

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**FAKULTA EKONOMICKÁ**

**Bakalářská práce**

**Hypoteční trh České republiky**

**Mortgage market of the Czech Republic**

**Daniela Tomanová**

**Plzeň 2024**

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

*„Hypoteční trh České republiky“*

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

Plzeň dne 20. 4. 2024

v. r. *Daniela Tomanová*

## **Zásady pro vypracování práce**

1. Vytvořte úvod do dané problematiky, definujte cíl a metodiku řešení.
2. Charakterizujte hypoteční trh České republiky, popište jeho historii, vysvětlete základní pojmy a popište kritéria, která jsou důležitá při výběru úvěru.
3. Na konkrétním modelovém příkladě popište způsoby čerpání hypotečních úvěrů.
4. Shrňte řešenou problematiku a odhadněte možný budoucí vývoj.

## **Studijní program**

Podniková ekonomika a management

## **Poděkování**

Touto cestou bych ráda poděkovala své vedoucí práce bakalářské práce, Ing. Janě Šturcové Ph.D., za její pomoc, ochotu, odborné rady a připomínky, věnovaný čas a trpělivost.

# Obsah

<b>ÚVOD</b>	<b>6</b>
<b>CÍL A METODIKA PRÁCE</b>	<b>7</b>
<b>1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR</b>	<b>8</b>
1.1 HISTORIE HYPOTEČNÍHO TRHU	9
1.2 VÝHODY A NEVÝHODY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	11
1.3 DRUHY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	11
1.3.1 Členění hypotečního úvěru dle účelu	12
1.3.2 Členění hypotečního úvěru dle typu splácení	13
1.3.3 Členění hypotečního trhu dle typu úročení	13
1.4 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LIST	14
1.5 DOBA FIXACE A SPLATNOSTI	15
1.6 ÚROK, ÚROKOVÁ SAZBA	15
1.7 RPSN	16
1.8 ÚVĚROVÉ UKAZATELE DLE ČNB	17
1.8.1 LTV	18
1.9 REFINANCOVÁNÍ	18
1.10 PODMÍNKY PRO ZÍSKÁNÍ	20
1.11 POSTUP SJEDNÁVÁNÍ HYPOTÉKY	22
1.12 ZPŮSOB PRŮBĚŽNÉHO SPLÁCENÍ ÚVĚRU A ZÁNİK ÚVĚROVÉ SMLOUVY	24
1.13 POJIŠTĚNÍ SOUVISEJÍCÍ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	27
1.13.1 Pojištění nemovitosti	27
1.13.2 Pojištění schopnosti splácet	28
1.13.3 Životní pojištění	28
<b>2 HYPOTEČNÍ TRH ČESKÉ REPUBLIKY AKTUÁLNĚ</b>	<b>30</b>
<b>3 MODELOVÝ PŘÍKLAD</b>	<b>31</b>
3.1 ČESKÁ SPOŘITELNA	32
3.2 ČSOB	36
3.3 MONETA MONEY BANK	40
3.4 KOMERČNÍ BANKA	43
3.5 RAIFFEISENBANK	47
3.6 POROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ U VYBRANÝCH BANK	50
<b>ZÁVĚR</b>	<b>52</b>

<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>54</b>
<b>SEZNAM TABULEK .....</b>	<b>61</b>
<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>62</b>

# Úvod

Hypoteční úvěr je jeden ze základních finančních úvěrových produktů, které si klient může v bance sjednat. Tento oblíbený produkt spouště lidem umožňuje financování vysněné koupě nemovitosti, která představuje významnou životní investici. Hypoteční úvěr je jeden z nejstarších úvěrů a obvykle byl poskytován na koupi nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci, výstavbu a na podobné účely. V poslední době se však často poskytuje i tzv. americká hypotéka, která je neúčelová, ale také zajištěná nemovitostí. Vlastní bydlení pro mnoho lidí představuje pocit jistoty. Pocit nejistoty naopak může vyvolat splácení úvěru či měnící se úroková sazba. V České republice jsou hypoteční úvěry oblíbeným bankovními produkty a jsou podporovány státem například v podobě odpočtu úroků z úvěru v daňovém přiznání. V posledních letech se hypoteční trh dynamicky vyvíjí, mění se objem poskytnutých hypoték i jejich úroková sazba.

Na českém trhu se vyskytuje mnoho institucí, které poskytují hypoteční úvěry a pro některé klienty může být složité vyznat se v jejich výhodnosti a která varianta je pro koho výhodná. Proto je důležité znát alespoň základní pojmy související s úvěry.

Práce bude rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické. V teoretické části bude nastíněna historie hypotečního trhu, výhody nevýhody hypotečního úvěru, druhy hypotečních úvěrů a základní pojmy spojené s hypotečním trhem, jako například zástavní list, doba fixace, splatnost hypotéky, úroková sazba, RPSN. Dále zde bude představen postup sjednávání hypoték, způsob splácení, tzv. refinancování a pojištění související s hypotečním úvěrem.

V praktické části, která je rozdělena na dvě části, bude popsán aktuální hypoteční trh, průměrné sazby a průměrná výše splátky hypoték. V druhé části budou představeny banky působící na českém trhu, kterými jsou Česká spořitelna, ČSOB, MONETA Money Bank a Raiffeisenbank. Budou zde sestaveny umořovací plány, které zahrnují výši splátek, úrok i úmor. Dále budou uvedeny poplatky, které s hypotečními úvěry souvisí a mohou změnit výhodnost hypoték, a zejména podmínky úvěrů.

Přínos této bakalářské práce spočívá v tom, že poskytuje ucelený přehled o hypotečním trhu v České republice a srovnává nabídky hypotečních úvěrů u vybraných bank a doporučí nejvýhodnější hypoteční úvěr pro fiktivního žadatele.

# **Cíl a metodika práce**

## **Cíl práce**

Hlavním cílem bakalářské práce bude na základě teoretických znalostí analyzovat nabídku hypotečních úvěrů na českém trhu a srovnat jejich nabídky na modelovém příkladu a vybrat tu nejvýhodnější. Dílčím cílem bude představit banky a jejich hypoteční produkty.

## **Metodika práce**

Tato práce se komplexně zaměří na hypoteční trh a hypoteční úvěry s cílem vybrat nejvhodnější hypoteční úvěr pro klienta. Práce bude sepsána na základě teoretických pramenů. Mezi použité prameny bude patřit odborná literatura, elektronické zdroje a zákony. V teoretická části budou uvedeny základní informace o hypotečním trhu a hypotékách. Praktická část se bude opírat o aktuálních data dostupná z internetových stránek uvedených bank a bude zde představen konkrétní model, který porovná výhodnost jednotlivých hypotečních úvěrů u vybraných známých českých bank. Dále zde budou uvedeny základní informace o průměrné úrokové sazbě, bankách a budou vypočteny konkrétní umořovací plány, ve kterých budou spočteny splátky, úrok i úmor. Poté úvěry budou zhodnoceny a vybrán ten nejvýhodnější hypoteční úvěr pro fiktivního žadatele.

# 1 Hypoteční úvěr

Zákon o dluhopisech číslo 190/2004 Sbírky uvádí, že hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva (zákon č. 190/2004 Sb., 2023).

Hypoteční úvěr je většinou spojován s financováním bytových potřeb příjemce úvěru, ale může být využíván i podnikatelskou sférou. Doba splatnosti se průměrně pohybuje mezi 10 až 20 lety, ale může to být méně i více let. Hypoteční úvěr je poskytován na nemovitosti i výstavbu nemovitostí a úvěrová částka často odpovídá 70 % ceny nemovitosti (Šenkýřová a kol., 2010).

Nejčastěji používaná klasifikace trhu a důležitá i pro hypoteční trh je klasifikace na peněžní a kapitálový trh, kdy kritériem je doba splatnosti obchodovaných finančních dokumentů. Peněžní trh představuje trh s krátkodobými úvěry a finančními nástroji, jejichž doba splatnosti je kratší než 1 rok. Zatímco kapitálový trh, do kterého se řadí hypoteční trh, je definován jako trh s dlouhodobými úvěry a finančními nástroji, jejichž doba splatnosti je delší než 1 rok. V některých případech je trh členěn dle lhůty splatnosti na trh střednědobý a dlouhodobý. Za střednědobé úvěry považujeme úvěry se splatností od 1 roku do 4-7 let a dlouhodobý úvěr s lhůtou delší než 4-7 let nebo finanční dokumenty, které nemají lhůtu splatnosti stanovenou (Polouček a kol., 2009).

Jedním z možných členění kapitálového trhu je na trh s dlouhodobými úvěry a trh s dlouhodobými cennými papíry. Dle nástrojů je možné členit trh na akciový a dluhový. Na akciovém se obchoduje s akciemi a na dluhovém trhu se obchoduje s dluhovými instrumenty. Za dlouhodobé cenné papíry se považují investiční cenné papíry, cenné papíry, kolektivní investování, krátkodobé finanční nástroje a také finanční deriváty neboli swapy, opce, futures a forwardy. Jedním z cenných papírů je hypoteční zástavní list, který bude více přestaven v kapitole 1. 4 (Lochmannová, 2018).

Dlouhodobé úvěry jsou poskytovány zpravidla obchodními bankami nebo jinými finančními institucemi. Vzhledem k jejich dlouhodobé povaze a většímu objemu zapůjčených prostředků jsou úvěry obvykle zajištěny reálným majetkem dlužníka. Právě hypoteční úvěr představuje dlouhodobý úvěr, u kterého se ručí nemovitostí (Lochmannová, 2018).



Hypoteční úvěry mohou nabízet univerzální banky, které nabízí škálu bankovních produktů a služeb včetně obchodování s cennými papíry. Tyto banky běžně přijímají vklady, poskytují úvěry, zprostředkovávají platební styk, umožňují emisní obchod, obchod s cennými papíry a mnoho dalšího. Velké univerzální banky často mají širokou pobočkovou síť a zakládají dceřiné společnosti, které se specializují na speciální produkty. Příkladem těchto produktů může být hypoteční úvěr, stavební spoření či jiné produkty (Šenkýřová a kol., 2010).

Další z možností, kde lze získat hypoteční úvěr je u specializované banky tzv. hypoteční banky. Specializované banky mohou poskytnout uživatelům kvalitnější a také levnější služby, jelikož díky specializaci na užší sortiment jsou schopny dosáhnout úspory nákladů. Nevýhodou pro specializované banky je však vyšší riziko úpadku a nižší konkurenceschopnost. Za hypoteční banky lze považovat ty banky, které mají licenci na poskytování hypotečních úvěrů a emisi hypotečních zástavních listů (Šenkýřová a kol., 2010).

Hypoteční úvěry jsou nejméně rizikové produkty bank kvůli zmíněnému zástavnímu právu k nemovitostem především proto, že když dlužník není schopen dluh splácet, banka může uspokojit své nároky výtěžkem z prodeje zastavené nemovitosti. Hypoteční zástava má přednost před jinými zástavními právy. Bezpečnost hypotečního úvěru je závislá i na legislativě. Právě z hlediska bezpečnosti je ve většině zemí považována za bezpečnou výši krytí hypotečních úvěrů hranice mezi 60-80 % obvyklé ceny nemovitosti, avšak ocenění může být velkým problémem, zejména v odhadovaném vývoji ceny nemovitosti (Polouček, 2009).

## **1.1 Historie hypotečního trhu**

V českých zemích se banky objevovaly až na počátku 19. století, kdy v roce 1825 byla založena Česká spořitelna v Praze. V roce 1865 vznikla Hypoteční banka království českého a o tři roky později zahájila svou činnost Živnostenská banka pro Čechy a Moravu. Od 50. let 19. století začaly spořitelny a úvěrová družstva poskytovat malé úvěry. V roce 1883 mohli lidé začít využívat služeb Poštovního spořitelního ústavu. Ústřední bankou celé úvěrové soustavy českých zemích se stala v roce 1890 Zemská banka Království českého. Prvního dubna 1926 zahájila svoji činnost Národní banka československá. Funkce této banky byly specifikovány v zákoně a měla výhradní právo vydávat bankovky a udržovat směnný kurs k zahraničním měnám (Kantnerová, 2016).

Po válce v roce 1945 byly velké akciové banky převedeny na národní podniky a roku 1948 došlo k centralizaci bank poskytujících služby provozního úvěrování. Únoru 1948 zůstala na území Česka jedna banka a druhá na území Slovenska. V roce 1950 ze zákona vznikla Státní banka československá po vzoru Sovětského svazu a převzala funkce centrální banky, banky provozního úvěrování, a i veškeré zúčtovací a platební styky. Poté vznikly Československá obchodní banka, a. s., a Česká státní spořitelna a Slovenská státní spořitelna (Kantnerová, 2016).

Spolu s 90. léty 20. století přišel rozvoj komerčních bankovních soustav a s tím také problémy s návratností poskytnutých úvěrů. Rok 1993 přinesl změny a posuny. Rozpadem Československa vznikla Česká národní banka a také nová česká měna. Zavedly se stavební spořitelny, zvýšil se minimální kapitál bank, korporativní pojištění vkladů, zavedení hypotečního bankovníctví, které mělo podporovat stavbu nemovitostí, a zavedení instituce spořitelních a úvěrových družstev (Kantnerová, 2016).

V roce 1990 zákon o dluhopisech vymezil hypoteční zástavní list i hypoteční úvěr, k praktickému rozvoji však nedošlo. Problém byl v nedostatečně upraveném zástavním právu a způsobu jeho realizace, neexistenci státní podpory, což znamenalo tehdy jejich praktickou nedostupnost kvůli vysokým tržním úrokovým sazbám, a i vysoké úrokové sazbě z hypotečních úvěrů. Nerozvinutý kapitálový trh také ztěžoval emisi hypotečních zástavních listů. Rozvoj nastal tedy až v roce 1995, čemuž pomohla novela pěti zákonů, která vytvořila legislativní podmínky hypotečního bankovníctví (Dvořák, 2005).

V roce 2001 zaznamenaly banky významný nárůst poskytnutých hypotečních úvěrů zejména proto, že 80 % českých domácností chtělo změnit kvalitu svého života, především bydlení, a také k tomu významně přispěl pokles úrokových sazeb a rostoucí nabídka produktů hypotečního bankovníctví v České republice. Přibližně 65 % úvěrů na bydlení představuje hypoteční úvěr, který je zcela zajištěný nemovitostí. Koncem roku 2007 dlužníci nespláceli pouze 1,2 % úvěrů, i to potvrzuje, že hypoteční úvěr klienti nesplácejí jen ve výjimečných situacích, a tak se jedná o jeden z nejbezpečnějších úvěrů (Polouček, 2009).

Zadlužením hypotékami patří naše republika k zemím s nejnižším zadlužením a doba splatnosti hypotečních úvěrů se pohybuje od 5 až do 30 let. Markantně se také zvýšil podíl hypotečních úvěrů, které jsou kryty emisemi hypotečních zástavních listů. Tento skok se pohybuje od roku 2000 kolem 30-40 %. Banky mají přebytky likvidity a zdrojů obecně

a tím nevnímají tlak na získávání zdrojů emisemi hypotečních zástavních listů. Legislativa České republiky ani nevyžaduje emisi hypotečních zástavních listů jako jediný zdroj financování hypotečních úvěrů (Polouček, 2009).

## **1.2 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru**

Před rozhodnutím vzít si hypoteční úvěr je důležité si uvědomit si, že hypoteční úvěr je dlouhodobý závazek, kterým se dlužník zavazuje platit splátky často téměř celý život. Proto je potřeba důkladně promyslet a zvážit schopnost splácet. Vlastník nemovitost, může dělat libovolné úpravy, postupně si bydlení vylepšovat a není nijak omezen zákazy pronajímatele. Další nespornou výhodou je, že nemovitosti obvykle neztrácejí na hodnotě a dá se tím i vydělat, oproti některým movitým věcem, jako například koupi auta (Papoušek, 2017).

Vhodná hypotéka je pro občany, kteří nemají v plánu se stěhovat, ale naopak chtějí zůstat žít na jednom místě. Častá stěhování by vyžadovala větší starosti a výdaje oproti pronájmu, který je v tomto ohledu více flexibilní. Každoročně majitel nemovitosti musí zaplatit daň z nemovitých věcí, a to se splatností do 31. května (Papoušek, 2017).

Stejně jako u všech půjček platí, že se musí splatit půjčenou částku navýšenou o úroky. Úroky nejsou tak vysoké jako například u kreditní karty, ale sčítají se po dlouhou dobu. Kromě zadlužení je třeba vzít v úvahu také zajištění, které představuje možnou ztrátu domova, pokud byste nebyli schopni splácet. Koupě bytu domu či jiné nemovitosti vyžaduje počáteční úspory. Velikost hotovostního vkladu na nákup nemovitosti určuje výši hypotéky, kterou nám banka poskytne. Výše vkladu ovlivňuje výši úvěru, který je potřeba. Čím vyšší vklad, tím menší úvěr a s tím spojené i nižší úrokové platby. Na rozdíl od pronájmu při vlastnění nemovitosti musí majitel počítat se všemi náklady na celkovou údržbu. Což představuje mít dostatečný rozpočet zejména na neočekávané situace, jako například výměna rozbitého plynového kotle, problém se střechou, ale i očekávané situace (Heming, 2023).

## **1.3 Druhy hypotečních úvěrů**

Papoušek (2017) uvádí rozdělení úvěrů do několika kategorií. První z nich závisí na zástavě nemovitosti. Bez zastavení nemovitosti si zájemce bere půjčku. Při zastavení nemovitosti, ale použití peněz na jiný účel, než je nákup či rekonstrukce, se jedná o americkou hypotéku, která je podrobněji popsána v členění dle účelu (kapitola 1.3.1).

A poslední uvedené členění závisí na výši zálohy. Pokud zálohu žadatel nesloží, bere si 100% hypotéku a pokud zálohu složí, týká se ho běžná hypotéka či pro odvážlivce float hypotéka, která je vysvětlena v kapitole 1. 3. 3.

Hypoteční úvěry se však mohou dělit dle několika faktorů, jako například účelnosti, typu splácení, typu úročení a dalších.

### **1.3.1 Členění hypotečního úvěru dle účelu**

Při dělení dle účelu se rozlišují hypotéky účelové a neúčelové. Jak již napovídá název, hypotéka účelová je poskytnuta za určitým účelem, kterým je nejčastěji koupě či výstavba nemovitosti. Velkou výhodou je menší úroková sazba a možnost splácet delší dobu. V případě koupi nemovitosti stačí využití peněz doložit kupní smlouvou. Ve smlouvě se však klient musí zavázat, že peníze využije na konkrétní účel, a tak nemůže změnit své rozhodnutí (Hypoteční banka, 2023a).

Zatímco hypotéku neúčelovou neboli americkou hypotéku můžete použít na jakýkoliv účel. Zpravidla u americké hypotéky je vyšší úrok oproti hypotečnímu úvěru, ale menší než u běžných spotřebitelských úvěrů. Výhodou je bezesporu možné předčasné splacení, a to bez sankce (Skorkovská, 2023).

Stejně jako u hypotečního úvěru musí dlužník ručit nemovitostí a banky obvykle poskytují úvěr do výše 70 % hodnoty zastavené nemovitosti, horní hranice je zpravidla 5 000 000 Kč. Na hypotečním trh se také vyskytuje americká hypotéka bez dokládání příjmů, u které bývá poskytnut úvěr ale pouze do 50 % hodnoty zastavené nemovitosti. U americké hypotéky banka požaduje dostatečnou bonitu než úvěr schválí, proto je s tímto procesem spojené poměrně náročné papírování. Oproti klasickému hypotečnímu úvěru si klient nemůže odečíst úroky z daní ani když financuje přímo do bydlení (Skorkovská, 2023).

Pomyslný mezistupeň tvoří hypotéka australská. Tahle hypotéka kombinuje účelový i neúčelový hypoteční úvěr a u takové hypotéky platí, že čím více si klient půjčí, tím nižší dostane úrokovou sazbu. Často také nemusí platit poplatky za sjednání nebo vedení australské hypotéky (Šariková, 2020).

### **1.3.2 Členění hypotečního úvěru dle typu splácení**

Anuitní splácení představuje nejčastější typ splácení hypotečních úvěrů, které představuje splácení stále stejné anuitní splátky, ve které se ale mění poměr jistiny a úroku. Nejprve je více splácen úrok, ten se ale snižuje a jistina později tedy tvoří vyšší část splátky (Banky.cz, 2023b).

Hypotéka s progresivním splácením je způsob, při kterém na začátku dlužník hradí nižší splátku než na konci. Splátka se postupně každý rok navyšuje a klient musí hradit stále více ze svého příjmu (Banky.cz, 2023c).

Opakem je degresivní splácení, u kterého dochází k splácení nejvyšší částky na začátku úvěru a na konci smlouvy umožňuje snížit splátky nejvíce. Takový typ splácení určitě ocení ti, kteří potřebují vyšší splátky v prvním měsících z jakéhokoliv důvodu, ale důležité je myslet na obtížnost splácení v začátku (Hyponamíru, 2023a).

### **1.3.3 Členění hypotečního trhu dle typu úročení**

Dle úročení se rozlišují tři typy hypoték - hypotéka s odloženou splátkou jistiny, hypotéka s fixací úrokové sazby a hypoteční úvěr s plovoucí sazbou.

Hypotéka s odloženou splátkou jistiny je nazývána také jako „kombinovaná hypotéka“ a hlavním znakem je kombinace hypotečního úvěru a dalšího produktu, kterým může být například penzijní připojištění, stavební spoření a jiné produkty, které slouží k vytváření rezervy. Dlužník v tomto případě platí pouze úroky, nesplácí jistinu a spolu s tím spoří do druhého zvoleného produktu (Šaríková, 2020).

Hypotéka s fixací úrokové sazby poskytuje fixní úroky, které se nemění po předem sjednanou dobu, což může i nemusí být kladnou stránkou. Délku fixace si volí klient, avšak fixace ovlivňuje i výši splátek a tím i koncovou cenu úvěru. V České republice dlužníci nejčastěji volí fixaci na dobu pěti let (Hypoteční banka, 2023b).

„Float“ neboli plovoucí či variabilní hypotéka má úrokovou sazbu proměnlivou, což v praxi znamená, že kopíruje aktuální situaci na trhu a je určena na základě PRIBORU. PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate) určuje Česká národní banka podle aktuální situace na světových trzích. Tato plovoucí hypotéka je vhodná, pokud ekonomika stagnuje, ale ne pokud stoupá. Tato volba je však riskantní. Úrokovou sazbu vypočteme součtem PRIBORU a marže, kterou si nastaví banka (Papoušek, 2017).

## 1.4 Hypoteční zástavní list

Hypoteční zástavní list je dluhopis, který je vydaný bankou s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu hypotečních zástavních listů by měla plně pokrýt pohledávky z hypotečního úvěru (Polouček, 2009).

Tyto zvláštní druhy dluhopisů obsahují výslovné potvrzení emitenta v textu listiny, že závazky obsažené v dluhopisu jsou kryté hypotékami. Hypoteční zástavní list má tedy dvojí zajištění. Za proplacení ručí emitent svým jměním, ale jsou také jsou jištěny zastavenou nemovitostí dlužníka. Pro investory je to tedy vysoce bezpečná cesta k investování. Úroky jsou o dost nižší než u ostatních dluhopisů, ale kompenzuje to osvobození od daní z příjmů (Šenkýřová a kol., 2010).

Hypoteční zástavní list je jeden z nejbezpečnějších cenných papírů, a proto je vhodný pro konzervativní investory, kteří nemají velké zkušenosti s investováním a nechtějí podstupovat velké riziko. Jistota spočívá v krytí pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou ještě zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující nemovitosti. Dvojí zajištění představuje v podstatě stejnou jistotu jako u vkladní knížky či státních dluhopisů (Kantnerová, 2016).

Úrok je obvykle stanoven jako fixní, proto majitel zástavního listu dopředu ví, kolik bude činit výnos po celou dobu jeho trvání. Velkou výhodou je, že tento úrok je čistý, jelikož nepodléhá dani z příjmu jako například u termínovaných vkladů nebo vkladních knížek (Kantnerová, 2016).

Hypoteční zástavní list je upraven zákonem č. 190/2004 Sb., a lze ho zakoupit na vybraných pobočkách emitujících bank nebo na veřejných kapitálových trzích, kdy je potřeba mít s sebou občanský průkaz a případně výpis z majetkového účtu Střediska cenných papírů. Nákupní ceny jsou stanoveny podle vyhlášené úrokové sazby a situace na kapitálovém trhu a lze jej koupit za hotové peníze i převodem z účtu. Jelikož hypoteční zástavní list je obchodovatelný cenný papír, lze ho prodat i před lhůtou splatnosti a získat hotovost kdykoliv. K tomuto účelu slouží Burza cenných papírů Praha a nebo RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů. Informace o možném odkupu poskytují například pobočky bank nebo obchodník s cennými papíry (Kantnerová, 2016).

## 1.5 Doba fixace a splatnosti

Období fixace vyjadřuje dobu, po kterou platí dohodnutá výše úroku. Průměrná délka fixace se pohybuje mezi 3 až 5 lety. Například 5% úrok s fixací na 5 let vyjadřuje, že prvních pět let budete splácet svůj úvěr s touto sazbou a po pěti letech, kdy nastane konec fixační doby, Vám banka nabídne novou úrokovou sazbu na dalších pět let. Pokud Vám fixace skončí, můžete úvěr refinancovat a zařídit si tím lepší sazbu či dokonce hypotéku celou splatit bez sankcí. Fixační doba úvěru je spjata s poplatkem za předčasné splacení. Důvodů, proč splatit úvěr předčasně, může být několik, a to zejména v případě nečekaných událostí, které mohou zkomplikovat splacení úvěru (Papoušek, 2017).

Na konci fixace banka nabídne novou úrokovou sazbu, ale z hlediska splacení úvěru to znamená, že se mění výše splátky, výše zaplaceného úroku a tím i případné daňové odpočty. Růst úrokové sazby po skončení fixace je závislý zejména na době splacení úvěru a na době fixace. Právě po období fixace může banka úrokovou sazbu navýšit a docílit většího zisku, dlužník však nabídku přijmout nemusí a může zvolit jednu ze tří cest. Buď hypotéku celou splatit, na co většina klientů nemá dostatek financí nebo nabídku přijmout a pokračovat ve splácení s novou úrokovou sazbou nebo poslední možností je vzít si úvěr u jiné banky a splatit ten původní (Syrový, 2011).

Z hlediska výběru fixace je vhodné hodnotit výnos, likviditu a riziko, které představují tzv. „magický trojúhelník“. Výnos v tomto případě ukazuje, o kolik zaplatíme méně. Likvidita představuje pružnost nakládat s hypotékou a co vše si dovolit. Riziko tvoří míra nejistoty na plánování. Ideální hypotéka by samozřejmě byla levná, variabilní a s nízkými náklady. Všech tří parametrů se však těžko docílí a něco musí jít stranou. Z hlediska likvidity je vhodné volit krátkou dobu fixace, stejně tak jako z hlediska výnosů. Z hlediska rizika je však výhodnější volit dlouhou fixaci (Syrový, 2011).

## 1.6 Úrok, úroková sazba

Úrok obecně lze charakterizovat jako cenu peněz neboli cenu za zapůjčení peněz z pohledu dlužníka a odměnu za zapůjčení z pohledu věřitele. Výše úroku je udávána v peněžních jednotkách a je závislá především na úrokové sazbě, která představuje úrok ale vyjádřený v procentech z hodnoty kapitálu. Úroková sazba se vztahuje k určité délce časového období, zejména roční úroková sazba (p. a.), pololetní úroková sazba (p. s.), čtvrtletní úroková sazba (p. q.), měsíční úroková sazba (p. m.) a denní úroková

sazba (p. d.). Jednotlivé úrokové sazby lze převádět k různým časovým obdobím (Šoba & Širůček, 2017).

Úroková sazba se vždy může lišit v závislosti na několika faktorech, kterými může být účel úvěru, doba fixace, výše zajištění úvěru či bonita dlužníka. Hypoteční úvěry patří mezi úvěry, které mají nízké úrokové sazby. Hypoteční úroky jsou pro banky nejméně rizikové, proto je poskytují levněji. Mezi dražší úvěr se zařazuje americká hypotéka a za nejdražší se považují neúčelové úvěry. Délka fixace představuje pro dlužníky jistotu, po kterou se úrok nezmění, a proto čím vyšší jistotu daný člověk chce, tím jsou sazby pro vyšší fixaci dražší. Stejně tak i výše zajištění představuje pro banku jistotu, například pokud si klient půjčuje na nemovitost v hodnotě 3 milionů pouze 1 milion korun, banka má jistotu, že v případě nesplacení bude celá pohledávka zaplácena, oproti případu, kdy by si klient chtěl půjčit více. V některých případech k nižší úrokové sazbě může přispět i životní pojištění, kdy z hlediska banky je dlužník „kvalitnější“ (Srový, 2011).

Při výběru úvěru není však důležitá samotná úroková sazba. Zohlednit musí žadatel poplatky, které banka vyžaduje a zásadně mohou ovlivnit konečnou splacenou částku. Z toho důvodu je v zákoně definován pojem RPSN. U úvěru na bydlení se však používá i efektivní úrok, který má stejnou myšlenku (Srový, 2011).

## 1.7 RPSN

RPSN neboli roční procentní sazba nákladů představuje číselný údaj, který udává procentuální podíl z dlužné částky, který musí spotřebitel zaplatit za období jednoho roku v souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji spojenými s úvěrem. Spotřebitel si díky RPSN může vybrat lepší úvěr a vyhodnotit výhodnost či nevýhodnost úvěrů v nabídce bank (Kantnerová, 2016).

Banky zpravidla zveřejňují pouze úročení nebo výši splátek, ale problém nastává ve výši poplatcích, kterých je několik. Může se jednat o poplatky za vedení účtu, urgentní čerpání a další. Proto v roční procentuální sazbě nákladů musí být všechny úkony zahrnuté a vypočteme ji dle následujícího vzorce, který uvádí Kantnerová (2016). RPSN představuje X:

$$\sum_{k=1}^m C_k(1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-s_l} \quad (1)$$

kde: m - číslo posledního čerpání



$k$  – číslo čerpání

$C_k$  – částka čerpání  $k$

$T_k$  – interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následujícího čerpání, proto  $t_1=0$

$m'$  – číslo poslední splátky nebo platby poplatků

$l$  – číslo splátky nebo platby poplatků

$D_l$  – výše splátky nebo platby poplatků

$s_l$  – interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků

Kantnerová (2016) také uvádí, že částky placené oběma stranami v různých okamžicích nemusí být nutně stejné a nemusí být ani placeny ve stejných okamžicích a že počáteční datum představuje datum prvního čerpání. Časové intervaly, které se používají ve výpočtech se vyjadřují v letech nebo ve zlomcích roku, což v tomto případě znamená, že rok má 365 dní (366 u přestupného roku), 52 týdnů a 12 stejně dlouhých měsíců. Měsíc tedy má 30,41666 dní, což plynu podílu 365 dní a 12 měsíců, a to bez ohledu, jestli je či není přestupný rok. Výsledek výpočtu se uvádí s přesností na nejméně jedno desetinné místo a je-li hodnota číslice na následujícím desetinném místě větší nebo rovna pěti, zaokrouhluje se hodnota číslice na příslušném desetinném místě o jednu nahoru.

## 1.8 Úvěrové ukazatele dle ČNB

Novela zákona č. 6/1993, o České národní bance poskytla pravomoc ČNB stanovovat horní hranice ukazatelů LTV, DTI a DSTI. Novela zákona proběhla v druhé polovině roku 2021, kdy ČNB usilovala zejména o péči o finanční stabilitu a právní závaznost dodržování limitů ukazatelů slouží pro zajištění rovných podmínek na trhu. V červenci 2023 došlo ke zrušení horní hranice DSTI. Anglická zkratka „debt service to income“ představovala výši měsíční splátky dluhu vůči čistému měsíčnímu příjmu žadatele. Tedy šlo o poměr mezi celkovou výší všech měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr (ČNB, 2023b).

Debt to income neboli DTI představovalo poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. V roce 2023 byla výše DTI na hodnotě 8,5 a pro žadatele mladší 36 let na úrovni 9,5 s úvěrem určeným k financování pořízení

obytné nemovitosti k vlastnímu bydlení. V roce 2024 došlo však také k jeho deaktivaci. Ukazatele DTI a DSTI byly pouze deaktivovány, a tak ČNB může dle situace na trhu ukazatele opět aktivovat. (ČNB, 2023c).

### **1.8.1 LTV**

LTV neboli „loan to value“ je poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti. Dříve existovaly i stoprocentní hypotéky, u kterých bylo možné nemít našetřenou ani korunu a stejně získat úvěr, to však dnes již možné není. Pokud se klient dostane na nižší LTV, může získat atraktivnější úrokovou sazbu a tím i nižší měsíční splátky. U americké hypotéky je strop na hodnotě 70 % hodnoty nemovitosti z důvodu, že americká hypotéka je neúčelová a klient banku nemusí informovat o použití poskytnutých finančních prostředcích (MONETA Money Bank, 2023b).

U klasického hypotečního úvěru je maximální výše LTV na hranici 80 %, respektive 90 % pro žadatele mladší 36 let s úvěrem určeným k financování pořízení obytné nemovitosti k vlastnímu bydlení (ČNB, 2023a).

Pokud si klient starší 36 let chce vzít hypoteční úvěru na nemovitost, jehož odhadní cena byla 6 000 000 milionů korun, minimální LTV je 80 %. Výše našetřených hotových peněz musí být tedy nejméně 1 200 000 Kč a hypoteční úvěr ve výši 4 800 000 Kč. U osoby mladší 36 let a LTV 90 % by se tyto částky změnilly na 600 000 Kč v hotovosti poskytnutých na koupi a 5 400 000 Kč výši úvěru (Komerční banka, 2023).

Cenu nemovitosti při novém hypotečním úvěru stanovuje vždy bankou pověřený odhadce nemovitosti. V některých případech si klient může vybrat odhadce ze seznamu poskytnutém bankou nebo některé banky nabízejí odhad na dálku, při kterém odhadce vychází z doložených fotografií a údajích o nemovitosti a tzv. cenových map (Novinky.cz, 2013).

## **1.9 Refinancování**

Dle Papouška (2017) mezi sjednáním nové hypotéky a refinancováním není až na jednu malou drobnost žádný rozdíl. Odlišností je změna vlastníka, která u refinancování neproběhne. Jinak se dá říci, že refinancování znamená novou hypotéku. Refinancování tedy lze označit za nový úvěr u nové banky. Pokud by se jednalo o nový úvěr u stávající banky, jednalo by se o refixaci. Důležitým faktorem je pohlídat si dobu fixace.

Důvodem pro refinancování rozhodně nebude zvýšení poplatků, ale naopak snížení nákladů. Tím, že starou hypotéku změňte za hypotéku s nižší úrokovou sazbou, rozhodně ušetříte a nemusí to být malá částka, může se jednat i o deseti tisíce. Refinancovat hypotéku můžete chtít i z důvodu nedostatku financí, kdy budete potřebovat snížit splátky a prodloužit si dobu splácení. Výhodou refinancování může být i získání dodatečných financí, jelikož existují hypotéky, které k úvěru poskytují i bezúčelovou půjčku, která se může hodit k rekonstrukci nebo koupi nějaké věci. A v neposlední řadě se může jednat o čistě lidské hledisko, kdy nám jiná banka přijde více přátelská (Papoušek, 2017).

Nikdo o klienta přijít nechce, ani banka o svého dlužníka. Banky občas dělají problémy, a proto počet refinancování v České republice se snížil. Odmítají odstranit plombu na zástavu nemovitosti či nechtějí vydat ocenění nemovitosti, které si klient kolikrát i zaplatil. Pro finanční poradce je ale refinancování přínosné, pro ně refinancování znamená nový produkt a tím i provizi (Papoušek, 2017).

Papoušek (2017) uvádí, že je velmi důležité začít refinancování řešit včas před koncem fixačního období, nejméně alespoň 6 měsíců před, ale ideálně až rok dopředu. Banky motivují své zákazníky negativně, ale i pozitivně. Například nabízejí, že sníží úrok či dokonce dorovnájí nabídku konkurence, někdy mohou vstupní poplatky převýšit nižší úroky.

Při refinancování hypotéky si nejprve vyžádejte nové podmínky od stávající banky, poté srovnajte nabídky na hypotečním trhu a požádejte o potvrzení o zůstatku úvěru, jelikož bez toho se neobejdete při oslovování jiných bank kvůli refinancování. Jiným bankám, které Vás zaujaly, předložte potvrzení a požádejte o konkrétní kalkulaci včetně dalších poplatků a povinností. Poté zkuste vyjednat lepší podmínky nebo minimálně identické podmínky u své banky, můžete jim předložit i návrhy z jiných bank. Pokud Vám nabídne stejné či lepší podmínky je vhodné i ní zůstat, pokud ne, vyříd'te si u stávající banky potřebné dokumenty k refinancování u jiné banky. Mezi ty patří vyčíslení zůstatku úvěru, souhlas k přistoupení nové banky k zastavované nemovitosti, příslib k vymazání zástavního práva k nemovitosti a zrušení vinkulace a také ohlaste mimořádnou splátku hypotéky, kterou uhradíte zbytek úvěru (Frenkee.cz, 2023a).

Samotný proces vyřizování přechodu hypotéky k nové bance zahrnuje žádost o úvěr, dodání potřebných dokument včetně odhadu nemovitosti, podání zástavní smlouvy na katastr nemovitostí, potvrzení vinkulace pojištění nemovitosti od pojišť'ovny, podepsání

úvěrové smlouvy a požádání o čerpání úvěru na splacení původní hypotéky. Důležité je zkontrolovat, zda banka skutečně požádala o vymazání zástavního práva z katastru nemovitostí, což by měla udělat do 30 dnů od chvíle, kdy jste jí úvěr splatili. V některých případech je možné, že dostanete plnou moc k vyřízení. (Frenkee.cz, 2023a).

Potřebné dokumenty se liší dle bank, které mají své interní předpisy, ale mohou požadovat například následující: 2 doklady totožnosti, úvěrovou smlouvu se stávající bankou, zástavní smlouvu, nabývací titul k nemovitosti, kopii katastrální mapy, potvrzení příjmů od zaměstnavatele, výpis z katastru nemovitostí, potvrzení o zůstatku úvěru, číslo účtu pro splacení úvěru, datum předčasného splacení původního úvěru, souhlas původní banky s přistoupením nové banky k zástavě nemovitosti, příslib původní banky o vymazání zástavního práva z katastru nemovitostí, příslib původní banky o devinkulaci, fotky interiéru i exteriéru nemovitosti a odhad nemovitosti původní i nový (Frenkee.cz, 2023a).

## **1.10 Podmínky pro získání**

Dříve nebyly podmínky pro získání hypotéky tak složité jako dnes. Například stačilo mít dostatečný příjem a banka poskytla klientovi i 100% hypotéku. Podmínky se stále mění, k poslední změně došlo v dubnu 2020, kdy Česká národní banka zmírnila některé požadavky jako reakci na opatření české vlády boji s koronavirovou epidemií. Následujících sedm podmínek je potřeba splnit u všech bank (Banky.cz, 2023a).

Minimální věková hranice pro získání je věk dospělosti, tedy 18 let. Horní hranice stanovena není, avšak platí, že pro získání hypotéky mají nejlepší podmínky lidé v aktivním věku. Proto občané pobírající starobní důchod velkou šanci na získání hypotéky nemají. Každý, kdo si chce vzít úvěr musí počítat s délkou splácení, obvykle musí být splacen do 67 let nebo výjimečně do 70 let (Banky.cz, 2023a).

Příjem musíte mít dostatečně velký, abyste zvládli hypotéku splácet. Konkrétní číslo stanovené není, vše se odvíjí od výše hypotéky, době splatnosti, úrokové sazby a dalších kritérií. Dle ČNB výše splátky nesmí překročit 50 % čistého měsíčního příjmu, zároveň ale není důležité řešit poměr celkové výše dluhu vůči příjmu. Do příjmů uznávaných bankami se řadí mzda ze zaměstnání, příjmy z podnikání, různé druhy důchodů (starobní, invalidní, vdovský či sirotčí), příjmy ze současného i budoucího pronájmu, rodičovský příspěvek, výživné na dítě, výsluhový příspěvek, diety, odměna pěstouna, renta a další příjmy. S dohodou o provedení práce i s dohodou o pracovní činnosti už tomu tak u řady

bank není. Zaměstnanci musí přikládat potvrzení o výši příjmů a podnikatelé daňové přiznání zpravidla za dva roky (Banky.cz, 2023a).

Bonita představuje bankovní hodnocení o tom, zda dokážete hypotéku splácet bez problémů. Ověřit si ji může klient u banky nebo hypotečního poradce. Důležité pro banku jsou příjmy, záznamy v registru dlužníků, ale i další aktuální půjčky. Někomu může uškodit i zřízený kontokorent či kreditní karta, které žadatel ani nevyužívá. Pro banky to představuje riziko, že by tyto produkty žadatel mohl začít využívat (Banky.cz, 2023a).

V registru dlužníků samozřejmě žadatel nesmí mít žádné větší záznamy za posledních 3 až 5 let, banky to vždy kontrolují. Menší záznamy nemusí ovlivnit, zda bankovní instituce úvěr poskytnou, ale podmínkou může být vyšší úrok. Ale exekuce či insolvence představují velkou překážku, která obejít nejde (Banky.cz, 2023a).

V České republice se nesplácení dluhů věnují čtyři registry a dva rejstříky. Jedná se o BRKI (Bankovní registr klientských informací), NRKI (Nebankovní registr klientských informací) a REPI (Registr platebních informací), které jsou provozovány společností Czech Credit Bureau, která sdružuje banky, nebankovní společnosti a další platící členy, kteří ze zákona buď musejí nebo chtějí mít přístup do registrů. Dalším registrem je SOLUS (Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům), který je pod zájmovým sdružením právnických osob se stejným názvem (Retteová, 2021).

System BRKI shromažďuje informace o úvěrové historii jednotlivců i firem. Umožňuje bankám nahlédnout a získat informace o všech úvěrech z minulosti i současnosti a tím zjistit spolehlivost klienta. Kromě údajích o úvěrech, údajích o platební morálce jsou zde vedeny i osobní údaje mezi. Které patří jméno, datum narození, adresa a identifikační číslo (Banky.cz, 2023e).

NRKI není povinné, informace nemusejí být nebankovní společností využívány. REPI je registr pro všechny společnosti, které pravidelně přijímají platby od zákazníků, ať už se jedná o telekomunikaci, energie, prodej na splátky a další. Stejně jako NRKI není povinný. SOLUS je určený pouze pro záznamy o problémech se splácením (Retteová, 2021).

Mezi dva rejstříky patří CEE (Centrální evidence exekucí) a ISIR (Insolvenční rejstřík). CEE slouží pro evidenci údajů o konkrétních exekučních řízeních, spravován je Exekutorskou komorou ČR a jsou tu záznamy o exekucích na plat, exekucích na účet a o exekucích mobilárních. ISIR vede záznamy o dlužnících, proti kterým bylo zahájeno

insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a vedou ho rejstříkové krajské soudy (Retteová, 2021).

Všechny rejstříky i registry jsou veřejné, což znamená, že do nich může nahlédnout i veřejnost, ale výpis z nich je dostupný většinou za poplatek stanovený legislativou, pouze do Insolvenčního rejstříku je možné nahlížet zdarma. Pokud by došlo k chybnému zápisu, provozovatel je povinen vymazat záznam do tří měsíců (Retteová, 2021)

Dle aktuálních pokynů ČNB bankovní instituce nemohou poskytovat 100 % výše požadované částky, ale maximálně 90 % hodnoty nemovitosti při splnění podmínek klientů do 36 let. Zpravidla žadatelé získají o něco méně. Důležité je, že 10-20 % hodnoty zástavy musí zájemce o hypotéku mít našetřeno a být připraven složit. Hypotéku lze zajistit více nemovitostmi, odhadní cena se sčítá a tím se sčítá i výše hypotéky na kterou může žadatel dosáhnout (MONETA Money Bank, 2023a).

Formalitou pro české občany je pobyt v České republice, ale cizinci musí mít alespoň přechodný pobyt v ČR, pokud jsou občany jiného státu, který se nachází v Evropské unii, a nebo trvalý pobyt zde, pokud jsou z jiné země. Výjimky poskytují některé banky pro slovenské spoluobčany (Banky.cz, 2023a).

## **1.11 Postup sjednávání hypotéky**

Ještě před sjednáním hypotečního úvěru je vhodným způsobem ověření schopnosti splácet tzv. splátkový test. Funguje na principu odkládání peněz. Na základě informací z webové kalkulačky některé z bank poctivě odkládejte každý měsíc danou částku například na spořicí účet a nejlépe tak číňte alespoň jeden rok. Samozřejmě splácení musí probíhat pravidelně k určitému dni v měsíci, a ne každý měsíc jindy. Peníze odložené na spořicím účtu nesmíte využít na nic dalšího stejně jako byste je poslali bance. Výsledkem je zjištění, zda testem projdete a můžete dále uvažovat a případně si vzít hypoteční úvěr a příjmem bonusem jsou naspořené peníze, které mohou sloužit jako finanční rezerva nebo rovnou poslouží na hypotéku (Janda, 2013).

Při výběru nejlepší hypotéky může pomoci finanční poradce, jindy označován jako finanční broker. Tito poradci jsou placeni z provizí od bank, obvykle 1 % z výše úvěru. Pokud poradce pošle více žádostí, je velmi důležité ihned po výběru konkrétní banky zbylé žádosti zrušit, protože by mohlo dojít k ovlivnění budoucích žádostí o úvěr z důvodu zapsání do mezibankovního registru, kde by se žádost zapsala jako vyplněná

žádost či dokonce zamítnutá a některé banky rovnou poté klienty zamítají. Informace v registru jsou zapsané 3 roky (Papoušek, 2017).

Banka ověří bonitu klienta právě ve zmiňovaném bankovním registru klientských informací, který banky sdílejí, a také v registru dlužníků (zkratka SOLUS), kde jsou zapsané veškeré platební prohřešky. Pokud banka vyhoví žádosti, sdělí finančnímu poradci přesnou výši úrokové sazby a případné slevy (Papoušek, 2017).

Jakmile si klient vybere danou banku, u které se rozhodne zavázat se, je povinen doložit různé dokumenty, které banky vyžaduje. Například doklady o příjmech. U zaměstnanců banky požadují mzdový list či výplatní pásku za období 6 měsíců až 2 let zpětně a potvrzení zaměstnavatele o průměrném příjmu. Podnikatelé musí doložit živnostenský list, potvrzení a placení zdravotního a sociálního pojištění, daňové přiznání za poslední dva roky, případně dokumenty k jiným příjmům. Mezi doklady o výdajích řadíme smlouvy k pojištění, spoření, penzijnímu připojištění, případně smlouvy k dalším úvěrům (Papoušek, 2017).

Při koupi nemovitosti banka může vyžadovat kupní smlouvu (případně návrh kupní smlouvy), smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo rezervační smlouvu, dále list vlastnictví z katastru nemovitostí starý maximálně 1 měsíc, pokud si ho banka nezajistí sama, anebo pojistnou smlouvu nemovitosti, jestliže byla uzavřená spolu s dokladem o uzavření (Hypoteční specialista, 2010).

Druhou možností je stavba nemovitosti, při které je potřeba doložit stavební povolení nebo územní rozhodnutí, smlouvu o dílo, výpis z katastru také starý nejdéle 1 měsíc, projektovou dokumentaci a rozpočet stavby, geometrický plán a smlouvu s dodavateli stavebního materiálu (Hypoteční specialista, 2010).

U refinancování musí být doložena stará úvěrová smlouva. Při stavbě nemovitosti si lze vzít tzv. hypotéku na stavbu nemovitosti, při které se podepisuje blankosměnka, předhypoteční úvěr nebo dát do zástavy jinou nemovitost (Papoušek, 2017).

V této fázi přijde na řadu odhadce, který musí ocenit nemovitost předmětu zástavy. Banky většinou mají svého odhadce, kterého si určí, avšak platí ho klient buď přímo nebo skrze poplatky u banky (Papoušek, 2017).

Smlouvu k úvěru připravuje banka, která se zavazuje, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky a na druhé straně i závazek klienta, který půjčenou částku splatí i se zaplacenými úroky (Dvořák, 2005).

Smlouva by měla dle Dvořáka (2005) obsahovat následující náležitosti:

- určení smluvních stran,
- výši úvěru a konkrétní měnu,
- lhůtu, ve které může dlužník úvěr čerpat,
- účel úvěru,
- dobu splatnosti a způsob splácení,
- výši a způsob stanovení úrokové sazby,
- zajištění úvěru.

Prostudovanou smlouvu o hypotečním úvěru klient podepíše, dostane zástavní smlouvu, tu odnese na katastr nemovitostí. Jestliže v katastru nemovitostí má banka zástavní práva klient vložil vlastní zdroje na účet banky nebo do úschovny, která zabezpečuje proces výměny peněz a máme tři možné druhy (notářskou, advokátní a bankovní úschovnu), banka začne uvolňovat sjednanou částku buď najednou nebo v případě výstavby nové nemovitosti postupně (Papoušek, 2017).

## **1.12 Způsob průběžného splácení úvěru a zánik úvěrové smlouvy**

Za průběžné splácení úvěrů se může označit takové umořování dluhu, které probíhá podle předem sjednaného splátkového kalendáře, který se nazývá umořovací plán. Umořovací plán slouží pro provedení přepočtů při realizaci případných změn a také jako podklad pro výpočet daňových odvodů, protože například u stavebního spoření úroky z úvěru snižují daňový základ dlužníka (Šenkýřová a kol., 2010).

Jednotlivé umořovací plány se liší obdobím splátek, které je stejné nebo odlišné od délky úrokového období, a způsobem úročení, které rozlišujeme na předlhůtní a polhůtní. Nejčastěji se využívá polhůtní úročení při úrokovém období shodném s intervalem splátek, které je představeno v následujících tabulkách (Šenkýřová a kol., 2010).

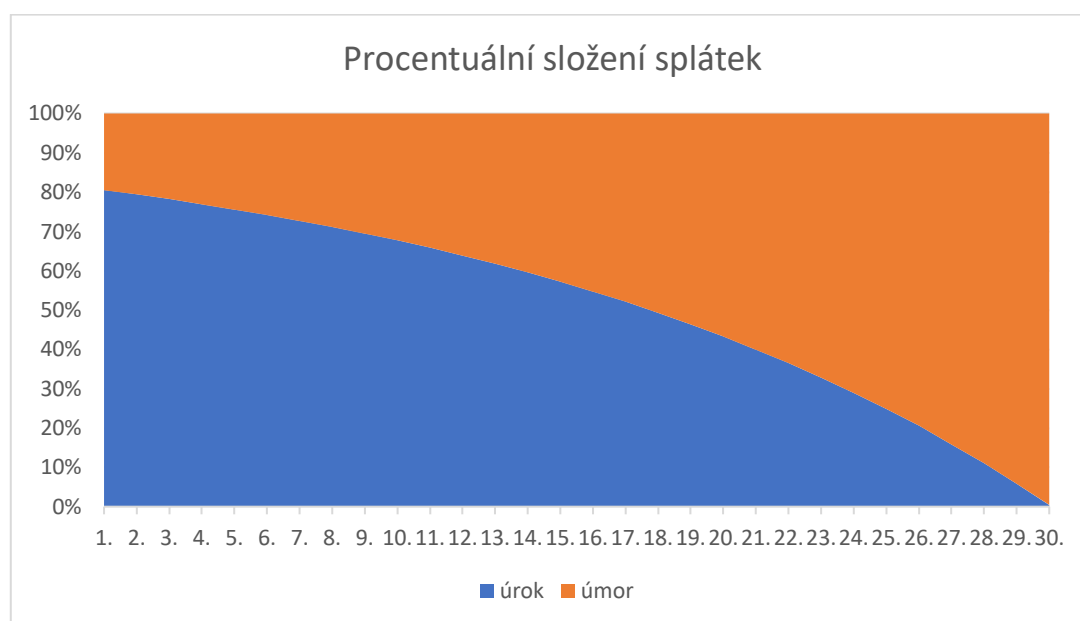
Splátka je složená z úmoru a úroku. Úmor představuje postupné splácení zapůjčené částky a jedná se tedy o umořování jistiny a součet úmorové části ve všech splátkách se musí rovnat zapůjčené částce neboli tedy poskytnutému úvěru. Zatímco úroková část představuje úrok za období od předchozí splátky. Ke splácení může docházet buď



v pravidelných splátkách neboli anuitách anebo splácením úvěru nestejnými splátkami. U hypotečních úvěrů se využívá anuitní typ splácení stejně jako u spotřebitelských úvěrů. (Šoba & Širůček, 2017).

Pro anuitní způsob splácení je typické, že v průběhu splácení úvěru dochází v každé splátce k nárůstu úmorové části při současném poklesu její úrokové části. Při splácení hypotečního úvěru tak dochází v prvních splátkách k splácení především úroku a po určité době se to obrátí a splácí dlužník především úmor a nesplacená část úvěru klesá rychleji než v předešlém období, jak je zobrazeno v následujícím grafu (Šoba & Širůček, 2017).

Graf č. 1: Průběh splácení



Zdroj: Syrový (2011), zpracováno autorkou

Tento princip má několik dopadů. Při uplatňování daňových odpočtů lze odečíst nejvíce na počátku úvěru, jak znázorňuje graf, a zároveň je splátka jistiny velice malá, jelikož i výše úvěru klesá pomalu (Syrový, 2011).

Výši anuity neboli pravidelně se opakující stejně velké splátky lze vypočítat dle následujícího vzorce:

$$A = SHA * \frac{i}{1-(1+i)^{-n}} \quad (2)$$

kde: A – anuita

SHA – současná hodnota anuity

i – úroková sazba/100

n – počet let úročení

Roční úrok se vypočítá dle následujícího vzorce:

$$\text{úrok} = KS * i \quad (3)$$

kde: KS – konečný stav úvěru

i – úroková sazba/100

Výši úmoru lze získat odečtením úroku od výše splátky a poslední údaj v umořovacím plánu, tedy konečný stav úvěru, lze vypočítat odečtením úmoru od aktuálního stavu úvěru.

Úvěry lze i předčasně splatit, ale banka se tomu samozřejmě brání, jelikož by mohla prodělat, a proto si nechá zaplatit minimálně část ušlého zisku. Ušlý zisk závisí na zdrojích banky, jelikož banky si půjčí peníze, za ty zaplatí úrok, který postupně dostane od klienta za poskytnutý úvěr včetně nákladů na půjčení peněz a další náklady s tím spojené. Kdyby nám banka dovolila splatit úvěr bezplatně dříve, hrozilo by, že prodělá. Jednou z možností je zahrnutí práva předčasného splacení do úrokové sazby, ale znamená to navýšení úrokové sazby pro dlužníka (Syrový, 2011).

K zániku úvěrové smlouvy může dojít ve čtyřech případech. První je splnění smlouvy, což spočívá v řádném splacení úvěru včetně úroků. Další případ nastane, pokud se banka s klientem domluví na zániku. Odstoupit od smlouvy může banka, pokud úvěr byl použit dlužníkem na jiné účely než vymezené ve smlouvě, použití úvěru ke smluvenému účelu je nemožné nebo dlužník je v prodlení s vrácením více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než tři měsíce. Poslední z možností je výpověď, kterou můžou podat

obě strany a pokud není výpovědní lhůta sjednána ve smlouvě, potom může poskytnutí úvěru dlužník vypovědět s okamžitou účinností a banka ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena dlužníkovi (Dvořák, 2005).

### **1.13 Pojištění související s hypotečním úvěrem**

Hypoteční úvěr zavazuje dlužníka k pravidelným splátkám a představuje tak dlouhodobý a pro mnoho lidí i významný finanční závazek. Jeho sjednání má za cíl ochránit klienta i banku před případnými riziky. Klienta chrání před případnými nečekanými situacemi, kdy by došlo k nemožnosti splácení úvěru. Naopak banku chrání před případnými ztrátami. Mnoho bank za sjednání pojištění schopnosti splácet poskytuje klientovi výhodnější úrokovou sazbu.

#### **1.13.1 Pojištění nemovitosti**

Pojištění nemovitosti je jediný produkt, který banky vyžadují povinně. Banky se chrání nejen zástavou, ale právě i tímto pojištěním, které kryje škody na stavbě, tedy to, co je spojeno se zemí pevným základem. Pojištěny jsou i stavební součásti nemovitosti, může se jednat o kotel, radiátory, solární panely, ale ne vybavení domácnosti, to kryje pojištění domácnosti. Pokud si dlužník sjedná pojištění i hypotéku u stejné banky, může získat nárok na nižší úrokovou sazbu. V případě škody pojišťovna vyplatí pojistné plnění z pojištění nemovitosti bance, tzv. je vinkulováno ve prospěch banky. Banka poté finanční prostředky vyplatí dlužníkovi a dlužník je povinen je použít na rekonstrukci (MONETA Money Bank, 2023c).

Při sjednávání tohoto pojištění je důležité myslet na to, co musí všechno pokrývat. Musí totiž pokrývat minimálně základní rizika včetně potenciálních škod z povodní, kdy může nastat problém, pokud je nemovitost ve čtvrtém povodňovém pásmu. Povodňová pásma si lze ověřit na povodňových mapách České asociace pojišťoven, kde stačí konkrétní místo vyhledat dle adresy nebo bodu na mapě a poté přijde e-mail s informací o stupni povodňového rizika. Pojistný limit by měl krýt reálné stavební náklady a být nastaven na pokrytí výstavby nové nemovitosti v případě totální škody. Dražší pojištění pak chrání například i drahá skla či fotovoltaickou elektrárnu na střeše (Ginter, 2023).

### **1.13.2 Pojištění schopnosti splácet**

Pojištění schopnosti splácet patří již mezi dobrovolné pojištění, které chrání Vás i vaše blízké v případě, že ztratíte zaměstnání, budete dlouhodobě nemocní či nebudete moci splácet úvěr. Po danou dobu ho za Vás bude hradit pojišťovna. Banka ho také nabízí spolu s půjčkou a stejně jako u pojištění nemovitosti Vám obvykle nabídne nižší úrok. Sjednání pojištění není nijak náročné a chrání vaše blízké i v případě smrti, kdy uhradí zbývající část hypotéky. Cena pojištění se odvíjí od výše úvěru a pojištěných rizik a trvá po celou dobu úvěru. Nelze však uplatnit z něj daňový odpočet (Hyponamíru, 2023b).

Dle MONETY Money Bank mezi parametry vzniku nároku na pojistné plnění patří pracovní neschopnost nepřetržitě alespoň 30 kalendářních dnů nebo evidence na úřadu práce v ČR nepřetržitě také alespoň 30 dnů, ošetřování člena rodiny alespoň 30 dnů či uznání invalidity III. stupně od České správy sociálního zabezpečení nebo mimořádné výhody III. stupně (průkaz ZTP/P). Podmínkou je zaměstnání na dobu neurčitou, dále nesmí být člověk ve zkušební době ani výpovědní lhůtě a nepodat ani neobdržet výpověď z pracovního poměru (MONETA Money Bank, 2023d).

### **1.13.3 Životní pojištění**

Životní pojištění je také nepovinné, ale nabízí mnoho výhod i oproti pojištění schopnosti splácet. Životní pojištění má větší rozsah a může Vás ochránit i v nižších stupních invalidity a také při onemocnění a úrazu. Veškerá pojistná rizika i pojistné limity se nastavují při sjednání pojistky. Pojistku lze nastavit na míru, na rozdíl od pojištění schopnosti splácet, u kterého je pojištění v podstatě pevně stanovené. Dalším významným rozdílem je získání peněz. V tomto případě nejdou peníze bance, ale pojistné plnění získáte vy nebo vaši nejbližší. Poté se sami můžete rozhodnout, jak peníze využijete. Vybrat si můžete z mnoha druhů životního pojištění například i se spořením na penzi. Další výhodou je možnost snížení daňového základu a získání možného příspěvku od zaměstnavatele, které platí pouze ale u životního pojištění se spořicí složkou (Frenkee.cz, 2023b).

Životní pojištění je dražší, nechrání před rizikem ztráty zaměstnání a je u něj náročnější administrativa především kvůli potvrzování zdravotního stavu. Jena se odvíjí od věku pojištěné osoby, zdravotního stavu a i povolání pojištěné osoby a volnočasových aktivit. Základním předpokladem je zdravotní dotazník a předložení zdravotní dokumentace či

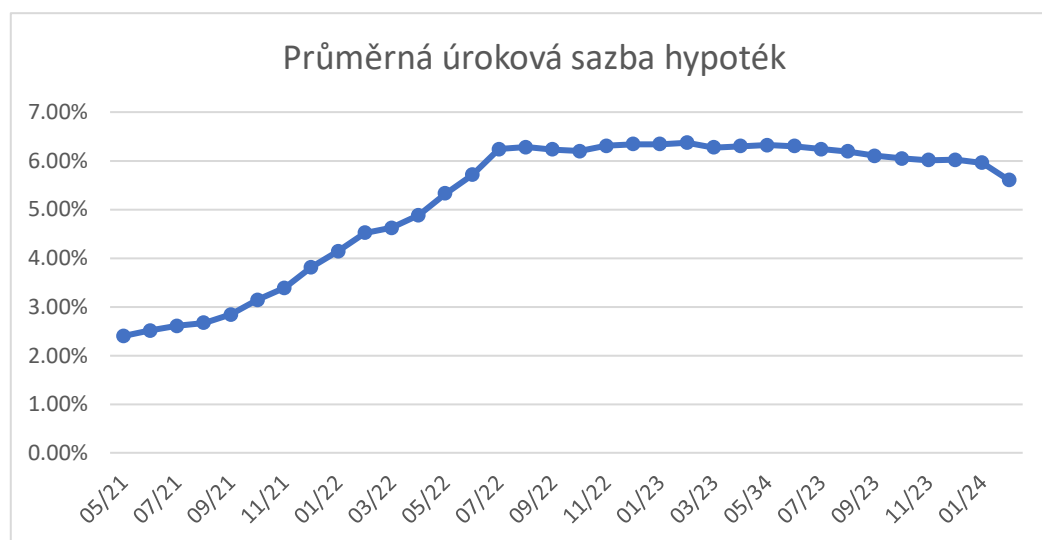
v některých případech všeobecná lékařská prohlídka u smluvního lékaře. Za nejméně rizikové povolání se považují kancelářská povolání. Záleží však i na zmíněném druhu pojištění, rozsahu krytí a samozřejmě i na pojistném limitu (Frenkee.cz, 2023b).

Smyslem životního pojištění není zajištění úvěru vůči bance, ale naopak zajištění případných pozůstalých pro případ smrti. Mělo by tedy být nezbytné, pokud je domácnost závislá na příjmech jednoho člena rodiny a naopak pro živitele rodiny, který má dostatečné příjmy plynoucí z pasivních příjmů nebo velkých kapitálových rezerv je méně potřebné (Simplea, 2023).

## 2 Hypoteční trh České republiky aktuálně

Úrokové sazby hypotečních úvěrů se neustále mění a v současnosti pomalu klesají. Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů se dostala na nejnižší hodnotu od června 2022 a lze očekávat další pokles v budoucnu. Měsíční splátka hypotečního úvěru sjednaného na 3,5 milionů Kč se splatností 25 let při 80 % LTV a průměrné nabídkové sazbě 5,6 % p. a. v únoru 2024 klesla o 761 Kč na splátku v hodnotě 21 710 Kč měsíčně. Pod hranici 22 tisíc korun se splátka dostala naposledy v červnu roku 2022 a od února roku 2023 průměrná měsíční splátka klesla dokonce o 1630 Kč. Nejvýrazněji zlevnily hypotéky s fixací na dobu 10 let a jako další hypotéky s fixační dobou 1 rok. Nejlevněji nyní vyjdou hypotéky pro mladé s fixací na jeden rok s průměrnou sazbou 5,33 % p. a. a následují hypotéky s 80 % LTV a desetiletou fixací s průměrnou sazbou 5,4 % p. a. (Zámečnicková, 2024).

Graf č. 2: Průměrná úroková sazba hypoték



Zdroj: Swiss Life Hypoindex (2024), zpracováno autorkou

IRozhlas (2023) uvádí, že Češi si v říjnu roku 2023 vzali více hypoték než v roce 2022 a konkrétně v říjnu 2023 banky a stavební spořitelny poskytly hypoteční úvěry za 16,1 miliardy korun, což je mezitím o 123 % více. Průměrná úroková sazba v říjnu klesla a byla tak nejnižší od července roku 2022, jak znázorňuje i graf č. 2. Objem poskytnutých hypoték meziměsíčně vzrostl o 18,4 % díky podzimním akčním nabídkám některých bank v kombinaci s uvolněním požadavků na příjmy žadatele ze strany České národní banky. Průměrná výše hypotéky mírně vzrostla na 3,2 milionu korun, a tak jde o nejvyšší hodnotu od března minulého roku.

### 3 Modelový příklad

Nejlepší možností pro posouzení výhodnosti hypotečního úvěru u jednotlivých bank je praktický příklad fiktivní rodiny, která si chce pořídit nový dům či byt. Pro správné posouzení výhodnosti je nejdůležitější sjednocení požadavků a parametrů. V tomto příkladu se jedná o dva partnery, kteří žijí spolu 7 let a mají spolu roční miminko. Právě narození dítěte je motivovalo k přestěhování se z nájmu do vlastního bytu, který bude větší než stávající. Plat 29letého muže s vysokoškolským vzděláním činí 43 000 Kč čistého, o rok mladší žena se středoškolským vzděláním s maturitou má v průměru mzdu 35 000 Kč čistého. Žádné jiné závazky či úvěry nemají ani jeden. Rozhodli se pro koupi bytu 3+1 o celkové rozloze 67 m<sup>2</sup>. Zrekonstruovaný byt se nachází v klidné lokalitě jednoho z měst v Plzeňském kraji a jeho cena je 3 500 000 Kč včetně provize realitní kanceláři. K bytu náleží sklepní kóje a zasklená lodžie, dále je bytový dům zateplen a má novou střešní krytinu.

Jelikož pár není sezdáný, rozhodl se, že hypoteční úvěr si vezme muž a byt bude zapsán v katastru nemovitostí pouze na něj. Výše zastavené nemovitosti je již uvedených 3 500 000 Kč a našetřeno mají společně 1 200 000 Kč. Jelikož chtějí mít nějakou rezervu v hotovosti na případné vybavení či jiné nečekané události, vezmou si hypoteční úvěr ve výši 2 500 000 Kč. Doba splatnosti hypotéky je určena na 30 let a fixace na dobu 5 let. LTV v tomto případě je 71,43 %.

Pro přehlednost jsou jednotlivé údaje vypsány v následující tabulce č.1.

Tab. č. 1: Přehled výše hypotečního úvěru

Hodnota zástavy	3 500 000 Kč
Vlastní finanční prostředky na koupi nemovitosti	1 000 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 500 000 Kč
LTV	71,43 %

Zdroj: vlastní zpracování

V rámci analýzy hypotečních produktů byly pro klienta zpracovány nabídky od vybraných bank. Pro účely bakalářské práce jsou níže uvedeny umořovací plány s ročními splátkami a konstantní úrokovou sazbou, jelikož jejich vývoj nelze předpovídat. V praxi dochází k splácení hypotečních úvěrů měsíčními splátkami.

### 3.1 Česká spořitelna

Česká spořitelna je banka, která má nejdelší tradici na českém trhu a mnoho produktů a služeb je na prvních místech na českém trhu. Banka poskytuje služby jednotlivcům, podnikům, městům a obcím, ale také velkým korporacím. K 30. 9. 2023 měla Česká spořitelna 4,5 milionu klientů (Česká spořitelna, 2024a).

Banka poskytuje klasickou hypotéku na financování bytu, domu, pozemku či stavby, dále americkou hypotéku na cokoliv a jako další hypotéku pro budoucnost, která podporuje ekologické a šetrné bydlení s možností státních dotací (Česká spořitelna, 2024b).

Hypotéka pro budoucnost slouží k financování koupě nebo stavby nemovitosti, která však musí splnit Průkaz energetické náročnosti budovy, tzv. energetický štítek třídy A nebo B. U této hypotéky je zvýhodněná úroková sazba a také možnost splatit až 10 % ze získané dotace. Zpracování vedení hypotéky je zdarma včetně odhadu a vkladu do katastru (Česká spořitelna, 2024c).

Tab. č. 2: Roční úrokové sazby hypoték u České spořitelny

Doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	8 let	10 let
Úroková sazba – hypotéka	6,19 %	5,49 %	5,39 %	5,49 %	5,49 %
Úroková sazba – americká hypotéka	6,69 %	5,99 %	5,89 %	5,99 %	5,99 %
Úroková sazba – hypotéka pro budoucnost	6,09 %	5,39 %	5,29 %	5,39 %	5,39 %

Zdroj: Česká spořitelna (2024b), zpracováno autorkou

8. února 2024 došlo ke snížení úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a nyní sazba činí 5,39 % u hypotečního úvěru s fixací na 5 let, pokud klient splní podmínku dosáhnout výše LTV 80 % hodnoty nemovitosti. Nejlevnější sazby nabízí Česká spořitelna u 5leté fixace u hypotéky pro budoucnost, a naopak nejvyšší u neúčelové americké hypotéky s fixací na dobu 1 roku (Česká spořitelna, 2024d).

V tabulce č. 2 jsou uvedeny minimální úrokové sazby, které budou klientovi poskytnuty, splní-li podmínky pro získání daných slev. U klasické hypotéky a hypotéky pro budoucnost se jedná o slevu 0,5 %, která je podmíněna splácením z účtu České spořitelny, u kterého nejsou žádné poplatky za otevření či vedení účtu a bankovníctví George



poskytuje snadné ovládání pomocí mobilního a internetového bankovníctví. Pojištění schopnosti splácet zaručí další slevu ve výši 0,1 % a hypotéka pro budoucnost je také zvýhodněna slevou 0,1 %. U Americké hypotéky jsou pouze dvě zvýhodnění, a to sleva za splácení z účtu u České spořitelny (0,5 %) a druhá sleva za pojištění schopnosti splácet (0,1 %) (Česká spořitelna, 2024e).

Zároveň žadatel musí splnit podmínky plnoletosti, pobytu na území České republiky, bonity a nemít žádný záznam v registru dlužníku. Minimální hranice LTV je stanovena dle České národní banky na 90 % pro osoby mladších 36 let. Všechny tyto podmínky žadatel splňuje a stanovené výše hypotečního úvěru 2 500 000 Kč by dosáhl (Česká spořitelna, 2023f).

Česká spořitelna stejně jako ostatní banky má na svých internetových stránkách k dispozici kalkulačku pro výpočet maximální možné výše hypotečního úvěru. Dle České spořitelny (2024g) by žadatel ve věku 29 let, s jedním nezaopatřeným dítětem a celkovým čistým příjmem ve výši 43 000 Kč a s podmínkou nesplácení žádného jiného úvěru dosáhl až na úvěr v hodnotě 4 169 886 Kč. Výpočet je orientační a musel by splnit samozřejmě všechny ostatní podmínky.

Jak již bylo uvedeno, nelze předpokládat vývoj úrokových sazeb v budoucnu, splátky jsou v tomto příkladě vypočteny s konstantní úrokovou sazbou během celé doby splácení (tedy 30 let) dle následujícího vzorečku:

$$A = SHA \frac{i}{1-(1+i)^{-n}} \quad (4)$$

kde: A – anuita

SHA – současná hodnota anuity

i – úroková sazba/100

n – počet let úročení

Dalším důležitým faktorem výpočtu anuity úvěru je úrokové období. Úvěr se splácí ročními anuitami, proto je úrokové období stanoveno také roční.

$$A = 2\,500\,000 \frac{0,0539}{1 - (1 + 0,0539)^{-30}} \quad (5)$$

V modelových situacích se zaokrouhlují měsíční splátky, úrok, úmor i konečný stav matematicky na celá čísla. Anuita po zaokrouhlení dosahuje tedy výše 169 929 Kč ročně. Výpočet úroku pro první rok je spočten dle následující rovnice

$$\text{úrok} = 2\,500\,000 * \frac{5,39}{100} \quad (6)$$

Úmor je následně vypočten odečtením úroku od splátky, jak je znázorněno ve vzorci (7) a vychází tedy 35 179 Kč.

$$\text{úmor} = 169\,929 - 134\,750 \quad (7)$$

Tab. č. 3: Umořovací plán u České spořitelny

Rok	Výše splátky (v Kč)	Úrok (v Kč)	Úmor (v Kč)	KS (v Kč)
1	169 929	134 750	35 179	2 464 821
2	169 929	132 854	37 075	2 427 745
3	169 929	130 855	39 074	2 388 672
4	169 929	128 749	41 180	2 347 492
5	169 929	126 530	43 399	2 304 093
6	169 929	124 191	45 739	2 258 354
7	169 929	121 725	48 204	2 210 150
8	169 929	119 127	50 802	2 159 348
9	169 929	116 389	53 540	2 105 808
10	169 929	113 503	56 426	2 049 381
11	169 929	110 462	59 468	1 989 914
12	169 929	107 256	62 673	1 927 241
13	169 929	103 878	66 051	1 861 190
14	169 929	100 318	69 611	1 791 579
15	169 929	96 566	73 363	1 718 216
16	169 929	92 612	77 317	1 640 899
17	169 929	88 444	81 485	1 559 414
18	169 929	84 052	858 77	1 473 537
19	169 929	79 424	905 06	1 383 032
20	169 929	74 545	953 84	1 287 648
21	169 929	69 404	100 525	1 187 123
22	169 929	63 986	105 943	1 081 180
23	169 929	58 276	111 654	969 526
24	169 929	52 257	117 672	851 854
25	169 929	45 915	124 014	727 840
26	169 929	39 231	130 699	597 141
27	169 929	32 186	137 743	459 398
28	169 929	24 762	145 168	314 231
29	169 929	16 937	152 992	161 238
30	169 929	8 691	161 238	0
Celkem	5 097 876	2 597 876	2500 000	-

Zdroj: vlastní zpracování

Poplatky u nově zřízených hypoték, vyřízení úvěrů zahrnující administrativu s přijetím žádosti, zpracováním smluvní dokumentace a jiných záležitostí je u České spořitelny zdarma, stejně jako cena za 1. čerpání úvěru. Druhé a každé další čerpání je zpoplatněno 500 Kč. Mezi volitelné služby se řadí například variabilita splátek. Pokud by dlužník chtěl upravit výši měsíční splátky, musí zaplatit jednorázový poplatek 3 000 Kč. Ceny změn podmínek úvěru jsou ovlivněny druhem sjednání. Pokud klient učiní změny přes internetové bankovníctví, zaplatí o 2 000 Kč méně, tedy 3 000 Kč, než pokud jde na pobočku, na které zaplatí 5 000 Kč. Stejně tak tomu je u menších změn, které jsou zpoplatněny buď 300 nebo 500 Kč. Potvrzení o zůstatku k doplacení úvěru, vystavení potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru pro daňové účely nebo i vystavení duplikátu potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru pro daňové účely na základě požadavku klienta zpoplatněny nejsou. Služby spojené s katastrem, tedy zajištění podání návrhu na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí jsou zpoplatněny 500 Kč a správním poplatkem, a pro zajištění podání návrhu na výmaz zástavního práva je nutné zaplatit pouze správní poplatek. Pokud by u dlužníka došlo k prodlení splátky, náklady jsou účtovány k 10., 40. a 70. dni ve výši 300, 900 a 900 Kč. Běžný výpis v internetovém bankovníctví či zaslání e-mailem je zdarma, poplatek by byl účtován pouze v případě poštovního doručení, u kterého mají majitelé nad 70 a více let sníženou sazbu ve výši 40 Kč (Česká spořitelna, 2024h).

## **3.2 ČSOB**

Československá obchodní banka, a.s. je bankovní instituce působící jako univerzální banka v České republice. Již v roce 1964 poskytovala služby v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací na tehdejší československém trhu. ČSOB poskytuje služby nejen fyzickým osobám, ale i malým a středním podnikům, korporátním a institucionální klientům. Banka působí pod dvěma obchodními značkami: ČSOB a ČSOB Poštovní spořitelna (ČSOB, 2024a).

Československá obchodní banka nabízí Hypotéku, u které je možné splácení rozložit až na 30 let do 90 % hodnoty nemovitosti a sjednání i odhad je zdarma. Dále nabízí Hypotéku do vlastního, což je hypotéka se zvýhodněnými sazbami pro klienty do 36 let a až 30 % může klient použít například na zařízení domácnosti. Zvýhodněná hypotéka pro bydlení v energetické třídě A nebo B disponuje také zvýhodněnou sazbou jako Hypotéka do vlastního, ale jako bonus je sleva 30 % na pojištění nemovitosti Náš domov

a 30% sleva na zhotovení energetického štítku. Americká hypotéka nabízí rozložení splátek až na 20 let a to do 70 % zástavní hodnoty (Aplikace ČSOB, 2024).

Tab. č. 4: Úrokové sazby hypoték u ČSOB

Druh hypotečního úvěru	LTV	Úroková sazby
Hypotéka	70 %	5,39 % p. a.
	80 %	5,54 % p. a.
	90 %	5,84 % p. a.
Americká hypotéka	70 %	6,29 % p. a.

Zdroj: ČSOB (2024b), zpracováno autorkou

ČSOB na svých stránkách neuvádí roční úrokové sazby dle délky fixace, jako ostatní banky, ale minimální úrokové sazby dle LTV. V účelových sazbách, tedy u sazeb hypotéky, až do 90 % hodnoty nemovitosti s fixací 1, 3, 5, 7 a 10 let jsou uvedeny sazby se slevami. Sleva za sjednání úvěrového životního pojištění na 100 % výše úvěru či pojištění Náš život na 100 % výše úvěru od ČSOB pojišťovny činí 0,2 % ze základní roční úrokové sazby. Další podmínkou na 0,1% slevu je splácení z účtu ČSOB, na kterém je měsíční příjem alespoň 50 000 Kč. Zvýšení úrokové sazby o 0,3 % je způsobeno tím, pokud klient nesplní předpoklad splácení hypotečního úvěru inkasem z běžného účtu vedeného u ČSOB či u ČSOB Poštovní spořitelny za podmínky realizace 3 plateb kreditní kartou měsíčně a současném použití aplikace ČSOB Smart minimálně jednou za 3 měsíce. Uvedené minimální hodnoty úrokových sazeb jsou také pro 2 společné žadatele, a jeden z žadatelů musí mít vedený běžný účet u ČSOB či ČSOB Poštovní spořitelny minimálně 3 měsíce. Fiktivní žadatel všechny podmínky nespĺňuje, a proto mu byla nabídnuta úroková sazba 6,14 % p. a., se kterou jsou počítány splátky.

$$A = 2\,500\,000 \frac{0,0614}{1 - (1 + 0,0614)^{-30}} \quad (8)$$

Zaokrouhlená měsíční splátka tedy činí 184 351 Kč. Splátka byla počítána jako u ostatních bank za předpokladu, že si klient sjedná u dané pojišťovny pojištění schopnosti splácet, jinak by úrok činil 6,34 % a splátka by byla vyšší, činila by 188 278 Kč.

Fiktivní žadatel by si takto vysokou půjčku u ČSOB mohl vzít za předpokladu ostatních pravidelných výdajů v maximální výši 7500 Kč, kdyby mu byl schválen úvěr v hodnotě 2 530 302 Kč. Jako další pravidelné měsíční výdaje jsou zde uvedeny měsíční výdaje na

výživné, stavební spoření, životní a jiné pojištění a ostatní pravidelné platby. Fiktivní žadatel platí nájem a spolu s ostatními náklady měsíčně zaplatí 15 000 Kč, s těmito výdaji by hypotéku dostal pouze na 1 521 624 Kč. V meziobdobí ukončení nájmu a koupi svého vlastního bytu však plánuje přestěhovat se na měsíc k rodičům, proto jeho měsíční náklady v období žádosti o hypotéku, a i po přestěhování do vlastního by činily maximálně 7 500 Kč bez započtení splátky hypotečního úvěru, a tak by úvěr v hodnotě 2 500 000 Kč dostal (ČSOB, 2024c).

Mezi bezplatné služby související s přípravou úvěru se řadí zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru a expresní ocenění bytu či rodinného domu. Pokud by se jednalo o Neúčelový hypoteční úvěr, klient musí zaplatit 2 900 Kč. Zaslání zástavní smlouvy a návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí bankou místo klientem je zpoplatněno 500 Kč. Čerpání úvěru je zdarma, ale každé další čerpání je zpoplatněno 250 Kč, pokud by se jednalo o prioritní platbu, tedy odeslání finančních prostředků z úvěru a zároveň připsání prostředků na účet příjemce v jednom dni, žadatel by musel zaplatit 600 Kč za položku. Vedení a správa úvěru je u nově schválených hypotečních úvěrů zdarma, stejně jako zaslání výpisu z úvěrového účtu. Zaslání výpisu poštou je zpoplatněno 30 Kč. Informační zpráva o nedostatku prostředků na účtu pro splátku úvěru je také zdarma, ale výzva k úhradě dlužné částky nebo plnění ostatních povinností je zpoplatněno 499 Kč a účelně vynaloženými náklady. Co se týče ukončení hypotečního úvěru a s tím souvisejícího zaslání pokynu k výmazu zástavního nebo jiného práva z veřejného rejstříku je také zpoplatněno 1 000 Kč a správním poplatkem (ČSOB, 2024d).

Tab. č. 5: Umořovací plán u ČSOB

Rok	Výše splátky (v Kč)	Úrok (v Kč)	Úmor (v Kč)	KS (v Kč)
1	188 278	158 500	29 778	2 470 222
2	188 278	156 612	31 666	2 438 555
3	188 278	154 604	33 674	2 404 881
4	188 278	152 469	35 809	2 369 073
5	188 278	150 199	38 079	2 330 993
6	188 278	147 785	40 493	2 290 500
7	188 278	145 218	43 061	2 247 439
8	188 278	142 488	45 791	2 201 649
9	188 278	139 585	48 694	2 152 955
10	188 278	136 497	51 781	2 101 174
11	188 278	133 214	55 064	2 046 110
12	188 278	129 723	58 555	1 987 555
13	188 278	126 011	62 267	1 925 287
14	188 278	122 063	66 215	1 859 072
15	188 278	117 865	70 413	1 788 659
16	188 278	113 401	74 877	1 713 782
17	188 278	108 654	79 625	1 634 157
18	188 278	103 606	84 673	1 549 484
19	188 278	98 237	90 041	1 459 443
20	188 278	92 529	95 750	1 363 694
21	188 278	86 458	101 820	1 261 874
22	188 278	80 003	108 276	1 153 598
23	188 278	73 138	115 140	1 038 458
24	188 278	65 838	122 440	916 018
25	188 278	58 076	130 203	785 815
26	188 278	49 821	138 458	647 357
27	188 278	41 042	147 236	500 121
28	188 278	31 708	156 571	343 550
29	188 278	21 781	166 497	177 053
30	188 278	11 225	177 053	0
Celkem	5 648 351	3 148 351	2 500 000	-

Zdroj: vlastní zpracování

### 3.3 MONETA Money Bank

MONETA Money Bank se snaží být nejinnovativnější organizací poskytující finanční služby v České republice, se zájmem pečuje a stará se o služby svých klientů, jejichž počet přesahuje milion a tím je čtvrtá největší banka v zemi. Disponuje více než 130 pobočkami a 560 bankomaty po celé České republice a zaměstnává přes 2 500 zaměstnanců. Pro tuto banku jsou důležité oblíbené digitální produkty, které stále inovuje, a jako první banka v České republice umožnila otevření běžného účtu plně online. Akcie MONETA Money Bank jsou veřejně obchodované již od roku 2016 a patří k nejvýnosnějším titulům, kdy k poslednímu dni roku 2023 banka měla téměř 24 000 akcionářů ze 42 zemí (dle výpisu z Centrálního depozitáře cenných papírů). Banka každoročně za posledních 6 let získává několik ocenění, například za rok 2023 získala v soutěži Zlatá koruna pět zlatých, tři stříbrné a čtyři bronzové ocenění (MONETA Money Bank, 2024a).

Banka MONETA Money Bank nabízí následující osobní produkty týkající se hypotéky a úvěru na bydlení: hypotéku, refinancování hypotéky a americkou hypotéku. Hypotéku je možné vzít si kompletně online, a to s garancí úroku ve výši 4,49 % na 30 dní. Převod hypotéky k této bance je bez poplatků za zpracování žádosti a vedení úvěru, sjednání a odhad ceny nemovitosti zajistí banka za klienta a poskytne i peníze navíc, pokud by žadatel chtěl. Americká hypotéka má nižší úrok než u běžné hypotéky, a to do výše 70 % odhadní ceny nemovitosti (MONETA Money Bank, 2024b).

Tab. č. 6: Úroková sazba u hypoték u ČSOB

Doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
Pružná hypotéka s fixní sazbou (roční sazba)	5,59 %	4,49 %	4,49 %	4,49 %	4,49 %
Americká hypotéka (roční sazba)	6,59 %	5,09 %	5,09 %	5,09 %	5,09 %

Zdroj: MONETA Money Bank (2024c), zpracováno autorkou

Uvedené úrokové sazby zahrnují slevu ve výši 0,5 % za Aktivní účet – Běžný účet určený ke splácení hypotečního úvěru pro fyzické osoby nepodnikatele s minimálním měsíčním příjmem od 15 000 Kč a další slevou 0,2 % ročně za volitelné pojištění schopnosti splácet.



Banka nabízí dvě varianty pojištění schopnosti splácet. První varianta 1 zahrnuje pojištění schopnosti splácet pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně, úmrtí, ztráty zaměstnání či ošetřování člena rodiny a je vypočteno z měsíční splátky úvěru a to 8,99 %. Druhá varianta 1+1 platí pouze pro dvě pojištěné osoby v jednom hypotečním úvěru a je vypočtena 16,19 % z úvěrové splátky (MONETA Money Bank, 2024d).

Banka je schopna garantovat úrokovou sazbu pro všechny úroková období, a to ve výši 9,59 % p. a.. V modelovém příkladu klient dosáhne na minimální úrok 4,49 % ročně, RPSN ve 5,37 %, pokud by však chtěl pojištění u jiné banky, úrok by činil 4,69 % a RPSN by bylo ve výši 4,8 % (MONETA Money Bank, 2024c).

MONETA Money Bank, 2024e uvádí maximální možnou výši poskytnuté hypotéky 3 964 000, pokud by si klient vzal hypoteční úvěr na dobu 30 let.

$$A = 2\,500\,000 \frac{0,0449}{1 - (1 + 0,0449)^{-30}} \quad (9)$$

MONETA Money Bank nabídla žadateli nejnižší splátku, na její výši se lze však i u ostatních bank domluvit, ale v tu chvíli by úroky byly u ostatních bank vyšší. V tomto případě se jedná o částku 153 298 Kč ročně.

Tab. č. 7: Umořovací plán u MONETA Money Bank

Rok	Výše splátky (v Kč)	Úrok (v Kč)	Úmor (v Kč)	KS (v Kč)
1	153 298	112 250	41 048	2 458 952
2	153 298	110 407	42 891	2 416 060
3	153 298	108 481	44 817	2 371 243
4	153 298	106 469	46 830	2 324 413
5	153 298	104 366	48 932	2 275 481
6	153 298	102 169	51 129	2 224 352
7	153 298	99 873	53 425	2 170 927
8	153 298	97 475	55 824	2 115 103
9	153 298	94 968	58 330	2 056 773
10	153 298	92 349	60 949	1 995 824
11	153 298	89 613	63 686	1 932 138
12	153 298	86 753	66 545	1 865 593
13	153 298	83 765	69 533	1 796 060
14	153 298	80 643	72 655	1 723 404
15	153 298	77 381	75 917	1 647 487
16	153 298	73 972	79 326	1 568 161
17	153 298	70 410	82 888	1 485 273
18	153 298	66 689	86 610	1 398 663
19	153 298	62 800	90 498	1 308 165
20	153 298	58 737	94 562	1 213 603
21	153 298	54 491	98 808	1 114 796
22	153 298	50 054	103 244	1 011 552
23	153 298	45 419	107 880	903 672
24	153 298	40 575	112 723	790 948
25	153 298	35 514	117 785	673 164
26	153 298	30 225	123 073	550 090
27	153 298	24 699	128 599	421 491
28	153 298	18 925	134 373	287 118
29	153 298	12 892	140 407	146 711
30	153 298	6 587	146 711	0
Celkem	4 598 950	2 098 950	2 500 000	-

Zdroj: vlastní zpracování

Jak je z tabulky č. 8 zřejmé, klient při úrokové sazbě 4,49 % p. a. dohromady zaplatí 4 598 950 Kč, tedy o 2 098 950 Kč více. MONETA Money Bank (2024f) uvádí odhadovanou celkovou částku 4 978 728 Kč včetně pojištění schopnosti splácet při 5,37 % RPSN.

Zpracování úvěru a následné uzavření úvěrové smlouvy je u pružné hypotéky s fixní sazbou, variabilní hypotéky a živnostenské hypotéky zdarma, u americké hypotéky a konsolidaci půjček zajištěné nemovitostí je zpracování úvěru za poplatek 2 900 Kč. Jednorázový poplatek související se zpracování úvěru je ve výši 2 500 Kč za posouzení vhodnosti zástavy, stejně tak jako poplatek za posouzení vhodnosti zástavy při změně zajištění za 2 500 Kč. Za první čerpání klient nezaplatí nic stejně tak jako za vedení úvěrového účtu, za druhé a každé další čerpání zaplatí 500 Kč. Čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva je jednorázově zpoplatněno 2 000 Kč. Vyhotovení dodatku či zpracování žádosti ke změně smluvních dokumentů z podnětu klienta je za cenu 5 000 Kč, předčasné splacení v průběhu úrokového období a nad rámec povolených mimořádných splátek je zpoplatněno 700 korun. Podání návrhu na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí je zpoplatněno také pouze správním poplatkem ČÚZK (MONETA Money Bank, 2024d).

### **3.4 Komerční banka**

Komerční banka vznikla roku 1990 vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé na území České republiky a o dva roky později se transformovala na akciovou společnost. Již 7x se stala bankou roku, v roce 2021 začala být hlavním partnerem extraligy ledního hokeje a zároveň hlavním partnerem národního hokejového týmu, dále roku 2020 oslavila 1.ledna třicáté výročí své existence (Komerční banka, 2024a).

Banka získala mnoho ocenění, například je Mastercard Bankou roku 2023. Dalším důležitým oceněním je Zlatá koruna, ve kterém zabodovali v 21. ročníku soutěže finančních produktů Zelená koruna. První místo banka získala v kategorii Zelená koruna za Půjčku na udržitelné technologie, ale zabodovaly i další produkty, například Leasing pro podnikatele a především v kategorii Hypotéky vybojovala jejich Hypotéka bronzovou medaili. Banka sdílí bankomaty například s MONETOU Money Bank, ale i dalšími

bankami a nyní je k dispozici bankovním klientům už více než 2 000 bankomatů (Komerční banka, 2024b).

Dle Komerční banky (2024c) se Komerční banka přizpůsobí klientovi v každé situaci a nabízí například následující produkty týkající se hypotéky:

- Hypotéku,
- Hypotéku 2v1,
- Refinancování hypotéky,
- Hypotéku bez nemovitosti,
- Hypotéka na udržitelné bydlení,
- Americká hypotéka.

Komerční banka nabízí také Hypotéku se zálohovým čerpáním, která je vhodná například pro případ výstavby, rekonstrukce, modernizace, opravy domu, bytu či chalupy, a to i svépomocí. S bankou si stačí stanovit rozpočet a na základě něj čerpat peníze v naplánovaných zálohách. Hypotéka bez nemovitosti je zas naopak pro ty, co se teprve chystají koupit nemovitost, ale ještě ji nemají vybranou. Na výběr nemovitosti jsou až 3 roky, kdy je hypotéka připravená k čerpání. Při sjednání hypotéky lze předem domluvit tzv. štafetovou hypotéku, která slouží pro účely předání hypotéky většinou od rodičů svým dětem, tehdy, když mají dostatečný příjem. Předem se domluví podmínky předání a usnadní se budoucí převod hypotéky. Hypotéka 2v1 je v podstatě hypotéka s neúčelovou částí, která může být až 800 000 korun českých a tato část může být použita na cokoliv (Komerční bank, 2024d).

Tab. č. 8: Roční úrokové sazby u hypotečních úvěrů u Komerční banky

Fixační doba (v letech)	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let
Hypoteční úvěr 0-80 % LTV	5,89 %	5,49 %	5,49 %	5,69 %	5,69 %
Hypoteční úvěr 80 – 90 % LTV	6,29 %	5,89 %	5,89 %	6,09 %	6,09 %
Americká hypotéka	6,29 %	5,89 %	5,89 %	6,09 %	6,09 %

Zdroj: Komerční banka (2024e), zpracováno autorkou

V tabulce č. 8 jsou přehledně uvedeny jednotlivé roční úrokové sazby u jednotlivých fixačních dob. Hypoteční úvěry s LTV 80–90 % jsou pouze pro klienty do 36 let, dle podmínek regulace ČNB. Nejvýhodnější sazba u KB je pro hypoteční úvěr s délkou fixace na 2 či 3 roky, a naopak nejméně výhodná z výše uvedených je pro Hypoteční úvěr s LTV 80-90 % a pro Americkou hypotéku, obě s fixací 1 roku a sazbou 6,29 %. Podmínkou je sjednání pojištění schopnosti splácet u KB (Komerční banka, 2024e).

$$A = 2\,500\,000 \frac{0,0569}{1-(1+0,0569)^{-30}} \quad (10)$$

Roční pravidelné náklady na hypoteční úvěr u komerční banky s úrokovou sazbou 5,69 % p. a. jsou zaokrouhleně v hodnotě 175 639 Kč. Dohromady klient přeplatí úvěr o 2 769 172 Kč.

Tab. č. 9: Umořovací plán u Komerční banky

Rok	Výše splátky (v Kč)	Úrok (v Kč)	Úmor (v Kč)	KS (v Kč)
1	175 639	142 250	33 389	2 466 611
2	175 639	140 350	35 289	2 431 322
3	175 639	138 342	37 297	2 394 025
4	175 639	136 220	39 419	2 354 606
5	175 639	133 977	41 662	2 312 944
6	175 639	131 607	44 033	2 268 912
7	175 639	129 101	46 538	2 222 374
8	175 639	126 453	49 186	2 173 188
9	175 639	123 654	51 985	2 121 203
10	175 639	120 696	54 943	2 066 260
11	175 639	117 570	58 069	2 008 192
12	175 639	114 266	61 373	1 946 819
13	175 639	110 774	64 865	1 881 954
14	175 639	107 083	68 556	1 813 398
15	175 639	103 182	72 457	1 740 941
16	175 639	99 060	76 580	1 664 361
17	175 639	94 702	80 937	1 583 425
18	175 639	90 097	85 542	1 497 882
19	175 639	85 230	90 410	1 407 473
20	175 639	80 085	95 554	1 311 919
21	175 639	74 648	100 991	1 210 928
22	175 639	68 902	106 737	1 104 191
23	175 639	62 828	112 811	991 380
24	175 639	56 410	119 230	872 151
25	175 639	49 625	126 014	746 137
26	175 639	42 455	133 184	612 953
27	175 639	34 877	140 762	472 191
28	175 639	26 868	148 771	323 420
29	175 639	18 403	157 236	166 183
30	175 639	9 456	166 183	0
Celkem	5 269 172	2 769 172	2 500 000	-

Zdroj: vlastní zpracování

Tento hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 5,69 % p. a. bude přeplacen o 2 717 840 korun, kdy RPSN činí 5,87 %. Do sazby RPSN jsou započítány poplatky za poskytnutí hypotečního úvěru (ve výši 4 900 Kč), návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí (ve výši 2 000 Kč) a návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí (ve výši 2 000 Kč). Naopak do RPSN nejsou započítány poplatky za pojištění nemovitosti, rizikové životní pojištění ani na získání průkazu energetické náročnosti budovy (PENB), který je nutný doložit u Hypotéky na udržitelné bydlení (Komerční banka, 2024f).

Výše poplatku za poskytnutí hypotečního úvěru včetně vyhodnocení rizik spojených se zajištěním je 4 900 Kč. Čerpání a správa úvěru je zdarma, zpracování změny úvěru se však vyšplhá na 3 000 Kč. Výpis z úvěrového účtu je zasílán elektronicky zdarma, ale pokud by nedošlo k uhrazení splátky, zaslání upomínky o neprovedené splátce činí 500 Kč. Výpis zaslaný poštou je zpoplatněn 100 Kč (Komerční banka, 2024g).

Komerční banka rozlišuje 4 typy variant pojištění schopnosti splácet. Varianta A je pro klienty ve věku od 18 do 45 let včetně a zahrnuje pojištění smrti a plné invalidity. Cena za pojištění je 0,025 % měsíčně z pojistné částky. Druhá varianta A je rozlišena pouze vstupním věkem klienta a cenou, věk klienta je určen od 46 do 60 let (včetně) a cena činí 0,045 % měsíčně z pojistné částky. Varianta B nabízí možnost pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti za cenu 0,025 z pojistné částky plus 0,01 % z pojištěného úvěru měsíčně. Varianta C poskytuje klientovi pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti, a navíc ztráty zaměstnání za měsíční cenu 0,025 % z pojistné částky a 0,02 z pojištěného úvěru měsíčně (Komerční banka, 2024g).

### **3.5 Raiffeisenbank**

Raiffeisenbank působí na českém bankovním trhu již od roku 1993, je jednou z pěti „systémově významných bank“ a proto jsou na ni Českou národní bankou kladeny vysoké požadavky na finanční sílu a stabilitu. Banka má rakouského vlastníka a zaměřuje se na poskytování služeb soukromým osobám i firemní klientele. Na konci roku 2022 měla banka přes 1,8 milionu klientů, 125 poboček a klientské centrum se sídlem v Teplicích (Raiffeisenbank, 2024a).

Raiffeisenbank nabízí klientům hypotéku na bydlení, refinancování hypotéky, americkou hypotéku na cokoliv, odpovědnou hypotéku na zelené bydlení, hypotéku na pronájem

a také úvěry bez zajištění například na rekonstrukci. Stejně jako u ostatních bank hypotéka na zelené bydlení se liší ve výhodnější sazbě, díky které dochází k podpoře energeticky úsporného bydlení. U hypotéky na pronájem, jak z názvu vyplývá klient investuje do nemovitosti na pronájem a banka v žádosti zohlední budoucí příjmy z pronájmu (Raiffeisenbank, 2024b).

Další z možností je tzv. Hypotéka naruby, která slouží k zajištění financování předem. Klient dopředu ví, na jakou hypotéku dosáhne a v jaké hodnotě může nemovitost vybírat, poté si stačí vybrat ideální bydlení a bez průtahů hypotéku začít čerpat. Se schválenou hypotékou bude rychlejší jednání s realitní kanceláří i prodávajícím, a kupující bude ve výhodě, jelikož bude mít peníze rychleji než ostatní kupující a o nabídku nemovitosti nepřijde (Raiffeisenbank, 2024c).

Kalkulačka maximální výše hypotéky zohledňuje oproti jiným také celkové výdaje za domácnost, kterými jsou výdaje na bydlení, nezbytné životní výdaje, ale také i jiné výdaje, ať už se jedná o výživné, lékařskou péči. Pokud by při výpočtu nedošlo k zohlednění těchto výdajů jako u ostatních bank, klient by dosáhl na hypoteční úvěr ve výši 4 599 000. V druhém případě, kdy byly náklady určeny na 15 000 měsíčně, klient dosáhne již pouze na 3 843 000. I přesto splňuje všechny požadavky k získání úvěru (Raiffeisenbank, 2024d).

$$A = 2\,500\,000 \frac{0,0559}{1 - (1 + 0,0559)^{-30}} \quad (11)$$

U úvěrových produktů pro fyzické osoby banka uvádí, že jsou úrokové sazby stanoveny individuálně. Tomuto klientovi banka nabízí 5,59 % p. a. a RPSN ve výši 5,8 % p. a. za podmínek sjednání pojištění a aktivního využívání běžného účtu.



Tab. č. 10: Umořovací plán u Raiffeisenbank

Rok	Výše splátky (v Kč)	Úrok (v Kč)	Úmor (v Kč)	KS (v Kč)
1	173 727	139 750	33 977	2 466 023
2	173 727	137 851	35 876	2 430 147
3	173 727	135 845	37 882	2 392 265
4	173 727	133 728	39 999	2 352 266
5	173 727	131 492	42 235	2 310 031
6	173 727	129 131	44 596	2 265 435
7	173 727	126 638	47 089	2 218 346
8	173 727	124 006	49 721	2 168 624
9	173 727	121 226	52 501	2 116 124
10	173 727	118 291	55 436	2 060 688
11	173 727	115 192	58 534	2 002 154
12	173 727	111 920	61 806	1 940 347
13	173 727	108 465	65 261	1 875 086
14	173 727	104 817	68 910	1 806 176
15	173 727	100 965	72 762	1 733 415
16	173 727	96 898	76 829	1 656 586
17	173 727	92 603	81 124	1 575 462
18	173 727	88 068	85 659	1 489 803
19	173 727	83 280	90 447	1 399 356
20	173 727	78 224	95 503	1 303 854
21	173 727	72 885	100 841	1 203 012
22	173 727	67 248	106 478	1 096 534
23	173 727	61 296	112 431	984 103
24	173 727	55 011	118 716	865 387
25	173 727	48 375	125 352	740 036
26	173 727	41 368	132 359	607 677
27	173 727	33 969	139 758	467 919
28	173 727	26 157	147 570	320 349
29	173 727	17 908	155 819	164 530
30	173 727	9 197	164 530	0
Celkem	5 211 806	2 711 806	2 500 000	-

Zdroj: vlastní zpracování

Za hypoteční úvěry u Raiffeisenbank se považují následující: úvěr Klasik, Klasik Plus, Variabilní hypotéka, Offsetová hypotéka, EQUA produkt, Flexi, Stabilita, Stabilita Invest, Americká hypotéka Univerzál, Americká hypotéka, Minimax a úvěry poskytované na základě Smluv o hypotečních úvěrech se společností eBanka. Všechny poplatky kromě poplatku za posouzení žádosti o poskytnutí úvěru jsou účtovány u všech hypotečních úvěrů. Poplatek za posouzení žádosti o poskytnutí úvěru je v hodnotě 4 900 Kč pouze u hypotéky Klasik Naruby, hypotéky Univerzál, Doplňkového úvěru k hypotéce a hypotéky s offsetem. Ocenění nemovitosti je zpoplatněno 5 900 Kč. Správa úvěru jako u ostatních je zdarma. Rozdíl je u čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, to je zpoplatněno 1 900 Kč. Každé další čerpání je poplatek ve výši 800 Kč. Raiffeisenbank nabízí možnost expresního čerpání úvěru, přesněji do druhého bankovního pracovního dne za 1 900 Kč. Pokud si klient vyžádá změnu spočívající v převzetí dluhu novým dlužníkem, bude muset zaplatit 9 900 Kč, pokud by se jednalo o jinou změnu, zaplatí 4 900 Kč. Ukončení zástavního práva nebo jiného práva je také zpoplatněno a to 500 Kč a správním poplatkem katastru, který je aktuálně 2 000 Kč (Raiffeisenbank, 2024e).

### 3.6 Porovnání hypotečních úvěrů u vybraných bank

Fiktivní žadatel hledá co nejvýhodnější půjčku z hlediska výše přeplatku, splnění podmínek a současné výše splátky. Pro přehlednější výběr jsou vybrané údaje vypsány do tabulky č. 12.

Tab. č. 11: Porovnání hypotečních úvěrů o konkrétních bank

Banka	Výše splátky (v Kč)	Přeplatek (v Kč)	Roční úrok (v %)	RPSN (v %)
Česká spořitelna	169 929	2 597 878	5,39	5,62
ČSOB	184 351	3 148 351	6,14	-
MONETA Money Bank	153 298	2 098 950	4,49	5,37
KB	175 639	2 769 172	5,69	5,87
Raiffeisenbank	173 727	2 711 806	5,59	5,8

Zdroj: vlastní zpracování

Výběr nejlepšího hypotečního úvěru se vždy budu lišit v závislosti na preferencích žadatele. Důležitými faktory mohou být úroková sazba, RPSN, výše splátky, doba splatnosti, poplatky, nejvyšší poskytnutá výše úvěru od bank, ale i osobní zkušenosti s bankou či recenze. Uvedené úvěry byly vypočteny u všech bank na stejné období 30 let s dobou fixace 5 let. Podmínky k získání hypotečního úvěru žadatel splnil u všech bank, jen u ČSOB musí klient mít ostatních pravidelné měsíční výdaje v maximální hodnotě 7 500 Kč. Hypoteční úvěr od ČSOB však stejně není pro klienta výhodný, jelikož by získal nejvyšší úrokovou sazbu a nejvíce přeplatil z výše uvedených bank. K tomu všemu by si žadatel musel hlídat platby kartou, aby učinil 3 v měsíci a jednou za tři měsíce se podíval do aplikace ČSOB, jinak by úrok byl ještě vyšší.

Naopak nejlepší hypoteční úvěr pro klienta byl vypočten v MONETA Money Bank. Tato banka nabízí klientovi nejnižší měsíční splátku, nejnižší úrok i nejnižší RPSN, kdy roční splátka činí 153 298 Kč a klient přeplatí hypoteční úvěr o 2 098 950 Kč. Podmínky, které musí splnit klient, aby získal tuto výhodnou sazbu jsou také pro klienta bez problémů. Musí mít účet u této banky s minimálním příjmem 15 000 Kč měsíčně a sjednané volitelné pojištění schopnosti splácet. V tomto případě si klient zvolí variantu 1, které zahrnuje pojištění schopnosti splácet pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně, úmrtí, ztráty zaměstnání či ošetřování člena rodiny a je vypočteno ze splátky 8,99 %. U hypotečního úvěru u Monety Money Bank je uzavření úvěrové smlouvy zdarma, platí se pouze poplatek za posouzení vhodnosti zástavy za 2 500 Kč. Správní poplatky za vklad zástavního vklad (2 000 Kč) a na konci hypotečního období za vymazání zástavního práva (2 000 Kč) se platí u všech bank.

Druhou vhodnou bankou pro klienta je Česká spořitelna. Ta nabízí klientovi RPSN ve výši 5,62 %, tedy o 0,25 % více. Podmínka je také splácení úvěru z účtu od České spořitelny a pojištění proti schopnosti splácet. Česká spořitelna nabízí zpracování, vyřízení, zpracování a administrativu úvěru zdarma. Ani jiné poplatky se neliší natolik, aby hypoteční úvěr byl výhodnější než u Monety.

Naopak nejméně výhodnou bankou je momentálně ČSOB, která nabízí klientovi nejvyšší úrok a splátku ve výši 184 351 Kč, což je o 31 053 Kč více než u Monety Money Bank. Celkově by klient přeplatil úvěr o 3 148 351 Kč, tedy o 1 049 401 Kč více Monety Money Bank.

## Závěr

Investice do vlastního bydlení představuje velkou životní investici a mnoho lidí nedokáže našetřit tak velkou sumu, proto se rozhodnou pro hypoteční úvěr, který budou postupně splácet.

Tato bakalářská práce byla zaměřena především na analýzu hypotečního trhu v České republice. Cílem práce bylo komplexně zhodnotit hypoteční trh a poskytnout informace, které mohou pomoci s výběrem nejvhodnějšího hypotečního úvěru. Z výsledků práce vyplývá, že hypoteční trh v České republice je dynamicky se vyvíjející sektor a banky nabízí klientům širokou škálu hypotečních produktů, proto je důležitý pečlivý výběr a porovnání nabídek.

V teoretické části byl popsán hypoteční trh a jeho historie, dále výhody a nevýhody hypotečního úvěru a vlastního bydlení, které mohou být motivátorem pro rozhodnutí pro hypoteční úvěr. Dále byly zde uvedeny základní pojmy související s hypotečním úvěrem, které jsou důležité pro výběr výhodného úvěru. Každý žadatel by měl mít přehled o postupu sjednání hypotéky a způsobu uzavření smlouvy. Například pojištění související s hypotečním úvěrem mohou zajistit nižší roční úrokovou sazbu.

Praktická část zahrnovala informace o vybraných bankách a hypoteční úvěr v modelového příkladu byl vypočten pro 29letého muže s jedním nezaopatřeným dítětem, který se chce přestěhovat do vlastního většího bytu. Rozhodl se pro hypoteční úvěr se splatností 30 let a požadovanou výši úvěru 2 500 000 Kč. Pro účely bakalářské práce byly vypočteny umořovací plány s ročními splátkami, v praxi však dochází k měsíčnímu splácení. Dále bylo počítáno s konstantní úrokovou sazbou po celou dobu splácení.

Byly vypsány poplatky, které se pojí s hypotečním úvěrem, a také podmínky pro získání výhodnějších sazeb, například již zmíněné sjednání pojištění či aktivní využívání účtu nebo minimální příjem na účet. Banky podporují „zelené“ bydlení neboli bydlení v energeticky nenáročných třídách a nabízejí výhodné úrokové sazby při koupi takových nemovitostí.

Klient by splnil všechny požadavky a získal by hypoteční úvěr u všech vybraných bank, kterými byly Česká spořitelna, ČSOB, MONETA Money Bank, KB a Raiffeisenbank. Z ekonomického hlediska nejlépe vyšel úvěr Monety Money Bank, která nabízela klientovi úvěr s roční úrokovou sazbou 4,49 % a RPSN ve výši 5,37 %. Konstantní

úroková splátka by tedy byla ve výši 153 298 Kč ročně a klient by přeplatil hypotečního úvěr „pouze“ o 2 098 950 Kč. U České spořitelny by klient přeplatil 2 597 878 Kč. Naopak nejméně výhodný produkt by byl pro klienta od banky ČSOB. Výběr úvěru ale vždy ovlivní individuální a subjektivní pocity potřeby (například oblíbenost bank). Rozdílný výběr by také mohl nastat při sjednávání co nejvyššího úvěru.

# Seznam použité literatury

## Monografie

- Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty* (3. vydání). Linde Praha.
- Janda, J. (2013). *Jak žít šťastně na dluh*. Grada Publishing.
- Kantnerová, L. (2016). *Základy bankovníctví. Teorie a praxe*. C. H. Beck.
- Lochmannová, A. (2018). *Bankovníctví*. Computer Media, s. r. o.
- Papoušek, V. (2017). *Hypotéka*. Václav Papoušek.
- Polouček, S., Frait, J., Skaunic, I., Stavárek, D., & Vodová, P. (2013). *Bankovníctví* (2. vydání). C. H. Beck.
- Polouček, S., Kulhánek, L., Stavárek, D., Mirdala, R., Kuzmišová, V., Vravec, J., Šoltés, V., Farkašová, E., & Kuzmišín, P. (2009). *Peníze, banky, finanční trhy*. C. H. Beck.
- Revenda, Z. (2011). *Centrální bankovníctví* (3. aktualizované vydání). Management Press.
- Syrový, P. (2011). *Financování vlastního bydlení*. Grada Publishing.
- Šenkýřová, B., Čechák, V., Hlavínová, H., Pavlát, V., & Peterská, Z. (2010). *Bankovníctví*. Vysoká škola finanční a správní, o.p.s.
- Šoba, O., & Širůček, M. (2017). *Finanční matematika v praxi* (2. aktualizované a rozšířené vydání). Grada Publishing.

## Elektronické zdroje

Aplikace ČSOB

Banky.cz (2023). *Podmínky pro získání hypotéky 2023*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

Banky.cz (2023a). *Co je to DTI (Debt To Income)*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.banky.cz/slovník/dti/>

Banky.cz (2023b). *Co je to Anuitní splácení*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.banky.cz/slovník/anuitni-splaceni/>

Banky.cz (2023c). *Co je to Progresivní splácení hypotéky*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.banky.cz/slovník/progresivni-splaceni-hypoteky/>

Banky.cz (2023d). *Vývoj úrokových sazeb hypoték*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.banky.cz/clanky/vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>

Banky.cz (2023e). *Co je to BRKI Bankovní registr Klientů informací*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.banky.cz/slovník/brki/>

Česká spořitelna (2023). *Podmínky hypotéky: Kolik vám banka půjčí a za jakých podmínek?* Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/pravidla-hypoteky-kolik-vam-banka-pujci-a-za-jakych-podminek>

Česká spořitelna (2024a). *Kdo jsme*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.csas.cz/cs/onas/kdo-jsme>

Česká spořitelna (2024a). *Kdo jsme*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.csas.cz/cs/onas/kdo-jsme>

Česká spořitelna (2024b). *Srovnání hypoték: Která je pro vás ta pravá?* Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/srovnani-hypotek>

Česká spořitelna (2024c). *Hypotéka pro budoucnost*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka-pro-budoucnost>

Česká spořitelna (2024d). *Spořitelna snižuje úrokové sazby hypoték. Nejnižší úroková sazba začíná na 5,39 % u fixací 4 a 5 let*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.csas.cz/cs/onas/pro-media/tiskove-zpravy/2024/02/12/sporitelna-snizuje-urokove-sazby-hypotek-nejnizsi-urokova-sazba-zacina-na-539-u-fixaci-na-4-a-5-let>

Česká spořitelna (2024e). *Sazby hypotečních úvěrů České spořitelny*. Dostupné 2. 3. 2024 z [https://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Systemy\\_a\\_aplikace/Extranet/MSF/Prilohy/Pomucky\\_sazby\\_HYPO.pdf](https://www.csas.cz/static_internet/cs/Systemy_a_aplikace/Extranet/MSF/Prilohy/Pomucky_sazby_HYPO.pdf)

Česká spořitelna (2024f). *Nová hypotéka*. <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

Česká spořitelna (2024g). *Spočítejte si, na jak vysokou hypotéku dosáhnete*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://financnezdravejsi.csas.cz/cs/web/kalkulacka-hypoteka>

Česká spořitelna (2024h). *Ceník pro Hypotéku České spořitelny*. Dostupné 2. 3. 2024 z [https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik\\_hypoteka\\_cs\\_r.pdf](https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf)





- Frenkee.cz (2023). *Refinancování hypotéky*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/refinancovani-hypoteky-postup/>
- Frenkee.cz (2023b). *Životní pojištění a hypotéka*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.frenkee.cz/cs/zivotni-pojisteni-a-hypoteka>
- Ginter, J. (2023). *U hypotéky je pojištění nemovitosti nutnost*. Novinky.cz. <https://www.novinky.cz/clanek/finance-u-hypoteky-je-pojisteni-nemovitosti-nutnost-40427033>
- Heming, T. (2023). *Whyt are the pros and cons of having a mortgage?*. MoneySuperMarket. <https://www.moneysupermarket.com/mortgages/advantages-and-disadvantages/>
- Hyponamíru (2023a). *Degresivní splácení*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/degresivni-splaceni/>
- Hyponamíru (2023b). *Pojištění schopnosti splácet hypotéku*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/pojisteni-schopnosti-splacet-hypoteku/>
- Hypoteční banka (2023a). *Účelová hypotéka*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovníček-pojmu/ucelova-hypoteka/>
- Hypoteční banka (2023b). *Fixace úrokové sazby*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovníček-pojmu/fixace-urokove-sazby/>
- Hypoteční specialista (2010). *Hypotéka aneb co je potřeba*. Dostupné 30. 9. 2023 z <https://www.hypotecnispecialista.cz/hypoteka-co-je-potreba/>
- IRozhlas (2023). *Češi si v říjnu vzali více hypoték než loni*. Trh i tak očekává, že ČNB sníží úrokové sazby. Dostupné 28. 11. 2023 z [https://www.irozhlas.cz/ekonomika/hypomonitor-hypoteky-sazby-objem-rust-bydleni-rijen\\_2311150724\\_kac](https://www.irozhlas.cz/ekonomika/hypomonitor-hypoteky-sazby-objem-rust-bydleni-rijen_2311150724_kac)
- Komerční banka (2023). *LTV*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-l/ltv>
- Komerční banka (2024a). *Historie KB*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.kb.cz/cs/o-bance/historie-kb>

Komerční banka (2024b). *Ocenění*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.kb.cz/cs/obcane/podnikame-udrzitelne/oceni>

Komerční banka (2024c). *Hypotéky*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteky>

Komerční banka (2024d). *Typy hypoték*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.kb.cz/cs/podpora/pujcky-a-hypoteky/typy-hypotek>

Komerční banka (2024e). *Oznámení Komerční banky, a.s. o úrokových sazbách v českých korunách*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.kb.cz/getmedia/9afe7f64-a6ad-41a4-81f1-6685df0e499f/kb-urokove-sazby-czk.pdf>

Komerční banka (2024f). *Hypoteční kalkulačka*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.kb.cz/cs/podpora/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka>

Komerční banka (2024g). *Sazebník KB*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.kb.cz/getmedia/c299f715-6653-4bf9-8928-0bc43f3b3a5b/kb-sazebnik-obcane.pdf>

Kurzycz (2023). *Postup při refinancování hypotéky (hypotečního úvěru)*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/refinancovani-hypoteky-postup/>

MONETA Money Bank (2023a). *Podmínky pro získání hypotéky v roce 2023*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.moneta.cz/blog/podminky-pro-ziskani-hypoteky-v-roce-2023>

MONETA Money Bank (2023b). *Co je LTV u hypotéky?* Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-ltv-u-hypoteky>

MONETA Money Bank (2023c). *Potřebuji pojištění nemovitosti k hypotéce?* Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/musi-byt-zastavovana-nemovitost-pojistena->

MONETA Money Bank (2023d). *Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.moneta.cz/pojisteni/pojisteni-schopnosti-splacet-hypotecni-uver>

MONETA Money Bank (2024a). *Naší ambicí je být šampionem ve financování českých domácností, živnostníků a firem*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.moneta.cz/o-nas>

MONETA Money Bank (2024b). *Naše hypotéky a úvěry na bydlení*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.moneta.cz/hypoteky>

MONETA Money Bank (2024c). *Úrokový lístek*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740791/mmb-ul-hypoteky.pdf>

MONETA Money Bank (2024d). *Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 1.3.2024*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740785/mmb-sazebnik-hypoteky.pdf>

MONETA Money Bank (2024e). *Hypotéka kompletně online s garancí úroku na 30 dní*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

MONETA Money Bank (2024f). *Vypočítejte si výši úroku a dobu splátek v kalkulačce úvěru na bydlení*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.moneta.cz/kalkulacky/kalkulacka-hypoteky>

Novinky.cz (2013). *Finanční poradna: Co znamená tajemná zkratka LTV*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.novinky.cz/clanek/bydleni-financni-poradna-co-znamenatajemna-zkratka-ltv-186123>

Raiffeisenbank (2024a). *Seznamte se s Raiffeisenbank a.s.* Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>

Raiffeisenbank (2024b). *Výhody našich hypoték*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky>

Raiffeisenbank (2024c). *Hypotéka naruby*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/hypoteka-naruby>

Raiffeisenbank (2024d). *Levnější hypotéka? Samozřejmě*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false&lat=49.27956084788302&lon=13.406933552474458>

Raiffeisenbank (2024e). *Ceník produktů a služeb pro soukromé osoby*. Dostupné 2. 3. 2024 z <https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1.pdf>

Rutteová, L. (2021). *Jaké jsou v ČR registry dlužníků a k čemu slouží?* BezvaMoney. <https://www.bezvamoney.cz/clanky/jake-jsou-v-cr-registry-dluzniku-a-k-cemu-slouzi/>

Simplea (2023). *Vyplatí se životní pojištění*. Dostupné 28. 11. 2023 z <https://www.simplea.cz/vyplati-se-zivotni-pojisteni/>

Skorkovská, S. (2023). *Americká hypotéka vám pomůže splnit i nákladnější sny*. Ušetřeno.cz. <https://www.usetreno.cz/clanky/americka-hypoteka-vyhody-a-nevyhody/>

Swiss Life Hypoindex – vývoj (2023a). Dostupné 4. 3. 2024 z <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Šaríková, M. (2020). *Druhy hypoték: Vyznáte se v nich?* Srovnejto.cz. <https://www.srovnejto.cz/blog/druhy-hypotek-vyznate-se-v-nich/>

Zákon č. 190/2004 Sb. (2023). <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

Zámečnicková, J. (2024). *Swiss Life Hypoindex únor 2024: Hypoteční trh se rozhybal, průměrná hypoteční sazba klesla na 5,6 %*. Dostupné z <https://www.hypoindex.cz/clanky/swiss-life-hypoindex-unor-2024-hypotecni-trh-se-rozhybal-prumerna-hypotecni-sazba-klesla-na-56/>

## Seznam tabulek

Tab. č. 1: Přehled výše hypotečního úvěru .....	31
Tab. č. 2: Roční úrokové sazby hypoték u České spořitelny .....	32
Tab. č. 3: Umořovací plán u České spořitelny .....	35
Tab. č. 4: Úrokové sazby hypoték u ČSOB .....	37
Tab. č. 5: Umořovací plán u ČSOB .....	39
Tab. č. 6: Úroková sazba u hypoték u ČSOB .....	40
Tab. č. 7: Umořovací plán u Moneta Money Bank .....	42
Tab. č. 8: Roční úrokové sazby u hypotečních úvěrů u Komerční banky .....	44
Tab. č. 9: Umořovací plán u Komerční banky .....	46
Tab. č. 10: Umořovací plán u Raiffeisenbank .....	49
Tab. č. 11: Porovnání hypotečních úvěrů o konkrétních bank .....	50

## Seznam grafů

Graf č. 1: Průběh splácení.....	25
Graf č. 2: Průměrná úroková sazba hypoték.....	30

## **Abstrakt**

APA 7: Tomanová, D. (2024). *Hypoteční trh České republiky* [Bakalářská práce, Západočeská univerzita v Plzni].

**Klíčová slova:** hypoteční úvěr, hypoteční trh, úrok, RPSN

Bakalářská práce se věnuje hypotečnímu trhu v České republice. Teoretická část popisuje historii hypotečního trhu, druhy hypotečních úvěrů a pojmy, které souvisí s hypotečním trhem a úvěrem, jako jsou fixace, splatnost, úrok, RPSN. Dále je popsán postup sjednávání hypoték a druhy pojištění spjatých s hypotečním úvěrem. V praktické části jsou zpracovány umořovací plány hypotečních úvěrů na modelovém příkladě u vybraných českých bank a je uvedeno zhodnocení nejvýhodnějšího úvěru.

## **Abstract**

APA 7: Tomanová, D. (2024). *Mortgage market of the Czech Republic* [Bachelor Thesis, University of West Bohemia].

**Key words:** mortgage loan, mortgage market, interest, APR

The bachelor thesis focuses on the mortgage market in the Czech Republic. The theoretical part describes the history of the mortgage market, types of mortgage loans and concepts related to the mortgage market and credit, such as fixation, maturity, interest, APR. It also describes the mortgage loan negotiation process and the types of insurance associated with a mortgage loan. In the practical part, the amortisation plans of mortgage loans are elaborated on a model example of selected Czech banks and the evaluation of the. Most advantageous loan is presented.