatelům vhodný hypoteční úvěr.

Abstract

Roubalová, M. (2021). *Mortgage products of banks in the Czech republic* (Bachelor Thesis). University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

Key words: mortgage loan, mortgage product, mortgage, loan, bank, bank institution

This bachelors thesis is focused on the issue of mortgages loans in the Czech Republic. Thesis is divided into theoretical and practical part. In the first part there are explained bank's transactions and the loans that banks perform. The following part is dedicated to basic concepts of mortgage loans and the theory of mortgage, which the mortgage applicant should have know. The conclusion of this theoretical part is focused on the current mortgage market, which has changed as a result of the pandemic Covid-19. Then follows a practical part with a description of selected banking institutions and their mortgage products. It was created a model example, which corresponds to individual offers of mortgage loans, evaluated and subsequently a suitable mortgage loan was recommended to applicants.